



la línea de cornisa de la cubierta, o de la cara superior del último forjado.

4. Construcciones por encima de la altura.

Con carácter general la inclinación de las vertientes de cubiertas no podrán sobrepasar una inclinación de veinte grados sexagesimales ( $20^\circ$ ) respecto a la línea de cornisa de la planta cubierta. Por encima de la altura máxima permitida, se podrán situar las instalaciones técnicas de las edificaciones, así como los remates estéticos singulares que no supongan incremento del aprovechamiento real de la edificación.

5. Plantas de la edificación.

Las definiciones de planta sótano, semisótano y baja se entenderán referidas a la rasante del terreno, definido por el Proyecto de Urbanización.

Bajo rasante, se permitirá un máximo de 2 plantas destinadas exclusivamente a los usos de garaje-aparcamiento, a los locales de instalaciones técnicas y/o trasteros.

6. Cuerpos volados cerrados.

Se permitirán cuerpos volados que sobrepasen los retranqueos mínimos a linderos o, si hubieran sido fijadas, las líneas de edificación vinculantes, en aquellos casos que se determinen expresamente en la Ordenanza.

7. Línea de fachada.

Línea correspondiente a la proyección vertical de la superficie de fachada.

8. Línea de edificación vinculante.

Cuando el Plan Parcial señala línea de edificación vinculante, el plano de fachada debe situarse en ella al menos en tres cuartas partes de su longitud.

Las diferencias entre plano de fachada y línea de edificación vinculante sólo podrán deberse a: retranqueos parciales, cortes en la edificación y patios abiertos a fachada cuyo fondo no exceda a seis metros.

Cuando el Plan Parcial señala quiebro o terminación en las líneas de edificación vinculantes, los planos de fachada deben acusarlo con una arista o elemento arquitectónico específico de remate. Se exceptúan de esta norma los quiebros o terminaciones señalados como esquinas singulares reguladas en el siguiente epígrafe de este artículo.

9. Cortes en la edificación.

Se considera como corte de la edificación una discontinuidad entre cuerpos edificados que por sus características no puede quedar sujeta a las reglas de separación de bloques, sino al régimen de patios. Estarán sujetas al siguiente régimen:

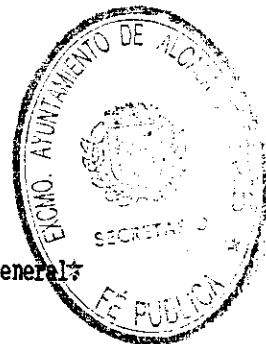
- Sólo podrán darse cortes cuando los cuerpos de edificación situados a cada lado correspondan a un mismo proyecto.

COMUNIDAD DE MADRID  
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y TRANSPORTES  
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y PLANIFICACIÓN REGIONAL

13

4 DIC. 1996  
DOCUMENTO informado FAVORABLEMENTE  
para la APROBACIÓN INICIAL  
EL TÉCNICO  
INFORMANTE





serán las que se determinan en los apartados correspondientes del Plan General\*

## CAPITULO 2. DEFINICION DE ZONAS DE ORDENANZA.

### ART. 30. DEFINICION DE ZONAS.

A efectos de regulación de usos pormenorizados, el suelo se divide en las siguientes zonas delimitadas en los planos correspondientes:

- Zona destinada a uso Residencial en tipología de Condominio (CON).
- Zona destinada a uso Residencial en tipología de Unifamiliar de Alta Densidad (UAD).
- Zona destinada a uso Residencial en Vivienda de Precio Tasado (VPT).
- Zona destinada a uso Residencial en Vivienda de Protección Oficial (VPO).
- Zona destinada a uso Comercial Exento (CEX).
- Zona destinada a uso Terciario Exento (TEX).
- Zona de uso Docente (DOC).
- Zona de uso Deportivo (S).
- Zona de Equipamiento Social (ES).
- Espacios Libres (VP).
- Red Viaria.

