

Pleno del Ayto. 17 SEP 2009

7.2.4- ZONAS DE ORDENANZA.

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

Alcaldía \_\_\_\_\_

**7.2.4.1.**

Valdemoro **ORDENANZA RC.**

RESIDENCIAL COLECTIVO El Secretario

A-CONDICIONES GENERALES

SUPERFICIE NETA: 34.995,68 m<sup>2</sup>.

EDIFICABILIDAD: 36.052,00 m<sup>2</sup>.

ORDENANZA DE REFERENCIA La definida en el Plan General de Valdemoro como:

ODENANZA 4; GRADO 1º

B.-CONDICIONES PARTICULARES DE VOLUMEN

USO Y TIPOLOGÍA DOMINANTE: Edificaciones en bloque hasta cuatro alturas.

PARCELA MÍNIMA EDIFICABLE: Superficie mínima 400 m<sup>2</sup>, Fachada 10 m, Diámetro Interno 10m.

ALINEACIONES: Las establecidas en los planos de alineación mediante la determinación de su área de movimiento.

SEPARACIÓN ENTRE BLOQUES: Según Ordenanza de referencia. (Ordenanza 4 grados 1º)

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.

RETRANQUEOS: Según plano de Alineaciones y retranqueos

Determinaciones sobre el espacio de retranque:

Crear un espacio ajardinado al frente de las parcelas de PROPIEDAD PRIVADA COMUN A CADA BLOQUE (dichos espacios podrán delimitarse con cerramiento de máximo

DILIGENCIA - Aprobado por:

Alcaldía  
 Junta de Gobierno

1m. de altura y materiales no opacos; preferiblemente rejas de cerrajería o mallas)

EDIFICABILIDAD de ESPACIOS de RETRANQUEO: 0,00 m<sup>2</sup>.

USO ÚNICO PERMITIDO: Accesos y Ajardinamiento.

Deberá garantizar un ajardinamiento mínimo de 1 árbol/ 75m<sup>2</sup> de parcela no ocupada por edificación.

FONDO EDIFICABLE: Según área de movimiento.

OCUPACIÓN: en planta sobre y bajo rasante se define mediante el área de movimiento de los planos de Ordenación y Alineaciones.

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

El uso global (más del 70% de 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 y de las parcelas colindantes y la carra superior del techo del forjado del primer sótano no es superior a un metro y medio (1,50 m).

Se justifica técnicamente que las medidas a adoptar para la ejecución del vaciado y construcción del sótano garantizan la estabilidad de las edificaciones colindantes.

ALTURA MÁXIMA Nº de PLANTAS: 4 planta (baja + 3); ático permitido; Altura máxima de cornisa 13 m.

ESAPCIO 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 3,50 m.

C.-DISTRIBUCIÓN POR MANZANAS

Nº MANZANA	SUPERFICIE m <sup>2</sup> . de la MANZANA	EDIFICABILIDAD m <sup>2</sup> . RESIDENCIAL COLECTIVO en la manzana	Nº DE MÁXIMO VIVIENDAS por manzana
M-3	21.410,09	26.452,00	377
M-8	13.585,49	9.600,00	137
<b>TOTALES</b>	<b>34.995,58</b>	<b>36.052,00</b>	<b>514</b>

D.-CONDICIONES PARTICULARES DE USO.

Valdemoro 05 OCT 2009

El Secretario

USO CARACTERÍSTICO

Residencial, categoría 2ª (vivienda colectiva)

USO COMPATIBLES.

RESIDENCIAL: Categorías 3ª.

GARAJE

TERCIARIO

Clase: Comercio Categoría 1ª 2ª y 3ª En planta baja.

Clase: Hostelero Categoría 5ª y 6ª en p. baja o 1ª con acceso directo desde calle y vinculado a p. baja, o edificio exclusivo.

Clase: Recreativo Categoría 8º en planta baja.

Clase: Oficinas Categoría 11ª y Categorías 12ª y 13º en planta baja.

Clase: Otros servicios Categoría 14º en planta baja y 1ª.

DOTACIONAL:

Clase: Educativo, Categoría 1ª, 4ª y 5º en p. baja; Categoría 2ª, 3ª, 6ª y 7ª en planta baja y 1ª con acceso directo desde calle y vinculado a planta baja.

Clase: Asistencial, Categoría 8ª en planta baja; Categoría 9ª en edificio exclusivo.

Clase: Sanitario, Categoría 10ª en cualquier planta, siendo su superficie inferior a 1/3 de la vivienda o a 30 m2. ; Categoría 11º en planta baja o 1º con acceso directo desde la calle y vinculado a planta baja; Categoría 12º en edificio exclusivo y Categoría 13ª solo en planta baja.

Clase: Servicio Público Categoría Centros de administración, apartado 4 en planta baja o 1ª con acceso directo desde calle y vinculado a planta baja.

Clase: Religioso Categoría 16ª en planta baja y 17ª en edificio exclusivo.

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

ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES:

Categoría 1ª a 4ª.

TRANSPORTE Y COMUNICACIONES:

Clase Red Viaria, todas las Categorías.

Clase Servicios Públicos 2 y 3 en Planta Baja o 1ª con acceso directo desde la calle y vinculado a planta baja.

USOS CONDICIONADOS

TERCIARIO

Clase: Recreativo Categoría 9<sup>o</sup> y 10<sup>a</sup> con aforo inferior a 100 espectadores, en planta baja, con aforo superior en edificio exclusivo.

Clase: Comercio Categoría 4<sup>a</sup> en edificio exclusivo. 05 OCT 2009

DOTACIONAL:

Clase: Deportivo

Clase: Servicio Público

El Secretario

INDUSTRIAL

Clase: Ordinaria Categoría 1<sup>a</sup>

Clase: Almacenamiento Categoría 7<sup>a</sup> en planta baja.

INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS:

TRANSPORTES Y COMUNICACIONES:

Clase: Centros básicos

**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 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 industriales, Infraestructuras Básicas y transportes y Comunicaciones estarán sujetos a las condiciones particulares de uso.

4. El uso Terciario Comercial Categoría 3<sup>a</sup> 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.

En cualquier caso, el cambio o la transformación de un uso Terciario COMERCIAL a RESIDENCIAL llevará aparejada la necesidad de aplicarle el coeficiente de homogenización.

### E.-COMPOSICIÓN DE LAS PARCELAS.

1 Plazas de Aparcamiento:

Las parcelas garantizaran la resolución del estándar previsto en el interior de la misma: 1 y ½ plaza / 100 m<sup>2</sup> construidos.

2 Ajardinamiento de parcelas

Superficie de tierra vegetal; según estándares del Plan general de Valdemoro