

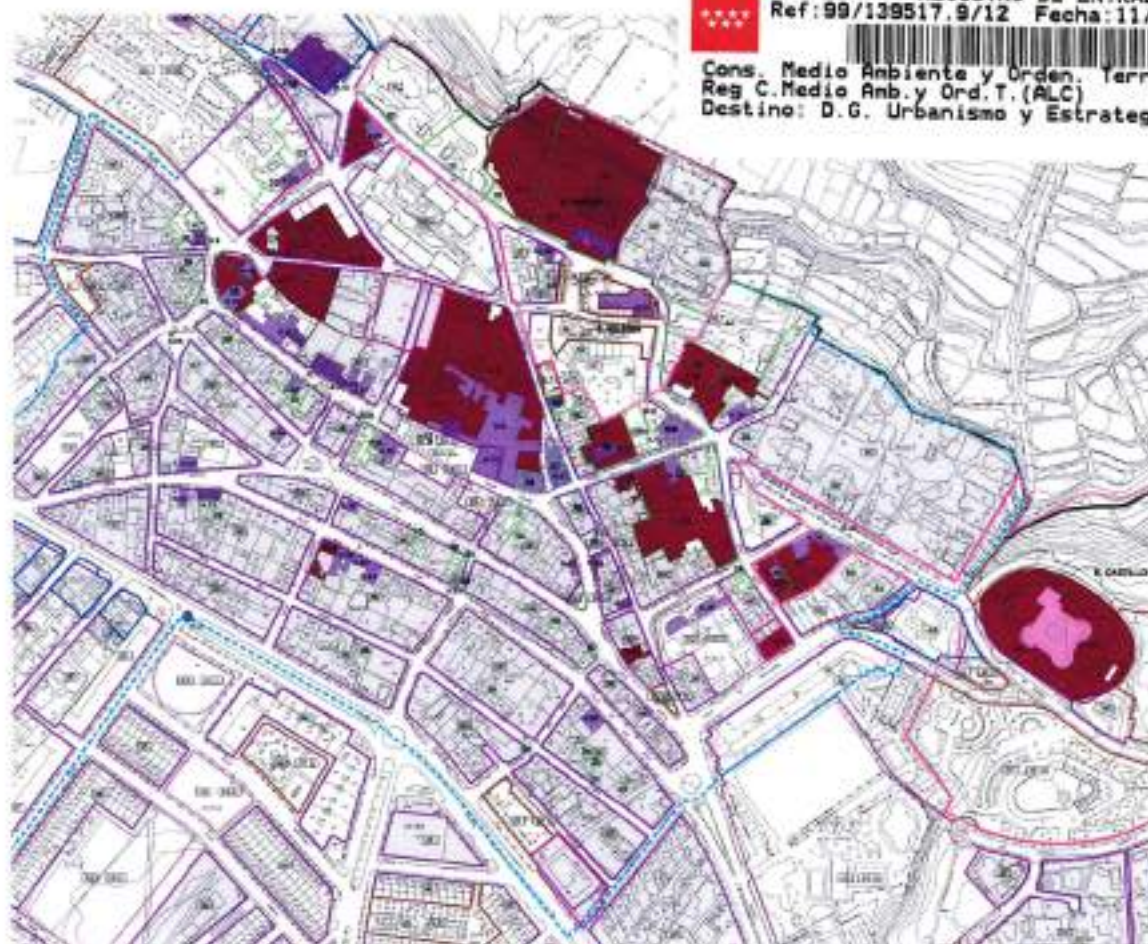


MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 7 DEL PLAN GENERAL DE VILLAVICIOSA DE ODÓN

MODIFICACIÓN Y CORRECCIONES DE ORDENANZAS EN SUELO URBANO

DOCUMENTACIÓN A QUE SE REFIERE EL
ORDEN DEL CONSEJO DE GOBIERNO
DE FECHA: 14-2-13
MAYOR: 15-2-13
LA SECRETARÍA GENERAL TÉCNICA
EL SECRETARIO GENERAL DE PROYECTOS URBANOS
(P.D. Resolución de 14 de febrero de 2013)

AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA DE ODÓN



REGISTRO DE ENTRADA
Ref: 99/139517.9/12 Fecha: 11/10/2012 11:58
Cons. Medio Ambiente y Orden. Territorio
Reg C. Medio Amb. y Ord. T. (ALC)
Destino: D.G. Urbanismo y Estrategia Territorial

DOCUMENTO DE MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 7 DEL PLAN GENERAL DE
VILLAVICIOSA DE ODÓN QUE INTEGRA LAS DETERMINACIONES DE
INFORMES SECTORIALES.

Septiembre 2012

Documento para Aprobación Provisional 2



ÍNDICE

1. MEMORIA	3
1. ANTECEDENTES	5
2. ESTRUCTURA Y CONTENIDO DEL DOCUMENTO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL	5
3. PLANEAMIENTO VIGENTE	6
4. OBJETIVOS DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL	6
5. INTERÉS PÚBLICO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL	6
6. MODIFICACIONES Y CORRECCIONES DE ORDENANZAS EN SUELO URBANO	6
ORDENANZA 1. VC – VILLAS DE CASCO ANTIGUO	7
Art.1.6. Condiciones de volumen	7
Art.1.10. Protección del Patrimonio Histórico	8
ORDENANZA 2. MC – MANZANA CERRADA	9
Art.2.6. Condiciones de volumen	9
Art.2.10. Protección del Patrimonio Histórico	13
ORDENANZA 4. RM – RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR	15
Art.4.5. Condiciones de posición de las edificaciones en la parcela	15
Art.4.6. Condiciones de forma de las edificaciones	17
Art.4.10. Usos permitidos	18
ORDENANZA 5. UI – UNIFAMILIAR INTENSIVA	19
Art.5.8. Otras condiciones	19
ORDENANZA 6. UE – UNIFAMILIAR EXTENSIVA	20
Art.6.8. Otras condiciones	20
ORDENANZA 7. AT – ACTIVIDADES TERCARIAS	21
Art.7.4. Condiciones de posición de la edificación en la parcela	21
Art.7.5. Condiciones de forma de las edificaciones	22
7. TRAMITACIÓN Y LEGISLACIÓN APLICABLE	24
Legislación aplicable	24
Evaluación ambiental	24
Suspensión de licencias	24
Incorporación del resultado de Alegaciones	24
Incorporación del resultado de los Informes de la Administración	24
8. CONCERTACIÓN ADMINISTRATIVA	29
9. PLANOS DE ÁMBITO DE APLICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL	31
10. PLANOS VIGENTES Y MODIFICADOS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE VILLAVICIOSA DE ODÓN	38
II. DOCUMENTACIÓN	46
1. PLAN GENERAL VIGENTE	46
Capítulo 11. Ordenanzas en Suelo Urbano, de Plan General	46
ORDENANZA 1 VC VILLAS DE CASCO ANTIGUO	47
ORDENANZA 2 MC MANZANA CERRADA	52
ORDENANZA 4 RM RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR	55
ORDENANZA 5 UI UNIFAMILIAR INTENSIVA	63
ORDENANZA 6 UE UNIFAMILIAR EXTENSIVA	68
ORDENANZA 7 AT ACTIVIDADES TERCARIAS	72



DOCUMENTACIÓN A QUE SE REFIERE EL
ACUERDO DEL CONSEJO DE GOBIERNO
DE FECHA 14-2-13
Madrid, 15-2-13
LA SECRETARÍA GENERAL TÉCNICA
EL SUBDIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO JURÍDICO
(P.D.F. Resolutorio) de 15 de febrero de 2013

2. MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL	76
Capítulo 11. Ordenanzas en Suelo Urbano, de Modificación Puntual	76
ORDENANZA 1 VC VILLAS DE CASCO ANTIGUO	77
ORDENANZA 2 MC MANZANA CERRADA	80
ORDENANZA 4 RM RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR	84
ORDENANZA 5 UI UNIFAMILIAR INTENSIVA	92
ORDENANZA 6 UE UNIFAMILIAR EXTENSIVA	97
ORDENANZA 7 AT ACTIVIDADES TERCIARIAS	102

DOCUMENTACIÓN QUE SE REFIERE EL
ACUERDO DEL CONSEJO DE GOBIERNO
DE FECHA: 14-2-13
Madrid: 15-2-13
LA SECRETARÍA GENERAL TÉCNICA
EL SUBDIRECTOR GENERAL DE RÉGIMEN JURÍDICO
(P.D.F. Resolución 2 de 15 de febrero de 2013)



DOCUMENTACIÓN A QUE SE REFIERE EL
ACUERDO DEL CONSEJO DE GOBIERNO
DE FECHA 14-2-13
MAJORD 15-2-13
LA SECRETARÍA GENERAL TÉCNICA
EL SUBDIRECTOR GENERAL DE RÉGIMEN JURÍDICO
(P.D.F. Resolución 5 de November de 2012)



1. MEMORIA

Comunidad de Madrid
Consejería de Ordenación
y Organización del Territorio
DIRECCIÓN DE ORGANISMO

10 DIC. 2012

DOCUMENTO INFORMATIVO

EL TÉCNICO INFORMANTE



1. ANTECEDENTES

La redacción de la Modificación Puntual ha sido solicitada al Equipo Redactor de la Revisión del Plan General de Villaviciosa de Odón anticipando cambios que en cualquier caso habrían de introducirse en el texto normativo de la normativa vigente. Se trata por tanto de aunar los resultados de la Información y Diagnóstico realizados ya por este Equipo Redactor y comentados con los Servicios Técnicos Municipales, y la urgencia de cambiar determinados parámetros de la normativa vigente que dificultan la aplicación en actuaciones inmediatas, y ello sin esperar a la plena Revisión del Plan General, que en cualquier caso incluiría el contenido de la presente Modificación Puntual.

Se cumple en esta Modificación Puntual el requerimiento de la Dirección General de Patrimonio Histórico (DG PH) de la Consejería de Cultura, de aplicar la Disposición Transitoria Segunda de la ley 10/1998 de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, lo que motiva la inclusión de determinados inmuebles identificados en el Anexo de Información de esta Memoria, en la obligación de obtener Informe vinculante de la DG PH previamente a la concesión de licencia de edificación.

2. ESTRUCTURA Y CONTENIDO DEL DOCUMENTO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

El documento de Modificación Puntual se compone de Memoria y Anexos de Información.

1. Memoria de la Modificación Puntual de Correcciones en las Ordenanzas. Esta memoria consta de dos partes: en la primera parte se indican las correcciones de las ordenanzas con una breve explicación del objeto de la modificación puntual que se pretende llevar a cabo; se incluye un capítulo de Concertación Administrativa con la contestación pormenorizada a los informes de la Administración; se adjuntan los planos del ámbito de aplicación de la Modificación Puntual. En la segunda parte se aporta la documentación relativa a las ordenanzas del plan general vigente y las ordenanzas de la Modificación Puntual.

Se ha añadido a la justificación de cada Modificación de Ordenanza, el correspondiente esquema no vinculante de las áreas afectadas por dicha Modificación. Los planos vinculantes son los planos de esta Modificación Puntual, de Ordenación y Gestión, números 5.2, 5.3 y 6.3.

2. Anexo de Información de elementos inmuebles estudiados para determinar el ámbito de aplicación de la Modificación Puntual. Este anexo analiza los inmuebles de Villaviciosa de Odón para establecer su inclusión o exclusión de la zona de influencia de la Modificación Puntual.



3. PLANEAMIENTO VIGENTE

El Plan General de Villaviciosa de Odón, aprobado por acuerdo del Consejo de Gobierno de 15/07/1999 (publicado en el BOCM del 04/09/1999) y la Modificación Puntual nº 2 aprobada por la Comisión de Urbanismo de fecha de 26/07/2005 (publicada en el BOCM el 26/08/2005) establecen las Ordenanzas de Edificación, algunas de cuyas determinaciones se trata de modificar en el presente procedimiento.

4. OBJETIVOS DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

Corregir algunas determinaciones de las Ordenanzas de Edificación vigentes, que han quedado obsoletas en relación con la situación real, o son poco claras.

5. INTERÉS PÚBLICO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

1. La Modificación Puntual tiene el interés público de mejorar la eficacia de la normativa urbanística para evitar disfuncionalidades en la ejecución de las actuaciones, o el coste innecesario derivado de éstas.
2. La Modificación Puntual no reduce el espacio público previsto en el Plan General puesto que no se refiere a ningún parámetro relacionado.
3. La Modificación Puntual no aumenta la edificabilidad existente.
4. Esta Modificación Puntual será recogida en el documento de Plan General en tramitación.

6. MODIFICACIONES Y CORRECCIONES DE ORDENANZAS EN SUELO URBANO

Se describen a continuación las modificaciones de Ordenanzas vigentes, referentes a parámetros claramente contradictorios con la realidad o poco claros:



ORDENANZA 1. VC – VILLAS DE CASCO ANTIGUO

Art.1.6. Condiciones de volumen

OBJETO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL:1. Edificación principal:

En la Ordenanza vigente, la ocupación máxima de la ~~edificación principal~~ es demasiado restrictiva para levantar una vivienda que agote la edificabilidad que permite la Ordenanza, ya que exige dos plantas y bajo cubierta sin dejar libertad de composición arquitectónica. Además, la ocupación máxima de la edificación auxiliar no permite agotar la edificabilidad que se le asigna.

Las llamadas “Villas de Casco Antiguo” reflejan la tipología de las antiguas casas de labranza edificadas en dos plantas y con desván o “sobrado” con utilización bajo cubierta. En ese caso, la planta baja ocupa un 20% de la parcela y por tanto consume 0,20 m²/m², de edificabilidad; la planta primera consume otro 0,20 m²/m², y la planta bajo cubierta utilizable consume el 0,10 m²/m², restante de edificabilidad: es decir, en un 20% de terreno se levanta la edificabilidad total de 0,50 m²/m² sobre rasante.

Pero muchas de las parcelas afectadas por esta Ordenanza, son parcelas de 1.000 m² aún sin edificar y requieren otra tipología de edificación, más acorde con las necesidades de las viviendas y de la demanda de sus propietarios. Éstos prefieren mayor superficie en planta baja para no estar continuamente subiendo o bajando escaleras, y una menor edificación en planta alta.

Por otro lado, los volúmenes macizos a que conduce la aplicación de la Ordenanza vigente no siempre son los más adecuados estéticamente o para la distribución de las viviendas.

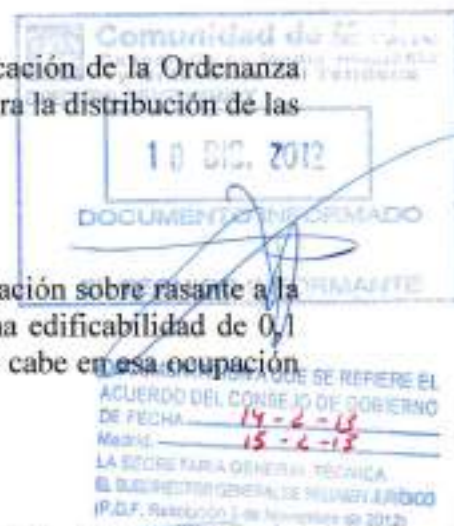
2. Edificación auxiliar:

Adicionalmente, la Ordenanza vigente asigna un 5% de ocupación sobre rasante a la edificación auxiliar, cuando le asigna en una sola planta, una edificabilidad de 0,1 m²/m², sobre rasante, es decir, el doble de lo que realmente cabe en esa ocupación del 5%.

3. Solución en la Modificación Puntual:

Para solucionar ambos casos de ocupación máxima de parcela, la Modificación Puntual conjunta ambas ocupaciones, es decir, no diferencia entre la ocupación o huella de la edificación principal y de la auxiliar, y amplía el total vigente (suma del 20% principal más el 5% auxiliar) al 35% de la parcela. Las nuevas edificaciones con la presente Modificación podrán organizar otras soluciones, o bien mantener en su caso la tipología anterior.

En ningún caso se modifica la edificabilidad de la Ordenanza vigente.



Comunidad de Madrid
Ayuntamiento de Villaviciosa de Odón
DIRECCIÓN GENERAL DE PATRIMONIO HISTÓRICO Y MONUMENTAL

Plan General vigente:

A) Ocupación máxima de parcela

Edificación principal:	20 %
Edificación auxiliar:	5 %

DOCUMENTO INFORMATIVO
EL TÉCNICO INFORMANTE

AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA DE ODÓN
Aprobado PROVISIONALMENTE por el PLENO
del Ayuntamiento en sesión de:

27 SEP 2012

El Secretario General
P.D. El Funcionario

Modificación Puntual del Plan General (en negrita, los textos modificados):

A) Ocupación máxima de parcela:

Sobre rasante:	35 %
Bajo rasante:	35%

El espacio construido de las plantas bajo rasante quedará dentro de la proyección de los planos que cierran las edificaciones sobre rasante, permitiendo en casos técnicamente justificados que sobresalga de esta proyección algún elemento como rampas de garaje.

DOCUMENTACIÓN A QUE SE REFIERE EL

ACUERDO DE 4. Protección del Patrimonio Histórico

DE FICHA 14-6-13 15-2-13

Madrid

LA SECRETARÍA GENERAL

EL SUBDIRECTOR GENERAL

IP-D.F. Resolución 5 del 11 de febrero de 2012

Art. 1.10. Protección del Patrimonio Histórico

En cumplimiento de las sugerencias de la Dirección General de Patrimonio Histórico, se añade el siguiente párrafo al con referencia a los edificios afectados por la Ley 10/1998:

Modificación Puntual del Plan General:

Se establece el siguiente régimen específico para los edificios señalados en planos como "Elemento sujeto a Disp. Adicional 2ª Ley 10/98" según indica la leyenda:

El régimen de protección de los edificios afectados por la Disposición Adicional Segunda de la Ley 10/1998, será el mismo establecido para los Bienes incluidos en el Inventario de Bienes Culturales de la Comunidad de Madrid, recogido en el Título 1 de la ley 10/1998, y prevaleciendo sobre cualquier otro tipo de protección asignada en el planeamiento.

Cualquier actuación en éstos, así como en los Bienes de Interés Cultural y en los ámbitos marcados como Entorno de Protección de Bien de Interés Cultural, deberán contar con la autorización en materia de patrimonio histórico de la Dirección General de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid (arts. 28 y 8.3 de la ley 10/1998.)

Las excavaciones de sótanos en Bienes de Interés Cultural, los Bienes acogidos a la Disposición Adicional Segunda de la Ley 10/1998, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, y en los ámbitos marcados como "Entorno de protección de Bien de Interés Cultural", requerirán la realización de un Estudio Arqueológico cuyas características serán señaladas por la Dirección General de Patrimonio Histórico en el proceso de autorización de obras.



DOCUMENTACIÓN A QUE SE REFIERE EL
ACUERDO DEL CONSEJO DE GOBIERNO
DE FECHA 14-2-13
MAYOR 15-2-13
LA SECRETARÍA DE LA TÉCNICA
ELabora el presente DOCUMENTO
P.D. Funcionario 10/09/12



Manzanas afectadas por la Modificación Puntual 7 de Ordenanzas
Ordenanza - Villas del Casco

ORDENANZA 2. MC – MANZANA CERRADA

OBJETO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL:

Art.2.6. Condiciones de volumen

OBJETO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL:

1. Se admite mayor ocupación de parcela si la edificabilidad no cabe en la situación general

En el PGOU vigente se delimita un área donde es preceptivo el trámite previo de estudio de viabilidad urbanística para solicitar una licencia. Este estudio de viabilidad fundamentalmente determina la integración de la nueva edificación en el entorno, estudiando alturas, materiales y demás aspectos del anteproyecto que pudieran distorsionar la arquitectura preexistente.

Se permite aumentar la ocupación en un 10% siempre que las condiciones estéticas y urbanísticas indicadas en el Estudio de Viabilidad que aprueba el Ayuntamiento ante una solicitud de licencia no permitan agotar la edificabilidad. Esta modificación no conlleva un incremento de edificabilidad en ningún caso ya que solamente se aumenta la huella sobre la parcela, pudiendo realizar la misma edificabilidad pero con menos plantas. Por ejemplo, en un solar en el que esta Ordenanza permite levantar dos plantas y bajo cubierta, si los edificios colindantes solamente hubieran levantado dos plantas sin bajo cubierta, y por razones estéticas el Ayuntamiento indicase en el Estudio de Viabilidad que se debería respetar la homogeneidad de la imagen de las fachadas y no construir la planta bajo cubierta, el Ayuntamiento evitaría esta última permitiendo un aumento de la ocupación de parcela un 10% de forma que pudiera agotarse la edificabilidad.

2. Se amplía la ocupación máxima de parcela bajo rasante

Por otro lado, se amplía y unifica la ocupación máxima de parcela bajo rasante al 100 % de ocupación. Esta corrección es necesaria para mejorar y en algunos casos posibilitar la implantación de garaje en planta sótano.

La Ordenanza vigente asigna la ocupación en sótano aplicando un porcentaje inversamente proporcional a la superficie de parcela, y que resulta en una superficie de sótanos que decrece según va aumentando el tamaño de parcela. Así, las parcelas iguales o menores a 150 m² tienen un 100% de ocupación; pero a partir de ese tamaño, el porcentaje de ocupación varía de la siguiente forma (para el mismo ejemplo que utiliza la Ordenanza vigente):

DOCUMENTACIÓN A QUE SE REFIERE EL
ACUERDO DEL CONSEJO DE GOBIERNO
DE FECHA: 14-2-13
Matrícula: 15-2-13
LA SECRETARÍA GENERAL TÉCNICA
EL SUBDIRECTOR GENERAL DE REGIMEN JURÍDICO
(P.D.F. Resolución: 5 de febrero de 2013)

Documento para Aprobación Provisional 2

AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA DE ODÓN
Aprobado PROVISIONALMENTE por el PLENO
del Ayuntamiento en sesión de:

27 SEP 2012



El Secretario General
P.D. El Funcionario

Conservadora de Registros
y Ordenación del Territorio
DEL AYUNTAMIENTO
10 DIC. 2012
DOCUMENTO INSCRITO
9. EL TÉCNICO INSCRIBIENDO

Septiembre - 2012



m2 parcela	% ocupación	m2 ocupación resultante
150	100%	150,00
200	90%	180,00
250	80%	200,00
300	70%	210,00
350	60%	210,00

La aplicación de esos porcentajes decrecientes dificulta enormemente la creación de aparcamiento en parcelas de más de 150 m2, sin razón aparente puesto que la ejecución de una edificación normalmente requiere excavar el sótano completo para construir muros de contención perimetrales o cimentaciones.

La medición de edificabilidad bajo rasante a efectos de cómputo de superficie no es afectada, ya que queda regulada por el artículo 5.7, Medición de la edificabilidad, que excluye la planta sótano del cómputo de edificabilidad, y de acuerdo a lo definido por el capítulo 4º sección 2ª de Condiciones particulares de cada uso de estas Normas Urbanísticas prohibiendo el uso de vivienda en sótano.

3. Se facilita la agregación de parcelas manteniendo la edificabilidad y ocupación de la normativa vigente

En caso de agregación de parcelas se admite que la edificabilidad máxima sea la suma de las edificabilidades correspondientes de cada una de las parcelas originales. Esta modificación constituye una manera de fomentar la agregación de parcelas calificadas con esta Ordenanza, con emplazamiento predominante en el casco antiguo, con el objetivo facilitar y racionalizar el proyecto y la ejecución de las obras de las nuevas edificaciones.

Así, en los casos en que un promotor dispone de dos solares colindantes inferiores a 350 m2 cada uno, si quiere agruparlos pierde edificabilidad. Por esta razón se edifican dos edificios independientes con dos núcleos verticales de comunicación y sin garaje por imposibilidad de desarrollar la rampa en cada uno de ellos. Las viviendas así construidas tienen mucho fondo edificable y demasiado pasillo. Si no se penalizase la agrupación con un descuento de edificabilidad, al promotor le saldría rentable agruparlas haciendo unas viviendas con menor fondo y con una distribución más acorde a la demanda en la actualidad. Además se facilita la construcción de garajes en sótano, puesto que ya sale rentable el número de plazas que se obtiene, cosa necesaria dada la saturación de coches en el casco urbano.

Debido a que en la Ordenanza vigente la edificabilidad y la ocupación disminuyen de forma inversamente proporcional a la superficie, a la hora de construir, el promotor calcula que cuanto menos superficie tiene de parcela, más edificabilidad puede realizar (así lo permite la ordenanza). Pero esto da lugar a la compra de solares pequeños en los que se construyen edificaciones muy estrechas con crujías muy pequeñas, en donde cada vivienda tiene escaleras para

dos o tres plantas, además de ser estéticamente desproporcionadas en su dimensión vertical.

4. Eliminación del límite de un solo sótano y modificación de condiciones de ventilación de sótano

La prohibición vigente de realizar más de un sótano es contraria a las necesidades actuales de ubicar aparcamientos e instalaciones de la edificación. Por tanto, la Modificación Puntual elimina esa limitación.

También, se corrige la prohibición absoluta vigente de abrir huecos de iluminación o de ventilación en sótanos, admitiendo en la Modificación Puntual que pueda hacerse en patios o zonas privadas. Es una medida que evita la obligación de ventilación forzada de los garajes, o de iluminación artificial. Se mantiene la prohibición vigente, únicamente para huecos que abriesen a espacio público.

Plan General vigente:

A) Ocupación máxima de parcela

Sobre rasante

Parcelas menores o iguales a 150 m²

Parcelas mayores de 150 m² y menores o iguales a 350 m²

Parcelas mayores de 350 m²

100 %

Inversamente
proporcional a
su superficie *

60 %

La ocupación bajo rasante será igual a la correspondiente sobre rasante, permitiéndose un solo sótano.

El espacio construido en esta planta bajo rasante quedará dentro de la proyección de los planos que cierran la edificación sobre rasante, permitiendo en casos técnicamente justificados que sobresalga de esta proyección algún elemento como rampas de garaje, u otros similares necesarios para la actividad.

* La ocupación se calculará de forma lineal. Por ejemplo:

Parcela de 200 m ²	Ocupación	90 %
Parcela de 250 m ²	Ocupación	80 %
Parcela de 300 m ²	Ocupación	70 %
Parcela de 350 m ²	Ocupación	60 %

B) Índice máximo de edificabilidad computable sobre rasante

Parcelas menores o iguales a 150 m²

2,70 m²/m²



ACUERDO DEL CONSEJO DE GOBIERNO
DE FECHA 14-2-13
MAJDA 15-2-13
LA SECRETARÍA GENERAL TÉCNICA
EL SUBDIRECTOR GENERAL DE MEDIOS AUDIOVISUALES
(P.D.F. Resolución 5 de Noviembre de 2012)

Parcelas mayores de 150 m² y menores o iguales a 350 m²Inversamente
proporcional a
su superficie *

DOCUMENTACIÓN A QUE SE REFIERE EL
ACUERDO DEL CONSEJO DE GOBIERNO
DE FECHA: 14-2-12
15-2-12
Madrid, LA SECRETARÍA GENERAL DE
EL SECTOR DE...
I.P.D.F. Resolución 5 de noviembre de 2012

Parcelas mayores de 350 m²1,80 m²/m²

Calculada de forma lineal de forma similar a la ocupación (Art. 2.6)

Q) Alturas máximas de la edificación y N° máximo de plantas

La altura máxima (H) a cornisa de la edificación será de 7 m.

La altura máxima (Ht) a cumbre de la edificación, en caso de que la cubierta se proyecte inclinada, será de 10,50 m.

En caso de quedar desvinculada la planta bajo cubierta, constituyendo planta independiente y si la edificación incluyese la instalación de ascensores, éstos serán hidráulicos o eléctricos con maquinaria situada en planta baja o bajo rasante, a fin de impedir la construcción de volúmenes con saliente excesivo sobre las cubiertas del edificio.

N° de plantas máximas permitidas:

Sobre rasante: B + 1 + BC
Bajo rasante: 1 sótano

Aprobado PROVISIONALMENTE por el PLENO
del Ayuntamiento en sesión de:

27 SEP 2012

El Secretario General
P.D. El Funcionario

Queda expresamente prohibida la apertura de huecos de iluminación y ventilación en los sótanos.

Modificación Puntual del Plan General (en negrita, los textos modificados):**Art. 2.6. CONDICIONES DE VOLUMEN****A) Ocupación máxima de parcela****Sobre rasante:****Parcelas menores o iguales a 150 m²**

100 %

Parcelas mayores de 150 m² y menores o iguales a 350 m²Inversamente
proporcional a
su superficie ***Parcelas mayores de 350 m²**

60 %

* La ocupación se calculará de forma lineal. Por ejemplo:

Parcela de 200 m² — Ocupación — 90 %
Parcela de 250 m² — Ocupación — 80 %
Parcela de 300 m² — Ocupación — 70 %
Parcela de 350 m² — Ocupación — 60 %

En los solares en donde no pueda agotarse la edificabilidad por condiciones estéticas y urbanísticas, se permitirá aumentar hasta un 10% la ocupación correspondiente de parcela, siempre que se cumpla el resto de condiciones urbanísticas.

Bajo rasante:**Ocupación máxima:****100 %****B) Índice máximo de edificabilidad****Parcelas menores o iguales a 150 m²****2,70 m²/m²****Parcelas mayores de 150 m² y menores o iguales a 350 m²****Inversamente
proporcional
a su superficie*****Parcelas mayores de 350 m²****1,80 m²/m²**** Calculada de forma lineal de forma similar a la de ocupación (Art. 2.6)*

En el caso de agregación de dos o más parcelas la edificabilidad y ocupación máximas de la nueva parcela resultante será igual a la suma de las edificabilidades y ocupaciones correspondientes a cada una de las parcelas originales, calculadas respectivamente según las condiciones establecidas en el punto B de este mismo artículo.

