

### III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

#### AYUNTAMIENTO DE

**40****VILLAVICIOSA DE ODÓN**

## URBANISMO

En cumplimiento del artículo 70 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, se hacen públicas las ordenanzas de aplicación del Sector UZ 1, 2 y 3 Monte de la Villa, aprobadas definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Villaviciosa de Odón en sesión de 28 de noviembre de 2003.

#### 1. *Objeto y contenido*

##### 1.1. Descripción.

Las presentes Ordenanzas Reguladoras tienen por objeto reglamentar el uso de los terrenos y de la edificación, pública y privada, en el suelo delimitado por el Plan Parcial de Ordenación del Sector UZI.1, 2 y 3- Monte de la Villa, definido en el Plan General de Ordenación Urbana de Villaviciosa de Odón (Madrid).

De acuerdo con lo expresado en el art. 61 del Reglamento de Planeamiento, las presentes Ordenanzas Reguladoras contemplan los tres apartados siguientes:

- Generalidades y terminología de conceptos.
- Régimen urbanístico del suelo.
- Normas de la edificación y usos del suelo.

##### 1.2. Criterios de interpretación.

En los casos en que se plantee duda en la aplicación de estas Ordenanzas, deberá darse prioridad a los planos de menor escala sobre los de mayor, a los acotados sobre los que no lo están, a las superficies y números que figuran en el Plan sobre aquellas magnitudes que se deriven de las mediciones directas sobre planos, y si persistiera la duda, prevalecerá siempre la interpretación más restrictiva sobre cualquier otra.

Cualquier error que se detecte en la aplicación del Plan se podrá corregir con la consideración de error material por la Administración actuante, cuando se le comunique, previo los informes técnicos pertinentes.

#### 2. *Generalidades y terminología de conceptos*

##### 2.1. *Ámbito de aplicación.*

Las presentes Ordenanzas Reguladoras regirán para el sector delimitado por el presente Plan Parcial.

##### 2.2. Vigencia.

Las presentes Ordenanzas Reguladoras tendrán vigencia en todo momento y en toda su extensión, en tanto no sean derogadas o modificadas total o parcialmente por medio de la oportuna Revisión del Plan.

##### 2.3. Relación con la legislación vigente.

Las presentes Ordenanzas se han redactado teniendo en cuenta las condiciones que fija el vigente Plan General de Ordenación Urbana, a las que sirven de complemento y detalle. Este Plan Parcial deberá cumplir, en todas sus determinaciones, lo establecido en el Plan General.

##### 2.4. Terminología de conceptos.

A los efectos de las presentes Ordenanzas se definen los siguientes conceptos:

###### 2.4.1. Sector.

Superficie total abarcada por el presente planeamiento.

#### 2.4.2. Sistemas del Sector.

Conjunto de viales, espacios libres, servicios y equipamientos correspondientes a las necesidades propias del Sector.

#### 2.4.3. Zona.

Superficies de carácter homogéneo en cuanto a la edificación y usos del suelo a efectos de distribución de éstos dentro del Sector.

#### 2.4.4. Polígono.

Unidad resultante del fraccionamiento del Sector a efectos de ejecución y urbanización.

#### 2.4.5. Manzana.

Conjunto de parcelas delimitado por viales o jardines públicos.

#### 2.4.6. Condiciones del solar.

Se considera como solar edificable el terreno calificado que reúna las condiciones establecidas en el art. 6.9 del Plan General, y que, además, cumpla las condiciones de superficie mínima que establecen las presentes Ordenanzas.

#### 2.4.7. Superficie mínima del solar.

Se establecen las superficies mínimas del solar para todas aquellas zonas en las que puedan llevarse a cabo actuaciones edificatorias.

#### 2.4.8. Otras definiciones.

Vienen reflejadas en el artículo 1.7 del PGOU.

#### 2.5. Definición de usos.

##### 2.5.1. Uso residencial.

Comprende los espacios y dependencias destinados al alojamiento temporal o permanente de tipo familiar o similar.

