



DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y  
PLANIFICACIÓN REGIONAL

20 ENE. 2006

DOCUMENTO INFORMADO

16/2/06 31/1/206...  
EL J...  
EL J...  
DE U...  
(P.D. de 19 de julio de 1978)

EL TÉCNICO  
INFORMANTE

AYUNTAMIENTO DE AROYYOMOLINOS:

El presente documento ha sido aprobado:

- Inicial: Comisión de Gobierno 7 de octubre de 2003.
- Publicación en el BOCM: 24 de octubre de 2003.
- Provisional: Pleno Ordinario 30 de julio de 2004.
- Definitiva:
- Publicación en el BOCM:

Arroyomolinos a 6 de octubre de 2005.

CERTIFICADO: LA SECRETARIA



## ORDENANZAS REGULADORAS DE LA EDIFICACIÓN.

### 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.

### 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.

16102 / 06 21/01/06

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 tendrá carácter de frente de parcela el de la entrada principal o, en caso de edificación en hilera, el frente común de la hilera.

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 ineducible de una parcela como la dimensión crítica mínima en parcelaciones y reparcelaciones..

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.

COMUNIDAD DE MADRID  
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y  
PLANIFICACIÓN REGIONAL

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.

20 ENE. 2005

DOCUMENTO INFORMADO

EL TÉCNICO  
INFORMANTE

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.

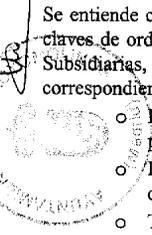
Las parcelas indivisibles libres de edificación y que no hayan agotado el aprovechamiento volumétrico establecido en las presentes Normas, cualquiera que sea su superficie, no se considerarán indivisibles cuando se fraccionen para incorporarse y agruparse con otras parcelas colindantes de modo que todas 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.

EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO  
El presente documento ha sido aprobado.  
Iniciat: Comisión de Gobierno 7 de octubre de 2003.  
Publicación en el BOCM: 24 de octubre de 2003.  
Provisional: Pleno Ordinario 30 de julio de 2004.  
Definitiva:  
Publicación en el BOCM:  
Arroyomolinos a 6 de octubre de 2005.

CERTIFICADO: LA SECRETARIA



BD



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.

**DISPOSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN**

20 ENE. 2006

**ART.4.12. ALINEACIONES.**

Se entiende por alineaciones tanto las líneas grabadas en los planos de ordenación como las derivadas de esta normativa, que definen los espacios públicos exteriores de los calificad-  
dos 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.

AYUNTAMIENTO DE ARROYOMOLINOS:  
El presente documento ha sido aprobado:  
- Inicial: Comisión de Gobierno 7 de octubre de 2003.  
- Publicación en el BOCM: 24 de octubre de 2003.  
- Provisional: Pleno Ordinario 30 de julio de 2004.  
- Definitiva:  
- Publicación en el BOCM:  
Arroyomolinos a 6 de octubre de 2005.

CERTIFICO: LA SECRETARIA



#### 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:

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

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

### DE OCUPACIÓN Y APROVECHAMIENTO

#### ART.4.23. LOCAL.

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

AYUNTAMIENTO DE ARROYOMOLINOS:

El presente documento ha sido aprobado:

- Inicial: Comisión de Gobierno 7 de octubre de 2003.
- Publicación en el BOCM: 24 de octubre de 2003.
- Provisional: Pleno Ordinario 30 de julio de 2004.
- Definitiva:
- Publicación en el BOCM:
- Arroyomolinos a 6 de octubre de 2005.

CERTIFICO: LA SECRETARÍA

COMUNIDAD DE MADRID  
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y  
PLANIFICACIÓN REGIONAL

20 ENE. 2006

DOCUMENTO INFORMADO

EL TÉCNICO

en el documento



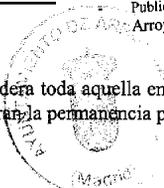
BD



- Inicial: Comisión de Gobierno 7 de octubre de 2003.
- Publicación en el BOCM: 24 de octubre de 2003.
- Provisional: Pleno Ordinario 30 de julio de 2004.
- Definitiva:
- Publicación en el BOCM: Arroyomolinos a 6 de octubre de 2005.

CERTIFICADO: LA SECRETARIA

*[Handwritten signature]*



**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 contruidos, 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.

16/02/05 31104005  
COMISIÓN DE GOBIERNO  
DE ARROYOMOLINOS  
(P.D.R. Aprobada en Pleno, de 6 de julio)

**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 las alineaciones, fondo, etc. establecidos para cada clave.

DIRECCIÓN DE PLANEACIÓN REGIONAL

**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.

20 ENE. 2005

DOCUMENTO INFORMADO

EL TÉCNICO INFORMANTE

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 o bien por la cédula urbanística del Proyecto de Parcelación



#### ART.4.33. COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD NETO.

Es el índice que expresa la superficie máxima construible sobre rasante en m<sup>2</sup>, por cada m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>, 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 venga 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:

- o En todos los usos los sótanos no computarán como superficie edificable.
- o 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.
- o Los cuartos de contadores, basuras y ascensores en planta baja no computarán a efectos de la superficie total construida.
- o En todos los usos las entreplantas no computan a efectos de superficie total construida.
- o 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.
- o 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 entreplantas, y sin incluir en la misma las zonas comunales y de tránsito, cubiertas o no con materiales rígidos.
- o 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:

- o Balcones y miradores; no computan.
- o Terrazas salientes; computarán al 50% de su superficie.
- o Terrazas entrantes; computarán al 100% de su superficie.
- o 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.

COMUNIDAD DE MADRID

DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y  
PLANIFICACIÓN REGIONAL

20 ENE. 2006

DOCUMENTO INFORMADO

EL TÉCNICO  
INFORMANTE

AYUNTAMIENTO DE ARROYOMOLINOS:

El presente documento ha sido aprobado:

- Inicial: Comisión de Gobierno 7 de octubre de 2003.
- Publicación en el BOCM: 24 de octubre de 2003.
- Provisional: Pleno Ordinario 30 de julio de 2004.
- Definitiva:
- Publicación en el BOCM:

Arroyomolinos a 6 de octubre de 2005.

CERTIFICO: LA SECRETARÍA





El presente documento ha sido aprobado:

- Inicial: Comisión de Gobierno 7 de octubre de 2003.
- Publicación en el BOCM: 24 de octubre de 2003.
- Provisional: Pleno Ordinario 30 de julio de 2004.
- Definitiva:
- Publicación en el BOCM:
- Arroyomolinos a 6 de octubre de 2005.

CERTIFICADO: LA SECRETARIA

## 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.

### 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 obra o del terreno en contacto con la edificación.

DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y  
PLANIFICACIÓN REGIONAL

20 ENE. 2006

DOCUMENTO INFORMADO

CONSEJO  
RMANTE

CERTIFICÓ: LA SECRETARÍA

#### 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.

DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y  
PLANIFICACIÓN REGIONAL

#### ART.4.42. ARISTA DE CORONACIÓN Y VOLUMEN DE MOVIMIENTO.

- o Arista de coronación.

Es la intersección del plano exterior de la fachada de la edificación con el terreno del alero.

- o Volumen de movimiento

Se entenderá como Volumen de movimiento el volumen dentro del cual deberá situarse 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.

20 ENE. 2006

EL TÉCNICO  
INFORMANTE

#### 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 40° respecto de la horizontal.

#### 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 cumbre, no admitiéndose faldones de cubierta quebrados, y la altura máxima de la cumbre no rebasará trescientos veinte (320) centímetros de altura medidos desde la cara superior del último forjado en su intersección con el plano de fachada.

BD



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 (30° 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 computará 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:

COMUNIDAD DE MADRID

DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y PLANIFICACIÓN REGIONAL

20 ENE. 2003

DOCUMENTO INFORMADO

EL TÉCNICO INFORMANTE

- Los elementos decorativos de formato de carácter estético que completan la fachada.
- 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 40° 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.

#### 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) m<sup>2</sup>, 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.

AYUNTAMIENTO DE ARROYOMOLINOS.

El presente documento ha sido aprobado:

- Inicial: Comisión de Gobierno 7 de octubre de 2003.
- Publicación en el BOCM: 24 de octubre de 2003.
- Provisional: Pleno Ordinario 30 de julio de 2004.
- Definitiva:
- Publicación en el BOCM: Arroyomolinos a 6 de octubre de 2005.

CERTIFICO: LA SECRETARIA



**ART.4.51. ELEMENTOS SALIENTES.**

Son elementos auxiliares de la edificación fijos o provisionales, contruidos 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.

COMUNIDAD DE MADRID

DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y  
PLANIFICACIÓN REGIONAL

20 ENE. 2006

DOCUMENTO INFORMADO

**CONDICIONES HIGIÉNICAS Y DE DOTACIÓN DE SERVICIOS**

**6. 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:

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

Tener huecos a un patio de parcela en el que pueda inscribirse un círculo de 6 m. de Ø 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.

