

Art. 25.

ZONA 01. RESIDENCIAL COLECTIVA EN BLOQUE ABIERTO (RCA).

(ORDENANZA 4. GRADO 4. del Plan General vigente).

Valdemoro 08 MAR 2007

1. DEFINICION.

Corresponde a la zona del sector destinada a acoger las viviendas proyectadas en el mismo por el planeamiento general.

El Secretario

2. AMBITO.

Manzanas RCA-1 a, RCA-1 b y RCA-2, señaladas en los planos de Ordenación.

3. TIPOLOGIA.

Edificación aislada en bloque abierto. (ORDENANZA 4. GRADO 4. del Plan General vigente).

Con respecto a esta tipología se permite la formación de conjuntos que compartan elementos superficiales jardines y zonas comunes ó subterráneas (garajes).

4. ALINEACIONES y RASANTES.

Quedan señaladas en los planos de Ordenación.

5. PARCELA MINIMA.

Según lo señalado en el Art. 8.9.4 de las N.N.U.U. DEL Plan General de Ordenación Urbana de Valdemoro, Ordenanza 4 grado 4.

La referida superficie mínima podrá ser totalmente privativa ó estar formada por una parte privativa y otra inseparable de la misma como cuota de participación proindiviso en zonas comunes privadas del conjunto.

6. OCUPACION MAXIMA.

Según lo señalado en el Art. 8.9.7 de las N.N.U.U. DEL Plan General de Ordenación Urbana de Valdemoro Ordenanza 4 Grado 4.

AGENCIA - Aprobado por:

MEDICION DE LA OCUPACIÓN: Pleno del Ayto. Junta de Gobierno ~~17 ENE 2007~~

Según lo señalado en el Art. 5.5 de las N.N.U.U. DEL Plan General de Ordenación Urbana de Valdemoro. ~~18 MAR 2007~~

El Secretario

7. EDIFICABILIDAD MAXIMA.

La superficie máxima edificable sobre rasante será de :

| | |
|---------|-----------|
| RCA-1 a | 13.143 m2 |
| RCA-1 b | 12.351 m2 |
| RCA-2 | 8.635 m2 |

MEDICION DE LA EDIFICABILIDAD:

Según lo señalado en el Art. 5.6 de las N.N.U.U. DEL Plan General de Ordenación Urbana de Valdemoro y en especial:

Instalaciones comunes (Art. 4.4.3.2 de las N.N.U.U)

Al programa de vivienda se pueden añadir recintos de uso comunitario destinados a mejorar la prestación social de las viviendas (salas de reunión, espacios deportivos, etc...) y con uso exclusivo para el conjunto de residentes del edificio. Estos espacios se inscribirán en la declaración de obra nueva como vinculados a la comunidad y tendrán la condición de elemento común en la propiedad horizontal. No computan a efectos de edificabilidad y tendrán una superficie útil máxima igual al 1% de la superficie edificable de la parcela, con un máximo de 200 (doscientos) metros cuadrados útiles.

8. RETRANQUEOS Y POSICION DE LA EDIFICACION.

El retranqueo mínimo de la edificación al lindero ó linderos de fachada a la vía pública será de **TRES METROS (3,00 m.)**.

El resto de determinaciones serán las establecidas en el Art. 8.9.5 de las N.N.U.U. del Plan General de Urbanismo de Valdemoro para la Ordenanza 4 Grado 4.

MEDICION DE LOS RETRANQUEOS:

Según lo señalado en el Art. 5.4.9 de las N.N.U.U. DEL Plan General de Ordenación Urbana de Valdemoro Ordenanza 4 Grado 4.

9. ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN.

La altura máxima de los edificios se define en el plano de alineaciones y rasantes de este Plan Parcial en función de su localización. Se definen tres alturas.

- La altura máxima de los bloques será de 7 plantas (PB+6) mas ATICO y de 22m. medidos a cara inferior del alero.
- La altura máxima de los bloques será de 6 plantas (PB+5) mas ATICO y de 19m. medidos a cara inferior del alero.