Dentro del uso global residencial se establecen, para este Plan Parcial, las siguientes clases y categorías:

##### A) Clase vivienda:

Categoría 1.<sup>a</sup> Unifamiliar. Definida en el artículo 4.5.1-A) del PGOU.

##### B) Clase de residencia comunitaria.

Categoría 1.<sup>a</sup> Residencia fija o temporal en que sus usuarios no tienen la condición de familia. Definida en el artículo 4.5.1-B) del PGOU.

##### 2.5.2. Uso Terciario.

Comprende los espacios destinados a la prestación de servicios diversos a la población, tales como comercio, técnico-administrativos, alojamiento temporal, ocio, de reunión y espectáculos, restauración y otros similares.

En este Plan Parcial se establecen las siguientes clases y categorías:

##### A) Clase Comercio:

Todas las Categorías. Definidas en el artículo 4.6.1-A) del PGOU.

##### B) Clase Reunión:

Todas las Categorías. Definidas en el artículo 4.6.1-D) del PGOU.

##### 2.5.3. Uso equipamiento.

Corresponde a los espacios y locales destinados a facilitar a la población, desde el sector público o privado, actividades de interés social y comunitario.

En este Plan Parcial se contemplan todas las categorías definidas en el artículo 4.7 del PGOU.

##### 2.5.4. Uso Infraestructuras.

Definidas en el artículo 4.9 del PGOU.

##### 2.5.5. Espacios Libres.

Definidas en el artículo 4.10 del PGOU.

### 3. Régimen urbanístico del suelo

Se refiere a los siguientes conceptos:

- Calificación del suelo, con expresión detallada de sus usos pormenorizados.
- Estudios de detalle.
- Parcelaciones.
- Proyectos de Urbanización.
- Entidades de Conservación

#### 3.1. Calificación del suelo.

La calificación del suelo del Sector y sus usos pormenorizados correspondientes es la siguiente:

##### 3.1.1. Suelo de Sistemas Generales.

De acuerdo con el PGOU se destinan a:

- Espacio libre público a forestar que constituirá un preparque de transición al Parque del Guadarrama.
- Conexión del saneamiento del Sector “Monte de la Villa” a colectores generales y E.D.A.R.
- Prolongación del viario principal del Sector hasta la Residencia de Ancianos.
- Conexión de la red de agua del Sector hasta los depósitos del Canal de Isabel II.
- Desvío de la Vereda de Brunete a través del espacio público a forestar.
- Desvío de la Línea Eléctrica a través del espacio público a forestar.

Este último punto no es necesario, ya que el ser una línea de Media Tensión, se soterrará a través de las calles del Sector, evitando su paso por el preparque.

##### 3.1.2. Suelo de Sistemas Interiores.

Destinados al servicio del Sector:

- Viario rodado, para canalización de este tipo de tráfico.
- Viario peatonal, destinado a la circulación peatonal mediante aceras o vías específicas.
- Espacios libres, destinados a parques y jardines públicos, como zonas de recreo y expansión.
- Equipamiento deportivo y social, para los servicios correspondientes.

##### 3.1.3. Suelo residencial.

Que es el objeto principal de este Plan, y es el suelo que se destina a construcción de viviendas destinadas al alojamiento humano.

##### 3.1.4. Suelo para servicios.

Constituye el suelo preciso para los servicios que permiten el buen funcionamiento del Sector. En nuestro caso, los centros de transformación subterráneos.

#### 3.2. Estudios de detalle.

Tendrán las siguientes finalidades, conforme a las leyes vigentes y sus reglamentos:

- Adaptar o reajustar las alineaciones y rasantes señaladas en el Plan Parcial.
- Ordenar los volúmenes.

La unidad territorial será como mínimo el área abarcada por una manzana completa, de las que figuran como tales en el Plan Parcial. El Plan Parcial, de acuerdo con el Plan General, prevé de partida la realización de un Estudio de Detalle para las manzanas de conjuntos de vivienda. En el artículo 5.8.A se establece que el Estudio de Detalle determinará los volúmenes, parcelas privativas, zonas libres comunes y tipologías. La superficie mínima de parcela privativa es de 250 m<sup>2</sup>. La superficie mínima a delimitar para la formación de este tipo de conjuntos es de 6.000 m<sup>2</sup>.