C) Alturas máximas de la edificación y número máximo de plantas**La altura máxima (H) a cornisa de la edificación será de 7 m.****La altura máxima (Ht) a cumbrera de la edificación, en caso de que la cubierta se proyecte inclinada, será de 10,50 m.**

En caso de quedar desvinculada la planta bajo cubierta, constituyendo planta independiente y si la edificación incluyese la instalación de ascensores, éstos serán hidráulicos o eléctricos con maquinaria situada en planta baja o bajo rasante, a fin de impedir la construcción de volúmenes con saliente excesivo sobre las cubiertas del edificio.

Nº de plantas máximas permitidas:**Sobre rasante: $B + I + BC$** **Bajo rasante: sin límite**

En la planta sótano, queda prohibida la apertura de huecos de iluminación y ventilación a vía o espacio público.

SE DEBE REFERIR EL
GOBIERNO
DE FECHA: 14-2-13
MAYO: 15-2-13
LA SECRETARÍA GENERAL TÉCNICA
EL SECRETARIO GENERAL DE PATRIMONIO HISTÓRICO
(P.D.F. Modificación 7-Ordenanzas 2012)

5. Protección del Patrimonio Histórico**Art. 2.10. Protección de Patrimonio Histórico**

En cumplimiento de las sugerencias de la Dirección General de Patrimonio Histórico, se añade el siguiente párrafo final, con referencia a los edificios afectados por la Ley 10/1998:



Se establece el siguiente régimen específico para los edificios señalados en planos como "Elemento sujeto a Disposición Adicional 2ª Ley 10/98" según indica la leyenda:

El régimen de protección de los edificios afectados por la Disposición Adicional Segunda de la Ley 10/1998, será el mismo establecido para los Bienes incluidos en el Inventario de Bienes Culturales de la Comunidad de Madrid, recogido en el Título 1 de la ley 10/1998, y prevaleciendo sobre cualquier otro tipo de protección asignada en el planeamiento.

Cualquier actuación en éstos, así como en los Bienes de Interés Cultural y en los ámbitos marcados como Entorno de Protección de Bien de Interés Cultural, deberán contar con la autorización en materia de patrimonio histórico de la Dirección General de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid (arts. 28 y 8.3 de la ley 10/1998.)

Las excavaciones de sótanos en Bienes de Interés Cultural, los Bienes acogidos a la Disposición Adicional Segunda de la Ley 10/1998, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, y en los ámbitos marcados como "Entorno de protección de Bien de Interés Cultural", requerirán la realización de un Estudio Arqueológico cuyas características serán señaladas por la Dirección General de Patrimonio Histórico en el proceso de autorización de obras.



DOCUMENTACIÓN A QUE SE REFIERE EL
ACUERDO DEL CONSEJO DE GOBIERNO
DE FECHA 14-2-13
Madrid 15-2-13
LA SECRETARÍA GENERAL TÉCNICA
EL SUBDIRECTOR GENERAL DE PATRIMONIO HISTÓRICO
(P.D.F. Revisión 5 de 11 noviembre de 2012)



DOCUMENTACIÓN A QUE SE REFIERE EL
ACUERDO DEL CONSEJO DE GOBIERNO
DE PRIMA 14-2-12
SEGUNDA 15-2-13
LA SECRETARÍA GENERAL DE OBRAS
E INICIATIVA MUNICIPAL DE VILLAVICIOSA DE ODÓN
P.D.F. Villaviciosa de Odón, 10 de Noviembre de 2012

[Signature]



Manzanas afectadas por la Modificación Puntual 7 de Ordenanzas
Ordenanza - Manzana Cerrada

ORDENANZA 4. RM – RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR

Art.4.5. Condiciones de posición de las edificaciones en la parcela.

OBJETO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL:**1. Simplificación de las condiciones de retranqueo**

- a) Para el caso de edificación principal, en la Ordenanza vigente los retranqueos exigidos para las edificaciones respecto de las parcelas colindantes se refieren a dos términos confusos, de "lindero lateral" y de "testero".

Esta modificación, que evita la distinción entre "lindero lateral" y "testero", y suprime la referencia a "retranqueo a testero", es necesaria por las confusiones que conlleva la consideración de cuál es la fachada principal en un edificio en esquina o con dos fachadas que den a vía pública, ya que el testero se define como el contrario a la fachada principal y los laterales como el resto de linderos, pero no queda claro cuál de las fachadas es la principal.

- b) Se simplifica la redacción de la condición de retranqueos de la ordenanza para edificación auxiliar generalizando los linderos sin diferenciar entre laterales o testeros. La justificación redunda lo mencionado en el apartado a).

2. Puede admitirse la supresión del retranqueo a calle pública si se destina al uso comercial en planta baja

La Ordenanza vigente obliga a dejar una franja de 5 metros entre el edificio y la calle pública. En caso de existir comercio o servicios tales como bares y cafeterías, esa franja, de propiedad privada, se está utilizando como almacén, terraza de copas, espacio limitado por lonas y toldos, etc. También, los comercios protestan por no poder tener escaparate directamente a la calle. Ello crea una situación poco deseable, que sin variar la edificabilidad podría evitarse admitiendo en la nueva edificación la aparición de comercio y servicios dando directamente a la vía pública. En cualquier caso, la Modificación Puntual exige que esta flexibilidad deba ser validada por un Estudio de Viabilidad que examine sus ventajas en función de la calle en la que se solicite.

- c) En consecuencia, se contempla la eliminación del retranqueo a alineación oficial para el caso de localizaciones dentro de la trama del casco urbano consolidado cuando la planta baja se destine a uso comercial, previo Estudio de Viabilidad.

Plan General vigente:**A) Edificación principal**

Las fachadas de la edificación principal guardarán los siguientes retranqueos mínimos:

- A alineación oficial de calle pública: 5 m.
- A linderos laterales: $\frac{1}{2}$ de la altura a cornisa permitida.



DOCUMENTACIÓN A QUE SE REFIERE EL
ACUERDO DEL CONSEJO DE GOBIERNO
DE FECHA: **14-2-12**
MADRID: **15-2-12**
LA SECRETARÍA GENERAL TÉCNICA
EL DIRECTOR GENERAL DE PARTICIPACIÓN
(R.D.F. Resolución 2 de febrero de 2012)

Este retranqueo podrá ser nulo si las propiedades colindantes convienen en adosar sus edificaciones reflejando tal acuerdo mediante compromiso notarial, que será acompañado a la solicitud de licencia de construcción.

Asimismo, el retranqueo lateral podrá anularse en el caso de realizarse proyecto unitario de las parcelas de que se trate.

A testero: altura a cornisa permitida.

En caso de que en una misma parcela existiese más de un bloque de edificación, la separación mínima entre ellos será igual a la altura a cornisa permitida.

B) Edificación auxiliar

Se establece como única condición de posición el guardar una distancia mínima de 3 m. a laterales y testero respecto a otras parcelas colindantes pudiendo establecerse la fachada sobre la alineación oficial a calle.

Modificación Puntual del Plan General (en negrita, los textos modificados):

A) Edificación principal

Las fachadas de la edificación principal guardarán los siguientes retranqueos mínimos:

- *A alineación oficial de calle pública: 5 m.*
- *A linderos: 1/2 de la altura a cornisa permitida.*

Este retranqueo podrá ser nulo si las propiedades colindantes convienen en adosar sus edificaciones reflejando tal acuerdo mediante compromiso notarial, que será acompañado a la solicitud de licencia de construcción.

- *Asimismo, el retranqueo a linderos podrá anularse en el caso de realizarse proyecto unitario de las parcelas de que se trate.*

En caso de que en una misma parcela existiese más de un bloque de edificación, la separación mínima entre ellos será igual a la altura a cornisa permitida.

Para el caso de localizaciones dentro de la trama del casco urbano consolidado, el retranqueo a alineación oficial podrá ser nulo cuando la planta baja se destine a uso comercial, previo Estudio de Viabilidad.

B) Edificación auxiliar

Se establece como única condición de posición, mantener una distancia mínima de 3 m. a linderos, pudiendo establecerse la fachada sobre la alineación oficial a calle.

Art.4.6. Condiciones de forma de las edificaciones

OBJETO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL:1. Se evita rigidizar la forma de la edificación a proyectar

Esta Ordenanza está orientada a la edificación en bloque abierto, que es la más frecuente en nuevas urbanizaciones de vivienda multifamiliar.

La Ordenanza vigente obliga a limitar la longitud y el fondo de cada edificación a 50 metros y 25 metros, respectivamente. Esa limitación rigidiza mucho el diseño arquitectónico, limitando por ejemplo la edificación con zonas comunes y jardín interior amplio y la continuidad de fachadas en el diseño urbano.

En consecuencia, se suprimen las condiciones específicas de longitud máxima de fachada y fondo máximo edificable. Esta modificación permite una mayor flexibilidad de adecuación de los proyectos de las nuevas edificaciones a los distintos tipos de parcela (por tamaño, configuración geométrica, topografía, etc.) calificadas con esta ordenanza.

Y se incluye en el texto una referencia a las disposiciones del Código Técnico de la Edificación en materia de riesgos de incendio.

Plan General vigente:

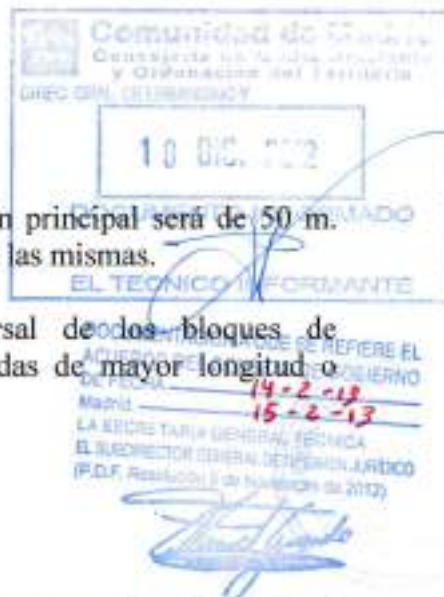
A) Edificación principal

La longitud máxima de las fachadas de la edificación principal será de 50 m. aunque disponga de cambios de plano de alineación en las mismas.

El fondo máximo edificable (dimensión transversal de los bloques de edificación, medida perpendicularmente a sus fachadas de mayor longitud o principales) será de 25 m.

B) Edificación auxiliar

Su forma será libre.

**Modificación Puntual del Plan General (en negrita, los textos modificados):****A) Edificación principal**

Su forma será libre, siempre y cuando se cumpla el Código Técnico de la Edificación en materia de intervención de bomberos, Sección SI 5.

B) Edificación auxiliar

Su forma será libre.

Art.4.10. Usos permitidos

OBJETO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL:

Dar solución a la demanda de oferta comercial en zonas residenciales nuevas o recientes

La ciudad requiere otras formas comerciales adicionales a las del comercio tradicional de menor superficie. Esta modificación permitirá incrementar la actividad económica y la creación de nuevos puestos de trabajo en los barrios. Actualmente, la restricción del tamaño de comercio hasta 500 m² (Categoría 2ª) es excesivamente pequeño para las nuevas formas comerciales, aunque tampoco deba llegarse a implantaciones de gran impacto. Por ello, la Categoría 3ª del uso comercial complementario, que admite comercio de superficie de venta útil de hasta 1.500 m², que es un tamaño medio muy usual actualmente, debería admitirse en estos barrios.

Plan General vigente:

USOS COMPLEMENTARIOS:

• Terciario:

<u>Clase</u>	<u>Categoría</u>
Comercio	1ª y 2ª
Reunión	1ª, 2ª, 3ª y 5ª
Espectáculos	1ª



Modificación Puntual del Plan General (en negrita, los textos modificados):

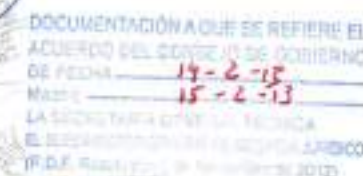
USOS COMPLEMENTARIOS:

• Terciario:

<u>Clase</u>	<u>Categoría</u>
Comercio	1ª, 2ª y 3ª
Reunión	1ª, 2ª, 3ª y 5ª
Espectáculos	1ª

DOCUMENTACIÓN A QUE SE REFIERE EL
ACUERDO DEL CONSEJO DE GOBIERNO
DE FECHA: **14-2-13**
Medio: **15-2-13**
LA SECRETARÍA GENERAL TÉCNICA
EL SUBDIRECTOR GENERAL DE REGIMEN JURÍDICO
(P.D.F. Resolución 1 de febrero de 2012)





Manzanas afectadas por la Modificación Puntual 7 de Ordenanzas
Ordenanza - Residencial Multifamiliar

ORDENANZA 5. UI – UNIFAMILIAR INTENSIVA

AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA DE ODÓN
Aprobado PROVISIONALMENTE por el PLENO
del Ayuntamiento en sesión de:

27 SEP 2012

El Secretario General
P.D. El Funcionario

Art.5.8. Otras condiciones

OBJETO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL:

1. Se incorpora un nuevo punto con el objeto de regular las condiciones de vallas en fachadas y linderos de las parcelas de esta tipología de Vivienda Unifamiliar. Las condiciones de Vallado de Parcelas aparecen en las Normas Generales Vigentes, en el capítulo 5, artículo 5.14, donde queda confuso qué parcelas debían regirse por esta norma ya que al comienzo del artículo establece "... los propietarios de solares y parcelas no edificadas...". Los propietarios interpretaban que esta norma solo sería de aplicación en los casos en que la parcela no estuviera edificada, dando lugar a conflictos entre propietarios colindantes al aparecer como no regulada la altura de vallado. Con esta Modificación se pretende establecer, para esta Ordenanza, una norma de aplicación a todas las parcelas tanto edificadas como vacantes, manteniendo las condiciones de vallado existentes según el capítulo 5, artículo 5.14. del Plan General vigente, y posibilitando el cerramiento opaco de 2 m de altura de los vallados laterales. Esta medida es frecuentemente demandada por los propietarios de viviendas unifamiliares.

Plan General vigente:

(No existe este párrafo, remitiéndose al Art. 5.14. Vallado de Solares y Parcelas, de la Normativa General)

10 DIC. 2012

EL TÉCNICO INFORMANTE

Modificación Puntual del Plan General (en negrita, los textos añadidos al Art. 5.8.):

D) Vallado de solares y parcelas

En medianerías el cierre de solares y parcelas tendrá una altura máxima total de 2,00 m. Estará compuesto por un zócalo inferior de fábrica de 1,00 m de altura y por un cerramiento superior permeable de 1,00 m de altura máxima. Cuando exista acuerdo entre colindantes se permitirá hasta 2,00 m de cerramiento opaco.

Las anteriores alturas se entenderán medidas desde la cota más alta del terreno en el cierre de medianerías. En terrenos con pendiente se admitirá el escalonado de la pared de cierre, de forma que no se rebasen nunca en más de cincuenta centímetros las alturas anteriores. En todos los casos deberá solicitarse licencia municipal acompañando croquis suficientemente explicativo de los cerramientos a efectuar en cuanto a alturas, acabados, longitudes, etc.

COPIA QUE SE REFIERE EL
ACUERDO DEL CONSEJO DE GOBIERNO
DE FECHA: 14-6-15
MAYOR: 15-2-13
LA SECRETARÍA GENERAL TÉCNICA
EL SECRETARIO GENERAL DE REGISTRO
(P.D.F. RAÚL GARCÍA GARCÍA, 14 de junio de 2012)

ORDENANZA 6. UE – UNIFAMILIAR EXTENSIVA

AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA DE ODÓN
Aprobado PROVISIONALMENTE por el PLENO
del Ayuntamiento en sesión de:

27 SEP 2012

El Secretario General
P.D. El Funcionario

Art.6.8. Otras condiciones

OBJETO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL:

2. Se incorpora un nuevo punto con el objeto de regular las condiciones de vallas en fachadas y linderos de las parcelas de esta tipología de Vivienda Unifamiliar. Las condiciones de Vallado de Parcelas aparecen en las Normas Generales Vigentes, en el capítulo 5, artículo 5.14, donde queda confuso qué parcelas debían regirse por esta norma ya que al comienzo del artículo establece "... los propietarios de solares y parcelas no edificadas...". Los propietarios interpretaban que esta norma solo sería de aplicación en los casos en que la parcela no estuviera edificada, dando lugar a conflictos entre propietarios colindantes al aparecer como no regulada la altura de vallado. Con esta Modificación se pretende establecer, para esta Ordenanza, una norma de aplicación a todas las parcelas tanto edificadas como vacantes, manteniendo las condiciones de vallado existentes según el capítulo 5, artículo 5.14. del Plan General vigente, y posibilitando el cerramiento opaco de 2 m de altura de los vallados laterales. Esta medida es frecuentemente demandada por los propietarios de viviendas unifamiliares.

Plan General vigente:

(No existe este párrafo, remitiéndose al Art. 5.14. Vallado de Solares y Parcelas, de la Normativa General)

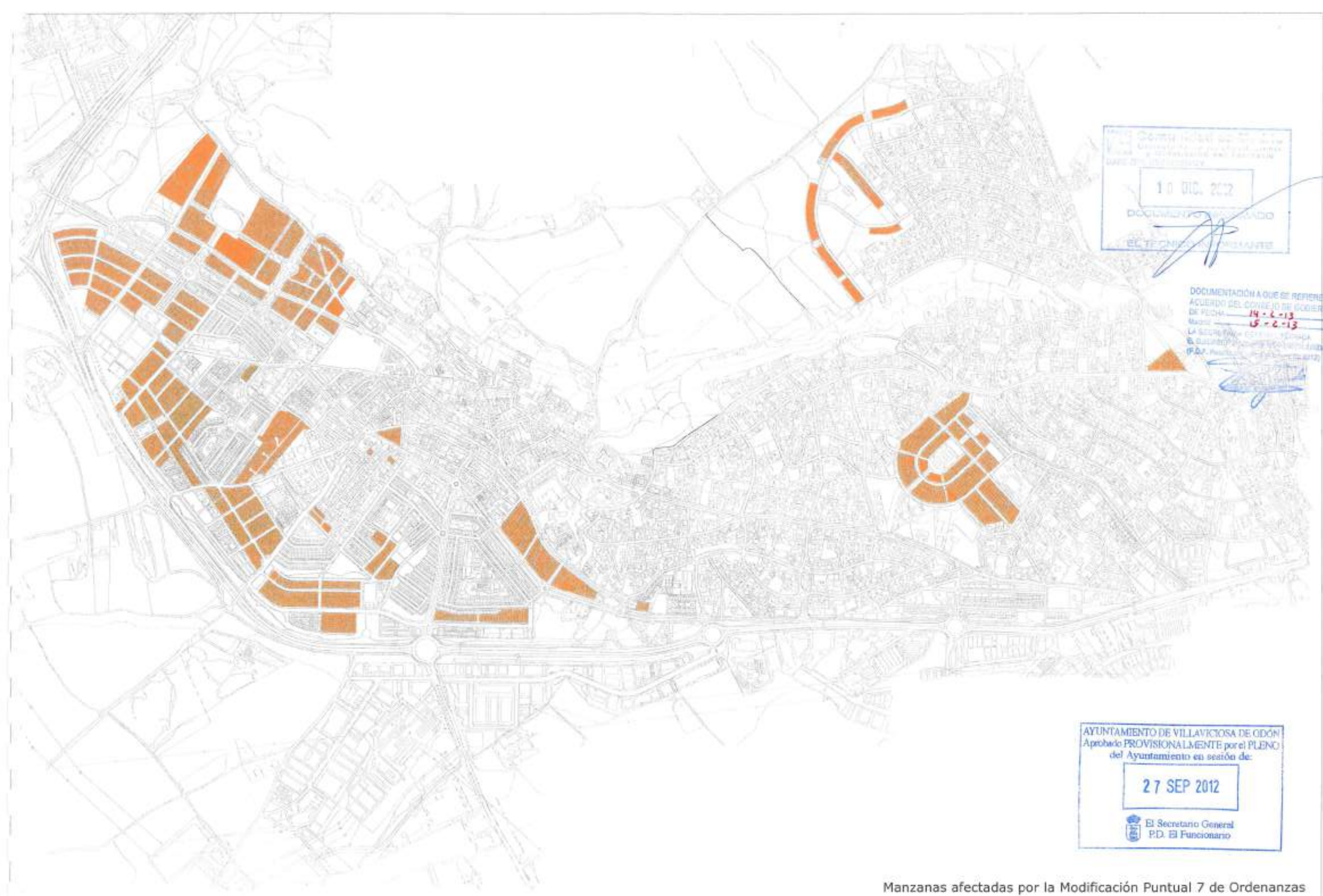
DOCUMENTACIÓN A QUE SE REFIERE EL
ACUERDO DEL CONSEJO DE GOBIERNO
DE FECHA 14-2-13
MAIOR 15-2-13
LA SECRETARÍA GENERAL TÉCNICA
EL SUPLENTE DEL SECRETARIO GENERAL

Modificación Puntual del Plan General (en negrita, los textos añadidos al art. 6.8):

D) Vallado de solares y parcelas

En medianerías el cierre de solares y parcelas tendrá una altura máxima total de 2,00 m. Estará compuesto por un zócalo inferior de fábrica de 1,00 m de altura y por un cerramiento superior permeable de 1,00 m de altura máxima. Cuando exista acuerdo entre colindantes se permitirá hasta 2,00 m de cerramiento opaco.

Las anteriores alturas se entenderán medidas desde la cota más alta del terreno en el cierre de medianerías. En terrenos con pendiente se admitirá el escalonado de la pared de cierre, de forma que no se rebasen nunca en más de cincuenta centímetros las alturas anteriores. En todos los casos deberá solicitarse licencia municipal acompañando croquis suficientemente explicativo de los cerramientos a efectuar en cuanto a alturas, acabados, longitudes, etc.



DOCUMENTACIÓN A QUE SE REFIERE EL
ACUERDO DEL CONSEJO DE GOBIERNO
DE FECHA 14-2-13
MAYOR 15-2-13
LA SECRETARÍA GENERAL DE URBANISMO
E INGENIERÍA DE CARRETERAS
(P.D. Funcionario)



Manzanas afectadas por la Modificación Puntual 7 de Ordenanzas
Ordenanza - Unifamiliar Intensiva

DOCUMENTACIÓN A QUE SE REFIERE EL
ACUERDO DEL CONSEJO DE GOBIERNO
DE FECHA 14-2-13
Mesa: 15-2-13
LA SECRETARÍA DE VILLAVICIOSA DE ODÓN
EL SUBDIRECTOR GENERAL DE REGISTRO Y CATASTRO
(R.D.F. Resolución 1 de febrero de 2012)



Manzanas afectadas por la Modificación Puntual 7 de Ordenanzas
Ordenanza - Unifamiliar Intensiva

Comunidad de Madrid
Ayuntamiento de Villavieja de Odón
Sección de Urbanismo

10 DIC. 2012

DOCUMENTO INFORMATIVO
EL TECNICO FIRMANTE

DOCUMENTACIÓN A QUE SE REFIERE EL
ACUERDO DEL CONSEJO DE GOBIERNO
DE FECHA: 14-2-13
15-2-13
MAYOR: 15-2-13
LA SECRETARÍA GENERAL, TOCADA
EL SECRETARIO GENERAL DE URBANISMO
(P.O.F. 15-2-13)

AYUNTAMIENTO DE VILLAVIEJA DE ODÓN
Aprobado PROVISIONALMENTE por el PLENO
del Ayuntamiento en sesión de:

27 SEP 2012

El Secretario General
P.D. El Funcionario

Manzanas afectadas por la Modificación Puntual 7 de Ordenanzas
Ordenanza - Unifamiliar Extensiva

DOCUMENTACIÓN A QUE SE REFIERE EL
ACUERDO DEL CONSEJO DE GOBIERNO
DE FECHA 14-2-13
MAYO 15-2-13
LA SECRETARÍA GENERAL TÉCNICA
EL SUPLENTE O JEFE DE LA OFICINA JURÍDICA
(P.D.F. Resolución de 14 de febrero de 2013)



AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA DE ODÓN
Aprobado PROVISIONALMENTE por el PLENO
del Ayuntamiento en sesión de:
27 SEP 2012
El Secretario General
P.D. El Funcionario

Manzanas afectadas por la Modificación Puntual 7 de Ordenanzas
Ordenanza - Unifamiliar Extensiva

ORDENANZA 7. AT – ACTIVIDADES TERCIARIAS



Art.7.4. Condiciones de posición de la edificación en la parcela

OBJETO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL:

1. Para el caso de edificación principal, en la Ordenanza vigente los retranqueos exigidos para las edificaciones respecto de las parcelas colindantes se refieren a dos términos confusos, de "lindero lateral" y de "testero". Esta modificación, que evita la distinción entre "lindero lateral" y "testero", y suprime la referencia a "retranqueo a testero", es necesaria por las confusiones que conlleva la consideración de cuál es la fachada principal en un edificio en esquina o con dos fachadas que den a vía pública, ya que el testero se define como el contrario a la fachada principal y los laterales como el resto de linderos, pero no queda claro cuál de las fachadas es la principal.
2. Se simplifica la redacción de la condición de retranqueos de la ordenanza para edificación auxiliar generalizando los linderos sin diferenciar entre laterales o testeros. La justificación redunda lo mencionado en el apartado 1. Además se abre la posibilidad de eliminar el retranqueo a fachada en edificación auxiliar para posibilitar la instalación de garitas de control de accesos y vigilancia.

Plan General vigente:

A) Edificación principal

Las fachadas de la edificación principal guardarán los siguientes retranqueos mínimos:

- A alineación oficial de calle pública: 5 m.
- A linderos laterales: $\frac{1}{2}$ de la altura a cornisa permitida.

Este retranqueo podrá ser nulo si las propiedades colindantes convienen en adosar sus edificaciones reflejando tal acuerdo mediante compromiso notarial, que será acompañado a la solicitud de licencia de construcción.

Asimismo, el retranqueo lateral podrá anularse en el caso de realizarse proyecto unitario de las parcelas de que se trate.

- A testero: altura a cornisa permitida.

En caso de que en una misma parcela existiese más de un bloque de edificación, la separación mínima entre ellos será igual a la altura a cornisa permitida.

B) Edificación auxiliar

Se establece como única condición de posición el guardar una distancia mínima de 3 m. a laterales y testero respecto a otras parcelas colindantes.



Modificación Puntual del Plan General (en negrita, los textos modificados):**A) Edificación principal**

Las fachadas de la edificación principal guardarán los siguientes retranqueos mínimos:

- **A alineación oficial de calle pública: 5 m.**
- **A linderos: $\frac{1}{2}$ de la altura a cornisa permitida.**

Este retranqueo podrá ser nulo si las propiedades colindantes convienen en adosar sus edificaciones reflejando tal acuerdo mediante compromiso notarial, que será acompañado a la solicitud de licencia de construcción.

Asimismo, el retranqueo a linderos podrá anularse en el caso de realizarse proyecto unitario de las parcelas de que se trate.

En caso de que en una misma parcela existiese más de un bloque de edificación, la separación mínima entre ellos será igual a la altura a cornisa permitida.

B) Edificación auxiliar

Se establece como única condición de posición el guardar una distancia mínima de 3 m. a linderos, pudiendo establecerse la fachada sobre la alineación oficial a calle.

Art.7.5. Condiciones de forma de las edificaciones**OBJETO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL:****1. Se evita rigidizar la forma de la edificación a proyectar**

La Ordenanza vigente obliga a limitar la longitud y el fondo de cada edificación a 50 metros y 25 metros, respectivamente. Esa limitación rigidiza mucho el diseño arquitectónico, limitando por ejemplo la edificación con zonas comunes y jardín interior amplio y la continuidad de fachadas en el diseño urbano.

En consecuencia, se suprimen las condiciones específicas de longitud máxima de fachada y fondo máximo edificable. Esta modificación permite una mayor flexibilidad de adecuación de los proyectos de las nuevas edificaciones a los distintos tipos de parcela (por tamaño, configuración geométrica, topografía, etc.) calificadas con esta ordenanza.

Y se incluye en el texto una referencia a las disposiciones del Código Técnico de la Edificación en materia de riesgos de incendio.







DECLARACIÓN DE LA MUNICIPALIDAD DE SAN JUAN
QUE EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL (POT) DE LA
CIUDAD DE SAN JUAN, EN EL CANTÓN DE SAN JUAN,
PROVINCIA DE GUAYAS, SE ADOPTA EN SU VERSIÓN
ACTUALIZADA, DEFEINIDA EN EL AÑO 2010.

[Firma manuscrita]



BD



Manzanas afectadas por la Modificación Puntual 7 de Ordenanzas
Ordenanza - Actividades Terciarias

*Plan General vigente:***A) Edificación principal**

La longitud máxima de las fachadas de la edificación principal será de 50 m. aunque disponga de cambios de plano de alineación en las mismas.

El fondo máximo edificable (dimensión transversal de los bloques de edificación medida perpendicularmente a sus fachadas de mayor longitud o principales) será de 25 m.

B) Edificación auxiliar

Su forma será libre.

Modificación Puntual del Plan General (en negrita, los textos modificados):**A) Edificación principal**

Su forma será libre, siempre y cuando se cumpla el Código Técnico de la Edificación en materia de intervención de bomberos, Sección SI 5.

B) Edificación auxiliar

Su forma será libre.