- La altura máxima de los bloques será de 5 plantas (PB+4) más ATICO y de 16m. medidos a cara inferior del alero.

Todo ello según lo señalado en el Art. 8.9.8 de las N.N.U.U. DEL Plan General de Ordenación Urbana de Valdemoro Ordenanza 4 Grado 4.

MEDICION DE LA ALTURA:

Se medirá según lo señalado en el Art. 5.7.5 de las N.N.U.U. DEL Plan General de Ordenación Urbana de Valdemoro Ordenanza 4 Grado 4.

10.LONGITUD MÁXIMA DE BLOQUE.

El bloque habrá de poder inscribirse en un círculo de 100m. de diámetro.

11.FONDO MÁXIMO DEL BLOQUE.

Según lo señalado en el Art. 8.9.6 de las N.N.U.U. DEL Plan General de Ordenación Urbana de Valdemoro Ordenanza 4 Grado 4.

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.

12.CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA.

El Art. 5.7.9 de las N.N.U.U. del Plan General de Ordenación Urbana de Valdemoro Ordenanza 4 Grado 4. señala lo siguiente:

"Por encima de la altura máxima de cornisa se permiten, con carácter general, las siguientes construcciones:

- 1. Los remates de las cajas de escaleras, casetas de ascensores, depósitos y otras instalaciones, que no podrán sobrepasar una altura total de (375) centímetros sobre la altura de cornisa.
Se podrá admitir la superación de dicha cota cuando razones técnicas derivadas de otra normativa sectorial lo justifiquen.*
- 2. Antepechos, barandillas, remates ornamentales, que no podrán rebasar en más de ciento cincuenta (150) centímetros la altura de cornisa, a excepción de ornamentos aislados o elementos de cerrajería.*
- 3. Construcciones deportivas al aire libre, siempre y cuando ningún elemento constructivo o de cerramiento de los mismos sobresalga de la superficie piramidal formada por planos trazados a cuarenta y cinco grados (45°) desde los bordes del último forjado y un plano horizontal situado a trescientos setenta y cinco (375) centímetros de altura, medidos desde la cota de nivel de cornisa.*
- 4. Aticos y torreones, cuando sean permitidos en la ordenanza de zona, o en la ordenanza particular del planeamiento de desarrollo del Plan General, con las condiciones de retranqueo respecto a la fachada que en las mismas se determinen.*

Por encima de la cara superior del forjado de torreones y áticos sólo se admiten las vertientes y/o petos de cubierta

en las condiciones establecidas para la misma
 Por encima de la altura máxima de cumbre, no podrá admitirse
 construcción alguna, excepto:

1. Conductos y chimeneas, las antenas de los sistemas de telecomunicación, con las alturas que en orden a su correcto funcionamiento determinen la normativa sectorial aplicable, y en su defecto el buen hacer constructivo, retranqueándose respecto a la línea de fachada exterior un mínimo de 1,50 m.
2. Los paneles de captación de energía solar"

Este Plan Parcial como instrumento de desarrollo permite la construcción de áticos y torreones con las condiciones y retranqueos expresados en el Art, 5.7.13.4 de las N.N.U.U. del Plan General de Valdemoro que dice:

"Atico: Planta que se sitúa encima de la cara superior del forjado de la última planta permitida de un edificio, cuya superficie edificada es inferior a la de la misma y cuya fachada se encuentra retranqueada respecto a las del edificio (o respecto a la alineación oficial en tipología de manzana cerrada) dentro del ángulo de 45° de la arista que define la cara superior del forjado de la última planta permitida y la fachada, con un mínimo de 3 m.

La superficie no ocupada por la edificación se destinará a azotea, que en ningún caso podrá ser objeto de acristalamiento ni de cubrición con elementos opacos y no desmontables, o a cubierta con inclinación comprendida entre 25° y 30° grados sexagesimales, medidos desde el borde de la cara superior del forjado de la planta sobre la que se sitúe.

Su altura de piso, salvo otras determinaciones de la norma zonal u ordenanza particular del planeamiento correspondiente, no será superior a tres (3) metros. Encima de la planta ático sólo se admiten cubiertas planas o inclinadas sin uso bajo cubierta.

