

COMUNIDAD DE MADRID
14 MAR 1997

20 MAR 1997



ART.11.3. ZONA 03. RESIDENCIAL UNIFAMILIAR

11.3.1. Definición.

Esta zona es la que constituye las nuevas extensiones residenciales ordenadas del núcleo urbano.

Se desarrolla en tipologías edificatorias aisladas, pareadas y agrupadas en hilera con un máximo de dos plantas, con aprovechamiento bajo cubierta.

La trama urbana en que se soporta es, en general, de reciente creación o se desarrolla en ejecución del planeamiento que se revisa.

El uso principal es el de vivienda, pudiendo ocasionalmente situarse pequeños locales de negocio o comercio en las plantas bajas asociados al principal.

11.3.2. Grados.

A efectos de aplicación de las condiciones de la zona de ordenación se establecen cuatro Grados, diferenciados fundamentalmente en el tamaño mínimo de la parcela edificable:

- Grado 1.: Residencial unifamiliar en hilera y V.P.O.
- Grado 2.: Residencial unifamiliar alta densidad.
- Grado 3.: Residencial unifamiliar media densidad.
- Grado 4.: Residencial unifamiliar baja densidad.
- Carreta Quebrada (las condiciones específicas se recogen en el punto 11.3.10).

11.3.3. Tipologías edificatorias.

En función del Grado de aplicación las tipologías edificatorias son:

Grado	Tipologías
1	Agrupada en hilera.
2	Pareada y agrupada en hilera.
3	Aislada y pareada.
4	Aislada.

11.3.4. Condiciones de parcelación.

26. 1996



No se determina parcela mínima edificable entre las existentes siendo por tanto edificable cualquier parcela siempre que se cumplan el resto de las condiciones de la Zona de Ordenanza y Grado en cuestión.

A estos efectos se entenderá como parcela existente la que se encuentre debidamente registrada en el correspondiente Registro de la Propiedad, o bien provenga de un expediente municipal de parcelación, compensación o reparcelación que haya adquirido firmeza en vía administrativa.

No obstante lo anterior, a efectos de nuevas segregaciones y parcelaciones de terrenos, se establecen unas parcelas y frentes mínimos dependientes del Grado en que se encuentre en cuestión, que se fijan en los siguientes valores:

- Grado 1°. Superficie mínima: 125 m2.
Frente mínimo: 6.00 m.
Deberá poderse inscribir en la parcela un círculo de 6,00 m de diámetro.
- Grado 2°. Superficie mínima: 250 m2.
Frente mínimo: 9.00 m.para vivienda pareada y 6,00 m para vivienda en hilera
Deberá poderse inscribir en la parcela un círculo de 9,00 y 6,00 m de diámetro, respectivamente.
- Grado 3°. Superficie mínima: 500,00 m2.
Frente mínimo: 9.00 m.para vivienda pareada y 15,00 m para vivienda aislada
Deberá poderse inscribir en la parcela un círculo de 9,00 y 15,00 m de diámetro, respectivamente.
- Grado 4°. Superficie mínima: 2.000,00 m2.
Frente mínimo: 25,00 m.
Deberá poderse inscribir en la parcela un círculo de 25,00 m de diámetro.

No obstante lo anterior, en grados 2° y 3°, se estará a lo previsto en la norma 5.2.3., pudiendo, en actuaciones de conjuntos de viviendas, establecer la parcela mínima como resultado y suma de dos fracciones, una privativa, en donde se ejecutará la edificación, y otra libre de ella que se mancomunará con las mismas fracciones del conjunto de parcelas/viviendas, adscribiéndola a usos de recreo y esparcimiento privado al servicio de la comunidad de viviendas.

Registralmente se tratará como una única parcela compuesta por dos fracciones, la privativa más la mancomunada, siendo en este último caso

COMUNIDAD DE MADRID
14 MAR 1997

28 MAR 1996



una parte alícuota de la superficie total mancomunada.

La superficie mancomunada asociada al conjunto de viviendas deberán situarse en la misma manzana, con continuidad física.

11.3.5. Condiciones de volumen.

Los valores que definen el volumen máximo edificable para cada uno de los Grados es el siguiente:

Para los cuatro Grados:

- Altura máxima de la edificación: 7,00 metros.
- Número máximo de plantas: 2 plantas (baja más primera), con aprovechamiento bajo cubierta. Se permiten sótanos o semisótanos.

