



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:



Grado	Superficie	Fachada	Diám. interior
Todos	400 m ²	8 m	8 m

8.8.5. Alineaciones, retranqueos y separación entre bloques.

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

La separación entre bloques de edificación, o cuerpos de bloques, será

- 2/3 de la altura del más alto si en las fachadas enfrentadas no hay huecos de piezas habitables; y
- una vez la altura del más alto si en las fachadas enfrentadas hay huecos de piezas vivideras.

8.8.6. Fondo Edificable

Se establece el siguiente fondo edificable sobre y bajo rasante:

Grado	Fondo edificable
Todos	16 m

Con las siguientes excepciones:

- 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.

8.8.7. Ocupación

La ocupación 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

8.8.8. 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	3 plantas (baja +2)	No	10 m
2º	4 plantas (baja +3)	+Si	13 m
3º	5 plantas (baja +4)	+Si	16 m

La medición de la altura se realizará conforme a lo dispuesto en los apartados 5.6.2, 5.6.3. y 5.6.4. de las presentes Normas Urbanísticas.

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

8.8.9. Superficie edificable

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

8.8.10. Espacios libre de parcela.

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

8.8.11. 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.

8.8.12. Condiciones de uso.

a) Uso Característico

- Residencial: Categoría 2ª

b) Usos Compatibles

- **Residencial:** Categoría 3ª
- **Terciario:**
 - Comercial Categoría 1ª, 2ª en Planta Baja y Categoría 3ª, en Planta Baja y grados 2º y 3º.
 - Hostalero 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.

8.8.13. Cuadro resumen

ORDENANZA 3. MANZANA SEMICERRADA						
Grado	Parcela			Fondo	Altura máxima	Atico
	Superficie	Fachada	Ø min			
1º	400 m ²	8 m	8 m	16 m	3 plantas (baja +2)	No
2º	400 m ²	8 m	8 m	16 m	4 plantas (baja +3)	Si
3º	400 m ²	8 m	8 m	16 m	5 plantas (baja +4)	Si

Artículo. 8.9 Ordenanza 4: Bloque abierto.

8.9.1. Ámbito de aplicación.

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

8.9.2. Uso y tipología dominante

Uso residencial en manzanas con edificación en tipología de bloques aislados

Existen cuatro grados correspondientes a ámbitos diferentes:

- Grado 1º: Edificaciones en bloque hasta cuatro plantas
- Grado 2º: Edificaciones en bloque hasta cinco plantas
- Grado 3º: Edificaciones en bloque hasta seis plantas
- Grado 4º: Bloque abierto hasta siete plantas
- Grado 5º: Bloques hasta ocho plantas