

DILIGENCIA - Aprobado por:

 Pleno del Ayto. 21 ENE 2009 Junta de Gobierno _____ Alcaldía _____Valdemoro 12 7 FEB 2009El Secretario MA**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 del vigente 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.

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 siete plantas (baja+seis+ático)

1.3 Parcela mínima edificable

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

DILIGENCIA - Aprobado por:
 Pleno del Ayto. 21 ENE 2009
 Junta de Gobierno _____
 Alcaldía _____
 Superficie 400 m² Valdemoro 27 FEB 2009
 Fachada 8 m El Secretario
 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, cuando la parcela linda con viario, previéndose un retranqueo de 3 m. a zonas verdes o equipamientos.

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 vívideras.

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, con las siguientes excepciones:

DILIGENCIA - Aprobado por:

 Pleno del Ayto. 21 ENL 2008 Junta de Gobierno Alcaldía

- En edificios dotacionales o de infraestructuras. El fondo se regulará por la ordenanza 8. Dotaciones y servicios del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Valdemoro. 127 FEB 2008
El Secretario

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

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 un garage-aparcamiento las rampas de acceso deberán ocultar tras portones.

DILIGENCIA - Aprobado por:

 Pleno del Ayto. ~~12-1 ENE 2009~~ Junta de Gobierno _____ Alcaldía _____**1.6 Ocupación**

Valdemoro

El Secretario

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 de 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 veintidos metros (22 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: 27 ENE 2009 Pleno del Ayto. _____ Junta de Gobierno _____**1.9 Espacios libre de parcela** Alcaldía _____Valdemoro 12 7 FEB 2009El Secretario AS

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 2ª y 3ª.
- 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. 21 ENE 2009 Junta de Gobierno _____ Alcaldía
- Otros Servicios, Categoría 14ª en Planta Baja y 1ªValdemoro 12 7 FEB 2009El Secretario
**• 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.

DILIGENCIA - Aprobado por:

 Pleno del Ayto. 21 ENE 2009 Junta de Gobierno _____

- **Espacios Libres:** Categoría Academia

Valdemoro 27 FEB 2009

- **Transporte y comunicaciones:** Red viaria, ^{El Secretario} servicios públicos 2 y 3 en Planta Baja o 1ª con acceso directo desde calle y vinculado a Planta Baja.

- **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

DILIGENCIA - Aprobado por:

 Pleno del Ayto. 12 1 ENE 2000 Junta de Gobierno _____ Alcaldía _____

Condiciones:

Valdemoro 12 7 FEB 2000

El Secretario

1. El uso Recreativo estará sujeto a las ^{condiciones} 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".
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. 21 ENL ZUUY
- Junta de Gobierno _____
- Alcaldía _____

1.11 Cuadro resumen

Valdemoro 17 FEB 2009

Parcela	Superficie	Edificabilidad	Nº Viviendas
VPP-1	2.873,59	10.089,43	144
VPP-2	2.873,59	10.089,43	144
VPP-3	2.873,59	10.089,43	144
VL-1	5.723,08	14.601,78	130
VL-2	5.462,86	14.823,00	132
VL-3	5.462,86	14.823,00	132
VL-4	6.080,33	15.722,00	140

432
534

566