



Artículo. 8.7 Ordenanza 2: Manzana cerrada.

8.7.1. Ámbito de aplicación.

El ámbito de esta ordenanza es el definido como tal en las correspondientes hojas de los Planos de Ordenación

8.7.2. Uso y tipología dominante.

Uso residencial con tipología de edificación entre medianerías y formando manzana cerrada y edificación alineada a viario. La intensidad del uso viene limitada por las de condiciones de edificación.

Existen cinco grados, en función de la máxima altura permitida, correspondientes a ámbitos diferentes:

- Grado 1º: Manzanas de vivienda en una y dos plantas dentro de la extensión del núcleo con edificaciones entre medianeras.
- Grado 2º: Manzanas de edificación en baja más dos plantas. Zona cercana al núcleo. Edificación entre medianeras.
- Grado 3º: Zona correspondiente con las primeras extensiones del casco histórico, al norte de éste. Está prácticamente consolidada. Altura predominante de cuatro plantas
- Grado 4º: Áreas de edificación de hasta cinco plantas (baja más cuatro) de manzana cerrada con patio
- Grado 5º: Frente al oeste de la Avenida de Andalucía con siete plantas de altura, recoge la configuración existente de los años setenta al borde de la antigua traza de la carretera.

8.7.3. Inmuebles definidos en el catálogo.

Se ajustarán a lo definido en los artículos y a las condiciones definidas en el catálogo en cuanto a los grados de protección

8.7.4. Parcela mínima edificable.

Se consideran edificables las parcelas Catastrales, existentes en el momento de la aprobación definitiva del Plan General, que permitan como mínimo la edificación de una vivienda con las condiciones mínimas de dimensión y habitabilidad establecidas en las presentes normas y en las sectoriales aplicables. A efectos de nuevas parcelaciones, la parcela mínima tendrá las siguientes características:

Grado	Superficie	Fachada	Diám. interior
1º	150 m ²	6 m	6 m
2º	150 m ²	8 m	8 m
3º, 4º y 5º	200 m ²	8 m	8 m

8.7.5. Alineaciones y retranqueos.

Deberán ajustarse a lo expresado en el Plano de Alineaciones. No se permiten retranqueos a alineaciones exteriores de fachada, ni en planta baja ni en las restantes.

8.7.6. Fondo Edificable

Se establece el siguiente fondo edificable sobre y bajo rasante:



Grado	Fondo edificable
1º, 2º y 3º	16 m (*)
4º y 5º	23 m

Con las siguientes excepciones:

- En las parcelas con fachada a las calles Estrella Elola y Libertad. El fondo edificable en Planta Baja puede ampliarse hasta 30 m en uso comercial.
- En edificios dotacionales o de infraestructuras. El fondo se regulará por la ordenanza 8. Dotaciones y servicios

En todos los casos se respetará el art. 582 del Código Civil sobre limitación de vistas rectas u oblicuas.

Se admite la ocupación bajo rasante de todo el solar en los siguientes casos:

- El uso global (más del 70% de su superficie) es de garaje aparcamiento.
- Se demuestra técnicamente la imposibilidad de incluir rampas de acceso en el fondo máximo edificable.
- La diferencia de cota en todos sus puntos entre la rasante del terreno de las parcelas colindantes y la cara superior del techo del forjado de sótano no es superior a un metro y medio (1,5 m).
- Se justifica técnicamente que las medidas a adoptar para la ejecución del vaciado y construcción del sótano garantizan la estabilidad de las construcciones colindantes.

En el caso de construir plantas bajo rasante con uso garaje-aparcamiento, las rampas de acceso deberán ocultas tras portones.

En todo caso deberán respetarse las condiciones del Código Civil.

8.7.7. Ocupación

La ocupación sobre rasante en planta viene definida por la superficie de parcela comprendida dentro del polígono definido por la alineación exterior, los linderos laterales y una línea paralela a dicha alineación trazada a la distancia del fondo edificable definido anteriormente (o a la línea de retranqueo del fondo), medidos perpendicularmente a todos sus puntos.

8.7.8. Altura máxima y número de plantas

La altura de cornisa tendrá carácter obligatorio para evitar medianerías al descubierto, y en cada grado será:

Grado	Nº máx. plantas	Atico	Altura máx. cornisa
1º	2 plantas (baja +1)	No	7 m
2º	3 plantas (baja +2)	No	10 m
3º	4 plantas (baja +3)(*)	+Si	13 m
4º	5 plantas (baja +4)	+Si	16 m
5º	7 plantas (baja +6)	+Si	22 m

(*) Las parcelas con frente a Avda de Andalucía tendrán las condiciones de volumen de la ordenanza 2 grado 5.

En todo caso, se intentará mantener la altura de cornisa correspondiente a la manzana en que se inserte la actuación.

8.7.9. Superficie edificable

La superficie edificable será el resultado de multiplicar el número de plantas sobre rasante por la ocupación en planta.



8.7.10. Espacios libre de parcela.

Deberán dejarse libres los patios interiores de parcela. Se prohíbe cualquier tipo de construcción auxiliar.

8.7.11. Condiciones Estéticas

Se aplicarán las ordenanzas estéticas de la Ordenanza 1 Casco Histórico a todas las parcelas cuya fachada limite con la línea de delimitación de dicha zona de ordenación.

