

III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE

45**VILLAVICIOSA DE ODÓN**

URBANISMO

En cumplimiento del artículo 70 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, se hacen públicas las ordenanzas de aplicación del Sector X – La Raya, aprobadas definitivamente por el Pleno de Villaviciosa de Odón en sesión de 8 de marzo de 2001.

ORDENANZAS REGULADORAS**1. Objeto y contenido**

1.1. *Descripción.*—Las presentes Ordenanzas Reguladoras tienen por objeto regular el uso de los terrenos y de la edificación, pública y privada, en el suelo delimitado por el Plan Parcial de Ordenación Modificado del Sector X “La Raya”, definido como UZI.10 en el Plan General de Ordenación Urbana de Villaviciosa de Odón (Madrid).

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

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

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

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

2. Generalidades y terminología de conceptos

2.1. *Ámbito de aplicación.*—Las presentes Ordenanzas Reguladoras regirán para el sector delimitado por el presente Plan parcial.

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

2.3. *Relación con la legislación vigente.*—Las presentes Ordenanzas se han redactado teniendo en cuenta las condiciones que fija el vigente Plan General de Ordenación Urbana, a las que sirven de complemento y detalle, y que servirán de referencia para aquellas cuestiones de dudosa interpretación o no definidas por este documento.

2.4. *Terminología de conceptos.*—A los efectos de las presentes Ordenanzas se definen los siguientes conceptos.

2.4.1. Sector: Superficie total abarcada por el presente planteamiento.

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

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

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

2.4.5. Manzana: Conjunto de parcelas delimitado por viales o jardines públicos.

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

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

2.4.8. Edificabilidad: Se expresa en m²/m² como cociente formado por los metros cuadrados máximos edificables y los metros cuadrados del solar o parcela. La edificabilidad puede ser sobre o bajo rasante. En algunos casos, se expresa directamente como la superficie máxima edificable.

2.4.9. Ocupación del solar: Es el porcentaje de la superficie proyectada sobre un plano horizontal por el perímetro de la edificación en relación al total del solar. A efectos de ocupación son computables la edificación cerrada, el exceso sobre un metro de los aleros de cubierta, la totalidad de los porches y las cubiertas fijas, desplegadas o móviles de piscinas y otras instalaciones de piscina. La ocupación bajo rasante coincide con la superficie construida de la planta sótano de mayor dimensión.

2.4.10. Retranqueos de la edificación: Se define así la separación de las edificaciones de los límites del solar, a medir desde las líneas de fachada. A todos los efectos, se entenderá por línea de fachada la determinada por la cara más saliente de la edificación. En su caso, la alineación de fachada quedará definida por el área de movimiento de la edificación a fijar por el Estudio de Detalle.

En consecuencia, en el caso de cuerpos volados o terrazas, el retranqueo se medirá desde su cara exterior, pudiendo únicamente sobrepasar las distancias señaladas elementos tales como marquesinas, toldos, molduras, jardineras, farolas, etc., y en general todas aquellas que tengan un carácter accesorio a la edificación, además de los aleros hasta una profundidad de 1 metro.

2.4.11. Alineación de parcela: Son las líneas límites entre zona y red viaria definidas en el Plano de Zonificación. Respecto de ellas se deberá retranquear la fachada de la edificación.

2.4.12. Altura de la edificación: Define la altura máxima que puede alcanzar una edificación. Se medirá por su número de plantas y en metros.

2.4.13. Altura a cornisa: Define la distancia vertical, desde la rasante de la acera o del terreno, en su caso, en contacto con la edificación, a la línea de encuentro del plano de fachada con el plano de la cara inferior del último forjado posible horizontal.

Se entiende como rasante del terreno la línea recta que une las rasantes de las calles entre las que se encuentra el terreno. En las parcelas que lindan con los límites del Sector o con zona verde, la rasante será la línea recta que une la rasante de la calle con la rasante del terreno en ese límite.

2.4.14. Altura a cumbrera o altura total de la edificación: Es la distancia vertical, medida como el punto anterior, hasta el punto más alto de la cubierta de la edificación.

2.4.15. Altura libre de pisos: Es la distancia entre el pavimento acabado y la cara inferior del techo de la pieza de que se trate.

2.4.16. Altura total de pisos: Es la distancia entre los pavimentos de dos piezas situadas en la misma vertical.

2.4.17. Sótano: Planta cuya cara inferior del forjado de techo se encuentra en un 100% a menos de 1,00 m. o más por encima de la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación, no computándose ni como planta (ni como edificabilidad) sobre rasante.

