



ANEXO 1.

A. 1.1 Ordenanzas reguladores Peri nº4 Fuente de la Teja.

A.1.1.1. ORDENANZA 1: VIVIENDA COLECTIVA

A.1.1.1.1. Ámbito de aplicación:

El ámbito de aplicación de esta Ordenanza es el suelo grafiado en el plano de Zonificación del P.E.R.I. como parcelas de Vivienda Colectiva.

A.1.1.1.2. Uso y Tipología:

Uso residencial con edificación en tipología de bloques aislados.

A.1.1.1.3. Condiciones de parcela edificable.:

A efectos de nuevas parcelaciones la parcela mínima será de 400 m² y el frente mínimo será de 10 m. de longitud.

A.1.1.1.4.. Alineaciones y retranqueos:

No se fijan alineaciones para este tipo de edificaciones.

Los retranqueos se someterán a las siguientes condiciones:

- No se fijan al frente de la parcela.
- Los laterales serán como mínimo de 3 metros.
- Con el compromiso notaria se podrá adosar a linderos.
- Si no hay huecos de piezas vivideras entre fachadas enfrentadas, podrá reducirse hasta un tercio de la altura la separación con un mínimo de 5 metros.

A.1.1.1.5. Fondo edificable:

El fondo máximo de un bloque será de 24 metros.

A.1.1.1.6. Ocupación

La ocupación máxima en planta será del 45 % de la superficie de cada parcela.

A.1.1.1.7. Altura máxima.

La altura máxima será de tres plantas, incluida la planta baja.

Se permiten las plantas bajas porticadas, cuya superficie serrada sea inferior a una tercera parte de la superficie ocupada sobre rasante del edificio y en este caso no computara como nº de plantas.

A.1.1.1.8. Edificabilidad

La edificabilidad se establece en 2.085,50 m² por parcela.



A.1.1.1.9. Superficie edificable por parcela:

La superficie edificable por parcela de vivienda colectiva se ha fijado en 2.085,50 m², según reparto equitativo realizado entre las 6 parcelas de vivienda colectiva.

A.1.1.1.10. Condiciones particulares de uso:

a) Uso Característico:

- Residencial Categoría 2^a (Vivienda colectiva)

b) Usos compatibles:

- Residencial categoría 1^a y 3^a
- Terciario, Comercial categorías 1^a, 2^a y 3^a, Hotelero, categorías 6^a, 7^a y 8^a, Salas de reunión todas las categorías
- Dotacional Educativa, Asistencial y Sanitario todas las categorías, Deportivo todas las categorías.
- Industrial categorías 1^a y 7^a
- Espacios Libres
- Infraestructuras básicas.
- Transporte categorías 1^a y 6^a
- Garaje categorías 2^a, 3^a y 4^a.

c) Usos Prohibidos:

- Los restantes.

d) Usos condicionados:

- Los usos de salas de Reunión estarán sujetos a las condiciones de distancias mínimas de la normativa general de usos y a posibles interferencias urbanas de tráfico y de carácter ambiental.

A.1.1.2. Ordenanza 2 vivienda Unifamiliar.

A.1.1.2.1. Ámbito de aplicación

El ámbito de aplicación de esta Ordenanza es el suelo grafiado en el plano de Zonificación del PERI como parcelas de viviendas unifamiliar.

A.1.1.2.2. Uso y Tipología

Residencial con tipología correspondiente a Vivienda Unifamiliar adosada pareado o en hilera.

A.1.1.2.3. Condiciones de parcelación:

Las nuevas parcelaciones deberán cumplir las siguientes condiciones:

- Superficie mínima: 150 m².
- Frente de parcela: 6 m
- Tipología: Adosada o pareada.

Se podrá optar por diferentes tipos, respetando los frentes y tipologías correspondientes, con justificación precisa respecto de las condiciones de densidad y nº total de viviendas.



Los frentes de edificación, entre alineaciones, no podrán ser superiores a 100 m para edificación adosada y 125 m para edificación pareada.

A.1.1.2.4. Alineaciones y retranqueos:

La separación mínima de los parámetros de la edificación a los linderos será la siguiente:

- Fachada: 2 metros excepto los cuerpos de garaje en planta baja que podrán alinearse a la calle sin retranqueo.
- Linderos: En adosada no existe y en pareada 3 metros. En todo caso la separación mínima a testero será de 3 metros.

Asimismo se retranqueará la edificación 3 metros en las parcelas con lindero lateral libre de edificación.

El espacio de retranqueo no podrá ocuparse con ninguna construcción, salvo piscinas privadas y deberá destinarse a jardín o a aparcamiento en superficie.

A.1.1.2.5. Edificabilidad y ocupación máxima:

- Índice de Edificabilidad: 1 m²/m².
- Ocupación: La resultante

A.1.1.2.6. Altura máxima:

La altura máxima de la edificación en plantas y altura de cornisa será de 2 plantas y 7 metros, respectivamente, midiendo ambos valores desde la rasante de la calle en el punto medio de cada fachada a calle.

La altura máxima de la cumbrera será de 10 metros. Se podrá elevar la planta baja hasta 1,20 metros sobre la rasante oficial.

Se permite la utilización bajo cubierta no computando como superficie edificable cuando no supere el 50 % de la ocupación de la planta inferior. La inclinación de la cubierta será como máximo de 35 grados sexagesimales.

Bajo rasante solo se permite una planta de sótano.

A.1.1.2.7. Condiciones estéticas y ambientales:

a) El diseño y tratamiento de las fachadas es libre en este ámbito:

No podrán abrirse huecos de iluminación y ventilación en muros medianeros, ni en paños paralelos a él, si éstos no se encuentran a una distancia mayor o igual a 3,00 metros del límite de la parcela.

b) Se permitirán cerramientos de fachada con una altura de 1,00 metro para fábrica maciza y de 2,00 metros para rejas o setos vegetales. Los cerramientos de linderos laterales y testeros se podrán realizar con malla metálica con una altura máxima de 2,20 metros.

A.1.1.2.8. Condiciones de Uso:



a) Uso característico:

- Residencial Categoría 1ª (Unifamiliar)

b) Usos compatibles:

- Residencial categoría 3ª
- Terciario, Comercial categoría 1ª, Salas de reunión categoría 9ª y Oficinas categoría 1ª.
- Dotacional Educativa categoría 1ª, Asistencial categoría 8ª y Sanitario categoría 10ª, Servicio Público categoría 13ª 2 y 3 así como religioso categoría 14ª.
- Industrial categorías 1ª.
- Espacios Libres.
- Transporte y Red Viaria
- Garaje categorías 2ª y 3ª.

c) Usos condicionados:

- Los de Sala de Reunión estarán sujetos a las condiciones de distancias mínimas de la normativa general de usos y a posibles interferencias urbanas de tráfico y de carácter ambiental.

d) Uso prohibidos:

- Los restantes.

A.1.1.3. Ordenanza 3. Dotacional Equipamientos y Servicios

A.1.1.3.1. Ámbito de aplicación.

El ámbito de aplicación de esta Ordenanza es el suelo grafiado en el plano de Zonificación del PERI como parcelas Dotacional Público y Dotacional Privado.

A.1.1.3.2. Tipologías edificatorias

Edificación aislada en manzana completa con parcela mínima de 1.000 m2.

A.1.1.3.3.- Condiciones particulares para cada uso.

D. C. Dotacional Comercial

- Altura máxima: 2 plantas
- Ocupación de parcela: 75 %
- Edificabilidad: 1,50 m2/m2.

a) Uso característico:

- Terciario, Comercial categorías 1ª, 2ª y 3ª. Salas DE reunión categoría 9ª.

b) Uso alternativo:

- Los dotacionales en todas las clases y categorías.

c) Usos compatibles:

- Terciario, Salas de Reunión categoría 10ª
- Dotacional; Educativa y Deportivo.



- Espacios libres en todas las categorías.
- Transporte y Comunicaciones. Clase Red viaria todas las categorías, Servicios Públicos categoría 5ª.

d) Usos condicionados:

- Terciario, Oficinas categoría 2ª ligado a la actividad comercial.
- Los usos de Sala de reunión estarán sujetos a las condiciones de distancias mínimas de la normativa general de usos y a posibles interferencias urbanas de tráfico y de carácter medio ambiental.

e) Usos prohibidos:

- Los restantes.

D.A.- Dotacional Administrativo:

- Altura máxima: 3 plantas
- Ocupación de parcela: 50 %
- Edificabilidad: 1,50 m2/m2.

a) Uso característico:

- Terciario. Clase Oficinas categoría 4ª
- Dotacional, Servicio Público categoría 13ª 2 y 3

b) Usos compatibles

- Terciario. Salas de Reunión categoría 10ª.
- Dotacional, Educacional y Deportivo.
- Espacios libres en todas las categorías.
- Transporte y Comunicaciones. Clase Red Viaria todas las categorías, Clase servicios Públicos categoría 5ª.

c) Usos condicionados:

- Terciario. Oficinas categoría 2ª ligado a la actividad comercial.
- Los usos de Salas de Reunión estarán sujetos a las condiciones de distancias mínimas de la normativa general de los usos y a posibles interferencias de tráfico y de carácter ambiental.

d) Usos prohibidos:

- Los restantes.

D. E. Dotacional Educativo.

- Altura máxima: 3 plantas
- Ocupación de parcela: 50 %
- Edificabilidad: 1,50 m2/m2.



a) Uso característico:

- Dotacional, Educativo en todas sus categorías

b) Usos compatibles

- Espacios libres en todas las categorías.
- Transporte y Comunicaciones. Clase Red Viaria todas las categorías..

c) Usos condicionados:

- Residencial para personal de vigilancia y residencia de profesores. Máximo 150 m2.
- Terciario. Salas de reunión categorías 9ª y 10ª, Oficinas categoría 2ª ligadas a la actividad docente.
- Dotacional Sanitario y Asistencial ligados a la actividad docente.
- Garaje categorías 2ª y 3ª ligado a la actividad.

d) Usos prohibidos:

- Los restantes.

D. S. Dotacional Sanitario.

- Altura máxima: 3 plantas
- Ocupación de parcela: 50 %
- Edificabilidad: 1,50 m2/m2.

a) Usos característicos:

- Dotacional, Clases Sanitario y Asistencial en todas las categorías.

b) Usos compatibles

- Espacios libres en todas las categorías.
- Transporte y Comunicaciones. Clase Red Viaria todas las categorías.

c) Usos condicionados:

- Residencial para personal de vigilancia.
- Terciario. Salas de reunión categorías 9ª y 10ª. Oficinas categoría 2ª ligadas a la actividad.
- Garaje categorías 2ª y 3ª ligado a la actividad..

d) Usos prohibidos:

Los restantes.

D. S. Dotacional Sanitario.

- Altura máxima: 3 plantas
- Ocupación de parcela: 50 %



- Edificabilidad: 1,50 m²/m².

a) Usos característicos:

- Dotacional, Educacional categorías 6ª y 7ª.

b) Usos compatibles

- Espacios libres en todas las categorías.
- Transporte y Comunicaciones. Clase Red Viaria todas las categorías.

c) Usos condicionados:

- Residencial para personal de vigilancia.
- Terciario. Salas de reunión categorías 9ª y 10ª. Oficinas. Categoría 2ª ligadas a la actividad.
- Dotacional Sanitario y Asistencial ligados a la actividad docente.
- Garaje categorías 2ª y 3ª ligado a la actividad..

d) Usos prohibidos:

Los restantes.

A. 1.2 ORDENANZAS REGULADORES UDE OESTE NORTE.

A.1.2.1. ORDENANZA 1. RESIDENCIAL COLECTIVA

A.1.2.1.1. Ámbito de aplicación.

Lo constituyen los ámbitos definidos en los Planos de Ordenación del Plan Parcial U.D.E. OESTE-NORTE a escala 1:2.000 con la asignación de Residencial Colectivo (R. C.)

A.1.2.1.2. Uso y tipología dominante.

El uso predominante (de máxima edificabilidad) es el de vivienda en tipología de manzana semicerrada con alineación a viario pero dejando huecos en proporción no superior a un tercio de la longitud de fachada y, siendo los espacios restantes libres de edificación de carácter público o privado.

A.1.2.1.3. Grado o tipologías.

En razón de la ordenación propuesta, el Plan Parcial establece tres grados o tipologías de residencial Colectiva que se diferencian en alguna o todas de las condiciones relativas a retranqueos de alineaciones de espacios públicos, intensidad del uso, ocupación o alturas, así como por la posición y función urbana que el Plan Parcial propone.



Grado	Tipología	Identificación	Situación
1º	I	RC – 1	Manzanas en fachada a bulevar
2º	II	RC – II	Manzanas en viario general. Ortogonal bulevar, transición con Unifamiliar.
3º	III	RC – III	Manzanas en fachada a borde este y estación en contacto con el núcleo urbano y urbanizable.

A.1.2.1.4. Área de movimiento

Es el área dentro de la que puede situarse la edificación o espacio en planta baja vinculado a vivienda. El resto del espacio tendrá la consideración de espacio libre no edificable salvo para instalaciones deportivas o de ocio al servicio del conjunto de la manzana por lo que no podrán ser parcelados ni divididos.

A.1.2.1.5. Línea de fachada

Será la definida en los planos de alineación. El Estudio de Detalle de la manzana podrá, en su caso, justificar una regulación diferente si en razón de la integración con el entorno se encuentra más adecuada otra solución.

A.1.2.1.6. Altura de comisa

Todos los edificios de cada manzana mantendrán una altura de comisa uniforme en función del número de plantas autorizadas. A tal efecto computarán como plantas completas todas aquellas cuyo techo, cara inferior de forjado que se considere, se encuentre a más de 1,20 m. sobre la rasante oficial o en su defecto sobre el terreno según lo establecido en el Plan General de Valdemoro.

A.1.2.1.7. Cuerpos salientes

Se permiten los cuerpos salientes abiertos o cerrados, tratados homogéneamente sobre una misma fachada con saliente máximo establecidos en las condiciones generales de edificación de las presentes Ordenanzas.

A.1.2.1.8. Áticos

Los áticos se adaptarán a las condiciones establecidas en las condiciones generales de edificación de las presentes Ordenanzas y estarán retranqueados al menos tres metros de todas las líneas de fachada alineadas a viario o espacio público.

A.1.2.1.9. Sótanos

Los sótanos respetarán las áreas de movimiento de la edificación pudiendo como máximo superar un metro hacia el espacio libre privado.

A.1.2.1.10. Fondo edificable

Excepto para usos dotacionales o infraestructurales en ningún caso la edificación ocupará una superficie superior a la del área de movimiento establecida en el Plan.



A.1.2.1.10. Condiciones generales de usos

Usos característicos:

- Residencial Categoría 2ª.

Usos compatibles:

- Residencial, Categorías 1ª y 3ª
- Terciario, Comercial Categoría 1ª y 2ª; Hostelero, Categoría 5ª y 6ª; Recreativo, Categoría 8ª; Oficinas en todas sus Categorías.
- Dotacional, Educacional; Asistencial, Categoría 8ª y 9ª, Sanitario, Categoría 10ª y 11ª; Servicio Público, Categoría 14, 2 y 3; Religioso Categoría 16ª;
- Industrial, Categoría 1ª, 2ª y 7ª.
- Espacios Libres.
- Transporte y Comunicaciones, Categorías 1ª, 2ª y 4ª.
- Garaje, Categorías 2ª, 3ª y 4ª. Con las limitaciones estéticas

Uso prohibidos:

- Los restantes.

Usos condicionados:

Los usos Recreativos estarán sujetos a las condiciones de distancias mínimas de la normativa general de usos y a posibles interferencias urbanas de tráfico y de carácter medio ambiental.

A.1.2.1.12. Edificabilidad, altura máxima, nº de viviendas y retranqueos en tipología RCI

Manzanas	Edificabilidad de parcela (m2)	Nº Viv	Altura máxima	Ático	Retranqueos
RC I.1 a I.8	19.800	180	Baja + 4	Si	Prohibido
RC II.1 a II.4	10.000	80	Baja + 3	Si	Prohibido (*)
RC III.1	22000	200	Baja + 5	Si	Prohibido (**)
RC III.2	22000	200	Baja + 5	Si	Prohibido (**)
RC III.3	35200	320	Baja + 5	Si	Prohibido (**)
RC III.4-1	16500	150	Baja + 4	Si	Prohibido (**)
RC III.4-2	5500	50	Baja + 4	Si	Prohibido (**)
RC III.5	13200	120	Baja + 4	Si	Prohibido (**)
RC III.6	13200	120	Baja + 4	Si	Prohibido (**)
RC I.9	15900	40	Baja + 4	Si	Prohibido (**)

Las manzanas están sujetas a las cesiones establecidas en el apartado 1.6.1, 1.6.2 y 1.6.3 de la Memoria del P.P. UDE Oeste-Norte.

(*) Se permiten en dotacional.

(**) Se permiten a sistema general.

(***) La parcela RC I.9 tiene 5600m2 de edificabilidad residencial colectiva y 10300m2 de edificabilidad de uso dotacional privado.

A.1.2.2. ORDENANZA 2. (RU) VIVIENDA UNIFAMILIAR

A.1.2.1.1. Ámbito de aplicación.

El ámbito de esta Ordenanza es el suelo calificado como Vivienda Unifamiliar en las correspondientes hojas del Plano de Ordenación del P.P. UDE OESTE-NORTE con la asignación Residencial Unifamiliar (R. U.).



A.1.2.2.2. Uso y tipología dominante.

Vivienda con tipología de edificación en unifamiliar pareada, adosada o agrupada

A.1.2.2.3. Condiciones de parcelación y edificación.

Las nuevas parcelaciones, además de la normativa general, deberán cumplir las siguientes condiciones mínimas de superficie, frente de parcela y tipología edificatorias:

Superficie	Frente de parcela	Tipología
120 m ²	6,00 m. Pareada, adosada o agrupada	

A.1.2.2.4. Condiciones de desarrollo.

La edificación de cada manzana está sujeta al desarrollo previo de Estudio de Detalle en el ámbito identificado en el Plano de Ordenación y en concreto Planos 0-01 y 0-12. El Estudio de Detalle además de fijar los viarios complementarios, las alineaciones y volúmenes de la edificación, podrá reubicar los espacios libres y/o viarios sin merma de superficies; dicho Estudio de Detalle es obligatorio en la totalidad de las parcelas RU, a excepción de la RU-12.

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 resultarías de sumar las obtenidas de aplicar a cada parcela edificable su índice correspondiente y que se respetan las condiciones de los artículos 5.2.3, O) y 5.6.1, E).

La forma de la parcela permitirá inscribir en la misma un círculo de diámetro igualo superior a la dimensión mínima establecida para su lindero frontal.

Los frentes de manzanas, entre alineaciones, no podrán ser superiores a los 90 m. 0 diez viviendas, para edificación adosada 0 agrupada 0 125 m. 0 diez parcelas, en zonas de edificación aislada o pareada. Se permitirá el corte de manzanas con vías peatonales, según el artículo 6.2 de la normativa general, para respetar las dimensiones anteriores.

Se presentará junto con el Estudio de Detalle, Proyecto de obras para la distribución interior de los servicios necesarios, excepto en la parcela RU-12.

A.1.2.2.5. Área de movimiento

Es el área dentro de la que puede situarse la edificación o espacio en planta baja vinculado a vivienda. El resto del espacio tendrá la consideración de espacio libre no edificable salvo para instalaciones deportivas o de ocio al servicio del conjunto de la manzana por lo que no podrán ser parcelados ni divididos.

A.1.2.2.6. Alineaciones y retranqueos:

Los retranqueos a fachada y testeros serán de 3,00 metros, no existiendo retranqueo a linderos en adosados.



Todas las parcelas al final de alineación o en esquina se retranquearán la edificación 3 m. del lindero lateral libre de edificación. En ningún caso una vivienda adosada podrá presentar una fachada, o una medianería, a la alineación oficial.

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.

A.1.2.2.7. Edificabilidades y Ocupación máxima.

El índice de edificabilidad superficial máxima de cada parcela será de 1,00 m²/m² y la ocupación máxima permitida la resultante de aplicar las condiciones de retranqueo.

A.1.2.2.8. Altura máxima

La altura máxima de la edificación en plantas y altura de cornisa para todos los casos será de 2 plantas y 7,00 m respectivamente midiendo ambos valores desde la rasante del terreno en el punto medio de la fachada en cualquier punto del terreno. Máxima altura a cumbrera 10,00 m. Se podrá elevar la planta baja hasta 1,20 m sobre rasante oficial.

Se permite la utilización bajo cubierta no computando como superficie edificable cuando no supere el 50% de la ocupación de la planta inferior.

Se permite un máximo de 1 planta bajo rasante. No se podrán ocupar con planta sótano los espacios de retranqueo obligado, salvo en tipología de edificación agrupada en la que se podrá ocupar la superficie a linderos laterales y testeros.

Máxima inclinación de cubierta 35° grados sexagesimales. Se prohíben los arranques de cubierta con mayores pendientes tipo mansardas.

A.1.2.2.9. Condiciones estéticas y ambientales.

a) El diseño y tratamiento de fachadas es libre en el ámbito de la ordenanza, según se defina en los proyectos de parcelación

b) No podrán abrirse huecos de iluminación y ventilación en los muros medianeros, ni en paños paralelos a él, si estos no se encuentran a una distancia mayor o igual a 3,00 m. del límite de la parcela.

c) Se permitirán cerramientos de fachada con una altura de 1,00 m. para fábrica maciza y de 2,00 m para rejas o setos vegetales. Los cerramientos de linderos laterales y testeros se podrán realizar de malla metálica con una altura máxima de 2,20 m.

A.1.2.2.10. Condiciones de uso.

Uso característico

- Residencial Categoría 1ª (Unifamiliar)

Usos compatibles:

- Residencial, Categoría 3ª
- Terciario, Comercial Categoría 1ª
- Salas de Reunión, Categoría 9ª;
- Oficinas Categoría 1ª,



- Dotacional,
- Educacional Categoría 1ª;
- Asistencial, Categoría 8ª,
- Sanitario, Categoría 10ª y Categoría 12ª (en Vivienda aislada)
- Servicio Público, Categoría 13ª 2 y 3;
- Religioso, Categoría 14ª;
- Industrial, Categoría 1ª.
- Espacios Libres.
- Transporte,
- Red Viaria.
- Garaje, Categorías 2ª y 3ª.

Usos condicionados:

- Los usos de Salas de Reunión estarán sujetos a las condiciones de distancias mínimas de la normativa general de usos, ya posibles interferencias urbanas de tráfico y de carácter medio ambiental.

Usos prohibidos:

- Los restantes

A.1.2.2.11. Edificabilidad y nº de viviendas por manzanas o estudios de detalle.

Estudio de Detalle	Superficie m2	Edificabilidad m2	Nº de viviendas
RU-1	16.997,82	16.800	120
RU-2	30.868,36	21.000	150
RU-3	20.756,04	15.800	120
RU-4	27.377,35	15.600	120
RU-5	16.531,06	12.600	90
RU-6	20.200,98	15.400	110
RU-7	17.992,48	13.300	95
RU-8	23.434,81	16.800	120
RU-9	18.088,14	13.300	95
RU-10	17.841,60	13.300	95
RU-11	18.088,14	13.300	95
RU-12	20.372,41	18.200	130

A.1.2.3. ORDENANZA 3. COMERCIAL GRAN SUPERFICIE

A.1.2.3.1. Ámbito de aplicación

El ámbito de esta ordenanza es el calificado como tal en la hoja 2 del Plano de Ordenación a escala 1:2.000 identificada como C 1

A.1.2.3.2. Uso y tipología dominante

Comercial en gran superficie



A.1.2.3.3. Condiciones de desarrollo

La edificación de esta manzana está sujeta al desarrollo previo de Estudio de Detalle en el ámbito identificado en el Plano de Ordenación como C 1. El Estudio de Detalle además de fijar las alineaciones y volúmenes de la edificación, concretará los espacios libres con los que se garantice la continuidad entre los sistemas de espacios libres públicos y privados.

A.1.2.3.4. Condiciones generales de los usos

Usos permitidos:

- Terciario- Comercial en todas sus categorías.

Usos compatibles:

- Terciario
- Oficinas en todas sus categorías
- Residencial categoría 1ª en una proporción de una vivienda por cada 10.000 m2 de edificación.

Usos prohibidos:

- Todos los restantes

Condiciones de aprovechamiento

A.1.2.3.5. Ocupación máxima:

- 45 % de la parcela siendo necesario aportar los estudios complementarios que justifiquen el cumplimiento de los estándares de aparcamiento y maniobras de carga / descarga, establecidos para plazas de aparcamiento y espacios para operaciones de carga y descarga, que se mencionan a continuación. Dichos estudios habrán de adjuntarse a la solicitud de edificación y apertura.

A.1.2.3.6. Edificabilidad:

45.000 m2.

A.1.2.3.7. Retranqueos:

- 5 metros a todos los linderos

A.1.2.3.8. Altura Máxima / mínima Permitida:

Máxima: 15 metros en la cornisa de la cubierta del edificio, salvo chimeneas e instalaciones.

- Número de plantas: Un máximo de tres plantas.
- Mínima: 3 metros de altura libre entre forjados.

A.1.2.3.9. Separación entre Edificios:

- Como mínimo la altura de la edificación más alta, con un mínimo de 5 metros.



A.1.2.3.10. Plazas de Aparcamiento:

- Aparcamiento a resolver en el interior de la parcela: 1 plaza/50 m2 contruidos como mínimo.

A.1.2.3.11. Espacios para Operaciones para Carga y Descarga

- Se desarrollarán en el interior de la parcela.

A.1.2.3.12. Ajardinamiento de Parcela:

- Deberá garantizarse un ajardinamiento mínimo de acuerdo con el siguiente estándar: 1 árbol/50 m2 de parcela no ocupada por la edificación.

A.1.2.3.13. Verde de protección:

- Alineación exterior: 3 metros.
- Linderos laterales y traseros: 2 metros.

A.1.2.3.14. Usos Permitidos en los Espacios de Retranqueo

PERMITIDO	NO PERMITIDO
Ajardinamiento	Carga-descarga
Paso de vehículos	Almacenamiento
Aparcamiento (Recomendado en traseras y laterales)	Instalaciones auxiliares
	Depósitos de residuos no controlados
	Construcciones auxiliares

A.1.2.4. ORDENANZA 4. TERCIARIO COMERCIAL

A.1.2.4.1. Ámbito de aplicación

- Las parcelas definidas en el plano de ordenación a escala 1:2.000 como TC

A.1.2.4.2. Tipología característica

- Terciario comercial y oficinas

A.1.2.4.3. Condiciones de desarrollo

- La edificación de esta manzana está sujeta al desarrollo previo de Estudio de Detalle en el ámbito identificado en el Plano 0-12. El Estudio de Detalle además de fijar las alineaciones y volúmenes de la edificación concretará los espacios libres con los que se garantice la continuidad entre los sistemas de espacios libres y otacionales que no



se han computado a efectos de las reservas previstas en el Reglamento de Planeamiento debiendo destinarse al dominio y uso público aquellos que, aún no previstos expresamente garanticen dicha continuidad, obligación que se contemplará en el Proyecto de Compensación.