8.7.12. Condiciones de uso.

a) Uso Característico

- Residencial: Categoría 1ª y 2ª

b) Usos compatibles:

b) Usos compatibles:

- **Residencial:** Categoría 3ª
- **Terciario:**
 - Comercial Categoría 1ª y 2ª en Planta Baja y Categoría 3ª en Planta Baja en grados 4º y 5º.
 - Hostelería Categoría 5ª y 6ª en Planta Baja o 1ª con acceso directo desde calle y vinculado a la Planta Baja, o edificio exclusivo.
 - Recreativo categoría 8ª en Planta Baja
 - Oficinas Categoría 11ª y Categorías 12ª y 13ª en Planta Baja;
 - Otros Servicios, Categoría 14ª en Planta Baja y 1ª.
- **Dotacional:**
 - Educativo Categoría 1ª, 4ª y 5ª en Planta Baja; Categoría 2ª, 3ª, 6ª y 7ª en Planta Baja y 1ª con acceso directo desde la calle y vinculada a la Planta Baja.
 - Asistencial Categoría 8ª en Planta Baja y Categoría 9ª en Edificio Exclusivo.
 - Sanitario Categoría 10ª en cualquier planta, siendo su superficie inferior a 1/3 de la vivienda o a 30 m²; Categoría 11ª en Planta Baja o 1ª con acceso directo desde calle y vinculado a Planta Baja; Categoría 12ª en edificio exclusivo y Categoría 13ª sólo en Planta Baja.
 - Servicio Público apartado 4 en Planta Baja o 1ª con acceso directo desde calle y vinculado a Planta Baja
 - Religioso Categoría 16ª en Planta Baja y 17ª en Edificio Exclusivo
 - Deportivo Categoría 18ª en Planta Baja y 19ª en Edificio Exclusivo.
- **Espacios Libres:** Categorías 1ª a 4ª.
- **Transporte y comunicaciones:** Red viaria; Servicios Públicos 2 y 3 en Planta Baja o 1ª con acceso directo desde calle y vinculado a Planta Baja.
- **Garaje.**

c) Usos condicionados:

- **Terciario:**
 - Recreativos categoría 9ª y 10ª con aforo inferior a 100 espectadores, en Planta Baja, con aforo superior en edificio exclusivo
- **Dotacional:** Deportivos; Servicios Públicos.
- **Industrial :** Ordinaria Categoría 1ª y Almacenamiento Categoría 7ª en Planta Baja.
- **Infraestructuras Básicas**
- **Transporte y Comunicaciones:** Centros Básicos

d) Usos prohibidos: los restantes

Condiciones:

1. El uso Recreativo estará sujeto a las condiciones de distancias mínimas de la normativa particular de usos, y a posibles interferencias urbanas de tráfico y de carácter ambiental.
2. El uso Deportivo estará sujeto a lo establecido en la Ley 17/1997, de 4 de Julio "Ley de Espectáculos Públicos y Actividades recreativas de la Comunidad de Madrid".



3. Los usos Industrial, Infraestructuras Básicas y Transporte y Comunicaciones estarán sujetos a las condiciones particulares de su uso.
4. El uso Terciario Comercial Categoría 3ª estará condicionado a la aprobación de la Comisión de Gobierno del Ayuntamiento de Valdemoro previo informe vinculante de las Concejalías de Urbanismo, Interior (Policía) y Comercio.

8.7.13. Cuadro resumen

ORDENANZA 2. MANZANA CERRADA						
Grado	Parcela			Fondo	Altura máxima	Atico
	Superficie	Fachada	Ø min			
1º	150 m ²	4 m	4 m	16 m	2 plantas (baja +1)	No
2º	150 m ²	8 m	8 m	16 m	3 plantas (baja +2)	No
3º	200 m ²	8 m	8 m	16 m	4 plantas (baja +3)	Si
4º	200 m ²	8 m	8 m	23 m	5 plantas (baja +4)	Si
5º	200 m ²	8 m	8 m	23 m	7 plantas (baja +6)	Si

Artículo. 8.8 Ordenanza 3: Manzana semicerrada.

8.8.1. Ámbito de aplicación

El ámbito de esta ordenanza es el definido como tal en las correspondientes hojas del Plano de Ordenación

8.8.2. Uso y tipología dominante

Uso residencial en áreas de reciente edificación en las que la edificación dentro de la manzana mantiene la alineación a calle en parte de los frentes dejando áreas libres interiores públicas o privadas en comunicación con el viario público.

La intensidad del uso viene limitada por la regulación de condiciones de edificación.

Existen tres grados correspondientes a ámbitos diferentes:

- Grado 1º Edificaciones hasta tres plantas (baja + dos).
- Grado 2º Edificaciones hasta cuatro plantas (baja + tres)
- Grado 3º Edificaciones hasta cinco plantas (baja + cuatro)

8.8.3. Inmuebles definidos en el catálogo.

Se ajustarán a lo definido en los artículos y a las condiciones definidas en el catálogo en cuanto a los grados de protección

8.8.4. Parcela mínima edificable.

Se consideran edificables las parcelas Catastrales, existentes en el momento de la aprobación definitiva del Plan General, que permitan como mínimo la edificación de una vivienda con las condiciones mínimas de dimensión y habitabilidad establecidas en las presentes normas y en las sectoriales aplicables.

A efectos de nuevas parcelaciones, la parcela mínima tendrá las siguientes características: