

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.

17/01/2007 - Aprobado por:
 Pleno del Ayto. 17 ENE 2007
 Junta de Gobierno
 Alcaldía

II.3.2.4.- Ordenanza 5. Vivienda unifamiliar.

Ámbito de aplicación.

Zonas UHL y UPL del Plano de Zonificación, y zonas 5.U del plano de Ordenación.

Uso dominante y tipologías.

Residencial con tipología correspondiente a la edificación unifamiliar aislada, pareada, adosada o agrupada. Se definen tres grados según la intensidad de uso:

- .- Grado 1.A: vivienda agrupada o en hilera.
- .- Grado 1.P: vivienda pareada .
- .- Grado 2.: vivienda aislada

Parcela mínima edificable.

La parcela mínima tendrá las siguientes características:

Grado	Superficie	Fachada a vía pública	Diámetro interior	Tipología
1.A	150 m2	6 ml	6 ml	Adosada
1.P	250 m2	9 ml	9 ml	Pareada
2	400 m2	15 ml	15 ml	Aislada

Condiciones adicionales de parcelación.

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

Los frentes de manzanas entre alineaciones no podrán ser superiores a los 90 ml o 10 viviendas para edificación adosada o agrupada, y a los 125 ml o diez parcelas en zonas de edificación aislada o pareada. Se admite el corte de manzanas con vías peatonales para respetar las dimensiones anteriores.

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.

Alineaciones y retranqueos:

La separación mínima de los paramentos de la edificación a los linderos de la parcela será, según grado y tipo, la siguiente:

Grado	A fachada	A linderos	A testero
1.A	3 ml	3 ml ó 0 ml en adosamiento	3 ml
1.P	3 ml	3 ml ó 0 ml en adosamiento	3 ml
2	3 ml	3 ml	3 ml

Los testeros que coincidan con la alineación se tratarán como fachada y obligatoriamente tendrán huecos en una superficie igual o superior al 2 % de la misma.

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.

Superficie edificable y Ocupación máxima.

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

.- Grados 1.A y 1.P: 1,00 m²/m² 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.

.- Grado 2: 0,5 m²/m² 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.

La superficie máxima de ocupación en planta bajo y sobre rasante de cada parcela será el resultado de aplicar a cada parcela las condiciones de retranqueo anteriormente descritas. Sólo se admitirá una planta bajo rasante.

Altura máxima:

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

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.

Grado	Nº máximo de plantas	Altura de cornisa	Altura de cumbreira/antepecho
Todos	2 (Baja + 1)	7 ml	10 ml

Alcaldía

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

Número de viviendas:

Una por parcela, y por manzana, las asignadas a cada una de ellas 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:

USO CARACTERISTICO: 1.1.1.L

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;

USOS PROHIBIDOS:

Todos los no compatibles, obligatorios o característicos

USOS COMPATIBLES CON LIMITACIONES: en principio, el total de usos compatibles no podrá superar el 40 % de la superficie edificable de cada parcela, pudiéndose reordenar y agrupar este 40 % , 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 e supere este porcentaje.

2.4.11., 2.4.12.; 4.6.18.;

USOS OBLIGATORIOS:

.- 9.1.2.: un mínimo de dos plazas de aparcamiento por vivienda en el interior de las parcelas.