A.1.2.4.4. Usos permitidos:

- Terciario, comercio en categorías 1º, 2ª, y 6ª a 10ª ambas inclusive

A.1.2.4.5. Usos compatibles:

- Terciario oficinas en todas sus categorías
- Industria en categorías 1º y 2ª.

A.1.2.4.6. Usos prohibidos.

- Todos los restantes.

A.1.2.4.7. 3 Condiciones de parcelación.

- Parcela mínima: 1.000 m2.
- Parcela máxima: Sin límite
- Frente mínimo: 30 metros

A.1.2.4.8. Forma de la parcela.

- Que permita inscribir en su interior un círculo de 30 metros de diámetro.

A.1.2.4.9. Ocupación máxima.

- 50% de la parcela pudiendo llegar al 60% en casos justificados debidamente y para los que será necesario aportar los estudios complementarios que justifiquen el cumplimiento de los estándares de aparcamiento y maniobras de carga y establecidos para plazas de aparcamiento y espacios para operaciones de carga y descarga, que se mencionan a continuación. Dichos estudios habrán de adjuntarse a la solicitud de edificación y apertura.

A.1.2.4.10. Edificabilidad.

Parcela	Superficie M2.	Edificabilidad M2.	Altura máxima
TC - 1	6.000	6.000	6 plantas
TC - 2	5.000	5.000	6 plantas
TC - 3	8.000	9.000	6 plantas

A.1.2.4.11. Retranqueos.

- Alineaciones exteriores: El que corresponda a cada parcela, según lo establecido en el plano de alineaciones del Plan Parcial.
- Linderos laterales y trasero: Mínimo de 5 metros.



A.1.2.4.12. *Altura Máxima/mínima Permitida:*

- La establecida para el uso residencial según el nº de plantas

A. 1.2.4.13. *Separación entre Edificios:*

- Como mínimo la altura de la edificación más alta, con un mínimo de 5 metros.

A.1.2.4.14. *Composición de las parcelas.*

A.1.2.4.15. *Plazas de Aparcamiento:*

- Aparcamiento a resolver en el interior de la parcela: 1 plaza/50 m2 construidos como mínimo.

A.1.2.4.16. *Espacios para Operaciones para Carga y Descarga*

- Se desarrollarán en el interior de la parcela.

A.1.2.4.17. *Ajardinamiento de Parcelas:*

- Deberá garantizarse un ajardinamiento mínimo de acuerdo con el siguiente estándar: 1 árbol/50 m2 de parcela no ocupada por la edificación.
- Verde de protección:
 - Alineación exterior 3 metros
 - Linderos laterales y traseros 2 metros

A.1.2.4.18. *Usos Permitidos en los Espacios de Retranqueo*

A.1.2.4.19. *Alineación Exterior*

PERMITIDO

Ajardinamiento
Paso de vehículos
Aparcamiento (recomendado en traseras y laterales)
Construcciones auxiliares

NO PERMITIDO

Carga-descarga
Almacenamiento
Instalaciones auxiliares
Depósitos de residuos no controlados

A.1.2.4.20. *A Linderos Lateral y Trasero.*

PERMITIDO

Ajardinamiento
Paso de vehículos
Aparcamiento
Carga y Descarga
Instalaciones y Construcciones
Auxiliares

NO PERMITIDO

Almacenamiento controlados.
Deposito de residuos no

Se contabilizarán al calcular la edificabilidad y deberán dejar paso libre de 3,50 metros de ancho en planta, respetando en todo el retranqueo una altura libre de 4,50 metros para permitir el giro de camiones de bomberos.



A.1.2.4.21. Composición de la edificación

Fondo Máximo: 18 metros. En caso de existir patios, se debe poder inscribir un círculo cuyo diámetro sea la altura de la edificación más alta, con un mínimo de 5 metros de diámetro. se prohíben construcciones auxiliares en los patios interiores de la edificación mínimo.

A.1.2.5. ORDENANZA 5. DOTACIONES EQUIPAMIENTOS y SERVICIOS.

A.1.2.5.1. Ámbito

El ámbito de esta ordenanza es el definido como tal en las correspondientes hojas de los Planos escala 1:2.000, e identificado como D.

A.1.2.5.2. Tipologías edificatorias.

Corresponderán las tipologías aisladas o pareadas, con adosamiento a otro edificio de categoría análoga o Terciario con actividades no molestas y que no puedan producir perturbaciones al uso dotacional.

A.1.2.5.3. 3. Condiciones particulares para cada uso señalado.

A.1.2.5.4. D.C.- Dotacional Comercial.

A.1.2.5.5. Clases:

- D.C.1.- Uso comercial inserto en la trama urbana.
- D.C.2.- Uso comercial en ferias, mercadillos y fiestas.

A.1.2.5.6. Condiciones particulares de volumen.

A.1.2.5.7. Parcela Mínima:

- 2.000 m2.

A.1.2.5.8. Alineaciones:

- Las establecidas en los planos de alineaciones o en los correspondientes Estudios de Detalle.

A.1.2.5.9. Altura Máxima:

- La altura máxima será de 8 metros correspondiente a dos plantas, si bien se puede elevar el edificio un metro sobre la rasante a fin de facilitar el acceso y ventilación a los aparcamientos bajo rasante.

A.1.2.5.10.Ocupación de Parcela:

- D.C.1: 100% sobre parcela neta.
- D.C.2: no se limita



A.1.2.5.11. Edificabilidad:

- D.C.1: la resultante de aplicar las condiciones sobre ocupación y altura máximas.
- D.C.2: Para las instalaciones temporales no se limita; para las instalaciones fijas 0,25 m²/m².

A.1.2.5.12. Condiciones particulares de uso.

Uso característico:

- Terciario: Comercio en todas sus categorías; Salas de Reunión, Categoría 98.

Usos compatibles:

- Terciario: Salas de Reunión, Categoría 108.
- Dotacional, Educacional y Deportivo.
- Espacios Libres, en todas sus categorías.
- Transporte y Comunicaciones: Clase Red Viaria, todas las categorías; Clase Servicios Públicos, Categoría 58.

Usos condicionados:

- Terciario: Oficinas Categoría 2a ligado a la actividad comercial.
- Los usos de Salas de Reunión estarán sujetos a las condiciones de distancias mínimas de la normativa general de usos, ya posibles interferencias urbanas de tráfico y de carácter medio ambiental.

Usos Prohibidos:

- Los restantes.

A.1.2.5.13. D.A.- Dotacional administrativo.

A.1.2.5.14. Condiciones particulares de volumen.

- Para las edificaciones existentes se conservan sus características actuales en lo que se refiere a alineaciones y alturas.
- Para solares entre medianeras o que se ocupen una manzana completa se aplicará la ordenanza residencial de la zona en que se encuentren incluidos.
- Para áreas de uso exclusivo, en manzanas completas se aplicarán las condiciones siguientes:
 - Altura máxima: 4 plantas.
 - Ocupación de parcela: 50%
 - Edificabilidad: 1,2 m²/m².

A.1.2.5.15. Condiciones particulares de uso.

Uso característico:

- Terciario:
- Clase Oficinas, Categoría 4^a
- Dotacional
- Servicio Público, Categoría 13^a, 2 y 3.



Usos compatibles:

- Terciario:
- Salas de Reunión, Categoría 10ª
- Dotacional
- Educacional y Deportivo.
- Espacios libres, en todas sus categorías.
- Transporte y Comunicaciones:
- Clase Red Viaria, todas las categorías;
- Clase Servicios Públicos, Categoría 5ª,

Usos condicionados:

- Terciario:
- Oficinas Categoría 2ª ligado a la actividad comercial.
- Los usos de Salas de Reunión estarán sujetos a las condiciones de distancias mínimas de la normativa general de usos, ya posibles interferencias urbanas de tráfico y de carácter medio ambiental.

Usos prohibidos:

- Los restantes.

A.1.2.5.16. D.E.- Dotacional Educativo.

A.1.2.5.17. Condiciones particulares de volumen.

Para las instalaciones existentes de este uso se conservan sus características actuales, permitiendo las ampliaciones o reformas hasta alcanzar los máximos ya sean de las ordenanzas particulares de zona en que estén inmersas o las condiciones de uso exclusivo, según clases.

Para instalaciones en la trama residencial urbana, se aplicarán las ordenanzas particulares de zona en que se encuentren inmersas.

-Para áreas de uso exclusivo, o en manzanas completas se aplicarán las condiciones siguientes:

- o Altura máxima: 3 plantas.
- o Ocupación de parcela: 50%.
- o Edificabilidad: 1,2 m2/m2.

A.1.2.5.18. Condiciones particulares de uso.

Uso característico:

- Dotacional Clase Educativo en todas sus categorías.

Usos compatibles:

- Espacios Libres, en todas sus categorías.
- Transporte y Comunicaciones: Clase Red Viaria, todas las categorías.



Usos condicionados:

- Residencial para personal de vigilancia y residencia de profesores. Máximo 150 m2
- Terciario: Salas de Reunión, Categorías 9ª y 10ª,
- Oficinas Categoría 2ª, ligados a la actividad docente. .
- Dotacional Sanitario y Asistencial ligados a la actividad docente.
- Garaje categorías 2ª y 3ª ligados a la actividad.

Usos prohibidos:

- Los restantes.

A.1.2.5.19. D. S. C.- Dotacional Sociocultural.

A.1.2.5.20. Condiciones particulares de volumen.

En instalaciones existentes conservarán las condiciones actuales, pudiendo ampliarse o reforzarse hasta llegar a los máximos de zona residencial o las condiciones de uso exclusivo, según sea su ubicación.

En instalaciones en la trama residencial urbana serán de aplicación las particulares de volumen de la zona de ordenación en que se desarrollen.

En manzanas completas o áreas de uso exclusivo las condiciones de volumen serán las siguientes:

- o Altura máxima: 3 plantas.
- o Ocupación de parcela: 50%.
- o Edificabilidad: 1,2 m2/m2.

A.1.2.5.21. Condiciones particulares de uso.

Uso característico:

- o Dotacional Educativa Categorías 6ª y 7ª.

Usos compatibles:

- o Espacios libres, en todas sus categorías.
- o Transporte y Comunicaciones: Clase Red Viaria, todas las categorías.

Usos condicionados:

- o Residencial para personal de vigilancia.
- o Terciario:
- o Salas de Reunión, Categorías 9ª y 10ª,
- o Oficinas Categoría 2ª, ligados a la actividad docente.
- o Dotacional Sanitario y Asistencial ligados a la actividad docente.
- o Garaje categorías 2ª y 3ª ligados a la actividad.

Usos prohibidos:

- o Los restantes.

A.1.2.5.22. D.S.- Dotacional Sanitario y Asistencial.



A.1.2.5.23. Condiciones particulares de volumen.

Las edificaciones existentes conservan las condiciones actuales pudiéndose ampliar o reformar hasta alcanzar los máximos permitidos ya sea en la zona de ordenación residencial donde se incluyen o en las condiciones de uso exclusivo que más adelante se detallan, según sea su situación.

Las construcciones en la trama residencial urbana se adaptarán a las condiciones particulares de volumen de la zona de ordenación donde se encuentren.

Las edificaciones en áreas del uso exclusivo o manzanas completas se atenderán a las condiciones de volumen siguientes:

- o Altura máxima: 3 plantas.
- o Ocupación de parcela: 70%.
- o Edificabilidad: 1,5 m2/m2.

A.1.2.5.24. Condiciones particulares de uso.

Uso característico:

- Dotacional clases Sanitario y Asistencial en todas sus categorías

Usos compatibles:

- Espacios Libres, en todas sus categorías.
- Transporte y Comunicaciones: Clase Red Viaria, todas las categorías.

Usos condicionados:

- Residencial para personal de vigilancia.
- Terciario:
- Salas de Reunión, Categorías 9ª y 10ª,
- Oficinas Categoría 2ª, ligados a la actividad.
- Garaje categorías 2ª y 3ª ligados a la actividad.

Usos prohibidos:

Los restantes

A.1.2.5.25. D.D.- Dotacional Deportivo.

A.1.2.5.26. Condiciones particulares de volumen.

Las instalaciones deportivas existentes conservarán las condiciones actuales de volumen aunque incumplan las determinaciones que a continuación se dan para el uso exclusivo deportivo.

Si se encuentran dentro de una zona de ordenación residencial se regirán por las condiciones particulares de volumen de dicha zona.

En áreas de uso exclusivo o manzanas completas las condiciones particulares de volumen serán:

- o Altura máxima: dos plantas, admitiéndose una altura mayor en aquellos elementos que exijan una altura mayor para su funcionamiento correcto, siempre que se justifique suficientemente (frontones, trampolines, graderíos, ...)



- o Ocupación de parcela: 50% (por las construcciones que consuman volumen)
- o Edificabilidad: 1,0 m2/m2

A.1.2.5.27. Condiciones particulares de uso.

Uso característico:

- o Dotacional Clase Deportivo Categorías 16ª y 17ª,

Usos compatibles:

- o Espacios Libres, en todas sus categorías.
- o Transporte y Comunicaciones: Clase Red Viaria, todas las categorías.

Usos condicionados:

- o Residencial para personal de vigilancia ligada a la actividad.
- o Terciario: Salas de Reunión, Categorías 9ª Y 10ª,
- o Oficinas Categoría 2ª, ligados a la actividad.
- o Dotacional Sanitario categoría 10ª ligada a la actividad.
- o Garaje categorías 2ª y 3ª ligados a la actividad.

Usos prohibidos:

- o Los restantes.

A.1.2.5.28. D.R.- Dotacional Religioso.

A.1.2.5.29. Condiciones particulares de volumen.

En las construcciones ya existentes las determinaciones volumétricas serán las existentes.