La edificabilidad correspondiente a los cuatro Grados en el supuesto previsto en los últimos párrafos de la norma 11.3.4. anterior se dispondrá exclusivamente en las fracciones de parcela que resulten privativas. En la zona mancomunada no se permitirá edificación sobre rasante alguna, y únicamente se podrán ejecutar pistas deportivas al aire libre, piscinas, etc., siendo que en este último caso, si de la normativa sectorial se derivase la necesidad de ejecutar algún volumen para adscribirlo a vestuarios, servicios o similares, de no disponerse en posición bajo rasante con la instalación, se detraerá de la edificabilidad correspondiente a las viviendas.

La edificabilidad máxima para cada uno de los grados es:

- Grado 1: 1,2 m²/m²
- Grado 2: 1,0 m²/m²
- Grado 3: 0,7 m²/m²
- Grado 4: 0,2 m²/m²

con la definición de edificabilidad que figura en las condiciones de volumen de las ordenanzas anteriores.

11.3.6. Condiciones de posición.

- Alineaciones oficiales: Son las que se fijan en los correspondientes planos de Ordenación, como separación entre las zonas de dominio público y privado, o bien entre diferentes zonas de dominio privado.
- Retranqueos a alineaciones oficiales: Se establecerá un retranqueo mínimo de tres metros (3,00 m) para los Grados 1, y 2, y de cinco metros (5,00 m) para los Grados 3 y 4.
- Retranqueo a linderos laterales: Se establece en tres metros (3,00 m) para los Grados 1, y 2 y cinco metros (5,00 m) para los grados 3 y 4. En caso de tratarse de un lindero que separe la parte privativa de la mancomunada en una actuación de conjunto de viviendas, el retranqueo

26 MAR 1996

14 MAR 1997

mínimo será de cuatro metros (4,00 m).

- Retranqueo al lindero posterior: Será igual o superior a cuatro metros (4,00 m) en todos los Grados. De igual forma que en el caso anterior, cuando se trate de un lindero que separe la parte privativa de la mancomunada en una actuación de conjunto de viviendas, el retranqueo mínimo será de cuatro metros (4,00 m).

- Índice de ocupación máxima sobre parcela neta: Para cada uno de los Grados se adoptan los siguientes valores máximos:

- Grado 1: 60%.
- Grado 2: 50%.
- Grado 3: 40%.
- Grado 4: 15%.

En actuaciones de conjuntos de viviendas en que se divida en dos la parcela adscribiendo una parte a área mancomunada y otra privativa, el índice de ocupación se referirá a la superficie de esta última fracción.

En actuaciones de conjuntos de viviendas en hilera el frente máximo será de 75 metros.

11.3.7. Condiciones de uso.

Uso principal:

Uso residencial, categorías 1ª.

Usos complementarios:

Uso Terciario Comercial, en la clase Comercio, categorías 1ª en planta baja e inferiores a la baja; Centros de Reunión en categoría 9ª en situación de planta baja.

Uso Terciario Oficinas, en clase Oficinas en categorías 1ª, 2ª en cualquier posición en la edificación, y en categoría 3ª en planta baja.

Uso Dotacional, en clase Asistencial, categoría 8ª y 9ª, en clase Sanitario, categorías 10ª, en clases Servicio Público, categoría 13ª; en situación de planta baja o en edificio de uso exclusivo.

Uso Industrial, en clase Industria Ordinaria y Talleres en categoría 1ª, en clase Almacenamiento en categoría 7ª y en Clase Garaje Aparcamiento en categoría 11ª en planta baja e inferiores a la baja. Uso de Espacios Libres y Zonas Verdes en su clase de jardines y juegos de niños en categorías 1ª y 2ª en la superficie de parcela no ocupada por la edificación, en general de uso privado al servicio de la edificación.

Usos prohibidos:
Los restantes.

Todas las actividades que se permiten como complementarias al uso

26 MAR 1996

14 MAR 1997

11.3.8



principal residencial deberán demostrar la compatibilidad y no molestia para el mismo de forma previa a su implantación.

11.3.8. Condiciones estéticas, higiénicas y de seguridad.

Son las previstas con carácter general en las Normas Generales de USO y Edificación. La composición de las edificaciones es libre, empleando soluciones constructivas y materiales en concordancia con los tradicionales de la zona.

11.3.9. Otras condiciones.

Se reservará como mínimo dentro de la parcela una plaza de aparcamiento por cada vivienda/parcela. Esta reserva podrá efectuarse bien en situación al aire libre o bien bajo cubierto, en planta baja, sotano y semisótano.