#### 3.3. Parcelaciones.

Mediante un Proyecto de Parcelación se dividirá el suelo en unidades aptas para el uso previsto. La parcelación podrá ser modificada, total o parcialmente, mediante la tramitación de un Proyecto de Parcelación que modifique el aprobado inicialmente.

### 3.4. Proyectos de urbanización.

Tiene por objeto la realización material de las determinaciones del presente Plan Parcial, y deberán ajustarse a la normativa vigente. Contemplará, como mínimo, los siguientes servicios:

- Red viaria.
- Saneamiento.
- Agua.
- Electricidad.
- Telefonía.
- Gas (zanjas).
- Plantación de zonas públicas.

### 3.5. Entidades de conservación.

Ver Plan de Etapas de este Plan Parcial.

## 4. Ordenanzas de la edificación

### 4.1. Ordenanzas generales.

#### 4.1.1. Definición de zonas y sus características.

El área objeto de este Plan Parcial se divide en las siguientes zonas diferenciadas, desde el punto de vista de sus funciones en la estructura urbana.

- Residencial.
- Terciario.
- Equipamiento.
- Espacios Libres y Deportivos.
- Infraestructuras.

#### Residencial:

- Dominio: Privado.
- Carácter de uso: Privado.
- Usos comprendidos: Todos los propios del alojamiento humano con sus usos complementarios, tales como garajes, almacén para útiles de jardinería, piscinas privadas, etc.
- Definición de la zona: Alojamiento permanente de personas.

#### Terciario:

- Dominio: Privado.
- Carácter de uso: Privado.
- Usos comprendidos: Todos los propios de prestación de servicios a la población de carácter terciario tales como comercios, oficinas, hoteles, locales de reunión, etc.
- Definición de la zona: Servicios terciarios privados.

#### Equipamiento:

- Dominio: Público o privado.
- Carácter de uso: Público.
- Usos comprendidos: Todos los propios precisos para actividades de relación y asistencia de la población, tales como centros escolares, oficinas municipales, etc.
- Definición de la zona: Servicios sociales y asistenciales que puede necesitar la población y que son de responsabilidad pública.

#### Espacios libres y deportivos:

- Dominio: Público.
- Carácter de uso: Público.
- Usos comprendidos: Comprende paseos peatonales, áreas de reposo, fuentes, jardines, etc., además de los dedicados a facilitar la actividad deportiva al aire libre a la población.
- Definición de la zona: Comprende las áreas de relación y descanso del sector.

#### Infraestructuras:

- Dominio: Público o privado.
- Carácter de uso: Privado.
- Usos comprendidos: Transformadores, estaciones depuradoras, etc.

- Definición de la zona: Comprende el asentamiento de cualquier servicio necesario para el funcionamiento del Sector.

Red viaria:

- Dominio: Público.
- Carácter de uso: Público.
- Usos comprendidos: El viario en todos sus tipos: rodado, peatonal, y el alojamiento de las canalizaciones de las diferentes instalaciones tales como agua, electricidad, saneamiento, telefonía, gas, etc., además de los elementos de la red, como la señalización y equipamiento urbano.
- Definición de la zona: La red viaria con todos sus elementos.

#### 4.1.2. Ordenanzas generales para las áreas edificables.

En todas las áreas edificables se tendrán en cuenta las siguientes determinaciones:

Cerramientos de parcelas:

- Se establece como norma general que el tipo de cerca a emplear como cerramiento de las parcelas, sea opaco hasta una altura de 1,00 metros y diáfano el resto hasta la altura máxima de 2,00 metros con elementos permeables a la vista, tales como setos vegetales, rejas, telas metálicas, etc.
- En las calles o terrenos en pendiente, se permite aumentar la altura máxima de los elementos opacos hasta 1,50 metros, manteniendo la altura media del tramo en 1,00 metro.

Tipologías de cubiertas:

- Estarán de acuerdo con el art. 5.3 del PGOU.

