



Usos prohibidos:	Los restantes
Nº Max. Viviendas:	722 Uds.
Retranqueos:	3 metros a fachada, se admiten porches a nivel de alineación exterior que no sobrepasen el 60% de la misma. En caso de edificación pareada la separación a lindero lateral será mayor a 3 metros.
Altura máxima:	2 plantas (7 m)
Parcela mínima:	120 m2
Parcelaciones:	Las definidas en Proyecto de Compensación. Se admiten segregaciones respetando los parámetros de Edificabilidad, nº máximo de Viviendas y Ocupación definidos para el total de la parcela.
Aparcamientos:	1 Plaza por vivienda

A.1.4.3. ORDENANZA 3 (ESC) EQUIPAMIENTO SOCIOCULTURAL

Tipología:	Bloque abierto (Edificio singular)
Edificabilidad Total:	3.220,00 m2
Edificabilidad por parcela:	La definida en Fichas de Compensación
Uso característico:	Equipamiento Sociocultural
Usos prohibidos:	Los restantes
Retranqueos:	Los definidos en el área de movimiento
Altura máxima:	3 plantas
Aparcamientos:	1 Plaza por cada 100 m2 construidos.

A. 1.5 ORDENANZAS REGULADORAS SECTOR R-5. PARAJE MERINO.

A.1.5.1. NORMAS URBANÍSTICAS

Serán de aplicación las Normas Generales del Plan General de Ordenación Urbana de Valdemoro para aquellas determinaciones que no se establezcan en las NORMAS PARTICULARES que a continuación se relacionan:

A.1.5.1.1. NORMAS PARTICULARES DE LAS ZONAS

1) Zona A. Edificación en bloque abierto ó manzana cerrada.

a) **Ámbito y características**

1. Abarca las áreas señaladas en los planos y fichas con el código A.
2. Su uso predominante o característico es el residencial.
3. Sus características se desarrollan en fichas.

b) **Obras admisibles y condiciones de la edificación**

Las condiciones de parcela vienen determinadas por las fichas de características que las regula en unidades de bloque divisibles. La unidad



mínima de división ó parcela mínima habrá de tener al menos la edificabilidad suficiente para dieciséis viviendas.

La edificabilidad permitida a que se refieren las fichas se entiende siempre sobre rasante.

La posición de la edificación y las alturas máximas permitidas, en número de plantas sobre rasante, en cada manzana, se regirán por las especificaciones de las fichas. El número máximo de plantas es de cinco (5) plantas. Se fija altura máxima de cornisa en 16 metros.

Las condiciones de edificabilidad son las siguientes:

- a) El fondo edificable máximo es de 24 metros. Las zonas privativas no edificables se destinarán a jardines y zonas de estancia, ocio o deporte comunes y se situará a la cota más alta posible con objeto de favorecer su soleamiento.
- b) La edificación en planta baja irá dotada de soportales al menos en una de sus fachadas principales de uso público de, al menos, tres metros de anchura desde la alineación. Los soportales, en cada manzana, formarán un todo continuo, no permitiéndose soportales discontinuos.
- c) Edificio singular de la plaza: El objetivo es poder lograr un espacio cerrado con características de plaza Mayor, para ello no se limita la longitud de los bloques, de forma que pueda cerrarse totalmente el espacio. Se permitirán pilares en las medianas del viario al objeto de soportar la edificación que vuelva sobre el mismo.

Asimismo se permitirán en la plaza rampas de acceso a garaje, así como un aparcamiento en superficie que no supere el 30% del tamaño de la misma.

Al objeto de conseguir el objetivo citado de espacio unitario, se impone sobre otras consideraciones urbanísticas la de lograr una cornisa continua en toda la plaza, por lo que no serán de aplicación otras condiciones urbanística y, en concreto, la altura de bloques y medición de semisótano en las calles exteriores de la plaza. No se permitirán semisótanos sobre la rasante interior de la plaza.

c) Condiciones de uso.

El uso principal en plantas por encima de la baja será residencial en categorías 2 y 3. Se permite el hostelero en todas las categorías.

Se permiten pequeñas piscinas y edificaciones anejas como son vestuarios y pequeños servicios sobre cubierta.

El uso en planta baja no podrá ser Residencial, salvo en lo referente a accesos, servicios e instalaciones comunes del edificio. Los usos permitidos son Terciario clase COMERCIAL en categorías 1 y 2, clase SALAS DE REUNION en categorías 9 y 10, clase OFICINAS en todas sus categorías, Dotacional clase ASISTENCIAL en categoría 8 y clase SANITARIOS en categoría 10.

Es preceptiva la previsión dentro de cada manzana de 1 plaza de aparcamiento por vivienda y por cada 100 m² de local comercial no contabilizando en dicho cálculo las plazas proyectadas en superficie que incrementen las del Proyecto de Urbanización.



Para cualquier otra determinación se estará a lo dispuesto en las condiciones generales de uso y edificación del P.G.O.U.V.

2) Zona B. Edificación en vivienda unifamiliar.

a) Ámbito y características.

Abarca las áreas señaladas en los planos con el código B.

Su uso predominante o principal son viviendas unifamiliares en hilera, permitiéndose viviendas adosadas dos a dos y cuatro a cuatro.

Sus características se desarrollan en las fichas.

b) Obras admisibles y condiciones de la edificación.

La ordenación de las viviendas es libre. La edificación recogida en las fichas se entiende sobre rasante, y se permitirá el traspaso de edificabilidades entre distintas parcelas sin que ello signifique incremento de la edificabilidad total resultante de la suma.

