

**Apartado VII.- Ordenanzas para suelo urbano.**

Ordenanzas 2 y 3, páginas 90, 91, 92, 93

*Original y modificado.*





siempre que quede integrado en el tramo de la calle, o sea que en el tramo en que se sitúe la construcción exista al menos un 50% con esta textura. El ladrillo tendrá colores terrosos tradicionales en ese material y será liso y uniforme.

2. Las cubiertas serán de teja curva cerámica de color rojo, prohibiéndose tonos distintos a la gama de tierras naturales.

## 7.2. ORDENANZA 2.

### 7.2.1.- GRADO 1. EDIFICACIÓN INTENSIVA.

#### 1.- Tipología Edificatoria:

Edificación unifamiliar o multifamiliar adosadas o pareadas (ocre).

#### 2.- Parcela mínima:

300 m<sup>2</sup> para nuevas agregaciones o segregaciones o la registral existente en el momento de la aprobación provisional de las vigentes NNSS.

El frente mínimo de parcela será de 8,00 m.

#### 3.- Condiciones de volumen:

- **Alineaciones:** Serán libres dentro de la parcela, guardando un retranqueo no inferior a 3 m de la calle ni del testero del solar.
- **Ocupación máxima:** Será el 60%, excepto en solares de superficie inferior a 200 m<sup>2</sup> ubicados en suelo de desarrollo directo en los que se aplicará el siguiente cuadro:

Superficie Solar (m <sup>2</sup> )	Ocupación máxima (%)
>200	60
151-200	70
131-150	80
111-130	90
≤110	100

DOCUMENTO A QUE SE REFIERE LA ORDEN  
DEL CONSEJERO DE MEDIO AMBIENTE Y  
ORDENACION DEL TERRITORIO FECHA  
10/11/2012  
LA SECRETARIA GENERAL TÉCNICA  
EL SUBDIRECTOR GENERAL DE REGIMEN JURÍDICO  
(P.D.F. Resolución 5 de Noviembre de 2012)

- **Altura máxima de la edificación:** Será de 2 plantas ó 6,5 m contados desde la rasante del terreno medidos en el punto medio de la fachada, hasta la cara inferior del alero.
- **Superficie máxima edificable:** Será 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> de la superficie total de la parcela, excepto

Comunidad de Madrid  
Consejería de Obras Públicas,  
y Ordenación del Territorio  
Dirección General de Urbanismo  
y Estrategia Territorial

05 MAY. 2014  
DOCUMENTO INFORMADO  
EL TÉCNICO INFORMANTE

COMUNIDAD DE MADRID  
CONSEJERIA DE OBRAS PÚBLICAS,  
URBANISMO Y TRÁNSITO  
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO  
PLANEACIÓN REGIONAL

28 MAYO 1997  
DOCUMENTO INFORMADO

BD

## Pág. 90. N NSS (modificada)

siempre que se quede integrado en el tramo de la calle, o sea que en el tramo en que se sitúe la construcción exista al menos un 50% con esta textura. El ladrillo tendrá colores terrosos tradicionales en ese material y será liso y uniforme.

2. Las cubiertas serán de teja curva cerámica de color rojo, prohibiéndose tonos distintos a la gama de tierras naturales.

## 7.2. ORDENANZA 2.

## 7.2.1.- Grado 1. EDIFICACIÓN INTENSIVA.

1.- Tipología edificatoria.

Edificación unifamiliar o multifamiliar adosadas o pareadas (ocre)

2.- Parcela mínima.

300 m<sup>2</sup> para nuevas agregaciones o segregaciones o la registral existente en el momento de la aprobación provisional de las vigentes N NSS.

El frente mínimo de parcela será de 8.00 m.

