

# AYUNTAMIENTO DE ARROYOMOLINOS

## NORMAS SUBIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL

# MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LA ORDENANZA 3 RU. CLAVE 3.PLAN PARCIAL “LOS CARRIZOS”

**HERCESA INMOBILIARIA, S.A.**  
**BAUENPLAN PROMOCIONES INMOBILIARIAS, S.L.**  
**DI ARCE 18, S.L.**

**MARTITEGUI Y ARQUITECTOS ASOCIADOS**  
**ABRIL 2005**

CERTIFICO Que:

El presente documento ha sido aprobado  
por resolución PLENO ORDINARIO..., de  
fecha 29 de JULIO de ARR de 2005..  
Arroyomolinos a 16 de AGOSTO de 2005..



ENTRADA COMERCIAL

11 JUL 2005

AYUNTAMIENTO ARROYOMOLINOS

4053/2005

BD

<b>CERTIFICO Que:</b> El presente documento ha sido aprobado por resolución <u>PLENO ORDINARIO</u> , de fecha <u>29</u> de <u>JULIO</u> de <u>2005</u> . Arroyomolinos a <u>16</u> de <u>AGOSTO</u> de <u>2005</u> . LA SECRETARIA	<u>Área de movimiento</u> Es la indicada en el plano nº 16 con los retranqueos y alineaciones marcadas, en ningún caso podrán superarse las líneas establecidas para cada parcela. En la parcela RB-16 será obligatorio el aparcamiento en superficie en la posición indicada en los planos, se considera el área marcada como <b>P</b> (aparcamiento) como no edificable.
	<u>Condiciones estéticas</u> Se atenderá a lo establecido en los art. 27, 28, 29, 30 y 31 del epígrafe 6.4.6. del presente Plan Parcial.

AYUNTAMIENTO DE ARROYOMOLINOS

**ORDENANZA 3 RU CLAVE 3**

### Ámbito

Corresponde a la tipología de vivienda unifamiliar en sus diferentes densidades.

Su ámbito de aplicación queda reflejado en los planos nº 15 y 16. Calificación y Regulación del suelo con la Clave 3.

### Grados

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

CERTIFICADO QUE:  
El presente documento ha sido aprobado  
por el PLENO ORDINARIO, de  
fecha 29 JULIO de 2005.  
DE ARROYOMOLINOS de AGOSTO de 2005.  
LA SECRETARIA

Parcela mínima

La superficie de parcela mínima edificable será para cada grado la siguiente:

	Parcela mínima
Grado 1º	200 m <sup>2</sup> .
Grado 2º	350 m <sup>2</sup> .
Grado 3º	500 m <sup>2</sup> .

En todos los grados se admitirán ordenaciones de edificación agrupada con espacio comunal proindiviso destinado a jardines, piscinas, etc. sin que en ningún caso la parcela adscrita a cada vivienda sea inferior a 150 m<sup>2</sup> en el grado 1º y 250 m<sup>2</sup> en el resto de los grados, y en el nº total de viviendas del solar o manzana sea incrementado por causa del agrupamiento.

Frente mínimo

El frente mínimo de parcela para nuevas parcelaciones será:

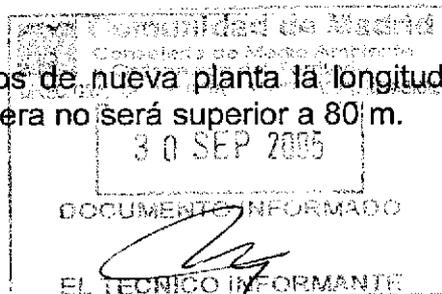
	Frente mínimo
Grado 1º	6 m.
Grado 2º	8 m.
Grado 3º	10 m.

APROBADO POR LA COMISIÓN DE URBANISMO  
DE MADRID EN SESIÓN DE FECHA 25-10-05  
Madrid,  
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO  
EL JEFE DE ÁREA DE LA COMISIÓN DE URBANISMO  
(P.D.F. Resolución 3130/05 de 1 de julio)



Longitud máxima de edificación

En todo tipo de obras y grados de nueva planta la longitud máxima de fachada de la edificación en hilera no será superior a 80 m.



Alineaciones y rasantes

Las alineaciones recomendadas de la edificación serán las definidas en el plano nº 12, ordenanzas y edificabilidad.

Cerramiento

Con objeto de dar una mayor amplitud visual al desarrollo viario, queda prohibido el cerramiento al frente de calle de las parcelas RU grado 1º y 2º. El área definida entre la alineación oficial de parcela y la de fachada deberá tratarse como jardín, sin setos de cerramiento, permitiéndose pavimentar hasta un 75% de su superficie.

**CERTIFICADO QUE:**

El presente documento ha sido aprobado por el Ayuntamiento de Arroyomolinos a fecha 25 de Julio de 2005. Arroyomolinos a 18 de Agosto de 2005.

PLANO ORDENARIO de 2005 -  
Aprobado por el Ayuntamiento de Arroyomolinos a 18 de Agosto de 2005.

LA SECRETARÍA

ARROYOMOLINOS

Discrecionalmente y en cada proyecto específico de las parcelas RU Grado 1º y 2º el Ayuntamiento podrá permitir el cierre de los frentes de parcela a la calle con una altura máxima ciega de 0,80 m.