DOCUMENTACIÓN A QUE SE REFIERE EL
ACUERDO DEL CONSEJO DE GOBIERNO
DE FECHA: **14-2-12**
Madrid: **15-2-12**
LA SECRETARÍA GENERAL TÉCNICA
EL SUBDIRECTOR GENERAL DE SERVICIOS JURÍDICOS
(P.D.F. Resolución de 15 de Febrero de 2012)

7. TRAMITACIÓN Y LEGISLACIÓN APLICABLELegislación aplicable

Es de aplicación específica:

- Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid
- Ley 3/2007, de Medidas Urgentes de Modernización del Gobierno y la Administración de la Comunidad de Madrid.
- Ley de medidas fiscales republicada en el BOCM de 28 de diciembre de 2007 en su artículo 10.3.
- Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente

Evaluación ambiental

En virtud de lo dispuesto en el art. 3 de la ley estatal 9/2006, de 28 de abril, no será necesario someter esta Modificación Puntual a evaluación ambiental.

La ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid, en su art. 5 punto 1, señala la obligación de someter a consideración caso por caso los planes que deben someterse a un procedimiento ambiental. El punto 2 establece que "serán objeto de estudio caso por caso las modificaciones de los planes y programas que hayan sido objeto de análisis ambiental". Y también, el Anexo Primero de esta ley señala la necesidad del análisis ambiental "del Planeamiento urbanístico general, incluidas sus revisiones y modificaciones".

El Informe Ambiental de la Dirección General de Evaluación Ambiental de fecha 19 de enero de 2011, y referencia PCEA 10-UB-00053.4/2010, 10/058, considera en su Apartado 3 de INFORME AMBIENTAL, que no es necesario someter a Evaluación Ambiental esta Modificación Puntual.

Suspensión de licencias

No procede, al no suponer restricción a las capacidades ya admitidas por el planeamiento vigente.

Incorporación del resultado de Alegaciones

No se han recibido Alegaciones durante el periodo de información pública.

Incorporación del resultado de los Informes de la Administración

1. En respuesta al Informe de 21 de mayo de 2010 de la D. G. de Evaluación Ambiental, referencia PCEA 10-UB-00053.4/2010, 10/058, se incorporan:
 - a) Las recomendaciones de la Consejería de Cultura, Dirección General de Patrimonio Histórico (ver más abajo).

- b) Las recomendaciones del Cuerpo de Bomberos (ver más abajo).
 c) Las recomendaciones para el Plan General, de condiciones en materia de protección contra la contaminación acústica
2. En respuesta a las sugerencias realizadas por el Cuerpo de Bomberos de la DG de Protección Ciudadana de la Comunidad de Madrid, Consejería de Presidencia e Interior:

El Informe del Cuerpo de Bomberos señala que "en caso de que se produjeran variaciones en las condiciones de funcionamiento de los emisarios o las depuradoras ...". La presente Modificación Puntual no produce tales variaciones.

Se incorporará a la Revisión del Plan General la recomendación de aplicar el artículo 24 del Decreto 78/1999 en materia de protección contra la contaminación acústica.

La Revisión del Plan General incorporará también:

- En su normativa general de edificación, la obligación de aplicar el Código Técnico de la Edificación en lo relativo a Seguridad en Caso de Incendio.

- Las condiciones de redacción de un Plan de alarma, evacuación y seguridad civil en supuestos catastróficos para los documentos de desarrollo.

3. En respuesta a las sugerencias realizadas por la Dirección General de Patrimonio Histórico:

- Se incluye un plano, un listado y ficha informativa de edificaciones que, por estar afectadas por la Disposición Transitoria Segunda de la Ley de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, requerirán informe de la Dirección General de Patrimonio Histórico.

- Se mantiene la condición vigente, de que todas las actuaciones de edificación en áreas afectadas por la protección arqueológica o paleontológica y que no hubieran sido sometidas ya al Informe correspondiente, requerirán informe de la Dirección General de Arqueología.

- Se adjunta a continuación una contestación pormenorizada de cada requisito indicado en el apartado de Conclusiones del Informe de la DG de Patrimonio.

CONCLUSION

Vistos los datos obrantes en esta Dirección General y la documentación presentada y de acuerdo con lo dispuesto en el Artículo 31 de la Ley 10/1998 de 9 de julio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, **se considera viable "LA MODIFICACIÓN PUNTUAL NÚMERO 7 DEL PLAN GENERAL DE VILLAVICIOSA DE ODÓN; MODIFICACIÓN Y CORRECCIONES DE ORDENANZAS EN SUELO URBANO"**, siempre y cuando se modifique el contenido sustantivo y documental de la modificación para dar cumplimiento a las siguientes condiciones; justificado en los siguientes apartados que podrán ser subsanados en una nueva propuesta que los tenga en cuenta y que deberán incorporarse al documento de planeamiento, donde proceda – en todo caso, Normas Urbanísticas, Planos de Ordenación y Catálogo-:

I. En cuanto a la protección del patrimonio arqueológico y paleontológico:

- a. Identificación de los espacios protegidos en el ámbito de la Modificación nº 7.

En el suelo urbano de Villaviciosa de Odón se encuentran afectados los siguientes espacios protegidos, que deberán reflejarse en los planos que correspondan:



- "Arroyo de la Vega": dispone de expediente de Incoación para la declaración de Bien de Interés Cultural por Resolución de 21 de enero de 1991 (BOE de 1 de marzo de 1991) en la categoría de Zona Arqueológica.

- "Margen izquierdo del río Guadarrama": dispone de expediente de Incoación para la declaración de Bien de Interés Cultural por Resolución de 21 de enero de 1991 (BOE de 7 de marzo de 1991) en la categoría de Zona Arqueológica.

Se han incorporado los dos espacios protegidos al Plano Ámbito de Aplicación de la MP.

II. En cuanto al patrimonio arquitectónico, etnográfico e industrial:

- b. Deben expresamente ser excluidos de la Modificación Puntual los Bienes pertenecientes al patrimonio inmueble, tales como el Castillo de Villaviciosa de Odón, su entorno de protección y los Bienes acogidos al régimen de protección de la Disposición Adicional Segunda y las parcelas en donde se ubican al formar parte de la integridad del Bien, justificado por el artículo 18 de la Ley 10/98 de PHCM Deber de conservar: "...conservarlos, mantenerlos, custodiarlos, cuidarlos y protegerlos debidamente para asegurar su integridad y evitar su pérdida, destrucción o deterioro... este deber básico comporta salvaguardar la integridad del Bien y no destinarlo en ningún caso a usos y actividades que pongan en peligro la pervivencia de los valores que hacen de él un Bien cultural."

Se han excluido los bienes pertenecientes al patrimonio inmueble y su entorno de protección, así como los bienes afectados por la Disposición Adicional Segunda y sus parcelas. Ver Plano 02 Zona de Estudio, del Anexo de Información.

- c. Completar la Identificación de los Bienes sometidos al régimen de protección previsto en la Disposición Adicional Segunda de la Ley 10/98 de PHCM:

En el plano 02-Zona de estudio-Disposición Adicional Segunda el área delimitada de estudio se considera insuficiente al no abarcar todo el ámbito de la modificación pudiendo excluir aquellos Bienes ligados a la periferia de la trama urbana de 1956 que hoy en día se encuentren en suelo urbano y sean susceptibles de acogerse a las protecciones de la Disposición Adicional Segunda de la LPHCM, pues tal es el caso de aquellos Bienes relacionados con actividades agrarias y con el medio rural y natural.

Se ha ampliado la zona de estudio abarcando aquellas construcciones detectadas en la foto aérea de 1.946, identificándolas también en la cartografía actual. Ver apartado **DELIMITACIÓN DE ZONA DE ESTUDIO**, del Anexo de Información.

- d. Incluir Bienes pertenecientes al Catálogo que estarían dentro de estos supuestos, cuyo régimen de protección es el previsto para los Bienes incluidos en el inventario de Bienes Culturales de la Comunidad de Madrid, recogido en el Título 1 de la LPHCM y que prevalece sobre cualquier otro tipo de protección asignada en planeamiento:

En todo caso, los siguientes edificios, que responden a diversas tipologías, se encuentran protegidos por el régimen de protección de la Disposición Adicional Segunda de la Ley 10/98 de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid:



El Anexo de Información recoge las correcciones derivadas de esta disposición, con base al análisis de cada caso.

Entre ellos destaca la Casa-Palacio de Manuel Godoy, edificio de trazo barroca y jardines del siglo XVIII delimitado por tapias, dentro de cuyo ámbito, los edificios y elementos estudiados e identificados con los nº 18, 19, 20 y 21 pertenecen al conjunto inicial del Palacio y jardines, y por tanto deberán incluirse en la relación de Bienes acogidos a la protección de la Disposición Adicional Segunda, y someterse al mismo régimen de conservación. La finca original no se encuentra protegida en su totalidad, al estar parte de la misma segregada como APR.6., por lo que deberá ser objeto además de un estudio histórico en donde se analice las afecciones en materia de patrimonio.

La zona mencionada queda excluida del ámbito de aplicación de la MP 7, como se puede comprobar en el plano 02 Zona de Estudio. En la normativa urbanística del Plan General se establecerán las condiciones de conservación de las fincas mencionadas, así como las condiciones de protección que deberán regir en el ámbito APR 6, que queda excluido del ámbito de aplicación de la Modificación Puntual.

Establecer el régimen de protección correspondiente a los Bienes de la Disposición Adicional Segunda de la Ley 10/98 de PHCM, siendo el mismo que para los Bienes incluidos en el Inventario de Bienes Culturales de la Comunidad de Madrid recogido en el Título 1 de la LPHCM, y prevaleciendo sobre cualquier otro tipo de protección asignada en planeamiento. (Art. 28 de la Ley 10/98 de PHCM).

El régimen de protección de los bienes afectados por la Disposición Adicional Segunda se establece en el punto 4. CONCLUSIONES del Anexo de Información de la Memoria de la Modificación Puntual 7.

Incluir propuesta de delimitación del entorno de protección de los siguientes Bienes:
Castillo de Villaviciosa
Casa Palacio de Manuel Godoy
Iglesia Parroquial de Santiago

Se incluye una propuesta de delimitación a modo de boceto esquemático que tendrá que ser evaluado con mayor detalle en el momento de la elaboración del Catálogo de Bienes Inmuebles y Espacios Protegidos de Villaviciosa de Odón.

Incluir en la normativa, en tanto que régimen de protección aplicable conforme a LPHCM, que cualquier actuación en los Bienes de Interés Cultural o en los Bienes acogidos a la protección de la Disposición Adicional Segunda deberán contar con la autorización en materia de patrimonio histórico de la Dirección General de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid. (Art. 8.3 de la Ley 10/98 de PHCM)

Se incluye la condición de que cualquier actuación en Bienes de Interés Cultural o bienes acogidos a la Disposición Adicional Segunda de la Ley 10/98 PHCM cuente con autorización de la DG patrimonio Histórico en el punto 4. CONCLUSIONES del Anexo de Información de la Memoria de la Modificación Puntual 7, así como en la Normativa específica de las Ordenanzas de Villas de Casco y de Manzana Cerrada de la Memoria de esta Modificación Puntual.

En respuesta al informe con registro de salida Ref: 03/184631.9/12 y fecha 13/06/12, se han incorporado las siguientes modificaciones:

1.- Se indicará que las obras que se efectúen en los ámbitos marcados como "Entorno de protección de Bienes de Interés Cultural" -además de en los Bienes de Interés Cultural y en los Bienes sujetos al régimen de protección establecido por la Disposición Adicional 2ª de la Ley 10/1998, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid- requerirán autorización de la Dirección General de Patrimonio Histórico.

Se añade esta condición en la normativa específica de las ordenanzas de Villas de Casco y de Manzana Cerrada (únicas afectadas por entornos de BIC), en la Memoria de esta Modificación Puntual.

2.- Las excavaciones de sótanos en los Bienes de Interés Cultural, los Bienes acogidos a la Disposición Adicional Segunda de la Ley 10/1998, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, y en los ámbitos marcados como "Entorno de protección de Bienes de Interés Cultural", requerirán la realización de un Estudio Arqueológico cuyas características serán señaladas por la Dirección General de Patrimonio Histórico en el proceso de autorización de obras.

Se añade esta condición en la normativa específica de las ordenanzas de Villas de Casco y de Manzana Cerrada (únicas afectadas por entornos de BIC), en la Memoria de esta Modificación Puntual.



DOCUMENTACIÓN A QUE SE REFIERE EL
ACUERDO DEL CONSEJO DE GOBIERNO
DE FECHA: 14-2-13
15-2-13
Módulo: LA SECRETARÍA GENERAL TÉCNICA
EL SECRETARIO GENERAL DE REGIÓN JURÍDICA
P.D.F. Protocolos y de Registro de 2012

8. CONCERTACIÓN ADMINISTRATIVA

A continuación se expone una tabla con los informes recibidos de las distintas administraciones afectadas. A continuación se adjuntan los informes así como la justificación del cumplimiento de los requisitos contenidos en el correspondiente informe.

Organismo	Fecha salida y n° ref Organismo	Fecha entrada Ayuntamiento y n° ref	Observaciones
Servicios Técnicos Ayuntamiento	Febrero 2010	-	Informe favorable para aprobación inicial y sometimiento a información pública.
Cuerpo de Bomberos	05/03/10 03/072023.9/10	11/03/10 03/072023.9/10	Sugerencias al Avance PG se aplican a la MP.
Consejería de Medioambiente. Área de Análisis Ambiental de Planes y Programas	22/04/2010 10/066147.0/10	27/04/10 6.542	Solicitan información adicional.
Consejería de Medioambiente. Área de Análisis Ambiental de Planes y Programas	02-06-2010 03/179090.9/10	07-07-2010 11.340	Solicitan resultados al trámite de información pública.
DG Patrimonio Histórico	02-06-2010 03/179090.9/10	07-07-2010 11.340	Falta delimitación del ámbito de la MP para valorar.
Consejería de Medioambiente. DG de Evaluación Ambiental	24/01/11 10/017832.0/11	26/01/11 1.253	No se considera necesario someter a Evaluación Ambiental la MP 7.
DG Patrimonio Histórico	18/08/2011 03/250450.9/11	24/08/11 12.096	Se considera viable la MP 7 subsanando una serie de requisitos recogidos en el informe. (Ver Anexo de Información)
	13/06/12 03/184631.9/12	19/06/12	Informe favorable con las prescripciones de añadir el requisito de necesidad de autorización en Entornos así como las excavaciones de sótanos que afecten a BIC, Entornos y ámbitos sujetos a Disp. Ad. 2ª Ley 10/98.



9. PLANOS DE ÁMBITO DE APLICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

Plano 01 ÁMBITO DE APLICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.

Escala 1:4.000

Plano 01.1

Plano 01.2

Plano 01.3

Plano 01.4

Plano 01.5



DOCUMENTACIÓN A QUE SE REFIERE EL
ACUERDO DEL CONSEJO DE GOBIERNO
DE FECHA 14-2-13
MAYO 15-2-13
LA SECRETARÍA GENERAL TÉCNICA
EL SUBDIRECTOR GENERAL DE REGISTRO Y ARBOL
(R.G.F. Resolución de 29/12)



LEYENDA:

PLANO Nº 04

PLANO Nº 02

PLANO Nº 03

PLANO Nº 01

DELIMITACIONES

- TERMINO MUNICIPAL
- SUELO URBANO
- SUELO URBANIZABLE
- ALINEACIÓN OFICIAL
- NORMA ZONAL

ÁMBITOS Y ORDENANZAS DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

- VC ORDENANZA 01 - VILLAS DE CASCO ANTIGUO
- MC ORDENANZA 02 - MANZANA CERRADA
- ME ORDENANZA 03 - MANTENIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN
- RM ORDENANZA 04 - RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR
- LI ORDENANZA 05 - UNIFAMILIAR INTENSIVA
- LE ORDENANZA 06 - UNIFAMILIAR EXTENSIVA
- AT ORDENANZA 07 - ACTIVIDADES TERCIARIAS

OTRAS DETERMINACIONES

- LÍMITE ÁREA DE INTERÉS AMBIENTAL
- ENTORNO DE PROTECCIÓN DE BIEN DE INTERÉS CULTURAL
- ÁREA ARQUEOLÓGICA

AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA DE ODÓN
Aprobado por el Ayuntamiento por el PLENO del Ayuntamiento en sesión de:
27 SEP 2012
El Secretario General
PD. El Funcionario

10 DIC. 2012
16-2-12

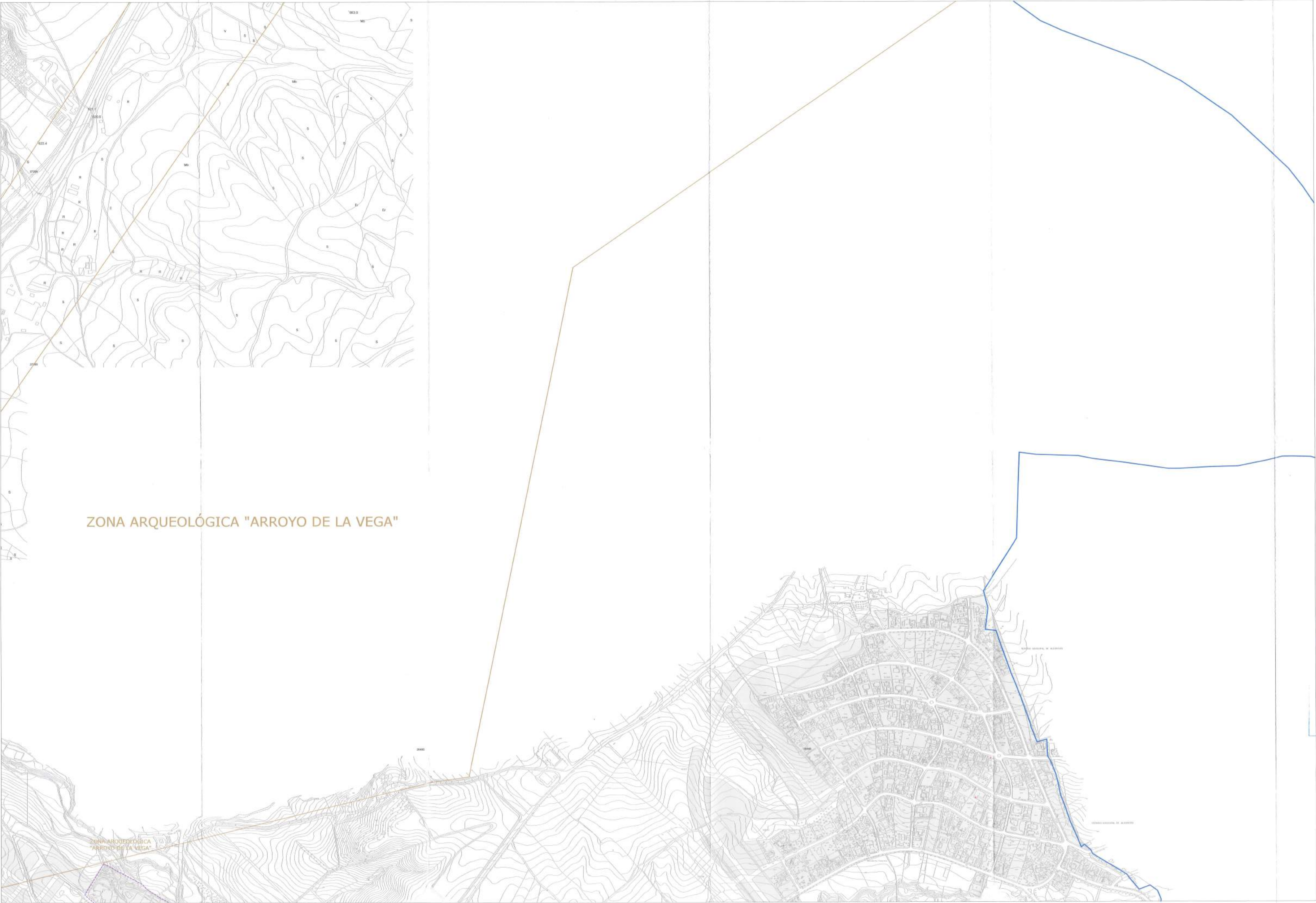
DOCUMENTACIÓN QUE SE DEBE DEPOSITAR EN EL ARCHIVO DEL AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA DE ODÓN
16-2-12
El Secretario General
PD. El Funcionario

Ayuntamiento de Villaviciosa de Odón
MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 7 DEL PLAN GENERAL
MODIFICACIÓN Y CORRECCIONES DE ORDENANZAS EN SUELO URBANO

- DOCUMENTO PARA APROBACIÓN PROVISIONAL 2 -

plano	ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL	
fecha:	SEPTIEMBRE 2012	sucesivo a: NOVIEMBRE 2011
escala:	1:1.000	PLANO Nº:

PLANIFICACIÓN TERRITORIAL, S.L. - Pineda 44 - 28008 MADRID - Tel. 91 507 27 10 - www.laplan.com



LEYENDA:

PLANO Nº 04

PLANO Nº 03

PLANO Nº 02

PLANO Nº 01

DELIMITACIONES

- TERMINO MUNICIPAL
- SUELO URBANO
- SUELO URBANIZABLE
- ALINEACIÓN OFICIAL
- NORMA ZONAL

ÁMBITOS Y ORDENANZAS DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

ÁMBITO DE APLICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL	ORDENANZA
VC	ORDENANZA 01 - VILLAS DE CASCO ANTIGUO
MC	ORDENANZA 02 - MANZANA CERRADA
ME	ORDENANZA 03 - MANTENIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN
RM	ORDENANZA 04 - RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR
LI	ORDENANZA 05 - UNIFAMILIAR INTENSA
UE	ORDENANZA 06 - UNIFAMILIAR EXTENSA
AT	ORDENANZA 07 - ACTIVIDADES TERCIARIAS

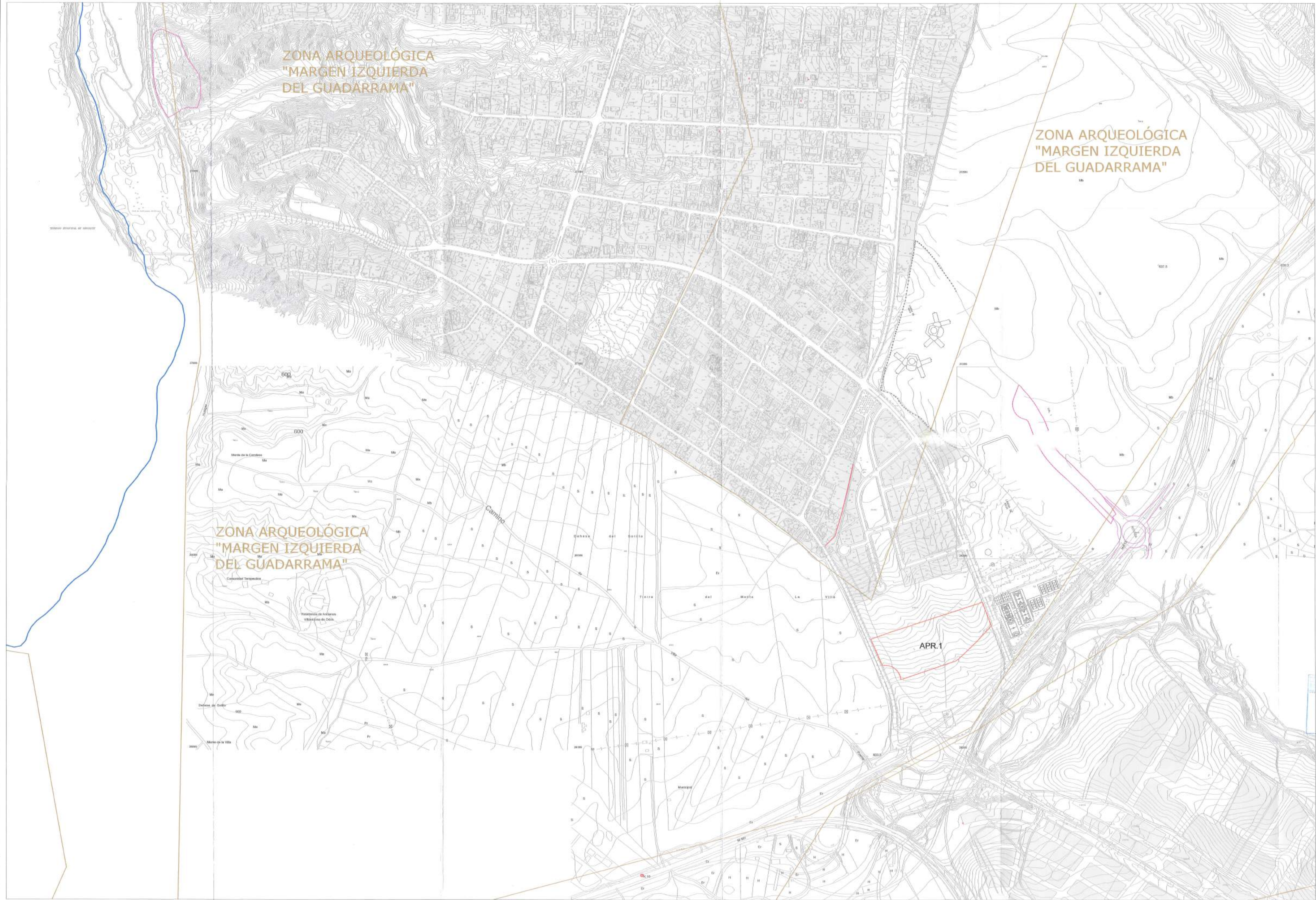
OTRAS DETERMINACIONES

- LÍMITE ÁREA DE INTERÉS AMBIENTAL
- ENTORNO DE PROTECCIÓN DE BIEN DE INTERÉS CULTURAL
- ÁREA ARQUEOLÓGICA

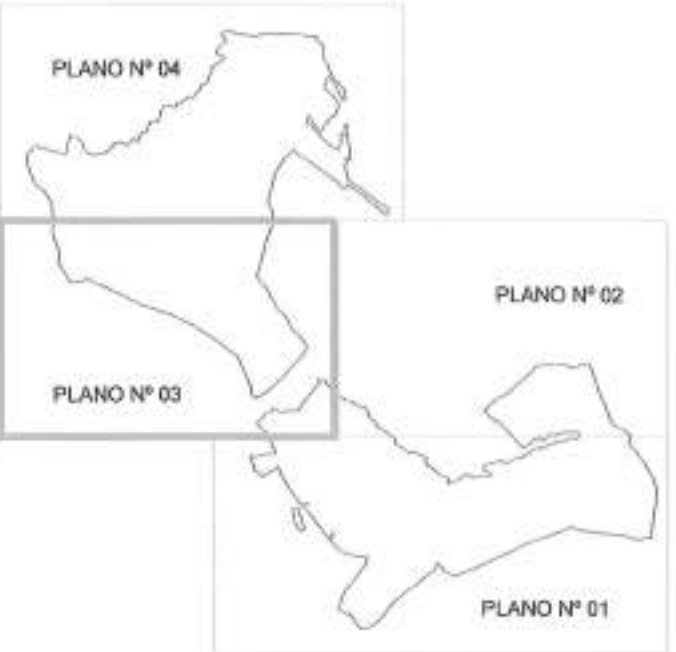
AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA DE ODÓN
Aprobado PROVISIONALMENTE por el PLENO
del Ayuntamiento en sesión de:
27 SEP 2012
El Secretario General
P.D. El Funcionario

DOCUMENTACIÓN DE REFERENCIA
11 OCT 2012
DOCUMENTACIÓN DE REFERENCIA
11 OCT 2012

DOCUMENTACIÓN DE REFERENCIA
AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA DE ODÓN
11 OCT 2012
LA SECCIÓN TÉCNICA
EL SECRETERARIO GENERAL
P.D. El Funcionario



LEYENDA:



DELIMITACIONES

- TERMINO MUNICIPAL
- SUELO URBANO
- SUELO URBANIZABLE
- ALINEACIÓN OFICIAL
- NORMA ZONAL

ÁMBITOS Y ORDENANZAS DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

- ÁMBITO DE APLICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL 7
- VC ORDENANZA 01 - VILLAS DE CASCO ANTIGUO
- MC ORDENANZA 02 - MANZANA CERRADA
- ME ORDENANZA 03 - MANTENIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN
- FM ORDENANZA 04 - RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR
- LI ORDENANZA 05 - UNIFAMILIAR INTENSIVA
- UE ORDENANZA 06 - UNIFAMILIAR EXTENSIVA
- AT ORDENANZA 07 - ACTIVIDADES TERCIARIAS

OTRAS DETERMINACIONES

- LÍMITE ÁREA DE INTERÉS AMBIENTAL
- ENTORNO DE PROTECCIÓN DE BIEN DE INTERÉS CULTURAL
- ÁREA ARQUEOLÓGICA



DOCUMENTACIÓN A QUE SE REFIERE EL ACUERDO DEL COMITÉ DE ORDENACIÓN DE PUNTO
15-2-12
LA SECRETARÍA GENERAL, FISCALÍA, EL SUBCOMITÉ DE ORDENACIÓN DE PUNTO (P.D.P. Resoluto) y el Secretario de 2012

Ayuntamiento de Villaviciosa de Odón
MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 7 DEL PLAN GENERAL
MODIFICACIÓN Y CORRECCIONES DE ORDENANZAS EN SUELO URBANO

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN PROVISIONAL 2

plano:	ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL	
fecha:	SEPTIEMBRE 2012	sustituye a: NOVIEMBRE 2011
escala:	1:4.000	PLANO Nº 01.03