3.- Condiciones de Volumen:

- **Alineaciones:** serán libres dentro de la parcela, guardando un retranqueo no inferior a 3 metros de la calle ni del testero del solar.
- **Ocupación máxima:** Será el 60%, excepto en solares de superficie inferior a 200 m<sup>2</sup>, ubicados en suelo de desarrollo directo en los que se aplicará el siguiente cuadro:

Superficie Solar (m <sup>2</sup> )	Ocupación máxima (%)
>200	60
151-200	70
131-150	80
111-130	90
≤110	100

- **Altura máxima de la edificación:** Será 2 plantas y bajo cubierta ó 6,5 metros contados desde la rasante del terreno, medidos en el punto medio de la fachada, hasta la cara inferior del alero.

Por encima del último forjado horizontal se dispondrá la cubierta con una pendiente comprendida entre 15º y 25º pudiendo ser este un espacio vivierto siempre vinculado a la planta inferior, en ningún caso formando vivienda independiente y siempre que reúna las condiciones mínimas de salubridad en cuanto a iluminación y ventilación directas al exterior, prohibiendo expresamente la construcción de terrazas de ático que den directamente a la vía pública o que se perciban desde espacios públicos significativos. La cumbre no podrá superar en ningún caso la altura de 9,50 metros medidos en el exterior.

La superficie edificada en la planta bajo cubierta, cuya altura supere 1,50 metros, computará como superficie construida a efectos de obtener edificabilidad total.

Así mismo, la habilitación de estos espacios bajo cubierta, no podrá realizarse cuando sea posible mayor aprovechamiento, propicie la transformación de la edificación unifamiliar a plurifamiliar, pudiendo sin embargo si todas las condiciones de la normativa lo permiten, producirse una división y/o segregación vertical de la vivienda, transformándose en una o varias viviendas con accesos y escaleras independientes. El Ayuntamiento será garante de que los proyectos que se presentan constituirán viviendas unifamiliares.

Comunicante: será viable una segregación vertical de una vivienda en dos o más, cuando la superficie de la parcela permita mantener un ratio de una superficie de suelo igual o mayor a la mínima por

y Ordenanza 2 y 3, Dirección de Vivienda de la D.G. de Hacienda y Estrategia Territorial

• **Superficie máxima edificable:** Será 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> de la superficie total de la parcela, excepto

NORMAS SUBSIDIARIAS DE CORPÀ

EL TÉCNICO INFORMANTE

2013

BD



para solares de superficie inferior a 200 m<sup>2</sup>, en los que se obtendrá por aplicación de la ocupación especificada en el cuadro correspondiente, la altura máxima autorizada

- La superficie construida en sótano no será computable y no puede tener uso como espacio vividero.
  - **Semisótanos:** Computará el 60% de su superficie a efectos de obtener la edificabilidad total sobre rasante.
  - En el caso de que la segunda planta se desarrolle en el espacio bajo cubierta, será necesario, además de que esté vinculada a la planta inferior y en ningún caso formando vivienda independiente, que todas las estancias tengan iluminación y ventilación directas al exterior adecuadas, no pudiendo ser la altura libre de las mismas inferior a 1,8 m y debiendo tener al menos el 75% del espacio de cada estancia una altura libre igual o mayor a 250 cm.

#### 4.- Tolerancia de Usos.

### ■ Uso principal:

- Residencial permitido en categoría 1<sup>a</sup>
  - Se prohíben usos vivideros en planta sótano.
  - Se preverá una plaza de aparcamiento en el interior de cada parcela.

## ■ Usos complementarios

- Terciario. Público-comercial permitido en categoría 1<sup>a</sup>
  - Dotacional. Permitido en categoría 1<sup>a</sup> y 3<sup>a</sup>
  - Industrial. Permitido en categoría 1<sup>a</sup>

DOCUMENTO A QUE SE REFIERE LA ORDEN  
DEL CONSEJERO DE MEDIO AMBIENTE  
Y MEDIO NATURAL, DE  
18 DE NOVIEMBRE DE 2014  
A LA SECRETARIA GENERAL TECNICA  
DEL SECRETARIO GENERAL, RESOLUCION JURIDICO  
2014/014, RESOLUCION 15 DE NOVIEMBRE DE 2012.

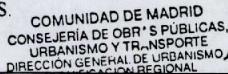
## 7.2.2 - GRADO 2. UNIFAMILIAR EXTENSIVA.

