

III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE

56

VILLAVICIOSA DE ODÓN

URBANISMO

Mediante acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid, de 14 de febrero de 2013, se aprueba definitivamente la Modificación Puntual número 7 del Plan General de Ordenación Urbana de Villaviciosa de Odón, relativa a las ordenanzas de edificación en suelo urbano.

De conformidad con lo dispuesto en los artículos 11, apartado 2, del Real Decreto 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo, y 66.1.b) de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, en relación con el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases de Régimen Local, se procede a publicar el contenido íntegro de la parte del plan cuya publicación exige los citados preceptos:

ORDENANZA 1. VC VILLAS DE CASCO ANTIGUO

Artículo 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 Plan General 88 que se revisa.

Art. 1.2. *Tipologías.*—Vivienda unifamiliar con dos plantas sobre rasante y cubiertas inclinadas con desván habitable, acompañadas de una edificación auxiliar.

Art. 1.3. *Condiciones de parcelación.*

- A) Parcela mínima: 1.000 metros cuadrados para nuevas agregaciones y segregaciones, o la catastral existente recogida en el Catastro de Hacienda de 1982, de ser menor que tal dimensión.
- B) Frente y fondos mínimos de parcela: el frente y fondo mínimos de parcela será de 30 metros o el frente y fondo catastral existente recogido en el Catastro de Hacienda de 1982.
- 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 por 100.
- Bajo rasante: 35 por 100.

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.

- B) Índice máximo de edificabilidad:
- Edificación principal:
 - 0,50 m²/m² sobre rasante.
 - 0,25 m²/m² bajo rasante.
 - Edificación auxiliar:
 - 0,10 m²/m² sobre rasante.
 - 0,10 m²/m² bajo rasante.
- C) Alturas máximas de la edificación y número máximo de plantas:
- Edificación principal:
 - (H) altura a cornisa = 7 metros.
 - (Ht) altura a cumbre = 10 metros.
 - Número de plantas sobre rasante = B + 1 + BC.
 - Número de plantas bajo rasante = 1 sótano con altura libre máxima de 2,75 metros.
 - Edificación auxiliar:
 - (H) altura a cornisa = 3 metros.
 - (Ht) altura a cumbre = 4 metros.
 - Número de plantas sobre rasante = 1.
 - Número de plantas bajo rasante = 1 con altura libre máxima de 2,75 metros.

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, 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 dos 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 una plaza de aparcamiento/dos unidades de alojamiento.

Se admiten usos vivideros en la edificación auxiliar con la limitación de una vivienda de hasta 100 metros cuadrados 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 grados (57,70 por 100).

- No serán admisibles las mansardas.
- El vuelo de los aleros y miradores no superará los 35 centímetros de saliente.
- La proporción de los huecos será cuadrada o vertical con un ratio (altura dividida por anchura) no menor de 1,25 metros.
- Los materiales de fachada serán similares a los tradicionales (enfoscados en gama tierra, ocre, etcétera) 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. *Protección del patrimonio histórico.*—Se establece el siguiente régimen específico para los edificios señalados en planos como “Elemento sujeto a disposición adicional segunda de la Ley 10/1998”, 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 estos, 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 (artículos 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.

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, etcétera.

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 metros cuadrados. Para nuevas segregaciones la parcela mínima será de 500 metros cuadrados, 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 metros.

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 por 100 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 sí 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: 100 por 100.
- Parcelas mayores de 150 m² y menores o iguales a 350 m²: inversamente proporcional a su superficie*.
- Parcelas mayores de 350 m²: 60 por 100.

En los solares en donde no pueda agotarse la edificabilidad por condiciones estéticas y urbanísticas se permitirá aumentar hasta un 10 por 100 la ocupación correspondiente de parcela, siempre que se cumpla el resto de condiciones urbanísticas.

— Bajo rasante:

- Ocupación máxima: 100 por 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 [calculada de forma lineal de forma similar a la de ocupación (artículo 2.6)].
- Parcelas mayores de 350 m²: 1,80 m²/m².

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

En caso de quedar desvinculada la planta bajo cubierta, constituyendo planta independiente, y si la edificación incluyese la instalación de ascensores, estos 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.

