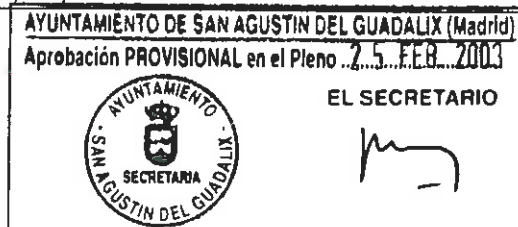


SAU-2



#### 4.4.3.3 Condiciones sobre el uso y destino del suelo y la edificación

En la zona de Servicios de Infraestructuras se ubicarán los Centros de Transformación u otros servicios de Infraestructura, quedando prohibidos el resto de los usos.

### 4.5.- ORDENANZA PARTICULAR DE LA ZONA RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR.

#### 4.5.1 Ámbito de aplicación

Esta Ordenanza se aplicará en las superficies que se graffian en el plano de zonificación como Residencial Multifamiliar y que han sido anteriormente definidas en el apartado 2.2.5. de estas Ordenanzas.

#### 4.5.2 Carácter

Las zonas residenciales corresponden a aquellas superficies de dominio privado que se desarrollan bajo régimen de edificación abierta o cerrada y se destinan a usos de vivienda Multifamiliar. La tipología edificatoria es de bloques en altura en régimen de propiedad horizontal.

#### 4.5.3 Condiciones de la Edificación

##### 4.5.3.1 Condiciones que afectan a la parcela

##### - Agregaciones y segregaciones de parcela

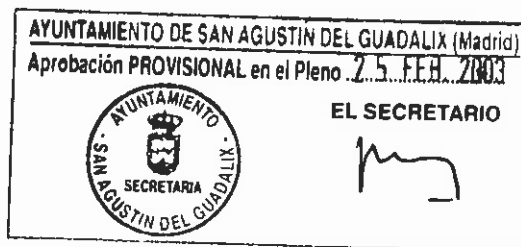
Se permiten las agregaciones y segregaciones dentro de las condiciones de parcela mínima fijadas mas adelante.

##### - Alineaciones Oficiales

Son las fijadas en los planos de ordenación del presente Plan Parcial y de sus instrumentos de desarrollo.

APROBADO POR LA COMISION DE  
URBANISMO DE MADRID EN SESION DE  
FECHA 21-3-04  
Madrid, 28-4-04  
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO  
EL JEFE DEL SERVICIO DE RÉGIMEN  
JURÍDICO Y ADMINISTRATIVO  
(P.D.F. Ordenación 77/04, de 14 de enero)





### - Parcela mínima

Se establece mediante dos parámetros:

- Frente mínimo de siete (7) metros.
- Superficie de parcela mínima de ciento cincuenta (150) metros cuadrados.

Ambos parámetros deben cumplirse simultáneamente.

### - Rasantes oficiales

Serán las señaladas en el Proyecto de Urbanización correspondiente. En caso de ser precisa su modificación se estará a lo dispuesto en las Normas Generales de edificación (Capítulo 4) de las Normas Urbanísticas de las Alcaldías Subsidiarias.

### - Separación entre edificios

En caso de edificación abierta, la separación entre edificios dentro de una misma parcela deberá ser, al menos, igual a la altura del mayor de los edificios.

### - Superficie máxima de ocupación

Las edificaciones tendrán una ocupación máxima del 60% de la superficie de la parcela.

### - Retranqueos

+ Retranqueos a alineaciones exteriores oficiales:

No existirá retranqueo a la alineación exterior oficial, si la edificación es cerrada. Si la edificación es abierta se establece un retranqueo mínimo de cinco (5) metros.

+ Retranqueos laterales:

Solo se permitirán retranqueos en el caso de que no exista edificación en la parcela colindante o, existiendo, esté retranqueada. En este caso, la separación mínima entre edificios será igual a la mitad de altura de cumbre o coronación del más alto.





### - Plazas de aparcamiento y acceso de vehículos

Será obligatorio reservar una plaza de aparcamiento por vivienda y una por cada 100 m<sup>2</sup> construidos de uso Comercial.