EL PRESENTE DOCUMENTO FUE OBJETO DE  
ACUERDO EN EL PLENO DE LA COMISIÓN DE  
URBANISMO Y PLANIFICACIÓN REGIONAL DE  
MADRID, EL 16.02.2006  
EL DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO Y  
PLANIFICACIÓN REGIONAL DE MADRID  
(R.D. 16.02.2006)

CERTIFICADO: LA SECRETARIA  
Arroyomolinos a 6 de octubre de 2005.



AYUNTAMIENTO DE ARROYOMOLINOS:

El presente documento ha sido aprobado:  
Inicial: Comisión de Gobierno 7 de octubre de 2003.  
Publicación en el BOCM: 24 de octubre de 2003.  
Provisional: Pleno Ordinario 30 de julio de 2004.  
Definitiva:  
Publicación en el BOCM:

BD

- Inicial: Comisión de Gobierno 7 de octubre de 2003.
- Publicación en el BOCM: 24 de octubre de 2003.
- Provisional: Pleno Ordinario 30 de julio de 2004.
- Definitiva:
- Publicación en el BOCM:
- Arroyomolinos a 6 de octubre de 2005.

rtos Marín Romero  
to Colegiado 3.296  
a, 5. 28016 Madrid



Plan Parcial.  
Sector S.A.U. 7 "La Rinconeta"  
Arroyomolinos (Madrid)

CERTIFICO: LA SECRETARIA

*[Signature]*

**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.

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

**COMUNIDAD DE MADRID**

DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y  
PLANIFICACIÓN REGIONAL

8 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.

20 ENE. 2006

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

**DOCUMENTO INFORMADO**

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

EL TÉCNICO  
INFORMANTE

**ART.4.59. CHIMENEAS.**

16/02/06 31/01/06

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 círculo de  $\emptyset$  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  $\emptyset$  de 3,00 metros y de 9,00 m<sup>2</sup> 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  $\emptyset$  y 8,00 m<sup>2</sup> para la superficie.

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

**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.



## CONDICIONES DE AISLAMIENTO Y ESTANQUEIDAD.

16/02/06 31/01/06  
EL SEÑOR ARQUITECTO TECNICO  
EL SEÑOR AYO DEL MUNICIPIO  
DE ARROYOMOLINOS  
(P.D.F. Publicación: 21/03/05, de 6 de julio)

### 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 de las 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.

COMUNIDAD DE MADRID  
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y  
PLANIFICACIÓN REGIONAL

## CONDICIONES DE ABASTECIMIENTO DE AGUA.

20 ENE. 2006

### ART.4.66. DOTACIÓN MÍNIMA DE AGUA.

DOCUMENTO INFORMADO

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, aforo, 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 contra incendios.

#### AYUNTAMIENTO DE ARROYOMOLINOS:

El presente documento ha sido aprobado:

- Inicial: Comisión de Gobierno 7 de octubre de 2003.
- Publicación en el BOCM: 24 de octubre de 2003.
- Provisional: Pleno Ordinario 30 de julio de 2004
- Definitiva:
- Publicación en el BOCM:

Arroyomolinos a 6 de octubre de 2005.

CERTIFICO: LA SECRETARÍA

BD

15/10/2005



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

o 5.000 W. Para viviendas de hasta 150 m<sup>2</sup>, o capacidad de hasta 5 residentes.

o 8.000 W. Para viviendas de más de 150 m<sup>2</sup>, 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 estéticamente y ambientalmente con las edificaciones colindantes de su entorno debiéndose cumplir:

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

o No podrán situarse en el espacio de parcela correspondiente al retranqueo de ordenanza, sean o no subterráneos.

o De localizarse sobre rasante no podrán localizarse aislados en zonas verdes y espacios públicos en soluciones no integradas con las manzanas edificables.

o En el Suelo Urbano consolidado se permitirá su localización subterránea bajo el suelo público de viales y espacios libres.

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

o 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.

AYUNTAMIENTO DE ARROYOMOLINOS:

El presente documento ha sido aprobado:

o Inicial: Comisión de Gobierno 7 de octubre de 2003.

o Publicación en el BOCM: 24 de octubre de 2003.

o Provisional: Pleno Ordinario 30 de julio de 2004.

o Definitiva:

o Publicación en el BOCM:

o Arroyomolinos a 6 de octubre de 2005.

CERTIFICO: LA SECRETARIA

*Atto*

EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO POR EL AYUNTAMIENTO DE ARROYOMOLINOS EN SU PLENO ORDINARIO DE 30 DE JULIO DE 2004. EL SEÑOR ALCAIDE DE ARROYOMOLINOS, DON JUAN DE ALBA, EL JEFE DE SERVICIO DE URBANISMO DE ARROYOMOLINOS, DON JUAN DE ALBA, (P.D.F. Resolución, 10 de octubre, de 8 de julio)

COMUNIDAD DE MADRID  
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO  
PLANIFICACIÓN REGIONAL

20 ENE. 2006

DOCUMENTO INFORMADO

EL TECNICO INFORMANTE

BD

- Inicial: Comisión de Gobierno 7 de octubre de 2003.
- Publicación en el BOCM: 24 de octubre de 2003.
- Provisional: Pleno Ordinario 30 de julio de 2004.
- Definitiva.
- Publicación en el BOCM:  
Arroyomolinos a 6 de octubre de 2005.

CERTIFICO: LA SECRETARIA

## CONDICIONES DE EVACUACIÓN DE RESID

### 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 arqueta registrable 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.

### 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 Viviendas con Protección Oficial de Precio Limitado. En el resto de los edificios el dimensionado estará en función de las necesidades propias de la actividad implantada.

## 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 y 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.

DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO  
PLANIFICACIÓN REGIONAL

20 ENE. 2006

DOCUMENTO INFORMADO

EL TECNICO

BD



- Inicial: Comisión de Gobierno 7 de octubre de 2003.
- Publicación en el BOCM: 24 de octubre de 2003.
- Provisional: Pleno Ordinario 30 de julio de 2004.
- Definitiva:
- Publicación en el BOCM:
- Arroyomolinos a 6 de octubre de 2005.

CERTIFICADO: LA SECRETARIA

*[Handwritten signature]*

**ART.4.74. CONDICIONES DE CUARTOS DE CALDERAS.**

Las calderas, quemadores y chimeneas de los mismos contarán con los muros 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.

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 no perjudique por la delegación de industria.

En todos los casos además de las condiciones anteriores deberá darse cumplimiento a la Ordenanza Municipal Medio Ambiente.

DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y PLANIFICACIÓN REGIONAL

**ART.4.76. CANALIZACIONES.**

20 ENC. 2006

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 deberá preverse además la instalación de portero automático.

EL TÉCNICO DE PLANTAS

**ART.4.77. ANTENAS.**

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

AYUNTAMIENTO DE ARROYOMOLINOS  
MADRID  
16/02/06  
31/04/06  
EL SECREARIO TÉCNICO DE URBANISMO Y PLANIFICACIÓN REGIONAL

**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 climatización, así como la canalización a cada una de las viviendas o 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 de la 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 contra incendios. Se hará por patios o chimeneas para su ventilación exclusiva, contruidos 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:

- o 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<sup>3</sup> 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.
- o 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.
- o 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 45° de inclinación, que oriente el aire hacia arriba.
- o 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 m<sup>2</sup>, se hará también por conductos a cubierta. Esta superficie será de 150 m<sup>2</sup> para los locales destinados al ramo de hostelería.

COMUNIDAD DE MADRID

DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y  
PLANIFICACIÓN REGIONAL

20 ENE. 2006

DOCUMENTO INFORMADO

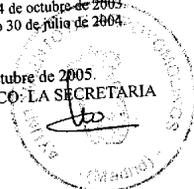
EL TÉCNICO  
INFORMANTE

AYUNTAMIENTO DE ARROYOMOLINOS:

El presente documento ha sido aprobado:

- Inicial: Comisión de Gobierno 7 de octubre de 2003.
- Publicación en el BOCM: 24 de octubre de 2003.
- Provisional: Pleno Ordinario 30 de julio de 2004.
- Definitiva:
- Publicación en el BOCM:
- Arroyomolinos a 6 de octubre de 2005.

CERTIFICADO: LA SECRETARIA



BD



## CONDICIONES ACCESIBILIDAD Y COMUNICACIÓN

16/02/2006  
31/01/06  
EL SECRETARIO GENERAL TECNICO  
DE LA COMISION  
(BOCM Resol. 2006/33, de 6 de julio)

### 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.

COMUNIDAD DE MADRID  
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y PLANIFICACIÓN REGIONAL  
Los portales tendrán una anchura mínima de doscientos (200) centímetros hasta el arranque de la escalera principal y los aparatos elevadores.