## 1.- Tipología Edificatoria:

Viviendas unifamiliares aisladas o apareadas (naranja), exigiéndose en el 2º caso el compromiso formal previo, de los dos colindantes, para ejecutar sus respectivas construcciones en condiciones similares de apareamiento (retranqueo a calle, altura, estética, etc).

## 2.- Parcela mínima:

500 m<sup>3</sup> para nuevas agregaciones o segregaciones, o la registral existente en el momento de aprobación provisional de las presentes NNSS. COMUNIDAD DE MADRID



28 MAYO 1997

90

BD

para solares de superficie inferior a 200 m<sup>2</sup>, en los que se obtendrá por aplicación a la ocupación especificada en el cuadro correspondiente, la altura máxima autorizada:

En parcelas de menos de 200 m<sup>2</sup>, la edificabilidad máxima se calculará aplicando sobre cada parcela los parámetros correspondientes de ocupación y número de alturas, sin considerar la planta bajo cubierta. En caso de que las edificaciones prevean usos bajo cubierta, la superficie computable de esa planta, se detraerá de la superficie construida en las demás plantas, sin superar la edificabilidad máxima. La disposición de una planta bajo cubierta no puede suponer en ningún caso un incremento respecto a la edificabilidad máxima de la parcela.

- La superficie construida en sótano no será computable y no puede tener uso como espacio vividero.
- Semisótanos: computará el 60% de su superficie a efectos de obtener la edificabilidad total sobre rasante.
- Bajo cubierta: computará la superficie cuya altura libre supere 1.50 m a efectos de obtener la edificabilidad total sobre rasante.
- En el caso de que la segunda planta se desarrolle en el espacio bajo cubierta, será necesario. Además de que esté vinculada a la planta inferior y en ningún caso formando vivienda independiente, que todas las estancias tengan iluminación y ventilación directas al exterior adecuadas, no pudiendo ser la altura libre de las mismas inferior a 1.80 m y debiendo tener al menos el 75% del espacio de cada estancia una altura libre igual o mayor a 250 cm.

#### 4.- Tolerancia de usos.

- Uso principal:
  - Residencial permitido en categoría 1<sup>a</sup>.  
Se prohíben espacios vivideros en planta sótano.  
Se preverá una plaza de aparcamiento a menos en el interior de cada parcela.
- Uso complementario:
  - Terciario. Público-comercial permitido en categoría 1<sup>a</sup>.  
Dotacional. Permitido en categoría 1<sup>a</sup> y 3<sup>a</sup>.  
Industrial. Permitido en categoría 1<sup>a</sup>.

DOCUMENTO A QUE SE REFIERE LA ORDEN  
DEL CONSEJERO DE MEDIO AMBIENTE Y  
ORDENACION DEL TERRITORIO  
DE LA CIUDAD DE MADRID  
FECHA 23/10/2013  
LA SECRETARIA GENERAL TÉCNICA  
EL SUPERVISOR GENERAL DE REGISTRO JUDICIAL  
EL PDF. Resolución de 10 de Noviembre de 2012



#### 7.2.2.- Grado 2. EDIFICACIÓN EXTENSIVA.

##### 1.- Tipología edificatoria.

Viviendas unifamiliares aisladas o pareadas (naranja), exigiéndose en el 2º caso el compromiso formal previo, de los dos colindantes, para ejecutar sus respectivas construcciones en condiciones similares de adosamiento (retranqueo a la calle, altura, estética, etc.)

##### 2.- Parcela mínima.

500 m<sup>2</sup> para nuevas agregaciones o segregaciones o la registral existente en el momento de la aprobación provisional de las vigentes NNSN.





El frente mínimo de parcela será de 15 m.