2.4.18. Semisótano: Planta cuya cara inferior del forjado de techo se encuentra en más de un 50% a 1,00 m. o más por encima de la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación, computándose a efectos de altura y edificabilidad como planta sobre rasante del edificio.

2.4.19. Cerramiento del solar: Corresponde a las cercas perimetrales que puedan, en su caso, separar unas propiedades de otras, o de las zonas de dominio público.

2.4.20. Aparcamientos interiores: Las ordenanzas prevén la reserva de espacio para aparcamientos privados interiores a la parcela.

Cada plaza de aparcamiento tendrá las dimensiones mínimas siguientes:

- Sin paredes laterales: 4,50 × 2,20 m.
- Con una pared lateral: 4,50 × 2,70 m.
- Con dos paredes laterales: 4,50 × 3,00 m.

2.4.21. Uso principal: Es aquel que define una zona de territorio. Se considera mayoritario y podrá servir de referencia en cuanto a la intensidad admisible de otros usos como fracción, relación o porcentaje de él.

2.4.22. Uso compatible: Es aquel que puede coexistir con el uso principal, sin que este quede alterado o desvirtuado en sus características o fines que les son propias.

2.4.23. Uso prohibido: Es aquel que se considera incompatible con el uso principal.

2.5. *Definiciones de usos.*—2.5.1. *Uso residencial:* Comprende los espacios y dependencias destinados al alojamiento temporal o permanente de tipo familiar o similar.

Dentro del uso global residencial se establecen las siguientes clases y categorías:

A) Clase vivienda:

- Categoría 1.^a Unifamiliar. Una única vivienda dispone de una parcela adscrita con acceso independiente. La edificación puede quedar exenta (aislada), con una pared medianera a otra edificación colindante (pareada) o con más de una pared medianera con otras viviendas colindantes (agrupada o en fila o hilera). Dentro de esta categoría se consideran como tales los conjuntos de viviendas unifamiliares, que, privatizando cada una de ellas una parcela de superficie inferior a la mínima señalada en la Ordenanza, utilicen mancomunadamente un espacio libre limítrofe de dimensión suficiente para completar aquella superficie mínima requerida. Dicho espacio estará destinado a servicios comunes (usos deportivos, aparcamientos bajo y sobre rasante, etc.) que no desvirtúen su carácter de libre privado proindiviso.
- Categoría 2.^a Bifamiliar. Dos viviendas se sitúan sobre una única parcela adscrita, con un solo acceso desde la calle. Las viviendas forman un conjunto edificado. El espacio libre de parcela es mancomunado para los dos alojamientos.
- Categoría 3.^a Multifamiliar. Las viviendas disponen de acceso común y compartido desde el espacio exterior en condiciones tales que pueda ser de aplicación la Ley de Propiedad Horizontal. La tipología será de Bloques Abiertos o de Manzana Cerrada.

B) Clase de residencia comunitaria.

- Categoría 1.^a Residencia fija o temporal en que sus usuarios no tienen la condición de familia. Se incluyen en esta categoría las residencias de religiosos con alojamientos temporales, de retiro o ejercicios, residencia de estudiantes, “casas de huéspedes” y similares. Se fija su capacidad máxima en 30 residentes, por encima de la cual, las instalaciones se consideran como terciario-hoteler, siéndoles de aplicación las condiciones específicas de este uso. Se excluye de esta clase de uso residencial las residencias de ancianos y los centros de acogida con o sin residencia fija y otros establecimientos similares, cuyo uso queda regulado como equipamiento de clase asistencial.

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

Por su diferenciación funcional y espacial se establecen las siguientes clases y categorías:

A) Clase comercio:

- Categoría 1.^a Locales comerciales de venta de todo tipo de productos, talleres de reparación de bienes de consumo, como electrodomésticos y similares (no vehículos de motor), con una única razón comercial y una superficie de venta al público útil total hasta 200 m².
- Categoría 2.^a Igual actividad que la categoría anterior, pero con una superficie de venta útil total entre 200 y 500 m². Pueden coexistir varias razones comerciales formando una agrupación de comercios no superior a 20.
- Categoría 3.^a Locales comerciales de igual actividad que los anteriores, pero con una superficie útil total de venta entre 500 y 1.500 m². Pueden coexistir varias razones comerciales formando una agrupación de comercios no superior a 20.
- Categoría 4.^a ídem. Categoría 3.^a, con superficie útil total de venta hasta 2.500 m² y varias razones comerciales formando una agrupación de comercios en número no superior a 30.

B) Clase Oficinas:

- Categoría 1.^a Despachos y consultas anexas a la vivienda propia del profesional titular de aquellas, tales como médicos, abogados y otras profesiones liberales.