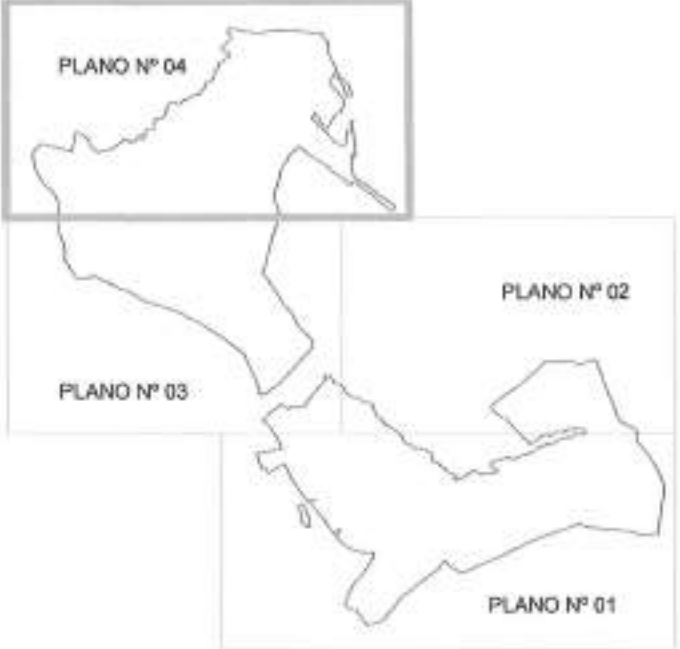
PLANIFICACIÓN TERRITORIAL, S.L. - PASEO DE LA VALLADOLID 44 - 28002 MADRID - TEL: 91 541 27 14 - www.planificas.com

ZONA ARQUEOLÓGICA "MARGEN
IZQUIERDA DEL GUADARRAMA"

ZONA ARQUEOLÓGICA
"MARGEN IZQUIERDA
DEL GUADARRAMA"

ZONA ARQUEOLÓGICA "MARGEN
IZQUIERDA DEL GUADARRAMA"

LEYENDA:



DELIMITACIONES

- TÉRMINO MUNICIPAL
- SUELO URBANO
- SUELO URBANIZABLE
- ALINEACIÓN OFICIAL
- NORMA ZONAL

ÁMBITOS Y ORDENANZAS DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

- ÁMBITO DE APLICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL 7
- ORDENANZA 01 - VILLAS DE CASCO ANTIGUO
- ORDENANZA 02 - MANZANA CERRADA
- ORDENANZA 03 - MANTENIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN
- ORDENANZA 04 - RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR
- ORDENANZA 05 - UNIFAMILIAR INTENSIVA
- ORDENANZA 06 - UNIFAMILIAR EXTENSIVA
- ORDENANZA 07 - ACTIVIDADES TEMPORARIAS

OTRAS DETERMINACIONES

- LÍMITE ÁEREA DE INTERÉS AMBIENTAL
- ENTORNO DE PROTECCIÓN DE BIEN DE INTERÉS CULTURAL
- ÁREA ARQUEOLÓGICA



Ayuntamiento de Villaviciosa de Odón
MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 7 DEL PLAN GENERAL
MODIFICACIÓN Y CORRECCIONES DE ORDENANZAS EN SUELO URBANO

- DOCUMENTO PARA APROBACIÓN PROVISIONAL 2 -

plano:	ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL		
fecha:	SEPTIEMBRE 2012	sustituye a:	NOVIEMBRE 2011
escala:	1:4.000	plano nº:	01.04
SPE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL, S.L. - INGENIEROS DE ARQUITECTURA - C.I. 3463/2010 - www.speplan.com			



LEYENDA:

PLANO Nº 05

DELIMITACIONES

- TÉRMINO MUNICIPAL
- SUELO URBANO
- SUELO URBANIZABLE
- ALINEACIÓN OFICIAL
- NORMA ZONAL

ÁMBITOS Y ORDENANZAS DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

ÁMBITO DE APLICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL 7

- VG ORDENANZA 01 - VILLAS DE CASCO ANTIGUO
- MC ORDENANZA 02 - MANZANA CERRADA
- ME ORDENANZA 03 - MANTENIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN
- RM ORDENANZA 04 - RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR
- UI ORDENANZA 05 - UNIFAMILIAR INTERIOR
- UE ORDENANZA 06 - UNIFAMILIAR EXTERIOR
- AT ORDENANZA 07 - ACTIVIDADES TERCIARIAS

OTRAS DETERMINACIONES

- LÍMITE AEREA DE INTERÉS AMBIENTAL
- ENTORNO DE PROTECCIÓN DE BIEN DE INTERÉS CULTURAL
- ÁREA ARQUEOLÓGICA

AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA DE ODÓN
Aprobado PROVISIONALMENTE, por el PLENO
del Ayuntamiento, en sesión de:
27 SEP 2012
El Secretario General
PID. El Funcionario

DOCUMENTACIÓN QUE SE ENTRAÑA EL
ACUERDO DEL CONSEJO DE ADOPTACIÓN
DE FIRMAS: 15-2-12
LA SECRETARÍA GENERAL TÉCNICA
ELABORACIÓN DEL PLAN GENERAL
P.D.F. Resolución de 15 de febrero de 2012

DOCUMENTACIÓN QUE SE ENTRAÑA EL
ACUERDO DEL CONSEJO DE ADOPTACIÓN
DE FIRMAS: 15-2-12
LA SECRETARÍA GENERAL TÉCNICA
ELABORACIÓN DEL PLAN GENERAL
P.D.F. Resolución de 15 de febrero de 2012

LEYENDA:



DELIMITACIONES

- TÉRMINO MUNICIPAL
- SUELO URBANO
- SUELO URBANIZABLE
- ALINEACIÓN OFICIAL
- NORMA ZONAL

ÁMBITOS Y ORDENANZAS DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

- ÁMBITO DE APLICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL 7
- VC ORDENANZA 01 - VILLAS DE CASCO ANTIGUO
- MC ORDENANZA 02 - MANZANA CERRADA
- ME ORDENANZA 03 - MANTENIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN
- RM ORDENANZA 04 - RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR
- UI ORDENANZA 05 - UNIFAMILIAR INTENSIVA
- UE ORDENANZA 06 - UNIFAMILIAR EXTENSIVA
- AT ORDENANZA 07 - ACTIVIDADES TERCIARIAS

OTRAS DETERMINACIONES

- LÍMITE ÁREA DE INTERÉS AMBIENTAL
- ENTORNO DE PROTECCIÓN DE BIEN DE INTERÉS CULTURAL
- ÁREA ARQUEOLÓGICA
- Nº IDENTIFICACIÓN DE ELEMENTOS ESTUDIADOS PARA DETERMINAR ÁMBITO DE APLICACIÓN DE LA MP 7
- ELEMENTOS EXCLUIDOS DEL ÁMBITO DE APLICACIÓN DE LA MP 7
- ELEMENTOS INCLUIDOS EN EL ÁMBITO DE APLICACIÓN DE LA MP 7



Ayuntamiento de Villaviciosa de Odón
MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 7 DEL PLAN GENERAL
 MODIFICACIÓN Y CORRECCIONES DE ORDENANZAS EN SUELO URBANO

- DOCUMENTO PARA APROBACIÓN PROVISIONAL 2 -

plano: **ZONA DE ESTUDIO**

fecha: **SEPTIEMBRE 2012** sustituye a: **NOVIEMBRE 2011**

escala: **1:2.000** PLANO Nº:

TPM PLANIFICACIÓN TERRITORIAL, S.L. - Párrafo 91 - 20050 MADRID - Tlf: 91 845 27 33 - www.tpm.es

10. PLANOS VIGENTES Y MODIFICADOS DEL PLAN GENERAL DE VILLAVICIOSA DE ODÓN

Plano 5.2 de Calificación y Gestión del Suelo PG 99

Plano 5.3 de Calificación y Gestión del Suelo PG 99

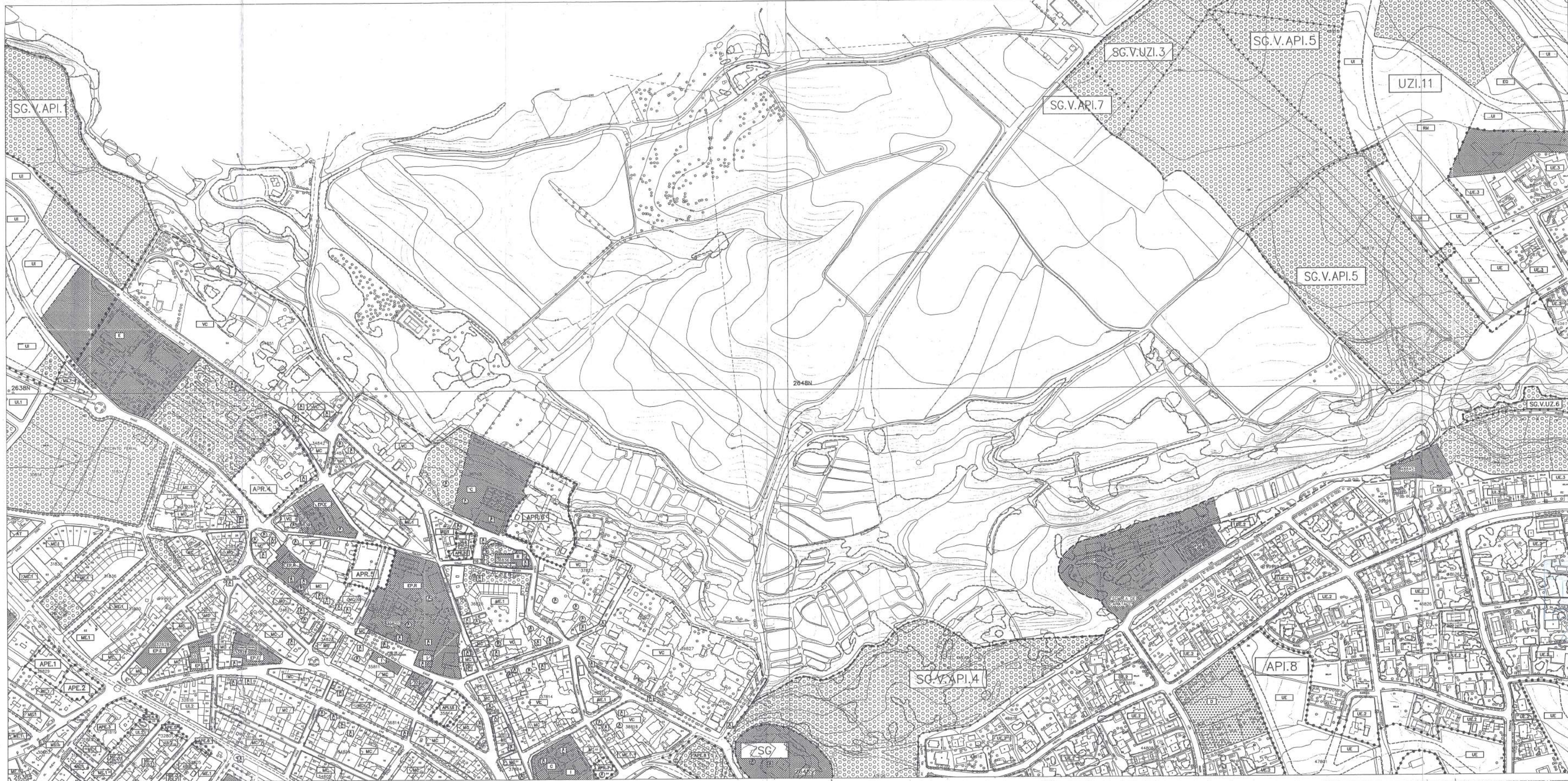
Plano 6.3 de Calificación y Gestión del Suelo PG 99

Plano 5.2 de Calificación y Gestión del Suelo Modif. 2012

Plano 5.3 de Calificación y Gestión del Suelo Modif. 2012

Plano 6.3 de Calificación y Gestión del Suelo Modif. 2012





10 DIC. 2012

ACUERDO DEL CONSEJO DE GOB.
DE FICHA: 14-2-12
MES: 15-2-12
LA DIRECCIÓN GENERAL TÉCNICA
D. SUSANA ROSA DE ROSAS
D. D. F. Presidente S. de Hacienda de 2012

----- Limite Suelo Urbano

ORDENACION Y GESTION	
1. C	Forma zonal Ordenación

Fig. 1	Fig. 2	Fig. 3
Fig. 1	Fig. 2	Fig. 3

alc bariz.		
---------------	--	--

— — — Limite zonas de ordenación • • • • • Limite área planeamiento

AMBITOS DE ORDENACION Y GESTION
SUELO URBANO

Zonas	VC	Villa de casco	UI	Unifamiliar intensivo.
	MC	Manzana cerrada	UE	Unifamiliar

RM	Residencial Multifamiliar	IA	Industria y almacenes.
----	---------------------------	----	------------------------

— —	Delimitación de entornos de BIC
-----	---------------------------------

APR.1.	Area de planeamiento remitido
2	Catalogación de la edificación. Grado según ^{Tabla}

////	Suelo urbanizable.
------	--------------------

Resonanzkreis
 Halbwertsbreite
 Gütefaktor

U505			
V	Zona verde	S	Servicio Urbano

E	Equipamiento	VP	Via Pecuaría
---	--------------	----	--------------

APR.1	(Adscrito a APR)
APF.1	(Adscrito a APF)

UZI.1	(Adscripción a UZI)
EXP	(Expropiación)

 Zonas verdes

DP	Deportivo de uso privado
EQUIPAMIENTO COMUNITARIO Y PRIVADO (EP)	

C Cultural **R** Religioso
A Asistencial **D** Deportivo

Modificado mayo 2012	6.31
----------------------	------

MOD. PUNTORE 3	ORDEN: 10
Mayo-2012	Escala 1:2.000

...PROVISIONALMENTE por el PLENO
...en sesión de:

27 SEP 2012

II. DOCUMENTACIÓN

DOCUMENTACIÓN A QUE SE REFIERE
ACUERDO DEL CONSEJO DE
DE FECHA: 14-2-13
Materia: 15-2-13
LA SECRETARÍA GENERAL TÉCNICA
EL SUBDIRECTOR GENERAL DE
INSTRUMENTACIÓN Y EQUIPOS

DECLARACIÓN DE
CONFORMANTE

Aprobado por el Pleno del Ayuntamiento
en sesión de 29 APR 2005
El Secretario,

CAPÍTULO 11.

ORDENANZAS EN SUELO URBANO

Las Normas Zonales desarrolladas en el presente capítulo tienen rango de Ordenanzas para el suelo urbano consolidado o remitido (APE, APR) así calificado en el PGOU.

En el desarrollo de suelo urbanizable, así como para las Áreas de Planeamiento incorporado (API) o urbanizable incorporado (UZI) tienen carácter de Normas Urbanísticas, sirviendo de referencia en la casi totalidad de sus determinaciones para la redacción de las Ordenanzas de los Planes Parciales a redactar o suelos que se incorporan (API y UZI).

Las Ordenanzas son las siguientes:

DOCUMENTACIÓN QUE SE REFIERE EL
ACUERDO DEL CONSEJO DE GOBIERNO
DE FECHA 14-2-13
NÚMERO 15-2-13
LA SECRETARÍA GENERAL TÉCNICA
E SECRETARÍA GENERAL JURÍDICA
(P.D.F. Resoluto 14 de febrero de 2013)

ORDENANZA 1.- Villas de Casco Antiguo	VC
ORDENANZA 2.- Manzana Cerrada	MC
ORDENANZA 3.- Mantenimiento de la Edificación	ME
ORDENANZA 4.- Residencial Multifamiliar	RM
ORDENANZA 5.- Unifamiliar Intensiva	UI
ORDENANZA 6.- Unifamiliar Extensiva	UE
ORDENANZA 7.- Actividades Terciarias	AT
ORDENANZA 8.- Equipamientos	EQ
ORDENANZA 9.- Industrias y Almacenes	IA
ORDENANZA 10.- Espacios Libres	EL
ORDENANZA 11.- Zonas Libres Deportivas	LD
ORDENANZA 12.- Servicios Urbanos e Infraestructuras	INF
ORDENANZA 13.- Dotaciones y Equipamientos Singulares	DS

APROBADO POR LA COMISIÓN DE
URBANISMO DE MADRID EN SESIÓN
DE FECHA 26-7-85
MADRID 5-8-85
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
E JEFE DEL SERVICIO DE REGIMEN
JURÍDICO Y NORMATIVA
(P.D.F. Resoluto 25/9/2014 de 19 de mayo)



DILIGENCIA: Cotejada la presente fotocopia
corresponde bien y fielmente con el original
Villavieja de Odón a 09 OCT 2012

El Jefe de Sección de
Información, Registro y Estadística,
(P.D.F. Resoluto 11 de Abril de 2012)
Fdo.: José Manuel Medrano Novillo

1. PLAN GENERAL VIGENTE

Capítulo 11. Ordenanzas en Suelo Urbano, de Plan General

Ordenanza 1. VC – Villas de Casco Antiguo

Ordenanza 2. MC – Manzana cerrada

Ordenanza 4. RM – Residencial multifamiliar

Ordenanza 5. UI – Residencial intensiva

Ordenanza 6. UE – Residencial extensiva

Ordenanza 7. AT- Actividades terciarias



DOCUMENTACIÓN QUE SE REF.
ACUERDO DEL CONSEJO DE OD.
DE FECHA 14-6-12
MADRID 15-2-12
LA SECRETARÍA GENERAL TÉCNICA
EL SUBDIRECCIÓN GENERAL DE OD.
(P.D.F. Revisión 5 de Nov. 2011)

ORDENANZA 1**VC VILLAS DE CASCO ANTIGUO****ART.1.1.- OBJETO**

La presente Ordenanza trata de regular las edificaciones de vivienda unifamiliar aislada, generalmente de residencia permanente, enclavadas en el núcleo primitivo de Villaviciosa y cuya trama urbana en parcelas de extensión media y usualmente arboladas caracteriza al Casco Antiguo de la población. Dado el grado de consolidación de la zona, la Ordenanza mantiene, con pequeñas matizaciones, las condiciones de la correspondiente del P.G.88 que se revisa.

ART.1.2.- TIPOLOGÍAS

Vivienda unifamiliar con dos plantas s/rasante y cubiertas inclinadas con desván habitable, acompañadas de una edificación auxiliar.

ART.1.3.- CONDICIONES DE PARCELACIÓN**A) PARCELA MÍNIMA**

1.000 m² para nuevas agregaciones y segregaciones o la catastral existente recogida en el Catastro de Hacienda de 1.982 de ser menor que tal dimensión.

B) FRENTE Y FONDOS MÍNIMOS DE PARCELA

El frente y fondo mínimos de parcela será de 30 m o el frente y fondo catastral existente recogido en el Catastro de Hacienda de 1.982.

C) ALINEACIONES Y RASANTES

Serán las indicadas en los correspondientes planos del Plan General.

DOCUMENTACIÓN A QUE SE REFIERE EL
ACUERDO DEL CONSEJO DE GOBIERNO
DE FECHA: 14-2-13
MAYORÍA: 15-2-13
LA SECRETARÍA GENERAL TÉCNICA
EL SUBDIRECTOR GENERAL DE REGISTRO Y CATASTRO
(F.D.F. Resolución de 1 de febrero de 2012)

ART.1.4.- CONDICIONES DE POSICIÓN DE LAS EDIFICACIONES EN LA PARCELA**A) RETRANQUEOS**

Edificación principal: No se fijan retranqueos ni al frente de parcela, ni a los linderos laterales ni a los testeros.

Edificación auxiliar: Deberá quedar adosada a la medianería o a la edificación principal.

ART.1.5.- CONDICIONES DE FORMA DE LAS EDIFICACIONES**A) FONDO MÁXIMO EDIFICABLE**

No se fija por las características singulares de la edificación

ART.1.6.- CONDICIONES DE VOLUMEN**A) OCUPACIÓN MÁXIMA DE PARCELA**

Edificación principal: 20 %
Edificación auxiliar: 5 %

B) ÍNDICE MÁXIMO DE EDIFICABILIDAD

Edificación principal: 0,50 m²/m² sobre rasante
0,25 m²/m² bajo rasante

Documento para Aprobación Provisional 2



Edificación auxiliar: 0,10 m²/m² sobre rasante
0,10 m²/m² bajo rasante

C) ALTURAS MÁXIMAS DE LA EDIFICACIÓN Y N° MÁXIMO DE PLANTAS

Edificación principal: (H) altura a cornisa = 7 m
(Ht) altura a cumbre = 10 m
N° de plantas s/rasante = B+1+BC
N° de plantas b/rasante = 1 sótano con altura libre máxima de 2,75 m

Edificación auxiliar: (H) altura a cornisa = 3 m
(Ht) altura a cumbre = 4 m
N° de plantas s/rasante = 1
N° de plantas b/rasante = 1 con altura libre máxima de 2,75 m

En ningún caso las edificaciones ya existentes y en especial las catalogadas quedarán fuera de ordenación por rebasar las anteriores condiciones A), B) y C) de volumen que se indican:

ACUERDO DEL CONSEJO DE GOBIERNO
DE FECHA: 14-2-13
MAIHC: 15-6-13
LA SECRETARÍA GENERAL TÉCNICA
EL SUBDIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO JURÍDICO
(P.D.F. Resolución de 14 de febrero de 2013)

ART.1.7.- OTRAS CONDICIONES

A) EDIFICACIONES NUEVAS O YA EXISTENTES NO CATALOGADAS

La edificación principal podrá tener uso bifamiliar siempre que la parcela inicial adscrita mantenga su condición de indivisible, no se aumente el volumen existente o a edificar y se conserve el acceso único a dicha parcela inicial. La edificación resultante mantendrá su aspecto exterior homogéneo, aun cuando interiormente su programa pueda llegar a albergar dos alojamientos.

El número de plazas de aparcamiento a emplazar dentro de la parcela en posición sobre o bajo rasante será de 2 por alojamiento previsto.

B) EDIFICACIONES CATALOGADAS

Su regulación y obras permitidas quedan recogidas en el Catálogo de Elementos Protegidos.

ART.1.8.- USOS PERMITIDOS

USO PRINCIPAL

• Residencial

Clase	Categoría
Vivienda	unifamiliar y bifamiliar.
Residencia comunitaria con 1 plaza de aparcamiento / 2 unidades de alojamiento.	

Se admiten usos vivideros en la edificación auxiliar con la limitación de 1 vivienda de hasta 100 m² útiles por parcela.

En edificaciones catalogadas en grado 2 y 3 se admite, además la categoría multifamiliar según condiciones de volumen e indivisibilidad de la parcela que señala el Artículo 1.7.

USO COMPATIBLE

• Terciario

Clase	Categoría
Oficina	Despachos profesionales anexos a la propia vivienda y del mismo usuario.

ART.1.9.- CONDICIONES ESTÉTICAS

- Todas las fachadas tendrán faldón vertiente de aguas, cuya pendiente no excederá de 30° (57,70 %).
- No serán admisibles las mansardas.

- El vuelo de los aleros y miradores no superará los 35 cm. de saliente.
- La proporción de los huecos será cuadrada o vertical con un ratio (altura dividida por anchura) no menor de 1,25 m.
- Los materiales de fachada serán similares a los tradicionales (enfoscados en gama tierra, ocre, etc.) con empleo de ladrillo en recercados y excepcionalmente en paramentos.
- Las carpinterías entonarán con los paramentos, excluyéndose el aluminio anodizado en su color y prevaleciendo en su caso las de madera barnizada, o de tono oscuro en otro material.
- En las composiciones de fachada prevalecerán las fábricas macizas sobre los huecos.
- Como material de cubierta se empleará teja cerámica curva.



DOCUMENTACIÓN A QUE SE REFIERE EL
ACUERDO DEL CONSEJO DE GOBIERNO
DE FECHA 14-2-13
NÚMERO 15-2-13
LA SECRETARÍA GENERAL TÉCNICA
EL DIRECTOR GENERAL DE MEDIO AMBIENTE
(P.D.F. Resolución de 14 de Noviembre de 2012)

ORDENANZA 2

10 DIC. 2012

MC MANZANA CERRADA

ART.2.1.- OBJETO

Esta Norma Zonal trata de regular las condiciones de la edificación que conforma el ensanche de Villaviciosa, hoy centro urbano de la población. Las manzanas, que acogen edificios compactos con fachadas mayoritariamente colocadas sobre la alineación oficial de calle y generalmente con patios de parcela, están en la actualidad muy consolidadas, por lo que se intenta no alterar sustancialmente las condiciones con que hasta la fecha se han materializado los aprovechamientos, para no producir reducciones de derechos, que, en cierto modo, se pueden considerar adquiridos.

ART.2.2.- TIPOLOGÍAS

Edificaciones alineadas a fachada de vivienda colectiva, con bajos comerciales en su caso, de dos plantas y aprovechamiento bajo cubierta inclinada y aspecto exterior que ~~trata de ser tradicional en cuanto~~ a materiales, huecos, etc.

ART.2.3.- CONDICIONES DE PARCELACIÓN

A) PARCELA MÍNIMA

La que aparece recogida en el **Catastro de Hacienda de 1982** si es inferior a 500 m². Para nuevas segregaciones la parcela mínima será de 500 m², siempre que cumpla las condiciones de frente y fondo que se indican a continuación.

B) FRENTE Y FONDO MÍNIMOS DE PARCELA.

La parcela deberá tener respectivamente un frente y fondo mínimo de 4,50 y 7,00 m.

ART.2.4.- CONDICIONES DE POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA PARCELA.

No se fijan retranqueos de la edificación a alineación oficial de calle en cuya posición debe quedar normalmente la fachada o ser materializada por medio de muros de cerramiento de la parcela (al menos en un 70 % de la longitud total de la fachada).

En cuanto a retranqueos laterales tampoco se fijan, debiendo, no obstante, la nueva edificación, si existiesen medianerías colindantes al descubierto, tratar de ocultarlas a la vista desde la calle, alcanzando una altura que así lo permita, o en su caso, tratándolas en textura y color adecuado con el entorno.

ART.2.5.- CONDICIONES DE FORMA DE LA EDIFICACIÓN

No se fija fondo edificable, que será propuesto en cada proyecto en función del cumplimiento de los parámetros de volumen que se indican a continuación, y las condiciones específicas del solar por si mismo o en relación con las circunstancias de las edificaciones colindantes.

ART.2.6.- CONDICIONES DE VOLUMEN

A) OCUPACIÓN MÁXIMA DE PARCELA

Sobre rasante:

Parcelas menores o iguales a 150 m ²	100 %
Parcelas mayores de 150 m ² y menores o iguales a 350 m ²	Inversamente proporcional a su superficie *

* La ocupación se calculará de forma lineal. Por ejemplo:

Parcela de 200 m ²	Ocupación	90 %
Parcela de 250 m ²	Ocupación	80 %
Parcela de 300 m ²	Ocupación	70 %
Parcela de 350 m ²	Ocupación	60 %

Documento para Aprobación Provisional 2

Septiembre - 2012

Parcelas mayores de 350 m²

60 %

La ocupación bajo rasante será igual a la correspondiente sobre rasante, permitiéndose un solo sótano. El espacio construido en esta planta bajo rasante quedará dentro de la proyección de los planos que cierren la edificación sobre rasante, permitiendo en casos técnicamente justificados que sobresalga de esta proyección algún elemento como rampas de garaje, u otros similares necesarios para la actividad.

B) ÍNDICE MÁX. DE EDIFICABILIDAD COMPUTABLE SOBRE RASANTE

Parcelas menores o iguales a 150 m ²	2,70 m ² /m ²
Parcelas mayores de 150 m ² y menores o iguales a 350 m ²	Inversamente proporcional a su superficie *
Parcelas mayores de 350 m ²	1,80 m ² /m ²

C) ALTURAS MÁXIMAS DE LA EDIFICACIÓN Y N° MÁXIMO DE PLANTAS

La altura máxima (H) a cornisa de la edificación será de 7 m.

La altura máxima (Ht) a cumbre de la edificación, en caso de que la cubierta se proyecte inclinada, será de 10,50 m.

En caso de quedar desvinculada la planta bajo cubierta, constituyendo planta independiente y si la edificación incluyese la instalación de ascensores, éstos serán hidráulicos o eléctricos con maquinaria situada en planta baja o bajo rasante, a fin de impedir la construcción de volúmenes con saliente excesivo sobre las cubiertas del edificio.

Nº de plantas máximas permitidas:

Sobre rasante: B + 1 + BC
Bajo rasante: 1 sótano

Queda prohibida la apertura a vía o espacio público de huecos de iluminación y ventilación en la planta sótano.

**ART.2.7.- OTRAS CONDICIONES****A) N° DE PLANTAS SOBRE RASANTE**

El nº de plantas permitido, así como las alturas a cornisa y a cumbre indicadas en el apartado anterior podrá ser respectivamente de B+2+BC, 10,00 m y 13,50 m, en la totalidad o parte de la edificación siempre que concurren alguna de las circunstancias siguientes:

- 14-2-13 a) Que la actuación esté situada en las manzanas delimitadas por la Avenida Príncipe de Asturias y las calles Las Eras, Lacedón y Rodríguez de la Fuente.
- 15-2-13 b) Que del estudio del tramo de calle se desprenda la existencia de edificaciones consolidadas cuyo número de plantas sea superior a 2, en una longitud de fachada mayor del 50% del total de fachada del tramo de calle correspondiente, o que quede patente la necesidad de aminorar el impacto visual negativo de medianerías al descubierto.

En todo caso, la actuación deberá contar con informe municipal favorable (Estudio de Viabilidad o Estudio de Detalle) previo a la presentación del Proyecto de Edificación ante el Ayuntamiento.

B) N° MÍNIMO DE PLAZAS DE APARCAMIENTO.

