



- Edificabilidad: 1,50 m2/m2.

a) Usos característicos:

- Dotacional, Educativa categorías 6ª y 7ª.

b) Usos compatibles

- Espacios libres en todas las categorías.
- Transporte y Comunicaciones. Clase Red Viaria todas las categorías.

c) Usos condicionados:

- Residencial para personal de vigilancia.
- Terciario. Salas de reunión categorías 9ª y 10ª. Oficinas. Categoría 2ª ligadas a la actividad.
- Dotacional Sanitario y Asistencial ligados a la actividad docente.
- Garaje categorías 2ª y 3ª ligado a la actividad..

d) Usos prohibidos:

Los restantes.

A. 1.2 ORDENANZAS REGULADORAS UDE OESTE NORTE.

A.1.2.1. ORDENANZA 1. RESIDENCIAL COLECTIVA

A.1.2.1.1. *Ámbito de aplicación.*

Lo constituyen los ámbitos definidos en los Planos de Ordenación del Plan Parcial U.D.E. OESTE-NORTE a escala 1:2.000 con la asignación de Residencial Colectivo (R. C.)

A.1.2.1.2. *Uso y tipología dominante.*

El uso predominante (de máxima edificabilidad) es el de vivienda en tipología de manzana semicerrada con alineación a viario pero dejando huecos en proporción no superior a un tercio de la longitud de fachada y, siendo los espacios restantes libres de edificación de carácter público o privado.

A.1.2.1.3. *Grado o tipologías.*

En razón de la ordenación propuesta, el Plan Parcial establece tres grados o tipologías de residencial Colectiva que se diferencian en alguna o todas de las condiciones relativas a retranqueos de alineaciones de espacios públicos, intensidad del uso, ocupación o alturas, así como por la posición y función urbana que el Plan Parcial propone.



Grado	Tipología	Identificación	Situación
1º	I	RC – 1	Manzanas en fachada a bulevar
2º	II	RC – II	Manzanas en viario general. Ortogonal bulevar, transición con Unifamiliar.
3º	III	RC – III	Manzanas en fachada a borde este y estación en contacto con el núcleo urbano y urbanizable.

A.1.2.1.4. Área de movimiento

Es el área dentro de la que puede situarse la edificación o espacio en planta baja vinculado a vivienda. El resto del espacio tendrá la consideración de espacio libre no edificable salvo para instalaciones deportivas o de ocio al servicio del conjunto de la manzana por lo que no podrán ser parcelados ni divididos.

A.1.2.1.5. Línea de fachada

Será la definida en los planos de alineación. El Estudio de Detalle de la manzana podrá, en su caso, justificar una regulación diferente si en razón de la integración con el entorno se encuentra más adecuada otra solución.

A.1.2.1.6. Altura de comisa

Todos los edificios de cada manzana mantendrán una altura de comisa uniforme en función del número de plantas autorizadas. A tal efecto computarán como plantas completas todas aquellas cuyo techo, cara inferior de forjado que se considere, se encuentre a más de 1,20 m. sobre la rasante oficial o en su defecto sobre el terreno según lo establecido en el Plan General de Valdemoro.

A.1.2.1.7. Cuerpos salientes

Se permiten los cuerpos salientes abiertos o cerrados, tratados homogéneamente sobre una misma fachada con saliente máximo establecidos en las condiciones generales de edificación de las presentes Ordenanzas.

A.1.2.1.8. Áticos

Los áticos se adaptarán a las condiciones establecidas en las condiciones generales de edificación de las presentes Ordenanzas y estarán retranqueados al menos tres metros de todas las líneas de fachada alineadas a viario o espacio público.

A.1.2.1.9. Sótanos

Los sótanos respetarán las áreas de movimiento de la edificación pudiendo como máximo superar un metro hacia el espacio libre privado.

A.1.2.1.10. Fondo edificable

Excepto para usos dotacionales o infraestructurales en ningún caso la edificación ocupará una superficie superior a la del área de movimiento establecida en el Plan.



A.1.2.1.10. Condiciones generales de usos

Usos característicos:

- Residencial Categoría 2ª.

Usos compatibles:

- Residencial, Categorías 1ª y 3ª
- Terciario, Comercial Categoría 1ª y 2ª; Hostelero, Categoría 5ª y 6ª; Recreativo, Categoría 8ª; Oficinas en todas sus Categorías.
- Dotacional, Educacional; Asistencial, Categoría 8ª y 9ª, Sanitario, Categoría 10ª y 11ª; Servicio Público, Categoría 14, 2 y 3; Religioso Categoría 16ª;
- Industrial, Categoría 1ª, 2ª y 7ª.
- Espacios Libres.
- Transporte y Comunicaciones, Categorías 1ª, 2ª y 4ª.
- Garaje, Categorías 2ª, 3ª y 4ª. Con las limitaciones estéticas

Uso prohibidos:

- Los restantes.

Usos condicionados:

Los usos Recreativos estarán sujetos a las condiciones de distancias mínimas de la normativa general de usos y a posibles interferencias urbanas de tráfico y de carácter medio ambiental.

A.1.2.1.12. Edificabilidad, altura máxima, nº de viviendas y retranqueos en tipología RCI

Manzanas	Edificabilidad de parcela (m2)	Nº Viv	Altura máxima	Ático	Retranqueos
RC I.1 a I.8	19.800	180	Baja + 4	Si	Prohibido
RC II.1 a II.4	10.000	80	Baja + 3	Si	Prohibido (*)
RC III.1	22000	200	Baja + 5	Si	Prohibido (**)
RC III.2	22000	200	Baja + 5	Si	Prohibido (**)
RC III.3	35200	320	Baja + 5	Si	Prohibido (**)
RC III.4-1	16500	150	Baja + 4	Si	Prohibido (**)
RC III.4-2	5500	50	Baja + 4	Si	Prohibido (**)
RC III.5	13200	120	Baja + 4	Si	Prohibido (**)
RC III.6	13200	120	Baja + 4	Si	Prohibido (**)
RC I.9	15900	40	Baja + 4	Si	Prohibido (**)

Las manzanas están sujetas a las cesiones establecidas en el apartado 1.6.1, 1.6.2 y 1.6.3 de la Memoria del P.P. UDE Oeste-Norte.

(*) Se permiten en dotacional.

(**) Se permiten a sistema general.

(***) La parcela RC I.9 tiene 5600m2 de edificabilidad residencial colectiva y 10300m2 de edificabilidad de uso dotacional privado.

A.1.2.2. ORDENANZA 2. (RU) VIVIENDA UNIFAMILIAR

A.1.2.1.1. Ámbito de aplicación.

El ámbito de esta Ordenanza es el suelo calificado como Vivienda Unifamiliar en las correspondientes hojas del Plano de Ordenación del P.P. UDE OESTE-NORTE con la asignación Residencial Unifamiliar (R. U.).