DILIGENCIA - Aprobado por:
☐ Pleno del Ayto. 11 ABR 2008
☐ Junta de Gobierno
☐ Alcaldía
Valdemoro 31 OCT 2008
El Secretario

DOCUMENTO Nº 4: NORMAS URBANÍSTICAS

Se realizan dos ordenanzas; la denominada 1, "manzana semicerrada" que afecta a las parcelas destinadas a vivienda colectiva en el Plan Parcial, y que está asimilada a la ordenanza 3, grado 3º del Plan General de Valdemoro, y la denominada 2 "dotacional privado" de aplicación a la única parcela así calificada en el Plan Parcial.

Son de aplicación directa a este planeamiento las ordenanzas del Plan General de Valdemoro referidas a condiciones generales de volumen y protección de la edificación, uso y urbanización del Plan General de Valdemoro, así como la ordenanza 8 que es de aplicación tanto a los equipamientos como al dotacional privado.

ORDENANZA 1 MANZANA SEMICERRADA

1.1 Ámbito de aplicación

El ámbito de esta ordenanza son las manzanas destinadas a vivienda colectiva en el presente Plan Parcial (notadas como VPP, y VL); se asimila esta ordenanza a la ordenanza 3 grado 3º del Plan General de Valdemoro.

1.2 Uso y Tipología dominante

Uso residencial en el que la edificación dentro de la manzana mantiene alineación a viario en parte de los frentes dejando áreas libres interiores privadas en comunicación con el viario público.

DILIGENCIA - Aprobado por:
☐ Pleno del Ayto. 11 ABR 2008
☐ Junta de Gobierno
☐ Alcaldía
Valdemoro 21 OCT 2008
El Secretario

La intensidad del uso viene limitada en el propio plan parcial, teniendo la edificabilidad asignada a cada parcela carácter de máximo, y siendo el número de viviendas indicativo.

Se permite edificación hasta cinco plantas (baja+cuatro+ático)

1.3 Parcela mínima edificable

A efectos de nuevas parcelaciones, la parcela mínima tendrá las siguientes características:

Superficie	400 m^2
Fachada	8 m
Diámetro interior	8 m

1.4 Alineaciones, retranqueos y separación entre bloques

Deberán ajustarse a lo expresado en el Plano de Alineaciones. No hay retranqueo a alineaciones exteriores de fachada en planta baja y superiores.

La separación entre bloques de edificación, o cuerpos de bloques, será:

- 2/3 de la altura del más alto si en las fachadas enfrentadas no hay huecos de piezas habitables; y

- Una vez la altura del más alto si en las fachadas enfrentadas hay huecos de piezas vivideras.

DILIGENCIA - Aprobado por:
☐ Pleno del Ayto. 11 ABR 2008
☐ Junta de Gobierno
☐ Alcaldía
31 OCT 2008
El Secretario

El ático se retranqueará al menos tres (3) metros de la fachada.

1.5 Fondo edificable

Se establece en dieciséis metros (16 m) el fondo edificable sobre y bajo rasante, con las siguientes excepciones:

- En edificios dotacionales o de infraestructuras. El fondo se regulará por la ordenanza 8. Dotaciones y servicios del vigente PGOUV.

En todos los casos se respetará el artículo 582 del código civil sobre limitación de vistas rectas u oblícuas.

Se admite la ocupación bajo rasante de todo el solar en los siguientes casos:

- El uso global(más del 70% de su superficie) es de garage-aparcamiento
- Se demuestra técnicamente la imposibilidad de incluir rampas de acceso en el fondo máximo edificable.
- La diferencia de cota en todos sus puntos entre la rasante del terreno de las parcelas colindantes y la cara superior del techo del forjado de sótano no es superior a un metro y medio (1,5 m)
- Se justifica técnicamente, que las medidas a adoptar para la ejecución del vaciado y construcción del sótano garantiza la estabilidad de las construcciones colindantes.