Los espacios no ocupados por edificación dentro de la parcela tendrán un tratamiento ajardinado en el que será preferente la plantación de árboles. Se permiten piscinas y pequeñas instalaciones deportivas.

## CAPITULO 3. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS DE ORDENANZA.

### ART. 31. ZONA DE ORDENANZA RESIDENCIAL CONDOMINIO.(CON)

#### 31.1. Definición.

Comprende aquellas áreas del sector destinadas a vivienda unifamiliar en edificios aislados de baja altura, organizados en una concepción unitaria con el espacio libre equipado que comparten las viviendas dentro de la parcela.

#### 31.2. Tipología edificatoria.

Edificio o conjunto de edificios exentos dentro de la misma parcela en forma de bloques abiertos, de dimensión en planta y altura pequeñas.

#### 31.3. Parcela y frente mínimos.

Tanto a los efectos de edificación como de parcelación, la superficie mínima de parcelas se fija en 1.600 metros cuadrados con frente mínimo de alineación exterior de 25 metros.

COMUNIDAD DE MADRID  
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS,  
URBANISMO Y TRANSPORTES  
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y  
PLANIFICACIÓN REGIONAL

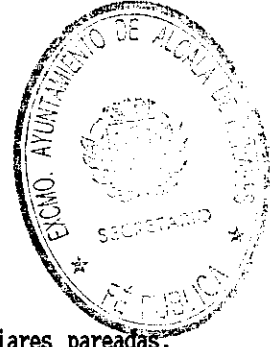
4 DIC. 1996

18

DOCUMENTO INFORMATIVO Y FAVORABLEMENTE  
para la APROBACIÓN INICIAL

EL TÉCNICO  
INFORMANTE





ART.32. ZONA DE ORDENANZA RESIDENCIAL UNIFAMILIAR DE ALTA DENSIDAD. (UAD)

32.1. Definición.

Comprende aquellas áreas del Sector destinadas a viviendas unifamiliares pareadas, adosadas o en hilera.

32.2 Tipología edificatoria.

El tipo edificatorio característico corresponde a vivienda unifamiliar adosada por uno o varios linderos laterales con otras viviendas formando conjunto pareados o hileras.

32.3 Parcelas y frente mínimos.

Tanto a los efectos de edificación como de parcelación, la superficie mínima de parcela se fija en 132 metros cuadrados con frente mínimo de alineación exterior de 5'50 metros. En el caso de promociones unitarias con superficies comunes, la suma de éstas mas la de las parcelas privadas no será inferior al producto del número de viviendas por la superficie de parcela mínima. En cualquier caso, habrá que garantizar la existencia de acceso desde la vía pública a cada vivienda de forma independiente.

32.4. Condiciones de ocupación y de los espacios libres de parcela.

La ocupación máxima de la parcela por edificación sobre rasante será del 50%.

En el espacio libre de la parcela, podrán construirse pérgolas vegetales y edificaciones auxiliares con una dimensión máxima en planta de 15 m2., y altura inferior a 3,50 m.

Se permite el acceso de vehículos al interior de la parcela y el aparcamiento en superficies de hasta 2 vehículos por vivienda, debiendo cumplir las condiciones generales de los aparcamientos del PGOU.

32.5. Condiciones de la edificación.

La superficie máxima edificable será el resultado de multiplicar la superficie de la parcela por el coeficiente de edificabilidad de 1m2/m2.

No computará a efectos de edificabilidad la superficie bajo rasante siempre y cuando su uso sea el de garaje-aparcamiento en cuantía no superior a la dotación mínima obligatoria, el de las instalaciones generales del edificio, o trastero.

La edificación guardará como retranqueo obligatorio a la alineación exterior correspondiente a la fachada principal 6 metros, y al resto de los linderos la mayor de las dimensiones H/2 o 3 metros. Los retranqueos a linderos laterales podrán ser nulos en el caso de viviendas adosadas. En dicho caso, los extremos de hilera podrán adosarse a los linderos laterales sin guardar retranqueos respecto a los mismos.