- Categoría 2.^a Oficinas y despachos privados o de la Administración sin atención al público.
 - Categoría 3.^a Instalaciones similares a la de la categoría anterior pero con atención al público.
- C) Clase Hotelero:
- Categoría 1.^a Instalaciones para alojamiento temporal de hasta 50 habitaciones dobles y 2.500 m². Totales construidos sobre rasante, incluyendo en dicha dimensión todos los espacios complementarios necesarios (restaurante, cocina, tiendas, etc.) para su normal funcionamiento, excepción hecha de instalaciones y otros servicios comunes ubicados bajo rasante y que no tengan uso vividero estancial o de trabajo posible. Se incluyen en esta categoría las residencias de religiosos, las de estudiantes, las “casas de huéspedes” y similares con capacidad entre 30 y 100 personas.
 - Categoría 2.^a Instalaciones de igual carácter que las anteriores, pero con capacidad hasta 100 habitaciones dobles. Su superficie total construida computable sobre rasante se establece en 6.000 m². Construidos, comprendiendo todo el programa necesario para el funcionamiento de las instalaciones, excepción hecha de aquellos espacios bajo rasante sin posible uso vividero, estancial o de trabajo y destinados a servicios comunes de la edificación.
- D) Clase Reunión:
- Categoría 1.^a Restaurantes y similares con capacidad para un máximo de 50 usuarios.
 - Categoría 2.^a Restaurantes y similares con una capacidad hasta 200 usuarios.
 - Categoría 3.^a Bares y cafeterías sin servicio independiente de restaurante como tal.
 - Categoría 4.^a Salas de fiesta y discotecas.
 - Categoría 5.^a Clubes sociales y locales similares de reunión sin espectáculo.
- E) Clase Espectáculos:
- Categoría 1.^a El carácter definitorio de esta clase y categoría es su posibilidad de ser locales públicos en que la asistencia a los mismos tiene como objeto asistir a una representación, película o espectáculo de cualquier tipo.
- 2.5.3. Uso Equipamiento: Corresponde a los espacios y locales destinados a facilitar a la población, desde el sector público o privado, actividades de interés social o comunitario. Según su carácter específico se establecen las siguientes clases y categorías:
- A) Clase Educación (Titularidad pública o privada):
- Categoría 1.^a Preescolar, Educación Infantil (0 a 6 años).
 - Categoría 2.^a Centros de Enseñanza Primaria (6 a 11 años).
 - Categoría 3.^a Centros de Enseñanza Secundaria Obligatoria (hasta 15 años).
 - Categoría 4.^a Centros de Bachillerato o Formación Profesional (hasta 17 años).
 - Categoría 5.^a Centros Universitarios y de Investigación.
 - Categoría 6.^a Otras enseñanzas.
 - Categoría 7.^a Academias Privadas.
- B) Clase Cultura (de titularidad pública o privada):
- Categoría 1.^a Salas de exposiciones independientes o asociadas al uso terciario comercial o similares.
 - Categoría 2.^a Centros Culturales, Museos y Bibliotecas.
- C) Clase Asistencial:
- Categoría 1.^a Clubes u hogares de jóvenes o 3.^a edad, sin residencia Titularidad Pública.
 - Categoría 2.^a Ludotecas para niños hasta 3 años. Titularidad pública o privada.
 - Categoría 3.^a Residencias de ancianos. Titularidad pública o privada.
- D) Clase Sanitaria:
- Categoría 1.^a Clínicas, ambulatorios y establecimientos sanitarios análogos sin internamiento, de titularidad pública o privada.
 - Categoría 2.^a Establecimientos sanitarios con internamiento, de titularidad pública o privada (hospitales, clínicas, sanatorios, etc.).

2.5.4. Uso Infraestructuras: Comprenden en general las redes y servicios necesarios para proveer a la población de aquellos elementos adecuados para el desarrollo de las actividades urbanas, así como aquellos otros ligados a la comunicación espacial y utilizables para el servicio de los vehículos y sus usuarios.

En función de su destino específico se establecen las siguientes clases y categorías:

A) Clase Servicios Urbanos:

- Categoría 1.^a Producción, transporte y distribución de energía eléctrica.
- Categoría 2.^a Captación y distribución de agua.
- Categoría 3.^a Saneamiento y depuración.
- Categoría 4.^a Gas, telefonía y otros.
- Categoría 5.^a Residuos sólidos.

B) Clase Anexos de la Red Viaria:

- Categoría 1.^a Estaciones de suministro de carburantes (gasolineras).

C) Clase Garajes y Aparcamientos:

- Categoría 1.^a Asociado a otros usos.
- Categoría 2.^a Uso público exclusivo.