20 ENE. 2005  
DOCUMENTO INFORMADO  
Los distribuidores de acceso a distintos locales tendrán un ancho superior a ciento veinte (120) centímetros.

EL TECNICO INFORMANTE  
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:

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.

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

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.

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) m<sup>2</sup> mínimo, chimenea de ventilación u otro medio semejante de ventilación.

AYUNTAMIENTO DE ARROYOMOLINOS:  
El presente documento ha sido aprobado:  
- Inicial: Comisión de Gobierno 7 de octubre de 2003.  
- Publicación en el BOCM: 24 de octubre de 2003.  
- Provisional: Pleno Ordinario 30 de julio de 2004.  
- Definitiva:  
Publicación en el BOCM:  
Arroyomolinos a 6 de octubre de 2005.  
CERTIFICO: LA SECRETARIA

## 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 discrecionalidad 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.

o 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.

o Los hastiales laterales exentos deberán tratarse con el mismo criterio y con materiales de fachada semejantes a los paramentos de la fachada principal, incluso los resultantes del banqueo de los planos de cubierta.

o 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 30° 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 se retranqueará al menos 30 cm. En viviendas unifamiliares deberán retranquearse 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.

Quedan prohibidas las telas acuminadas y las aluminizadas.



20 JUN 2006

## DOCUMENTO INFORMADO

En obras tanto de nueva planta como de rehabilitación y reforma se prohíben las mansardas, debiéndose localizar los huecos de **RECHAMIENTOS** bajo cubierta preferentemente en el plano de cubierta o por debajo de él.

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 o 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 graficadas 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.

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.

El presente documento ha sido aprobado:

- Inicial: Comisión de Gobierno 7 de octubre de 2003.
- Publicación en el BOCM: 24 de octubre de 2003.
- Provisional: Pleno Ordinario 30 de julio de 2004.
- Definitiva:
- Publicación en el BOCM:

Arroyomolinos a 6 de octubre de 2005.

CERTIFICO: LA SECRETARIA



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.

COMUNIDAD DE MADRID  
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y  
PLANIFICACIÓN REGIONAL

ART.4.95. MUESTRAS Y BANDERINES.

o 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 alfeizares de las plantas bajas y de setenta (70) centímetros cuando lo hagan en los alfeizares de las otras plantas.

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.

o 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 podrá adosar en su totalidad a las marquesinas.

20 ENE. 2005

DOCUMENTO INFORMADO  
INFORMANTE

AYUNTAMIENTO DE ARROYOMOLINOS  
El presente documento ha sido aprobado:  
- Inicial: Comisión de Gobierno 7 de octubre de 2003.  
- Publicación en el BOCM: 24 de octubre de 2003.  
- Provisional Pleno Ordinario 30 de julio de 2004.  
- Definitiva:  
- Publicación en el BOCM



16-02-08  
31-01-05

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 medio desde el nivel superior. En ningún caso podrá modificar el natural curso de las aguas.

Se ejecutarán preferentemente celosías para ocultar los tendedores de los edificios residenciales de su visión directa desde la vía pública; éstas, procurarán el soleamiento 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.

**CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS**

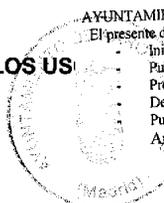
**GENERALIDADES**

AYUNTAMIENTO DE ARROYOMOLINOS:

El presente documento ha sido aprobado:

- Inicial: Comisión de Gobierno 7 de octubre de 2003.
- Publicación en el BOCM: 24 de octubre de 2003.
- Previsional: Pleno Ordinario 30 de julio de 2004.
- Definitiva:
- Publicación en el BOCM:
- Arroyomolinos a 6 de octubre de 2005.

CERTIFICO: LA SECRETARÍA



**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 Urbanizable 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.

COMUNIDAD DE MADRID  
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y PLANIFICACIÓN REGIONAL

20 ENE. 2005

DOCUMENTO INFORMADO

EL TÉCNICO INFORMANTE



16-02-06

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.

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.

- o **Uso principal:** Es aquel de implantación prioritaria en una determinada zona del territorio, pudiendo alcanzar al 100% de la edificación de la parcela.
- o **Uso complementario:** Es aquel que puede coexistir con el uso principal sin rebasar el 49% de la edificabilidad total asignada a la parcela.
- o **Uso alternativo:** Es aquel que puede sustituir al uso principal rebasando la limitación del 49% de los usos complementarios.
- o **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 se-rán de aplicación los siguientes usos:

- o Residencial.
- o Público Comercial: Comercial, Oficinas y Hostelería.
- o Dotacional.
- o Industrial.
- o Parque urbano y zonas verdes.
- o Aparcamiento.

COMUNIDAD DE MADRID

DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y  
PLANIFICACIÓN REGIONAL

20 ENE. 2006

DOCUMENTO INFORMADO

EL TÉCNICO  
INFORMANTE

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.

AYUNTAMIENTO DE ARROYOMOLINOS:

El presente documento ha sido aprobado:

- Inicial: Comisión de Gobierno 7 de octubre de 2003.
- Publicación en el BOCM: 24 de octubre de 2003.
- Provisional: Pleno Ordinario 30 de julio de 2004.
- Definitiva:
- Publicación en el BOCM:

Arroyomolinos a 6 de octubre de 2005.

CERTIFICO: LA SECRETARÍA



BD



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.

## USO RESIDENCIAL

DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y PLANEACIÓN REGIONAL

20 ENE. 2005

### ART.5.06. DEFINICIÓN.

DOCUMENTO INFORMADO

Comprende los espacios y dependencias destinados al alojamiento humano en forma permanente.

EL TÉCNICO  
INFORMANTE

### 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:

- o la imposibilidad de disposición utilización independiente de la parcela comunal,
- o el no incremento del número total de viviendas de acuerdo con la parcela mínima establecida para el conjunto de la parcelación,
- o 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,
- o 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 cuando 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.

### 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:

- o Superficie útil igual o superior a programa mínimo de vivienda debiendo cumplir las determinaciones contenidas en el presente Epígrafe.
- o Disponer una estancia de más de catorce (14) m<sup>2</sup>, 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 Ø.

BD

AYUNTAMIENTO DE ARROYOMOLINOS.  
El presente documento ha sido aprobado:  
- Inicial: Comisión de Gobierno 7 de octubre de 2003.  
- Publicación en el BOCM: 24 de octubre de 2003.  
- Provisional: Pleno Ordinario 30 de julio de 2004.  
- Definitiva:  
- Publicación en el BOCM:  
Arroyomolinos a 6 de octubre de 2005.



- o Las viviendas calificadas con el Régimen de Viviendas con Protección Oficial de Precio Limitado 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 al Régimen de Viviendas con Protección Oficial de Precio Limitado, el programa de vivienda se regulará por su normativa específica, 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:

- o 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 m <sup>2</sup>	20 m <sup>2</sup>
Dos dormitorios	16 m <sup>2</sup>	20 m <sup>2</sup>
Tres dormitorios	18 m <sup>2</sup>	24 m <sup>2</sup>
Cuatro dormitorios	20 m <sup>2</sup>	24 m <sup>2</sup>

Cocina: deberá tener una superficie útil no inferior a siete (7) m<sup>2</sup> con el lado menor superior a ciento sesenta (160) centímetros de longitud; dicha superficie se podrá dividir en cinco (5) m<sup>2</sup> de cocina y dos (2) m<sup>2</sup> 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 m<sup>3</sup>/hora.

Dormitorios: la superficie útil mínima deberá ser superior a diez (10) u ocho (8) m<sup>2</sup> 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.

- o Baño: deberá tener una superficie mínima superior a tres (3) m<sup>2</sup> 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.
- o 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) dm<sup>2</sup> con un lado mínimo superior a ciento diez (110) centímetros.

- o 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:

COMUNIDAD DE MADRID

DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y  
PLANIFICACIÓN REGIONAL

BD

20 ENE. 2006

DOCUMENTO INFORMADO

EL TÉCNICO

AYUNTAMIENTO DE ARROYOMOLINOS:

El presente documento ha sido aprobado:

Inicial: Comisión de Gobierno 7 de octubre de 2003.

Publicación en el BOCM: 24 de octubre de 2003.

Provisional: Pleno Ordinario 30 de julio de 2004.

Definitiva:

Publicación en el BOCM:

Arroyomolinos a 6 de octubre de 2005.