En obras de nueva edificación (véase Art. 3.6.C). El número de plazas de aparcamiento a establecer dentro de la parcela en posición sobre o bajo rasante será de 1 plaza por cada 100 m² construidos de uso residencial + 1 plaza por cada 50 m² construidos con otro uso no específico, no siendo obligatoria la construcción de aparcamientos bajo y sobre rasante en los solares de superficie no superior a 150 m² o aquéllos cuya forma geométrica deje patente la imposibilidad de albergar el número de plazas exigible con un consumo de superficie útil por plaza superior a 20 m². Para poder albergar actividades comprendidas en los grupos B o C definidos en el art. 4.11.2.3 del título II, se determinarán las plazas necesarias de acuerdo con el art. 4.11 y subsiguientes del título II.

* Calculada de forma lineal de forma similar a la ocupación (Art. 2.6)
Documento para Aprobación Provisional 2

ART.2.8.- USOS PERMITIDOSUSOS PRINCIPALES:

- Residencial en todas sus clases y categorías.

USOS COMPATIBLES

- Terciario:

Clase	Categoría
Comercio	1ª y 2ª
Oficinas	1ª, 2ª y 3ª †
Hotelero	1ª
Reunión	1ª, 2ª, 3ª y 5ª
Espectáculos	1ª

- Equipamiento en todas sus clases y categorías.

USOS COMPLEMENTARIOS:

- Industrial:

Clase	Categoría
Industria y talleres	1ª y 2ª
Almacenes	1ª

Los usos complementarios podrán ocupar la totalidad de la planta baja.

**ART.2.9.- CONDICIONES ESTÉTICAS**

- Todas las fachadas tendrán faldón vertiente de aguas, cuya pendiente no excederá de 30º (57,70 %).
- No serán admisibles las mansardas.
- Se admiten las buhardillas con las condiciones expresadas en el Artículo 5.3/C del Capítulo 5 sobre Normas Generales de la Edificación de las presentes Normas Urbanísticas. (Ancho máximo = 0,90 m).
- El vuelo de los aleros y miradores no superará los 35 cm. de saliente.
- La proporción de los huecos será cuadrada o vertical con un ratio (altura dividida por anchura) no menor de 1,25 m.
- Los materiales de fachada serán similares a los tradicionales (enfoscados en gama tierra, ocre, etc.) con empleo de ladrillo en recercados y excepcionalmente en paramentos.
- Las carpinterías entonarán con los paramentos, excluyéndose el aluminio anodizado en su color y prevaleciendo en su caso las de madera barnizada, o de tono oscuro en otro material.
- En las composiciones de fachada prevalecerán las fábricas macizas sobre los huecos.
- Como material de cubierta se empleará la teja cerámica curva.

DOCUMENTACIÓN QUE SE REFIERE EL
ACUERDO DEL CONSEJO DE GOBIERNO
D.F. 14-2-15
15-2-15
LA SECRETARÍA GENERAL TÉCNICA
EL SUPLENTE GENERAL DE SECRETARÍA
R.D. 15-2-15 (revisión de 2012)

* de todos los niveles

† de todos los niveles

ORDENANZA 4**RM RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR****ART.4.1.- OBJETO**

Se trata de obtener edificaciones aisladas, de altura controlada, separadas unas de otras por espacios libres con uso de jardines y zonas deportivas privadas al servicio de los usuarios de aquellas. Los edificios serán susceptibles de división horizontal y su uso principal será el de vivienda colectiva con accesos comunes.

ART.4.2.- TIPOLOGÍAS

Corresponden a las usualmente denominadas "Bloques Abiertos".

ART.4.3.- CLASIFICACIÓN EN GRADOS

A fin de adecuar la intensidad del uso y su volumetría según la localización territorial, se establecen los siguientes grados:

GRADO 1º:	RM.1 con tres plantas de altura (B+2)
GRADO 2º:	RM.2 con tres plantas de altura (B+2), estando la 3ª retranqueada en todas sus fachadas 3 m respecto a las correspondientes de la planta inferior.
GRADO 3º:	RM.3 con dos plantas de altura (B+1)

ART.4.4.- CONDICIONES DE PARCELACIÓN

A efectos de parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones de suelos en que sea de aplicación esta Ordenanza 4 se establecen las siguientes condiciones:

Parcela mínima:	1.500 m²
Forma de la parcela:	Su frente mínimo a calle será de 30 m, debiendo tener una forma geométrica que permita la inscripción de un círculo de 30 m de diámetro.

ART.4.5.- CONDICIONES DE POSICIÓN DE LAS EDIFICACIONES EN LA PARCELA**A) EDIFICACIÓN PRINCIPAL**

Las fachadas de la edificación principal guardarán los siguientes retranqueos mínimos:

- A alineación oficial de calle pública: 5 m.
- A linderos laterales: ½ de la altura a cornisa permitida.

Este retranqueo podrá ser nulo si las propiedades colindantes convienen en adosar sus edificaciones reflejando tal acuerdo mediante compromiso notarial, que será acompañado a la solicitud de licencia de construcción.

- Asimismo, el retranqueo lateral podrá anularse en el caso de realizarse proyecto unitario de las parcelas de que se trate.

- A testero: altura a cornisa permitida.

En caso de que en una misma parcela existiese más de un bloque de edificación, la separación mínima entre ellos será igual a la altura a cornisa permitida.

DOCUMENTACIÓN A QUE SE REFIERE EL
ACUERDO DEL CONSEJO DE GOBIERNO
DE FECHA: 14-2-13
LA SECRETARÍA GENERAL TÉCNICA
EL SECRETARIO DE ALTO POTENCIAL URBANO
(P.D.F. Resolución del Ayuntamiento 2012)

B) EDIFICACIÓN AUXILIAR

Se establece como única condición de posición el guardar una distancia mínima de 3 m. a laterales y testero respecto a otras parcelas colindantes pudiendo establecerse la fachada sobre la alineación oficial a calle.

ART.4.6.- CONDICIONES DE FORMA DE LAS EDIFICACIONES**A) EDIFICACIÓN PRINCIPAL**

La longitud máxima de las fachadas de la edificación principal será de 50 m. aunque disponga de cambios de plano de alineación en las mismas.

El fondo máximo edificables (dimensión transversal de los bloques de edificación, medida perpendicularmente a sus fachadas de mayor longitud o principales) será de 25 m.

B) EDIFICACIÓN AUXILIAR

Su forma será libre.

ART.4.7.- CONDICIONES DE VOLUMEN**A) OCUPACIÓN MÁXIMA DE PARCELA**

Edificación principal

GRADO	SOBRE RASANTE	BAJO RASANTE
1	50%	60%
2	50%	60%
3	50%	60%

Las edificaciones auxiliares o complementarias (vestuarios, pabellón de vigilancia, etc.) tendrán una ocupación máxima sobre y bajo rasante del 5% de la superficie neta de la parcela, con un límite de 100 m² en cada una de las posiciones.

B) ÍNDICE MÁXIMO DE EDIFICABILIDAD

Edificación principal

GRADO	ÍNDICE M ² /M ²	
	SOBRE RASANTE	BAJO RASANTE
1	1	0,6
2	0,8	0,6
3	0,6	0,6

Las edificaciones auxiliares tendrán una edificabilidad máxima correspondiente a los siguientes índices, con un límite de 100 m² edificados en cada una de las posiciones:

S/rasante.- 0,05 m²/m²

B/rasante.- 0,05 m²/m²

C) ALTURAS MÁXIMAS DE LA EDIFICACIÓN Y NÚMERO MÁXIMO DE PLANTAS

Edificación principal

GRADO	ALTURA A CORNISA (H)	ALTURA A CUMBRERA (Ht)*	Nº DE PLANTAS		
			SOBRE RASANTE	BAJO RASANTE	BAJO CUBIERTA

1	9,50	14	B+2	2	SI*
2	6,50	11	B+1+Ático	2	NO
3	6,50	11	B+1	2	SI*

Las edificaciones auxiliares tendrán una sola planta, tanto si se sitúan sobre o bajo rasante. Su altura libre no sobrepasará los 2,50 m., siendo la máxima altura a cumbre (Ht) para las situadas sobre rasante de 3,50 m.

ART.4.8.- OTRAS CONDICIONES

A) Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS

El número máximo de viviendas a obtener por la aplicación de índice de edificabilidad, señalado sobre rasante, a la superficie de parcela neta quedará condicionado por los siguientes tamaños:

Tamaño medio de vivienda: 100 m² construidos[†]
Tamaño mínimo de vivienda: 75 m² construidos[‡]

B) PLAZAS DE APARCAMIENTO

El número mínimo de plazas de aparcamiento a establecer dentro de la parcela adscrita será de 2 plazas/vivienda. Del total de plazas resultante al menos el 75% deberá situarse bajo rasante en aparcamiento subterráneo construido al efecto, quedando vinculadas en régimen de venta o alquiler a los usuarios de las viviendas.

C) REGULACIÓN DE LA POSICIÓN DE LAS INSTALACIONES AL SERVICIO DE LAS VIVIENDAS

PISTAS DEPORTIVAS EN SUPERFICIE con cerramiento opaco inferior a 50 cm. y cerramiento permeable a vistas hasta 2 m de altura máximo, se permite el adosamiento a todos los linderos, sin que se necesite permiso del colindante. Si el cerramiento con la malla metálica supera los dos metros de altura podrá adosarse a zonas públicas, pero para adosarse al resto de linderos deberá de contar con el preceptivo permiso del colindante; en caso de ausencia del mismo deberá retranquearse según lo dispuesto para las edificaciones principales.

PISCINAS Y PISTAS DEPORTIVAS ENTERRADAS en que los muros no superen los 50 cm. de la rasante del terreno, se exigirá 2 m. de retranqueo mínimo a todos los linderos, excepto en aquellos casos en los que se obtenga el permiso del colindante para adosarse a su lindero; en ningún caso se permitirá el adosamiento a calle o zona pública.

FRONTONES, PADDLES y demás actuaciones que superen los 50 cm. de cerramiento opaco sobre la rasante del terreno, se deberá de guardar un retranqueo de 3,50 m. a linderos de colindantes y de 5 m. a calles o zonas públicas. Asimismo la altura no podrá superar la permitida para la edificación auxiliar.

BARBACOAS que se construyan en la parcela, que no vayan adosadas a la edificación principal, deberán de guardar los retranqueos establecidos para la edificación principal.

ART.4.9.- OBSERVACIONES

A) ÁREAS DE PLANEAMIENTO INCORPORADO

La presente Ordenanza, es de aplicación, con las determinaciones complementarias, que se indican a continuación, a los ámbitos o manzanas de las Áreas de Planeamiento Incorporado siguientes:

API	ÁMBITO	ORDENANZA 4
	Manzanas con fachada a la Avda. Príncipe de Asturias (El Vaíllo)	Grado 1

* En caso de proyectarse con cubierta inclinada

† Incluidos servicios comunes (portal, escalera, cuartos de basura, instalaciones, etc.).

‡ Incluidos servicios comunes (portal, escalera, cuartos de basura, instalaciones, etc.).

4.- Camino del Bispo	Manzanas con fachada a la Avda. Príncipe de Asturias	Grado 1
7.- La Fuentecilla	Parcela 11, Parcela 13 y 14	Grado 2
7.- La Fuentecilla	Parcela municipal (VPP)	Grado 3
	Parcela SC ₁	Grado 3

B) CONVENIOS SUSCRITOS

En lo referente a las parcelas 11, 13 y 14 del API 7, las determinaciones complementarias se corresponden al contenido de Convenios Urbanísticos suscritos y que se adjuntan como Anexo a la presente Documentación.

Asimismo en el caso de El Vallo, API.4: Camino del Bispo y Parcela SC₁, corresponden a Modificaciones del P.G.88 aprobados definitivamente en fecha reciente por la CM.

ART.4.10.- USOS PERMITIDOSUSOS PRINCIPALES:

- Residencial.

Clase	Categoría
Vivienda	Multifamiliar

USOS COMPATIBLES:

- Residencial.

Clase	Categoría
Residencia Comunitaria	1ª (solo en bloque de edificación diferenciado)

- Terciario:

Clase	Categoría
Oficinas	1ª, 2ª y 3ª [†]
Hotelero	1ª

USOS COMPLEMENTARIOS:

- Terciario:

Clase	Categoría
Comercio	1ª y 2ª
Reunión	1ª, 2ª, 3ª y 5ª
Espectáculos	1ª

- Equipamiento.

Clase	Categoría
Educación	1ª y 7ª

- Infraestructuras

Clase	Categoría
Garajes	1ª y 2ª

Los usos complementarios podrán ocupar la totalidad de la planta baja.

OTROS USOS:

- Espacios libres y deportivos:

^{*} De todos los niveles, pero exclusivamente del grupo A (art. 4.11.2.3)

[†] De todos los niveles, pero exclusivamente del grupo A (art. 4.11.2.3)

Clase	Categoría
Zonas verdes	1ª a 5ª
Libre deportivo	1ª

Los usos de espacios libres y deportivos quedan exclusivamente para la parte de la parcela no ocupada por la edificación.

ORDENANZA 4**RM RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR****DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS****PARCELA SC:**

ORDENANZA 4.
GRADO 3. RM.3

CONDICIONES DE PARCELACIÓN

Parcela mínima a efectos de segregaciones: 2.350 m²

CONDICIONES DE FORMA DE LA EDIFICACIÓN PRINCIPAL

Longitud máxima de fachadas: 30 m.

CONDICIONES DE POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN PRINCIPAL

Retranqueos: Fachada 3 m.
Laterales 3 m.
Testero 3 m.

OCUPACIÓN MÁXIMA BAJO RASANTE: 40%

APARCAMIENTOS BAJO RASANTE (MÍNIMOS): 2 plazas/viv. o 1 plaza doble/viv

NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS: 28

OTRAS:

Los aprovechamientos bajo cubierta quedarán vinculados a la planta inferior, formando viviendas dúplex.

En todo caso regirán las condiciones de la Modificación Puntual y Convenio suscrito, aprobada definitivamente por la CM.



DOCUMENTACIÓN A QUE SE REFIERE EL
ACUERDO DEL CONSEJO DE GOBIERNO
DE FECHA 14-2-13
MADE 15-2-13
LA SECRETARÍA GENERAL TÉCNICA
EL SECRETARIO GENERAL MUNICIPIO
(P.O.F. Reducida en su ámbito de 2012)

ORDENANZA 4**RM RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR****DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS****API 4. CAMINO DEL BISPO**

Manzanas con fachada a la Avda. Príncipe de Asturias
ORDENANZA 4.
GRADO 1º, RM.1

CONDICIONES DE PARCELACIÓN

Parcela mínima a efectos de segregaciones: la manzana A, B, y C correspondiente.

CONDICIONES DE POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN PRINCIPAL

Retranqueos: Fachada Avda. Príncipe de Asturias: 5,25 m.
Fachada a otras calles: 3 m.

ALTURA A CUMBRERA (Ht): 14,00 m.

ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD: 1,20 m²/m² s/parcela inicial del PPO Sector IV (15.060 m²c)

NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS: M.A. = 56, M.B. = 44, M.C. = 50; Total = 150 viviendas

Nº MÍNIMO DE PLAZAS DE APARCAMIENTO EN BAJO RASANTE: 1 plaza/viv.

OTRAS:

Los aprovechamientos bajo cubierta quedarán vinculados a la planta inferior, formando viviendas dúplex.

En todo caso regirán las condiciones de la Modificación Puntual y Convenio suscrito, aprobada definitivamente por la CM.



DOCUMENTACIÓN QUE SE PONE AL
ACUERDO DEL CONVENIO SUSCRITO
DE FECHA: 19-2-13
MADE: 15-2-13
LA SECRETARÍA DE URBANISMO
EL SECRETARIO DE URBANISMO
(P.D.F. firmado el 20 de febrero de 2013)

ORDENANZA 4**RM RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR****DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS
EL VAILLO****EL VAILLO**

Manzanas con fachada a la Avda. Príncipe de Asturias de promoción particular (viv. libre).

ORDENANZA 4.

GRADO 1. RM.1

CONDICIONES DE PARCELACIÓN

Parcela mínima: La procedente del proyecto de parcelación aprobado reducida en su superficie por las zonas verdes públicas creadas por la Modificación Puntual del PG.88 aprobada por la CM.

CONDICIONES DE POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN PRINCIPAL

Retranqueos de fachadas a zonas verdes públicas: 3 m.

Retranqueos de fachadas a zonas otras calles: 3 m.

Retranqueos de fachadas a otras parcelas: H/2

EDIFICABILIDAD Y NÚMERO DE VIVIENDAS

DOCUMENTACIÓN A QUE SE REFIERE EL
ACUERDO DEL CONSEJO DE GOBIERNO
DE FECHA: 14-2-13
Nº: 15-2-13
LA SECRETARÍA GENERAL TÉCNICA
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO JURÍDICO
(P.D.F. Suscrito el 24 de febrero de 2013)

MANZANA	PARCELA Nº	M²C	VIVIENDAS		
			ACTUALES	NUEVAS	TOTALES
1	61	907,80	4	5	9
	81	907,83	4	5	9
	82	907,86	4	5	9
3	67	953,96	4	5	9
	68	923,97	4	5	9
	69	924,03	4	5	9
	70	924,00	4	5	9
	71	924,00	4	5	9
4	72	995,18	4	6	10
	73	995,08	4	6	10
	74	994,68	4	6	10
	75	995,07	4	6	10
5	76	1.051,58	4	7	11
	77	1.051,57	4	7	11
	78	1.051,57	4	7	11
	79	1.051,73	4	7	11
	80	1.051,73	4	7	11
TOTAL	17	16.581,64	68	99	167

(Tamaño medio = $16.581,64/167 = 99,29 \text{ m}^2/\text{viv}$)

TAMAÑO MÍNIMO DE VIVIENDA: 75 m²

Nº MÍNIMO DE PLAZAS DE APARCAMIENTO EN BAJO RASANTE: 1 plaza/viv.

OTRAS:

Los aprovechamientos bajo cubierta quedarán vinculados a la planta inferior, formando viviendas dúplex.

En todo caso regirán las condiciones de la Modificación Puntual y Convenio suscrito, aprobada definitivamente por la CM.

ORDENANZA 4**RM RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR****DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS****API 7. LA FUENTECILLA**Parcelas 11, 13 y 14. Convenios suscritos
GRADO 2. RM.2

	MANZANA		
	11	13	14
NÚMERO DE VIVIENDAS	44	80	57
EDIFICABILIDAD (m²c)	3.812	7.924	5.662

DOTACIÓN APARCAMIENTO: 1,5 plazas / vivienda

OTRAS CONDICIONES:

Regirán las contenidas en los Convenios Suscritos, ratificados por Pleno y que figuran como Anexos a la Documentación del PGOU revisado.



ORDENANZA 5**UI UNIFAMILIAR INTENSIVA****ART.5.1.- OBJETO**

Esta Norma Zonal trata de regular las edificaciones con uso de vivienda unifamiliar en parcelas de tamaño medio (hasta 500 m²) en desarrollos del nuevo suelo urbanizable o incorporado y parcelas con este uso, pero de tamaño inferior (de 100 a 300 m²) procedentes en la mayor parte de los casos de los Polígonos de Planeamiento Diferenciado ya incluido en el P.G.88 que se revisa, así como del SUP de dicho P.G.

ART.5.2.- TIPOLOGÍAS

Corresponden a las usuales viviendas unifamiliares en dúplex con bajo cubierta o desván incorporado aisladas, pareadas o en hilera, así como los conjuntos de este tipo de edificaciones que privatizando una superficie de suelo menor que la mínima que les corresponda, disponen de una superficie proindivisa común formada por el resto no privatizado de dichas parcelas mínimas.

ART.5.3.- CLASIFICACIÓN DE GRADOS

Grado 1º: PPD del P.G.88 y las señaladas con Ordenanza [(ME.2) (UI.1)]

Grado 2º: SUP del P.G.88 (API).

Grado 3º: Nuevos desarrollos del P.G.88 Revisado.

ART.5.4.- CONDICIONES DE PARCELACIÓN**A) PARCELA MÍNIMA**

Grado 1º: 100 m²

Grado 2º: 300 m²

Grado 3º: 500 m²

B) FRENTE MÍNIMO DE PARCELA A CALLE

GRADO	TIPOLOGÍA			
	FILAS O HILERAS		PAREADAS	AISLADAS
	Parcelas de comienzo de hilera	Parcelas intermedias		
Grado 1º	6	6	-	-
Grado 2º	12	7	13	-
Grado 3º	-	-	15	18

C) FORMA DE LA PARCELA

Las parcelas deberán tener una forma geométrica tal que permita inscribir en su interior un círculo de diámetro igual o superior a la longitud del frente mínimo requerido a calle que por su tipología le corresponda.

DOCUMENTACIÓN A QUE SE REFIERE EL
ACUERDO DEL CONSEJO DE GOBIERNO
DE FECHA: 14-2-12
15-2-12
NOMBRE: LA SECRETARÍA DE PLANEACIÓN TÉCNICA
EL SECRETARIO TÉCNICO DE PLANEACIÓN JURÍDICA
(P.D.F. Revisado el 14 de Septiembre de 2012)

ART.5.5.- CONDICIONES DE POSICIÓN DE LAS EDIFICACIONES EN LAS PARCELAS**5.5.1. EN GRADOS 2º Y 3º****A) EDIFICACIÓN PRINCIPAL**

Las fachadas de la edificación principal guardarán los siguientes retranqueos mínimos:

- A fachada principal: 5 m
- A resto de linderos: 3,50 m

La separación a lindero lateral será nula en las tipologías pareadas y en hilera, debiéndose asegurar esta condición en la petición de licencia, mediante la presentación de proyecto unitario de las parcelas de que se trate o bien mediante aceptación del adosamiento por parte de los propietarios colindantes en forma de compromiso notarial. Dicho adosamiento será total de forma que no se produzcan medianerías al descubierto.

B) EDIFICACIÓN AUXILIAR

Guardarán los retranqueos señalados para la edificación principal excepto en 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 m.

5.5.2. EN GRADO 1º

Si el proyecto procede de un P.P.D. del P.G.88 conservará las condiciones allí establecidas.

Si la parcela se rige por la Ordenanza [(ME.2) (UI.1)] no se fijan retranqueos ni a fachadas, ni laterales, exigiéndose tan sólo un retranqueo a testero no inferior a H/2.

ART.5.6.- CONDICIONES DE FORMA DE LAS EDIFICACIONES**A) EDIFICACIÓN PRINCIPAL**

- La longitud máxima continua de las edificaciones en hilera será de 40 m.
- No se fija fondo máximo de la edificación en ninguna de las tipologías, siempre que se respeten los retranqueos señalados.
- El diseño de cubiertas inclinadas no producirá hastiales sobre ninguna de las fachadas principales, laterales o posteriores de la edificación en cualquiera de las tipologías de que se trate.

B) EDIFICACIÓN AUXILIAR

Su forma será libre pudiendo quedar adosada a la edificación principal o aislada de ella. En este caso conservará los retranqueos fijados en el apartado 5.5.B) anterior.

ART.5.7.- CONDICIONES DE VOLUMEN**A) OCUPACIÓN MÁXIMA DE PARCELA**

Edificación principal:

GRADO	S/RASANTE	B/RASANTE
1	75 % [*]	75 %
2	45 % [†]	45 %
3	40 %	40 %

^{*} Excepto en las procedentes de la aplicación de la Ordenanza [(ME.2) (UI.1)].

[†] Excepto parcelas procedentes del P.P.D. del P.G.88 y Sectores SUP del P.G.88, que se incorporan como API.

Las edificaciones auxiliares tendrán una ocupación máxima sobre y bajo rasante del 5 % de la superficie neta de parcela

B) ÍNDICE MÁXIMO DE EDIFICABILIDAD

Edificación principal:

GRADO	ÍNDICE M ² /M ²	
	S/RASANTE	B/RASANTE
1	1,50 *	0,75
2	0,70 †	0,45
3	0,60	0,40

Las edificaciones auxiliares tendrán las siguientes edificabilidades:

s/rasante = 0,05 m²/m² s/parcela neta

b/rasante = 0,05 m²/m² s/parcela neta

C) ALTURAS MÁXIMAS DE LA EDIFICACIÓN Y Nº MÁXIMO DE PLANTAS.

Edificación principal:

GRADO	ALTURA A CORNISA (H)	ALTURA A CUMBRERA (Ht)	Nº DE PLANTAS	
			SOBRE RASANTE	BAJO RASANTE (Altura libre máx.)
1	7	11,50	B+1	1 sótano (2,75)
2	7	11,50	B+1	1 sótano (2,75)
3	7	11,50	B+1	1 sótano (2,75)

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 (Ht) a cumbrera, para las situadas sobre rasante y que se diseñen con cubierta inclinada, de 3,50 m.

ART.5.8.- OTRAS CONDICIONES

A) CONJUNTOS CON ESPACIOS LIBRES PROINDIVISOS COMUNES (GRADOS 2 Y 3)

El nº de unidades de vivienda vendrá dado por la parcela mínima que corresponda (es decir 1 vivienda por cada 300 ó 500 m² de suelo) determinándose los volúmenes, parcelas privativas, zonas libres comunes y tipologías a crear mediante la tramitación de un Estudio de Detalle. La superficie mínima a delimitar para la formación de este tipo de conjuntos será de 3.000 m².

Los parámetros de referencia inicial para la redacción del Estudio de Detalle serán los correspondientes al de una parcelación convencional de la tipología de que se trate en lo que respecta a aprovechamientos, nº de viviendas, alturas sobre y bajo rasante, nº de plazas de aparcamiento, etc., señalándose como condición especial que la mínima parcela a privatizar será de 250 m², pudiéndose disponer de la superficie restante (hasta 300 m² ó 500 m²) para formar el espacio común proindiviso.

B) PLAZAS MÍNIMAS DE APARCAMIENTO

El nº mínimo de plazas de aparcamiento a situar dentro de la parcela, en posición sobre o bajo rasante, será la siguiente:

GRADO	Nº DE PLAZAS
1	2
2	2
3	3

* 6.000 m² en UZ.

† 6.000 m² en UZ.

DOCUMENTACIÓN A QUE SE REFIERE EL
ACUERDO DEL CONSEJO DE GOBIERNO
DE FECHA: 14-2-13
15-2-13
MAYOR: LA SECRETARÍA GENERAL TÉCNICA
EL SUBDIRECTOR GENERAL TÉCNICO
(P.D.F. Resolución de 14 de Septiembre de 2012)

C) REGULACIÓN DE LA POSICIÓN DE LAS INSTALACIONES AL SERVICIO DE LAS VIVIENDAS

PISTAS DEPORTIVAS EN SUPERFICIE con cerramiento opaco inferior a 50 cm. y cerramiento permeable a vistas hasta 2 m de altura máximo, se permite el adosamiento a todos los linderos, sin que se necesite permiso del colindante. Si el cerramiento con la malla metálica supera los dos metros de altura podrá adosarse a zonas públicas, pero para adosarse al resto de linderos deberá contar con el preceptivo permiso del colindante; en caso de ausencia del mismo deberá retranquearse según lo dispuesto para las edificaciones principales.

PISCINAS Y PISTAS DEPORTIVAS ENTERRADAS en que los muros no superen los 50 cm. de la rasante del terreno, se exigirá 2 m. de retranqueo mínimo a todos los linderos, excepto en aquellos casos en los que se obtenga el permiso del colindante para adosarse a su lindero; en ningún caso se permitirá el adosamiento a calle o zona pública.

FRONTONES, PADDLES y demás actuaciones que superen los 50 cm. de cerramiento opaco sobre la rasante del terreno, se deberá de guardar un retranqueo de 3,50 m. a linderos de colindantes y de 5 m. a calles o zonas públicas. Asimismo la altura no podrá superar la permitida para la edificación auxiliar.

BARBACOAS que se construyan en la parcela, que no vayan adosadas a la edificación principal, deberán de guardar los retranqueos establecidos para la edificación principal.

ART.5.9.- OBSERVACIONES**A) PPD DEL P.G.88**

Las tipologías correspondientes a los PPD del P.G.88 que se revisa (grado 1) conservarán las condiciones iniciales a que dio lugar su edificación. Asimismo las tipologías a que se refiere el grado 2, que pertenezcan a PPO aprobado y que se recogen como APIS, conservarán las condiciones del planeamiento parcial como figura de desarrollo de los ámbitos correspondientes.

B) SUSTITUCIÓN O REFORMA DE CONSTRUCCIONES EXISTENTES

Las edificaciones existentes construidas en filas o hileras correspondiendo a un proyecto unitario y que pudiesen ser objeto de reforma, rehabilitación, ampliación o incluso sustitución, en su caso, mantendrán el aspecto exterior del conjunto a que pertenecen.

ART.5.10.- USOS PERMITIDOS**USOS PRINCIPALES:**

• Residencial:

Clase	Categoría
Vivienda	1*

USOS COMPLEMENTARIOS:

• Terciario:

Clase	Categoría
Oficinas	1ª (anexa a vivienda del mismo usuario)

* En particular las correspondientes al P.P.D.1 del Sector R.2 del P.G.88:

- Parcela mínima = 100 m²
- Edificabilidad = 2 plantas y 7 m a cornisa
- M² edificables / parcela = 140 m²
- Fondo máximo edificable = 15 m
- Retranqueos = No se fijan.
- Ocupación máxima = 60 %
- Viviendas por parcela = 1

Documento para Aprobación Provisional 2



DOCUMENTACIÓN QUE SE REFIERE EL
ACUERDO DEL CONSEJO DE GOBIERNO
DE FECHA: 14-2-13
Nº: 15-2-13
LA SECRETARÍA GENERAL TÉCNICA
E INGENIERO EN CARRETERAS
(P.D.F. suscrita el 1 de Noviembre de 2013)

Septiembre - 2012

OTROS USOS:

- Espacios libres y deportivos:

Clase	Categoría
Zonas verdes	1ª a 5ª
Libre deportivo	1ª

Los usos de espacios libres y deportivos quedan exclusivamente para la parte de la parcela no ocupada por la edificación.