2.5.5. Espacios Libres y Deportivos: Corresponde a todos aquellos espacios predominantemente no edificados, destinados al esparcimiento de la población y la obtención de mejores condiciones ambientales, mediante la inclusión controlada del medio natural en el entorno urbanizado.

Se establecen las siguientes clases y categorías:

A) Clase zonas verdes

- Categoría 1.^a Parque urbano. Espacios libres con dimensión suficiente para que predominen las zonas ajardinadas y forestadas sobre las utilizadas como paseo y estancia.
- Categoría 2.^a Jardines y Plazas. Su dimensión permite su uso de estancia, aunque su carácter es más urbano, en cuanto a amueblamiento y tratamiento de su superficie, que los espacios comprendidos en la categoría anterior.
- Categoría 3.^a Protección de vías. Coinciden predominantemente con las zonas de servidumbre derivadas de la legislación sectorial específica aplicable.
- Categoría 4.^a Anexo a Viario. Bulevares, glorietas, isletas ajardinadas. Pueden incluir aparcamientos (siempre ajardinados) y aceras con anchura suficiente para la plantación de arbolado.
- Categoría 5.^a Jardín Privado. Corresponden a aquellos jardines cuya existencia trata de quedar asegurada, mediante su catalogación, aun conservando su titularidad privada. Además de contribuir a la calidad medio-ambiental, contribuyen asimismo al carácter del casco tradicional.

B) Clase Libre Deportivo:

- Categoría 1.^a Instalaciones sin espectadores.
- Categoría 2.^a Instalaciones con espectadores.

3. Régimen urbanístico del suelo

Se refiere a los siguientes conceptos:

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

3.1. *Calificación del suelo.*—La calificación del suelo del Sector y sus usos pormenorizados correspondientes es la siguiente:

3.1.1. Suelo de Sistemas Generales: No existe en el Sector suelo destinado a Sistemas Generales.

3.1.2. Suelo de Sistemas Interiores. Destinados al servicio del Sector:

- Viario rodado, para canalización de este tipo de tráfico.
- Viario peatonal, destinado a la circulación peatonal mediante aceras o vías específicas.

- Espacios libres, destinados a parques y jardines públicos, como zonas de recreo y expansión.
- Equipamiento deportivo y social, para los servicios correspondientes.

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

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

3.2. *Estudios de detalle.*—Tendrán las siguientes finalidades, conforme a las leyes vigentes y sus reglamentos:

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

La unidad territorial será como mínimo el área abarcada por una manzana completa, de las que figuran como tales en el Plan Parcial. El Plan Parcial, de acuerdo con el Plan General, prevé de partida la realización de un Estudio de Detalle para las manzanas de conjuntos unifamiliares y la manzana 1 de Residencial Multifamiliar.

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

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

- Red viaria.
- Saneamiento.
- Agua.
- Electricidad.
- Telefonía.
- Plantación de zonas públicas.

3.5. *Entidades de conservación.*—Los propietarios del suelo residencial vendrán obligados a realizar las obras de mantenimiento y conservación de los servicios del Sector. A este fin, deberán constituirse en Entidad Urbanística de Conservación.

4. Ordenanzas de la edificación

4.1. *Ordenanzas generales.*—4.1.1. Definición de zonas y sus características: El área objeto de este Plan Parcial se divide en las siguientes zonas diferenciadas, desde el punto de vista de sus funciones en la estructura urbana.

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

Residencial:

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

Terciario:

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

Equipamiento:

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

Espacios libres y deportivos

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

Infraestructuras:

- Dominio: Público o privado.
- Carácter de uso: Privado.
- Usos comprendidos: Transformadores, etc.
- Definición de la zona: Comprende el asentamiento de cualquier servicio necesario para el funcionamiento del Sector.

Red viaria:

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

4.1.2. Ordenanzas generales para las áreas edificables: En todas las áreas edificables se tendrán en cuenta las siguientes determinaciones:

Cerramientos de parcelas.—Se establece como norma general que el tipo de cerca a emplear como cerramiento de las parcelas, sea opaco hasta una altura de 1,00 metro y diáfano el resto hasta la altura máxima de 2,00 metros con elementos permeables a la vista, tales como setos vegetales, rejas, telas metálicas, etc.

En las calles o terrenos en pendiente, se permite aumentar la altura máxima de los elementos opacos hasta 1,5 metros, manteniendo la altura media del tramo en 1,00 metro.

Tipologías de cubiertas.—De acuerdo con el artículo 5.3 del PGOU, las cubiertas pueden ser planas o inclinadas.

