

DILIGENCIA - Aprobado por:
 Pleno del Ayto. 13 DIC 2007
 Junta de Gobierno _____
 Alcaldía _____

Valdemoro 3 de ENE 2008

El Secretario

2.7. ORDENANZAS PARTICULARES DE CADA ZONA.

Artículo 35. Generalidades.

1. Las ordenanzas particulares de cada zona desarrolladas en el presente Capítulo regulan, junto con las Normas Generales de Uso y Edificación previstas en el Capítulo anterior, las determinaciones a que deben ajustarse, en función de su ámbito territorial de aplicación, tanto la edificación como las actividades que se desarrollen en la totalidad del sector.

2. En total, el presente Plan Parcial de Ordenación define siete Zonas de Ordenanza particulares para cada zona de ordenación proyectada por el presente Plan Parcial de Ordenación, cuyos ámbitos de aplicación quedan definidos en el correspondiente plano de zonificación. El listado de las mismas es el siguiente:

Zona 01 (Ordenanza 4.1º del P.G.U.). RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR LIBRE [RM.VL.].

Zona 02 (Ordenanza 8, Grado 1, del P.G.U.). EQUIPAMIENTO SOCIO-COMERCIAL PRIVADO [EQ.COM.].

Zona 03 (Ordenanza 8, Grados 2, 3, 4 y 5 del P.G.U.). EQUIPAMIENTO PÚBLICO MUNICIPAL GENERAL [RG.EQ.].

Zona 04 (Ordenanza 9, Grado 1 del P.G.U.). SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES PÚBLICO [RG.ZV.] [RL.ZV.].

Grado 1º Red General. [RG.ZV.]

Grado 2º Red Local Estancial. [RL.ZV.]

Zona 05. SERVICIOS PÚBLICOS/RED VIARIA (Ordenanza 9, Grado 2 del P.G.O.U) [RG.INF.V.] [RL.INF.V.].

Grado 1º Red General. [RG.INF.V.]

Grado 2º Red Local. [RL.INF.V.]

Zona 06. EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS SUPRAMUNICIPALES: Vías Pecuarias. [RSM.VP]

Zona 07. SERVICIOS URBANOS. [RL.CT.].

Artículo 36. Ordenanza de ZONA 01. RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR LIBRE. (ORDENANZA 4. BLOQUE ABIERTO)

1. Definición:

DILIGENCIA - Aprobado por:
 Pleno del Ayto. 13 DIC 2007
 Junta de Gobierno _____
 Alcaldía _____

Valdemoro 30 ENE 2008

El Secretario

Es la zona que acogerá el conjunto de viviendas multifamiliares que forman el núcleo residencial que se define por el sector.

En general serán áreas de conjuntos de viviendas en parcela, parte ocupada por la edificación y parte libre, destinando a espacios libres privados, a jardines, usos deportivos al aire libre y en general al esparcimiento.

Se localizan las áreas de aplicación de esta zona de ordenación por la Clave **RM.VL.** en los correspondientes planos de ordenación.

2. Tipologías edificatorias:

Las tipologías permitidas serán las de edificación en bloque abierto.

3. Condiciones de parcelación:

- Parcela mínima a efectos de segregación y parcelaciones: 400 metros cuadrados.
- Frente mínimo de parcela a efectos de segregaciones y parcelaciones: 10 metros lineales.
- Deberá poder inscribirse en el interior de la parcela un círculo de 10 metros de diámetro.

4. Condiciones de volumen:

- **Edificabilidad máxima sobre parcela neta:** según tabla siguiente, por manzanas.

Zona	Grado	Parcela	Sup suelo (m2s)	Parcela mínima (m2)	Nº máximo plantas	Superficie máx. edifm2c	viviendas estimadas	Coef homogen	Aprovech. urb. Uas.
RESID	1º	P.1.	4.648,46	400,00	4	6.204,32	84	1,000	6.204,32
RESID	1º	P.2.	4.551,91	400,00	4	6.075,46	82	1,000	6.075,46
RESID	1º	P.3.	4.551,91	400,00	4	6.035,26	82	1,000	6.035,26
RESID	1º	P.4.	5.174,57	400,00	4	7.290,22	99	1,000	7.290,22
RESID	1º	P.5.	5.413,09	400,00	4	8.027,64	108	1,000	8.027,64
RESID	1º	P.6.	5.284,05	400,00	4	7.836,28	106	1,000	7.836,28
RESID	1º	P.7.	2.094,96	400,00	4	2.948,39	40	1,000	2.948,39
RESID	1º	P.8.	5.699,91	400,00	4	8.542,32	115	1,000	8.542,32
RESID	1º	P.9.	4.000,78	400,00	4	5.146,89	70	1,000	5.146,89
RESID	1º	P.10.	3.256,64	400,00	4	4.798,27	65	1,000	4.798,27
COMER		P.11.	3.491,53	2.000,00	4	3.184,43		0,645	2.053,96
TOTALES			48.167,81			66.089,48	850		64.959,01

DILIGENCIA - Aprobado por:

Pleno del Ayto. 13 DIC 2007

Junta de Gobierno _____

Alcaldía _____

Valdemoro 30 ENE 2008

RESID	1º	P.12.	2.604,14	400,00	3.906,21	53	1,000	3906,21
			50.771,95		69.995,69			

- **Altura máxima de la edificación a cornisa:** 13,00 metros.

- **Número máximo de plantas:** 4 plantas (baja más tres).

- **Condiciones específicas de la zona:**

De conformidad con lo previsto en el Artículo 8.9.8. se permite además de la altura señalada, una planta de ático retranqueado, en las condiciones previstas en las Normas Generales de la Edificación (ver Anexo Normativo Nº 2).

