

SECCIÓN 2.- CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENANZA  
ZONAL 2: EDIFICACIÓN EN BLOQUE ABIERTO.

Art. 10.2.1. *Ámbito de Aplicación.*

Corresponde a la tipología de edificación exenta, con ordenación libre dentro de su parcela. Su ámbito de aplicación viene reflejado en los planos nº 3 "Calificación y Regulación del Suelo" y nº 5 "Ordenación del suelo Urbano, Alineaciones y Rasantes", en los que se identifica con el código 2.

Art. 10.2.2. *División de Grados.*

A efectos de regular los parámetros de tamaño de parcela, edificabilidad, altura de la edificación y densidad, se distinguen, en esta Ordenanza 2, cuatro grados que afectan cada uno de los terrenos señalados en los planos nº 3 "Calificación y regulación del Suelo" y nº 5 "Ordenación, Alineaciones y Rasantes", con los códigos 0º, 1º, 2º y 3º respectivamente.

En el grado 3º se permite optar por edificar según lo que regula esta Ordenanza 2 ó de acuerdo con la Ordenanza de Vivienda Unifamiliar grado 3º, permitiéndose en este segundo caso el uso comercial en planta baja.

*Epígrafe 1. Condiciones de parcela.*

Art. 10.2.3. *Tamaño de parcela.*

La parcela mínima edificable tendrá una superficie neta de 2.000 m<sup>2</sup> en el grado 0º, de 350 m<sup>2</sup> en los grados 1º y 2º, y de 500 m<sup>2</sup> en el grado 3º. No se permiten segregaciones por debajo de la superficie mínima de parcela inscritas en el Registro de la Propiedad con posterioridad al 21 de julio de 1994.

Art. 10.2.4. *Frente de parcela.*

El frente mínimo de parcela será de 30 m., en el grado 0º y de 13 m., para nuevas parcelaciones o segregaciones donde se permita el uso existente si la parcela figura inscrita en el Registro de la Propiedad con anterioridad al 21 de Julio de 1994.

Art. 10.2.5. *Fondo mínimo de parcela.*

El fondo mínimo de parcela será de 30 m., en el grado 0º y de 13 metros con las mismas condiciones exigidas en el artículo anterior.



Art. 10.2.6. Alinñaciones y rasantes.

Son las definidas en el plano nº 5 "Ordenación del Suelo Urbano, Alineaciones y Rasantes".

Epígrafe 2. Condiciones de edificación.

Art. 10.2.7. Retranqueos.

El retranqueo mínimo al frente de parcela será de 4 metros, salvo en el grado 0º, en el que la fachada coincidirá con la alineación exterior al bulevar central en un 50% como mínimo de su longitud, y de 3 metros a los demás linderos sin que en ningún caso sea inferior a la mitad de la altura de la edificación.

La separación entre cuerpos de edificación de diferentes parcelas será de :

- . 1,5 veces la altura en el caso de bloques de igual altura.
- . 1,5 veces la altura del bloque de mayor altura cuando éste afecte al soleamiento del otro bloque.
- . 1 vez la altura del bloque de mayor altura cuando esté localizado de modo que no afecte al soleamiento del otro bloque.

En el grado 0º, se construirá un soportal continuo, a lo largo del bulevar central, con sección y altura mínima de 4,5 m y de acuerdo a las condiciones estéticas que establezcan los servicios técnicos municipales.

En la fachada alineada a dicho bulevar central, se prohíben cuerpos edificados volados, tolerándose tan solo, balcones y miradores.

Art. 10.2.8. Fondo edificable.

El fondo máximo edificable será libre no estando condicionado sino por el resto de parámetros de ocupación máxima de parcela; retranqueos y separación entre bloques.

Art. 10.2.9. Ocupación de la parcela por edificación.

La ocupación máxima de parcela será del 40% de la superficie neta de la misma.