CERTIFICADO: LA SECRETARIA





DOCUMENTO INFORMADO

EL TECNICO INFORMANTE	SUPERFICIE PLANTA	LONGITUD FRENTE
LOS CAPACIDAD PERSONAS		
16-82-01-016 m <sup>2</sup>	1,5 m <sup>2</sup>	
4,6 m <sup>2</sup>	1,9 m <sup>2</sup>	
2,0 m <sup>2</sup>	2,3 m <sup>2</sup>	
2,8 m <sup>2</sup>	2,7 m <sup>2</sup>	
	+ 3,1 m <sup>2</sup>	

- 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) m<sup>2</sup> 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) m<sup>2</sup> 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 prohíbe 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 determinaciones de la Ordenanza Municipal Medio Ambiente.

PLANTEAMIENTO DE ARROYOMOLINOS.  
 El presente documento ha sido aprobado:  
 Inicial: Comisión de Gobierno 7 de octubre de 2003.  
 Publicación en el BOCM: 24 de octubre de 2003.  
 Provisional: Pleno Ordinario 30 de julio de 2004.  
 Definitiva:  
 Publicación en el BOCM:  
 Arroyomolinos a 6 de octubre de 2005.  
 CERTIFICADO: LA SECRETARIA



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.

### USO PÚBLICO COMERCIAL: COMERCIAL, OFICINAS Y HOSTELERO

#### 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 prestación de servicios de carácter privado, despachos profesionales, etc.

COMUNIDAD DE MADRID  
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y  
PLANIFICACIÓN REGIONAL

20 ENE. 2005

#### ART.5.15. CATEGORÍAS.

Se establecen las siguientes categorías:

DOCUMENTO INFORMADO

**Categoría 1.** Correspondientes a actividades terciarias de prestación de servicios administrativos, técnicos comerciales y financieros. Dentro de esta categoría se distribuyen tres grados:

- o Despachos y actividades profesionales.
- o Oficinas privadas.
- o 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:

- o Bares y restaurantes.
- o Locales comerciales (excluido grado "a")
- o Agrupaciones comerciales.
- o Grandes superficies.

16-02-06

EL DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO Y PLANIFICACIÓN REGIONAL  
(P.U.F. REGISTRO DE PLANES, 10 de 11)

**Categoría 3.** Hostelería, correspondiente a actividades hoteleras con servicios anejos de restaurantes y cafeterías. Dentro de esta categoría se distinguen tres grados:

- o Establecimientos de bebidas, cafés y restaurantes sin espectáculos.
- o Establecimientos de bebidas, cafés y restaurantes con espectáculos.
- o Establecimientos para el alojamiento temporal con servicios anejos de comedores, cafetería, bebidas, tiendas, pistas deportivas, etc.

**Categoría 4.**

- o 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.

#### 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 contra incendios en función de su superficie y características

AYUNTAMIENTO DE ARROYOMOLINOS  
El presente documento ha sido aprobado:  
- Inicial: Comisión de Gobierno 7 de octubre de 2003.  
- Publicación en el BOCM: 24 de octubre de 2003.  
- Provisional: Pleno Ordinario 30 de julio de 2004.  
- Definitiva:  
- Publicación en el BOCM:  
Arroyomolinos a 6 de octubre de 2005.

BD

CERTIFICADO: LA SECRETARIA

DOCUMENTO INFORMADO

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) m<sup>2</sup>, 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.

10-02-06  
32-01-06

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 viviendas 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 contra incendios 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 estimará en el 75% de la superficie del local.

Además de la legislación vigente sobre la materia que les fuera de aplicación los locales destinados a la venta al público deberán cumplir:

una zona destinada al público en el local no será inferior a ocho (8) m<sup>2</sup> y no podrá tener comunicación directa con ninguna vivienda excepto en el caso de la categoría 1 a).

el caso de que en el edificio existan viviendas éstas deberán tener accesos y escaleras independientes de los locales comerciales de la planta baja o de las plantas superiores cuando autorizase el uso comercial en ellas.

las agrupaciones comerciales podrán situarse en planta semisótano o primer sótano siempre e se dedique un mínimo del veinticinco por ciento (25%) de la superficie total a espacios de relación o 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 de diez (10) metros.

El presente documento ha sido aprobado:  
Final: Comisión de Gobierno 7 de octubre de 2003.  
Publicación en el BOCM: 24 de octubre de 2003.  
Provisional: Pleno Ordinario 30 de julio de 2004.  
Definitiva:  
Publicación en el BOCM:  
Arroyomolinos a 6 de octubre de 2005.  
CERTIFICADO: LA SECRETARIA

BD



**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') m<sup>2</sup> y disco pubs y discotecas y similares de superficie superior a cien (100) m<sup>2</sup>.

**ART.5.21. VESTÍBULO ACÚSTICO.**

Los locales con música o actividad similar dispondrán de vestíbulo acústico en sus accesos.

**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:

- o Hasta 120 m<sup>2</sup> de local 1 servicio compuesto de servicio y ante servicio.
- o Por cada 200m<sup>2</sup> de local mas, o fracción, 1 servicio compuesto de servicio y ante servicio.

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) m<sup>2</sup> 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.

AYUNTAMIENTO DE ARROYOMOLINOS:

El presente documento ha sido aprobado:

- Inicial: Comisión de Gobierno 7 de octubre de 2003.
- Publicación en el BOCM: 24 de octubre de 2003.
- Provisional: Pleno Ordinario 30 de julio de 2004.
- Definitiva:
- Publicación en el BOCM: 6 de octubre de 2005.

Arroyomolinos a 6 de octubre de 2005.

CERTIFICO: LA SECRETARIA

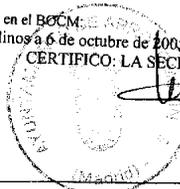
COMUNIDAD DE MADRID

DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y  
PLANIFICACIÓN REGIONAL

20 ENE. 2006

DOCUMENTO INFORMADO

EL TÉCNICO  
INFORMANTE



BD



Definitiva:  
Publicación en el BOCM:  
Arroyomolinos a 6 de octubre de 2005.  
CERTIFICADO: LA SECRETARIA

*[Handwritten signature]*

**USO DOTACIONAL**

**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 médico-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.

**ART.5.28. GENERALIDADES.**

16-02-06  
06

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.

**ART.5.30. SÓTANOS Y SEMISÓTANOS.**

Este uso no admitirá sótanos o semisótanos destinados a piezas vivideras 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) m<sup>2</sup> de parcela o fracción para ~~los servicios de limpieza 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.

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.

USO DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES.

ART.5.48. DEFINICIÓN.

Corresponde a todos aquellos espacios no edificados <sup>EL TÉCNICO RESPONSABLE</sup> 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.

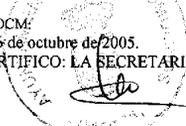
**Categoría 2ª.** Parque equipado formado por los espacios libres en el que existe una primacía de la zona forestada sobre las zonas verdes urbanizadas y en el que se permiten usos dotacionales, deportivos y de ocio de titularidad pública, además de las necesarias para la conservación de la zona verde, en instalaciones no superiores al diez (10) por ciento de la superficie total ajardinada.

AYUNTAMIENTO DE ARROYOMOLINOS:

El presente documento ha sido aprobado:

- Inicial: Comisión de Gobierno 7 de octubre de 2003.
- Publicación en el BOCM: 24 de octubre de 2003.
- Provisional: Pleno Ordinario 30 de julio de 2004.
- Definitiva:
- Publicación en el BOCM:
- Arroyomolinos a 6 de octubre de 2005.

CERTIFICO: LA SECRETARÍA



DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y PLANIFICACIÓN REGIONAL

20 ENE. 2006

DOCUMENTO INFORMADO

BD



16-31-01-06

OFICINA DE URBANISMO  
(P.D.F. Resolución de 2005, de 5 de julio)

**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.

**USO DEPORTIVO**

**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. CATEGORIAS.**

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.

**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.

**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

AYUNTAMIENTO DE ARROYOMOLINOS:

El presente documento ha sido aprobado:

- Inicial: Comisión de Gobierno 7 de octubre de 2003.
- Publicación en el BOCM: 24 de octubre de 2003.
- Provisional: Pleno Ordinario 30 de julio de 2004.
- Definitiva:
- Publicación en el BOCM:
- Arroyomolinos a 6 de octubre de 2005.

CERTIFICADO LA SECRETARIA

DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y  
PLANIFICACIÓN REGIONAL

20 ENE. 2005

DOCUMENTO INFORMADO

EL TECNICO  
INFORMANTE

BD

El presente documento ha sido aprobado:

- Inicial: Comisión de Gobierno 7 de octubre de 2003.
- Publicación en el BOCM: 24 de octubre de 2003.
- Provisional: Pleno Ordinario 30 de julio de 2004.
- Definitiva:
- Publicación en el BOCM:  
Arroyomolinos a 6 de octubre de 2005.

CERTIFICADO DE LA SECRETARIA

## USO APARCAMIENTO

### 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 m<sup>2</sup> 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 3ª.** Aparcamientos públicos o privados en el espacio vial público o espacio libre de parcela.