- o En manzanas de uso exclusivo las condiciones particulares de volumen serán las siguientes:
- o Altura máxima: dos plantas, admitiéndose una altura mayor en los elementos singulares.
- o Ocupación de parcela: 50%.
- o Edificabilidad: 1,0 m2/m2.

A.1.2.5.30. Condiciones particulares de uso.

Uso característico:

- o Dotacional Clase Religioso, todas las Categorías.

Usos compatibles:

- o Espacios Libres, en todas sus categorías.
- o Transporte y Comunicaciones: Clase Red Viaria, todas las categorías.

Usos condicionados:

Ligados a la actividad religiosa se permiten los usos:



- o Residencial Categoría 3ª.
- o Terciario:
- o Salas de Reunión, Categorías 9ª y 10ª,
- o Oficinas Categoría 2ª, ligados a la actividad .
- o Dotacional Sanitario categoría 10ª ligada a la actividad.
- o Garaje categorías 2ª y 3ª ligados a la actividad.

Usos prohibidos:

- o Los restantes.

A.1.2.6. ORDENANZA 6. SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES y ZONAS VERDES.

A.1.2.6.1. *Ámbito*

Corresponde al conjunto de espacios calificados en los planos de ordenación como zona verde de uso público, parque infantil y espacio libre publico. Incluye así mismo, estén grafiados o no, los espacios de protección de vías de comunicación e infraestructura dentro del Suelo Urbano.

A.1.2.6.2. *Grados.*

A efectos de aplicación de las condiciones de esta ordenanza se establecen dos grados:

Grado 1º, Zonas verdes, parques y espacios libres públicos.

Grado 2º, Protección de vías de comunicación.

A.1.2.6.3. *Edificaciones e instalaciones permitidas.*

Solo en el grado 1º se permitirán edificaciones provisionales o ligeras, tales como kioscos de bebidas o prensa, o similares, con una sola planta y con tres metros de altura y 12 metros cuadrados de ocupación. Podrán así mismo admitirse kioscos de música de dimensión adecuada y justificada,

A.1.2.6.4. *Condiciones de uso.*

Corresponde aplicar los usos y categorías del Uso Espacios libres y Zonas verdes.

Se considera uso compatible el Dotacional Deportivo al aire libre, sin espectadores y sin edificación complementaria, que deban pavimentar con tratamientos superficiales distintos de las terrazas. Estos usos no podrán superar el uno por ciento (1 %) de la superficie del área delimitada.

Otros usos compatibles son los de Transporte Clase Red Viaria, Categorías 1ª, 2ª y 4ª.

A.1.2.6.5. *5. Condiciones especiales.*

En aquellos parques de gran dimensión que deban desarrollarse mediante Planes Especiales, podrán implantarse otras actividades deportivas o culturales con las limitaciones que estas Normas establecen para el desarrollo de dichos Planes Especiales.



A.1.2.7. ORDENANZA 7. DOTACIONAL PRIVADO.

A.1.2.7.1. *Ámbito de aplicación*

La parte de la parcela RC-I.9, indicada en el plano de zonificación.

A.1.2.7.2. *Tipología característica*

Dotacional privado.

A.1.2.7.3. *Condiciones de parcelación*

La edificabilidad de esta manzana está sujeta al desarrollo previo de Estudio de Detalle en la misma. El Estudio de detalle además de fijar las alineaciones y volúmenes de la edificación concretará los espacios libres con los que garantice la continuidad entre los sistemas de espacios libres y dotaciones que no han computado a efectos de las reservas previstas en el Reglamento de Planeamiento, debiendo destinarse al dominio y uso público aquellos que, aún no previstos expresamente garanticen dicha continuidad.

A.1.2.7.4. *Condiciones generales de los usos*

- a) Usos permitidos: Rotacionales.
- b) Usos compatibles: Terciario en todas sus categorías.
- c) Usos prohibidos: Todos los restantes.

A. 1.2.7.5. *Condiciones de parcelación*

Parcela mínima: 1000 m²

Parcela máxima: Sin límite

Frente mínimo: 20 metros

Forma de la parcela: Que permita inscribir en su interior un círculo de 20 metros de diámetro.

Ocupación máxima: 100% del área de movimiento.

Edificabilidad: 10300 m²

Retranqueos:

- Alineación exterior sin retranqueo
- Lindero lateral y trasero: mínimo de 3 metros.

Altura máxima/mínima permitida:

La establecida para el uso residencial según el número de plantas.

Separación entre edificios:

Como mínimo la altura de la edificación más alta, con un mínimo de 5 metros.

A.1.2.7.6. *Condiciones de desarrollo.*

Plazas de aparcamiento:

Aparcamiento a resolver en el interior de la parcela: 1plaza/50m² contruidos como mínimo.

Ajardinamiento de Parcelas:

Deberá garantizarse un ajardinamiento mínimo de acuerdo con el siguiente estándar: 1 árbol/50m², de parcela no ocupada por la edificación.

Usos permitidos en los espacios de retranqueo:

Alineación Exterior:

PERMITIDO

Ajardinamiento

Paso de vehículos



A. 1.3 ORDENANZAS REGULADORES SECTOR R-2 "CANTO NEGRO".

A.1.3.1. ORDENANZA: VP. RED VIARIA - APARCAMIENTO

Comprende las superficies de terreno, de dominio y uso público, destinadas al tránsito rodado y peatonal que dan acceso a las distintas parcelas, la componen:

- Calzadas, aceras, medianas, isletas y zonas de aparcamiento.

Estos terrenos serán de cesión obligatoria al Ayuntamiento.

A.1.3.1.1. Red Viaria de Tránsito Rodado

Ámbito:

Su aplicación corresponde a la red viaria de este nombre definida en los planos de zonificación y replanteo de la red viaria.

Condiciones de uso:

Los usos permitidos serán:

Calzadas:

- Uso libre de tránsito rodado
- Uso libre de aparcamiento

Aceras:

Uso exclusivo de tránsito peatonal

Condiciones de volumen

No se admite ningún tipo de edificación. La edificabilidad será nula.

Condiciones estéticas

Se cuidará al máximo las condiciones estéticas de las obras de Urbanización, procurando distinguir entre los diferentes tipos de vías.

A.1.3.1.2. Red Viaria de Tránsito Peatonal

Definición:

Corresponde a las vías de peatones que junto con las aceras y la parte correspondiente de la zona verde, constituye la red de itinerarios peatonales.

Condiciones de uso:

El uso permitido es el de tránsito peatonal, admitiéndose de forma local pequeñas zonas de estancia.



Condiciones de volumen:

No se admite ningún tipo de edificación. La edificabilidad será nula.

Condiciones estéticas

Se cuidará en especial el diseño de los elementos urbanos, como pavimento, farolas, etc.

A.1.3.2. ORDENANZA: Z.V. ESPACIO LIBRE

A.1.3.2.1. Definición:

Comprende aquellos terrenos de uso y dominio público destinados a parques, jardines y áreas infantiles, de recreo, expansión y relación colectiva al aire libre que cumplimentan el artículo 13.2.b de la Ley del Suelo.

A.1.3.2.2. Ámbito:

Comprende las zonas señaladas como tales en el plano de zonificación de la documentación gráfica del Plan Parcial.

A.1.3.2.3. Condiciones de uso:

Uso característico. Esparcimiento y recreo.

Usos compatibles:

Las construcciones necesarias para conservación y mantenimiento, así como las destinadas a actividades complementarias.

Usos prohibidos:

Todos los restantes no citados anteriormente.

A.1.3.2.4. Condiciones de volumen:

Ocupación máxima: 2%.

Edificabilidad máxima: 0,01 m²/m².

Altura máxima: Una planta, 5,00 m. De altura de cornisa de la cubierta de la edificación.

A.1.3.2.5. Condiciones Estéticas

Las zonas verdes se tratarán con carácter de parque y jardines integrándose en ellos las zonas de estancias y paseos peatonales.

A.1.3.2.6. Condiciones de Parcelación

La parcela o parcelas corresponderán a tal fin en el desarrollo del planeamiento. No se permitirán segregaciones.



A.1.3.3. ORDENANZA 3. : E.D. / E.S. / E.C./ Sb / C.T. EQUIPAMIENTO

A.1.3.3.1. Definición

Comprende las superficies de terreno público destinados a las actividades que permitan asegurar a una población los servicios colectivos de los que tiene necesidad.

A.1.3.3.2. Ámbito:

Comprende las zonas señaladas como tales en el plano de zonificación de la documentación gráfica del Plan Parcial.

A.1.3.3.3. Condiciones de uso: El uso de la zona de equipamiento será:

- E.D.** DOCENTE. Incluyéndose los niveles de Preescolar, EGB, BUP y F.P.
E.S. DEPORTIVO. En el que se incluyen los espacios, locales o edificios destinados a la práctica, enseñanza o exhibición de deportes o ejercicios de cultura física.
E.C. SOCIAL Y COMERCIAL. Comprende los usos pormenorizados señalados en el art. 17.2:
Uso básico terciario, es decir, tanto el comercial, Hotelero, salas de reunión y oficinas.
Sb. Subestación eléctrica. Parcela destinada a uso indicado.
C.T. Centro de transformación eléctrica. Parcela destinada a uso indicado.

A.1.3.3.4. Condiciones de Volumen:

Equipamiento	Superficie m2 parcela	Edificabilidad M2/m2	Ocupación %	Nº de plantas máximo
Docente E.D	11.561	1,50 m2/m2	50%	B + 2
Deportivo E.S	5.625	0,50 m2/m2	35%	B + 1
Social E.C	6.054	1,00 m2/m2	50%	B + 2
S. eléctrica Sb	543	0,50 m2/m2	50%	B
C. Transfor. Ct	180	0,30 m2/m2	30%	B

Retranqueos.- Los marcados por el área de cualquier caso un mínimo de 5 m. o % la altura de la cualquier lindero, a excepción del c. de transformación d' marcado por la compañía eléctrica.

Altura máxima. Baja más 2 plantas (B + 2 p) ó 12 m. a la cornisa de la edificación.

A. 1.3.3.5. Condiciones estéticas

La composición y diseño será libre, si bien se atenderá a lo contemplado a tal fin en las Normas generales de Uso y Edificación.

A.1.3.3.6. Condiciones de Parcelación

La parcela o parcelas corresponderán a tal fin en el desarrollo del planeamiento. No se permitirán segregaciones.



A.1.3.3.7. Plazas a Aparcamiento

El aparcamiento de automóviles deberá ser resuelto en el interior de la parcela reservando 1 plaza/250 m2 de parcela, a excepción del centro de transformación que no tendrá asignada ninguna plaza de aparcamiento.

A.1.3.4. ORDENANZA 4: R.B. RESIDENCIAL COLECTIVO

A.1.3.4.1. Definición:

Corresponde a los terrenos dedicados a vivienda para alojamiento permanente.

A.1.3.4.2. Ámbito.

Comprende las zonas señaladas como tales en el plano de Zonificación de la documentación gráfica del Plan Parcial

A.1.3.4.3. Condiciones de uso:

Incluyéndose las especificaciones previstas en el Plan General de Ordenación Urbana de Valdemoro para los usos.

Uso Característico:

Residencial colectivo.

Usos Compatibles:

- Terciario todas categorías salvo: en la clase comercio sólo 1ª y 2ª; en clase Salas de reunión sólo categoría 1ª
- Terciario, oficinas sólo en edificio compatible.
- Dotacional todas las categorías 13ª sólo tipologías 2 y 8.
- Industrial categorías 1ª y 2ª.
- Espacios libres.
- Transporte y comunicaciones sólo clase red viaria.
- Garajes todas las categorías menos la 5ª.

Usos Prohibidos:

Los restantes.

A.1.3.4.4. Condiciones de volumen:

RESIDENCIAL EN BLOQUE

ORDENANZA: R.B.

Parcela nº	Tipo	Superficie parcela m2	Nº de viviendas	Superficie m2 edificable
RB-1		4.247	68	6.120
RB-2 *		4.744	72	7.508
RB-3		2.484	35	3.150
RB-4		2.502	35	3.233
RB-5 *		2.336	34	3.560



RB-6		4.806	80	8.400
RB-7		4.806	80	8.400
RB-8		4.222	72	7.560
RB-9		4.222	72	7.560
RB-10		2.807	45	4.725
RB-11		2.807	45	4.725
RB-12 *		2.184	34	4.070
RB-13 *		2.319	36	4.294
RB-14		2.373	36	3.780
RB-15		2.373	36	3.780
TOTALES		49.232	780	80.865

Se establece con carácter general un fondo máximo edificable de 17,50 m. perpendicular a la línea de fachada en cualquier punto.

Las alineaciones indicadas en el plano nº 3 del presente Plan Parcial serán de carácter obligatorio. En ningún caso podrá superarse la ocupación establecida como área de movimiento de la parcela.

Manzana cerrada o semicerrada en función del fondo edificable y de la ordenación propuesta en cada caso, manteniendo las alineaciones a calle establecidas en el plano nº 3.

Se permite con carácter general en los patios cerrados o semicerrados instalaciones deportivas y de jardinería.

Las alturas de edificación se atenderán a lo establecido con carácter específico en la norma correspondiente del Plan General sin superar en ningún caso la específica de cuatro (4) más ático.

El ático no podrá superar en ningún caso el 50% de la planta tipo.

Con carácter general se cumplirán las condiciones generales de la edificación establecidas en el Plan General de Ordenación y urbanismo de Valdemoro.

Las parcelas * 2, 5, 12 y 13 la alineación en planta baja terciario será la indicada en los planos.