### 3.- Condiciones de Volumen:

- Alineaciones:** Las alineaciones de la edificación serán libres dentro de la parcela, con un retranqueo de 4 m a la calle y 3 m a linderos mínimo.
- Ocupación máxima:** Será el 40%, excepto en solares de superficie inferior a 200 m<sup>2</sup>, ubicados en suelo de desarrollo directo en los que se aplicará el siguiente cuadro:

Superficie Solar (m <sup>2</sup> )	Ocupación máxima (%)
>200	40
151-200	60
131-150	80
111-130	90
≤110	100

- Altura máxima de la edificación:** Será 2 plantas ó 6,5 m contados desde la rasante del terreno y medidos en el punto medio de la fachada, hasta la cara inferior del último forjado.
- Superficie máxima edificable:** Será 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> de la superficie total de la parcela, excepto para solares de superficie inferior a 200 m<sup>2</sup>, en los que se obtendrá por aplicación a la ocupación especificada en el cuadro correspondiente y la altura máxima autorizada.
- La superficie construida en sótano no puede tener uso como espacio vividero y computará el 60% de la superficie cuando se trate de un semisótano.
- En el caso de que la segunda planta se desarrolle en el espacio bajo cubierta, será necesario, además de que esté vinculada a la planta inferior y en ningún caso formando vivienda independiente, que todas las estancias tengan iluminación y ventilación directas al exterior adecuadas, no pudiendo ser su altura, en el caso más desfavorable inferior a 1,8 m.

### 4.- Tolerancia de usos:

#### ■ Uso principal:

- Residencial permitido en categoría 1<sup>a</sup>.
- Se prohíben espacios vivideros en planta sótano.
- Se preverá de una plaza de aparcamiento al menos uno por cada parcela.

Normas Subsidiarias de Corpa	05 MAY. 2014
Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio	DOCUMENTO INFORMADO
dirección General de Urbanismo y Estrategia Territorial	05 MAY. 2014
05 MAY. 2014	DOCUMENTO INFORMADO
EL TÉCNICO INFORMANTE	EL TÉCNICO INFORMANTE

CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS,  
URBANISMO Y TR. INSP.ROTE,  
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO,  
PLANIFICACIÓN REGIONAL

1997

28 MAYO 1997

DOCUMENTO INFORMADO

EL TÉCNICO  
INFORMANTE

BD

## Pág. 92. NNSS (modificada)

El frente mínimo de parcela será de 15 m.

3.- Condiciones de Volumen:

- **Alineaciones:** Las alineaciones de la edificación serán libres dentro de la parcela, con un retranqueo de 4 metros a la calle y 3 m a linderos mínimos.
- **Ocupación máxima:** Será el 40%, excepto en solares de superficie inferior a 200 m<sup>2</sup>, ubicados en suelo de desarrollo directo en los que se aplicará el siguiente cuadro:

Superficie Solar (m <sup>2</sup> )	Ocupación máxima (%)
>200	40
151-200	60
131-150	80
111-130	90
≤110	100

- **Altura máxima de la edificación:** Será 2 plantas o bajo cubierta ó 6.5 metros contados desde la rasante del terreno, medidos en el punto medio de la fachada, hasta la cara inferior del último forjado.

En el caso de realizarse cubierta inclinada, por encima del último forjado horizontal se dispondrá la cubierta con una pendiente comprendida entre 15° y 25° pudiendo ser este un espacio vividero siempre vinculado a la planta inferior, en ningún caso formando vivienda independiente y siempre que reúna las condiciones mínimas de salubridad en cuanto a iluminación y ventilación directas al exterior, prohibiéndose expresamente la construcción de terrazas de ático que den directamente a la vía pública o que se perciban desde espacios públicos significativos. La cumbre no podrá superar en ningún caso la altura de 9.50 metros medidos en el exterior.

Así mismo, la habilitación de estos espacios bajo cubierta, no podrá realizarse cuando sea posible mayor aprovechamiento, propicie la transformación de la edificación unifamiliar a plurifamiliar, pudiendo sin embargo si todas las condiciones de la normativa lo permiten, producirse una división y/o segregación vertical de la vivienda, transformándose en una o varias viviendas con accesos y escaleras independientes. El Ayuntamiento será garante de que los proyectos que se presentan constituirán viviendas unifamiliares. Únicamente será viable una segregación vertical de una vivienda en dos o más, cuando la superficie de la parcela permita mantener un ratio de una superficie de suelo igual o mayor a la mínima por vivienda.