Si son inclinadas, los faldones de cubierta, que no superarán la pendiente de 35.º (70 %) no darán lugar a hastiales en ninguna de las fachadas principales de la edificación.

Las cubreras quedarán situadas a cota igual o inferior a la altura total, resolviéndose el sistema de cubrición del edificio, por encima de esa cota, con cubierta plana.

Los faldones de cubierta arrancarán desde la cota de la cara superior del último forjado de techo, aunque no se haya alcanzado la altura a cornisa H permitida y a una distancia máxima de un metro desde la fachada, no dando lugar la situación constructiva de los aleros ni a petos, ni a cantos de grosor superior a 25 cm. Asimismo, es admisible la formación de aleros mediante canecillos colocados sobre el forjado.

Los espacios posibles a obtener bajo cubierta tendrán uso vinculado al de la planta inferior, contabilizándose como superficie construida aquellos espacios con altura mayor de 1,50 metros.

Se permiten las terrazas incluidas dentro de las soluciones de cubierta inclinada, con la limitación de que su longitud frontal no exceda del 50 % de la longitud de la fachada a que recaigan, no computándose como superficie construida, siempre que no estén cubiertas por techo alguno, excepto pequeños aleros de protección de huecos de salida a las mismas.

Se permiten las buhardillas con las condiciones siguientes:

- Que queden incluidas en el plano trazado a 60.º desde el arranque de los faldones de cubierta.

- Que su anchura individual no supere 1,50 metros, ni que la longitud total, suma de anchuras del número de buhardillas que aparezcan en una fachada, sea superior al 50 % de la longitud de esta. La distancia mínima entre buhardillas se fija en 3 metros a ejes.

Otras construcciones posibles por encima de las alturas máximas a cornisa permitidas, tales como cajas de ascensores, cuartos de poleas u otra maquinaria, escaleras, depósitos y otras instalaciones similares de servicio, quedarán incluidas dentro del plano de 60.º a que se alude y no superarán la altura total HT.

Sótanos y semisótanos.—De acuerdo con el artículo 5.5 del PGOU, no se permiten piezas habitables de uso residencial en sótanos ni en semisótanos.

La altura libre mínima no podrá ser inferior a 2,20 metros, exceptuándose las líneas de estructura y pasos de instalaciones en donde será al menos de 2,00 metros.

No se permite la construcción de más de dos plantas de sótano más que en casos excepcionales debidamente justificados por razones topográficas. Se exceptúan las edificaciones con Ordenanza Unifamiliar, en que solo se podrá realizar un sótano con altura libre máxima de 2,75 metros.

Medición de la edificabilidad.—Según el artículo 5.7 del PGOU, son computables a efectos de edificabilidad:

- Miradores y cuerpos volados cerrados.
- 50 % de terrazas cubiertas cerradas por un lado lateral.
- 100 % de terrazas cubiertas cerradas por sus dos lados laterales.
- Espacios bajo cubierta con altura útil mayor de 1,50 metros.
- Semisótano no destinado a aparcamiento o instalaciones al servicio exclusivo del edificio en dimensiones necesarias al tipo de instalación y uso.
- Portales.

Quedan excluidos a efectos de edificabilidad:

- En vivienda colectiva, soportales, plantas bajas porticadas y pasajes de acceso a espacios libres públicos.
- Patios interiores de parcela no cubiertos.
- Balcones.
- Planta sótano.
- Pabellones de vigilancia en las condiciones del artículo 5.13 del PGOU, es decir, se permiten en línea de fachada junto a los accesos del conjunto de edificaciones con unas dimensiones máximas de 10 m² de superficie construida con una altura total de 3,50 metros en una sola planta y con una separación a linderos laterales de 3,00 metros.

Medición de la superficie de ocupación.—Según el artículo 5.8 del PGOU son computables a efectos de ocupación:

- La edificación cerrada.
- El exceso sobre un metro del alero de cubierta.
- 100 % de los porches.
- Cubiertas fijas, desplegadas o móviles de piscinas, y otras instalaciones deportivas.

Quedan excluidas a efectos de superficie de ocupación:

- Aleros de cubierta hasta un metro.
- Balcones, jardineras, impostas y otros elementos ornamentales o decorativos.
- Pérgolas y toldos.
- Cenadores desmontables.
- Pabellones de vigilancia.

Separación a linderos (retranqueos).—Los denominados retranqueos son bandas de terreno libres de edificación, que separa ésta de la alineación oficial y linderos laterales y testero de parcela en una distancia mínima que, en cada caso, fija la Ordenanza correspondiente.