Los garajes aparcamientos hasta una superficie inferior de 1.000 m<sup>2</sup> podrán disponer de un solo acceso para vehículos de entrada y salida, el cual deberá estar regulado por semáforo. Los garajes de más de 1.000 m<sup>2</sup> deberán tener la entrada y salida de vehículos perfectamente diferenciadas, con un ancho mínimo para cada dirección de tres metros.

En todos los accesos de vehículos y con su misma anchura se dispondrá de una meseta de estancia previa a la rampa de 4,50 metros de longitud, dentro de la propia parcela.

Las rampas rectas tendrán una pendiente máxima del 16% y las rampas en curva del 12%, medidas para la línea media. Su anchura mínima será de tres metros y el radio de curvatura será mayor de seis metros.

Los garajes con superficies mayores de 2.500 m<sup>2</sup> dispondrán de acceso exclusivo para peatones, ahora bien, con independencia de lo anterior, deberá cumplirse que no puede haber ningún punto de la planta a mas de 45 metros de una salida al exterior independiente del acceso de vehículos.

#### 4.5.3.2 Condiciones de volumen

##### - Altura máxima permitida

Se admiten dos soluciones:

- a) Dos (2) plantas (baja mas primera) mas ático de tres metros de altura retranqueado o aprovechamiento bajo cubierta, permitida se este siempre que se respete la inclinación máxima de la misma
  - Altura máxima de cornisa – 7,00 metros
  - Altura máxima de coronación - 13,00 metros
- b) Tres (3) plantas (baja mas dos)
  - Altura máxima de cornisa – 9,50 metros
  - Altura máxima de coronación - 13,00 metros

APROBADO POR LA COMISIÓN DE URBANISMO DE MADRID EN SESIÓN DE FECHA 31.3.04 Madrid, 28.4.04 EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO EL JEFE DEL SERVICIO DE RÉGIMEN JURÍDICO Y NORMATIVA (P.D.F. Resolución 7704, de 14 de enero)



Sobre la altura máxima permitida solamente se podrá elevar el plano de cubiertas, con una inclinación máxima de 30°, pudiendo disponerse bajo cubierta espacios vivideros.



Se permiten sótanos y semisótanos en los usos y condiciones establecidos en las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias. Cuando se construya sótano o semisótano estos ocuparán en planta una superficie máxima igual o inferior a la proyección de la edificación, pudiéndose mancomunar los de varias parcelas.

#### **- Altura libre de pisos**

Serán las establecidas, en función de los usos, en el Capítulo 5 de las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias.

En todo caso, los sótanos y semisótanos tendrán una altura libre mínima de doscientos veinte (220) centímetros.

#### **- Construcciones permitidas por encima de la altura máxima**

No se permite ningún tipo de construcción, ni siquiera las correspondientes a elementos de instalaciones que habrán de integrarse en el plano de cubierta, pudiendo ubicarse sus elementos accesorios en el espacio bajo cubierta.

#### **- Edificabilidad**

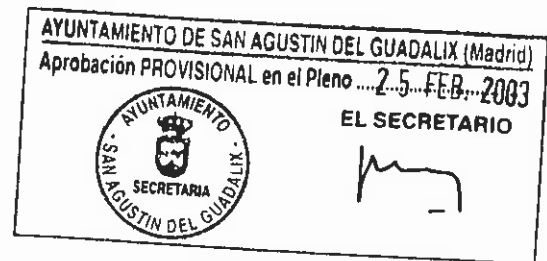
Se fija un coeficiente de edificabilidad máxima de 1,2117 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. Será obligatorio que al menos un 2% de la edificabilidad total de la parcela, se destine a uso Comercial en planta baja.

#### **- Tamaño mínimo de las viviendas**

No se establece tamaño mínimo de viviendas, no obstante deberán cumplirse las Condiciones Generales del artículo 5.5.A en su apartado 3 de las Normas Urbanísticas, referente condiciones generales de las viviendas.