Número 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) Número de plantas sobre rasante. El número 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 metros y 13,50 metros, en la totalidad o parte de la edificación, siempre que concurren alguna de las circunstancias siguientes:

- 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.
- b) Que del estudio del tramo de calle se desprenda la existencia de edificaciones consolidadas cuyo número de plantas sea superior a dos, en una longitud de fachada mayor del 50 por 100 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.

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

- Parcela de 200 m²-ocupación-90 por 100.
- Parcela de 250 m²-ocupación-80 por 100.
- Parcela de 300 m²-ocupación-70 por 100.
- Parcela de 350 m²-ocupación-60 por 100.

- B) Número mínimo de plazas de aparcamiento: en obras de nueva edificación [(véase artículo 3.6.C)]. El número de plazas de aparcamiento a establecer dentro de la parcela en posición sobre o bajo rasante será de una plaza por cada 100 m²c de uso residencial, más una plaza por cada 50 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 metros cuadrados o aquellos 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 metros cuadrados. Para poder albergar actividades comprendidas en los grupos B o C definidos en el artículo 4.11.2.3 del título II, se determinarán las plazas necesarias de acuerdo con el artículo 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/1.^a y 2.^a.
- Oficinas/1.^a, 2.^a * y 3.^a * (*de todos los niveles).
- Hotelero/1.^a.
- Reunión/1.^a, 2.^a, 3.^a y 5.^a.
- Espectáculos: 1.^a.

- Equipamiento en todas sus clases y categorías.

Usos complementarios:

- Industrial:

Clase/categoría:

- Industria y talleres/1.^a y 2.^a.
- Almacenes/1.^a.

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 grados (57,70 por 100).
- 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 metros).
- El vuelo de los aleros y miradores no superará los 35 centímetros de saliente.
- La proporción de los huecos será cuadrada o vertical con un ratio (altura dividida por anchura) no menor de 1,25 metros.
- Los materiales de fachada serán similares a los tradicionales (enfoscados en gama tierra, ocres, etcétera) 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.

Art. 2.10. *Protección del patrimonio histórico.*—Se establece el siguiente régimen específico para los edificios señalados en planos como “Elemento sujeto a disposición adicional segunda de la Ley 10/1998”, 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 estos, 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 (artículos 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.

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 1.º: RM.1 con tres plantas de altura (B + 2).
- Grado 2.º: RM.2 con tres plantas de altura (B + 2), estando la tercera retranqueada en todas sus fachadas 3 metros respecto a las correspondientes de la planta inferior.
- Grado 3.º: 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 metros cuadrados.
- Forma de la parcela: su frente mínimo a calle será de 30 metros, debiendo tener una forma geométrica que permita la inscripción de un círculo de 30 metros 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 metros.
- 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 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 metros 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 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, etcétera) tendrán una ocupación máxima sobre y bajo rasante del 5 por 100 de la superficie neta de la parcela, con un límite de 100 metros cuadrados en cada una de las posiciones.

B) Índice 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 metros cuadrados edificados en cada una de las posiciones:

- Sobre rasante: 0,05 m²/m².
- Bajo 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 CUMBREIRA (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 metros, siendo la máxima altura a cumbreira (Ht) para las situadas sobre rasante de 3,50 metros*.

* En caso de proyectarse con cubierta inclinada.

Art. 4.8. *Otras condiciones.*

A) Número 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 m²c [incluidos servicios comunes (portal, escalera, cuartos de basura, instalaciones, etcétera)].
- Tamaño mínimo de vivienda: 75 m²c [incluidos servicios comunes (portal, escalera, cuartos de basura, instalaciones, etcétera)].

B) Plazas de aparcamiento: el número mínimo de plazas de aparcamiento a establecer dentro de la parcela adscrita será de dos plazas/vivienda. Del total de plazas resultante, al menos el 75 por 100 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 centímetros y cerramiento permeable a vistas hasta 2 metros 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 2 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 centímetros de la rasante del terreno, se exigirá 2 metros 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, pádel y demás actuaciones que superen los 50 centímetros de cerramiento opaco sobre la rasante del terreno, se deberá de guardar un retranqueo de 3,50 metros a linderos de colindantes y de 5 metros 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 |
| 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 Vaíllo, API.4: “Camino del Bispo” y parcela SC₁, corresponden a modificaciones del Plan General 88, aprobados definitivamente en fecha reciente por la Comunidad de Madrid.

Art. 4.10. *Usos permitidos.*

Usos principales:

- Residencial:
 - Clase/categoría:
 - Vivienda/multifamiliar.