En dichas bandas quedan prohibidas toda clase de construcciones e instalaciones con carácter general, requiriéndose el permiso fehaciente del colindante para la ejecución de cualquier instalación auxiliar, tal como depósitos de combustible, piscinas, etc.

Movimientos de tierras.—Con carácter general, las edificaciones se proyectarán teniendo en cuenta las rasantes oficiales y la topografía natural del terreno, entendiéndose como tal la línea recta que une las rasantes oficiales.

En edificación abierta o aislada la altura máxima deberá respetarse en todo su perímetro. Se medirá desde la cota del terreno en contacto con la edificación. Se admite la formación de terrazas o banqueros en el terreno sin superar la altura de 0,50 m para cada uno de ellos y sin alterar la topografía natural del terreno en las bandas de retranqueo a los linderos.

En el supuesto de que se altere la topografía del terreno en las condiciones señaladas, figurará en el proyecto la resolución adoptada.

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

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

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

4.2.2. Zona Residencial Multifamiliar:

Definición: 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.

Grados admitidos: Grado 3.º (RM.3), con dos plantas de altura (B+1). Se admite planta bajo cubierta vinculada a la planta inferior.

Condiciones de parcelación:

— Parcela mínima: 1.500 metros cuadrados.

Forma de 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.

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 la calle pública: 5,00 metros.

— A linderos laterales: la mitad 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. También podrá ser nulo en el caso de realizarse proyecto unitario de las parcelas de que se trate.

— A testero: Altura a cornisa permitida.

La separación mínima entre bloques en una misma parcela, será igual a la altura de cornisa permitida.

B) Edificio Auxiliar:

— A alineación oficial de calle pública: nulo.

— A linderos laterales y testero: 3,00 metros

Condiciones de forma de las edificaciones:

A) Edificación Principal:

— Longitud máxima de fachada: 50,00 metros.

— Fondo máximo edificable: 25,00 metros.

B) Edificación Auxiliar: Su forma será libre.

Condiciones de volumen:

A) Edificación Principal:

— Ocupación máxima de parcela sobre rasante: 50 %.

— Ocupación máxima de parcela bajo rasante: 60 %.

— Edificabilidad máxima sobre rasante: 0,6 m²/m².

- Edificabilidad máxima bajo rasante: 0,6 m²/m².
- Altura máxima a cornisa H: 6,50 metros.
- Altura máxima a cumbrera Ht: 11,00 metros.
- N° máximo de plantas sobre rasante: B+1.
- N° máximo de plantas bajo rasante: 2.
- Planta bajo cubierta: Permitida, en caso de cubierta inclinada.

B) Edificación Auxiliar:

- Ocupación máxima de parcela sobre y bajo rasante: 5 %, con un límite de 100 m² en cada una de las posiciones.
- Edificabilidad máxima sobre y bajo rasante: 0,05 m²/m², con el mismo límite anterior.
- Altura máxima a cumbrera Ht: 3,50 metros.
- Altura libre máxima: 2,50 metros.
- N° máximo de plantas, tanto sobre o bajo rasante: 1.

Otras condiciones:

- N° máximo de viviendas: el indicado en planos.
- Tamaño mínimo de vivienda: 75 m² construidos.
- Tamaño medio de vivienda: 100 m² construidos.
- Plazas de aparcamiento: 2 plazas por vivienda. El 75 % al menos deberá situarse bajo rasante, quedando vinculadas en régimen de venta o alquiler a los usuarios de las viviendas.

Usos permitidos:

- Residencial: Vivienda multifamiliar.
- Terciario: Oficinas cat. 1.^a.
- Infraestructuras: garajes cat. 1.^a.
- Espacios libres y deportivos: Zonas verdes cat. 1.a 5.^a Libre deportivo cat 1.^a.

4.2.3. Zona unifamiliar Intensiva grado 2.^o.

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

Grados admitidos: Grado 2^o (UI.2).

Condiciones de parcelación:

- Parcela mínima: 300 metros cuadrados.

Frente mínimo de parcela a la calle: 12 metros en parcelas de comienzo de hilera, 7 metros en parcelas intermedias y 13 metros en pareadas.

Forma de parcela: Permitirá la inscripción de un círculo de igual diámetro que el frente mínimo a calle.

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: 5,00 metros.
- A linderos laterales: la mitad de la altura a cornisa permitida, con un mínimo de 3,00 metros. Este retranqueo podrá ser nulo en tipología pareada y en hilera 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. También podrá ser nulo en el caso de realizarse proyecto unitario de las parcelas de que se trate. En ningún caso quedarán medianeras al descubierto.
- A testero: Altura a cornisa permitida.