El Proyecto respetará las siguientes condiciones:

- 1) El viario peatonal definido en las fichas, y los C.T., si los hubiere, no forman parte de la parcela y, por tanto, habrán de respetarse su forma y situación.
- 2) Parcela mínima igual o superior a 150 m². Las promociones unitarias, incluso de más de una manzana, que dispongan de espacios de uso común, podrán contabilizar su superficie como parte de las parcelas.
- 3) Frente mínimo de parcela de 6 metros.
- 4) La forma de la parcela permitirá inscribir en la misma un círculo de diámetro igual o superior a 6 metros de diámetro.
- 5) La separación entre el plano de fachada y la alineación exterior será superior a 3 metros, salvo en el caso de cuerpo auxiliar de edificación, destinado a garaje aparcamiento, que no necesitará retranqueo. El espacio de retranqueo no edificado deberá destinarse a jardín ó aparcamiento en superficie.
- 6) Se autoriza la construcción de un cuerpo de edificación destinado a usos secundarios con las siguientes condiciones:
 - La altura de la construcción no excederá de una planta ni su altura de coronación será superior a 320 cm.
 - El cuerpo de edificación no podrá tener una longitud en línea de fachada superior a 4 metros ni ser la dimensión de su línea de fachada mayor del 50% del lindero frontal de la parcela.
- 7) La altura de la cornisa no podrá superar una altura de 2 plantas ni 7 metros. La altura total a cumbre no podrá superar los 10 metros. La pendiente máxima será de 35 ° y los materiales de cubierta serán libres cumpliendo las condiciones anteriores. La edificación bajo cubierta no computará como superficie edificable cuando su superficie sea como máximo de un 50% de la planta inmediatamente inferior.



- 8) La altura entre pisos será igual o superior a 2,80 metros. La altura mínima habitable bajo cubierta será de 1,5 metros.
- 9) La longitud máxima de cada hilera de unifamiliares será de 14 viviendas y 102 metros. Para evitar los hastiales (finales de hilera) ciegos se precisarán, bien de un retranqueo superior a 1,5 metros desde la alineación o bien de la apertura de huecos de una dimensión mínima total de 1,5 m². Los testeros de los patios de finales de hilera serán del mismo material que la fachada.
- 10) Los semisótanos dedicados a garaje aparcamiento cuya cara inferior de piso acabado está situada a distancia igual menor de ciento veinte centímetros (120) de dicha rasante no se considerarán plantas sobre rasante.

c) Usos.

Se permite, exclusivamente, el uso característico que incluye instalaciones comunitarias de reunión, recreo, deportivas, etc.

Es preceptiva la previsión dentro de cada manzana de una plaza de aparcamiento por vivienda.

Para cualquier otra determinación se estará a lo dispuesto en las condiciones particulares de la Ordenanza 5 del PGV. y condiciones generales de uso y edificabilidad del PGV.

3) Zona D. Servicio terciario.

a) Ámbito y características

1. Abarca las áreas señaladas en los planos con el código D.
2. Su uso característico es el terciario.
3. Sus características se desarrollan en las fichas.

b) Obras admisibles y condiciones de la edificación.

Parcela mínima de 500 m².

Edificabilidad: según fichas.

Ocupación: según fichas.

c) Usos.

Su uso principal es Terciario clase COMERCIAL en sus categorías 1, 2 y 3, clase HOSTELERO en todas las categorías, clase SALAS DE REUNIONES en sus categorías 9 y 10 y Terciario, clase oficinas en todas sus categorías.



Se permite asimismo el uso RESIDENCIAL en la categoría 3.

Para cualquier otra determinación se estará a lo dispuesto en las ordenanzas generales de uso y edificación del P.G.V.

4) Zona E. Dotacional

a) Ámbito y características

1. Abarca las áreas señaladas en los planos con el código E.
2. Su uso se diferencia por la clave.

- E.1. Social
- E.2. Escolar.
- E.3. Deportivo.
- E.4. Espacios libres.

3. Sus características se desarrollan en las fichas.

En las parcelas calificadas para usos dotacionales, además del uso predominante se podrá disponer cualquier otro que ayude a los fines dotacionales previstos, con limitación en el uso residencial, que solamente podrá disponer para la vivienda familiar de quien custodie la instalación.

Para cualquier otra determinación se estará a lo dispuesto en las condiciones generales de uso y edificación del P.G.V.

A. 1.6 ORDENANZAS REGULADORAS SECTOR R-6.

A.1.6.1. (RU)	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR ADOSADO
Tipología:	Residencial Unifamiliar Adosado
Edificabilidad Total:	78.483,28 m2.
Edificabilidad por parcela:	La definida en Fichas de Compensación
Ocupación:	Según condiciones de parcela
Uso característico:	Residencial Unifamiliar
Usos compatibles:	Industria Terciario en todas sus categorías; clase oficinas sólo en edificio compatible. Dotacional todas las categorías excepto Servicio Público Categoría 14ª tipologías 1, 4 y 5. Industria: Industria ordinaria, Categorías 1ª y 2ª Espacios Libres y Zonas verdes Transporte y Comunicaciones: Red viaria Garajes: Todas las categorías excepto la 5ª Residencial: Vivienda, categorías 2ª y 3ª previo Estudio de Detalle.
Usos prohibidos:	Los restantes
Nº Max. Total Viviendas:	534 Uds
Parcela mínima:	150 m2 para nuevas parcelaciones
Frente mínimo	6 m