Sótanos y semisótanos:

- Se ejecutarán de acuerdo con el art. 5.5 del PGOU.

Medición de la edificabilidad:

- El art. 5.7 del PGOU, establece los elementos computables a efectos de edificabilidad.

Medición de la superficie de ocupación:

- El art. 5.8 del PGOU define los elementos computables a efectos de ocupación:

Separación a linderos (retranqueos):

- Están definidos en el artículo 5.9 del PGOU.

Movimientos de tierras:

- Se harán de acuerdo al artículo 5.10 del PGOU.

#### 4.2. Ordenanzas particulares por zonas.

Como complemento a las ordenanzas anteriores, se presentan a continuación las ordenanzas particulares para cada zona, que terminan de regular el posible aprovechamiento edificatorio mediante la determinación de los restantes parámetros urbanísticos.

##### 4.2.1. Zona de red viaria.

No está permitido ningún tipo de actuación edificatoria aparente ni instalación exenta alguna que no corresponda a los servicios propios de la circulación: alumbrado público, señalización de tráfico, rotulación de calles, paradas de autobuses y su protección, papeleras, etc.

Las edificaciones colindantes a las calles y aparcamientos, deberán respetar los retranqueos establecidos. Será necesaria la obtención de licencia municipal para la colocación de anuncios y para la ejecución de cualquier tipo de obra que pueda afectar a las calles.

##### 4.2.2. Zona unifamiliar Intensiva grado 3.º

Definición:

- Edificaciones unifamiliares aisladas o pareadas, en parcelas de tamaño medio, con espacios libres con uso de jardines y zonas deportivas privadas al servicio de los usuarios de aquellas.

Grados admitidos:

- Grado 3.º (UI.3).

Condiciones de parcelación:

- Las establecidas en el artículo 5.4 del PGOU.

Condiciones de posición de las edificaciones en la parcela:

- De acuerdo con el artículo 5.5 del PGOU.

Condiciones de forma de las edificaciones:

- Las indicadas en el artículo 5.6 del PGOU.

Condiciones de volumen:

- Edificabilidad máxima sobre rasante: 0,582 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Edificabilidad máxima bajo rasante: 0.4 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Resto de parámetros: Según artículo 5.7 del PGOU.

Otras condiciones:

- Las establecidas en el artículo 5.8 del PGOU.

Usos permitidos:

- Residencial: Vivienda unifamiliar, cat. 1.<sup>a</sup>
- Terciario. Oficinas cat. 1.<sup>a</sup>
- Espacios libres y deportivos. Zonas verdes cat. 1.<sup>a</sup> a 5.<sup>a</sup> Libre deportivo cat. 1.<sup>a</sup>

4.2.3. Zona unifamiliar. Conjunto de Viviendas.

Definición:

- Edificaciones unifamiliares aisladas y pareadas, en parcelas privativas de tamaño medio, con zonas comunes de espacios libres con uso de jardines y zonas deportivas privadas al servicio de los usuarios de aquellas, a desarrollar mediante Estudio de Detalle.

Condiciones de parcelación:

- Las parcelas privativas tendrán una superficie mínima de 250 metros cuadrados.
- Las parcelas privativas tendrán un frente mínimo de 10,00 m. El frente de las parcelas podrá ser a calle pública o a espacio o calle privada, siempre y cuando este espacio o calle tenga una anchura mínima de 10,00 metros.
- Las parcelas privativas tendrán una forma tal que permita inscribir en su interior un círculo de diámetro igual o superior a 10,00 metros.