B) Edificación Auxiliar:

- A alineación oficial de calle pública: nulo sólo para garajes ocupando una longitud máxima de 3,50 metros. Otras construcciones guardarán el mismo retranqueo que la edificación principal.
- A linderos laterales y testero: El mismo que la edificación principal.

Condiciones de forma de las edificaciones:

A) Edificación Principal:

- Longitud máxima de fachada: 40,00 metros.
- Fondo máximo edificable: no se fija.

B) Edificación Auxiliar: Su forma será libre.

Condiciones de volumen:

A) Edificación Principal:

- Ocupación máxima de parcela sobre rasante: 45 %.
- Ocupación máxima de parcela bajo rasante: 45 %.
- Edificabilidad máxima sobre rasante: 0,7 m²/m².
- Edificabilidad máxima bajo rasante: 0,45 m²/m².
- Altura máxima a cornisa H: 7 metros.
- Altura máxima a cumbrera Ht: 11,50 metros.
- N.º máximo de plantas sobre rasante: B+1.
- N.º máximo de plantas bajo rasante: 1, con altura libre máxima de 2,75 metros.

B) Edificación Auxiliar:

- Ocupación máxima de parcela sobre y bajo rasante: 5 %.
- Edificabilidad máxima sobre y bajo rasante: 0,05 m²/m².
- Altura máxima a cumbrera Ht: 3,50 metros.
- Altura libre máxima: 2,50 metros.
- N.º máximo de plantas sobre o bajo rasante: 1.

Otras condiciones:

- Plazas de aparcamiento: 2 plazas por vivienda.

Usos permitidos:

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

4.2.4. Zona unifamiliar Extensiva grado 1.º.

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

Grados admitidos: Grado 1.º (UE.1).

Condiciones de parcelación:

- Parcela mínima: 700 metros cuadrados.
- Frente mínimo de parcela a calle: 17,50 metros.
- Forma de parcela: permitirá la inscripción de un círculo de 17,50 metros de diámetro.

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: 5,00 metros.
- A linderos laterales: la mitad de la altura a cornisa permitida, con un mínimo de 3,00 metros. Este retranqueo podrá ser nulo en tipología pareada 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. También podrá ser nulo en el caso de realizarse proyecto unitario de las parcelas de que se trate. 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 % menores previa propuesta razonadamente justificada.
- A testero: mitad de altura a cornisa permitida, con un mínimo de 3,00 metros.

B) Edificación Auxiliar:

- A alineación oficial de calle pública: guardará el mismo retranqueo que la edificación principal.
- A linderos laterales y testero: El mismo que la edificación principal.

Condiciones de forma de las edificaciones:**A) Edificación Principal:**

- Fondo máximo edificable: no se fija.

B) Edificación Auxiliar: su forma será libre.**Condiciones de volumen:****A) Edificación Principal:**

- Ocupación máxima de parcela sobre rasante: 33,75 %.
- Ocupación máxima de parcela bajo rasante: 33,75 %.
- Edificabilidad máxima sobre rasante: 0,45 m²/m².
- Edificabilidad máxima bajo rasante: 0,3375 m²/m².
- Altura máxima a cornisa H: 7,00 metros.
- Altura máxima a cumbre Ht: 11,50 metros.
- N^o máximo de plantas sobre rasante: B+1+BC.
- N^o máximo de plantas bajo rasante: 1, con altura libre máxima de 2,75 metros.

B) Edificación Auxiliar:

- Ocupación máxima de parcela sobre y bajo rasante: 5 %.
- Edificabilidad máxima sobre y bajo rasante: 0,05 m²/m².
- Altura máxima a cumbre Ht: 3,50 metros.
- Altura libre máxima: 2,50 metros.
- N.^o máximo de plantas sobre o bajo rasante: 1.

Otras condiciones:

- Plazas de aparcamiento: 3 plazas por vivienda.

Usos permitidos:

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

4.2.5. Zona Actividades Terciarias:

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

Condiciones de parcelación:

- Parcela mínima: 600 metros cuadrados.
- Frente mínimo de parcela a calle: 20 metros.
- Forma de parcela: permitirá la inscripción de un círculo de 20 metros de diámetro.

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: 5,00 metros.
- A linderos laterales: la mitad 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. También podrá ser nulo en el caso de realizarse proyecto unitario de las parcelas de que se trate.
- A testero: Altura a cornisa permitida.

B) Edificación Auxiliar:

- A alineación oficial de calle pública: nulo.
- A linderos laterales y testero: 3,00 metros.

Condiciones de forma de las edificaciones:

A) Edificación Principal:

- Longitud máxima de fachada: 50,00 metros.
- Fondo máximo edificable: 25,00 metros.

