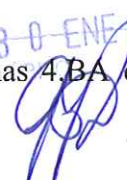


INICIATIVA PARA LA APLICACIÓN Y DEFINICIÓN DEL SISTEMA DE COMPENSACIÓN AL  
DESARROLLO DEL SECTOR R10N "EL MAJUELO NORTE" DEL SUELO URBANIZABLE  
SECTORIZADO DEL PLAN GENERAL DE VALDEMORO (Madrid)  
PLAN PARCIAL DEL SECTOR (Diciembre de 2.005)

Equipo Redactor: JARA Asociados S.A.

Promotor: OBRAS Y VIAS S.A.

### II.3.2.3.- Ordenanza 4. Bloque abierto

ORDENANZA - Aprobado por:  
 Pleno del Ayto. 17 ENE 2007  
 Junta de Gobierno \_\_\_\_\_  
 Alcaldía \_\_\_\_\_  
Valdemoro 30 ENE 2007  
PA: 

#### Ámbito de aplicación.

Zonas BAL, VINSO y MSCP del plano de Zonificación, y zonas 4.BA del plano de Ordenación.

#### Uso dominante y tipología.

Uso residencial en manzanas con edificación en tipología de bloques aislados.

Se establecen tres grados de ordenanza:

- .- Grado 1: vivienda libre de hasta cuatro plantas de altura máxima.
- .- Grado 2: vivienda pública o de inserción social de hasta cinco plantas de altura máxima.
- .- Grado 4: vivienda sujeta a algún régimen de protección público de hasta siete plantas de altura máxima.

Para el Grado 2, y sin perjuicio de la plena vigencia de las condiciones de la Ordenanza, será necesario redactar y tramitar un estudio de Detalle de Ordenación de Volúmenes de toda la manzana como paso previo a la implementación de actuaciones aisladas de edificación y/o parcelación.

#### Parcela mínima edificable.

La parcela mínima tendrá las siguientes características:

Grado	Superficie	Fachada a vía pública	Diámetro interior
1 y 2	400 m <sup>2</sup>	10 ml	10 ml
4	600 m <sup>2</sup>	15 ml	15 ml

#### Alineaciones, retranqueos y separación entre bloques.

Las alineaciones y retranqueos se fijan en los planos de Ordenación y/o Alineaciones mediante la determinación de su área e movimiento..

Las separaciones mínimas entre bloques de edificación, cuerpos de bloques y entre éstos y cualquier otra edificación colindante serán las siguientes:

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

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.

- 2/3 de la altura del más alto, con un mínimo de cinco metros, si en las fachadas enfrentadas no hay huecos de piezas habitables,
- 2/3 de la altura del más alto, con un mínimo de cinco metros, si en las fachadas enfrentadas hay huecos de piezas habitables pero el solape en planta entre fachadas es menor de ocho metros.

Alcaldía

Valdemoro 30 ENE 2007

El Secretario

PA. 

Fondo edificable.

Se establecen el siguiente fondo máximo de bloque sobre y bajo rasante 24 ml en todos los grados.

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

La ocupación en planta bajo rasante del espacio fuera del área de movimiento o de la ordenación propuesta sólo se permitirá en los espacios entre bloques para dar continuidad rodada al garaje-aparcamiento.

Ocupación.

La ocupación en planta sobre y bajo rasante se define mediante el área de movimiento en los Planos de Ordenación.

Se admite una ocupación bajo rasante de hasta 29 metros de fondo en los siguientes casos:

- el uso global (más del 70% de su superficie) es de garaje aparcamiento.
- se demuestra técnicamente la imposibilidad de incluir la dotación mínima de aparcamientos en dos plantas bajo rasante con la ocupación indicada en planos.
- 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 grado 4 se admite bajo rasante una ocupación mayor que la anterior siempre que se cumplan todas las condiciones anteriores.

Altura máxima y número de plantas.

La altura máxima de cornisa de cada grado será:

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.

DIRECCIÓN - Aprobado por:

Grado	Número máximo de plantas	Atico	Altura máxima de cornisa
1	4 (b+3)	sí	13 ml
2	5 (b+4)	sí	16 ml
4	7 (b+6)	sí	22 ml

17 ENE 2007

30 ENE 2007

PA.

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 libre de parcela.

Deberán dejarse libres y ajardinados los espacios libres de parcela. Sólo se admiten edificaciones auxiliares de uso comunitario de una altura máxima de una planta o 3,5 ml.

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.

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.

DECLARACIÓN - Aprobado por:

Pleno del Ayto. 17 ENE 2007

Junta de Gobierno \_\_\_\_\_

Alcaldía \_\_\_\_\_

Condiciones de uso.

GRADO 1: USO CARACTERISTICO: 1.1.2.L

Valdemoro

30 ENE 2007

El Secretario

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.

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.

RESOLUCIÓN - Aprobado por:  
 Pleno del Ayto. 17 ENE 2007

Junta de Gobierno \_\_\_\_\_  
 Alcaldía \_\_\_\_\_

Valdemoro 30 ENE 2007

GRADO 2: USO CARACTERISTICO: 1.1.2.P.

USOS COMPATIBLES SIN LIMITACIONES (EXCEPTO LAS DERIVADAS DE LOS USOS OBLIGATORIOS):

1.1.1.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 conjunto, el total de usos compatibles no podrá superar el 20 % de la superficie edificable del ámbito:

1.2.1.; 2.1.1.; 2.1.2.; 2.3.8.; 2.3.9.; 2.4.13.; 4.1.1.; 4.1.6.; 4.1.7.; 4.2.8.; 4.3.10.; 4.3.11.; 4.6.18.; 5.1.1.;

.- Infraestructuras básicas (7.1.1), hasta un máximo del 10 % de la superficie del ámbito.

USOS OBLIGATORIOS:

.- garaje aparcamiento: un mínimo de una plaza y media por cada 100 m2 construidos sobre rasante, en el interior de la parcela.

GRADO 4: USO CARACTERISTICO: 1.1.2.P

USOS COMPATIBLES SIN LIMITACIONES (EXCEPTO LAS DERIVADAS DE LOS USOS OBLIGATORIOS): 1.1.1.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.

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.

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; 5.1.1. y 5.4.7 en planta baja y con acceso diferenciado el de las viviendas.

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

USOS OBLIGATORIOS:

.- 9.1.2: un mínimo de una plaza de aparcamiento por vivienda en el interior de la parcela.

AGENCIA - Aprobado por:  
 Pleno del Ayto. 17 ENE 2007  
 Junta de Gobierno \_\_\_\_\_  
 Alcaldía \_\_\_\_\_  
Valdemoro 30 ENE 2007  
El Secretario  
PA: 