APROBADO POR LA COMISIÓN DE  
URBANISMO DE MADRID EN SESIÓN DE  
FECHA 21-3-04  
Madrid, 28-3-04  
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO  
EL JEFE DEL SERVICIO DE RÉGIMEN  
JURÍDICO Y NORMATIVA  
(P.D.F. Resolución 77/04, de 14 de enero)





#### 4.5.3.3 Condiciones de la edificación

##### - Condiciones exteriores

**CERRAMIENTO DE PARCELA:** en su caso, la altura máxima no será superior a ciento ochenta (180) centímetros, debiendo construirse con materiales diáfanos y con un tratamiento unitario para el frente de edificación.

**CERRAMIENTO DE LOCALES DE PLANTA BAJA:** queda expresamente prohibido dejar la planta baja, cualquiera que sea su uso futuro sin terminar de ejecutar y cerrar por completo y de acuerdo con una idea unitaria de diseño con el resto de la fachada.

**PATIOS DE MANZANA:** Las superficies libres de parcela estarán ajardinadas, al menos en el 50% del total, procurándose que las especies vegetales no requieran gastos de agua innecesarios, exigiéndose que los proyectos de edificación contemplen este aspecto de ajardinamiento. Se permite la mancomunidad de los mismos al objeto de disponer de un espacio común con elementos tales como piscinas, etc... La mancomunidad se inscribirá en el Registro.

#### 4.5.3.4 Condiciones estéticas y compositivas

Se establecen las siguientes condiciones particulares.

##### - Diseño formal

No se establecen condiciones de composición

**ENTRANTES, SALIENTES Y VUELOS:** se estará a lo dispuesto en las Normas Generales de la edificación (Capítulo 4) de las Normas Subsidiarias de las Normas Subsidiarias y en lo normado para la zona Ordenación y Ordenación Antigua.

##### - Cubiertas

**MODULACIÓN Y PENDIENTES:** responderán a la fachada principal.

Se dispondrán caballetes paralelos a fachada.

Las cubiertas serán inclinadas con una pendiente máxima de 30° con la horizontal. Se prohíben expresamente las cubiertas planas.

**ELEMENTOS POR ENCIMA DE LA CUBIERTA:** solo se permiten elementos tales como chimeneas, conductos de ventilación, etc...

APROBADO POR LA COMISIÓN DE  
URBANISMO DE MADRID EN SESIÓN DE  
FECHA 21-3-04  
Madrid, 28-3-04  
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO  
EL JEFE DEL SERVICIO DE RÉGIMEN  
JURÍDICO Y NORMATIVA  
(P.D.F. Resolución 77/04, de 14 de enero)



Todos los elementos se tratarán arquitectónicamente prohibiéndose, de manera expresa, los depósitos de fibrocemento al descubierto, los anuncios publicitarios y cualquier otro elemento no mencionado.

**MATERIALES:** solo se permite como material de cobertura, la teja cerámica (tipo árabe) o la de hormigón entonos rojos o pardos, quedando expresamente prohibidos las planchas de fibrocemento, uralitas, chapas de acero o materiales análogos.

#### 4.5.3.5 Condiciones sobre el uso y destino del suelo y la edificación

##### USO PRINCIPAL

- Residencial en categoría 2ª.

##### USOS COMPATIBLES

- Terciario clase Comercial categoría 1ª.
- Terciario clase Oficinas categorías 1ª y 2ª.
- Terciario clase Reunión y Espectáculos categoría 1ª.
- Garaje-Aparcamiento categoría 1ª
- Industrial categoría 1ª
- Dotacional Público Básico.
- Zonas Verdes

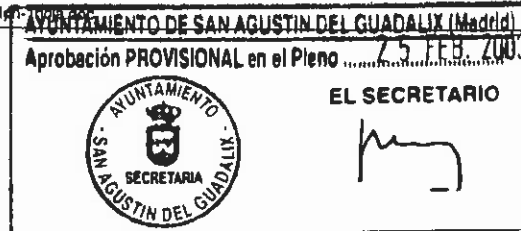
##### USOS CONDICIONADOS

- Terciario clase Comercial categorías 2ª y 3ª.
- Terciario clase Oficinas categorías 3ª.
- Garaje-Aparcamiento categoría 2ª
- Dotacional Privado y Singular.