DOCUMENTACIÓN A QUE SE REFIERE EL
ACUERDO DEL CONSEJO DE GOBIERNO
DE FECHA 14-2-13
MES 15-2-13
LA SECRETARÍA GENERAL TÉCNICA
EL SUBDIRECTOR TÉCNICO DE REGIÓN AGRÍCOLA
(R.D.F. 14-2-13 de Villaviciosa de Odón)

ORDENANZA 6**UE UNIFAMILIAR EXTENSIVA****ART.6.1.- OBJETO**

Con esta Ordenanza se trata de regular la edificación de parcelas unifamiliares de tamaño hasta 1.500 m², usualmente para la construcción de chalets aislados, o pareados en el grado menor que se indica. Esta tipología, muy tradicional en el municipio, es similar, en su mayor tamaño de parcela, a urbanizaciones iniciadas en los años 60 / 70, actualmente muy consolidadas y a las que no atañe, sin embargo, la presente Ordenanza, ya que seguirán rigiéndose por el P.P.O. inicial por el que fueran creadas.

ART.6.2.- TIPOLOGÍAS

- Edificaciones unifamiliares usualmente aisladas, rodeadas de espacios libres privados destinados a jardines con instalaciones deportivas descubiertas, de recreo y ocio (piscinas, etc.).
- Conjuntos de edificaciones, emplazadas en una parcela común con superficie obtenida por agregación de las correspondientes adscritas a cada unidad.

ART.6.3.- CLASIFICACIÓN EN GRADOS

GRADO	PARCELA MÍNIMA	TIPOLOGÍA
1	700 m ²	Aislada o pareada
2	1.000 m ²	Aislada
3	1.500 m ²	Aislada

ART.6.4.- CONDICIONES DE PARCELACIÓN**A) FRENTE MÍNIMO DE PARCELA A CALLE**

GRADO	FRENTE MÍNIMO A CALLE
1	17,50 m
2	20,00 m
3	25,00 m

B) FORMA DE LA PARCELA

Las parcelas tendrán una forma geométrica que permita inscribir en su interior un círculo de diámetro igual o superior a la longitud del frente mínimo requerido a calle que por su tipología le corresponda.

ART.6.5.- CONDICIONES DE POSICIÓN DE LAS EDIFICACIONES EN LA PARCELA**A) EDIFICACIÓN PRINCIPAL**

Las fachadas de la edificación principal guardarán los siguientes retranqueos mínimos:

GRADO	A CALLES U OTRAS ZONAS PÚBLICAS	A LATERALES Y TESTEROS
1	5,00	Altura a cornisa permitida / 2 (3,5 m mínimo)
2	5,00	
3	5,00	

En el Grado 1º la separación a lindero lateral será nula en tipología pareada. Esta condición deberá quedar asegurada en la petición de licencia, mediante la presentación de proyecto unitario de las dos parcelas de que se trate, o mediante aceptación del adosamiento por parte de ambos propietarios colindantes en forma de compromiso notarial.

Dicho adosamiento será total, de forma que no se produzcan medianerías al descubierto.

Si la aplicación de los retranqueos señalados impidiese alcanzar la edificabilidad permitida, aquellos podrán ser hasta un 20 % menor previa propuesta razonadamente justificada.

B) EDIFICACIÓN AUXILIAR

Guardarán los mismos retranqueos señalados para la edificación principal, excepto en lo que se refiere al adosamiento lateral, que será permitido con las condiciones de acuerdo con el colindante en la forma señalada en el apartado anterior.

ART.6.6.- CONDICIONES DE FORMA DE LAS EDIFICACIONES

A) EDIFICACIÓN PRINCIPAL

No se fija fondo máximo de la edificación en ninguna de las tipologías, siempre que se respeten los retranqueos mínimos señalados.

Si las cubiertas son inclinadas su forma será libre, siendo de aplicación el Artículo 53 del Capítulo 5 excepto en lo referente a la aparición de hastiales.

B) EDIFICACIÓN AUXILIAR

Su forma será libre, pudiendo quedar adosada a la edificación principal o aislada de ella, siempre que conserve los retranqueos fijados en el apartado 6.5.b) anterior, con la excepción respecto a adosamientos laterales que allí se indica.

ART.6.7.- CONDICIONES DE VOLUMEN

A) OCUPACIÓN MÁXIMA DE PARCELA

Edificación principal:

GRADO	SOBRE RASANTE	BAJO RASANTE
1	33,75 %	33,75 %
2	30,00 %	30,00 %
3	26,25 %	26,25 %

Las edificaciones auxiliares tendrán una ocupación máxima sobre y bajo rasante del 5% de la superficie neta de parcela.

B) ÍNDICE MÁXIMO DE EDIFICABILIDAD

Edificación principal

GRADO	ÍNDICE M ² /M ²	
	SOBRE RASANTE	BAJO RASANTE
1	0,45	0,3375
2	0,40	0,30
3	0,35	0,262

Las edificaciones auxiliares tendrán las edificabilidades correspondientes a los siguientes índices:
S/ rasante.- 0,05 m²/m² s/parcela neta
B/ rasante.- 0,05 m²/m² s/parcela neta

En las Urbanizaciones de vivienda unifamiliar extensiva ya existentes y consolidadas se fijan los siguientes máximos de edificabilidad:

- Para parcelas inferiores a 1.500 m²: 400 m²c S/R
- Para parcelas entre 1.500 y 2.500 m²: 500 m²c S/R
- Para parcelas superiores a 2.500 m²: 600 m²c S/R

C) ALTURAS MÁXIMAS DE LA EDIFICACIÓN Y Nº MÁXIMO DE PLANTAS

Edificación principal

GRADO	ALTURA A CORNISA (H)	ALTURA A CUMBRERA (Ht)	Nº DE PLANTAS	
			SOBRE RASANTE	BAJO RASANTE (Altura libre máx.)
1	7	11,50	B+1+BC	1 sótano (2,75)
2	7	11,50	B+1+BC	1 sótano (2,75)
3	7	11,50	B+1+BC	1 sótano (2,75)

En la Urbanización El Bosque se mantendrá como altura máxima a cumbre 9 m.

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 (Ht) a cumbre, para las situadas sobre rasante y que se diseñen con cubierta inclinada, de 3,50 m.

ACUERDO DEL CONSEJO DE GOBIERNO
DE FECHA: 14-2-13
Mes: 15-2-13
LA SECRETARÍA GENERAL TÉCNICA
EL SECRETARIO GENERAL DE ADMINISTRACIÓN
(F.D.F. Resolución 1 de Noviembre de 2012)

ART.6.8.- OTRAS CONDICIONES

A) CONJUNTOS (NUEVAS URBANIZACIONES)

El número de unidades de vivienda vendrá dado por la parcela mínima que corresponda (es decir 1 vivienda por cada 700, 1.000, 1.500 ó 2.000 m² de suelo) incrementado en un 20% sin aumento de la edificabilidad total correspondiente.

Los volúmenes, parcelas privativas adscritas a cada unidad de vivienda (que nunca serán inferiores a 250 m²), zonas libres comunes y tipologías a crear, se determinarán mediante la tramitación de un Estudio de Detalle previa delimitación de la Unidad de Ejecución que corresponda.

La superficie mínima a delimitar para la formación de este tipo de conjuntos será la correspondiente a 12 unidades de vivienda del grado que corresponda (es decir 8.400 m², 12.000 m², 18.000 m² ó 24.000 m² respectivamente).

Los parámetros de referencia inicial para la redacción del Estudio de Detalle serán los correspondientes al de una parcelación convencional de la tipología de que se trate, en lo que respecta a aprovechamientos, alturas sobre y bajo rasante, número de plazas de aparcamiento, etc., excepción hecha del número de alojamientos posibles que podrá ser incrementado, como queda indicado, en un 20% sobre el número correspondiente al de una parcelación convencional.

B) PLAZAS MÍNIMAS DE APARCAMIENTO

El número mínimo de plazas de aparcamiento a situar dentro de la parcela, en posición sobre o bajo rasante, será la siguiente:

GRADO	Nº DE PLAZAS
1	3
2	3
3	3



C) REGULACIÓN DE LA POSICIÓN DE LAS INSTALACIONES AL SERVICIO DE LAS VIVIENDAS

PISTAS DEPORTIVAS EN SUPERFICIE con cerramiento opaco inferior a 50 cm. y cerramiento permeable a vistas hasta 2 m de altura máximo, se permite el adosamiento a todos los linderos, sin que se necesite permiso del colindante. Si el cerramiento con la malla metálica supera los dos metros de altura podrá adosarse a zonas públicas, pero para adosarse al resto de linderos deberá de contar con el preceptivo permiso del colindante; en caso de ausencia del mismo deberá retranquearse según lo dispuesto para las edificaciones principales.

PISCINAS Y PISTAS DEPORTIVAS ENTERRADAS en que los muros no superen los 50 cm. de la rasante del terreno, se exigirá 2 m. de retranqueo mínimo a todos los linderos, excepto en aquellos casos en los que se obtenga el permiso del colindante para adosarse a su lindero; en ningún caso se permitirá el adosamiento a calle o zona pública.

FRONTONES, PADDLES y demás actuaciones que superen los 50 cm. de cerramiento opaco sobre la rasante del terreno, se deberá de guardar un retranqueo de 3,50 m. a linderos de colindantes y de 5 m. a calles o zonas públicas. Asimismo la altura no podrá superar la permitida para la edificación auxiliar.

BARBACOAS que se construyan en la parcela, que no vayan adosadas a la edificación principal, deberán de guardar los retranqueos establecidos para la edificación principal.

ART.6.9.- OBSERVACIONES

A) VALLADO DE SOLARES Y PARCELAS AÚN NO EDIFICADAS

Las parcelas no edificadas de las Urbanizaciones existentes a que es de aplicación la presente Norma Zonal deberán ser cerradas en caso de inexistencia de Normativa adecuada en los Planes Parciales iniciales de acuerdo a lo indicado en el Capítulo 5 (Artículo 5.14).

B) ZONAS VERDES COMUNES

En las zonas verdes correspondientes a las Urbanizaciones consolidadas y tradicionales, en que es de aplicación esta Norma Zonal (El Bosque, Campodón, El Castillo, Cerro de las Nieves,...), se permite el uso de Infraestructuras Básicas (pozos de captación de agua, etc. y similares). Asimismo, en los espacios libres proindivisos de los conjuntos que denominamos "Fincas Rurales".

C) PROYECTOS DE REPARCELACIÓN YA EFECTUADOS (CAMPODÓN / EL BOSQUE...)

La parcela mínima edificable se corresponderá con la definida en la cédula urbanística de cada parcela. Asimismo se conservan los parámetros generales relativos a aprovechamientos de las parcelas, según su planeamiento inicial (edificabilidad, altura, etc.) con excepción de las condiciones de ocupación de la presente Ordenanza.

D) CONDICIONES DE PRESENTACIÓN DE PROYECTOS EN PARCELAS ARBOLADAS

En los proyectos de edificación deberá incluirse un plano de estado actual de la parcela de que se trate, que incluya el arbolado existente y su porte, diámetro del tronco, etc. a efectos de conservación o posible sustitución de ejemplares importantes, siendo en este caso de aplicación el Art. 6.5.1, de las Normas Generales de Urbanización.

E) JUNTAS DE COMPENSACIÓN. DISOLUCIÓN.

La disolución de las Juntas de Compensación de las grandes y antiguas urbanizaciones (El Bosque...) quedará sujeta a la previa presentación ante el Ayuntamiento de la Documentación gráfica y escrita justificativa de la concordancia entre la situación actual y las cesiones de espacios libres efectuada en su día. Dicha Documentación, que, a los efectos de la mayor claridad, será aportada con la misma base cartográfica E: 1/2.000 del Plan General revisado, deberá incluir las parcelas privadas y su régimen de uso, de acuerdo con las cédulas urbanísticas expedidas hasta la fecha por la Sociedad Promotora.

ART.6.10.- USOS PERMITIDOS

USOS PRINCIPALES:

• Residencial:

Clase	Categoría
Vivienda	1ª
Residencia Comunitaria	1ª (sólo en la antigua UA 11)

USOS COMPLEMENTARIOS:

• Terciario:

Clase	Categoría
Oficinas	1ª (anexa a vivienda del mismo usuario)

OTROS USOS:

• Espacios libres y deportivos:

Clase	Categoría
Zonas verdes	1ª a 5ª
Libre deportivo	1ª

Los usos de espacios libres y deportivos quedan exclusivamente para la parte de la parcela no ocupada por la edificación.



ORDENANZA 7**AT ACTIVIDADES TERCIARIAS****ART.7.1.- OBJETO**

Se trata de regular aquellas instalaciones o edificaciones cuyo uso no es el residencial ni el industrial tradicional, sino aquellas otras actividades complementarias de la ciudad, usualmente de titularidad privada y que no pueden considerarse dotaciones o equipamientos de marcado carácter social o comunitario normalmente públicos.

Dichas actividades (comercio, oficinas, hoteleras, de ocio, etc.) se consideran compatibles con otros usos de industria limpia, o dotacionales privados dentro de una amplia gama que no desvirtúe, sino que complemente el uso principal.

Véase el art. 7.5 del Capítulo 7.

ART.7.2.- TIPOLOGÍAS

En general la tipología será abierta y rodeada de espacios libres ajardinados.

ART.7.3.- CONDICIONES DE PARCELACIÓN (a efecto de segregaciones)

A) PARCELA MÍNIMA: 600 m²

B) FORMA DE LA PARCELA:

Su frente mínimo a calle será de 20 m. debiendo tener una forma geométrica que permita la inscripción de un círculo de 20 m. de diámetro.

ART.7.4.- CONDICIONES DE POSICIÓN DE LAS EDIFICACIONES EN LA PARCELA

A) EDIFICACIÓN PRINCIPAL

Las fachadas de la edificación principal guardarán los siguientes retranqueos mínimos:

- A alineación oficial de calle pública: 5 m.
- A linderos laterales: ½ de la altura a cornisa permitida.

Este retranqueo podrá ser nulo si las propiedades colindantes convienen en adosar sus edificaciones reflejando tal acuerdo mediante compromiso notarial, que será acompañado a la solicitud de licencia de construcción.

Asimismo, el retranqueo lateral podrá anularse en el caso de realizarse proyecto unitario de las parcelas de que se trate.

- A testero: altura a cornisa permitida.

En caso de que en una misma parcela existiese más de un bloque de edificación, la separación mínima entre ellos será igual a la altura a cornisa permitida.

B) EDIFICACIÓN AUXILIAR

Se establece como única condición de posición el guardar una distancia mínima de 3 m. a laterales y testero respecto a otras parcelas colindantes.



ART.7.5.- CONDICIONES DE FORMA DE LAS EDIFICACIONES**A) EDIFICACIÓN PRINCIPAL**

La longitud máxima de las fachadas de la edificación principal será de 50 m. aunque disponga de cambios de plano de alineación en las mismas.

El fondo máximo edificable (dimensión transversal de los bloques de edificación medida perpendicularmente a sus fachadas de mayor longitud o principales) será de 25 m.

B) EDIFICACIÓN AUXILIAR

Su forma será libre.

ART.7.6.- CONDICIONES DE VOLUMEN**A) OCUPACIÓN MÁXIMA DE PARCELA****EDIFICACIÓN PRINCIPAL**

Sobre rasante: 80%
Bajo rasante: 80%



Las edificaciones auxiliares o complementarias necesarias para las instalaciones tendrán una ocupación máxima sobre y bajo rasante del 5% de la superficie neta de la parcela, con un límite de 100 m², en cada una de las posiciones.

B) ÍNDICE MÁXIMO DE EDIFICABILIDAD**EDIFICACIÓN PRINCIPAL**

Sobre rasante: 0,80 m²/m²
Bajo rasante: 0,80 m²/m²

DOCUMENTACIÓN A QUE SE REFIERE EL
ACUERDO DEL CONSEJO DE GOBIERNO
DE FECHA: 14-2-13
MAYOR: 15-2-13
LA SECRETARÍA TÉCNICA
EL SUPLENTE/CONCEJAL DE REGISTRO
(R.D.U. Ayuntamiento de Villaviciosa de Odón)

Las edificaciones auxiliares tendrán una edificabilidad máxima, con un límite de 100 m² edificadas sobre o bajo rasante, correspondiente a los siguientes índices:

Sobre rasante: 0,05 m²/m²
Bajo rasante: 0,05 m²/m²

C) ALTURAS MÁXIMAS DE LA EDIFICACIÓN Y Nº MÁX. DE PLANTAS**EDIFICACIÓN PRINCIPAL**

Altura a cornisa:	8 m.
Altura a cumbre (en caso de existir cubierta inclinada):	11,50 m.
Nº máx. de plantas s/rasante:	B+1 (+BC en caso de existir cubierta
inclinada)	
Nº máx. de plantas b/rasante:	2

Las edificaciones auxiliares tendrán 1 planta, tanto si se sitúan sobre o bajo rasante. Su altura libre en las dos posiciones no sobrepasará los 2,50 m., siendo la altura máxima a cumbre (Ht) para las situadas sobre rasante de 3,50 m. (en caso de proyectarse con cubierta inclinada).

ART.7.7.- OTRAS CONDICIONES**A) Nº DE PLANTAS**

El número de plantas permitido de la edificación principal, si así lo demanda el uso específico de la edificación (oficina, hotelero y similares), podrá ser B+2 (+BC en caso de existir cubierta inclinada). Cuando se proponga este número de plantas la altura a cornisa máxima podrá alcanzar 12 m, y la altura máxima a cumbre 14,50 m.

B) PLAZAS DE APARCAMIENTO

Será de aplicación el artículo 4.11 del Capítulo 4.

ART.7.8.- USOS PERMITIDOS**USOS PRINCIPALES:**

• Terciario:

Clase	Categoría
Comercio	en todas sus categorías
Oficinas	2ª (niveles 3 y 4), 3ª (niveles 3 y 4)
Hotelero	en todas sus categorías
Reunión	en todas sus categorías
Espectáculos	en todas sus categorías

• Industrial:

Clase	Categoría
Industria	3ª (nivel 1)

USOS COMPATIBLES:

• Equipamientos:

Clase	Categoría
Educación	1ª, 2ª, 3ª, 4ª, 6ª y 7ª
Cultural	en todas sus categorías
Asistencial	2ª
Sanitario	1ª y 3ª
Institucional	en todas sus categorías
Religioso	1ª
Deportivo	en todas sus categorías
Otros servicios Públicos	1ª, 2ª, 3ª y 6ª

USOS COMPLEMENTARIOS

• Residencial:

Clase	Categoría
Vivienda	1ª (una sola vivienda por instalación para conserje)
Residencia	1ª (solo para religiosos anexo a centro de culto, exclusivamente fuera de polígonos industriales y terciarios)
Comunitaria	

• Industrial:

Clase	Categoría
Industria	1ª y 2ª
Almacenes	1ª
Producciones Audiovisuales	1ª

• Infraestructuras:

Clase	Categoría
Garajes	1ª y 2ª
Gasolineras	1ª

* Únicamente en la franja adyacente a la M-506 situada en la margen contraria al casco urbano residencial, con las condiciones del art. 7.5 del título II, debiéndose complementar con usos principales



OTROS USOS:

- Espacios libres y deportivos:

Clase	Categoría
Zonas verdes	1ª a 5ª
Libre deportivo	1ª y 2ª

Los usos de espacios libres y deportivos quedan exclusivamente para la parte de la parcela no ocupada por la edificación.



2. MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL

Capítulo 11. Ordenanzas en Suelo Urbano, de Modificación Puntual

Ordenanza 1. VC – Villa de casco antiguo

Ordenanza 2. MC – Manzana cerrada

Ordenanza 4. RM – Residencial multifamiliar

Ordenanza 5. UI – Residencial intensiva

Ordenanza 6. UE – Residencial extensiva

Ordenanza 7. AT- Actividades terciarias

DOCUMENTACIÓN A QUE SE REFIERE EL
ACUERDO DEL CONSEJO DE GOBIERNO
DE FECHA 14-2-13
MEMORIA 15-2-13
LA SECRETARÍA GENERAL TÉCNICA
EL DIRECTOR GENERAL DE REGIMEN URBANO
(PDF: Resolución 1 de 14 de febrero de 2012)



ORDENANZA 1**VC VILLAS DE CASCO ANTIGUO****ART.1.1.- OBJETO**

La presente Ordenanza trata de regular las edificaciones de vivienda unifamiliar aislada, generalmente de residencia permanente, enclavadas en el núcleo primitivo de Villaviciosa y cuya trama urbana en parcelas de extensión media y usualmente arboladas caracteriza al Casco Antiguo de la población. Dado el grado de consolidación de la zona, la Ordenanza mantiene, con pequeñas matizaciones, las condiciones de la correspondiente del P.G.88 que se revisa.

ART.1.2.- TIPOLOGÍAS

Vivienda unifamiliar con dos plantas s/rasante y cubiertas inclinadas con desván habitable, acompañadas de una edificación auxiliar.

ART.1.3.- CONDICIONES DE PARCELACIÓN**A) PARCELA MÍNIMA**

1.000 m² para nuevas agregaciones y segregaciones o la catastral existente recogida en el Catastro de Hacienda de 1.982 de ser menor que tal dimensión.

B) FRENTE Y FONDOS MÍNIMOS DE PARCELA

El frente y fondo mínimos de parcela será de 30 m o el frente y fondo catastral existente recogido en el Catastro de Hacienda de 1.982.

C) ALINEACIONES Y RASANTES

Serán las indicadas en los correspondientes planos del Plan General.

ART.1.4.- CONDICIONES DE POSICIÓN DE LAS EDIFICACIONES EN LA PARCELA**A) RETRANQUEOS**

Edificación principal: No se fijan retranqueos ni al frente de parcela, ni a los linderos laterales ni a los testeros.

Edificación auxiliar: Deberá quedar adosada a la medianería o a la edificación principal.

ART.1.5.- CONDICIONES DE FORMA DE LAS EDIFICACIONES**A) FONDO MÁXIMO EDIFICABLE**

No se fija por las características singulares de la edificación.

ART.1.6.- CONDICIONES DE VOLUMEN**A) OCUPACIÓN MÁXIMA DE PARCELA**

Sobre rasante: 35 %
Bajo rasante: 35%

El espacio construido de las plantas bajo rasante quedará dentro de la proyección de los planos que cierran las edificaciones sobre rasante, permitiendo en casos técnicamente justificados que sobresalga de esta proyección algún elemento como rampas de garaje.



DOCUMENTACIÓN A QUE SE REFIERE EL
ACUERDO DEL CONSEJO DE GOBIERNO
DE FECHA 14-2-13
15-2-13
NOMBRE LA SECRETARÍA GENERAL TÉCNICA
EL SUBDIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO, CARTOGRAFÍA
Y PLANEACIÓN (14-2-2013)



B) ÍNDICE MÁXIMO DE EDIFICABILIDAD

Edificación principal:	0,50 m ² /m ² sobre rasante
	0,25 m ² /m ² bajo rasante
Edificación auxiliar:	0,10 m ² /m ² sobre rasante
	0,10 m ² /m ² bajo rasante

C) ALTURAS MÁXIMAS DE LA EDIFICACIÓN Y Nº MÁXIMO DE PLANTAS

Edificación principal:	(H) altura a cornisa = 7 m (Ht) altura a cumbre = 10 m Nº de plantas s/rasante = B+1+BC Nº de plantas b/rasante = 1 sótano con altura libre máxima de 2,75 m
Edificación auxiliar:	(H) altura a cornisa = 3 m (Ht) altura a cumbre = 4 m Nº de plantas s/rasante = 1 Nº de plantas b/rasante = 1 con altura libre máxima de 2,75 m

En ningún caso las edificaciones ya existentes y en especial las catalogadas quedarán fuera de ordenación por rebasar las anteriores condiciones A), B) y C) de volumen que se indican.

ART.1.7.- OTRAS CONDICIONES**A) EDIFICACIONES NUEVAS O YA EXISTENTES NO CATALOGADAS**

La edificación principal podrá tener uso bifamiliar siempre que la parcela inicial adscrita mantenga su condición de indivisible, no se aumente el volumen existente o a edificar y se conserve el acceso único a dicha parcela inicial. La edificación resultante mantendrá su aspecto exterior homogéneo, aún cuando interiormente su programa pueda llegar a albergar dos alojamientos.

El número de plazas de aparcamiento a emplazar dentro de la parcela en posición sobre o bajo rasante será de 2 por alojamiento previsto.

B) EDIFICACIONES CATALOGADAS

Su regulación y obras permitidas quedan recogidas en el Catálogo de Elementos Protegidos.

ART.1.8.- USOS PERMITIDOS**USO PRINCIPAL**

• Residencial

Clase	Categoría
Vivienda	unifamiliar y bifamiliar.
Residencia comunitaria con 1 plaza de aparcamiento / 2 unidades de alojamiento.	

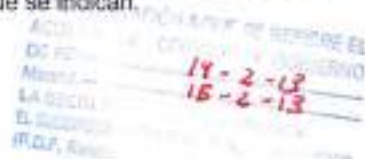
Se admiten usos vivideros en la edificación auxiliar con la limitación de 1 vivienda de hasta 100 m² útiles por parcela.

En edificaciones catalogadas en grado 2 y 3 se admite, además la categoría multifamiliar según condiciones de volumen e indivisibilidad de la parcela que señala el Artículo 1.7.

USO COMPATIBLE

• Terciario

Clase	Categoría
Oficina	Despachos profesionales anexos a la propia vivienda y del mismo usuario.



ART.1.9.- CONDICIONES ESTÉTICAS

- Todas las fachadas tendrán faldón vertiente de aguas, cuya pendiente no excederá de 30º (57,70 %).
- No serán admisibles las mansardas.
- El vuelo de los aleros y miradores no superará los 35 cm. de saliente.
- La proporción de los huecos será cuadrada o vertical con un ratio (altura dividida por anchura) no menor de 1,25 m.
- Los materiales de fachada serán similares a los tradicionales (enfoscados en gama tierra, ocre, etc.) con empleo de ladrillo en recercados y excepcionalmente en paramentos.
- Las carpinterías entonarán con los paramentos, excluyéndose el aluminio anodizado en su color y prevaleciendo en su caso las de madera barnizada, o de tono oscuro en otro material.
- En las composiciones de fachada prevalecerán las fábricas macizas sobre los huecos.
- Como material de cubierta se empleará teja cerámica curva.

ART. 1.10 PROTECCION DEL PATRIMONIO HISTORICO

Se establece el siguiente régimen específico para los edificios señalados en planos como "Elemento sujeto a Disp. Adic. 2ª Ley 10/98" según indica la leyenda:

El régimen de protección de los edificios afectados por la Disposición Adicional Segunda de la Ley 10/1998, será el mismo establecido para los Bienes incluidos en el Inventario de Bienes Culturales de la Comunidad de Madrid, recogido en el Título 1 de la ley 10/1998, y prevaleciendo sobre cualquier otro tipo de protección asignada en el planeamiento.

Cualquier actuación en éstos, así como en los Bienes de Interés Cultural y en los ámbitos marcados como Entorno de Protección de Bien de Interés Cultural, deberán contar con la autorización en materia de patrimonio histórico de la Dirección General de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid (arts. 28 y 8.3 de la ley 10/1998.)

Las excavaciones de sótanos en Bienes de Interés Cultural, los Bienes acogidos a la Disposición Adicional Segunda de la Ley 10/1998, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, y en los ámbitos marcados como "Entorno de protección de Bien de Interés Cultural", requerirán la realización de un Estudio Arqueológico cuyas características serán señaladas por la Dirección General de Patrimonio Histórico en el proceso de autorización de obras.



DOCUMENTACIÓN QUE SE REFIERE EL
ACUERDO DEL COMITÉ DE GOBIERNO
DE FERIA:
MADE: **14-2-11**
15-2-13
LA TERCERA FERIA DE FERIA
EL COMITÉ DE GOBIERNO DE FERIA
(P.D.F. AL COMITÉ DE GOBIERNO DE FERIA)

ORDENANZA 2

MC MANZANA CERRADA

ART.2.1.- OBJETO

Esta Norma Zonal trata de regular las condiciones de la edificación que conforma el ensanche de Villaviciosa, hoy centro urbano de la población. Las manzanas, que acogen edificios compactos con fachadas mayoritariamente colocadas sobre la alineación oficial de calle y generalmente con patios de parcela, están en la actualidad muy consolidadas, por lo que se intenta no alterar sustancialmente las condiciones con que hasta la fecha se han materializado los aprovechamientos, para no producir reducciones de derechos, que, en cierto modo, se pueden considerar adquiridos.

ART.2.2.- TIPOLOGÍAS

Edificaciones alineadas a fachada de vivienda colectiva, con bajos comerciales en su caso, de dos plantas y aprovechamiento bajo cubierta inclinada y aspecto exterior que trata de ser tradicional en cuanto a materiales, huecos, etc.

ART.2.3.- CONDICIONES DE PARCELACIÓN

A) PARCELA MÍNIMA

La que aparece recogida en el Catastro de Hacienda de 1982 si es inferior a 500 m². Para nuevas segregaciones la parcela mínima será de 500 m², siempre que cumpla las condiciones de frente y fondo que se indican a continuación.