CONSEJERIA DE OBRAS PÚBLICAS,  
URBANISMO Y TRANSPORTES  
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y  
PLANIFICACIÓN REGIONAL

21

4 DIC. 1996

DOCUMENTO informado FAVORABLEMENTE  
para la APROBACIÓN INICIAL

EL TÉCNICO  
INFORMANTE





En el caso de hileras de vivienda, los retranqueos a alineación y lindero posterior deberán ser los mismos a lo largo de la hilera.

La altura máxima de la cornisa en la fachada principal será de 7,5 metros en dos plantas, medidos a partir de la cota de la rasante de la acera en el punto medio de la alineación. Se permite una planta de ático retranqueada de los planos de fachada un mínimo de 3 metros. La pendiente máxima de los planos de cubierta no sobrepasará los 25 grados sexagesimales.

#### 32.6. Dotación de aparcamiento.

En el interior de la parcela se deberá satisfacer la dotación mínima de aparcamiento de 1 plaza y media por vivienda y máxima de 2. Esta dotación de aparcamiento podrá materializarse sobre o bajo rasante. La dotación de aparcamiento podrá satisfacerse de forma colectiva.

#### 32.7. Usos de la edificación.

El uso característico es el residencial. Son usos compatibles el de aparcamiento al servicio del uso principal, despachos profesionales anejos a la vivienda en planta baja, y equipamiento en planta baja.

#### 32.8. Condiciones de los cerramientos de parcela.

El cerramiento de la alineación y los linderos laterales podrá ser opaco hasta una altura máxima de 0,90 m, pudiéndose completar hasta los 2,00 m de altura con verja metálica o de madera trasdosada con un seto vegetal.

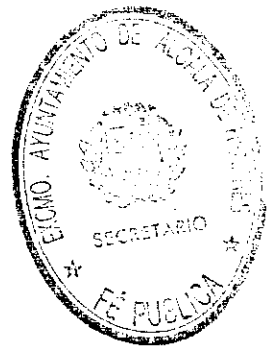
COMUNIDAD DE MADRID  
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS,  
URBANISMO Y TRANSPORTE  
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y  
PLANIFICACIÓN REGIONAL

4 DIC. 1996

DOCUMENTO firmado FAVORABLEMENTE  
para la APROBACION INICIAL

EL TÉCNICO  
INFORMANTE





ART. 33. ZONA DE ORDENANZA RESIDENCIAL VIVIENDA DE PRECIO TASADO. (VPT)

33.1. Definición.

Comprende aquellas áreas del Sector destinadas a vivienda multifamiliar de precio tasado en edificios aislados con tipología de bloque abierto o torre, sensiblemente asimilables a la ordenanza Residencial Intensiva del Plan General.

33.2. Tipología edificatoria.

Edificio o conjunto de edificios exentos dentro de la misma parcela en forma de bloques abiertos o torres.

33.3. Parcela y frente mínimos.

Tanto a los efectos de edificación como de parcelación, la superficie mínima de parcela se fija en 1.600 metros cuadrados con frente mínimo de alineación exterior de 25 metros.

33.4. Condiciones de ocupación y de los espacios libres de parcela.

La ocupación máxima de la parcela por edificación sobre rasante será del 40%.

El espacio libre de la parcela, igual o superior al 60% del total de la superficie, deberá ajardinarse en al menos un 50% de su superficie, pudiendo destinarse a pequeño equipamiento deportivo al servicio de las viviendas (piscina, tenis, baloncesto, etc.) obligatoriamente descubierto.

Se permite el acceso de vehículos al interior de la parcela y el aparcamiento en superficie que no supere el 10% de la total de la parcela, debiendo cumplir las condiciones generales de los aparcamientos del PGOU.

33.5. Condiciones de la edificación.

La superficie máxima edificable será el resultado de multiplicar la superficie de la parcela por el coeficiente de edificabilidad de 1'10 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

No computará a efectos de edificabilidad la superficie bajo rasante siempre y cuando su uso sea el de garaje-aparcamiento en cuantía no superior a la dotación mínima obligatoria, o el de las instalaciones generales del edificio.