- **Superficie máxima edificable:** Será 0.5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> de la superficie total de la parcela, excepto para solares de superficie inferior a 200 m<sup>2</sup>, en los que se obtendrá por aplicación a la ocupación especificada en el cuadro correspondiente y a la altura máxima autorizada.

En parcelas de menos de 200 m<sup>2</sup>, la edificabilidad máxima se calculará aplicando sobre cada parcela los parámetros correspondientes de ocupación y número de alturas, sin considerar la planta bajo cubierta. En caso de que las edificaciones prevean usos bajo cubierta, la superficie computable de esa planta, se detraerá de la superficie construida en las demás plantas, sin superar la edificabilidad máxima. La disposición de una planta bajo cubierta no puede suponer en ningún caso un incremento respecto a la edificabilidad máxima de la parcela.

- La superficie construida en sótano no pude tener uso como espacio vividero y computará el 60% de la superficie cuando se trate de un semisótano. Bajo cubierta: computará la superficie cuya altura libre supere 1.50 m a efectos de obtener la edificabilidad total sobre rasante.
- En el caso de que la segunda planta se desarrolle en el espacio bajo cubierta, será necesario además de que esté vinculada a la planta inferior y en ningún caso formando vivienda independiente, que todas las estancias tengan iluminación y ventilación directas al exterior adecuadas, no pudiendo ser su altura, en el caso más desfavorable inferior a 1.8 m.

## 4. Tolerancia de usos

Concejalía de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio

LA SEDE SE PONE A DISPOSICIÓN DEL TÉCNICO

EL SECRETARIO GENERAL DE RESOLUCIÓN JURÍDICA

(P.D.F.; Resoluciones de Noviembre de 2012)

NORMAS SUBSIDIARIAS DE CORPA

DOCUMENTO INFORMATIVO

EL TÉCNICO

2013

BD



### ■ Usos complementarios:

- Terciario. Público-comercial permitido en categoría 1<sup>a</sup>.
  - Dotacional. Permitido en categoría 2<sup>a</sup>.
  - Industrial. Permitido en categoría 1<sup>a</sup> y 2<sup>a</sup>.

7.3. ORDENANZA 3. EDIFICACIÓN AGRUPADA/V.P.O.

### 1 - Tipología edificatoria. (marrón claro/rosa)

#### Edificación adosada alineada a frente de calle.

Edificación aislada con retranqueos no inferior a 3 m a todos los linderos y frente de calle.

## 2 - Parcela mínima

500 m<sup>2</sup> para nuevas agregaciones ó segregaciones, o la registral existente en el momento de aprobación provisional de las presentes Normas.

El frente mínimo de parcela para las nuevas actuaciones deberá ser de 10 m.

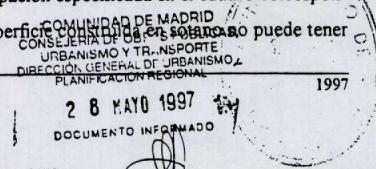
### 3.- Condiciones de volumen.

- **Alineaciones:** De acuerdo con la tipología edificatoria.
  - **Ocupación máxima:** Será el 60%, excepto en solares de superficie inferior a 200 m<sup>2</sup>, ubicados en suelo de desarrollo directo en los que se aplicará el siguiente cuadro:

Superficie Solar (m <sup>2</sup> )	Ocupación máxima (%)
>200	60
151-200	70
131-150	80
111-130	90
≤ 110	100

ie inferior a 200 m<sup>2</sup>,  
uiente cuadro:  
y se que esta copia ha sido  
cotejada con el original y es re-  
producción exacta.  
Corporación EL SEÑOR DEL FAROL  
23/40/2013

- **Altura máxima:** Dos plantas ó 6,5 m desde la rasante del terreno hasta la cara inferior del forjado de cubierta, medido en el punto medio de la fachada, si éste es inclinado.
  - **Edificabilidad máxima:** 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, excepto para solares de superficie inferior a 200 m<sup>2</sup>, en los que se obtendrá por aplicación a la ocupación especificada en el cuadro correspondiente y la altura máxima autorizada. La superficie construida en solares no puede tener



92

BD

## Pág. 93. NNSS (modificada)

- Usos complementarios: Terciario. Público-comercial permitido en categoría 1<sup>a</sup>  
Dotacional. Permitido en categoría 2<sup>a</sup>  
Industrial. Permitido en categoría 1<sup>a</sup> y 2<sup>a</sup>.