##### USOS PROHIBIDOS

- Resto de Usos, clases y categorías





#### 4.6.- ORDENANZA PARTICULAR DE LA ZONA RESIDENCIAL LINEAL MIXTO.

##### 4.6.1 Ámbito de aplicación

Esta Ordenanza se aplicará en las superficies que se grafien en el plano de zonificación como Zona Residencial Lineal Mixto y que han sido anteriormente definidas en el apartado 2.2.5. de estas Ordenanzas.

##### 4.6.2 Carácter

Las zonas residenciales corresponden a aquellas superficies de dominio privado que se desarrollan bajo régimen de edificación abierta o cerrada y se destinan a usos de vivienda multifamiliar o unifamiliar. La tipología edificatoria tiene una doble posibilidad, bloques en altura en régimen de propiedad horizontal o viviendas unifamiliares en hilera en régimen de propiedad vertical. La opción por un régimen u otro será libre.

##### 4.6.3 Condiciones de la Edificación

###### 4.6.3.1 Condiciones que afectan a la parcela

###### - Agregaciones y segregaciones de parcela

Se permiten las agregaciones y segregaciones dentro de las condiciones de parcela mínima fijadas mas adelante.

###### - Alineaciones Oficiales

Son las fijadas en los planos de ordenación del presente Plan Parcial y de sus instrumentos de desarrollo.

###### - Parcela mínima

Se establece mediante dos parámetros:

- Frente mínimo de siete (7) metros.
- Superficie de parcela mínima de doscientos cincuenta (250) metros.

Ambos parámetros deben cumplirse simultáneamente.





**- Fondo máximo edificable**

El fondo máximo edificable será de 18 metros medidos desde el retranqueo establecido a la alineación oficial.

**- Rasantes oficiales**

Serán las señaladas en el Proyecto de Urbanización correspondiente. En caso de ser precisa su modificación se estará a lo dispuesto en las Normas Generales de edificación (Capítulo 4) de las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias.

**- Separación entre edificios**

Dado que la tipología edificatoria de esta zona corresponde a bloques de vivienda multifamiliar o hileras de vivienda unifamiliar, la separación entre edificios es nula, no obstante deberán tenerse en cuenta que el frente máximo para cada cuerpo de edificación será de setenta y siete (77) metros, debiendo separarse del siguiente cuerpo edificado una distancia mínima de seis (6) metros.

**- Superficie máxima de ocupación**

Las edificaciones tendrán una ocupación máxima del 50% de la superficie de la parcela.

**- Retranqueos**

+ Retranqueos a alineaciones exteriores oficiales:

- El retranqueo mínimo se establece en tres metros. No deberá eliminarse siempre y cuando así se establezca para todas las parcelas incluidas en la misma manzana y con frente a la misma calle.

+ Retranqueos laterales:

- Solo se permitirán retranqueos en el caso de que no existan edificios en la parcela colindante o, existiendo, esté retranqueada. En caso de existir separación mínima entre edificios será igual a la mitad de altura de cumbre o coronación del más alto. En las construcciones extremas de fila el retranqueo será libre.

APROBADO POR LA COMISIÓN DE URBANISMO DE MADRID EN SESIÓN DE FECHA 31-3-04  
 Madrid, 28-4-04  
 EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO  
 EL JEFE DEL SERVICIO DE RÉGIMEN JURÍDICO Y NORMATIVO  
 (P.D.E. Res. 104/04 de 14 de enero)



**- Plazas de aparcamiento y acceso de vehículos**

Será obligatorio reservar una plaza de aparcamiento por vivienda.





En todos los accesos de vehículos y con su misma anchura se dispondrá de una meseta de estancia previa a la rampa de 4,50 metros de longitud, dentro de la propia parcela.

Las rampas rectas tendrán una pendiente máxima del 16% y las rampas en curva del 12%, medidas para la línea media. Su anchura mínima será de tres metros y el radio de curvatura será mayor de seis metros.

Los garajes colectivos deberán cumplir la normativa sectorial que les afecte.