B) FRENTE Y FONDO MÍNIMOS DE PARCELA.

La parcela deberá tener respectivamente un frente y fondo mínimo de 4,50 y 7,00 m.

ART.2.4.- CONDICIONES DE POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA PARCELA.

No se fijan retranqueos de la edificación a alineación oficial de calle en cuya posición debe quedar normalmente la fachada o ser materializada por medio de muros de cerramiento de la parcela (al menos en un 70 % de la longitud total de la fachada).

En cuanto a retranqueos laterales tampoco se fijan, debiendo, no obstante, la nueva edificación, si existiesen medianerías colindantes al descubierto, tratar de ocultarlas a la vista desde la calle, alcanzando una altura que así lo permita, o en su caso, tratándolas en textura y color adecuado con el entorno.

ART.2.5.- CONDICIONES DE FORMA DE LA EDIFICACIÓN

No se fija fondo edificable, que será propuesto en cada proyecto en función del cumplimiento de los parámetros de volumen que se indican a continuación, y las condiciones específicas del solar por si mismo o en relación con las circunstancias de las edificaciones colindantes.

ART.2.6.- CONDICIONES DE VOLUMEN

A) OCUPACIÓN MÁXIMA DE PARCELA

Sobre rasante:

Parcelas menores o iguales a 150 m²

Parcelas mayores de 150 m² y menores o iguales a 350 m²

Parcelas mayores de 350 m²

100 %

Inversamente proporcional a su superficie

60 %

La ocupación se calculará de forma lineal. Por ejemplo:

Parcela de 200 m² Ocupación 90 %

Parcela de 250 m² Ocupación 80 %

Parcela de 300 m² Ocupación 70 %

Parcela de 350 m² Ocupación 60 %

En los solares en donde no pueda agotarse la edificabilidad por condiciones estéticas y urbanísticas, se permitirá aumentar hasta un 10% la ocupación correspondiente de parcela, siempre que se cumpla el resto de condiciones urbanísticas.

Bajo rasante:

Ocupación máxima:

B) ÍNDICE MÁXIMO DE EDIFICABILIDAD

Parcelas menores o iguales a 150 m²

Parcelas mayores de 150 m² y menores o iguales a 350 m²

Parcelas mayores de 350 m²



* Calculada de forma lineal de forma similar a la de ocupación (Art. 2.6)

En el caso de agregación de dos o más parcelas la edificabilidad y ocupación máximas de la nueva parcela resultante será igual a la suma de las edificabilidades y ocupaciones correspondientes a cada una de las parcelas originales, calculadas respectivamente según las condiciones establecidas en el punto B de este mismo artículo.

C) ALTURAS MÁXIMAS DE LA EDIFICACIÓN Y N° MÁXIMO DE PLANTAS

La altura máxima (H) a cornisa de la edificación será de 7 m.

La altura máxima (Ht) a cumbre de la edificación, en caso de que la cubierta se proyecte inclinada, será de 10,50 m.

En caso de quedar desvinculada la planta bajo cubierta, constituyendo planta independiente y si la edificación incluyese la instalación de ascensores, éstos serán hidráulicos o eléctricos con maquinaria situada en planta baja o bajo rasante, a fin de impedir la construcción de volúmenes con saliente excesivo sobre las cubiertas del edificio.

N° de plantas máximas permitidas:

Sobre rasante: B + 1 + BC

Bajo rasante: sin límite

En la planta sótano, queda prohibida la apertura de huecos de iluminación y ventilación a vía o espacio público.

ART.2.7.- OTRAS CONDICIONES

A) N° DE PLANTAS SOBRE RASANTE

El n° de plantas permitido, así como las alturas a cornisa y a cumbre indicadas en el apartado anterior podrá ser respectivamente de B+2+BC, 10,00 m y 13,50 m, en la totalidad o parte de la edificación siempre que concurran alguna de las circunstancias siguientes:

- Que la actuación esté situada en las manzanas delimitadas por la Avenida Príncipe de Asturias y las calles Las Eras, Lacedón y Rodríguez de la Fuente.
- Que del estudio del tramo de calle se desprenda la existencia de edificaciones consolidadas cuyo número de plantas sea superior a 2, en una longitud de fachada mayor del 50% del total de fachada del tramo de calle correspondiente, o que quede patente la necesidad de aminorar el impacto visual negativo de medianerías al descubierto.

En todo caso, la actuación deberá contar con informe municipal favorable (Estudio de Viabilidad o Estudio de Detalle) previo a la presentación del Proyecto de Edificación ante el Ayuntamiento.

B) N° MÍNIMO DE PLAZAS DE APARCAMIENTO.

En obras de nueva edificación (véase Art. 3.6.C). El número de plazas de aparcamiento a establecer dentro de la parcela en posición sobre o bajo rasante será de 1 plaza por cada 100 m² construidos de uso residencial + 1 plaza por cada 50 m² construidos con otro uso no específico, no siendo obligatoria la construcción de aparcamientos bajo y sobre rasante en los solares de superficie no superior a 150 m² o aquéllos cuya forma geométrica deje patente la imposibilidad de albergar el número de plazas exigible con un consumo de superficie útil por plaza superior a 20 m². Para poder albergar actividades comprendidas en los grupos B o C definidos en el art. 4.11.2.3 del título II, se determinarán las plazas necesarias de acuerdo con el art. 4.11 y subsiguientes del título II.

ART.2.8.- USOS PERMITIDOS

USOS PRINCIPALES:

- Residencial en todas sus clases y categorías.

USOS COMPATIBLES

- Terciario:

Clase	Categoría
Comercio	1ª y 2ª
Oficinas	1ª, 2ª y 3ª [†]
Hotelero	1ª
Reunión	1ª, 2ª, 3ª y 5ª
Espectáculos	1ª

- Equipamiento en todas sus clases y categorías.

USOS COMPLEMENTARIOS:

- Industrial:

Clase	Categoría
Industria y talleres	1ª y 2ª
Almacenes	1ª

Los usos complementarios podrán ocupar la totalidad de la planta baja.

ART.2.9.- CONDICIONES ESTÉTICAS

- Todas las fachadas tendrán faldón vertiente de aguas, cuya pendiente no excederá de 30° (57,70 %).
- No serán admisibles las mansardas.
- Se admiten las buhardillas con las condiciones expresadas en el Artículo 5.3/C del Capítulo 5 sobre Normas Generales de la Edificación de las presentes Normas Urbanísticas. (Ancho máximo = 0,90 m).
- El vuelo de los aleros y miradores no superará los 35 cm. de saliente.
- La proporción de los huecos será cuadrada o vertical con un ratio (altura dividida por anchura) no menor de 1,25 m.
- Los materiales de fachada serán similares a los tradicionales (enfoscados en gama tierra, ocre, etc.) con empleo de ladrillo en recercados y excepcionalmente en paramentos.
- Las carpinterías entonarán con los paramentos, excluyéndose el aluminio anodizado en su color y prevaleciendo en su caso las de madera barnizada, o de tono oscuro en otro material.
- En las composiciones de fachada prevalecerán las fábricas macizas sobre los huecos.
- Como material de cubierta se empleará la teja cerámica curva.

* de todos los niveles

† de todos los niveles



ACUERDO DEL CONSEJO DE GOBIERNO
DE FECHA: 14-2-13
MAÑO: 15-2-13
LA SECRETARÍA GENERAL TÉCNICA
EL SUBSECRETARIO GENERAL DE ADMINISTRACIÓN
(P.D.F. Resolución de 14 de febrero de 2013)

ART. 2.10. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTORICO

Se establece el siguiente régimen específico para los edificios señalados en planos como "Elemento sujeto a Disp. Adic. 2ª Ley 10/98" según indica la leyenda:

El régimen de protección de los edificios afectados por la Disposición Adicional Segunda de la Ley 10/1998, será el mismo establecido para los Bienes incluidos en el Inventario de Bienes Culturales de la Comunidad de Madrid, recogido en el Título 1 de la ley 10/1998, y prevaleciendo sobre cualquier otro tipo de protección asignada en el planeamiento.

Cualquier actuación en éstos, así como en los Bienes de Interés Cultural y en los ámbitos marcados como Entorno de Protección de Bien de Interés Cultural, deberán contar con la autorización en materia de patrimonio histórico de la Dirección General de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid (arts. 26 y 8.3 de la ley 10/1998.)

Las excavaciones de sótanos en Bienes de Interés Cultural, los Bienes acogidos a la Disposición Adicional Segunda de la Ley 10/1998, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, y en los ámbitos marcados como "Entorno de protección de Bien de Interés Cultural", requerirán la realización de un Estudio Arqueológico cuyas características serán señaladas por la Dirección General de Patrimonio Histórico en el proceso de autorización de obras.

DOCUMENTACIÓN A QUE SE REFIERE EL
ACUERDO DEL CONSEJO DE GOBIERNO
DE FECHA: 14-6-13
15-6-13
MOTIVO:
LA SECRETARÍA GENERAL TÉCNICA
EL SECRETARIO GENERAL DE PATRIMONIO HISTÓRICO
(P.D.F. Resol. 10/11/2012)

[Firma manuscrita]

AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA DE ODÓN
Aprobado PROVISIONALMENTE por el PLENO
del Ayuntamiento en sesión de:

27 SEP 2012

 El Secretario General
P.D. El Funcionario

10 SEP 2012

[Firma manuscrita]

ORDENANZA 4**RM RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR**

10 DIC. 2012

ART.4.1.- OBJETO

Se trata de obtener edificaciones aisladas, de altura controlada, separadas unas de otras por espacios libres con uso de jardines y zonas deportivas privadas al servicio de los usuarios de aquellas. Los edificios serán susceptibles de división horizontal y su uso principal será el de vivienda colectiva con accesos comunes.

ART.4.2.- TIPOLOGÍAS

Corresponden a las usualmente denominadas "Bloques Abiertos".

ART.4.3.- CLASIFICACIÓN EN GRADOS

A fin de adecuar la intensidad del uso y su volumetría según la localización territorial, se establecen los siguientes grados:

GRADO 1º:	RM.1 con tres plantas de altura (B+2)
GRADO 2º:	RM.2 con tres plantas de altura (B+2), estando la 3ª retranqueada en todas sus fachadas 3 m respecto a las correspondientes de la planta inferior.
GRADO 3º:	RM.3 con dos plantas de altura (B+1)

ART.4.4.- CONDICIONES DE PARCELACIÓN

A efectos de parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones de suelos en que sea de aplicación esta Ordenanza 4 se establecen las siguientes condiciones:

Parcela mínima:	1.500 m²
Forma de la parcela:	Su frente mínimo a calle será de 30 m, debiendo tener una forma geométrica que permita la inscripción de un círculo de 30 m de diámetro.

ART.4.5.- CONDICIONES DE POSICIÓN DE LAS EDIFICACIONES EN LA PARCELA**A) EDIFICACIÓN PRINCIPAL**

Las fachadas de la edificación principal guardarán los siguientes retranqueos mínimos:

- A alineación oficial de calle pública: 5 m.
- A linderos: ½ de la altura a cornisa permitida.

Este retranqueo podrá ser nulo si las propiedades colindantes convienen en adosar sus edificaciones reflejando tal acuerdo mediante compromiso notarial, que será acompañado a la solicitud de licencia de construcción.

- Asimismo, el retranqueo lateral podrá anularse en el caso de realizarse proyecto unitario de las parcelas de que se trate.

En caso de que en una misma parcela existiese más de un bloque de edificación, la separación mínima entre ellos será igual a la altura a cornisa permitida.

Para el caso de localizaciones dentro de la trama del casco urbano consolidado, el retranqueo a alineación oficial podrá ser nulo cuando la planta baja se destine a uso comercial, previo Estudio de Viabilidad.



B) EDIFICACIÓN AUXILIAR

Se establece como única condición de posición, mantener una distancia mínima de 3 m. a linderos, pudiendo establecerse la fachada sobre la alineación oficial a calle.

ART.4.6.- CONDICIONES DE FORMA DE LAS EDIFICACIONES

A) EDIFICACIÓN PRINCIPAL

Su forma será libre, siempre y cuando se cumpla el Código Técnico de la Edificación en materia de intervención de bomberos, Sección SI 5.

B) EDIFICACIÓN AUXILIAR

Su forma sarà libera.

ART.4.7.- CONDICIONES DE VOLUMEN

A) OCUPACIÓN MÁXIMA DE PARCELA

Edificación principal

GRADO	SOBRE RASANTE	BAJO RASANTE
1	50%	60%
2	50%	60%
3	50%	60%

Las edificaciones auxiliares o complementarias (vestuarios, pabellón de vigilancia, etc.) tendrán una ocupación máxima sobre y bajo rasante del 5% de la superficie neta de la parcela, con un límite de 100 m² en cada una de las posiciones.

B) INDICE MÁXIMO DE EDIFICABILIDAD

Edificación principal

GRADO	INDICE M ² /M ²
	SOBRE RASANTE
1	1
2	0,8
3	0,6

Las edificaciones auxiliares tendrán una edificabilidad máxima correspondiente a los siguientes índices, con un límite de 100 m² edificados en cada una de las posiciones:

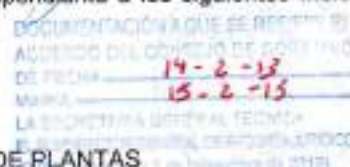
S/rasante - 0.05 m²/m²

B/trasante: 0,05 m²/m²

C) ALTURAS MÁXIMAS DE LA EDIFICACIÓN Y NÚMERO MÁXIMO DE PLANTAS

Edificación principal

GRADO	ALTURA A CORNISA (H)	ALTURA A CUMBRERA (H) ±	Nº DE PLANTAS		
			SOBRE RASANTE	BAJO RASANTE	BAJO CUBIERTA
1	9,50	14	B+2	2	SI*
2	6,50	11	B+1+Ático	2	NO
3	6,50	11	B+1	2	SI*



Las edificaciones auxiliares tendrán una sola planta, tanto si se sitúan sobre o bajo rasante. Su altura libre no sobrepasará los 2,50 m., siendo la máxima altura a cumbre (Hc) para las situadas sobre rasante de 3,50 m.

ART.4.8.- OTRAS CONDICIONES

A) N° MÁXIMO DE VIVIENDAS

El número máximo de viviendas a obtener por la aplicación de índice de edificabilidad, señalado sobre rasante, a la superficie de parcela neta quedará condicionado por los siguientes tamaños:

Tamaño medio de vivienda:	100 m ² construidos [†]
Tamaño mínimo de vivienda:	75 m ² construidos [‡]

B) PLAZAS DE APARCAMIENTO

El número mínimo de plazas de aparcamiento a establecer dentro de la parcela adscrita será de 2 plazas/vivienda. Del total de plazas resultante al menos el 75% deberá situarse bajo rasante en aparcamiento subterráneo construido al efecto, quedando vinculadas en régimen de venta o alquiler a los usuarios de las viviendas.

C) REGULACIÓN DE LA POSICIÓN DE LAS INSTALACIONES AL SERVICIO DE LAS VIVIENDAS

PISTAS DEPORTIVAS EN SUPERFICIE con cerramiento opaco inferior a 50 cm. y cerramiento permeable a vistas hasta 2 m de altura máximo, se permite el adosamiento a todos los linderos, sin que se necesite permiso del colindante. Si el cerramiento con la malla metálica supera los dos metros de altura podrá adosarse a zonas públicas, pero para adosarse al resto de linderos deberá de contar con el preceptivo permiso del colindante; en caso de ausencia del mismo deberá retranquearse según lo dispuesto para las edificaciones principales.

PISCINAS Y PISTAS DEPORTIVAS ENTERRADAS en que los muros no superen los 50 cm. de la rasante del terreno, se exigirá 2 m. de retranqueo mínimo a todos los linderos, excepto en aquellos casos en los que se obtenga el permiso del colindante para adosarse a su lindero; en ningún caso se permitirá el adosamiento a calle o zona pública.

FRONTONES, PADDLES y demás actuaciones que superen los 50 cm. de cerramiento opaco sobre la rasante del terreno, se deberá de guardar un retranqueo de 3,50 m. a linderos de colindantes y de 5 m. a calles o zonas públicas. Asimismo la altura no podrá superar la permitida para la edificación auxiliar.

BARBACOAS que se construyan en la parcela, que no vayan adosadas a la edificación principal, deberán de guardar los retranqueos establecidos para la edificación principal.

ART.4.9.- OBSERVACIONES

A) ÁREAS DE PLANEAMIENTO INCORPORADO

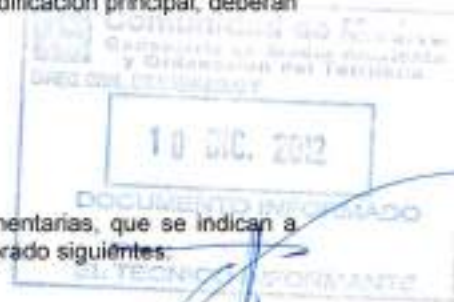
La presente Ordenanza, es de aplicación, con las determinaciones complementarias, que se indican a continuación, a los ámbitos o manzanas de las Áreas de Planeamiento Incorporado siguientes.

API	ÁMBITO	ORDENANZA 4
	Manzanas con fachada a la Avda. Príncipe de Asturias (El Vaillo)	Grado 1
4.- Camino del Bispo	Manzanas con fachada a la Avda. Príncipe de Asturias	Grado 1
7.- La Fuentecilla	Parcela 11, Parcela 13 y 14	Grado 2
7.- La Fuentecilla	Parcela municipal (VPP)	Grado 3
	Parcela SC1	Grado 3

* En caso de proyectarse con cubierta inclinada

† Incluidos servicios comunes (portal, escalera, cuartos de basura, instalaciones, etc.).

‡ Incluidos servicios comunes (portal, escalera, cuartos de basura, instalaciones, etc.).



ACUERDO DEL CONSEJO DE GOBIERNO
DE FECHA 14-2-13
MAYO 15-2-13
LA SECRETARÍA GENERAL TÉCNICA
EL DIRECTOR GENERAL DE SERVICIOS URBANOS
(R.D.F. 1 de noviembre de 2012)

Septiembre 2012

B) CONVENIOS SUSCRITOS

En lo referente a las parcelas 11, 13 y 14 del API 7, las determinaciones complementarias se corresponden al contenido de Convenios Urbanísticos suscritos y que se adjuntan como Anexo a la presente Documentación.

Asimismo en el caso de El Vaillo, API.4: Camino del Bispo y Parcela SC1, corresponden a Modificaciones del P.G.88 aprobados definitivamente en fecha reciente por la CM.

ART.4.10 .- USOS PERMITIDOS**USOS PRINCIPALES:**

- Residencial.

Clase	Categoría
Vivienda	Multifamiliar

USOS COMPATIBLES:

- Residencial.

Clase	Categoría
Residencia Comunitaria	1ª (solo en bloque de edificación diferenciado)

- Terciario:

Clase	Categoría
Oficinas	1ª, 2ª y 3ª [†]
Hotelero	1ª

USOS COMPLEMENTARIOS:

- Terciario:

Clase	Categoría
Comercio	1ª, 2ª y 3ª
Reunión	1ª, 2ª, 3ª y 5ª
Espectáculos	1ª

- Equipamiento.

Clase	Categoría
Educación	1ª y 7ª

- Infraestructuras

Clase	Categoría
Garajes	1ª y 2ª

Los usos complementarios podrán ocupar la totalidad de la planta baja.

OTROS USOS:

- Espacios libres y deportivos:

Clase	Categoría
Zonas verdes	1ª a 5ª
Libre deportivo	1ª

Los usos de espacios libres y deportivos quedan exclusivamente para la parte de la parcela no ocupada por la edificación.

^{*} De todos los niveles, pero exclusivamente del grupo A (art. 4.11.2.3)

[†] De todos los niveles, pero exclusivamente del grupo A (art. 4.11.2.3)



DOCUMENTACIÓN A QUE SE REFIERE EL
ACUERDO DEL CONSEJO DE GOBIERNO
DE FECHA: 14-2-13
MAYOR: 15-2-13
LA SECRETARÍA GENERAL TÉCNICA
EL SECRETARIO GENERAL DE REGIÓN URBANA
(P.O.P. Resolución 1 de febrero de 2012)

ORDENANZA 4**RM RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR****DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS****PARCELA SC:**

ORDENANZA 4.
GRADO 3. RM.3

CONDICIONES DE PARCELACIÓN

Parcela mínima a efectos de segregaciones: 2.350 m²

CONDICIONES DE FORMA DE LA EDIFICACIÓN PRINCIPAL

Longitud máxima de fachadas: 30 m.

CONDICIONES DE POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN PRINCIPAL

Retranqueos: Fachada 3 m.
Laterales 3 m.
Testero 3 m.

OCUPACIÓN MÁXIMA BAJO RASANTE: 40%

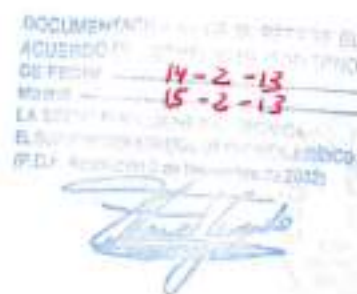
APARCAMIENTOS BAJO RASANTE (MÍNIMOS): 2 plazas/viv. o 1 plaza doble/viv.

NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS: 28

OTRAS:

Los aprovechamientos bajo cubierta quedarán vinculados a la planta inferior, formando viviendas dúplex.

En todo caso regirán las condiciones de la Modificación Puntual y Convenio suscrito, aprobada definitivamente por la CM.



ORDENANZA 4

RM RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR

DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS

API 4. CAMINO DEL BISPO

Manzanas con fachada a la Avda. Príncipe de Asturias
ORDENANZA 4.
GRADO 1º, RM.1

CONDICIONES DE PARCELACIÓN

Parcela mínima a efectos de segregaciones: la manzana A, B, y C correspondiente.

CONDICIONES DE POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN PRINCIPAL

Retranqueos: Fachada Avda. Príncipe de Asturias: 5,25 m.
Fachada a otras calles: 3 m.

ALTURA A CUMBRERA (Ht): 14,00 m.

ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD: 1,20 m²/m² s/parcela inicial del PPO Sector IV (15.060 m²c)

NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS: M.A. = 56, M.B. = 44, M.C. = 50; Total = 150 viviendas

Nº MÍNIMO DE PLAZAS DE APARCAMIENTO EN BAJO RASANTE: 1 plaza/viv.

OTRAS:

Los aprovechamientos bajo cubierta quedarán vinculados a la planta inferior, formando viviendas dúplex.

En todo caso regirán las condiciones de la Modificación Puntual y Convenio suscrito, aprobada definitivamente por la CM.



DOCUMENTACIÓN A QUE SE REFIERE EL
ACUERDO DEL CONSEJO DE GOBIERNO
DE FECHA 14-2-12
MEDIANTE 15-2-12
LA SECRETARÍA GENERAL TÉCNICA
EL DIRECTOR GENERAL DE ORDENACIÓN
(P.D.F. Villaviciosa, 14 de Noviembre de 2012)

[Handwritten signature]



ORDENANZA 4**RM RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR****DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS
EL VAILLO****EL VAILLO**

Manzanas con fachada a la Avda. Príncipe de Asturias de promoción particular (viviendas)
ORDENANZA 4.
GRADO 1. RM.1

**CONDICIONES DE PARCELACIÓN**

Parcela mínima: La procedente del proyecto de parcelación aprobado reducida en su superficie por las zonas verdes públicas creadas por la Modificación Puntual del PG.88 aprobada por la CM.

CONDICIONES DE POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN PRINCIPAL

Retranqueos de fachadas a zonas verdes públicas: 3 m.
Retranqueos de fachadas a zonas otras calles: 3 m.
Retranqueos de fachadas a otras parcelas: H/2

DOCUMENTO INFORMATIVO
ACUERDO DEL CONCEJO DE FERIA
14-2-13
15-2-13
LA SECRETARÍA
EL SECRETARIO
(P.D.F. Responsable)

EDIFICABILIDAD Y NÚMERO DE VIVIENDAS

MANZANA	PARCELA Nº	M ² C	VIVIENDAS		
			ACTUALES	NUEVAS	TOTALES
1	61	907,80	4	5	9
	81	907,83	4	5	9
	82	907,86	4	5	9
3	67	953,96	4	5	9
	68	923,97	4	5	9
	69	924,03	4	5	9
	70	924,00	4	5	9
	71	924,00	4	5	9
4	72	995,18	4	6	10
	73	995,08	4	6	10
	74	994,68	4	6	10
	75	995,07	4	6	10
5	76	1.051,58	4	7	11
	77	1.051,57	4	7	11
	78	1.051,57	4	7	11
	79	1.051,73	4	7	11
	80	1.051,73	4	7	11
TOTAL	17	16.581,64	68	99	167

(Tamaño medio = $16.581,64/167 = 99,29 \text{ m}^2/\text{viv}$)

TAMAÑO MÍNIMO DE VIVIENDA: 75 m²

Nº MÍNIMO DE PLAZAS DE APARCAMIENTO EN BAJO RASANTE: 1 plaza/viv.

OTRAS:

Los aprovechamientos bajo cubierta quedarán vinculados a la planta inferior, formando viviendas dúplex.

En todo caso regirán las condiciones de la Modificación Puntual y Convenio suscrito, aprobada definitivamente por la CM.

ORDENANZA 4**RM RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR****DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS****API 7. LA FUENTECILLA**

Parcelas 11, 13 y 14. Convenios suscritos
GRADO 2. RM.2



	MANZANA		
	11	13	14
NÚMERO DE VIVIENDAS	44	80	57
EDIFICABILIDAD (m ² c)	3.812	7.924	5.662

DOTACIÓN APARCAMIENTO: 1,5 plazas / vivienda

OTRAS CONDICIONES:

Regirán las contenidas en los Convenios Suscritos, ratificados por Pleno y que figuran como Anexos a la Documentación del PGOU revisado.

DOCUMENTACIÓN A QUE SE REFIERE EL
ACUESTO DEL CONSEJO DE GOBIERNO
DE FECHA: 14-2-13
15-2-13
MAJES
LA SECRETARÍA GENERAL TÉCNICA
EL SUPLENTE GENERAL DE ASESORIA JURÍDICA
M.D.F. Resolución 1 de 14 de febrero de 2013



ORDENANZA 5**UI UNIFAMILIAR INTENSIVA****ART.5.1.- OBJETO**

Esta Norma Zonal trata de regular las edificaciones con uso de vivienda unifamiliar en parcelas de tamaño medio (hasta 500 m²) en desarrollos del nuevo suelo urbanizable o incorporado y parcelas con este uso, pero de tamaño inferior (de 100 a 300 m²) procedentes en la mayor parte de los casos de los Polígonos de Planeamiento Diferenciado ya incluido en el P.G.88 que se revisa, así como del SUP de dicho P.G.

ART.5.2.- TIPOLOGÍAS

Corresponden a las usuales viviendas unifamiliares en dúplex con bajo cubierta o desván incorporado aisladas, pareadas o en hilera, así como los conjuntos de este tipo de edificaciones que privatizando una superficie de suelo menor que la mínima que les corresponda, disponen de una superficie proindivisa común formada por el resto no privatizado de dichas parcelas mínimas.

ART.5.3.- CLASIFICACIÓN DE GRADOS

Grado 1º: PPD del P.G.88 y las señaladas con Ordenanza [(ME.2) (UI.1)]

Grado 2º: SUP del P.G.88 (API).

Grado 3º: Nuevos desarrollos del P.G.88 Revisado.

ART.5.4.- CONDICIONES DE PARCELACIÓN**A) PARCELA MÍNIMA**

Grado 1º: 100 m²

Grado 2º: 300 m²

Grado 3º: 500 m²

B) FRENTE MÍNIMO DE PARCELA A CALLE

GRADO	TIPOLOGÍA			
	FILAS O HILERAS		PAREADAS	AISLADAS
	Parcelas de comienzo de hilera	Parcelas intermedias		
Grado 1º	6	6	-	-
Grado 2º	12	7	13	-
Grado 3º	-	-	15	18

C) FORMA DE LA PARCELA

Las parcelas deberán tener una forma geométrica tal que permita inscribir en su interior un círculo de diámetro igual o superior a la longitud del frente mínimo requerido a calle que por su tipología le corresponda.

DOCUMENTACIÓN A QUE SE REFIERE EL
ACUERDO DEL CONSEJO DE GOBIERNO
DE FECHA: 14-2-13
15-2-13
LA SECRETARÍA GENERAL TÉCNICA
EL SECRETARIO GENERAL DE REGIMEN JURÍDICO
(P.O.P. Revisado 5 de Noviembre de 2012)



ART.5.5.- CONDICIONES DE POSICIÓN DE LAS EDIFICACIONES EN LAS PARCELAS**5.5.1. EN GRADOS 2º Y 3º****A) EDIFICACIÓN PRINCIPAL**

Las fachadas de la edificación principal guardarán los siguientes retranqueos mínimos:

- A fachada principal: 5 m
- A resto de linderos: 3,50 m

La separación a lindero lateral será nula en las tipologías pareadas y en hilera, debiéndose asegurar esta condición en la petición de licencia, mediante la presentación de proyecto unitario de las parcelas de que se trate o bien mediante aceptación del adosamiento por parte de los propietarios colindantes en forma de compromiso notarial. Dicho adosamiento será total de forma que no se produzcan medianerías al descubierto.

B) EDIFICACIÓN AUXILIAR

Guardarán los retranqueos señalados para la edificación principal excepto en 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 m.

5.5.2. EN GRADO 1º

Si el proyecto procede de un P.P.D. del P.G.88 conservará las condiciones allí establecidas.