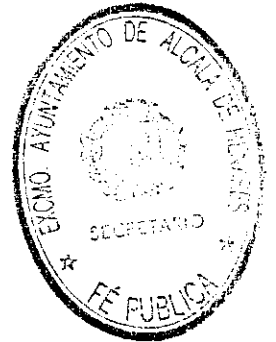
La edificación guardará como retranqueo mínimo a alineación exterior 6m, y al resto de los linderos la mayor de las dimensiones H/2 o 5 m.

En caso de que existan varias edificaciones dentro de la misma parcela deberán guardar entre sí las siguientes distancias: H si se trata de paramentos con huecos correspondientes a estancias vivideras; H/2 si se trata de paramentos con huecos correspondientes a cocinas y baños; 3 m si se trata de paramentos ciegos o con huecos correspondientes a escaleras.

COMUNIDAD DE MADRID  
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS,  
URBANISMO Y TRANSPORTES  
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y  
PLANIFICACIÓN REGIONAL

4 DIC. 1966  
DOCUMENTO informativo FAVORABLEMENTE  
para la APROBACIÓN INICIAL  
EL TÉCNICO  
INFORMANTE





ART. 34. ZONA DE ORDENANZA RESIDENCIAL VIVIENDA DE PROTECCION OFICIAL. (VPO)

34.1. Definición.

Comprende aquellas áreas del sector destinadas a vivienda multifamiliar de protección oficial en edificios aislados con tipología de bloque abierto o torre, sensiblemente asimilables a la ordenanza Residencial Intensiva del Plan General.

34.2. Tipología edificatoria.

Edificio o conjunto de edificios exentos dentro de la misma parcela en forma de bloques abiertos o torres.

34.3. Parcela y frente mínimos.

Tanto a los efectos de edificación como de parcelación, la superficie mínima de parcela se fija en 2.400 m<sup>2</sup>. con frente mínimo de alineación exterior de 40 m.

34.4. Condiciones de ocupación y de los espacios libres de parcela.

La ocupación máxima de la parcela por edificación sobre rasante será del 40%.

El espacio libre de la parcela, igual o superior al 60% del total de la superficie, deberá ajardinarse en al menos un 50% de su superficie, pudiendo destinarse a pequeño equipamiento deportivo al servicio de las viviendas (piscina, tenis, baloncesto, etc.) obligatoriamente descubierto.

Se permite el acceso de vehículos al interior de la parcela y el aparcamiento en superficie que no supere el 15% de la total de la parcela, debiendo cumplir las condiciones generales de los aparcamientos del PGOU.

34.5. Condiciones de la edificación

La superficie máxima edificable será el resultado de multiplicar la superficie de la parcela por el coeficiente de edificabilidad de 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

No computará a efectos de edificabilidad la superficie bajo rasante siempre y cuando su uso sea el de garaje-aparcamiento en cuantía no superior a la dotación mínima obligatoria, o el de las instalaciones generales del edificio.

La edificación guardará como retranqueo mínimo a alineación exterior 6 m, y al resto de los linderos la mayor de las dimensiones H/2 o 5 m.

En caso de que existan varias edificaciones dentro de la misma parcela deberán guardar entre sí las siguientes distancias: H si se trata de paramentos con huecos correspondientes a estancias vivideras; H/2 si se trata de paramentos con huecos correspondientes a cocinas y baños; 3 m si se trata de paramentos ciegos o con huecos correspondientes a escaleras.

Siendo H en todos los casos la máxima altura de la línea de cornisa.

COMUNIDAD DE MADRID  
CONSEJERIA DE OBRAS PÚBLICAS,  
URBANISMO Y TRANSPORTES  
DIRECCION GENERAL DE URBANISMO Y  
PLANIFICACION REGIONAL

25

4 DIC. 1995

DOCUMENTO informado FAVORABLEMENTE  
para la APROBACION INICIAL

EL TÉCNICO  
ENCARGADO





Los cuerpos edificados no podrán tener una dimensión en planta (largo o ancho) superior a 80 m.

