

**5.2. ORDENANZA RC. RESIDENCIAL COLECTIVO (BLOQUE AISLADO)**

Validado 29 FEB 2007

**5.2.1. Ámbito de aplicación.**

El ámbito de esta ordenanza es el definido como tal en el Plano de Zonificación y Ordenanzas.

El Secretario  
PA: [Firma]**5.2.2 Uso y tipología dominante**

Uso residencial en parcelas con edificación en tipología de bloques aislados

**5.2.3 Parcela mínima edificable.**

La parcela mínima tendrá las siguientes características:

- Superficie mínima: 600 m<sup>2</sup> ✓
- Longitud mínima de fachada: 15.00 m ✓
- Se podrá inscribir un círculo de radio mínimo de 15.00 m

**5.2.4 Alineaciones, retranqueos y separación entre bloques.**

Las alineaciones y retranqueos se fijan en el Plano de Alineaciones mediante la determinación de su área de movimiento.

1. Separación entre bloques de edificación y cuerpos de bloques dentro de una misma manzana y/o parcela:

Las distancias de separación entre bloques de edificación y cuerpos de bloques cumplirá los siguientes criterios:

- una vez la altura del más alto si en las fachadas enfrentadas hay huecos de piezas vivideras;
- 2/3 de la altura del más alto, con un mínimo de cinco (5) 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 (5) metros, si en las fachadas enfrentadas hay huecos de piezas habitables pero el solape en planta entre fachadas es menor de ocho (8) metros.

2. En todo caso, la separación del edificio con cualquier lindero que no sea alineación oficial será igual o superior a 11.00 metros.

nuevo

INICIATIVA - Aprobado por:  
El Concejo del Ayto. 30 NOV 2006  
La Junta de Gobierno  
El Alcalde  
Votación 29 ENE 2007  
El Secretario  
PA: 

### 5.2.5. Fondo Edificable

El fondo máximo de bloque sobre y bajo rasante es de 24.00 m.

Con las siguientes excepciones:

- En edificios dotacionales o de infraestructuras. El fondo se regulará por la ordenanza 8. Dotaciones y servicios del PGV-2004.

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.

### 5.2.6. Ocupación

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

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

- a) El uso global (más del 70% de su superficie) es de garaje aparcamiento.
- b) Se demuestra técnicamente la imposibilidad de incluir la dotación mínima de aparcamiento en dos plantas bajo rasante con la ocupación indicada en planos.
- c) La diferencia de cota en todos sus puntos entre la rasante del terreno y la cara superior del techo del forjado de la planta bajo rasante no es superior a un metro y medio (1,5 m).
- d) Se justifica técnicamente que las medidas a adoptar para la ejecución del vaciado y construcción del sótano garantizan la estabilidad de las construcciones colindantes.

Se admite bajo rasante una ocupación mayor que la anterior siempre que se cumplan todas las condiciones anteriores.

### 5.2.7. Altura máxima y número de plantas

- Nº Máximo de plantas: 7 plantas (baja + 6)
- Ático: + Si
- Altura máxima de cornisa: 22.00 m

Elaborado por:  
 Fecha del Ayto. 30 NOV 2006  
 Junta de Gobierno  
 Alcaldía  
 Valdivia 29 ENE 2007

**5.2.8 Superficie edificable**

MANZANA	ORDENANZA	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD	Nº VIVIENDAS
M-1	RC	10.044,35	12.542,00	129
M-2	RC	11.542,96	15.230,00	155
M-3	RC	26.679,17	35.838,00	362
M-4	RC	10.164,75	12.942,00	129
M-5	RC	12.870,85	14.730,00	155
M-6	RC	15.743,79	14.369,00	181
<b>TOTALES</b>		<b>111.301,00</b>	<b>105.651,00</b>	<b>1.113</b>

106.300 m<sup>2</sup>

→ NOTC.

**5.2.9 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 m.

**5.2.10 Condiciones de uso.**

- a) Uso Característico
  - **Residencial:** Categorías 1ª y 2ª
  
- b) Usos Compatibles
  - **Residencial:** Categoría 3ª
  - **Terciario:**
    - Comercial Categoría 1ª, 2ª y 3ª en Planta Baja
    - 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;

- Otros Servicios, Categoría 14ª en Planta Baja y 1ª.

• **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 m<sup>2</sup>; Categoría 11ª en 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.

• **Espacios Libres:** Categorías 1ª a 4ª.

• **Transporte y comunicaciones:** Red viaria; 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
- Comercial Categoría 4ª, en edificio exclusivo.

• **Dotacional:** Deportivos; Servicios Públicos.

• **Industrial :** Ordinaria Categoría 1ª y Almacenamiento Categoría 7ª en Planta Baja.

• **Infraestructuras Básicas**

• **Transporte y Comunicaciones:** Centros Básicos

## d) Usos prohibidos: los restantes

## Condiciones:

1. El uso Recreativo estará sujeto a las 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, Infraestructuras 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.