

II.3.2.- CONDICIONES DE VOLUMEN Y DE USO

II.3.2.1.- Ordenanza 2. Manzana Cerrada

Ámbito de aplicación.

Zonas MCL del plano de Zonificación, y 2.MC del plano de Ordenación.

Uso dominante y tipología.

Uso residencial con tipología de edificación entre medianeras y formando manzana cerrada y edificación alineada a viario.

Existen dos grados:

- .- grado 3: número de plantas de baja más tres más ático.
- .- grado 4: número de plantas de baja más cuatro más ático.

Parcela mínima edificable.

La parcela mínima tendrá las siguientes características:

Grado	Superficie	Fachada a vía pública	Diámetro interior
3 y 4	200 m2	8 ml	8 ml

Alineaciones y retranqueos:

La edificación deberá ajustarse a las alineaciones exteriores de manzana definidas en los planos de ordenación. No se permitirán retranqueos a alineaciones exteriores de fachada, ni en planta baja ni en las restantes.

Fondo edificable:

Se establece el siguiente fondo edificable sobre y bajo rasante:

Grado	Fondo edificable
3 y 4	20 m2

Con las siguientes excepciones:

- .- el fondo edificable en Planta Baja puede ampliarse hasta 28 ml en uso comercial.

INICIATIVA PARA LA APLICACIÓN Y DEFINICIÓN DEL SISTEMA DE COMPENSACIÓN AL
DESARROLLO DEL SECTOR R10N "EL MAJUELO NORTE" DEL SUELO URBANIZABLE
SECTORIZADO DEL PLAN GENERAL DE VALDEMORO (Madrid)
PLAN PARCIAL DEL SECTOR (Diciembre de 2.005)

Equipo Redactor: JARA Asociados S.A.

Promotor: OBRAS Y VIAS S.A.

7 ENE 2007
Valdemoro 30 ENE 2007

En todos los casos se respetará el artículo 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).

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

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 distancia del fondo edificable definido anteriormente (o a la línea de retranqueo del fondo), medidos perpendicularmente a todos sus puntos.

Altura y número de plantas.

La altura de cornisa y el número de plantas tendrán carácter obligatorio tanto para evitar medianerías al descubierto como para garantizar la homogeneidad de la escena urbana, y en cada grado serán:

Grado	Número máximo de plantas	Atico	Altura máxima de cornisa
3	4 (b+3)	sí	13 ml
4	5 (b+4)	sí	16 ml

Superficie edificable.

La superficie edificable máxima sobre rasante será, para cada ámbito, la menor de las dos siguientes:

- el resultado de multiplicar el número de plantas sobre rasante por la ocupación en planta o la asignada a cada ámbito (zona, manzana, parcela) por el presente Plan Parcial (Tabla de Superficies y Aprovechamientos por SubZonas), por el

INICIATIVA PARA LA APLICACIÓN Y DEFINICIÓN DEL SISTEMA DE COMPENSACIÓN AL
DESARROLLO DEL SECTOR R10N "EL MAJUELO NORTE" DEL SUELO URBANIZABLE
SECTORIZADO DEL PLAN GENERAL DE VALDEMORO (Madrid)

PLAN PARCIAL DEL SECTOR (Diciembre de 2.005)

Equipo Redactor: JARA Asociados S.A.

Promotor: OBRAS Y VIAS S.A.

futuro Proyecto de Reparcelación del Sector y por las figuras de reparcelación o de ajuste de volúmenes que se puedan tramitar en el futuro.

El futuro Proyecto de Reparcelación del Sector y las figuras de reparcelación, parcelación o de ajuste de volúmenes que se puedan tramitar en el futuro, deberán garantizar que cada ámbito generado (zona, manzana, parcela), tenga adscrita superficie edificable suficiente para cumplir con las alturas mínimas de ordenanza.

Espacios libres de parcela.

Deberán dejarse libres los patios interiores de parcela, entendiéndose por tales los derivados de la aplicación del fondo máximo edificable incluido el de planta baja comercial en su caso. Se prohíbe cualquier tipo de construcción auxiliar en los patios de parcela.

Número de viviendas:

Las asignadas a cada parcela por el correspondiente instrumento de equidistribución o parcelación en desarrollo del número máximo de viviendas asignado a cada manzana por el presente Plan Parcial en la Tabla de Superficies y Aprovechamientos por SubZonas.

Condiciones de uso.

USO CARACTERISTICO: 1.1.2.L

USOS COMPATIBLES SIN LIMITACIONES (EXCEPTO LAS DERIVADAS DE LOS USOS OBLIGATORIOS): 1.1.1.L; 1.1.1.P; 1.1.2.P; 1.1.2.P; 9.1.2 en patio de parcela, planta baja, y bajo rasante; 6.1.1; 6.1.2; 6.1.3; 6.1.4; 8.1.1, 8.1.2 y 8.1.4.

USOS PROHIBIDOS:

Todos los no compatibles, obligatorios o característicos.

USOS COMPATIBLES CON LIMITACIONES: en principio, el total de usos compatibles no podrá superar el 25 % de la superficie edificable de cada parcela, pudiéndose reordenar y agrupar este 25 % , o una fracción del mismo, a través del correspondiente Estudio de Detalle que deberá abarcar como mínimo una manzana completa, a los efectos de generar parcelas en las que se supere este porcentaje.

1.2.1.; 2.1.1, 2.1.1 y 2.1.3 en planta baja y con acceso diferenciado del de las viviendas; 2.2.5, 2.2.6 y 2.2.7 con acceso diferenciado del de las viviendas; 2.2.3.8 en planta baja y con acceso

INICIATIVA PARA LA APLICACIÓN Y DEFINICIÓN DEL SISTEMA DE COMPENSACIÓN AL
DESARROLLO DEL SECTOR R10N "EL MAJUELO NORTE" DEL SUELO URBANIZABLE
SECTORIZADO DEL PLAN GENERAL DE VALDEMORO (Madrid)
PLAN PARCIAL DEL SECTOR (Diciembre de 2.005)

Equipo Redactor: JARA Asociados S.A.

Promotor: OBRAS Y VIAS S.A.

diferenciado del de las viviendas; 2.4.11 y 2.4.12; 2.4.13 y 2.5.14 en planta baja y con acceso diferenciado del de las viviendas; 4.1.6, 4.1.7 y 4.2.8 con acceso diferenciado del de las viviendas; 4.3.10; 4.3.11 con acceso diferenciado del de las viviendas; 4.4.14 en planta baja y con acceso diferenciado del de las viviendas; 4.3.13 en planta baja y con acceso diferenciado del de las viviendas; 4.6.18 en patio de parcela y en planta baja con acceso diferenciado del de la vivienda; 9.1.1., 9.1.3 y 9.1.4 en planta bajo rasante.

.- Infraestructuras básicas (7.1.1), hasta un máximo del 5 % de la superficie del ámbito.

USOS OBLIGATORIOS:

.- 9.1.2: un mínimo de 1,73 plazas de aparcamiento por vivienda en el interior de la parcela.