En el caso de construir plantas bajo rasante con uso garage-aparcamiento las rampas de acceso deberán ocultar tras portones.

DILIGENCIA - Aprobado por:
☐ Pleno del Ayto. 11 ABR 2008
☐ Junta de Gobierno
☐ Alcaldía
Valdemoro 31 OCT 2008
El Secretario

1.6 Ocupación

La ocupación en planta viene definida por la superficie de parcela comprendida dentro del polígono definido por la alineación exterior, los linderos laterales y una línea paralela a dicha alineación trazada a la distancia del fondo edificable definido anteriormente (o a la línea de retranqueo del fondo), medido perpendicularmente a todos sus puntos.

1.7 Altura máxima y número de plantas

La altura máxima de cornisa será de dieciséis metros (16 m).

La medición de la altura se realizará conforme a lo dispuesto en los apartados 5.6.2, 5.6.3, y 5.6.4. de las Normas Urbanísticas del PGOUV.

En todo caso se intentará mantener la altura de cornisa en la manzana en la que se inserte la actuación.

1.8 Superficie edificable

La superficie edificable será la asignada a cada parcela en este Plan Parcial, o en las parcelaciones que se pudieran realizar a partir del mismo.

DILIGENCIA - Aprobado por:
☐ Pleno del Ayto. 11 ABR 2008
☐ Junta de Gobierno
☐ Alcaldía
Valdemoro, 31 OCT 2008
El Secretario

Parcela	Superficie	Edificabilidad	Nº Viviendas
VPP-1	6.300,74	11.900,00	170
VPP-2	6.967,38	12.740,00	182
VPP-3	6.981,75	12.740,00	182
VPP-4	6.380,04	11.944,16	171
VL-1	7.199,25	11.760,00	98
VL-2	7.199,25	11.760,00	98
VL-3	7.073,18	11.280,00	94
VL-4	7.199,25	11.760,00	98
VL-5	6.846,31	11.040,00	92
VL-6	6.846,31	11.040,.00	92
VL-7	7.199,25	11.760,00	98
VL-8	7.073,18	11.455,38	95
VL-9	7.199,25	11.760,00	98
VL-10	7.199,25	11.760,00	98
VL-11	7.199,25	11.760,00	98

DILIGENCIA - Aprobado por:
☐ Pleno del Ayto. 11 ABR 2008
☐ Junta de Gobierno
☐ Alcaldía
Valdemoro 31 OCT 2008
El Secretario

1.9 Espacios libre de parcela

Deberán dejarse libres los patios interiores de parcela.

Tan solo se permitirán como construcciones auxiliares las destinadas a :

- Uso deportivo
- Conserjería
- Infraestructuras

1.10 Condiciones de Uso

a) Uso Característico

- **Residencial:** Categoría 2ª

b) Usos compatibles

- **Residencial**: Categoría 3ª

- **Terciario**:

- Comercial Categoría 1ª, 2ª en Planta Baja y Categoría 3ª, en Planta Baja y grados 2º y 3º.
- Hostelero Categoría 5ª y 6ª en Planta Baja o 1ª con acceso directo desde calle y vinculado a la Planta Baja, o edificio exclusivo.
- Recreativo categoría 8ª en Planta Baja.
- Oficinas Categoría 11ª y Categorías 12ª y 13ª en Planta Baja;

DILIGENCIA - Aprobado por:
☐ Pleno del Ayto. 11 ABR 2008
☐ Junta de Gobierno
☐ Alcaldía
Valdemoro 31 OCT 2008
El Secretario

- Otros Servicios, Categoría 14ª en Planta Baja y 1ª.

- **Dotacional:**

- Educativo Categoría 1ª, 4ª y 5ª en planta Baja; Categoría 2ª, 3ª, 6ª y 7ª en Planta Baja y, 1ª con acceso directo desde la calle y vinculada a la planta Baja.