Condiciones de posición de las edificaciones en las parcelas privativas:

Los retranqueos serán los siguientes:

- A fachada principal a calle pública: 5.00 metros, sobre y bajo rasante.
- A fachada principal a espacio o calle privada: 3,00 metros sobre y bajo rasante, con una distancia mínima desde la fachada principal hasta el eje del espacio o calle privada de 9,00 metros.
- A lindero lateral con otras parcelas de otro conjunto. Altura de cornisa/2 con un mínimo de 3,00 metros, sobre y bajo rasante.
- A lindero lateral con otras parcelas privativas, espacio o calle privada del mismo conjunto: 3,00 metros sobre rasante, con una distancia mínima desde la mínima desde la fachada lateral hasta el eje de espacio libre o calle privada de 8,00 metros. Si entre dos parcelas existe un camino de servicio peatonal de menos de 8,00 metros de anchura no será necesario mantener esta distancia mínima al eje. Este retranqueo será nulo en las viviendas pareadas en el lindero común. En el otro lindero el retranqueo puede ser nulo en planta baja, con un máximo de 40 metros de longitud total de fachada sobre rasante, sin que se produzcan medianerías al descubierto. En el lindero no común, en planta primera se mantendrá siempre el retranqueo de 3,00 metros, con una distancia mínima entre edificaciones de 6,00 metros. Las viviendas de esquina mantendrán también en planta baja el retranqueo de 3,00 metros en el lindero no común.
- A testero con otra propiedad: Altura de cornisa, sobre y bajo rasante.
- A testero con otra parcela privativa o espacio común o calle privada del mismo conjunto: 3,00 metros sobre rasante, con una distancia mínima desde la fachada hasta el eje de espacio libre o calle privada de 8,00 metros. Si entre dos parcelas

existe un camino de servicio peatonal de menos de 8,00 metros de anchura no será necesario mantener esta distancia mínima al eje.

Las edificaciones auxiliares guardarán los retranqueos señalados para la edificación principal excepto el correspondiente a la fachada principal a calle en que es admisible la construcción de garajes ocupando una longitud máxima de la misma de 3,50 metros.

Condiciones de forma de la edificación:

- No se fija fondo máximo, siempre que se respeten los retranqueos señalados.
- En las edificaciones auxiliares su forma será libre pudiendo quedar adosada a la edificación principal o aislada de ella. En este caso conservará los retranqueos fijados anteriormente.

Condiciones de volumen:

- Al conjunto de la actuación se aplicará el 40% de ocupación sobre y bajo rasante y la edificabilidad máxima sobre rasante indicada en el plano de zonificación y demás documentos de este Plan Parcial para cada manzana y de 0,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> bajo rasante.
- Las edificaciones auxiliares tendrán una ocupación máxima sobre y bajo rasante del 5%. La edificabilidad máxima sobre rasante será de 0,05 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. Bajo rasante, de 0,05 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. Esta edificabilidad se descontará de la total permitida.
- La altura máxima a cornisa es de 7,00 metros. La altura a cumblera será de 11,50 metros, con dos plantas sobre rasante y una bajo rasante con una altura libre máxima de 2,75 metros.
- Las edificaciones auxiliares tendrán una sola planta, tanto si están situadas sobre o bajo rasante. Su altura libre no sobrepasará los 2,50 m, siendo la altura máxima a cumblera, para las situadas sobre rasante y que se diseñen con cubierta inclinada, de 3,50 metros.

Otras condiciones:

El número mínimo de plazas de aparcamiento a situar dentro de cada parcela privativa o en espacio común, sobre o bajo rasante, será de 3 plazas por vivienda.

Las zonas comunes deberán disponer, como mínimo de:

- Espacio dedicado a actividades deportivas que contenga piscina y/o pista deportiva con una superficie mínima de 1.000 m<sup>2</sup> en el que pueda inscribir un círculo de 20 m de diámetro.
- Espacio dedicado a jardín.

La superficie mínima de las zonas comunes será de 50 m<sup>2</sup> por vivienda, con un mínimo de 1.200 m<sup>2</sup>.

#### 4.2.4. Zona Actividades Terciarias.

Definición:

- Edificaciones de tipología abierta, rodeada de espacios libres ajardinados, dedicadas a actividades terciarias complementarias de la ciudad.

Condiciones de parcelación:

- Las indicadas en el artículo 7.3 del PGOU.

Condiciones de posición de las edificaciones en la parcela:

- Las indicadas en el artículo 7.4 del PGOU.

Condiciones de forma de las edificaciones:

- Las indicadas en el artículo 7.5 del PGOU.