### 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 minúsculo 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. El número máximo de plazas no podrá exceder del correspondiente a 20 m<sup>2</sup> 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:

- o Plaza estándar: 450 cm. de largo y 220 cm de ancho.
- o Plaza gran vehículo: 50 cm. de largo y 250 de ancho.
- o Plaza minúsculo: 500 cm. de largo y 360 cm de ancho.
- o Carriles tráfico rodado: en línea 280 cm. y en batería 450 cm.
- o En el caso de aparcamiento con carriles interiores de doble sentido los valores anteriores se ampliarán en 150 y 100 centímetros respectivamente.



31-01-06  
16-02-06

- o Bandas peatonales de un 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 interriormente 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)

DIMENSIÓN Y CARACTERÍSTICAS DE LOS GARAJES.

Las construcciones de usos distintos de industrial y de edificaciones unifamiliares cumplirán una dotación de:

o Un 83% del número total de plazas de una dimensión mínima de doscientos veinte (220) centímetros por cuatrocientos cincuenta (450) centímetros.

o Un mínimo del 15% del número total de plazas con una dimensión mínima de doscientos cincuenta (250) centímetros por quinientos (500) centímetros.

o Un mínimo de 1 plaza cada 50 plazas para minusválidos con una dimensión mínima de trescientos sesenta (360) centímetros por quinientos (500) centímetros.

o Cuando estuvieran cerrados a ambos lados por muros se incrementará su ancho en 30 centímetros.

- o 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.
- o 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.
- o En promociones acogidas al Régimen de Viviendas con Protección Oficial de Precio Limitado las dimensiones y dotación de aparcamiento necesario serán las previstas en la normativa vigente que regula tal tipo de promociones.

- o 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.
- o 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.
- o En promociones acogidas al Régimen de Viviendas con Protección Oficial de Precio Limitado las dimensiones y dotación de aparcamiento necesario serán las previstas en la normativa vigente que regula tal tipo de promociones.

VÍAS DE CIRCULACIÓN.

- o Los garajes-aparcamientos de menos de 600 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>, 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.
- o En los garajes-aparcamientos de más de 2.000 m<sup>2</sup>, la entrada y la salida deberán ser independientes o diferenciadas, con un ancho mínimo para cada dirección de 3,00 metros.
- o 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 sobre ancho 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%.

- o 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.

COMUNIDAD DE MADRID  
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO  
PLANIFICACIÓN REGIONAL  
20 ENE. 2006  
DOCUMENTO INFORMADO  
EL TECNICO INFORMANTE

AYUNTAMIENTO DE ARROYOMOLINOS:  
El presente documento ha sido aprobado:  
Inicial: Comisión de Gobierno 7 de octubre de 2003.  
Provisional: en el BOCM: 24 de octubre de 2003.  
Definitiva: Pleno Ordinario 30 de julio de 2004.  
Publicación en el BOCM:  
Arroyomolinos a 6 de octubre de 2005.  
CERTIFICADO: LA SECRETARIA

BD



- o 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.
- o Los pasillos de circulación interior, tendrán un ancho mínimo de 4,25 metros.
- o Podrá permitirse el empleo de aparatos montacoques 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.
- o 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.

#### DOTACIÓN DE SERVICIOS.

Cuando la superficie del aparcamiento sea superior a cinco plazas o los quinientos (500) m<sup>2</sup> 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.

#### 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 ~~comunal~~ ~~de Madrid~~ ~~de~~ ~~un~~ sistema normalizado de separación de grasas y lodos.

#### USO INFRAESTRUCTURAS

16-35-01-26  
16-82-02

DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y  
PLANIFICACIÓN REGIONAL

26 ENF. 2005

#### 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-

DOCUMENTO INFORMADO

#### 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 vidieras 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 vidieras destinadas al mantenimiento y administración del servicio tales como subestaciones eléctricas, grandes centrales telefónicas, estaciones de servicio/gasolineras, etc.

#### 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.

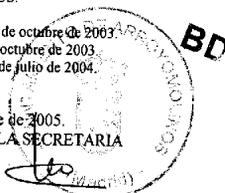
#### AYUNTAMIENTO DE ARROYOMOLINOS:

El presente documento ha sido aprobado:

- Inicial: Comisión de Gobierno 7 de octubre de 2003.
- Publicación en el BOCM: 24 de octubre de 2003.
- Provisional: Pleno Ordinario 30 de julio de 2004.
- Definitiva:
- Publicación en el BOCM:

Arroyomolinos a 6 de octubre de 2005.

CERTIFICO: LA SECRETARIA





16-81-01-06  
EL SE...  
EL JU...  
DE U...  
(P...)

COMUNIDAD DE MADRID  
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y  
PLANIFICACIÓN REGIONAL  
20 ENE. 2006  
DOCUMENTO INFORMADO  
EL TECNICO  
INFORMANTE

AYUNTAMIENTO DE ARROYOMOLINOS:  
El presente documento ha sido aprobado:  
- Inicial: Comisión de Gobierno 7 de octubre de 2003.  
- Publicación en el BOCM: 24 de octubre de 2003.  
- Provisional: Pleno Ordinario 30 de julio de 2004.  
- Definitiva:  
- Publicación en el BOCM:  
Arroyomolinos a 6 de octubre de 2005.  
CERTIFICO: LA SECRETARIA



**CLAVES DE ORDENANZA Y APROVECHAMIENTO.**

**EDIFICACION UNIFAMILIAR.**

**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:

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

BD

El presente documento ha sido aprobado:

- Inicial: Comisión de Gobierno 7 de octubre de 2003.
- Publicación en el BOCM: 24 de octubre de 2003.
- Provisional: Pleno Ordinario 30 de julio de 2004.
- Definitiva:
- Publicación en el BOCM: Arroyomolinos a 6 de octubre de 2005

ART.6.38. PARCELA MÍNIMA.

La parcela mínima edificable será para cada gr

PARCELA MINIMA	
Grado 1a. Unif. Intensivo	200 m <sup>2</sup>
Grado 1°. Unif. Intensivo	250 m <sup>2</sup>
Grado 2°. Unif. Semiintensivo	350 m <sup>2</sup>
Grado 3°. Unif. Extensivo	500 m <sup>2</sup>

CERTIFICADO LA SECRETARIA



En todos los grados se admitirán ordenaciones de edificación agrupada con espacio comunal pro indiviso destinado a jardines, piscinas, etc. sin que en ningún caso la parcela adscrita a cada vivienda sea inferior a 180 m<sup>2</sup>, en el grado 1° y 1°bis, y 250 m<sup>2</sup>, en el grado 2°, y que el n° 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. Intensivo	6 metros
Grado 1°. Unif. Intensivo	6 metros
Grado 2°. Unif. Semiintensivo	8 metros
Grado 3°. Unif. Extensivo	10 metros

16-01-06  
16-02-06  
COMISION  
LA COMISION

Handwritten signature

En el caso de ordenaciones con áreas comunales pro indiviso el frente mínimo para la sub parcela en la que se localiza la edificación residencial será de:

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

ART.6.40. LONGITUD MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN.

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

ART.6.41. ALINEACIONES.

Las alineaciones serán libres dentro de la parcela.

ART.6.42. RETRANQUEOS.

Los retranqueos en ningún caso serán menores:

- o 3 m al frente de parcela para edificación principal
- o 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 m<sup>2</sup> 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

COMUNIDAD DE MADRID

DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y PLANIFICACIÓN REGIONAL

20 ENE. 2006

DOCUMENTO INFORMADO

EL TECNICO INFORMANTE

Handwritten signature

BD



configure la esquina de la manzana el garaje deberá adosarse al lindero opuesto que no define la esquina de la manzana.

En la alineación de las manzanas A, B, C, D, E y F próxima a la M-413, el retranqueo mínimo será de tres m, según se recoge en el Proyecto de Parcelación.

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

16-08-08  
MAYOR  
EL JEFE DE AREA DE URBANISMO  
EL JEFE DE AREA DE LA GERENCION  
DE URBANISMO  
(P.D.F. Resolucion 10.000/05, de 6 de julio)

**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.

DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y  
PLANIFICACIÓN REGIONAL

20 ENE. 2006

DOCUMENTO INFORMADO

EL TECNICO  
INFORMANTE

		OCUPACION MAXIMA DE PARCELA		
		Edificación Principal	Edificación Complementaria	
			Parcela Indi- vidual	Parcela Comunal
Grado 1a. Unif. Intensivo	50 %	5,0 %	10 %	
Grado 1º. Unif. Intensivo	40 %	2,5 %	10 %	
Grado 2º. Unif. Semintensivo	35 %	2,0 %	10 %	
Grado 3º. Unif. Extensivo	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 m<sup>2</sup> no computará a efectos de ocupación.