#### 4.6.3.2 Condiciones de volumen

##### - Altura máxima permitida

Se establece mediante dos parámetros que habrán de cumplirse simultáneamente:

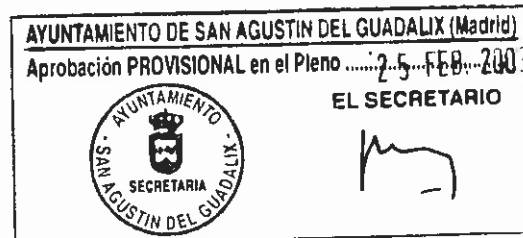
Altura máxima de cornisa – 7,00 metros  
Número de plantas – 2 plantas (PB+1)

Sobre la altura máxima permitida solamente se podrá elevarse el terrapleno de cubiertas, con una inclinación máxima de 30°, pudiendo disponerse bajo cubierta espacios vivideros.

Se permiten sótanos y semisótanos en los usos y condiciones establecidos en las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias. Cuando se construya sótano o semisótano estos ocuparán en planta una superficie máxima igual o inferior a la proyección de la edificación, pudiéndose mancomunar los de varias parcelas.

APROBADO POR LA COMISION DE  
URBANISMO DE MADRID EN SESION DE  
FECHA 21-3-09  
Madrid, 28-3-09  
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO  
EL JEFE DEL SERVICIO DE RÉGIMEN  
JURÍDICO Y NORMATIVA  
(P.D.F. R de 17/03/09 de Enero)





### - Altura libre de pisos

Serán las establecidas, en función de los usos, en el Capítulo 5 de las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias.

En todo caso, los sótanos y semisótanos tendrán una altura libre mínima de doscientos veinte (220) centímetros.

### - Construcciones permitidas por encima de la altura máxima

No se permite ningún tipo de construcción, ni siquiera las correspondientes a elementos de instalaciones que habrán de integrarse en el plano de cubierta, pudiendo ubicarse sus elementos accesorios en el espacio bajo cubierta.

### - Edificabilidad

Se fija un coeficiente de edificabilidad máxima de 0,70 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

### - Tamaño mínimo de las viviendas

No se establece tamaño mínimo de viviendas, no obstante deberán cumplirse las Condiciones Generales del artículo 5.5.A en su apartado 3 de las Normas Urbanísticas, referente condiciones generales de las viviendas.

#### 4.6.3.3 Condiciones de la edificación

### - Condiciones exteriores

CERRAMIENTO DE PARCELA: en su caso, la altura máxima no será superior a ciento ochenta (180) centímetros, debiendo construirse con materiales sólidos y con un tratamiento unitario para el frente de edificación.

CERRAMIENTO DE LOCALES DE PLANTA BAJA: queda expresamente prohibido dejar la planta baja, cualquiera que sea su uso futuro sin terminar de ejecutar y cerrar por completo y de acuerdo con una idea unitaria de diseño con el resto de la fachada.

PATIOS DE MANZANA: Las superficies libres de parcela estarán ajardinadas, al menos en el 50% del total, procurándose que las especies vegetales no requieran gastos de agua innecesarios, exigiéndose que los proyectos de edificación contemplen este aspecto de ajardinamiento. Se permite la mancomunidad de los mismos al objeto de disponer de un espacio común con elementos tales como piscinas, etc... La mancomunidad se inscribirá en el Registro.

APROBADO POR LA COMISIÓN DE  
URBANISMO DE MADRID EN SESIÓN DE  
FECHA 31-3-03  
Madrid, 28-9-03  
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO  
EL JEFE DEL SERVICIO DE RÉGIMEN  
JURÍDICO Y NORMATIVA  
(P.D.F. Resolución 27410 de 15 de enero)





#### 4.6.3.4 Condiciones estéticas y compositivas

Se establecen las siguientes condiciones particulares.

##### - Diseño formal

No se establecen condiciones de composición

**ENTRANTES, SALIENTES Y VUELOS:** se estará a lo dispuesto en las Normas Generales de la edificación (Capítulo 4) de las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias y en lo normado para la zona Ordenanza 1 Casco Antiguo.