En las parcelas con lindero testero a la N-413 ó bulevar (Grado 1º, RU 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, Grado 2º, RU 1, 16, 18, Grado 3º 46, 47, 48, 49), dispondrán en dicho lindero de cerramiento ciego de altura mínima recomendable 2,50 m y altura máxima permitida 2,80 m. como protección de ruidos según Estudio Acústico.

En las parcelas de primera línea a la calle 1 y 2 (Grado 1º, RU 1, 5, 2, 6, 7, 8, 9, Grado 2º RU 4, 5, 6, 7, Grado 3º 10 y 11) la altura mínima recomendable de cerramiento ciego en lindero lateral hacia dichas calles 1 y 2 será 2,50 m y la altura máxima permitida 2,50 m. como protección de ruidos según Estudio Acústico.

Los cerramientos de parcela en todo el ámbito del Plan Parcial serán obligatoriamente de piedra (mampostería desconcertada en granito gris claro).

APROBADO POR LA COMISIÓN DE MADRID EN SESIÓN DE FECHA 25-7-05  
Madrid, 25-7-05  
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO  
EL JEFE DE ÁREA DE LA COMISIÓN DE URBANISMO  
(P.D.F. Resolución 1005, de 25 de Julio)

Retranqueos

En las parcelas RU Grado 1º, 2º y 3º el retranqueo al frente de calle será de 5 m.

El área de 5 m. entre la alineación del borde de parcela y la alineación del edificio, tendrá carácter de jardín privado inedificable, siendo su mantenimiento y conservación por cuenta de los propietarios o comunidad de ellos. Se permite en esta área el pavimentar hasta el 75% de la superficie, quedando el resto como jardín.

El retranqueo mínimo lateral en las parcelas RU Grado 1º y 2º será de 2 m.

El retranqueo mínimo lateral en las parcelas RU Grado 3º será de 3 m.

Fondo edificable máximo

Se fija como fondo edificable máximo 12 m. definido por el área de movimiento.

Ocupación máxima de parcela

La superficie ocupable máxima de parcela neta será para cada grado:

	Edificación principal
Grado 1º	40%
Grado 2º	35%
Grado 3º	30%

COMISIÓN DE MADRID  
SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO  
30 SEP 2005  
DOCUMENTO AUTENTICADO  
EL TÉCNICO REFORMANTE

CERTIFICADO QUE:

El presente documento ha sido aprobado

por resolución **PLENO ORDINARIO**, de

fecha **29 de Julio** de **2005**

Arroyomolinos a las **16** de **AGOSTO** de **2005**

LA SECRETARÍA

La superficie de garaje hasta 25 m<sup>2</sup>. no computará a efectos de ocupación.

Superficie máxima construible

La superficie máxima construible de parcela neta será:

Clave 3	Parcela mínima	Tipo VPO - VPT	Tipo Libre
Grado 1º	200 m <sup>2</sup> .	110 m <sup>2</sup> /viv.	125 m <sup>2</sup> /viv.
Grado 2º	350 m <sup>2</sup> .	---	140 m <sup>2</sup> /viv.
Grado 3º	500 m <sup>2</sup> .	---	180 m <sup>2</sup> /viv.

Para el grado 1º, el anterior parámetro de edificabilidad incluirá la parte proporcional de las áreas comunales de manzana si las hubiera.

Altura máxima de la edificación

Para todos los grados de ordenanza la altura máxima de la edificación será de 2 plantas (baja +1) con una altura total desde el suelo del terreno hasta el alero de 7,20 m. medidos en 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.

Altura libre de plantas

La altura libre de plantas para obras de nueva planta será para todos los grados de ordenanza:

	ALTURA LIBRE PLANTAS	
	Máxima	Mínima
Planta baja	3,60	2,50
Otras	3,00	2,50
Garaje	---	2,20

Tolerancia de usos

Uso principal

- Residencial. Permitido en su categoría 1. Edificación unifamiliar. Deberá garantizarse una plaza de aparcamiento por vivienda.

**BD**

Usos complementarios

- Comercial. Permitido en:

Categoría 1. Oficinas. Admitido en el grado a (despacho y actividades profesionales) en cualquier planta hasta un máximo del 30% de la superficie construida debiendo ser el titular del despacho el usuario de la vivienda.

Categoría 2. Comercio. Prohibido en todas sus categorías.

Categoría 3. Hostelería. Admitido en edificio exclusivo.

Categoría 4. Centros de reunión. Prohibido.

- Dotacional. Permitido en las categorías 1ª (Centros de enseñanza e investigación y asistenciales sin residencia u hospitalización) y en categoría 3ª (Centros de enseñanza e investigación en todos sus grados) en edificio exclusivo.

En todos los casos para la implantación de usos dotacionales en parcelas calificadas de vivienda unifamiliar será preciso audiencia no vinculante a los colindantes y parcelas opuestas del frente de calle que corresponda.

Uso industrial. Prohibido en todos sus grados.

Uso zona verde. Permitido en todos sus grados.

Uso aparcamiento. Obligado a razón de 1 plaza /vivienda.

Condiciones estéticas

Se atenderá a lo establecido en los art. 27, 28, 29, 30 y 31 del epígrafe 6.4.6. del presente Plan Parcial.

Condiciones generales

En el suelo urbano serán las establecidas en la Sección 8 del Título VII de las Normas Subsidiarias.

