

INICIATIVA PARA LA APLICACIÓN Y DEFINICIÓN DEL SISTEMA DE COMPENSACIÓN AL
DESARROLLO DEL SECTOR R10N "EL MAJUELO NORTE" DEL SUELO URBANIZABLE
SECTORIZADO DEL PLAN GENERAL DE VALDEMORO (Madrid)
PLAN PARCIAL DEL SECTOR (Diciembre de 2.005)

Equipo Redactor: JARA Asociados S.A.

Promotor: OBRAS Y VIAS S.A.

II.3.2.2.- Ordenanza 3. Manzana Semicerrada

Ámbito de aplicación.

Zonas MSCL del plano de Zonificación y 3.MS del plano de Ordenación.

Uso dominante y tipología.

Uso residencial en áreas en las que la edificación dentro de la manzana mantiene la alineación a calle o espacio público en parte de los frentes, dejando áreas libres interiores privadas en comunicación con el viario y los espacios públicos circundantes.

Se establece un único grado nº 3 de ordenanza correspondiente a alturas máximas de baja + cuatro + ático (cinco plantas).

Parcela mínima edificable.

La parcela mínima tendrá las siguientes características:

Grado	Superficie	Fachada a vía pública	Diámetro interior
3	400 m2	8 ml	8 ml

Alineaciones, retranqueos y separación entre bloques:

Deberán ajustarse a lo expresado en los planos de ordenación, zonificación y alineaciones. No se permitirán retranqueos a alineaciones exteriores de fachada en planta baja.

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

- .- una vez la altura del más alto si en las fachadas enfrentadas hay huecos de piezas habitables,
- .- 2/3 de la altura del más alto si en las fachadas enfrentadas no hay huecos de piezas habitables.

Fondo edificable:

Se establece un fondo edificable máximo sobre y bajo rasante de 16 ml, con las siguientes excepciones:

- .- el fondo edificable en Planta Baja puede ampliarse hasta 28 ml en uso comercial.

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

INICIATIVA PARA LA APLICACIÓN Y DEFINICIÓN DEL SISTEMA DE COMPENSACIÓN AL
DESARROLLO DEL SECTOR R10N "EL MAJUELO NORTE" DEL SUELO URBANIZABLE
SECTORIZADO DEL PLAN GENERAL DE VALDEMORO (Madrid)
PLAN PARCIAL DEL SECTOR (Diciembre de 2.005)

Equipo Redactor: JARA Asociados S.A.

Promotor: OBRAS Y VIAS S.A.

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 garaje 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).

En el caso de construir plantas bajo rasante con uso garaje-aparcamiento, las rampas de acceso deberán ocultarse tras portones.

Ocupación..

La ocupación sobre rasante 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 distancia del fondo edificable definido anteriormente (o a la línea de retranqueo del fondo), medidos perpendicularmente a todos sus puntos.

Altura máxima y número de plantas.

La altura de cornisa tendrá carácter obligatorio para evitar medianerías al descubierto, y será:

Grado	Número máximo de plantas	Atico	Altura máxima de cornisa
3	5 (b+4)	sí	16 ml

Superficie edificable.

La superficie edificable máxima sobre rasante será, para cada ámbito, la menor de las dos siguientes:

- el resultado de multiplicar el número de plantas sobre rasante por la ocupación en planta o la asignada a cada ámbito (zona, manzana, parcela) por el presente Plan Parcial (Tabla de Superficies y Aprovechamientos por SubZonas), por el futuro Proyecto de Reparcelación del Sector y por las figuras de reparcelación o de ajuste de volúmenes que se puedan tramitar en el futuro.

Espacios libres de parcela.

Deberán dejarse libres los patios interiores de parcela, entendiendo por tales los derivados de la aplicación del fondo máximo edificable incluido el de planta baja

INICIATIVA PARA LA APLICACIÓN Y DEFINICIÓN DEL SISTEMA DE COMPENSACIÓN AL
DESARROLLO DEL SECTOR R10N "EL MAJUELO NORTE" DEL SUELO URBANIZABLE
SECTORIZADO DEL PLAN GENERAL DE VALDEMORO (Madrid)
PLAN PARCIAL DEL SECTOR (Diciembre de 2.005)

Equipo Redactor: JARA Asociados S.A.


Promotor: OBRAS Y VIAS S.A.

comercial en su caso. Se prohíbe cualquier tipo de construcción auxiliar en los patios de parcela.

Número de viviendas:

Las asignadas a cada parcela por el correspondiente instrumento de equidistribución o parcelación en desarrollo del número máximo de viviendas asignado a cada manzana por el presente Plan Parcial en la Tabla de Superficies y Aprovechamientos por SubZonas.

Condiciones de uso.

URGENCIA - Aprobado por:
 Pleno del Ayto. 17 ENE 2007
 Junta de Gobierno
PA: 

USO CARACTERISTICO: 1.1.2.L

USOS COMPATIBLES SIN LIMITACIONES (EXCEPTO LAS DERIVADAS DE LOS USOS OBLIGATORIOS): 1.1.1.L; 1.1.1.P; 1.1.2.P; 1.1.2.P; 9.1.2 en patio de parcela, planta baja, y bajo rasante; 6.1.1; 6.1.2; 6.1.3; 6.1.4; 8.1.1, 8.1.2 y 8.1.4.

USOS PROHIBIDOS:

Todos los no compatibles, obligatorios o característicos.

USOS COMPATIBLES CON LIMITACIONES: en principio, el total de usos compatibles no podrá superar el 25 % de la superficie edificable de cada parcela, pudiéndose reordenar y agrupar este 25 % , o una fracción del mismo, a través del correspondiente Estudio de Detalle que deberá abarcar como mínimo una manzana completa, a los efectos de generar parcelas en las que se supere este porcentaje.

1.2.1.; 2.1.1, 2.1.1 y 2.1.3 en planta baja y con acceso diferenciado del de las viviendas; 2.2.5, 2.2.6 y 2.2.7 con acceso diferenciado del de las viviendas; 2.2.3.8 en planta baja y con acceso diferenciado del de las viviendas; 2.4.11 y 2.4.12; 2.4.13 y 2.5.14 en planta baja y con acceso diferenciado del de las viviendas; 4.1.6, 4.1.7 y 4.2.8 con acceso diferenciado del de las viviendas; 4.3.10; 4.3.11 con acceso diferenciado del de las viviendas; 4.4.14 en planta baja y con acceso diferenciado del de las viviendas; 4.3.13 en planta baja y con acceso diferenciado del de las viviendas; 4.6.18 en patio de parcela y en planta baja con acceso diferenciado del de la vivienda; 9.1.1., 9.1.3 y 9.1.4 en planta bajo rasante.

.- Infraestructuras básicas (7.1.1), hasta un máximo del 5 % de la superficie del ámbito.

USOS OBLIGATORIOS:

.- 9.1.2: un mínimo de 1,73 plazas de aparcamiento por vivienda en el interior de la parcela.