##### - Cubiertas

**MODULACIÓN Y PENDIENTES:** responderán a la fachada principal

Se dispondrán caballetes paralelos a fachada.

Las cubiertas serán inclinadas con una pendiente máxima de 30° a la horizontal. Se prohíben expresamente las cubiertas planas.

**ELEMENTOS POR ENCIMA DE LA CUBIERTA:** solo se permiten elementos tales como chimeneas, conductos de ventilación, etc...

Todos los elementos se tratarán arquitectónicamente prohibiéndose expresamente, los depósitos de fibrocemento al descubierto, los anuncios publicitarios y cualquier otro elemento no mencionado.

**MATERIALES:** solo se permite como material de cobertura, la teja cerámica (tipo árabe) o la de hormigón entonos rojos o pardos, quedando expresamente prohibidos las planchas de fibrocemento, uralitas, chapas de acero o materiales análogos.

#### 4.6.3.5 Condiciones sobre el uso y destino del suelo y la edificación

##### USO PRINCIPAL

- Residencial en categorías 1ª y 2ª.

##### USOS COMPATIBLES

- Terciario clase Oficinas categorías 1ª y 2ª.
- Dotacional Público Básico.
- Zonas Verdes



**USOS CONDICIONADOS**

- Terciario clase Oficinas categorías 3ª.
- Industrial categoría 2ª.
- Dotacional Privado y Singular.

**USOS PROHIBIDOS**

- Resto de Usos, clases y categorías

APROBADO POR LA COMISION DE  
URBANISMO DE MADRID EN SESION DE  
FECHA ..... 21-3-04 .....  
Madrid, 21-3-04 .....  
EL SECRETARIO GENERAL TECNICO  
EL JEFE DEL SERVICIO DE REGIMEN  
JURIDICO Y NORMATIVA  
(P.D.F. Resolución 770/04/14 de enero)

**4.7.- ORDENANZA PARTICULAR DE LA ZONA RESIDENCIAL UNIFAMILIAR****4.7.1 Ámbito de aplicación**

Esta Ordenanza se aplicará en las superficies que se grafican en el plano de zonificación como Zona Residencial Unifamiliar y que han sido anteriormente definidas en el apartado 2.2.5. de estas Ordenanzas.

**4.7.2 Carácter**

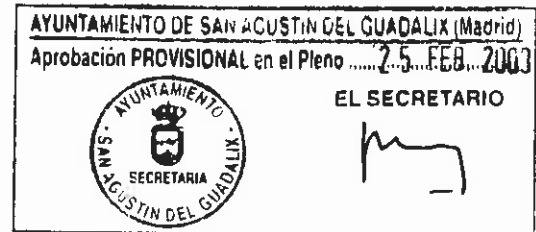
Las zonas residenciales corresponden a aquellas superficies de dominio privado que se desarrollan bajo régimen de edificación abierta o cerrada y se destinan a usos de vivienda unifamiliar.

**4.7.3 Condiciones de la Edificación****4.7.3.1 Condiciones que afectan a la parcela****- Agregaciones y segregaciones de parcela**

Se permiten las agregaciones y segregaciones dentro de las condiciones de parcela mínima fijadas mas adelante.

**- Alineaciones Oficiales**

Son las fijadas en los planos de ordenación del presente Plan Parcial y de sus instrumentos de desarrollo.



### **- Parcela mínima**

Se establece mediante dos parámetros:

- Frente mínimo de ocho (8) metros.
- Superficie de parcela mínima de trescientos (300) metros.

Ambos parámetros deben cumplirse simultáneamente.

### **- Fondo máximo edificable**

El fondo máximo edificable será libre.

### **- Rasantes oficiales**

Serán las señaladas en el Proyecto de Urbanización correspondiente. En caso de ser precisa su modificación se estará a lo dispuesto en las Normas Generales de edificación (Capítulo 4) de las Normas Urbanísticas de las Subdivisiones Subsidiarias.