Si la parcela se rige por la Ordenanza [(ME.2) (UI.1)] no se fijan retranqueos ni a fachadas, ni laterales, exigiéndose tan sólo un retranqueo a testero no inferior a H/2.

ART.5.6.- CONDICIONES DE FORMA DE LAS EDIFICACIONES**A) EDIFICACIÓN PRINCIPAL**

- La longitud máxima continua de las edificaciones en hilera será de 40 m.
- No se fija fondo máximo de la edificación en ninguna de las tipologías, siempre que se respeten los retranqueos señalados.
- El diseño de cubiertas inclinadas no producirá hastiales sobre ninguna de las fachadas principales, laterales o posteriores de la edificación en cualquiera de las tipologías de que se trate.

B) EDIFICACIÓN AUXILIAR

Su forma será libre pudiendo quedar adosada a la edificación principal o aislada de ella. En este caso conservará los retranqueos fijados en el apartado 5.5.B) anterior.

ART.5.7.- CONDICIONES DE VOLUMEN**A) OCUPACIÓN MÁXIMA DE PARCELA**

Edificación principal:

GRADO	S/RASANTE	B/RASANTE
1	75 %	75 %
2	45 % [†]	45 %
3	40 %	40 %

* Excepto en las procedentes de la aplicación de la Ordenanza [(ME.2) (UI.1)].

† Excepto parcelas procedentes del P.P.D. del P.G.88 y Sectores SUP del P.G.88, que se incorporan como API.



DOCUMENTACIÓN QUE DEBE PRESENTARSE EL
ACUERDO DEL COMITÉ DE ORDENAMIENTO
DE TERRITORIO
DE FECHA: 14-2-13
FOLIO: 15-2-13
LA SECRETARÍA GENERAL TÉCNICA
EL SECRETARIO GENERAL DE TÉCNICA URBANA
(P.D.F. Resolución 3 de 14 de febrero de 2013)



Las edificaciones auxiliares tendrán una ocupación máxima sobre y bajo rasante del 5 % de la superficie neta de parcela

B) ÍNDICE MÁXIMO DE EDIFICABILIDAD

Edificación principal:

GRADO	ÍNDICE M ² /M ²	
	S/RASANTE	B/RASANTE
1	1,50 *	0,75
2	0,70 †	0,45
3	0,60	0,40

Las edificaciones auxiliares tendrán las siguientes edificabilidades:

s/rasante = 0,05 m²/m² s/parcela neta

b/rasante = 0,05 m²/m² s/parcela neta

C) ALTURAS MÁXIMAS DE LA EDIFICACIÓN Y N° MÁXIMO DE PLANTAS.

Edificación principal:

GRADO	ALTURA A CORNISA (H)	ALTURA A CUMBRERA (Ht)	N° DE PLANTAS	
			SOBRE RASANTE	BAJO RASANTE (Altura libre máx.)
1	7	11,50	B+1	1 sótano (2,75)
2	7	11,50	B+1	1 sótano (2,75)
3	7	11,50	B+1	1 sótano (2,75)

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 (Ht) a cumbre, para las situadas sobre rasante y que se diseñen con cubierta inclinada, de 3,50 m.

ART.5.8.- OTRAS CONDICIONES

A) CONJUNTOS CON ESPACIOS LIBRES PROINDIVISOS COMUNES (GRADOS 2 Y 3)

El n° de unidades de vivienda vendrá dado por la parcela mínima que corresponda (es decir 1 vivienda por cada 300 ó 500 m² de suelo) determinándose los volúmenes, parcelas privativas, zonas libres comunes y tipologías a crear mediante la tramitación de un Estudio de Detalle. La superficie mínima a delimitar para la formación de este tipo de conjuntos será de 3.000 m².

Los parámetros de referencia inicial para la redacción del Estudio de Detalle serán los correspondientes al de una parcelación convencional de la tipología de que se trate en lo que respecta a aprovechamientos, n° de viviendas, alturas sobre y bajo rasante, n° de plazas de aparcamiento, etc., señalándose como condición especial que la mínima parcela a privatizar será de 250 m², pudiéndose disponer de la superficie restante (hasta 300 m² ó 500 m²) para formar el espacio común proindiviso.

B) PLAZAS MÍNIMAS DE APARCAMIENTO

El n° mínimo de plazas de aparcamiento a situar dentro de la parcela, en posición sobre o bajo rasante, será la siguiente:

GRADO	N° DE PLAZAS
1	2
2	2
3	3

C) REGULACIÓN DE LA POSICIÓN DE LAS INSTALACIONES AL SERVICIO DE LAS VIVIENDAS

* 6.000 m² en UZ.

† 6.000 m² en UZ.

Documento para Aprobación Provisional 2

PISTAS DEPORTIVAS EN SUPERFICIE con cerramiento opaco inferior a 50 cm. y cerramiento permeable a vistas hasta 2 m de altura máximo, se permite el adosamiento a todos los linderos, sin que se necesite permiso del colindante. Si el cerramiento con la malla metálica supera los dos metros de altura podrá adosarse a zonas públicas, pero para adosarse al resto de linderos deberá de contar con el preceptivo permiso del colindante; en caso de ausencia del mismo deberá retranquearse según lo dispuesto para las edificaciones principales.

PISCINAS Y PISTAS DEPORTIVAS ENTERRADAS en que los muros no superen los 50 cm. de la rasante del terreno, se exigirá 2 m. de retranqueo mínimo a todos los linderos, excepto en aquellos casos en los que se obtenga el permiso del colindante para adosarse a su lindero; en ningún caso se permitirá el adosamiento a calle o zona pública.

FRONTONES, PADDLES y demás actuaciones que superen los 50 cm. de cerramiento opaco sobre la rasante del terreno, se deberá de guardar un retranqueo de 3,50 m. a linderos de colindantes y de 5 m. a calles o zonas públicas. Asimismo la altura no podrá superar la permitida para la edificación auxiliar.

BARBACOAS que se construyan en la parcela, que no vayan adosadas a la edificación principal, deberán de guardar los retranqueos establecidos para la edificación principal.

D) Vallado de solares y parcelas

En medianerías el cierre de solares y parcelas tendrá una altura máxima total de 2,00 m. Estará compuesto por un zócalo inferior de fábrica de 1,00 m de altura y por un cerramiento superior permeable de 1,00 m de altura máxima. Cuando exista acuerdo entre colindantes se permitirá hasta 2,00 m de cerramiento opaco.

Las anteriores alturas se entenderán medidas desde la cota más alta del terreno en el cierre de medianerías. En terrenos con pendiente se admitirá el escalonado de la pared de cierre, de forma que no se rebasen nunca en más de cincuenta centímetros las alturas anteriores. En todos los casos deberá solicitarse licencia municipal acompañando croquis suficientemente explicativo de los cerramientos a efectuar en cuanto a alturas, acabados, longitudes, etc.

ART.5.9.- OBSERVACIONES

A) PPD DEL P.G.88

Las tipologías correspondientes a los PPD del P.G.88 que se revisa (grado 1) conservarán las condiciones iniciales a que dio lugar su edificación. Asimismo las tipologías a que se refiere el grado 2, que pertenezcan a PPO aprobado y que se recogen como APIS, conservarán las condiciones del planeamiento parcial como figura de desarrollo de los ámbitos correspondientes.

B) SUSTITUCIÓN O REFORMA DE CONSTRUCCIONES EXISTENTES

Las edificaciones existentes construidas en filas o hileras correspondiendo a un proyecto unitario y que pudiesen ser objeto de reforma, rehabilitación, ampliación o incluso sustitución, en su caso, mantendrán el aspecto exterior del conjunto a que pertenecen.



En particular las correspondientes al P.P.D.1 del Sector R.2 del P.G.88:

- Parcela mínima = 100 m²
- Edificabilidad = 2 plantas y 7 m a cornisa
- M² edificables / parcela = 140 m²
- Fondo máximo edificable = 15 m
- Retranqueos = No se fijan.
- Ocupación máxima = 60 %
- Viviendas por parcela = 1

Documento para Aprobación Provisional 2



DOCUMENTACIÓN A QUE SE REFIERE EL
ACUERDO DEL CONSEJO DE GOBIERNO
DE FECHA: 14-2-13
15-2-13
MAYOR: LA SECRETARÍA TÉCNICA
EL SECRETERO GENERAL
(P.D.F. Responsable de la redacción de 2012)

Septiembre - 2012

ART.5.10.- USOS PERMITIDOSUSOS PRINCIPALES:

- Residencial:

Clase	Categoría
Vivienda	1ª

USOS COMPLEMENTARIOS:

- Terciario:

Clase	Categoría
Oficinas	1ª (anexa a vivienda del mismo usuario)

OTROS USOS:

- Espacios libres y deportivos:

Clase	Categoría
Zonas verdes	1ª a 5ª
Libre deportivo	1ª

Los usos de espacios libres y deportivos quedan exclusivamente para la parte de la parcela no ocupada por la edificación.



DOCUMENTACIÓN A LA QUE SE REFIERE EL
ACUERDO DEL COMITÉ DE REGULARIZACIÓN
DE FECHA: 14-2-13
Ratifica: 15-2-13
LA SECRETARÍA GENERAL TÉCNICA
DEL AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA DE ODÓN
(P.O.R. 10/2011, de 10 de febrero de 2011)

AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA DE ODÓN
Aprobado PROVISIONALMENTE por el PLENO
del Ayuntamiento en sesión de:

ORDENANZA 6

27 SEP 2012

UE UNIFAMILIAR EXTENSIVA

ART.6.1.- OBJETO



El Secretario General
P.D. El Funcionario

Con esta Ordenanza se trata de regular la edificación de parcelas unifamiliares de tamaño hasta 1.500 m², usualmente para la construcción de chalets aislados, o pareados en el grado menor que se indica. Esta tipología, muy tradicional en el municipio, es similar, en su mayor tamaño de parcela, a urbanizaciones iniciadas en los años 60 / 70, actualmente muy consolidadas y a las que no atañe, sin embargo, la presente Ordenanza, ya que seguirán rigiéndose por el P.P.O. inicial por el que fueran creadas.

ART.6.2.- TIPOLOGÍAS

- Edificaciones unifamiliares usualmente aisladas, rodeadas de espacios libres privados destinados a jardines con instalaciones deportivas descubiertas, de recreo y ocio (piscinas, etc.).
- Conjuntos de edificaciones, emplazadas en una parcela común con superficie obtenida por agregación de las correspondientes adscritas a cada unidad.

ART.6.3.- CLASIFICACIÓN EN GRADOS

GRADO	PARCELA MÍNIMA	TIPOLOGÍA
1	700 m ²	Aislada o pareada
2	1.000 m ²	Aislada
3	1.500 m ²	Aislada

ART.6.4.- CONDICIONES DE PARCELACIÓN

A) FRENTE MÍNIMO DE PARCELA A CALLE

GRADO	FRENTE MÍNIMO A CALLE
1	17,50 m
2	20,00 m
3	25,00 m

B) FORMA DE LA PARCELA

Las parcelas tendrán una forma geométrica que permita inscribir en su interior un círculo de diámetro igual o superior a la longitud del frente mínimo requerido a calle que por su tipología le corresponda.

ART.6.5.- CONDICIONES DE POSICIÓN DE LAS EDIFICACIONES EN LA PARCELA

A) EDIFICACIÓN PRINCIPAL

Las fachadas de la edificación principal guardarán los siguientes retranqueos mínimos:

GRADO	A CALLES U OTRAS ZONAS PÚBLICAS	A LATERALES Y TESTEROS
1	5,00	Altura a cornisa permitida / 2 (3,5 m mínimo)
2	5,00	
3	5,00	

En el Grado 1º la separación a lindero lateral será nula en tipología pareada. Esta condición deberá quedar asegurada en la petición de licencia, mediante la presentación de proyecto unitario de las dos parcelas de que se trate, o mediante aceptación del adosamiento por parte de ambos propietarios colindantes en forma de compromiso notarial.

Dicho adosamiento será total, de forma que no se produzcan medianerías al descubierto.

Si la aplicación de los retranqueos señalados impidiese alcanzar la edificabilidad permitida, aquellos podrán ser hasta un 20 % menor previa propuesta razonadamente justificada.

B) EDIFICACIÓN AUXILIAR

Guardarán los mismos retranqueos señalados para la edificación principal, ~~excepto en lo que se refiere al adosamiento lateral, que será permitido con las condiciones de acuerdo con el adjunto en la forma~~ señalada en el apartado anterior.

ART.6.6.- CONDICIONES DE FORMA DE LAS EDIFICACIONES

A) EDIFICACIÓN PRINCIPAL

No se fija fondo máximo de la edificación en ninguna de las tipologías, siempre ~~que se respeten los~~ retranqueos mínimos señalados. Si las cubiertas son inclinadas su forma será libre, siendo de aplicación el Artículo 53 del Capítulo 5 ~~excepto en lo referente a la aparición de hastiales.~~

B) EDIFICACIÓN AUXILIAR

Su forma será libre, pudiendo quedar adosada a la edificación principal o aislada de ella, siempre que conserve los retranqueos fijados en el apartado 6.5.b) anterior, con la excepción respecto a adosamientos laterales que allí se indica.

ART.6.7.- CONDICIONES DE VOLUMEN

A) OCUPACIÓN MÁXIMA DE PARCELA

Edificación principal:

GRADO	SOBRE RASANTE	BAJO RASANTE
1	33,75 %	33,75 %
2	30,00 %	30,00 %
3	26,25 %	26,25 %

Las edificaciones auxiliares tendrán una ocupación máxima sobre y bajo rasante del 5% de la superficie neta de parcela.

B) ÍNDICE MÁXIMO DE EDIFICABILIDAD

Edificación principal

GRADO	ÍNDICE M ² /M ²	
	SOBRE RASANTE	BAJO RASANTE
1	0,45	0,3375
2	0,40	0,30
3	0,35	0,262

Las edificaciones auxiliares tendrán las edificabilidades correspondientes a los siguientes índices:

S/ rasante.- 0,05 m²/m² s/parcela neta

B/ rasante.- 0,05 m²/m² s/parcela neta

En las Urbanizaciones de vivienda unifamiliar extensiva ya existentes y consolidadas se fijan los ~~14-2-13~~ ~~15-2-13~~ siguientes máximos de edificabilidad:

- Para parcelas inferiores a 1.500 m²: 400 m²c S/R
- Para parcelas entre 1.500 y 2.500 m²: 500 m²c S/R
- Para parcelas superiores a 2.500 m²: 600 m²c S/R

C) ALTURAS MÁXIMAS DE LA EDIFICACIÓN Y Nº MÁXIMO DE PLANTAS

Edificación principal

GRADO	ALTURA A CORNISA (H)	ALTURA A CUMBRERA (Ht)	Nº DE PLANTAS	
			SOBRE RASANTE	BAJO RASANTE (Altura libre máx.)
1	7	11,50	B+1+BC	1 sótano (2,75)
2	7	11,50	B+1+BC	1 sótano (2,75)
3	7	11,50	B+1+BC	1 sótano (2,75)

En la Urbanización El Bosque se mantendrá como altura máxima a cumbre 9 m.

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 (Ht) a cumbre para las situadas sobre rasante y que se diseñen con cubierta inclinada, de 3,50 m.

Hay a cumbre para las situadas sobre rasante.
Aprobado PROVISIONALMENTE por el PLENO del Ayuntamiento en sesión de:

27 SEP 2012

ART.6.8.- OTRAS CONDICIONES

A) CONJUNTOS (NUEVAS URBANIZACIONES)

El número de unidades de vivienda vendrá dado por la parcela mínima que corresponda (es decir 1 vivienda por cada 700, 1.000, 1.500 ó 2.000 m² de suelo) incrementado en un 20% sin aumento de la edificabilidad total correspondiente.

Los volúmenes, parcelas privativas adscritas a cada unidad de vivienda (que nunca serán inferiores a 250 m²), zonas libres comunes y tipologías a crear, se determinarán mediante la tramitación de un Estudio de Detalle previa delimitación de la Unidad de Ejecución que corresponda.

La superficie mínima a delimitar para la formación de este tipo de conjuntos será la correspondiente a 12 unidades de vivienda del grado que corresponda (es decir 8.400 m², 12.000 m², 18.000 m² ó 24.000 m² respectivamente).

Los parámetros de referencia inicial para la redacción del Estudio de Detalle serán los correspondientes al de una parcelación convencional de la tipología de que se trate, en lo que respecta a aprovechamientos, alturas sobre y bajo rasante, número de plazas de aparcamiento, etc., excepción hecha del número de alojamientos posibles que podrá ser incrementado, como queda indicado, en un 20% sobre el número correspondiente al de una parcelación convencional.

B) PLAZAS MÍNIMAS DE APARCAMIENTO

El número mínimo de plazas de aparcamiento a situar dentro de la parcela, en posición sobre o bajo rasante, será la siguiente:

GRADO	Nº DE PLAZAS
1	3
2	3
3	3

C) REGULACIÓN DE LA POSICIÓN DE LAS INSTALACIONES AL SERVICIO DE LAS VIVIENDAS

PISTAS DEPORTIVAS EN SUPERFICIE con cerramiento opaco inferior a 50 cm. y cerramiento permeable a vistas hasta 2 m de altura máximo, se permite el adosamiento a todos los linderos, sin que se necesite permiso del colindante. Si el cerramiento con la malla metálica supera los dos metros de altura podrá adosarse a zonas públicas, pero para adosarse al resto de linderos deberá de contar con el preceptivo permiso del colindante; en caso de ausencia del mismo deberá retranquearse según lo dispuesto para las edificaciones principales.

PISCINAS Y PISTAS DEPORTIVAS ENTERRADAS en que los muros no superen los 50 cm. de la rasante del terreno, se exigirá 2 m. de retranqueo mínimo a todos los linderos, excepto en aquellos casos en los que se obtenga el permiso del colindante para adosarse a su lindero; en ningún caso se permitirá el adosamiento a calle o zona pública.

FRONTONES, PADDLES y demás actuaciones que superen los 50 cm. de cerramiento opaco sobre la rasante del terreno, se deberá de guardar un retranqueo de 3,50 m. a linderos de colindantes y de 5 m. a calles o zonas públicas. Asimismo la altura no podrá superar la permitida para la edificación auxiliar.

BARBACOAS que se construyan en la parcela, que no vayan adosadas a la edificación principal, deberán de guardar los retranqueos establecidos para la edificación principal.

D) Vallado de solares y parcelas

En medianerías el cierre de solares y parcelas tendrá una altura máxima total de 2,00 m. Estará compuesto por un zócalo inferior de fábrica de 1,00 m de altura y por un cerramiento superior permeable de 1,00 m de altura máxima. Cuando exista acuerdo entre colindantes se permitirá hasta 2,00 m de cerramiento opaco.

Las anteriores alturas se entenderán medidas desde la cota más alta del terreno en el cierre de medianerías. En terrenos con pendiente se admitirá el escalonado de la pared de cierre, de forma que no se rebasen nunca en más de cincuenta centímetros las alturas anteriores. En todos los casos deberá solicitarse licencia municipal acompañando croquis suficientemente explicativo de los cerramientos a efectuar en cuanto a alturas, acabados, longitudes, etc.

ART.6.9.- OBSERVACIONES

A) VALLADO DE SOLARES Y PARCELAS AÚN NO EDIFICADAS

Las parcelas no edificadas de las Urbanizaciones existentes a que es de aplicación la presente Norma Zonal deberán ser cerradas en caso de inexistencia de Normativa adecuada en los Planes Parciales iniciales de acuerdo a lo indicado en el Capítulo 5 (Artículo 5.14).

B) ZONAS VERDES COMUNES

En las zonas verdes correspondientes a las Urbanizaciones consolidadas y tradicionales, en que es de aplicación esta Norma Zonal (El Bosque, Campodón, El Castillo, Cerro de las Nieves,...), se permite el uso de Infraestructuras Básicas (pozos de captación de agua, etc. y similares). Asimismo, en los espacios libres proindivisos de los conjuntos que denominamos "Finca Rural".

C) PROYECTOS DE REPARCELACIÓN YA EFECTUADOS (CAMPODÓN / EL BOSQUE...)

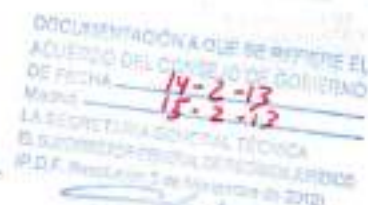
La parcela mínima edificable se corresponderá con la definida en la cédula urbanística de cada parcela. Asimismo se conservan los parámetros generales relativos a aprovechamientos de las parcelas, según su planeamiento inicial (edificabilidad, altura, etc.) con excepción de las condiciones de ocupación de la presente Ordenanza.

D) CONDICIONES DE PRESENTACIÓN DE PROYECTOS EN PARCELAS ARBOLADAS

En los proyectos de edificación deberá incluirse un plano de estado actual de la parcela de que se trate, que incluya el arbolado existente y su porte, diámetro del tronco, etc. a efectos de conservación o posible sustitución de ejemplares importantes, siendo en este caso de aplicación el Art. 6.5.1. de las Normas Generales de Urbanización.

E) JUNTAS DE COMPENSACIÓN. DISOLUCIÓN.

La disolución de las Juntas de Compensación de las grandes y antiguas urbanizaciones (El Bosque...) quedará sujeta a la previa presentación ante el Ayuntamiento de la Documentación gráfica y escrita justificativa de la concordancia entre la situación actual y las cesiones de espacios libres efectuada en su día. Dicha Documentación, que, a los efectos de la mayor claridad, será aportada con la misma base cartográfica E: 1/2.000 del Plan General revisado, deberá incluir las parcelas privadas y su régimen de uso, de acuerdo con las cédulas urbanísticas expedidas hasta la fecha por la Sociedad Promotora.



ART.6.10.- USOS PERMITIDOSUSOS PRINCIPALES:

• Residencial:

Clase	Categoría
Vivienda	1ª
Residencia Comunitaria	1ª (sólo en la antigua UA 11)

USOS COMPLEMENTARIOS:

• Terciario:

Clase	Categoría
Oficinas	1ª (anexa a vivienda del mismo usuario)

OTROS USOS:

• Espacios libres y deportivos:

Clase	Categoría
Zonas verdes	1ª a 5ª
Libre deportivo	1ª

Los usos de espacios libres y deportivos quedan exclusivamente para la parte de la parcela no ocupada por la edificación.



DOCUMENTACIÓN A QUE SE REFIERE EL
ACUERDO DEL CONSEJO DE GOBIERNO
DE FECHA 19-2-13
MAYOR 18-2-13
LA SECRETARÍA GENERAL TÉCNICA
EL SUBDIRECTOR GENERAL DE REGISTRO ARDICO
(R.D.F. Modificado: 2 de Noviembre de 2012)

ORDENANZA 7	10 Dic. 2012	AT ACTIVIDADES TERCARIAS
-------------	--------------	--------------------------

ART.7.1.- OBJETO

Se trata de regular aquellas instalaciones o edificaciones cuyo uso no es el residencial ni el industrial tradicional, sino aquellas otras actividades complementarias de la ciudad, usualmente de titularidad privada y que no pueden considerarse dotaciones o equipamientos de marcado carácter social o comunitario normalmente públicos.

Dichas actividades (comercio, oficinas, hoteleras, de ocio, etc.) se consideran compatibles con otros usos de industria limpia, o dotacionales privados dentro de una amplia gama que no desvirtúa, sino que complementa el uso principal.

Véase el art. 7.5 del Capítulo 7.

ART.7.2.- TIPOLOGÍAS

En general la tipología será abierta y rodeada de espacios libres ajardinados.

ART.7.3.- CONDICIONES DE PARCELACIÓN (a efecto de segregaciones)

A) PARCELA MÍNIMA: 600 m²

B) FORMA DE LA PARCELA:

Su frente mínimo a calle será de 20 m. debiendo tener una forma geométrica que permita la inscripción de un círculo de 20 m. de diámetro.

ART.7.4.- CONDICIONES DE POSICIÓN DE LAS EDIFICACIONES EN LA PARCELA

A) EDIFICACIÓN PRINCIPAL

Las fachadas de la edificación principal guardarán los siguientes retranqueos mínimos:

- A alineación oficial de calle pública: 5 m.
- A linderos: ½ de la altura a cornisa permitida.

Este retranqueo podrá ser nulo si las propiedades colindantes convienen en adosar sus edificaciones reflejando tal acuerdo mediante compromiso notarial, que será acompañado a la solicitud de licencia de construcción.

Asimismo, el retranqueo lateral podrá anularse en el caso de realizarse proyecto unitario de las parcelas de que se trate.

En caso de que en una misma parcela existiese más de un bloque de edificación, la separación mínima entre ellos será igual a la altura a cornisa permitida.

B) EDIFICACIÓN AUXILIAR

Se establece como única condición de posición el guardar una distancia mínima de 3 m. a linderos, pudiendo establecerse la fachada sobre la alineación oficial a calle.

ART.7.5.- CONDICIONES DE FORMA DE LAS EDIFICACIONES

A) EDIFICACIÓN PRINCIPAL

Su forma será libre, siempre y cuando se cumpla el Código Técnico de la Edificación en materia de intervención de bomberos, Sección SI 5.

B) EDIFICACIÓN AUXILIAR

Su forma será libre.

ART.7.6.- CONDICIONES DE VOLUMEN**A) OCUPACIÓN MÁXIMA DE PARCELA****EDIFICACIÓN PRINCIPAL**

Sobre rasante: 80%

Bajo rasante: 80%

Las edificaciones auxiliares o complementarias necesarias para las instalaciones tendrán una ocupación máxima sobre y bajo rasante del 5% de la superficie neta de la parcela, con un límite de 100 m². en cada una de las posiciones.

B) ÍNDICE MÁXIMO DE EDIFICABILIDAD**EDIFICACIÓN PRINCIPAL**Sobre rasante: 0,80 m²/m²Bajo rasante: 0,80 m²/m²

Las edificaciones auxiliares tendrán una edificabilidad máxima, con un límite de 100 m² edificados sobre o bajo rasante, correspondiente a los siguientes índices:

Sobre rasante: 0,05 m²/m²Bajo rasante: 0,05 m²/m²**C) ALTURAS MÁXIMAS DE LA EDIFICACIÓN Y N° MÁX. DE PLANTAS****EDIFICACIÓN PRINCIPAL**

Altura a cornisa:

Altura a cumbre (en caso de existir cubierta inclinada):

N° máx. de plantas s/rasante:

N° máx. de plantas b/rasante:

8 m.

11,50 m.

B+1 (+BC en caso de existir cubierta inclinada)

2

Las edificaciones auxiliares tendrán 1 planta, tanto si se sitúan sobre o bajo rasante. Su altura libre en las dos posiciones no sobrepasará los 2,50 m., siendo la altura máxima a cumbre (Ht) para las situadas sobre rasante de 3,50 m. (en caso de proyectarse con cubierta inclinada).

ART.7.7.- OTRAS CONDICIONES**A) N° DE PLANTAS**

El número de plantas permitido de la edificación principal, si así lo demanda el uso específico de la edificación (oficina, hotelero y similares), podrá ser B+2 (+BC en caso de existir cubierta inclinada). Cuando se proponga este número de plantas la altura a cornisa máxima podrá alcanzar 12 m, y la altura máxima a cumbre 14,50 m.

B) PLAZAS DE APARCAMIENTO

Será de aplicación el artículo 4.11 del Capítulo 4.

ART.7.8.- USOS PERMITIDOS**USOS PRINCIPALES:**

DOCUMENTACIÓN A QUE SE REFIERE
ACUERDO DEL CONSEJO DE GOBIERNO
DE FECHA 14-2-13
15-2-13
MAYOR
LA SECRETARÍA GENERAL TÉCNICA
EL SECRETARIO GENERAL DE URBANISMO
P.D.F. Revilla (14 de Septiembre de 2013)

• Terciario:

Clase	Categoría
Comercio	en todas sus categorías
Oficinas	2ª (niveles 3 y 4), 3ª (niveles 3 y 4)
Hotelero	en todas sus categorías
Reunión	en todas sus categorías
Espectáculos	en todas sus categorías

• Industrial:

Clase	Categoría
Industria	3ª (nivel 1)

USOS COMPATIBLES:

• Equipamientos:

Clase	Categoría
Educación	1ª, 2ª, 3ª, 4ª, 6ª y 7ª
Cultural	en todas sus categorías
Asistencial	2ª
Sanitario	1ª y 3ª
Institucional	en todas sus categorías
Religioso	1ª
Deportivo	en todas sus categorías
Otros servicios Públicos	1ª, 2ª, 3ª y 6ª

USOS COMPLEMENTARIOS

• Residencial:

Clase	Categoría
Vivienda	1ª (una sola vivienda por instalación para conserje)
Residencia	1ª (solo para religiosos anexo a centro de culto,
Comunitaria	exclusivamente fuera de polígonos industriales y terciarios).

• Industrial:

Clase	Categoría
Industria	1ª y 2ª
Almacenes	1ª
Producciones Audiovisuales	1ª

• Infraestructuras:

Clase	Categoría
Garajes	1ª y 2ª
Gasolineras	1ª

OTROS USOS:

• Espacios libres y deportivos:

Clase	Categoría
Zonas verdes	1ª a 5ª
Libre deportivo	1ª y 2ª

Los usos de espacios libres y deportivos quedan exclusivamente para la parte de la parcela no ocupada por la edificación.

* Únicamente en la franja adyacente a la M-506 situada en la margen contraria al casco urbano residencial, con las condiciones del art. 7.5 del título II, debiéndose complementar con usos principales