**ART.6.45. SUPERFICIE MÁXIMA CONSTRUIBLE.**

La superficie máxima construable será:

EDIFICABILIDAD MAXIMA	
Grado 1a. Unif. Intensivo	0,65 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Grado 1º. Unif. Intensivo	0,60 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Grado 2º. Unif. Semintensivo	0,50 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Grado 3º. Unif. Extensivo	0,45 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>

En el caso de ordenaciones comunales pro indiviso 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 sub-parcelas en las que se localiza la edificación.

El Proyecto de Parcelación podrá redistribuir la edificabilidad de cada manzana o zona de manzana con edificación continua entre las parcelas que la componen asignando a cada parcela en función aproximadamente de su ancho edificable real, para evitar dar a las parcelas de extremo, con más superficie por las áreas de retranqueo, más edificabilidad de la que pueden colocar.

El espacio aprovechable bajo cubierta que cumpla con las condiciones de pendiente y altura de cornisa de estas Ordenanzas no computará a efectos de edificabilidad.

3D

20 FIVE 2006

DOCUMENTO INFORMADO

ART.6.46. ALTURA MÁXIMA.

EL TECNICO  
INFORMANTE

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.

ART.6.47. CONDICIONES ESPECIALES DEL FRENTE A LA M-413 Y A C/ ROSALIA DE CASTRO.

Las fachadas inmediatas a la M-413 (testeros de edificación) serán ciegas o solo podrán disponer de huecos para iluminación y ventilación de 30 x 30 cm<sup>2</sup> que hagan que se cumpla con lo dispuesto en la NBE-CA, para ceñirse a lo observado en el estudio acústico.

Justificadamente podrá omitirse esta condición cuando se empleen materiales y diseño de las aperturas que permitan eliminar a efectos de habitabilidad el ruido de tráfico.

Las parcelas con frente a la C/ Rosalía de Castro o a la M-413 dispondrán en él de un cerramiento ciego de 2 m de altura.

ART.6.48. USOS PERMITIDOS

A efecto de la tolerancia de usos en la presente ordenanza Clave 1. Edificación Unifamiliar se estará a:

IDENTIFICACION DEL USO		TOLERANCIA DE LOS USOS	Dotación Aparcamiento	Cond Part
Tipo	Categoría			
<b>USO RESIDENCIAL</b>				
	1. Vivienda Unifamiliar	Principal	2 Plaza/viv.	
<b>USO PUBLICO-COMERCIAL</b>				
Oficinas	1a. Despachos y Oficinas sin publico (1)	Complementario	1 Plaza/100 m <sup>2</sup> c	2

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

- o (1) Con un máximo del 30% de la superficie construida y siendo el titular usuario de la vivienda.

I. LIMITES DE EMISIÓN DE RUIDO AL AMBIENTE EXTERIOR.

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

VALORES MAXIMOS (en LAeq)			
CLAVE ORDENANZA	USO DEL LOCAL	PERIODO	
		de 8-22 horas	de 22 a 8 horas
3. Edificación Unifamiliar	Oficinas sin publico	45	45

AYUNTAMIENTO DE ARROYOMOLINOS:  
 El presente documento ha sido aprobado:  
 Inicial: Comisión de Gobierno 7 de octubre de 2003.  
 Publicación en el BOCM: 24 de octubre de 2003.  
 Provisional: Pleno Ordinario 30 de julio de 2004.  
 Definitiva:  
 Publicación en el BOCM:  
 Arroyomolinos a 6 de octubre de 2005.  
 CERTIFICADO: LA SECRETARIA

BD



COMUNIDAD DE MADRID

DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y  
PLANIFICACIÓN REGIONAL

20 ENE. 2006

DOCUMENTO INFORMADO

**EDIFICACION MIXTA**

EL TÉCNICO  
INFORMANTE

**ART.6.50. DEFINICIÓN.**

Tipología de edificación tanto de conjuntos de vivienda unifamiliar adosada o en hilera o locales para uso comercial público. En ciertos supuestos, como incapacidad para el desarrollo en esta tipología, y a través del desarrollo de un Estudio de Detalle para la manzana, se admite la edificación en minibloque destinada a vivienda multifamiliar, de acuerdo con las condiciones de esta Ordenanza en el casco urbano.

**ART.6.51. PARCELA MÍNIMA EDIFICABLE.**

La parcela mínima edificable será de 1.500 m<sup>2</sup>.

**ART.6.52. FRENTE MÍNIMO DE PARCELA.**

El frente mínimo de parcela se establecerá en 30 m.

EL PRESIDENTE DEL AYUNTAMIENTO DE MADRID  
AYUNTAMIENTO DE MADRID, COMISIÓN DE  
URBANISMO Y PLANIFICACIÓN REGIONAL  
Madrid, 10-02-2006  
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO  
DE URBANISMO  
(P.D.F. Resolución 40.333/05, de 6 de julio)

**ART.6.53. ALINEACIONES.**

Serán libres

**ART.6.54. RETRANQUEOS.**

Serán superiores a la mitad de la altura del edificio con un mínimo de 3 m.

**ART.6.55. FONDO MÁXIMO EDIFICABLE.**

No se fija fondo máximo edificable.

**ART.6.56. OCUPACIÓN MÁXIMA DE PARCELA NETA.**

La ocupación máxima será del 60 % de la parcela neta.

**ART.6.57. SUPERFICIE MÁXIMA CONSTRUIBLE.**

La superficie máxima edificable será 0,85 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> de parcela.

**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 10 m.

**ART.6.59. USOS PERMITIDOS**

A efecto de la tolerancia de usos en la presente ordenanza. Edificación Mixta se estará a:

IDENTIFICACION DEL USO		TOLERANCIA DE LOS USOS	Dotación Aparcamiento	Cond. Part.
Tipo	Categoría			
<b>USO RESIDENCIAL</b>				
	1. Vivienda Unifamiliar VPPL	Principal	2 Plaza/viv.	
	2. Viv. Multifamiliar VPPL	Principal	1 Plaza/viv.	1

BD



USO PUBLICO-COMERCIAL				
Oficinas	1a. Despachos y Oficinas sin publico	Complementario	1 Plaza/100 m <sup>2</sup> c	2
	1b. Oficinas abiertas al publico	Alternativo	1 Plaza/50 m <sup>2</sup> c	
	1c. Oficinas Admón. Publica.	Alternativo	1 Plaza/50 m <sup>2</sup> c	
Comercial	2a. Bares y Restaurantes	Complementario	1 Plaza/100 m <sup>2</sup> c	
	2b. Locales Comerciales	Alternativo	1 Plaza/100 m <sup>2</sup> c	
	2c. Agrupación Comercial	Alternativo	1 Plaza/50 m <sup>2</sup> c	
	3d. Grandes Centros.	---	---	
Hostelero	3a. Locales sin espectáculos	Complementario	1 Plaza/100 m <sup>2</sup> c	
	3b. Locales con espectáculos	---	---	
	3c. Alojamiento temporal	Alternativo	1 Plaza/50 m <sup>2</sup> c	3
C.Reunión	4a. Locales de Reunión.	Alternativo	1 Plaza/25 m <sup>2</sup> c	
USO DOTACIONAL				
	1. Centros sin internamiento	Complementario	1 Plaza/50 m <sup>2</sup> c	
	2. Centros con internamiento	Alternativo	1 Plaza/50 m <sup>2</sup> c	
	3. Enseñanza Edificio Exclusivo	Alternativo	1 Plaza/50 m <sup>2</sup> c	
	4. Centros de Reunión	Alternativo	1 Plaza/50 m <sup>2</sup> c	
	5. Centros Admón. Publica	Alternativo	1 Plaza/50 m <sup>2</sup> c	
USO DEPORTIVO				
	1. Instalaciones Sin espectadores	Alternativo	1 Plaza/100 m <sup>2</sup> c	
	2. Instalaciones Con espectadores	---	1 Plaza/50 m <sup>2</sup> c	
USO APARCAMIENTO				
	1. Locales <6 plazas ó <200m <sup>2</sup>	Alternativo	---	
	2. Locales sin limitación superficie	Alternativo	---	
	3. Aparc. sobre rasante & vía publica	Alternativo	---	

OBJETO DE  
31-01-06  
82-06

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

- En las condiciones expresadas en el Art. 6.50.
- Con un máximo del 30% de la superficie construida y siendo el titular de la vivienda.
- En edificio exclusivo y parcelas superiores a 2.500 m<sup>2</sup>.

COMUNIDAD DE MADRID  
INSTRUMENTO DE LA VIVIENDA  
PLANIFICACION REGIONAL

20 ENE. 2006

ART.6.60. LIMITES DE EMISIÓN DE RUIDO AL AMBIENTE EXTERIOR.