A. 1.3.4.5. Condiciones Particulares de cada parcela

PARCELA RB 1

1	Superficie bruta	4.247 m2
2	Tipología	Colectivo bloque
3	Edificabilidad total	6.120 m2
4	Nº máximo de viviendas	68 ud.
5	Ocupación máxima	Dentro del área de movimiento
6	Retranqueos	Según plano de alineaciones
7	Parcela mínima	P. mínima: 1.200 m2
8	Parcelación	Se admiten segregaciones respetando los estándares para el total de la parcela
9	Aparcamientos	1 p./vivienda 1/p. Cada 100 m2 cada 100 m2 uso compatible
10	Altura edificación	Baja + 3 plantas + ático s/rasante 4 ½ plantas



PARCELA RB 2

1	Superficie bruta	4.744 m2
2	Tipología	Colectivo bloque
3	Edificabilidad total	7.508 m2
4	Nº máximo viviendas	72 ud
5	Ocupación máxima	Dentro del área de movimiento
6	Retranqueos	Según plano de alineaciones
7	Parcela mínima	P. mínima: 1.200 m2
8	Parcelación	Se admiten segregaciones respetando los estándares para el total de la parcela
9	Aparcamientos	1 p./vivienda 1/p. Cada 100 m2 uso compatible
10	Altura edificación	Baja + 3 plantas + ático s/rasante 4 ½ plantas

PARCELA RB 3

1	Superficie bruta	2.484 m2
2	Tipología	Colectivo bloque
3	Edificabilidad total	3.150 m2
4	Nº máximo viviendas	35 ud
5	Ocupación máxima	Dentro del área de movimiento
6	Retranqueos	Según plano de alineaciones
7	Parcela mínima	P. mínima: 1.200 m2
8	Parcelación	Se admiten segregaciones respetando los estándares para el total de la parcela
9	Aparcamientos	1 p./vivienda 1/p. Cada 100 m2 uso compatible
10	Altura edificación	Baja + 3 plantas + ático s/rasante 4 ½ plantas

PARCELA RB 4

1	Superficie bruta	2.502 m2
2	Tipología	Colectivo bloque
3	Edificabilidad total	3.233 m2
4	Nº máximo viviendas	35 ud
5	Ocupación máxima	Dentro del área de movimiento
6	Retranqueos	Según plano de alineaciones
7	Parcela mínima	P. mínima: 1.200 m2
8	Parcelación	Se admiten segregaciones respetando los estándares para el total de la parcela
9	Aparcamientos	1 p./vivienda 1/p. Cada 100 m2 uso compatible
10	Altura edificación	Baja + 3 plantas + ático s/rasante 4 ½ plantas

PARCELA RB 5

1	Superficie bruta	2.336 m2
2	Tipología	Colectivo bloque
3	Edificabilidad total	3.560 m2
4	Nº máximo viviendas	34 ud
5	Ocupación máxima	Dentro del área de movimiento
6	Retranqueos	Según plano de alineaciones
7	Parcela mínima	P. mínima: 1.200 m2
8	Parcelación	Se admiten segregaciones respetando los estándares para el total de la parcela
9	Aparcamientos	1 p./vivienda 1/p. Cada 100 m2 uso compatible
10	Altura edificación	Baja + 3 plantas + ático s/rasante 4 ½ plantas



PARCELA RB 6

1	Superficie bruta	4.806 m2
2	Tipología	Colectivo bloque
3	Edificabilidad total	8.400 m2
4	Nº máximo viviendas	80 ud
5	Ocupación máxima	Dentro del área de movimiento
6	Retranqueos	Según plano de alineaciones
7	Parcela mínima	P. mínima: 1.200 m2
8	Parcelación	Se admiten segregaciones respetando los estándares para el total de la parcela
9	Aparcamientos	1 p./vivienda 1/p. Cada 100 m2 uso compatible
10	Altura edificación	Baja + 3 plantas + ático s/rasante 4 ½ plantas

PARCELA RB 7

1	Superficie bruta	4.806 m2
2	Tipología	Colectivo bloque
3	Edificabilidad total	8.400 m2
4	Nº máximo viviendas	80 ud
5	Ocupación máxima	Dentro del área de movimiento
6	Retranqueos	Según plano de alineaciones
7	Parcela mínima	P. mínima: 1.200 m2
8	Parcelación	Se admiten segregaciones respetando los estándares para el total de la parcela
9	Aparcamientos	1 p./vivienda 1/p. Cada 100 m2 uso compatible
10	Altura edificación	Baja + 3 plantas + ático s/rasante 4 ½ plantas

PARCELA RB 8

1	Superficie bruta	4.222 m2
2	Tipología	Colectivo bloque
3	Edificabilidad total	7.560 m2
4	Nº máximo viviendas	72 ud
5	Ocupación máxima	Dentro del área de movimiento
6	Retranqueos	Según plano de alineaciones
7	Parcela mínima	P. mínima: 1.200 m2
8	Parcelación	Se admiten segregaciones respetando los estándares para el total de la parcela
9	Aparcamientos	1 p./vivienda 1/p. Cada 100 m2 uso compatible
10	Altura edificación	Baja + 3 plantas + ático s/rasante 4 ½ plantas

PARCELA RB 9

1	Superficie bruta	4.222 m2
2	Tipología	Colectivo bloque
3	Edificabilidad total	7.560 m2
4	Nº máximo viviendas	72 ud
5	Ocupación máxima	Dentro del área de movimiento
6	Retranqueos	Según plano de alineaciones
7	Parcela mínima	P. mínima: 1.200 m2
8	Parcelación	Se admiten segregaciones respetando los estándares para el total de la parcela
9	Aparcamientos	1 p./vivienda 1/p. Cada 100 m2 uso compatible
10	Altura edificación	Baja + 3 plantas + ático s/rasante 4 ½ plantas



PARCELA RB 10

1	Superficie bruta	2.807 m2
2	Tipología	Colectivo bloque
3	Edificabilidad total	4.725 m2
4	Nº máximo viviendas	45 ud
5	Ocupación máxima	Dentro del área de movimiento
6	Retranqueos	Según plano de alineaciones
7	Parcela mínima	P. mínima: 1.200 m2
8	Parcelación	Se admiten segregaciones respetando los estándares para el total de la parcela
9	Aparcamientos	1 p./vivienda 1/p. Cada 100 m2 uso compatible
10	Altura edificación	Baja + 3 plantas + ático s/rasante 4 ½ plantas

PARCELA RB 11

1	Superficie bruta	2.807 m2
2	Tipología	Colectivo bloque
3	Edificabilidad total	4.725 m2
4	Nº máximo viviendas	45 ud
5	Ocupación máxima	Dentro del área de movimiento
6	Retranqueos	Según plano de alineaciones
7	Parcela mínima	P. mínima: 1.200 m2
8	Parcelación	Se admiten segregaciones respetando los estándares para el total de la parcela
9	Aparcamientos	1 p./vivienda 1/p. Cada 100 m2 uso compatible
10	Altura edificación	Baja + 3 plantas + ático s/rasante 4 ½ plantas

PARCELA RB 12

1	Superficie bruta	2.184 m2
2	Tipología	Colectivo bloque
3	Edificabilidad total	4.070 m2
4	Nº máximo viviendas	34 ud
5	Ocupación máxima	Dentro del área de movimiento
6	Retranqueos	Según plano de alineaciones
7	Parcela mínima	P. mínima: 1.200 m2
8	Parcelación	Se admiten segregaciones respetando los estándares para el total de la parcela
9	Aparcamientos	1 p./vivienda 1/p. Cada 100 m2 uso compatible
10	Altura edificación	Baja + 3 plantas + ático s/rasante 4 ½ plantas

PARCELA RB 13

1	Superficie bruta	2.319 m2
2	Tipología	Colectivo bloque
3	Edificabilidad total	4.294 m2
4	Nº máximo viviendas	36 ud
5	Ocupación máxima	Dentro del área de movimiento
6	Retranqueos	Según plano de alineaciones
7	Parcela mínima	P. mínima: 1.200 m2
8	Parcelación	Se admiten segregaciones respetando los estándares para el total de la parcela
9	Aparcamientos	1 p./vivienda 1/p. Cada 100 m2 uso compatible
10	Altura edificación	Baja + 3 plantas + ático s/rasante 4 ½ plantas



PARCELA RB 14

1	Superficie bruta	2.373 m2
2	Tipología	Colectivo bloque
3	Edificabilidad total	3.780 m2
4	Nº máximo viviendas	36 ud
5	Ocupación máxima	Dentro del área de movimiento
6	Retranqueos	Según plano de alineaciones
7	Parcela mínima	P. mínima: 1.200 m2
8	Parcelación	Se admiten segregaciones respetando los estándares para el total de la parcela
9	Aparcamientos	1 p./vivienda 1/p. Cada 100 m2 uso compatible
10	Altura edificación	Baja + 3 plantas + ático s/rasante 4 ½ plantas

PARCELA RB 15

1	Superficie bruta	2.373 m2
2	Tipología	Colectivo bloque
3	Edificabilidad total	3.780 m2
4	Nº máximo viviendas	36 ud
5	Ocupación máxima	Dentro del área de movimiento
6	Retranqueos	Según plano de alineaciones
7	Parcela mínima	P. mínima: 1.200 m2
8	Parcelación	Se admiten segregaciones respetando los estándares para el total de la parcela
9	Aparcamientos	1 p./vivienda 1/p. Cada 100 m2 uso compatible
10	Altura edificación	Baja + 3 plantas + ático s/rasante 4 ½ plantas

A.1.3.4.6. Desarrollo grafico parcela RB-9

Ejemplo gráfico aplicación condicionantes Ordenanza RB en una parcela afectada por la misma.

A.1.3.5. ORDENANZA 5: R.U. RESIDENCIAL UNIFAMILIAR

Se distinguen dos grados:

- Residencial unifamiliar aislada: RU-AS
- Residencial unifamiliar adosada: RU-AD

A.1.3.6. ORDENANZA 5.1: RU – AS. RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADA

A.1.3.6.1. Definición:

Corresponde a los terrenos dedicados a viviendas para alojamiento permanente en parcelas independientes y aisladas.

A.1.3.6.2. Ámbito:

Comprende las zonas señaladas como tales en el plano de zonificación de la documentación gráfica del Plan Parcial.

**A.1.3.6.3. Condiciones de uso:**

Incluyéndose las especificaciones previstas en el Plan General de Ordenación Urbana de Valdemoro para los usos:

Uso característico:

Viviendas unifamiliares aisladas con jardín privado.

Uso compatible:

Jardines e instalaciones deportivas privadas (piscinas, etc.)

Usos prohibidos:

Los restantes

A.1.3.6.4. Condiciones de volumen:**RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADA****ORDENANZA: R.U.-AS**

Parcela nº		Superficie parcela m2	Nº de viviendas	Superficie m2 edificables
RU-1	1	683	1	223,30
RU-1	2	602	1	210,70
RU-1	3	669	1	234,15
RU-1	4	576	1	201,60
RU-1	5	629	1	220,10
RU-1	6	624	1	218,40
RU-1	7	612	1	214,20
RU-1	8	574	1	200,90
RU-1	9	606	1	212,10
RU-1	10	605	1	211,70
RU-1	11	584	1	204,40
RU-1	12	669	1	234,15
RU-1	13	592	1	207,20
RU-1	14	502	1	175,70
RU-1	15	584	1	204,40
RU-1	16	600	1	210,00
RU-1	17	550	1	192,50
RU-1	18	761	1	266,20
RU-1	19	610	1	213,50
Total		11.587	19	4.055,20

Coef. 0,350 m2/m2

Con carácter general se cumplirán las condiciones generales de la edificación establecidas en el Plan General de Ordenación y Urbanismo de Valdemoro.

PARCELA RU1 1

1	Superficie parcela	638 m2
2	Tipología	Unifamiliar aislada
3	Edificabilidad	0,350 m2/m2 223,30 m2
4	Ocupación	30%
5	Nº máximo viviendas	1
6	Retranqueos	4 m./calle 3 m. parcelas colindantes



7	Nº de plantas	Baja + 1 s/rasante	2 plantas
8	Parcela mínima	500 m2	
9	Aparcamientos	1 p./vivienda	

PARCELA RU1 2

1	Superficie parcela		602 m2
2	Tipología	Unifamiliar aislada	
3	Edificabilidad	0,350 210,70m2	m2/m2
4	Ocupación		30%
5	Nº máximo viviendas		1
6	Retranqueos	4 m./calle 3 m. parcelas colindantes	
7	Nº de plantas	Baja + 1 s/rasante	2 plantas
8	Parcela mínima	500 m2	
9	Aparcamientos	1 p./vivienda	

PARCELA RU1 3

1	Superficie parcela		669 m2
2	Tipología	Unifamiliar aislada	
3	Edificabilidad	0,350 m2/m2 m2	234,15
4	Ocupación		30%
5	Nº máximo viviendas		1
6	Retranqueos	4 m./calle 3 m. parcelas colindantes	
7	Nº de plantas	Baja + 1 s/rasante	2 plantas
8	Parcela mínima	500 m2	
9	Aparcamientos	1 p./vivienda	

PARCELA RU1 4

1	Superficie parcela		576 m2
2	Tipología	Unifamiliar aislada	
3	Edificabilidad	0,350 m2/m2 m2	201,60
4	Ocupación		30%
5	Nº máximo viviendas		1
6	Retranqueos	4 m./calle 3 m. parcelas colindantes	
7	Nº de plantas	Baja + 1 s/rasante	2 plantas
8	Parcela mínima	500 m2	
9	Aparcamientos	1 p./vivienda	

PARCELA RU1 5

1	Superficie parcela		629 m2
2	Tipología	Unifamiliar aislada	
3	Edificabilidad	0,350 m2/m2 m2	220,10
4	Ocupación		30%
5	Nº máximo viviendas		1
6	Retranqueos	4 m./calle 3 m. parcelas colindantes	
7	Nº de plantas	Baja + 1 s/rasante	2 plantas
8	Parcela mínima	500 m2	
9	Aparcamientos	1 p./vivienda	