La altura máxima de la edificación será de 16 m. en un máximo de 5 plantas medidos a partir de la cota de la rasante de la acera en el punto medio de la alineación. Por encima de dicha altura se permite la construcción de un ático retranqueando 3 m. al perímetro de la edificación y con altura máxima de 3,50 m sobre la cornisa. También se permiten cuerpos salientes correspondientes a las instalaciones propias de la edificación (ascensores, chimeneas, etc.) y los planos inclinados de cubierta, de pendiente máxima 30%.

34.6. Dotación de aparcamiento.

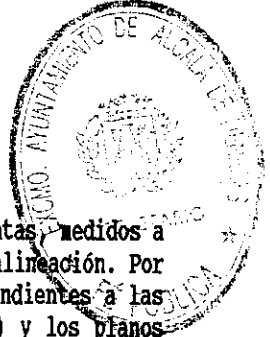
En el interior de la parcela se deberá satisfacer la dotación de aparcamiento a razón de una plaza y media (1'5 plazas) por vivienda o por cada 100 m<sup>2</sup>. o fracción construidos. Esta dotación de aparcamiento podrá materializarse sobre o bajo rasante.

34.7. Usos de la edificación.

El uso característico es el residencial. Son usos compatibles el de aparcamiento al servicio del uso característico, y el comercial en planta baja, quedando explícitamente prohibidos todos los demás.

COMUNIDAD DE MADRID  
CONSEJO DE OBRAS PÚBLICAS,  
URBANISMO Y TRANSPORTES  
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y  
PLANIFICACIÓN REGIONAL  
4 DIC. 1988  
DOCUMENTO INFORMATIVO ÚNICO  
para la APROBACIÓN DEFINITIVA  
EL TÉCNICO  
INFORMANTE





La altura máxima de la edificación será de 14 m en un máximo de 2 plantas, medidos a partir de la cota de la rasante de la acera en el punto medio de la alineación. Por encima de dicha altura se permite la construcción de cuerpos correspondientes a las instalaciones propias de la edificación (ascensores, chimeneas, etc.) y los planos inclinados de cubierta, en su caso, de pendiente máxima 30%.

Se permite una entreplanta cuya superficie no supere el 50% de la superficie ocupada. Esta entreplanta computará a efectos de la superficie edificable.

35.6. Dotación de aparcamiento.

En el interior de la parcela se deberá satisfacer la dotación de aparcamiento a razón de una plaza por cada 50 m<sup>2</sup> de superficie de uso comercial, y una plaza por cada 100 m<sup>2</sup> de superficie de uso dotacional o almacenaje. Esta dotación deberá materializarse sobre o bajo rasante.

De la misma manera se destinará una superficie de carga y descarga con un mínimo de 30 m<sup>2</sup> por cada 1.500 m<sup>2</sup> de superficie de venta.

35.7 Usos de la edificación

El uso característico es el comercial, las actividades definidas en el Artículo 5.6.1 del Epígrafe 1 del Capítulo 6 del Título V de las Normas urbanísticas del Plan General, con las especificaciones establecidas en el Artículo 5.6.2 de dichas Normas para los Grupos III, IV, V y VI. Son usos compatibles en el aparcamiento al servicio del uso característico; el residencial, destinado a una vivienda de guarda de un máximo de 100 m<sup>2</sup> por cada 6.000 m<sup>2</sup> de uso característico; oficinas al servicio del uso característico; equipamiento socio cultural y sanitario asistencial; el uso de automóvil en los Grupos VII y VIII sobre estaciones de servicio. Los usos compatibles, exceptuando el aparcamiento bajo rasante, no podrán superar el 25% de la superficie edificable total de la parcela.