DOCUMENTO INFORMADO

los efectos del control de ruidos previsto en el decreto comunitario 78/99 de regulación de 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:

EL TECNICO  
INFORMANTE



VALORES MAXIMOS (en LAeq)

CLAVE ORDENANZA	USO DEL LOCAL	PERIODO	
		de 8-22 horas	de 22 a 8 horas
Edificación Mixta	Residencial Exclusivo	35	30
	Residencial c/Servicios	40	35
	Oficinas con publico	45	45
	Comercios	50	50
	Docente y Cultural	40	40

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

AYUNTAMIENTO DE ARROYOMOLINOS:  
El presente documento ha sido aprobado:  
Inicial. Comisión de Gobierno 7 de octubre de 2003.  
Publicación en el BOCM: 24 de octubre de 2003.  
Provisional. Pleno Ordinario 30 de julio de 2004.  
Definitiva. Pleno Ordinario 30 de julio de 2004.  
Arroyomolinos a 6 de octubre de 2005.  
CERTIFICADO LA SECRETARIA

BD



20 ENE. 2006

DOCUMENTO INFORMADO

**COMERCIAL Y TERCIARIO.**

EL TÉCNICO  
INFORMANTE

**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 razones comerciales en parcela de uso exclusivo comercial.

**ART.6.62. PARCELA MÍNIMA EDIFICABLE.**

La parcela mínima edificable será para cada grado:

PARCELA MÍNIMA	
Grado 1º. Genérico	500m <sup>2</sup>

21-01-06  
16-02-06  
EL TÉCNICO  
INFORMANTE  
ÁREA DE LA COMISION  
P.D.F. Resolucion 10.035/05, de 6 de julio

**ART.6.63. FRENTE MÍNIMO DE PARCELA.**

El frente mínimo de parcela será:

FRENTE MÍNIMO	
Grado 1º. Genérico	15 m

**ART.6.64. ALINEACIONES.**

Las alineaciones dentro de la parcela serán para cada grado:

ALINEACIONES	
Grado 1º. Genérico	libres

**ART.6.65. RETRANQUEOS.**

Serán de 3 m mínimo a todos los linderos salvo el colindante con la hilera de vivienda, que será como mínimo de 5 m.

**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	70% Parcela Neta

**ART.6.68. SUPERFICIE MÁXIMA CONSTRUIBLE.**

La superficie máxima construible será globalmente la fijada en el Plan Parcial. La adjudicación de la edificabilidad a las parcelas se contendrá en el Proyecto de Compensación o se regulará mediante Estudio de Detalle de la submanzana comercial.

**ART.6.69. ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN.**

La altura máxima de la edificación será:

BD



COMUNIDAD DE MADRID

ALTURA MAXIMA		DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y PLANIFICACIÓN REGIONAL
Grado 1º. Genérico	2 plantas (Ba- ja+1)	20 ENE. 2006 DOCUMENTO INFORMADO
		EL TECNICO INFORMANTE

ART.6.70. SÓTANOS.

Se admiten semisótanos para almacenes, aparcamiento o en soluciones arquitectónicas de dobles alturas.

ART.6.71. USOS PERMITIDOS

A efecto de la tolerancia de usos en la presente ordenanza Clave 2.Comercial y Terciario se estará a:

IDENTIFICACION DEL USO		TOLERANCIA DE LOS USOS	Dotación Aparcamiento	Cond Part
Tipo	Categoría			
<b>USO PUBLICO-COMERCIAL</b>				
Oficinas	1a. Despachos y Oficinas sin publico	Principal	1 Plaza/100 m <sup>2</sup> c	
	1b. Oficinas abiertas al publico	Principal	1 Plaza/50 m <sup>2</sup> c	
	1c. Oficinas Admón. Publica.	Principal	1 Plaza/50 m <sup>2</sup> c	
Comercial	2a. Bares y Restaurantes	Principal	1 Plaza/100 m <sup>2</sup> c	2
	2b. Locales Comerciales	Principal	1 Plaza/100 m <sup>2</sup> c	
	2c. Agrupación Comercial	Principal	1 Plaza/50 m <sup>2</sup> c	
	3d. Grandes Centros.	Principal	1 Plaza/25 m <sup>2</sup> c	
Hostelero	3a. Locales sin espectáculos	Principal	1 Plaza/50 m <sup>2</sup> c	2
	3b. Locales con espectáculos	Principal	1 Plaza/25 m <sup>2</sup> c	2
	3c. Alojamiento temporal	Principal	1 Plaza/50 m <sup>2</sup> c	2
C.Reunión	4a. Locales de Reunión.	Principal	1 Plaza/25 m <sup>2</sup> c	2
<b>USO DOTACIONAL</b>				
	1. Centros sin internamiento	Alternativo	1 Plaza/50 m <sup>2</sup> c	
	2. Centros con internamiento	Alternativo	1 Plaza/50 m <sup>2</sup> c	
	3. Enseñanza Edificio Exclusivo	Alternativo	1 Plaza/50 m <sup>2</sup> c	
	4. Centros de Reunión	Alternativo	1 Plaza/50 m <sup>2</sup> c	
	5. Centros Admón. Publica	Alternativo	1 Plaza/50 m <sup>2</sup> c	
<b>USO DEPORTIVO</b>				
	1. Instalaciones Sin espectadores	Alternativo	1 Plaza/100 m <sup>2</sup> c	
	2. Instalaciones Con espectadores	Alternativo	1 Plaza/50 m <sup>2</sup> c	
<b>USO APARCAMIENTO</b>				
	1. Locales <6 plazas ó <200m <sup>2</sup>	Alternativo	---	
	2. Locales sin limitación superficie	Alternativo	---	
	3. Aparc. sobre rasante & vía publica	Alternativo	---	
<b>USO SERVICIOS E INFRAESTRUCTURAS</b>				
	1. Instalaciones No habitables	Alternativo	---	
	2. Instalaciones habitables	---	---	

AYUNTAMIENTO DE ARROYOMOLINOS:

El presente documento ha sido aprobado:

- Inicial: Comisión de Gobierno 7 de octubre de 2003.
- Publicación en el BOCM: 24 de octubre de 2003.
- Provisional: Pleno Ordinario 30 de julio de 2004.
- Definitiva:
- Publicación en el BOCM:
- Arroyomolinos a 6 de octubre de 2005.

CERTIFICO: LA SECRETARIA



BD



**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 LAeq)			
CLAVE ORDENANZA	USO DEL LOCAL	PERIODO	
		de 8-22 horas	de 22 a 8 horas
4. Comercial	Hospedaje	40	30
	Oficinas con publico	45	45
	Comercios	50	50
	Docente y Cultural	40	40
	Sanitario	40	30

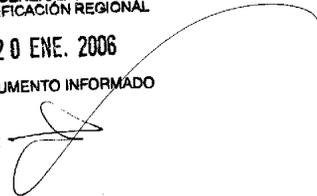
COMUNIDAD DE MADRID

DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y  
PLANIFICACIÓN REGIONAL

20 ENE. 2006

DOCUMENTO INFORMADO

EL TECNICO  
INFORMANTE



16-82-01-96  
 EL TECNICO INFORMANTE  
 DE URBANISMO  
 (P.D.F. Resolución 3.033/06, de 6 de julio)



BD

AYUNTAMIENTO DE ARROYOMOLINOS:

El presente documento ha sido aprobado:

- Inicial: Comisión de Gobierno 7 de octubre de 2003.
- Publicación en el BOCM: 24 de octubre de 2003.
- Provisional: Pleno Ordinario 30 de julio de 2004.
- Definitiva:
- Publicación en el BOCM:

Arroyomolinos a 6 de octubre de 2005.

CERTIFICO: LA SECRETARIA

**PARQUE URBANO Y ZONA VERDE.**

**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.

**ART.6.95. ALINEACIONES Y RETRANQUEOS.**

Las alineaciones serán libres dentro de la parcela si bien toda construcción deberá quedar a un mínimo de 5 metros a cualquiera de los linderos de parcela.

**ART.6.96. SUPERFICIE MÁXIMA CONSTRUIBLE.**

La superficie máxima construable será:

- o 5 m<sup>2</sup> por cada 100 m<sup>2</sup> de parcela para una superficie menor de 2.000 m<sup>2</sup>.
- o 1,5 m<sup>2</sup> por cada 100 m<sup>2</sup> de parcela para una superficie mayor de 2.000 m<sup>2</sup>. En todos los casos se permitirá una superficie mínima de 100 m<sup>2</sup> 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, deberán ajustarse a lo previsto en la vigente ordenanza municipal de zonas verdes.