PARCELA RU1 6

1	Superficie parcela	624 m2
2	Tipología	Unifamiliar aislada
3	Edificabilidad	0,350 m2/m2 218,40 m2
4	Ocupación	30%
5	Nº máximo viviendas	1
6	Retranqueos	4 m./calle 3 m. parcelas colindantes
7	Nº de plantas	Baja + 1 s/rasante 2 plantas
8	Parcela mínima	500 m2
9	Aparcamientos	1 p./vivienda

PARCELA RU1 7

1	Superficie parcela	612 m2
2	Tipología	Unifamiliar aislada
3	Edificabilidad	0,350 m2/m2 214,20 m2
4	Ocupación	30%
5	Nº máximo viviendas	1
6	Retranqueos	4 m./calle 3 m. parcelas colindantes
7	Nº de plantas	Baja + 1 s/rasante 2 plantas
8	Parcela mínima	500 m2
9	Aparcamientos	1 p./vivienda

PARCELA RU1 8

1	Superficie parcela	574 m2
2	Tipología	Unifamiliar aislada
3	Edificabilidad	0,350 m2/m2 200,90 m2
4	Ocupación	30%
5	Nº máximo viviendas	1
6	Retranqueos	4 m./calle 3 m. parcelas colindantes
7	Nº de plantas	Baja + 1 s/rasante 2 plantas
8	Parcela mínima	500 m2
9	Aparcamientos	1 p./vivienda

PARCELA RU1 9

1	Superficie parcela	606 m2
2	Tipología	Unifamiliar aislada
3	Edificabilidad	0,350 m2/m2 212,10 m2
4	Ocupación	30%
5	Nº máximo viviendas	1
6	Retranqueos	4 m./calle 3 m. parcelas colindantes
7	Nº de plantas	Baja + 1 s/rasante 2 plantas
8	Parcela mínima	500 m2
9	Aparcamientos	1 p./vivienda

PARCELA RU1 10

1	Superficie parcela	605 m2
2	Tipología	Unifamiliar aislada
3	Edificabilidad	0,350 m2/m2 211,70 m2
4	Ocupación	30%



5	Nº máximo viviendas	1
6	Retranqueos	4 m./calle 3 m. parcelas colindantes
7	Nº de plantas	Baja + 1 s/rasante 2 plantas
8	Parcela mínima	500 m2
9	Aparcamientos	1 p./vivienda

PARCELA RU1 11

1	Superficie parcela	584 m2
2	Tipología	Unifamiliar aislada
3	Edificabilidad	0,350 m2/m2 204,40 m2
4	Ocupación	30%
5	Nº máximo viviendas	1
6	Retranqueos	4 m./calle 3 m. parcelas colindantes
7	Nº de plantas	Baja + 1 s/rasante 2 plantas
8	Parcela mínima	500 m2
9	Aparcamientos	1 p./vivienda

PARCELA RU1 12

1	Superficie parcela	669 m2
2	Tipología	Unifamiliar aislada
3	Edificabilidad	0,350 m2/m2 234,15 m2
4	Ocupación	30%
5	Nº máximo viviendas	1
6	Retranqueos	4 m./calle 3 m. parcelas colindantes
7	Nº de plantas	Baja + 1 s/rasante 2 plantas
8	Parcela mínima	500 m2
9	Aparcamientos	1 p./vivienda

PARCELA RU1 13

1	Superficie parcela	592 m2
2	Tipología	Unifamiliar aislada
3	Edificabilidad	0,350 m2/m2 207,20 m2
4	Ocupación	30%
5	Nº máximo viviendas	1
6	Retranqueos	4 m./calle 3 m. parcelas colindantes
7	Nº de plantas	Baja + 1 s/rasante 2 plantas
8	Parcela mínima	500 m2
9	Aparcamientos	1 p./vivienda

PARCELA RU1 14

1	Superficie parcela	502 m2
2	Tipología	Unifamiliar aislada
3	Edificabilidad	0,350 m2/m2 175,70 m2
4	Ocupación	30%
5	Nº máximo viviendas	1
6	Retranqueos	4 m./calle 3 m. parcelas colindantes
7	Nº de plantas	Baja + 1 s/rasante 2 plantas
8	Parcela mínima	500 m2
9	Aparcamientos	1 p./vivienda



PARCELA RU1 15

1	Superficie parcela	584 m2
2	Tipología	Unifamiliar aislada
3	Edificabilidad	0,350 m2/m2 204,40 m2
4	Ocupación	30%
5	Nº máximo viviendas	1
6	Retranqueos	4 m./calle 3 m. parcelas colindantes
7	Nº de plantas	Baja + 1 s/rasante 2 plantas
8	Parcela mínima	500 m2
9	Aparcamientos	1 p./vivienda

PARCELA RU1 16

1	Superficie parcela	600 m2
2	Tipología	Unifamiliar aislada
3	Edificabilidad	0,350 m2/m2 210,00 m2
4	Ocupación	30%
5	Nº máximo viviendas	1
6	Retranqueos	4 m./calle 3 m. parcelas colindantes
7	Nº de plantas	Baja + 1 s/rasante 2 plantas
8	Parcela mínima	500 m2
9	Aparcamientos	1 p./vivienda

PARCELA RU1 17

1	Superficie parcela	550 m2
2	Tipología	Unifamiliar aislada
3	Edificabilidad	0,350 m2/m2 192,50 m2
4	Ocupación	30%
5	Nº máximo viviendas	1
6	Retranqueos	4 m./calle 3 m. parcelas colindantes
7	Nº de plantas	Baja + 1 s/rasante 2 plantas
8	Parcela mínima	500 m2
9	Aparcamientos	1 p./vivienda

PARCELA RU1 18

1	Superficie parcela	761 m2
2	Tipología	Unifamiliar aislada
3	Edificabilidad	0,350 m2/m2 266,20 m2
4	Ocupación	30%
5	Nº máximo viviendas	1
6	Retranqueos	4 m./calle 3 m. parcelas colindantes
7	Nº de plantas	Baja + 1 s/rasante 2 plantas
8	Parcela mínima	500 m2
9	Aparcamientos	1 p./vivienda

PARCELA RU1 19

1	Superficie parcela	610 m2
2	Tipología	Unifamiliar aislada
3	Edificabilidad	0,350 m2/m2 213,50 m2
4	Ocupación	30%



5	Nº máximo viviendas	1
6	Retranqueos	4 m./calle 3 m. parcelas colindantes
7	Nº de plantas	Baja + 1 s/rasante 2 plantas
8	Parcela mínima	500 m2
9	Aparcamientos	1 p./vivienda

A.1.3.7. ORDENANZA 5.2: R.U. –AD. RESIDENCIAL UNIFAMILIAR ADOSADA

A.1.3.7.1. Definición:

Corresponde a los terrenos dedicados a vivienda para alojamiento permanente en parcelas adosadas.

A.1.3.7.2. Ámbito:

Comprende las zonas indicadas en los planos de zonificación de la documentación gráfica del Plan Parcial.

A.1.3.7.3. Condiciones de uso:

Incluyéndose las especificaciones previstas en el Plan General de Ordenación Urbana de Valdemoro para los usos:

- Uso característico: Viviendas unifamiliares adosadas con jardín privado.
- Usos compatibles: Los correspondientes a instalaciones deportivas comunitarias o privadas, jardines, etc.
- Usos prohibidos: Los restantes.

A.1.3.7.4. Condiciones de volumen:

RESIDENCIAL UNIFAMILIAR ADOSADA

ORDENANZA: R.U. –AD

Parcela nº	Nº de parcelas	Superficie parcela bruta m2	Nº de viviendas	Superficie m2 edificable
RU-2	11	2.758	11	1.540
RU-3	11	2.852	11	1.540
RU-4	12	3.050	12	1.680
RU-5	17	4.322	17	2.380
RU-6	18	4.620	18	2.520
RU-7	13	3.305	13	1.820
RU-8	12	3.014	12	1.680
RU-9	18	4.507	18	2.520
RU-10	16	4.006	16	2.240
RU-11	14	3.486	14	1.960
RU-12	14	3.486	14	1.960
RU-13	14	3.486	14	1.960
RU-14	6	1.655	6	840
RU-15	1	2.248	Deportivo	600
Total	177	46.795	176	25.240 m2



Con carácter general:

- Parcelas indivisibles, cuyo ámbito de actuación se centra en la construcción de viviendas unifamiliares adosadas, con un área de parcela construible ó edificable y otra de uso para instalaciones deportivas y de ocio, que podrá ser común o individualizada.
- La parcela RU-15 dentro del ámbito de aplicación del área unifamiliar adosada se destinará a instalaciones deportivas y de ocio.

PARCELA RU-2

1	Superficie bruta	2.758 m2
2	Tipología	Unifamiliar adosadas
3	Edificabilidad total	11 x 140 m2 1.540
4	Nº máximo de viviendas	11
5	Nº de parcelas	11
6	Nº de parcelas edificables	11
7	Superficie parcela mínima	250 m2
8	Edificabilidad por parcela	Sobre rasante 140 m2
9	Ancho mínimo edificación	El establecido en la parcela 8 m
10	Retranqueos a calle de acceso	4 m
11	Retranqueos laterales	No se establecen
12	Ocupación máxima sobre parcela de	Delimitada por el área de movimiento 8 x 12 m2 96
13	Nº de plantas	S/rasante B+1 2 plantas
14	Altura máxima edificación	7 m. s/rasante calle acceso
15	Aparcamiento	Mínimo 1 plaza por vivienda

PARCELA RU-3

1	Superficie bruta	2.852 m2
2	Tipología	Unifamiliar adosadas
3	Edificabilidad total	11 x 140 m2 1.540
4	Nº máximo de viviendas	11
5	Nº de parcelas	11
6	Nº de parcelas edificables	11
7	Superficie parcela mínima	250 m2
8	Edificabilidad por parcela	Sobre rasante 140 m2
9	Ancho mínimo edificación	El establecido en la parcela 8 m
10	Retranqueos a calle de acceso	4 m
11	Retranqueos laterales	No se establecen
12	Ocupación máxima sobre parcela de	Delimitada por el área de movimiento 8 x 12 m2 96
13	Nº de plantas	S/rasante B+1 2 plantas
14	Altura máxima edificación	7 m. s/rasante calle acceso
15	Aparcamiento	Mínimo 1 plaza por vivienda

PARCELA RU-4

1	Superficie bruta	3.050 m2
2	Tipología	Unifamiliar adosadas
3	Edificabilidad total	12 x 140 m2 1.680



4	Nº máximo de viviendas	12
5	Nº de parcelas	12
6	Nº de parcelas edificables	12
7	Superficie parcela mínima	250 m2
8	Edificabilidad por parcela	Sobre rasante 140 m2
9	Ancho mínimo edificación	El establecido en la parcela 8 m
10	Retranqueos a calle de acceso	4 m
11	Retranqueos laterales	No se establecen
12	Ocupación máxima sobre parcela de	Delimitada por el área de movimiento 8 x 12 96 m2
13	Nº de plantas	S/rasante B+1 2 plantas
14	Altura máxima edificación	7 m. s/rasante calle acceso
15	Aparcamiento	Mínimo 1 plaza por vivienda

PARCELA RU-5

1	Superficie bruta	4.322 m2
2	Tipología	Unifamiliar adosadas
3	Edificabilidad total	17 x 140 2.380 m2
4	Nº máximo de viviendas	17
5	Nº de parcelas	17
6	Nº de parcelas edificables	17
7	Superficie parcela mínima	250 m2
8	Edificabilidad por parcela	Sobre rasante 140 m2
9	Ancho mínimo edificación	El establecido en la parcela 8 m
10	Retranqueos a calle de acceso	4 m
11	Retranqueos laterales	No se establecen
12	Ocupación máxima sobre parcela de	Delimitada por el área de movimiento 8 x 12 96 m2
13	Nº de plantas	S/rasante B+1 2 plantas
14	Altura máxima edificación	7 m. s/rasante calle acceso
15	Aparcamiento	Mínimo 1 plaza por vivienda

PARCELA RU-6

1	Superficie bruta	4.620 m2
2	Tipología	Unifamiliar adosadas
3	Edificabilidad total	18 x 140 2.520 m2
4	Nº máximo de viviendas	18
5	Nº de parcelas	18
6	Nº de parcelas edificables	18
7	Superficie parcela mínima	250 m2
8	Edificabilidad por parcela	Sobre rasante 140 m2
9	Ancho mínimo edificación	El establecido en la parcela 8 m
10	Retranqueos a calle de acceso	4 m
11	Retranqueos laterales	No se establecen
12	Ocupación máxima sobre parcela de	Delimitada por el área de movimiento 8 x 12 96 m2



13	Nº de plantas	S/rasante B+1	2 plantas
14	Altura máxima edificación	7 m. s/rasante calle acceso	
15	Aparcamiento	Mínimo 1 plaza por vivienda	

PARCELA RU-7

1	Superficie bruta		3.305 m2
2	Tipología	Unifamiliar adosadas	
3	Edificabilidad total	13 x 140 m2	1.820
4	Nº máximo de viviendas		13
5	Nº de parcelas		13
6	Nº de parcelas edificables		13
7	Superficie parcela mínima		250 m2
8	Edificabilidad por parcela	Sobre rasante m2	140
9	Ancho mínimo edificación	El establecido en la parcela	8 m
10	Retranqueos a calle de acceso		4 m
11	Retranqueos laterales	No se establecen	
12	Ocupación máxima sobre parcela de	Delimitada por el área de movimiento 8 x 12 m2	96
13	Nº de plantas	S/rasante B+1	2 plantas
14	Altura máxima edificación	7 m. s/rasante calle acceso	
15	Aparcamiento	Mínimo 1 plaza por vivienda	