Usos compatibles:

- Residencial:
 - Clase/categoría:
 - Residencia comunitaria/1.^a (solo en bloque de edificación diferenciado).
- Terciario:
 - Clase/categoría:
 - Oficinas/1.^a, 2.^{a*} y 3.^{a*} [*de todos los niveles, pero exclusivamente del grupo A (artículo 4.11.2.3)].
 - Hotelero/1.^a.

Usos complementarios:

— Terciario:

Clase/categoría:

- Comercio/1.^a, 2.^a y 3.^a.
- Reunión/1.^a, 2.^a, 3.^a y 5.^a.
- Espectáculos/1.^a.

— Equipamiento:

Clase/categoría:

- Educación/1.^a y 7.^a.

— Infraestructuras:

Clase/categoría:

- Garajes/1.^a y 2.^a.

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

Otros usos:

— Espacios libres y deportivos:

Clase/categoría:

- Zonas verdes/1.^a a 5.^a.
- Libre deportivo/1.^a.

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

Determinaciones complementarias

Parcela SC₁

Ordenanza 4. Grado 3.^o RM.3.

Condiciones de parcelación: parcela mínima a efectos de segregaciones, 2.350 metros cuadrados.

Condiciones de forma de la edificación principal: longitud máxima de fachadas, 30 metros.

Condiciones de posición de la edificación principal:

- Retranqueos: fachada 3 metros.
- Laterales: 3 metros.
- Testero: 3 metros.

Ocupación máxima bajo rasante: 40 por 100.

Aparcamientos bajo rasante (mínimos): 2 plazas/vivienda o 1 plaza doble/vivienda. 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 suscrita, aprobada definitivamente por la Comunidad de Madrid.

API 4. "Camino del Bispo"

Manzanas con fachada a la avenida Príncipe de Asturias.

Ordenanza 4. Grado 1.^o 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 avenida Príncipe de Asturias: 5,25 metros.
- Fachada a otras calles: 3 metros.

Altura a cumbrera (Ht): 14 metros.

Índice de edificabilidad: 1,20 m²/m² s/parcela inicial del PPO Sector IV (15.060 m²c). Número máximo de viviendas: MA = 56, MB = 44, MC = 50; total = 150 viviendas.

Número mínimo de plazas de aparcamiento en bajo rasante: 1 plaza/vivienda.

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 Comunidad de Madrid.

El Vaíllo

Manzanas con fachada a la avenida Príncipe de Asturias de promoción particular (vivienda libre).

Ordenanza 4. Grado 1.º 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 Plan General 88 aprobada por la Comunidad de Madrid.

Condiciones de posición de la edificación principal:

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

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 m²c/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 Comunidad de Madrid.

API 7. “La Fuentecilla”

Parcelas 11, 13 y 14. Convenios suscritos.

Grado 2.º 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: registrarán las contenidas en los convenios suscritos, ratificados por Pleno y que figuran como anexo a la documentación del Plan General de Ordenación Urbana 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 metros cuadrados) en desarrollos del nuevo suelo urbanizable o incorporado y parcelas con este uso, pero de tamaño inferior (de 100 a 300 metros cuadrados) procedentes en la mayor parte de los casos de los polígonos de planeamiento diferenciado ya incluido en el Plan General 88 que se revisa, así como del SUP de dicho Plan General.

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 1.º: PPD del Plan General 88 y las señaladas con ordenanza [(ME.2) (UI.1)].
- Grado 2.º: SUP del Plan General 88 (API).
- Grado 3.º: Nuevos desarrollos del Plan General 88 revisado.

Art. 5.4. *Condiciones de parcelación.*

A) Parcela mínima:

- Grado 1.º: 100 metros cuadrados.
- Grado 2.º: 300 metros cuadrados.
- Grado 3.º: 500 metros cuadrados.

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.

Art. 5.5. *Condiciones de posición de las edificaciones en las parcelas.*

5.5.1. En grados 2.º y 3.º:

A) Edificación principal. Las fachadas de la edificación principal guardarán los siguientes retranqueos mínimos:

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

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 metros.

5.5.2. En grado 1.º: si el proyecto procede de un PPD del Plan General 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 solo 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 metros.
- 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 por 100 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 |

* 6.000 m² en UZ.

+ 6.000 m² en UZ.