El cerramiento de la parcela no tendrá una altura superior a 2,00m, pudiendo ser de obra hasta 1,00 m y el resto hasta el máximo citado se resolverá a base de malla metálica, cerrajería, elementos vegetales y similares.

11.3.10 Carreta Quebrada

1. Condiciones generales y terminológicas

1.1 Remisión a las Normas Subsidiarias

Serán de aplicación las determinaciones recogidas en el documento de revisión de las Normas Subsidiarias de Aldea del Fresno, en lo que complementen las contenidas en esta ordenanza.

2. Régimen Urbanístico del suelo

2.1 Clasificación

Las Normas Subsidiarias vigentes clasifican el ámbito del Plan de Nucleo como Suelo Urbano.

2.2 Usos Permitidos. Zonificación

2.2.1 Residencial

Corresponde a aquellos suelos susceptibles de albergar una edificación destinada a vivienda única por parcela; corresponde asimismo a usos permitidos vinculados a parcela propia o coexistiendo con vivienda única en una misma parcela.

2.2.2 Espacios libres arbolados

Corresponde a aquellos suelos susceptibles de soportar plantaciones de arbolado destinados a garantizar el recreo, relación y descanso de la Población y mejorar las condiciones ambientales y de ordenación de la urbanización Carreta Quebrada.

26 MAR 1996

14 MAR 1987

2.2.3 Viario

Corresponde a aquellos suelos destinados al transporte y las comunicaciones necesarias en el ámbito de Carreta Quebrada.

2.3 Cambio de uso

No se permitirá ningún cambio de uso en los suelos calificados.

2.4 Condiciones de parcela

2.4.1 La parcelación será la establecida en el plano de calificación de Carreta Quebrada.

2.4.2 Todas las parcelas establecidas en el plano de Calificación del Suelo, son indivisibles, debiendo inscribirse como unidades registrables.

Estas podrán solo sufrir pequeños reajustes de linderos, que deberá definir el proyecto de gestión, y siempre que en ningún caso afecte a más del 10% de la superficie de las mismas.

2.4.3 Podrá sustituirse la parcelación a que se refiere el punto anterior por la que determine un proyecto de reparcelación dentro del suelo calificado como residencial siempre que respeten todas las condiciones establecidas en la presente normativa y no se rebase el número total de parcelas consignadas.

2.5 Condiciones de legalización de los usos y edificaciones

Se considera que todos los usos y edificaciones existentes serán legalizables, siempre que cumplan todas las condiciones que esta ordenanza establece, a excepción de aquellos que sobre retranqueos mínimos.

No podrán ser legalizables en ningún caso los usos o edificaciones incluidos en alguna de las siguientes condiciones:

-Estar ubicados en áreas destinadas a espacios libres, viario, dotaciones o servicios urbanísticos del núcleo de población y ser disconformes con las condiciones de la edificación señaladas para los mismos.

-Albergar usos prohibidos

-Contar con una superficie edificada mayor que la permitida en la normativa.

3. Condiciones de uso

Serán las establecidas en el punto 11.3.7

4. Condiciones de parcelación y edificación

COMUNIDAD DE VALLE
CO
DIA
14 MAR 1997

26 MAR 1998



4.1 Parcelación

- N° máximo de parcelas 208
- Parcela mínima la grafiada en el plano de calificación
- Frente mínimo de parcela El existente

4.2 Edificaciones

- Edificabilidad 0,3 m2/m2
- Superficie máxima edificable 250 m2
- Ocupación máxima en planta 40%
- Altura máxima, en plantas 2 plantas (baja+1*) y bajo cubierta.
en metros 6 m.
- Inclinación máx. de cubierta 30°
- Situación en la parcela
retranqueos mínimos para obras
de nueva planta.
 - a frente de calle 6 m
 - a lindero lateral 3 m (o adosado si existe compromiso con colindante)
 - a lindero posterior 6 m

-Se permitirá el adosamiento de linderos de edificaciones destinadas a garajes y almacenes con una superficie máxima de 30 m2, en el total de la parcela, computándose dicha superficie en la superficie total máxima construible de la parcela.

-Otras obras permitidas:
Se permite la construcción de albercas, pérgolas o vallados, siempre que se atengan a todas las condiciones que les afecten establecidas en estas normas.

-Cerramientos de parcela: Se situarán sobre los linderos de las mismas. Tendrán una altura máxima de 2 m. En el frente de parcela deberá ser de fábrica o de piedra, en una altura máxima de 1 m., debiendo cerrarse el resto mediante un cerramiento transparente de cerrajería o vegetal. En los linderos y fondo podrá ser transparentes en toda su altura.