PARCELA RU-8

1	Superficie bruta		3.014 m2
2	Tipología	Unifamiliar adosadas	
3	Edificabilidad total	12 x 140 m2	1.680
4	Nº máximo de viviendas		12
5	Nº de parcelas		12
6	Nº de parcelas edificables		12
7	Superficie parcela mínima		250 m2
8	Edificabilidad por parcela	Sobre rasante m2	140
9	Ancho mínimo edificación	El establecido en la parcela	8 m
10	Retranqueos a calle de acceso		4 m
11	Retranqueos laterales	No se establecen	
12	Ocupación máxima sobre parcela de	Delimitada por el área de movimiento 8 x 12 m2	96
13	Nº de plantas	S/rasante B+1	2 plantas
14	Altura máxima edificación	7 m. s/rasante calle acceso	
15	Aparcamiento	Mínimo 1 plaza por vivienda	

PARCELA RU-9

1	Superficie bruta		4.507 m2
2	Tipología	Unifamiliar adosadas	
3	Edificabilidad total	18 x 140	2.520 m2
4	Nº máximo de viviendas		18
5	Nº de parcelas		18
6	Nº de parcelas edificables		18
7	Superficie parcela mínima		250 m2
8	Edificabilidad por parcela	Sobre rasante	140 m2



9	Ancho mínimo edificación	El establecido en la parcela	8 m
10	Retranqueos a calle de acceso		4 m
11	Retranqueos laterales	No se establecen	
12	Ocupación máxima sobre parcela de	Delimitada por el área de movimiento 8 x 12	96 m2
13	Nº de plantas	S/rasante B+1	2 plantas
14	Altura máxima edificación	7 m. s/rasante calle acceso	
15	Aparcamiento	Mínimo 1 plaza por vivienda	

PARCELA RU-10

1	Superficie bruta		4.006 m2
2	Tipología	Unifamiliar adosadas	
3	Edificabilidad total	16 x 140 m2	2.240
4	Nº máximo de viviendas		16
5	Nº de parcelas		16
6	Nº de parcelas edificables		16
7	Superficie parcela mínima		250 m2
8	Edificabilidad por parcela	Sobre rasante m2	140
9	Ancho mínimo edificación	El establecido en la parcela	8 m
10	Retranqueos a calle de acceso		4 m
11	Retranqueos laterales	No se establecen	
12	Ocupación máxima sobre parcela de	Delimitada por el área de movimiento 8 x 12 m2	96
13	Nº de plantas	S/rasante B+1	2 plantas
14	Altura máxima edificación	7 m. s/rasante calle acceso	
15	Aparcamiento	Mínimo 1 plaza por vivienda	

PARCELA RU-11

1	Superficie bruta		3.486 m2
2	Tipología	Unifamiliar adosadas	
3	Edificabilidad total	14 x 140 m2	1.960
4	Nº máximo de viviendas		14
5	Nº de parcelas		14
6	Nº de parcelas edificables		14
7	Superficie parcela mínima		250 m2
8	Edificabilidad por parcela	Sobre rasante m2	140
9	Ancho mínimo edificación	El establecido en la parcela	8 m
10	Retranqueos a calle de acceso		4 m
11	Retranqueos laterales	No se establecen	
12	Ocupación máxima sobre parcela de	Delimitada por el área de movimiento 8 x 12 m2	96
13	Nº de plantas	S/rasante B+1	2 plantas
14	Altura máxima edificación	7 m. s/rasante calle acceso	
15	Aparcamiento	Mínimo 1 plaza por vivienda	



PARCELA RU-12

1	Superficie bruta	3.486 m2
2	Tipología	Unifamiliar adosadas
3	Edificabilidad total	14 x 140 m2 1.960
4	Nº máximo de viviendas	14
5	Nº de parcelas	14
6	Nº de parcelas edificables	14
7	Superficie parcela mínima	250 m2
8	Edificabilidad por parcela	Sobre rasante m2 140
9	Ancho mínimo edificación	El establecido en la parcela 8 m
10	Retranqueos a calle de acceso	4 m
11	Retranqueos laterales	No se establecen
12	Ocupación máxima sobre parcela de	Delimitada por el área de movimiento 8 x 12 m2 96
13	Nº de plantas	S/rasante B+1 2 plantas
14	Altura máxima edificación	7 m. s/rasante calle acceso
15	Aparcamiento	Mínimo 1 plaza por vivienda

PARCELA RU-13

1	Superficie bruta	3.486 m2
2	Tipología	Unifamiliar adosadas
3	Edificabilidad total	14 x 140 m2 1.960
4	Nº máximo de viviendas	14
5	Nº de parcelas	14
6	Nº de parcelas edificables	14
7	Superficie parcela mínima	250 m2
8	Edificabilidad por parcela	Sobre rasante m2 140
9	Ancho mínimo edificación	El establecido en la parcela 8 m
10	Retranqueos a calle de acceso	4 m
11	Retranqueos laterales	No se establecen
12	Ocupación máxima sobre parcela de	Delimitada por el área de movimiento 8 x 12 m2 96
13	Nº de plantas	S/rasante B+1 2 plantas
14	Altura máxima edificación	7 m. s/rasante calle acceso
15	Aparcamiento	Mínimo 1 plaza por vivienda

PARCELA RU-14

1	Superficie bruta	1.655 m2
2	Tipología	Unifamiliar adosadas
3	Edificabilidad total	6x140 840m2
4	Nº máximo de viviendas	6
5	Nº de parcelas	6
6	Nº de parcelas edificables	6
7	Superficie parcela mínima	250 m2
8	Edificabilidad por parcela	Sobre rasante m2 140
9	Ancho mínimo edificación	El establecido en la parcela 8 m
10	Retranqueos a calle de acceso	4 m



11	Retranqueos laterales	No se establecen
12	Ocupación máxima sobre parcela de	Delimitada por el área de movimiento 8 x 12 m2 96
13	Nº de plantas	S/rasante B+1 2 plantas
14	Altura máxima edificación	7 m. s/rasante calle acceso
15	Aparcamiento	Mínimo 1 plaza por vivienda

PARCELA RU-15

1	Superficie bruta	2.248 m2
2	Tipología	Equipamiento deportivo y de ocio
3	Edificabilidad total	600 m2
4	Nº máximo de viviendas	---
-5	Nº de parcelas	1
6	Nº de parcelas edificables	1
7	Superficie parcela mínima	2.248 m2
8	Edificabilidad por parcela	600 m2
9	Ancho mínimo edificación	---
10	Retranqueos a calle de acceso	4 m
11	Retranqueos laterales	3 m
12	Ocupación máxima de edificación	20 % m2 500
13	Nº de plantas	B+1 plantas 2
14	Altura máxima edificación	7 m. s/rasante calle acceso
15	Aparcamiento	---

A. 1.4 ORDENANZAS REGULADORAS SECTOR R-4.**A.1.4.1. ORDENANZA 1 (RC) RESIDENCIAL COLECTIVO**

Tipología	Residencial Colectivo en Bloque abierto
Edificabilidad total	7.792,00 m2
Edificabilidad por parcela:	La definida en fichas de Compensación
Ocupación:	65%
Uso característico:	Residencial Colectivo
Usos compatibles:	Comercial / Terciario en Planta Baja
Usos prohibidos:	Los restantes
Nº Max. Total Viviendas:	83 Uds
Retranqueos:	Los definidos en el área de movimiento.
Altura máxima:	4 plantas (Baja + 3)
Parcelaciones:	Las definidas en Proyecto de Compensación. Se admiten segregaciones respetando los parámetros de Edificabilidad, nº máximo de Viviendas y Ocupación definidos para el total de la parcela.
Aparcamientos:	1 Plaza por vivienda y por cada 100 m2 de uso compatible

A.1.4.2. ORDENANZA 2 (RU) RESIDENCIAL UNIFAMILIAR ADOSADO

Tipología:	Residencial Unifamiliar Adosado
Edificabilidad total:	89.460,00 m2
Edificabilidad por parcela:	La definida en Fichas de Compensación
Ocupación:	65%
Uso característico:	Residencial Unifamiliar



Usos prohibidos:	Los restantes
Nº Max. Viviendas:	722 Uds.
Retranqueos:	3 metros a fachada, se admiten porches a nivel de alineación exterior que no sobrepasen el 60% de la misma. En caso de edificación pareada la separación a lindero lateral será mayor a 3 metros.
Altura máxima:	2 plantas (7 m)
Parcela mínima:	120 m2
Parcelaciones:	Las definidas en Proyecto de Compensación. Se admiten segregaciones respetando los parámetros de Edificabilidad, nº máximo de Viviendas y Ocupación definidos para el total de la parcela.
Aparcamientos:	1 Plaza por vivienda

A.1.4.3. ORDENANZA 3 (ESC) EQUIPAMIENTO SOCIOCULTURAL

Tipología:	Bloque abierto (Edificio singular)
Edificabilidad Total:	3.220,00 m2
Edificabilidad por parcela:	La definida en Fichas de Compensación
Uso característico:	Equipamiento Sociocultural
Usos prohibidos:	Los restantes
Retranqueos:	Los definidos en el área de movimiento
Altura máxima:	3 plantas
Aparcamientos:	1 Plaza por cada 100 m2 construidos.

A. 1.5 ORDENANZAS REGULADORAS SECTOR R-5. PARAJE MERINO.

A.1.5.1. NORMAS URBANÍSTICAS

Serán de aplicación las Normas Generales del Plan General de Ordenación Urbana de Valdemoro para aquellas determinaciones que no se establezcan en las NORMAS PARTICULARES que a continuación se relacionan:

A.1.5.1.1. NORMAS PARTICULARES DE LAS ZONAS

1) Zona A. Edificación en bloque abierto ó manzana cerrada.

a) Ámbito y características

1. Abarca las áreas señaladas en los planos y fichas con el código A.
2. Su uso predominante o característico es el residencial.
3. Sus características se desarrollan en fichas.

b) Obras admisibles y condiciones de la edificación

Las condiciones de parcela vienen determinadas por las fichas de características que las regula en unidades de bloque divisibles. La unidad



mínima de división ó parcela mínima habrá de tener al menos la edificabilidad suficiente para dieciséis viviendas.

La edificabilidad permitida a que se refieren las fichas se entiende siempre sobre rasante.

La posición de la edificación y las alturas máximas permitidas, en número de plantas sobre rasante, en cada manzana, se regirán por las especificaciones de las fichas. El número máximo de plantas es de cinco (5) plantas. Se fija altura máxima de cornisa en 16 metros.

Las condiciones de edificabilidad son las siguientes:

- a) El fondo edificable máximo es de 24 metros. Las zonas privativas no edificables se destinarán a jardines y zonas de estancia, ocio o deporte comunes y se situará a la cota más alta posible con objeto de favorecer su soleamiento.
- b) La edificación en planta baja irá dotada de soportales al menos en una de sus fachadas principales de uso público de, al menos, tres metros de anchura desde la alineación. Los soportales, en cada manzana, formarán un todo continuo, no permitiéndose soportales discontinuos.
- c) Edificio singular de la plaza: El objetivo es poder lograr un espacio cerrado con características de plaza Mayor, para ello no se limita la longitud de los bloques, de forma que pueda cerrarse totalmente el espacio. Se permitirán pilares en las medianas del viario al objeto de soportar la edificación que vuelva sobre el mismo.

Asimismo se permitirán en la plaza rampas de acceso a garaje, así como un aparcamiento en superficie que no supere el 30% del tamaño de la misma.

Al objeto de conseguir el objetivo citado de espacio unitario, se impone sobre otras consideraciones urbanísticas la de lograr una cornisa continua en toda la plaza, por lo que no serán de aplicación otras condiciones urbanística y, en concreto, la altura de bloques y medición de semisótano en las calles exteriores de la plaza. No se permitirán semisótanos sobre la rasante interior de la plaza.

c) Condiciones de uso.

El uso principal en plantas por encima de la baja será residencial en categorías 2 y 3. Se permite el hostelero en todas las categorías.

Se permiten pequeñas piscinas y edificaciones anejas como son vestuarios y pequeños servicios sobre cubierta.

El uso en planta baja no podrá ser Residencial, salvo en lo referente a accesos, servicios e instalaciones comunes del edificio. Los usos permitidos son Terciario clase COMERCIAL en categorías 1 y 2, clase SALAS DE REUNION en categorías 9 y 10, clase OFICINAS en todas sus categorías, Dotacional clase ASISTENCIAL en categoría 8 y clase SANITARIOS en categoría 10.

Es preceptiva la previsión dentro de cada manzana de 1 plaza de aparcamiento por vivienda y por cada 100 m² de local comercial no contabilizando en dicho cálculo las plazas proyectadas en superficie que incrementen las del Proyecto de Urbanización.



Para cualquier otra determinación se estará a lo dispuesto en las condiciones generales de uso y edificación del P.G.O.U.V.

2) Zona B. Edificación en vivienda unifamiliar.

a) Ámbito y características.

Abarca las áreas señaladas en los planos con el código B.

Su uso predominante o principal son viviendas unifamiliares en hilera, permitiéndose viviendas adosadas dos a dos y cuatro a cuatro.

Sus características se desarrollan en las fichas.

b) Obras admisibles y condiciones de la edificación.

La ordenación de las viviendas es libre. La edificación recogida en las fichas se entiende sobre rasante, y se permitirá el traspaso de edificabilidades entre distintas parcelas sin que ello signifique incremento de la edificabilidad total resultante de la suma.