Las edificaciones auxiliares tendrán las siguientes edificabilidades:

- Sobre rasante = 0,05 m²/m² s/parcela neta.
- Bajo rasante = 0,05 m²/m² s/parcela neta.

C) Alturas máximas de la edificación y número máximo de plantas:

- Edificación principal:

| GRADO | ALTURA A CORNISA (H) | ALTURA A CUMBRE (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 metros, siendo la altura máxima (Ht) a cumbre, para las situadas sobre rasante y que se diseñen con cubierta inclinada, de 3,50 metros.

Art. 5.8. *Otras condiciones.*

- A) Conjuntos con espacios libres proindivisos comunes (grados 2 y 3): el número de unidades de vivienda vendrá dado por la parcela mínima que corresponda (es decir, una vivienda por cada 300 o 500 metros cuadrados 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 metros cuadrados.

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, número de viviendas, alturas sobre y bajo rasante, número de plazas de aparcamiento, etcétera, señalándose como condición especial que la mínima parcela a privatizar será de 250 metros cuadrados, pudiéndose disponer de la superficie restante (hasta 300 o 500 metros cuadrados) para formar el espacio común proindiviso.

- 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 | 2 |
| 2 | 2 |
| 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 centímetros y cerramiento permeable a vistas hasta 2 metros 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 2 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 centímetros de la rasante del terreno, se exigirá 2 metros 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, pádel y demás actuaciones que superen los 50 centímetros de cerramiento opaco sobre la rasante del terreno, se deberá de guardar un retranqueo de 3,50 metros a linderos de colindantes y de 5 metros 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 metros. Estará compuesto por un zócalo inferior de fábrica de 1 metro de altura y por un cerramiento superior permeable de 1 metro de altura máxima. Cuando exista acuerdo entre colindantes se permitirá hasta 2 metros 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 50 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, etcétera.

Art. 5.9. *Observaciones.*

- A) PPD del Plan General 88: las tipologías correspondientes a los PPD del Plan General 88 que se revisa (grado 1.º) 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.ª.

Usos complementarios:

— Terciario:

Clase/categoría:

- Oficinas: 1.ª (anexa a vivienda del mismo usuario).

Otros usos:

— Espacios libres y deportivos:

Clase/categoría:

- Zonas verdes/1.ª a 5.ª.
- Libre deportivo/1.ª.

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

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 metros cuadrados, usualmente para la construcción de chalés 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 1960-1970, actualmente muy consolidadas y a las que no atañe, sin embargo, la presente ordenanza, ya que seguirán rigiéndose por el PPO 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, etcétera).
- 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 |

* En particular las correspondientes al PPD1 del Sector R.2 del Plan General 88:

- Parcela mínima = 100 metros cuadrados.
- Edificabilidad = 2 plantas y 7 metros a cornisa.
- Metros cuadrados edificables/parcela = 140 metros cuadrados.
- Fondo máximo edificable = 15 metros.
- Retranqueos = no se fijan.
- Ocupación máxima = 60 por 100.
- Viviendas por parcela = 1.

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 PUBLICAS | 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 1.º, 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 por 100 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 por 100 de la superficie neta de parcela.

B) Índice máximo de edificabilidad:

— Edificación principal:

| GRADO | INDICE 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:

- Sobre rasante: 0,05 m²/m²s/parcela neta.
- Bajo rasante: 0,05 m²/m²s/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 número 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-ra 9 metros.

Las edificaciones auxiliares tendrán una sola planta, tanto si están situadas sobre o bajo rasante. Su altura libre no sobrepasará los 2,50 metros, siendo la altura máxima (Ht) a cumbre-ra, para las situadas sobre rasante y que se diseñen con cubierta inclinada, de 3,50 metros.

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, una vivienda por cada 700, 1.000, 1.500 o 2.000 metros cuadrados de suelo) incrementado en un 20 por 100 sin aumento de la edificabilidad total correspondiente.
- Los volúmenes, parcelas privativas adscritas a cada unidad de vivienda (que nunca serán inferiores a 250 metros cuadrados), 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, 12.000, 18.000 o 24.000 metros cuadrados, 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, etcétera, excepción hecha del número de alojamientos posibles que podrá ser incrementado, como queda indicado, en un 20 por 100 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 centímetros y cerramiento permeable a vistas hasta 2 metros 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 2 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 centímetros de la rasante del terreno, se exigirá 2 metros 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, pádel y demás actuaciones que superen los 50 centímetros de cerramiento opaco sobre la rasante del terreno, se deberá guardar un retranqueo de 3,50 metros a linderos de colindantes y de 5 metros 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 metros. Estará compuesto por un zócalo inferior de fábrica de 1 metro de altura y por un cerramiento superior permeable de 1 metro de altura máxima. Cuando exista acuerdo entre colindantes, se permitirá hasta 2 metros 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 50 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, etcétera.