5. Condiciones de posición:

- **Alineaciones oficiales:** son las que se fijan en los correspondientes planos de ordenación, como separación entre las diferentes zonas entre sí o con el espacio de uso público.

- **Retranqueo de la edificación a las alineaciones oficiales:** Se establece un retranqueo nulo (0,00 m), salvo que mediante Estudio de Detalle de la parcela se defina una ordenación de volúmenes que lo justifique.

- **Retranqueos y separación entre bloques:**

Las distancias de separación entre bloques de edificación, cuerpos de bloque 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.
- 2/3 de la altura del mas 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 mas alto, con un mínimo de cinco (5) metros, si en las fachadas enfrentadas hay huecos de piezas habitables pero el solape entre fachadas es menor de ocho (8) metros.

- **Fondo máximo edificable sobre rasante:** 24 metros. En todo caso se respetará el art. 582 del Código Civil sobre limitación de vistas rectas u oblicuas.

- **Fondo máximo edificable bajo rasante:** 24 metros. No obstante esto, se podrá llegar hasta un fondo máximo de 29 metros si se dan las circunstancias previstas en la Norma 8.9.7. de las Normas Urbanísticas del Plan General.

- **Área de Movimiento de la edificación:** El área de movimiento de la edificación queda definida por las alineaciones oficiales de la parcela neta edificable, por los linderos laterales de la misma, y por una línea paralela a las alineaciones oficiales trazada a una distancia igual al fondo edificable máximo considerado en su posición sobre rasante. Dentro de esta área la edificación podrá adoptar cualquier situación con las limitaciones que se establecen en el resto de condiciones de posición y el resto de determinaciones generales de las Normas Urbanísticas del P.G.

- **Adosamiento a linderos:** la edificación se podrá adosar a los linderos laterales en los casos previstos con carácter general en la norma 5.4.13. de las Normas Generales de Edificación de las Normas Urbanísticas del P.G.

Además de las anteriores, se podrá adosar la edificación cuando se prevea en un Estudio de Detalle que ordene volúmenes edificables, debiendo resolver la ordenación de conjunto, previa su aprobación definitiva conforme las determinaciones de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, cuyo ámbito mínimo será la manzana completa. En caso de que haya una parte de la misma que esté edificada con arreglo a la presente normativa, el ámbito de ordenación del Estudio de Detalle será el resto del suelo libre no edificado y para el cual se prevean adosamientos.

Las plantas bajo rasante podrán adosarse a los linderos laterales dentro del área de movimiento anteriormente definida, siempre que el uso a que se destine sea el de garaje-aparcamiento o trasteros en planta primera de sótano, vinculados a las viviendas.

- **Ocupación máxima sobre parcela neta:** Se fija por las condiciones de área de movimiento de la edificación y las alineaciones y linderos. La ocupación en planta bajo rasante del espacio fuera del área de movimiento de la edificación solo se permitirá en los espacios entre bloques únicamente para dar continuidad rodada al garaje aparcamiento.

6. Condiciones de uso:

Con referencia a los usos definidos en las Normas Urbanísticas del Plan General, serán los siguientes:

- Principal o característico:

Residencial multifamiliar: vivienda categoría 1ª y 2ª.

- Compatibles:

Residencial:
Vivienda en categoría 3ª.

Terciario:
Comercial, categorías 1ª, 2ª y 3ª en planta baja.
Hostelero en categorías 5ª y 6ª en planta baja o planta primera con acceso directo desde la calle y vinculado a la planta baja, o en edificio exclusivo.
Recreativo, en Categoría 8ª en planta baja.
Oficinas, en Categoría 11, y Categorías 12ª y 13ª en planta baja.

Dotacional:

DILIGENCIA - Aprobado por:
 Pleno del Ayto. 13 DIC 2007
 Junta de Gobierno _____
 Alcaldía _____
Valdemoro 30 ENE 2008

El Secretario

Educativo, Categorías 1ª, 4ª y 5ª en planta baja, Categoría 2ª, 3ª, 6ª y 7ª en planta baja y primera con acceso directo desde la calle y vinculada a la planta baja.

Asistencial en categoría 8ª en planta baja y Categoría 9ª en edificio exclusivo.

Sanitario en categoría 10ª en cualquier planta, siendo su superficie inferior a un tercio de la vivienda o a 30 m²; en Categoría 11ª en planta baja o primera con acceso directo desde la calle y vinculado a la planta baja; En Categoría 12ª en edificio exclusivo, y Categoría 13ª solo en planta baja.

Servicio público apartado 4 en planta baja o primera con acceso directo desde la calle y vinculado a planta baja.

Religioso categoría 16ª en planta baja y 17ª en edificio exclusivo.

Deportivo en Categoría 18ª en planta baja y 19ª en edificio exclusivo.

Espacios libres privados, categorías 1ª a 4ª.

Garaje, siempre vinculados o al servicio del resto de usos de la edificación.

Condicionados:

Terciario:

Recreativos en 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.

- **Prohibidos:** Resto de usos no relacionados.

7. Condiciones estéticas, higiénicas y de seguridad:

Serán las previstas con carácter general en las Normas Urbanísticas Generales del P.G.

8. Otras Condiciones:

- Los espacios que resulten libres de edificación en la parcela, deberán ajardinarse. Solo se admiten edificaciones auxiliares de uso comunitario con una sola planta y una altura máxima de 3,50 m.

- Se reservará como mínimo dentro de la parcela una plaza y media de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados construidos de conformidad con el artículo 36.6.c) de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, bien en situación al aire libre, siempre