El Proyecto respetará las siguientes condiciones:

- 1) El viario peatonal definido en las fichas, y los C.T., si los hubiere, no forman parte de la parcela y, por tanto, habrán de respetarse su forma y situación.
- 2) Parcela mínima igual o superior a 150 m². Las promociones unitarias, incluso de más de una manzana, que dispongan de espacios de uso común, podrán contabilizar su superficie como parte de las parcelas.
- 3) Frente mínimo de parcela de 6 metros.
- 4) La forma de la parcela permitirá inscribir en la misma un círculo de diámetro igual o superior a 6 metros de diámetro.
- 5) La separación entre el plano de fachada y la alineación exterior será superior a 3 metros, salvo en el caso de cuerpo auxiliar de edificación, destinado a garaje aparcamiento, que no necesitará retranqueo. El espacio de retranqueo no edificado deberá destinarse a jardín ó aparcamiento en superficie.
- 6) Se autoriza la construcción de un cuerpo de edificación destinado a usos secundarios con las siguientes condiciones:
 - La altura de la construcción no excederá de una planta ni su altura de coronación será superior a 320 cm.
 - El cuerpo de edificación no podrá tener una longitud en línea de fachada superior a 4 metros ni ser la dimensión de su línea de fachada mayor del 50% del lindero frontal de la parcela.
- 7) La altura de la cornisa no podrá superar una altura de 2 plantas ni 7 metros. La altura total a cumbrera no podrá superar los 10 metros. La pendiente máxima será de 35 ° y los materiales de cubierta serán libres cumpliendo las condiciones anteriores. La edificación bajo cubierta no computará como superficie edificable cuando su superficie sea como máximo de un 50% de la planta inmediatamente inferior.



- 8) La altura entre pisos será igual o superior a 2,80 metros. La altura mínima habitable bajo cubierta será de 1,5 metros.
- 9) La longitud máxima de cada hilera de unifamiliares será de 14 viviendas y 102 metros. Para evitar los hastiales (finales de hilera) ciegos se precisarán, bien de un retranqueo superior a 1,5 metros desde la alineación o bien de la apertura de huecos de una dimensión mínima total de 1,5 m². Los testeros de los patios de finales de hilera serán del mismo material que la fachada.
- 10) Los semisótanos dedicados a garaje aparcamiento cuya cara inferior de piso acabado está situada a distancia igual menor de ciento veinte centímetros (120) de dicha rasante no se considerarán plantas sobre rasante.

c) Usos.

Se permite, exclusivamente, el uso característico que incluye instalaciones comunitarias de reunión, recreo, deportivas, etc.

Es preceptiva la previsión dentro de cada manzana de una plaza de aparcamiento por vivienda.

Para cualquier otra determinación se estará a lo dispuesto en las condiciones particulares de la Ordenanza 5 del PGV. y condiciones generales de uso y edificabilidad del PGV.

3) Zona D. Servicio terciario.

a) Ámbito y características

1. Abarca las áreas señaladas en los planos con el código D.
2. Su uso característico es el terciario.
3. Sus característicos se desarrollan en las fichas.

b) Obras admisibles y condiciones de la edificación.

Parcela mínima de 500 m².

Edificabilidad: según fichas.

Ocupación: según fichas.

c) Usos.

Su uso principal es Terciario clase COMERCIAL en sus categorías 1, 2 y 3, clase HOSTELERO en todas las categorías, clase SALAS DE REUNIONES en sus categorías 9 y 10 y Terciario, clase oficinas en todas sus categorías.



Se permite asimismo el uso RESIDENCIAL en la categoría 3.

Para cualquier otra determinación se estará a lo dispuesto en las ordenanzas generales de uso y edificación del P.G.V.

4) Zona E. Dotacional

a) Ámbito y características

1. Abarca las áreas señaladas en los planos con el código E.
2. Su uso se diferencia por la clave.

- E.1. Social
- E.2. Escolar.
- E.3. Deportivo.
- E.4. Espacios libres.

3. Sus características se desarrollan en las fichas.

En las parcelas calificadas para usos dotacionales, además del uso predominante se podrá disponer cualquier otro que ayude a los fines dotacionales previstos, con limitación en el uso residencial, que solamente podrá disponer para la vivienda familiar de quien custodie la instalación.

Para cualquier otra determinación se estará a lo dispuesto en las condiciones generales de uso y edificación del P.G.V.

A. 1.6 ORDENANZAS REGULADORAS SECTOR R-6.

A.1.6.1. (RU) RESIDENCIAL UNIFAMILIAR ADOSADO	
Tipología:	Residencial Unifamiliar Adosado
Edificabilidad Total:	78.483,28 m2.
Edificabilidad por parcela:	La definida en Fichas de Compensación
Ocupación:	Según condiciones de parcela
Uso característico:	Residencial Unifamiliar
Usos compatibles:	Industria Terciario en todas sus categorías; clase oficinas sólo en edificio compatible. Dotacional todas las categorías excepto Servicio Público Categoría 14ª tipologías 1, 4 y 5. Industria: Industria ordinaria, Categorías 1ª y 2ª Espacios Libres y Zonas verdes Transporte y Comunicaciones: Red viaria Garajes: Todas las categorías excepto la 5ª Residencial: Vivienda, categorías 2ª y 3ª previo Estudio de Detalle.
Usos prohibidos:	Los restantes
Nº Max. Total Viviendas:	534 Uds
Parcela mínima:	150 m2 para nuevas parcelaciones
Frente mínimo	6 m



Retranqueos a Fachada:	Mínimo 3 m a fachada, se admiten porches a nivel de alineación exterior que no sobrepasen el 60% de ésta.
Separación a Testeros:	3 m
Altura máxima:	2 plantas (7 m)
Parcelación:	Las del Proyecto de Compensación Se admiten segregaciones respetando los parámetros de edificabilidad, Nº máximo de viviendas y ocupación definidos para el total de la parcela.
Aparcamiento:	1 Plaza/Vivienda

A.1.6.2. (RUP)

RESIDENCIAL UNIFAMILIAR PAREADO

Tipología:	Residencial Unifamiliar Pareado
Edificabilidad Total:	4.699,80 m2.
Edificabilidad por parcela	La definida en Fichas de Compensación
Ocupación:	Según condiciones de parcela.
Uso característico:	Residencia Unifamiliar
Usos compatibles:	Terciario en todas sus categorías; clase oficinas sólo en edificio compatible. Dotacional todas las categorías excepto Servicio Público Categoría 14ª tipologías 1, 4 y 5. Industrial. Industria ordinaria, Categorías 1ª y 2ª Espacios Libres y Zonas verdes. Transporte y comunicaciones: Red viaria Garajes: Todas las categorías excepto la 5ª Residencial: Vivienda, categorías 2ª y 3ª previo Estudio de Detalle
Usos prohibidos:	Los restantes
Nº Max. Total Viviendas:	18 Uds
Parcela mínima:	225 m2
Frente mínimo:	9 m
Retranqueos:	Mínimo 3 m a fachada, se admiten porches a nivel de alineación exterior que no sobrepasen el 60% de ésta.
Separación Linderos y testeros:	3 m
Altura máxima:	2 plantas (7 m)
Parcelación:	Las del Proyecto de Compensación Se admiten segregaciones respetando los parámetros de edificabilidad, Nº máximo de viviendas y ocupación definidos para el total de la parcela.
Aparcamiento:	1 Plaza / vivienda



A.1.6.3. (RC) RESIDENCIAL COLECTIVO

Tipología:	Residencial colectivo en bloque abierto
Edificabilidad Total:	62.245,24 m2
Edificabilidad por parcela:	Según Fichas de Compensación
Ocupación:	Según área de Movimiento
Uso característico:	Residencial Colectivo
Usos Compatibles:	Terciario en todas sus categorías. Dotacional todas las categorías excepto Servicio Público Categoría 14ª tipologías 1, 4 y 5 Industrial: Industria ordinaria, Categorías 1ª y 2ª Espacios Libres y Zonas verdes Transporte y comunicaciones: Red Viaria Garajes: Todas las categorías excepto la 5ª Residencial: Vivienda, categoría 3ª. Residencial Público en uso exclusivo.
Usos prohibidos:	Los restantes
Nº Max. Viviendas:	633 Uds
Retranqueos:	Los definidos por el área de movimiento
Altura máxima:	4 Plantas + Baja
Parcelación:	Se admiten segregaciones respetando los parámetros de edificabilidad, nº máximo de viviendas y ocupación definidos para el total de la parcela.
Aparcamiento:	1 Plaza/Vivienda y una plaza por cada 100 m2 de uso compatible.
Nota:	Se permiten viviendas en áticos independientes de la planta inferior.

A.1.6.4. TERCIARIO COMERCIAL CLASE HOSTELERO

A.1.6.4.1. (RP) Uso Residencial Público

Tipología:	Bloque abierto
Edificabilidad:	6.575,67 m2
Uso característico:	Residencial Público
Usos compatibles:	Terciario en todas sus categorías. Dotacional todas las categorías excepto Servicio Público Categoría 14ª tipologías 1, 4 y 5 Espacios Libres y Zonas verdes Industrial: Industria ordinaria, Categorías 1ª y 2ª; Transporte y comunicaciones: Red viaria Garajes: Todas las categorías excepto la 5ª Residencial: Vivienda Categorías 2ª y 3ª



Usos prohibidos:	Los restantes;
Retranqueos:	Los definidos por el área de movimiento.;
Altura máxima:	4 Plantas;
Parcelación:	No se fija;
Aparcamiento:	1 Plaza/Habitación y una plaza por cada 100 m2 de uso compatible

A.1.6.5. USO DOTACIONAL

A.1.6.5.1. (DE) Dotacional Educativo

Tipología:	Edificación aislada
Edificabilidad:	1.5 m2/m2
Usocaracterístico:	Dotacional Clase Educativo en todas sus categorías.
Usos compatibles:	Espacios libres en todas sus categorías Transporte y Comunicaciones: Clase Red viaria, todas las categorías.
Usos prohibidos:	Los restantes
Altura máxima:	3 Plantas

A.1.6.5.2. (EL) Dotacional espacios libres

Edificabilidad:	5%
Uso característico:	Espacios libres
Usos prohibidos	Los restantes
Altura máxima:	1 Planta (4 m)

A.1.6.5.3. (DS) Dotacional Social

Tipología:	Edificación aislada
Edificabilidad:	1,5 m2/m2
Uso característico:	Dotacional clase sanitario y Asistencial en todas sus categorías. Terciario: Clase oficinas, categoría 13ª de la Administración Dotacional; Servicio Público, categoría 14ª, 2 y 3
Usos compatibles:	Espacios libres en todas sus categorías Transporte y comunicaciones: clase Red viaria, todas sus categorías; clase Servicios Públicos, categoría 5ª Terciario: Salas de reunión, categoría 9ª. Dotacional, Educativo y Deportivo
Usos prohibidos:	Los restantes
Altura máxima:	4 Plantas



A.1.6.5.4. (DD) Dotacional Deportivo

Tipología:	Edificación aislada
Edificabilidad:	1,0 m2/m2
Uso característico:	Dotacional Clase Deportiva
Usos compatibles:	Espacios Libres en todas sus categorías Transporte y comunicaciones, clase red viaria todas las categorías
Usos prohibidos:	Los restantes
Retranqueos:	Mínimo 2 mts
Altura máxima:	2 plantas
Ocupación:	50%

A.1.6.5.5. (DC) Dotacional Comercial.

Tipología:	Planta baja en Residencial Colectivo
Edificabilidad:	Según condiciones unos Residencial Colectivo
Uso característico:	Terciario comercial en categorías 1ª, 2ª y 3ª
Usos compatibles:	Terciario: Recreativo categoría 9ª Dotacional, Educacional y Deportivo. Espacios Libres en todas sus categorías Transporte y comunicaciones, clase red viaria todas las categorías; Clase Servicios públicos categoría 5ª.
Usos prohibidos:	Los restantes
Altura máxima:	Según condiciones de Uso Comercial para su localización

CUADRO PORMENORIZADO POR PARCELAS

ZONA DE ORDENACIÓN		Nº VIVIENDAS	SUPERFICIE M2	EDIFICABILIDAD No lucrativa m2	EDIFICABILIDAD lucrativa Lm2
S.GRAL Z VERDE + S.ESP LIBRES	SZV+SEL	-	79.958,95	-	-
DOTACIONAL DEPORTIVO	DD	-	9.522,98	952,29	-
DOTACIONAL EDUCATIVO	DE	-	14.293,21	21.439,81	-
DOTACIONAL SOCIAL	DS	-	4.764,15	7.146,22	-



DOTACIONAL COMERCIAL	DC	-	-	3.696	-
RESIDENCIAL PÚBLICO	RP	-	5.516,98	-	6.575,68
	RU1	16	2.808,55		
	RU2	18	3.229,81		
	RU3	24	3.900		
	RU4	24	3.900		
	RU5	15	2.398,04		
	RU6	24	3.880,37		
	RU7	24	3.887,54		
	RU8	23	3.875,04		
	RU9	23	3.750		
	RU10	24	3.887,52		
	RU11	23	3.743,76		
	RU12	18	3.000		83.183,08
	RU13	24	3.872,10		
	RU14	24	3.887,52		
	RU15	24	3.887,52		
	RU16	18	3.000		
	RU17	26	4.010,55		
	RU18	24	3.823,31		
	RU19	24	3.733,24		
	RU20	18	2.827,03		
	RU21	21	3.293,54		
	RU22	24	3.868,43		
	RU23	14	2.537,76		
	RU24	16	2.665,69		
	RU25	16	2.636,28		
	RU26	5	900,05		
	RUP	18	5.222		
	RC1	113	11.436,21		
RESIDENCIAL COLECTIVO	RC2	241	5.931,39		62.245,24
	RC3	279	6.858,09		
TOTAL		1.185			152.004,00