Condiciones de volumen:

- Edificabilidad máxima sobre rasante: 0,80 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Edificabilidad máxima bajo rasante: 0,80 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Resto de parámetros, según artículo 7.6 del PGOU.

Otras condiciones:

- Según artículo 7.7 del PGOU.

Usos permitidos:

- Terciario: Comercio cat. 1.<sup>a</sup> a 4.<sup>a</sup> Oficinas cat. 1.<sup>a</sup> a 3.<sup>a</sup> Hotelero, cat. 1.<sup>a</sup> y 2.<sup>a</sup> Reunión cat. 1.<sup>a</sup> a 5.<sup>a</sup> Espectáculos, cat. 1.<sup>a</sup>

4.2.5. Zona de Equipamientos.

Definición:

- Edificaciones de tipología abierta, rodeada de espacios libres ajardinados, dedicadas a servicios sociales, culturales, asistenciales, religiosos y similares.

Condiciones de parcelación:

- Las indicadas en el artículo 8.3 del PGOU.

Condiciones de posición de las edificaciones en la parcela:

- A alineación: 5,00 m.
- A linderos laterales: ½ de altura de cornisa.
- A fondo: ½ de altura de cornisa.

Condiciones de volumen:

- Edificabilidad máxima sobre rasante: 0,80 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Edificabilidad máxima bajo rasante: 0,80 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Ocupación máxima: 80%.
- Resto parámetros, según artículo 8.5 del PGOU.

Otras condiciones:

Las indicadas en el artículo 8.6 del PGOU.

Usos permitidos:

- Residencial: Vivienda unifamiliar, cat. 1.<sup>a</sup>, para conserje.
- Equipamiento: En todas sus clases y categorías.
- Infraestructuras: Garaje cat. 1.<sup>a</sup> y 2.<sup>a</sup>
- Espacios libres y deportivos: Zonas verdes cat. 1.<sup>a</sup> a 5.<sup>a</sup> Libre deportivo cat. 1.<sup>a</sup> y 2.<sup>a</sup>

4.2.6. Zona de Espacios Libres.

Definición:

- Espacios libres públicos, no ocupados por la edificación más que en una escasa proporción, de forma complementaria y de apoyo al espacio libre, que estarán forestados, ajardinados y acondicionados para ese uso.

Grados admitidos:

- 1.<sup>o</sup> a 2.<sup>o</sup>

Condiciones de posición de las edificaciones en la parcela:

- Las indicadas en el artículo 10.3 del PGOU.

Condiciones de volumen:

- Las indicadas en el artículo 10.3 del PGOU.

Otras condiciones:

- Las indicadas en el artículo 10.4 del PGOU.

4.2.7. Zona Libre Deportiva.

Definición:

- Instalaciones descubiertas de usos deportivos ubicadas en terrenos libres de edificación y que forman parte del equipamiento de ocio de la población. Son de titularidad pública.

Condiciones de posición de las instalaciones en la parcela:

- Las indicadas en el artículo 11.3 del PGOU.

Condiciones de volumen:

- Las indicadas en el artículo 11.4 del PGOU.



Otras condiciones:

— Las indicadas en el artículo 11.5 del PGOU.

4.2.8. Zona de Servicios Urbanos e Infraestructuras.

Definición:

— Infraestructuras necesarias para prestar a la ciudad y a sus habitantes los servicios urbanos básicos.

Condiciones de posición de las instalaciones en la parcela:

— Las edificaciones guardarán un retranqueo mínimo de 3,00 metros. Se exceptúan de esta regla los centros de transformación subterráneos, en el que el retranqueo será como mínimo de 0,40 metros a linderos y nulo a alineación.

##### 5. *Conclusión*

Con lo expuesto en estas Ordenanzas Reguladoras, así como en la Memoria, Plan de Etapas, Estudio Económico y Planos, se considera definido este Plan Parcial de Ordenación del Sector UZ. 1, 2 y 3 “Monte de la Villa”.

Villaviciosa de Odón, a 7 de agosto de 2018.—El secretario general, Manuel Paz Taboada.

(03/27.894/18)