APROBADO POR LA COMISION DE  
URBANISMO DE MADRID EN SESION DE  
FECHA 25 FEB 2003  
Madrid, 25 FEB 2003  
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO  
EL JEFE DEL SERVICIO DE RÉGIMEN  
JURÍDICO Y NORMATIVA  
(P.D.F. Resol. 10710 de 14 de enero)



### **- Superficie máxima de ocupación**

Las edificaciones tendrán una ocupación máxima del 40% de la superficie de la parcela.

### **- Retranqueos**

- + Retranqueos a alineaciones exteriores oficiales y linderos posteriores, mínimo tres (3) metros.
- + Retranqueos laterales, mínimo dos (2) metros.
- + Se podrán realizar viviendas adosadas a uno de los linderos, cuando se desarrolle un proyecto conjunto o exista acuerdo formalmente registrado entre los propietarios de ambas fincas.

### **- Plazas de aparcamiento y acceso de vehículos**

Será obligatorio reservar dos plazas de aparcamiento por vivienda.

En todos los accesos de vehículos a garajes colectivos deberá cumplirse que con su misma anchura se dispondrá de una meseta de estancia previa a la rampa de 4,50 metros de longitud.

Las rampas rectas tendrán una pendiente máxima del 16% y las rampas en curva del 12%, medidas para la línea media. Su anchura mínima será de tres metros y el radio de curvatura será mayor de seis metros.



#### 4.7.3.2 Condiciones de volumen

##### - Altura máxima permitida

Se establece mediante dos parámetros que habrán de cumplirse simultáneamente:

Altura máxima de cornisa – 7,00 metros, medidos desde la rasante natural del terreno, salvo que por razones topográficas este se encuentre a cota inferior a la rasante oficial. En este caso, y previa justificación de los movimientos de tierra a efectuar en la obra, la distancia vertical se medirá desde la rasante del terreno modificado en cada una de las fachadas y en el punto mas desfavorable.

Número de plantas – 2 plantas (PB+1)

Sobre la altura máxima permitida solamente se podrá elevar el plano de cubiertas, con una inclinación máxima de 30°, sin que puedan establecerse espacios vivideros bajo los mismos.

Se permiten sótanos y semisótanos en los usos y condiciones establecidos en las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias. Cuando se construya sótano o semisótano estos ocuparán en planta una superficie máxima igual o inferior a la proyección de la edificación, pudiéndose mancomunar los de varias parcelas.

##### - Edificabilidad

Se fija un coeficiente de edificabilidad máxima de 0,55 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

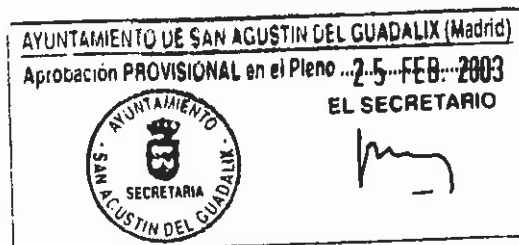
#### 4.7.3.3 Condiciones de la edificación

##### - Condiciones exteriores

**CERRAMIENTO DE PARCELA:** los cerramientos de parcela no podrán tener una altura superior a doscientos cincuenta (250) centímetros. La parte superior deberá estar construida por elementos diáfanos tales como celosías, rejas, vegetales, etc... La parte inferior con una altura máxima de cincuenta centímetros, serán elementos ciegos y resistentes, tales como ladrillo, hormigón mamposterías, etc...

APROBADO POR LA COMISIÓN DE  
URBANISMO DE MADRID EN SESIÓN DE  
FECHA 25 FEB 2003  
Madrid, 25 FEB 2003  
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO  
EL JEFE DEL SERVICIO DE RÉGIMEN  
JURÍDICO Y NORMATIVA  
P.D.F. Resolución (D. de enero)





### - Condiciones interiores

**CONDICIONES DE LOS LOCALES HABITABLES:** cumplirán lo especificado en las Normas Generales de la Edificación y en las Normas Generales de Uso (Capítulos 4 y 5) de las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias.

#### 4.7.3.4 Condiciones estéticas y compositivas

Se establecen las siguientes condiciones particulares.