**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	Categoría			
<b>USO PUBLICO-COMERCIAL</b>				
Comercial	2a. Bares y Restaurantes	Complementario	1 Plaza/100 m <sup>2</sup> c	1
<b>USO ZONA VERDE</b>				
	1. Áreas Ajardinadas	Principal	---	
	2. Parque Equipado	Principal	---	
<b>USO DEPORTIVO</b>				



	1. Instalaciones Sin espectadores	Alternativo	1 Plaza/100 m <sup>2</sup> c	
	2. Instalaciones Con espectadores	---	---	2
<b>USO APARCAMIENTO</b>				
	3. Aparc. sobre rasante & vía publica	Alternativo	---	
<b>USO SERVICIOS E INFRAESTRUCTURAS</b>				
	1. Instalaciones No habitables	Complementario	---	

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

- o (1) En instalaciones sobre suelo público en régimen de concesión.
- o (2) En instalaciones provisionales de ferias, fiestas, etc. e instalaciones no superiores a 100 m<sup>2</sup>.

**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 LAeq)			
CLAVE ORDENANZA	USO DEL LOCAL	PERIODO	
		de 8-22 horas	de 22 a 8 horas
7. Parque Urbano y Zona Verde	Comercios	50	50
	Servicios e infraestructuras	40	40

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

COMUNIDAD DE MADRID  
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y  
PLANIFICACIÓN REGIONAL

20 ENE. 2006

DOCUMENTO INFORMADO

EL TECNICO  
INFORMANTE

EL PRESIDENTE DEL TRIBUNAL DE CONTROL DE  
ACORDADO POR  
URBANO 16-82-06  
Madrid, 16-02-06  
EL SEÑOR D. JOSÉ CARLOS MARÍN ROMERO  
EL JEFE DE AREA DE LA COMISION  
DE URBANISMO  
(P.D.F. Resol. 16/03/06 de 3 de julio)

BD

AYUNTAMIENTO DE ARROYOMOLINOS:

El presente documento ha sido aprobado:

- Inicial: Comisión de Gobierno 7 de octubre de 2003.
- Publicación en el BOCM: 24 de octubre de 2003.
- Provisional: Pleno Ordinario 30 de julio de 2004.
- Definitiva:
- Publicación en el BOCM:
- Arroyomolinos a 6 de octubre de 2005.

CERTIFICO: LA SECRETARÍA

**EQUIPAMIENTO.**

**ART.6.101. DEFINICIÓN.**

Espacios destinados a la localización de dotaciones públicas, necesarias para el adecuado equipamiento de la ciudad.

**ART.6.102. PARCELA MÍNIMA EDIFICABLE.**

La parcela mínima edificable será de 250 m<sup>2</sup> o la deducida de la aplicación de las condiciones de reservas mínimas de suelo para dotaciones establecidas en el Reglamento de Planeamiento.

**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 50%.

**ART.6.105. SUPERFICIE MÁXIMA CONSTRUIBLE.**

La superficie máxima construable será 1,2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

**ART.6.106. ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN.**

La altura máxima de la edificación será de 12 m.

**ART.6.107. USOS PERMITIDOS**

A efecto de la tolerancia de usos en la presente ordenanza se estará a lo dispuesto en el siguiente cuadro, incluyendo los usos permitidos conforme a lo establecido en el Art. 36 de la Ley 9/2001, incluyendo la red municipal de Viviendas de Protección Pública.

COMUNIDAD DE MADRID  
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y  
PLANIFICACIÓN REGIONAL  
20 ENE. 2006  
DOCUMENTO INFORMADO

EL TÉCNICO  
INFORMANTE

IDENTIFICACION DEL USO		TOLERANCIA DE LOS USOS	Dotación Aparcamiento	Cond. Part.
Tipo	Categoría			
<b>USO RESIDENCIAL</b>				
	1. Vivienda Unifamiliar	Alternativo	1 Plaza/viv.	
	2. Vivienda Multifamiliar minibloque	Alternativo	1 Plaza/viv.	
	3. Residencia Comunitaria	Alternativo	1 Plaza/50 m <sup>2</sup> c	
<b>USO PUBLICO-COMERCIAL</b>				
Oficinas	1a. Despachos y Oficinas sin publico	---	---	
	1b. Oficinas abiertas al publico	Complementario	1 Plaza/50 m <sup>2</sup> c	
	1c. Oficinas Admón. Publica.	Alternativo	1 Plaza/50 m <sup>2</sup> c	
Comercial Hostelero	2a. Bares y Restaurantes	Complementario	1 Plaza/100 m <sup>2</sup> c	
	3a. Locales sin espectáculos	Complementario	1 Plaza/50 m <sup>2</sup> c	
	3b. Locales con espectáculos	Complementario	1 Plaza/25 m <sup>2</sup> c	
	3c. Alojamiento temporal	Alternativo	1 Plaza/50 m <sup>2</sup> c	
	4a. Locales de Reunión.		1 Plaza/25 m <sup>2</sup> c	

DILIGENCIA: La extendió Yo, la Secretaría, para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado en Pleno celebrado el día 30 de septiembre de 2005 con inclusión de la orden 3015/2004 de 16 de noviembre de Consejero de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio. Documento modificado. En Arroyomolinos, a 11 de enero de 2006.  
LA SECRETARÍA



USO DOTACIONAL				
	1. Centros sin internamiento	Principal	1 Plaza/50 m <sup>2</sup> c	
	2. Centros con internamiento	Principal	1 Plaza/50 m <sup>2</sup> c	
	3. Enseñanza Edificio Exclusivo	Principal	1 Plaza/50 m <sup>2</sup> c	
	4. Centros de Reunión	Principal	1 Plaza/50 m <sup>2</sup> c	
	5. Centros Admón. Publica	Principal	1 Plaza/50 m <sup>2</sup> c	
USO ZONA VERDE				
	1. Áreas Ajardinadas	Alternativo	---	
	2. Parque Equipado	Alternativo	---	
USO DEPORTIVO				
	1. Instalaciones Sin espectadores	Alternativo	1 Plaza/100 m <sup>2</sup> c	
	2. Instalaciones Con espectadores	Alternativo	1 Plaza/50 m <sup>2</sup> c	
USO APARCAMIENTO				
	1. Locales <6 plazas ó <200m <sup>2</sup>	Alternativo	---	
	2. Locales sin limitación superficie	Alternativo	---	
	3. Aparc. sobre rasante & vía publica	Alternativo	---	
USO SERVICIOS E INFRAESTRUCTURAS				
	1. Instalaciones No habitables	Alternativo	---	

#### 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 LAeq)			
CLAVE ORDENANZA	USO DEL LOCAL	PERIODO	
		de 8-22 horas	de 22 a 8 horas
8.Equipamiento	Oficinas con publico	45	45
	Comercios	50	50
	Docente y Cultural	40	40
	Sanitario	40	30

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

COMUNIDAD DE MADRID

DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y  
PLANIFICACIÓN REGIONAL

20 ENE. 2005

DOCUMENTO INFORMADO

EL TÉCNICO  
INFORMANTE

EL PRESENTE DOCUMENTO FUE OBJETO DE  
REVISIÓN POR PARTE DEL TÉCNICO DE  
PLANIFICACIÓN REGIONAL DE  
16-02-06  
EL TÉCNICO GENERAL TÉCNICO  
DE URBANISMO DE LA COMISIÓN  
DE URBANISMO  
(P.D.F. 1033105, de 6 de julio)

BD



## SERVICIOS URBANOS.

### 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.

### 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.

### ART.6.111. ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN.

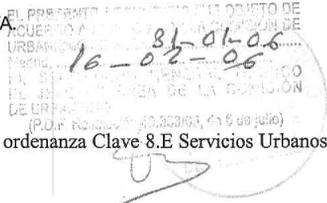
La altura máxima de la edificación será de 6,00 m medidos desde cualquier punto de la rasante del terreno en contacto con la instalación.

### ART.6.112. OCUPACIÓN MÁXIMA DE PARCELA NETA.

La ocupación de parcela será libre.

### ART.6.113. USOS PERMITIDOS

A efecto de la tolerancia de usos en la presente ordenanza Clave 8.E Servicios Urbanos se estará a:



IDENTIFICACION DEL USO		TOLERANCIA	Dotación	Cond.
Tipo	Categoría	DE LOS USOS	Aparcamiento	Part.
<b>USO SERVICIOS E INFRAESTRUCTURAS</b>				
	1. Instalaciones No habitables	Principal	---	

COMUNIDAD DE MADRID

DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y  
PLANIFICACIÓN REGIONAL

20 ENE. 2006

DOCUMENTO INFORMADO

EL TÉCNICO  
INFORMANTE

AYUNTAMIENTO DE ARROYOMOLINOS:

El presente documento ha sido aprobado:

- Inicial: Comisión de Gobierno 7 de octubre de 2003.
- Publicación en el BOCM: 24 de octubre de 2003.
- Provisional: Pleno Ordinario 30 de julio de 2004.
- Definitiva:
- Publicación en el BOCM:  
Arroyomolinos a 6 de octubre de 2005.

CERTIFICO: LA SECRETARIA



DU