COMUNIDAD DE MADRID  
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS  
DIRECCIÓN GENERAL DE OBRAS PÚBLICAS Y  
PLANIFICACIÓN URBANA

**Art. 10.2.10. Edificabilidad.**

La superficie máxima construible por parcela será la correspondiente a una edificabilidad de 1,2 m<sup>2</sup> / m<sup>2</sup> de parcela neta en el grado 0°, de 1 m<sup>2</sup> / m<sup>2</sup> los grados 1° y 2°, y de 0,8 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> en el grado 3°.

**Art. 10.2.11. Altura de la edificación.**

En el grado 0° la altura máxima será de cuatro plantas y media (baja + 3 + bajo cubierta) con una dimensión máxima de 14,5 m., pudiéndose resolverse las esquinas o remates de edificio con fachada al bulevar central con torreones o cuerpos edificados singulares, con una altura máxima de 17,5 m. La proyección en planta de dichos cuerpos edificados no superará el 4% de la superficie de la parcela. La longitud de fachada de dichos torreones alcanzarán a lo sumo un 25% de la longitud de cada fachada

En el grado 1° la altura máxima será de 3 plantas (baja +2) con una dimensión máxima de 10,00 m. En los grados 2° y 3° la altura máxima será de 2 plantas (baja + 1) con una dimensión máxima de 7,00 metros. En todos los grados se permiten las piezas habitables bajo cubierta que computará en el cálculo de la edificabilidad.

**Art. 10.2.12. Densidad.**

El número máximo de viviendas construibles será el resultante de aplicar los siguientes tamaños medios de viviendas, salvo existencia de otras determinaciones de planeamiento que lo limiten:

- . grado 0° , 1° : 100 m<sup>2</sup> construidos por vivienda.
- . grado 2° : 125 m<sup>2</sup> construidos por vivienda.
- . grado 3°: 145 m<sup>2</sup> construidos por vivienda.

**Art. 10. 2. 13. Sustitución de edificios unifamiliares existentes.**

En las parcelas donde para edificar con arreglo a esta Ordenanza haya que demoler un edificio unifamiliar deberán incorporarse a los documentos preceptivos de solicitud de licencia los siguientes:

- Imágenes fotográficas de la finca en su estado actual con sus edificaciones principal y auxiliares y elementos vegetales.
- Estudio del efecto de la nueva edificación en la vegetación y Proyecto de Ajardinamiento en el que se demuestre que se respetan los

individuos arbóreos cuyo diámetro de tronco sea superior a 50 centímetros y que no se afecta a más del 25% de las masas arbóreas de extensión superior a 500 m<sup>2</sup>.

Todo ello sin perjuicio de las prescripciones que fija el artículo 5.11.18 sobre protección del arbolado.

### Epígrafe 3. Condiciones de Uso.

#### Art. 10.2.14. Uso característico.

- **Uso residencial:**  
Permitido en todas sus categorías excluyendo la planta sótano y semisótano para estancias vivideras.

Toda promoción deberá garantizar una plaza de garaje por vivienda dentro de la parcela edificable.

En concreto para el grado 0º se deberá garantizar una plaza de garaje por cada 75 m<sup>2</sup> construidos de edificación residencial y una plaza de garaje por cada 50 m<sup>2</sup> construidos de uso comercial y de servicios. Para el grado 1º se deberá garantizar una plaza de garaje por cada 75 m<sup>2</sup> construidos.

#### Art. 10.2.15. Usos compatibles.

- **Uso terciario:**  
Permitido en un máximo del 30% de la edificabilidad de la parcela. Solamente podrá situarse en plantas bajas o en edificio exclusivo.

En el grado 0º se destinará como mínimo el 5% de la superficie construida a dicho uso terciario -comercial, oficinas servicios, etc- o a uso dotacional.

- **Uso dotacional:**  
(Educativo, asistencia! y deportivo)

#### Art. 10.2.16 Usos prohibidos.

Los restantes no citados.