##### - Diseño formal

No se establecen condiciones de composición

##### - Materiales y acabados

**CERRAMIENTOS:** se podrá utilizar cualquier material y sección constructiva siempre que cumpla las determinaciones legales mínimas de aislamiento y las lógicas de la buena construcción.

**CERRAJERÍA Y CARPINTERÍA:** se prohíbe expresamente la utilización del aluminio en su color así como las cajas de persiana al exterior.

##### - Cubiertas

**MODULACIÓN Y PENDIENTES:** el diseño y resolución de la cubierta será libre, sin perjuicio del cumplimiento del resto de parámetros normativos.

SE prohíben expresamente las cubiertas planas visibles desde la vía pública, debiendo ser la pendiente máxima de 30° con respecto a la horizontal.

**ELEMENTOS POR ENCIMA DE LA CUBIERTA:** solo se permiten elementos tales como chimeneas, conductos de ventilación, etc...

Todos los elementos se tratarán arquitectónicamente prohibiéndose, de manera expresa, los depósitos de fibrocemento al descubierto, los anuncios publicitarios y cualquier otro elemento no mencionado.

Cuando se planteen soluciones técnicas, tales como instalaciones de paneles solares en cubierta, estos deberán integrarse en las cubiertas, o en espacios contruidos al efecto, no visibles desde la vía pública.

**MATERIALES:** solo se permite como material de cobertura, la teja cerámica (tipo árabe) o la de hormigón entonos rojos o pardos, quedando expresamente prohibidos las planchas de fibrocemento, uralitas, chapas de acero o materiales análogos.

APROBADO POR LA COMISIÓN DE  
URBANISMO DE MADRID EN SESIÓN DE  
FECHA 25 FEB 2003  
Madrid, 25 FEB 2003  
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO  
EL JEFE DEL SERVICIO DE RÉGIMEN  
JURÍDICO Y NORMATIVA  
(P. D. de 14 de enero)



APROBADO POR LA COMISIÓN DE  
URBANISMO DE MADRID EN SESIÓN DE  
FECHA 25-2-04  
Madrid, 25-2-04  
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO  
EL JEFE DEL SERVICIO DE RÉGIMEN  
JURÍDICO Y NORMATIVA  
(P.D.F. Resolución 77/04, de 14 de enero)

En caso de edificación pareada, se deberá respetar análogo tratamiento de ambas viviendas. Para ello cuando se solicite la licencia de construcción de una de las viviendas, además de la documentación precisa para su otorgamiento, se requerirá que el propietario colindante dé su conformidad expresa al compromiso de edificar, en su día, adosado a la medianera, en garantía con el respeto a lo ya construido en cuanto a acabados y materiales y en la que dicha conformidad deberá estar protocolizada ante Notario e inscrita en el registro de la Propiedad.

#### 4.7.3.5 Condiciones sobre el uso y destino del suelo y la edificación

##### USO PRINCIPAL

- Residencial en categoría 1ª.

##### USOS COMPATIBLES

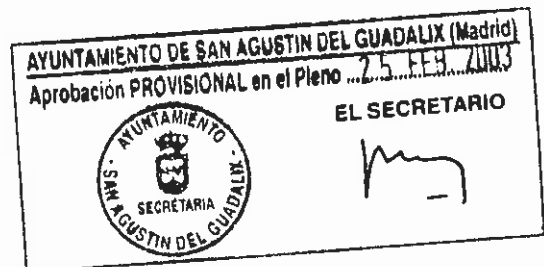
- Residencial 3ª con un límite de 250 m<sup>2</sup> construidos.
- Terciario clase Oficinas categoría 1ª.
- Dotacional Público.
- Zonas Verdes

##### USOS CONDICIONADOS

- Residencial 3ª mayor de 250 m<sup>2</sup>
- Dotacional Privado.

##### USOS PROHIBIDOS

- Resto de Usos, clases y categorías



En San Agustín de Guadalix, Enero de 2003

*Ignacio Gárate*  
Fdo. Ignacio Gárate García  
Ingeniero de Caminos nº coleg.- 6.509