- Asistencial Categoría 8ª en planta Baja y Categoría 9ª en Edificio Exclusivo.

- Sanitario Categoría 10ª en cualquier planta, siendo su superficie inferior a 1/3 de la vivienda o a 30 m2; Categoría 11ª en planta Baja o 1ª con acceso directo desde calle y vinculado a Planta Baja o 1ª con acceso directo desde calle y vinculado a planta Baja; Categoría 12ª en edificio exclusivo y Categoría 13ª sólo en Planta Baja.

- Servicio público apartado 4 en Planta Baja o 1ª con acceso directo desde calle y vinculado a planta Baja.

- Religioso Categoría 16ª en Planta Baja y 17ª en Edificio Exclusivo.

- Deportivo Categoría 18ª en Planta Baja y 19ª en Edificio Exclusivo.

- **Espacios Libres:** Categorías 1ª a 4ª.

- **Transporte y comunicaciones:** Red viaria; Servicios públicos 2 y 3 en Planta Baja o 1ª con acceso directo desde calle y vinculado a Planta Baja.

DILIGENCIA - Aprobado por:
☐ Pleno del Ayto. 11 1 ABR 2008
☐ Junta de Gobierno
☐ Alcaldía
Valdemoro 31 OCT 2008
El Secretario

- **Garaje.**

c) Usos condicionados:

- **Terciario:**

- Recreativos categoría 9ª y 10ª con aforo inferior a 100 espectadores, en Planta Baja, con aforo superior en edificio exclusivo.

- **Dotacional:** Deportivos; Servicios Públicos.

- **Industrial:** Ordinaria Categoría 1ª y Almacenamiento Categoría 7ª en Planta Baja.

- **Infraestructura Básicas**

- **Transporte y Comunicaciones:** Centros Básicos

d) Usos prohibidos: Los restantes

Condiciones:

1. El uso Recreativo estará sujeto a las condiciones de distancias mínimas de la normativa particular de usos, y a posibles interferencias urbanas de tráfico y de carácter ambiental.
2. El uso Deportivo estará sujeto a lo establecido en la Ley 17/1997, de 4 de Julio "Ley de Espectáculos Públicos y Actividades recreativas de la Comunidad de Madrid".

DILIGENCIA - Aprobado por:
☐ Pleno del Ayto. 11 ABR 2008
☐ Junta de Gobierno
☐ Alcaldía
Valdemoro 31 OCT 2008
El Secretario

3. Los usos Industrial, Infraestructura Básicas y Transporte y Comunicaciones estarán sujetos a las condiciones particulares de su uso.

4. El uso Terciario Comercial Categoría 3ª estará condicionado a la aprobación de la Comisión de Gobierno del Ayuntamiento de Valdemoro previo informe vinculante de las Concejalías de Urbanismo, Interior (Policía) y Comercio.

DILIGENCIA - Aprobado por:
☐ Pleno del Ayto. 11 ABR 2008
☐ Junta de Gobierno
☐ Alcaldía
Valdemoro 31 OCT 2008
El Secretario

1.11 Cuadro resumen

Parcela	Superficie	Edificabilidad	Nº Viviendas
VPP-1	6.300,74	11.900,00	170
VPP-2	6.967,38	12.740,00	182
VPP-3	6.981,75	12.740,00	182
VPP-4	6.380,04	11.944,16	171
VL-1	7.199,25	11.760,00	98
VL-2	7.199,25	11.760,00	98
VL-3	7.073,18	11.280,00	94
VL-4	7.199,25	11.760,00	98
VL-5	6.846,31	11.040,00	92
VL-6	6.846,31	11.040,.00	92
VL-7	7.199,25	11.760,00	98
VL-8	7.073,18	11.455,38	95
VL-9	7.199,25	11.760,00	98
VL-10	7.199,25	11.760,00	98
VL-11	7.199,25	11.760,00	98