## 7.3 ORDENANZA 3. EDIFICACIÓN AGRUPADA/VPO

## 1.- Tipología edificatoria (marrón claro/rosa)

Edificación adosada alineada a frente de calle.

Edificación aislada con retranqueos no inferiores a 3 m a todos los linderos y frente de calle.

## 2.- Parcela mínima.

500 m<sup>2</sup> para nuevas agregaciones o segregaciones o la registral existente en el momento de la aprobación provisional de las presentes Normas.

El frente mínimo de parcela para nuevas actuaciones será de 10 m.

## 3.- Condiciones de Volumen:

- **Alineaciones:** De acuerdo con la tipología edificatoria.
- **Ocupación máxima:** Será el 60%, excepto en solares de superficie inferior a 200 m<sup>2</sup>, ubicados en suelo de desarrollo directo en los que se aplicará el siguiente cuadro:

Superficie Solar (m <sup>2</sup> )	Ocupación máxima (%)
>200	60
151-200	70
131-150	80
111-130	90
≤110	100

- **Altura máxima de la edificación:** Será 2 plantas y bajo cubierta ó 6.5 metros contados desde la rasante del terreno, medidos en el punto medio de la fachada, hasta la cara inferior del forjado de cubierta.

Por encima del último forjado horizontal se dispondrá la cubierta con una pendiente comprendida entre 15° y 25° pudiendo ser este un espacio viviadero siempre vinculado a la planta inferior, en ningún caso formando vivienda independiente y siempre que reúna las condiciones mínimas de salubridad en cuanto a iluminación y ventilación directas al exterior, prohibiéndose expresamente la construcción de terrazas de ático que den directamente a la vía pública o que se perciban desde espacios públicos significativos. La cumbre no podrá superar en ningún caso la altura de 9.50 metros medidos en el exterior.

La superficie edificada en la planta bajo cubierta, cuya altura supere 1.50 metros, computará como superficie construida a efectos de obtener edificabilidad total.

Así mismo, excepto en el caso de viviendas de VPO, la habilitación de estos espacios bajo cubierta, no podrá realizarse cuando sea posible mayor aprovechamiento, propicie la transformación de la edificación unifamiliar a plurifamiliar, pudiendo sin embargo si todas las condiciones de la normativa lo permiten, producirse una división y/o segregación vertical de la vivienda, transformándose en una o varias viviendas con accesos y escaleras independientes. Únicamente será viable una segregación vertical de una vivienda en dos o más, cuando la superficie de la parcela permita mantener un ratio de una superficie de suelo igual o mayor a la mínima por vivienda.

**Edificabilidad máxima:** Será 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, excepto para solares de superficie inferior a 200 m<sup>2</sup> en los que se obtendrá por aplicación a la ocupación especificada en el cuadro correspondiente y la altura máxima autorizada. En estos casos, en parcelas de menos de 200 m<sup>2</sup>, la edificabilidad máxima se calculará aplicando sobre cada parcela los parámetros correspondientes de ocupación y número de alturas, sin considerar la planta bajo cubierta. En caso de que las edificaciones prevean usos bajo

Construcción, la superficie computable de esa planta, se detraerá de la superficie construida en las demás plantas, sin superar la edificabilidad máxima. La disposición de una planta bajo cubierta no puede superar en ningún caso un incremento respecto a la edificabilidad máxima de la parcela.

y Estrategia Territorial

La superficie construida en sótano no puede tener

BD