COMUNIDAD DE MADRID  
 CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS,  
 URBANISMO Y TRANSPORTES  
 DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y  
 PLANIFICACIÓN REGIONAL

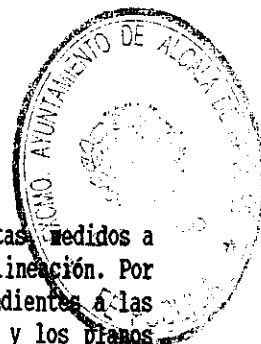
4 510. 1955

DOCUMENTO INFORME TÉCNICO  
 para la APROBACIÓN INICIAL

EL TÉCNICO  
 INFORMANTE







La altura máxima de la edificación será de 14 m en un máximo de 3 plantas, medidos a partir de la cota de la rasante de la acera en el punto medio de la alineación. Por encima de dicha altura se permite la construcción de cuerpos correspondientes a las instalaciones propias de la edificación (ascensores, chimeneas, etc.) y los planos inclinados de cubierta, en su caso, de pendiente máxima 30%.

Se permite la superación de dicha altura por torres singulares en el caso de tramitación específica de un estudio de detalle.

En planta baja se permite una entreplanta, con ocupación no superior al 75% de la superficie ocupada por la planta baja, que computará edificabilidad a todos los efectos.

36.6. Dotación de aparcamiento.

En el interior de la parcela se deberá satisfacer la dotación de aparcamiento a razón de una plaza por cada 100 m<sup>2</sup> de superficie del uso característico, y una plaza por cada 50 m<sup>2</sup> de superficie de uso comercial o 25 m<sup>2</sup> de dotacional. Esta dotación deberá materializarse sobre o bajo rasante.

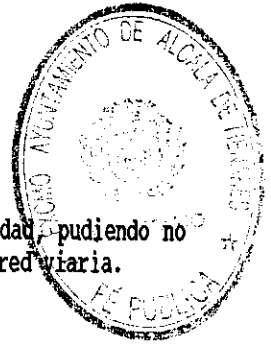
36.7. Usos de la edificación.

El uso característico es el terciario de oficinas, las actividades definidas en el Artículo 5.7.1 del Epígrafe 1 del Capítulo 7 del Título V de las Normas Urbanísticas del Plan General, con las especificaciones establecidas en el Artículo 5.7.2 de dichas Normas para el Grupo VI. Se permite el uso hotelero y hostelero, actividades definidas en el Capítulo 8 del mismo Título V, en situaciones D, E, F, G y H, tal y como se recoge en el Capítulo 17 del Plan General dentro de la Clave Terciario Exento. Son usos compatibles el de aparcamiento al servicio del uso característico; comercial en planta baja al servicio del uso característico; equipamiento socio cultural, educativo y sanitario asistencial, y deportivo al aire libre. Los usos compatibles, exceptuando el aparcamiento bajo rasante, no podrán superar el 25% de la superficie edificable total de la parcela.

COMUNIDAD DE MADRID  
 CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS,  
 URBANISMO Y TRANSPORTES  
 DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y  
 PLANIFICACIÓN REGIONAL  
 4 DIC. 1999  
 DOCUMENTO informado FAVORABLEMENTE  
 para la APROBACION INICIAL  
 EL TÉCNICO  
 INFORMANTE



siendo obligatoria en este caso la titularidad pública de la actividad, pudiendo no obstante ser objeto de concesión temporal, el uso deportivo y el de recreativa.



EL PRESENTE DOCUMENTO  
FUE OBJETO DE ACUERDO  
ADOPTADO POR LA COMISION  
DE URBANISMO, EN SESION DE  
FECHA: **23 DIC. 1996**  
MADRID, **27 ENL. 1997**

EL SECRETARIO GENERAL TECNICO

EL JEFE DEL SERVICIO DE  
ACTUACION ADMINISTRATIVA  
Y DESARROLLO NORMATIVO  
(P.D. Resolución de 18.4-  
1.989, B.O.C.M. 5-5-1.989)

CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS,  
URBANISMO Y TRANSPORTES  
DIRECCION GENERAL DE URBANISMO Y  
PLANIFICACION REGIONAL

**4 DIC. 1996**

DOCUMENTO informado FAVORABLEMENTE  
para la APROBACION INICIAL

EL TÉCNICO  
INFORMANTE

