

DILIGENCIA - Aprobado por: \_\_\_\_\_  
12 JUN 2009 Pleno del Ayto. \_\_\_\_\_ Junta de Gobierno \_\_\_\_\_ Alcaldía \_\_\_\_\_**ORDENANZA 2 VIVIENDA UNIFAMILIAR**

Valdemoro 12 JUN 2009

El Secretario  
*(Signature)***2.1 Ámbito de aplicación**

El ámbito de esta ordenanza es el definido como tal el presente Plan Parcial, que nota las parcelas de este uso como VU; se asimila esta ordenanza a la ordenanza 5 del Plan General de Valdemoro.

**2.2 Uso y Tipología dominante**

Residencial con tipología correspondiente a la edificación unifamiliar aislada, adosada o agrupada.

**2.3 Parcela mínima edificable**

La parcela mínima cumplirá los siguientes parámetros:

Superficie	200 m <sup>2</sup>
Fachada	7 m.
Diámetro interior	7 m
Tipología	adosada/aislada/pareada

**2.4 Condiciones adicionales de parcelación**

En los proyectos de parcelaciones definirán las condiciones de los adosamientos de las edificaciones. Cuando no esté determinado el adosamiento de edificios en situación de viviendas pareadas, para

DILIGENCIA - Aprobado por:

 Pleno del Ayto. 12.1 ENE 2009 Junta de Gobierno \_\_\_\_\_ Alcaldía \_\_\_\_\_

su ejecución simultánea en dos parcelas contiguas, la edificación independiente de una de ellas hará necesario solicitar autorización notarial del propietario colindante y su compromiso de edificación en plazo no superior a un año.

En el caso de edificaciones agrupadas, deberá formularse proyecto de parcelación, conteniendo si fuese necesario, la división de la actuación en fases, justificando que las condiciones de edificabilidad y ocupación son las mismas que resultaría de sumar las obtenidas de aplicar a cada parcela edificable su índice correspondiente.

El frente mínimo de parcela se fijará según el art. 8.10.4 del PGOUV.

#### **Artículo 8.10.4 del Plan General de Ordenación Urbana de Valdemoro**

"En los proyectos de parcelación se definirán las condiciones de los adosamientos de las edificaciones. Cuando no esté determinado el adosamiento de edificios en situación de viviendas pareadas, para su ejecución simultánea en dos parcelas contiguas, la edificación independiente de una de ellas hará necesario solicitar autorización notarial del propietario colindante y su compromiso de edificación en plazo no superior a un año.

En el caso de edificaciones agrupadas, deberá formularse proyecto de parcelación, conteniendo si fuese necesario, la división de la actuación en fases, justificando que las condiciones de edificabilidad y ocupación son las mismas que resultarían de sumar

DILIGENCIA - Aprobado por:

 Pleno del Ayto. 12 1 ENE 2009 Junta de Gobierno \_\_\_\_\_ Alcaldía \_\_\_\_\_

las obtenidas de aplicar a cada parcela edificable su índice correspondiente.

Valdemoro 12 7 FEB 2009

El Secretario

Los frentes de manzanas, entre alineaciones, no podrán ser superiores a los 90 m. o diez viviendas, para edificación adosada o agrupada o 125 m. o diez parcelas, en zonas de edificación aislada o pareada. Se permitirá el corte de manzanas con vías peatonales, para respetar las dimensiones anteriores".

## 2.5 Alineaciones y retranqueos

La separación mínima de los paramentos de la edificación a los linderos de la parcela será, la siguiente:

- \* a fachada ..... 3 metros
- \* a linderos ..... 3 metros en pareada
- \* a testero ..... 3 metros

No se permite testeros coincidentes con alineación, marcada a un retranqueo a viario mínimo de 3 m.

El espacio obligado de retranqueo no podrá ocuparse con ninguna construcción y deberá destinarse a jardín o aparcamiento en superficie, salvo piscinas privadas que mantendrán un retranqueo mínimo de 1 metro.

DILIGENCIA - Aprobado por:  
 Pleno del Ayto. 21 ENE 2009  
 Junta de Gobierno  
 Alcaldía

**2.6 Superficie edificable y Ocupación máxima**

Valdemoro 14 de FEB 2009  
 El Secretario

La superficie máxima edificable por parcela será el resultado de multiplicar la superficie de la parcela por el índice de edificabilidad superficial máxima que es 0,70 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. En el cómputo de superficie edificable se tendrán en cuenta las condiciones apuntadas en las Normas Generales de la Edificación de este Plan General de Valdemoro.

La superficie máxima de ocupación en planta sobre rasante de cada parcela será el resultado aplicar a cada parcela las condiciones de retranqueo anteriormente descritas. Sólo se admitirá una planta bajo rasante. Bajo rasante la ocupación se regirá por el apartado 8.10.6 de la ordenanza nº 5 del Plan General de Valdemoro.

**2.7 Altura máxima**

Se establece una altura máxima tanto de cornisa como de cumbre o cota de cara superior de antepecho en el caso de cubierta plana. Dichas alturas son:


Grado	Nº max. plantas	Altura cornisa	Altura cumbre/antepecho
Todos	2 (Baja + 1)	7 m	10 m

La inclinación máxima de cubierta será de 35°. Se prohíben los arranques de cubierta con mayores pendientes tipo mansardas.

DILIGENCIA - Aprobado por:

 Pleno del Ayto. ~~21 ENE 2009~~ Junta de Gobierno \_\_\_\_\_**2.8 Condiciones estéticas y ambientales** Alcaldía \_\_\_\_\_Valdemoro ~~127 FEB 2009~~

El diseño y tratamiento de fachadas es libre en el ámbito de la ordenanza.


**2.9 Condiciones de Uso****a) Uso Característico**

- **Residencial:** Categoría 1ª

**b) Usos compatibles**

- **Residencial:** Categoría 3ª
- **Terclario:**
  - Hostelero en edificio exclusivo
  - Oficinas Categoría 11ª y 12ª;
  - Otros Servicios Categoría 14ª.
- **Dotacional:**
  - Educativo; Asistencial; Sanitario; Servicio Público apartado 4; Religioso en edificio exclusivo.
- **Espacios Libres**
- **Infraestructuras Básicas**

DILIGENCIA - Aprobado por:

Pleno del Ayto. 21 ENE 2009

• **Transporte y comunicaciones:**  Junta de Servidores públicos.

• **Garaje.**

Alcaldía

Valdemoro 27 FEB 2009

El Secretario

c) Usos condicionados:

• **Terciario:** Comercial, Categoría 1ª y Recreativo Categoría 8ª en Planta Baja

• **Dotacional:** Deportivo.

d) Usos prohibidos: Los restantes

**2.10 Cuadro resumen**

Parcela	Superficie	Edificabilidad	Nº Viviendas
VU-1	6.291,57	4.404,10	28
VU-2	8.800,00	6.160,00	40
VU-3	4.400,00	3.080,00	20
VU-4	7.184,07	5.028,85	<del>32</del> 28