4.3 Condiciones estéticas

Las edificaciones se adaptarán en lo básico al ambiente en que están situadas. Esta adecuación básica seguirá los siguientes criterios:

- El diseño y elección de materiales y texturas prseguirán el fin de conseguir una incidencia mínima sobre el entorno.
- Los paramentos verticales no podrán estar revestidos de plástico, terrazos o alicatados, ni ladrillos de color no uniforme. Todos ellos tendrán tratamiento de fachada.
- La cubierta no podrá tener un acabado asfáltico, bituminoso, gofrado o de placas metálicas o fibrocemento.
- Los cerramientos de frente de parcela tendrán un tratamiento de acabado de fachada.

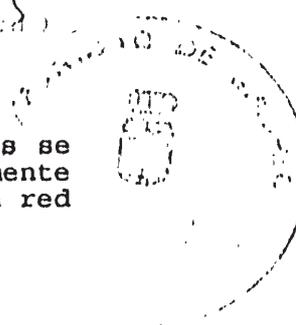
5. Otras condiciones

5.1 Limitaciones a los movimientos de tierras

Se prohíben los movimientos de tierras que provoquen desniveles con

COMUNIDAD...
14 MAR 1997
[Handwritten signature]

26 JUN 1996



diferencias de cotas mayores de 1,5 m. Los paramentos verticales se tratarán en talud, o de piedra o fábrica, prohibiéndose expresamente los acabados de hormigón excepto en los muros de contención de la red de caminos.

5.2 Tratamiento de espacio libre de parcela

El espacio libre de parcela tendrá una plantación de arbolado al menos en un 25% del total de la superficie de la parcela.

Las aguas pluviales no podrán ser conducidas a la red de saneamiento, debiendo discurrir en superficie por cauces naturales.

5.3 Servidumbres de infraestructura

En aquellos casos en que por necesidades de racionalidad del trazado o derivadas de la propia topografía y funcionalidad de la red de infraestructura, ésta deba discurrir bajo espacio residencial de titularidad privada, se establecen las servidumbres señaladas a continuación, a efectos de mantener libre de edificación el área de servidumbre señalada:

La franja de servidumbre de las líneas aéreas eléctricas no será inferior a 5 m. a ambos lados de la proyección en planta del tendido.

Para las líneas de distribución local que discurran bajo suelo calificado de residencial, se mantendrá una servidumbre de 6 m.

Para la red de saneamiento la servidumbre será de 4 m. de ancho caso de discurrir por suelos residenciales, prohibiéndose en dicha zona la construcción de cualquier edificación o plantación de arbolado.

5.4 Espacios libres arbolados

- No se permite ninguna edificación.
- Se dispondrán plantaciones de arbolado compatibles con sendas peatonales de tierra apisonada, prohibiéndose expresamente los tratamientos de suelo con aglomerados asfálticos o equivalentes.
- Se podrán instalar bordillos delimitando viarios peatonales o áreas deportivas y juegos. Se pueden instalar equipos de juegos en las áreas delimitadas, así como quioscos, fuentes, amueblamiento urbano, etc.
- Los Kioscos tendrán una superficie edificada máxima de 15 m², con una altura máxima de una planta o tres metros.
- Deberá existir al menos una instalación de teléfono público.

5.5 Viario

El suelo destinado a viario es el representado en el plano de calificación.

14 MAR 1997

26 MAR 1996



Se distinguen tres grados en función del ancho total y funcionalidad cuyas características mínimas son:

1er. grado: Principal

Ancho total	el existente
Ancho de calzada	6 m.
Ancho de acera	5 m. resto zona ajardinada

2º grado: De reparto

Ancho total	el existente
Ancho de calzada	6 m.
Ancho de acera	1 m.

3er. grado: Peatonal

Ancho total	el existente
-------------	--------------

5.5 Servicios urbanísticos

Se localizan en los suelos grafiados en el plano de calificación. Contendrán la edificación necesaria para los servicios que alberga.

Si el proyecto de obras lo justifica, podrá variar su ubicación, instalándose en los suelos señalados como espacios libres.

El suelo no ocupado por la instalación deberá tener el tratamiento de espacio arbolado.

Para las parcelas destinadas a Espacios Libres y Dotaciones les serán de aplicación, además de las determinaciones del punto 5.4, las ordenanzas de suelo urbano correspondientes a las Zonas 5 y 6.