Está autorizada su ejecución en todas las zonas en las que no esté expresamente prohibido.

En planta ático se permite la ejecución de torreones o cuerpos de edificación con alguna de sus fachadas coincidentes en alguno de sus puntos con la fachada exterior del edificio, con las mismas condiciones de altura que la planta en la que se sitúe, y siempre que se cumplan las siguientes condiciones en cada una de las fachadas a que asomen torreones:

- a. La proyección horizontal sobre la fachada de cada torreón no exceda los 3,5 m
- b. La suma de las proyecciones horizontales de los torreones y/o de cualquier otro cuerpo separado menos de tres (3) metros sobre la fachada en que se sitúan, sea inferior o igual a un cuarto (1/4) de la longitud de ésta.
- c. La distancia entre dos torreones consecutivos no sea inferior a 3,5 m.
- d. Podrán modificarse justificadamente por razones de composición las medidas anteriores."

Así mismo este Plan Parcial como instrumento de desarrollo establece lo siguiente:

Se admite el uso de la cubierta plana vinculada a las viviendas de planta inferior. Con la salvedad de que sobre la cubierta del ático quedan prohibidas expresamente cualquier tipo de construcción incluso auxiliar.

DILIGENCIA - Aprobado por:

Pleno del Ayto. 17 ENE 2007

Junta de Gobierno

Alcaldía

Valdemoro 08 MAR 2007

Secretario

13. CONDICIONES COMPLEMENTARIAS.

Los vuelos sobre el plano de fachada no podrán ser mayores de **UN METRO Y VEINTE CENTIMETROS (1,20 cm)**, pudiendo ocupar como máximo de **UN MEDIO (1/2)** de la longitud de la fachada sobre espacios libres privados.

Se permiten entrantes ó terrazas sin ningún tipo de limitación formal.

Se permiten edificaciones auxiliares destinadas a usos complementarios al servicio del principal (vigilancia, vestuarios, locales de la comunidad, instalaciones deportivas comunes o similares), que cumplirán las siguientes características:

- Tendrán una altura de **UNA PLANTA**, con un máximo : de **CUATRO METROS (4,00 m.)** a cornisa; la pendiente máxima de su cubierta no podrá superar los **CUARENTA GRADOS SEXAGESIMALES (40°)**, y su altura de coronación no será mayor de **DOS METROS (2,00 m.)** por encima de la altura de cornisa.
- Respetarán los retranqueos y separaciones establecidos por la presente Ordenanza, salvo los pabellones de vigilancia portería, que podrán situarse en la línea de fachada, y podrán adosarse a los linderos laterales, previo acuerdo entre colindantes. Dichos pabellones tendrán unas dimensiones máximas de **CUATRO METROS POR TRES METROS (4,00x 3,00 m.)**
- Si se tratase de instalaciones auxiliares de uso deportivo situadas en planta sótano, según la normativa, no computarán edificabilidad.

AGENCIA - Aprobado por:

Pleno del Ayto. 17.ENE.2007

En ningún edificio se permitirá la instalación de salida libre de humos por fachadas, patios comunes, balcones y ventanas, aún con carácter provisional, excepto las propias de calderas estancas de gas natural.

Valdemoro 08.MAR.2007

El Secretario

14. CONDICIONES DE APARCAMIENTO.

Según lo señalado en el Art. 4.4.3.8 de las N.N.U.U. DEL Plan General de Ordenación Urbana de Valdemoro .

El suelo del garaje podrá admitir, como máximo, un 5% de pendiente.

Los aparcamientos en superficie podrán cubrirse con marquesinas, siempre que se dispondrán dentro del área de movimiento, no computando en ocupación ni en edificabilidad. Sin perjuicio de lo establecido en las N.N.U.U. del Plan General de Valdemoro.

15. CONDICIONES DE USO.

Según lo señalado en el Art. 8.9.11 de las N.N.U.U. DEL Plan General de Ordenación Urbana de Valdemoro Ordenanza 4 Grado 4.