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, etcétera), se permite el uso de infraestructuras básicas (pozos de captación de agua, etcétera, y similares). Asimismo, en los espacios libres proindivisos de los conjuntos que denominamos "Fincas rurales".
- C) Proyectos de reparcelación ya efectuados (Campodón, El Bosque, etcétera): 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, etcétera), 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, etcétera, a efectos de conservación o posible sustitución de ejemplares importantes, siendo en este caso de aplicación el artículo 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, etcétera) 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 Gene-

ral 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/1.^a.
- Residencia Comunitaria/1.^a (solo en la antigua UA 11).

Usos complementarios:

— Terciario:

Clase/categoría:

- Oficinas/1.^a (anexa a vivienda del mismo usuario).

Otros usos:

— Espacios libres y deportivos:

Clase/categoría:

- Zonas verdes/1.^a a 5.^a.
- Libre deportivo/1.^a.

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, etcétera) 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 artículo 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 metros cuadrados.

B) Forma de la parcela: su frente mínimo a calle será de 20 metros, debiendo tener una forma geométrica que permita la inscripción de un círculo de 20 metros 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 metros.
- 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 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 metros 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 por 100.
- Bajo rasante: 80 por 100.

Las edificaciones auxiliares o complementarias necesarias para las instalaciones tendrán una ocupación máxima sobre y bajo rasante del 5 por 100 de la superficie neta de la parcela, con un límite de 100 metros cuadrados 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.

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/m².
- Bajo rasante: 0,05 m²/m².

- C) Alturas máximas de la edificación y número máximo de plantas:

— Edificación principal:

- Altura a cornisa: 8 metros.
- Altura a cumbre (en caso de existir cubierta inclinada): 11,50 metros.
- Número máximo de plantas sobre rasante: B + 1 (+BC en caso de existir cubierta inclinada).
- Número máximo de plantas bajo rasante: 2.

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

Art. 7.7. *Otras condiciones.*

- A) Número 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 metros, y la altura máxima a cumbre, 14,50 metros.

- 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/2.^a (niveles 3 y 4), 3.^a (niveles 3 y 4).
- Hotelero/en todas sus categorías.
- Reunión/en todas sus categorías.
- Espectáculos/en todas sus categorías.

— Industrial:

Clase/categoría:

- Industria/3.^a (nivel 1).

Usos compatibles:

— Equipamientos:

Clase/categoría:

- Educación/1.^a, 2.^a, 3.^a, 4.^a, 6.^a y 7.^a.
- Cultural/en todas sus categorías.
- Asistencial/2.^a.
- Sanitario/1.^a y 3.^a.
- Institucional/en todas sus categorías.
- Religioso/1.^a.
- Deportivo/en todas sus categorías.
- Otros servicios públicos/1.^a, 2.^a, 3.^a y 6.^a.

Usos complementarios:

— Residencial:

Clase/categoría:

- Vivienda/1.^a (una sola vivienda por instalación para conserje).
- Residencia comunitaria/1.^a (solo para religiosos anexo a centro de culto, exclusivamente fuera de polígonos industriales y terciarios).

— Industrial:

Clase/categoría:

- Industria/1.^a y 2.^a.
- Almacenes/1.^a.
- Producciones audiovisuales/1.^a.

— Infraestructuras:

Clase/categoría:

- Garajes/1.^a y 2.^a.
- Gasolineras/1.^a (únicamente en la franja adyacente a la M-506 situada en la margen contraria al casco urbano residencial, con las condiciones del artículo 7.5 del título II, debiéndose complementar con usos principales).

Otros usos:

— Espacios libres y deportivos:

Clase/categoría:

- Zonas verdes/1.^a a 5.^a.
- Libre deportivo/1.^a y 2.^a.

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

Villaviciosa de Odón, a 7 de marzo de 2013.—El alcalde-presidente, José Jover Sanz.

(02/1.988/13)