B) Edificación Auxiliar: Su forma será libre.

Condiciones de volumen:

A) Edificación Principal:

- Ocupación máxima de parcela sobre rasante: 80 %.
- Ocupación máxima de parcela bajo rasante: 80 %.
- Edificabilidad máxima sobre rasante: 0,8 m²/m².
- Edificabilidad máxima bajo rasante: 0,8 m²/m².
- Altura máxima a cornisa H: 7,00 metros.
- Altura máxima a cumbre Ht: 11,50 metros.
- N.º máximo de plantas sobre rasante: B+1.
- N.º máximo de plantas bajo rasante: 2.
- Planta bajo cubierta: Permitida en caso de cubierta inclinada.

B) Edificación Auxiliar:

- Ocupación máxima de parcela sobre y bajo rasante: 5 %, con un máximo de 100 m² en cada una de las posiciones.
- Edificabilidad máxima sobre y bajo rasante: 0,05 m²/m², con un máximo de 100 m². En cada una de las posiciones.
- Altura máxima a cumbre Ht: 3,50 metros.
- Altura libre máxima: 2,50 metros.
- N.º máximo de plantas sobre o bajo rasante: 1.

Otras condiciones:

- Plazas de aparcamiento: Una plaza por cada 50 m² construidos.

Usos permitidos:

- Residencial: Vivienda unifamiliar, cat. 1.^a, para conserje.
- Terciario: Comercial cat. 1.^a y 2.^a Oficinas cat. 1.^a y 2.^a Reunión cat. 1.^a, 3.^a y 5.^a
- Equipamiento: Cultural cat. 1.^a Sanitario cat. 1.^a y 3.^a
- Industrial: Industria y talleres cat. 1.^a Almacenes cat. 1.^a
- Infraestructuras: garaje cat. 1.^a y 2.^a
- Espacios libres y deportivos: Zonas verdes cat. 1.^a a 5.^a Libre deportivo cat. 1.^a

4.2.6. Zona de equipamientos:

Definición: Edificios de tipología abierta, rodeada de espacios libres ajardinados dedicadas a servicios sociales, culturales, asistenciales, religiosos y similares.

Condiciones de parcelación:

- Parcela mínima: 5.000 metros cuadrados.

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: 5,00 metros.
- A linderos laterales y testero: Altura a cornisa permitida.

B) Edificación Auxiliar:

- A alineación oficial de calle pública: nulo.
- A linderos laterales y testero: 3,00 metros.

Condiciones de forma de las edificaciones:

A) Edificación Principal:

- Longitud máxima de fachada: no se fija.
- Fondo máximo edificable: no se fija.

B) Edificación Auxiliar: Su forma será libre.

Condiciones de volumen:

A) Edificación Principal:

- Ocupación máxima de parcela sobre rasante: 80 %.
- Ocupación máxima de parcela bajo rasante: 80 %.
- Edificabilidad máxima sobre rasante: 1,25 m²/m².
- Edificabilidad máxima bajo rasante: 0,8 m²/m².
- Altura máxima a cornisa H: 7,00 metros. Superable para uso deportivo con altura libre máxima de 7,00 metros.
- Altura máxima a cumbrera Ht: 10,50 metros. Superable para uso deportivo con altura libre máxima de 7,00 metros.
- N.º máximo de plantas sobre rasante: B+1.
- N.º máximo de plantas bajo rasante: 2.
- Planta bajo cubierta: Permitida en caso de cubierta inclinada.

B) Edificio Auxiliar:

- Ocupación máxima de parcela sobre y bajo rasante: 5 %, con un máximo de 100 m² en cada una de las posiciones.
- Edificabilidad máxima sobre y bajo rasante: 0,05 m²/m², con un máximo de 100 m² en cada una de las posiciones.
- Altura máxima a cumbrera Ht: 3,50 metros.
- Altura libre máxima: 3,50 metros.
- N.º máximo de plantas sobre o bajo rasante: 1.

Otras condiciones:

- Plazas de aparcamiento: 1 plaza por cada 50 m² construidos.
- Se resolverá dentro de la parcela las adecuadas paradas de transporte colectivo de alumnos, así como el estacionamiento de alumnos, familiares, visitantes y personal docente o no.

Usos permitidos:

- Residencial: Vivienda unifamiliar, cat. 1.^a, para conserje.
- Equipamiento: Educación cat. 1.^a a 4.^a.
- Infraestructuras: Garaje cat. 1.^a y 2.^a.
- Espacios libres y deportivos: Zonas verdes cat. 1.^a a 5.^a Libre deportivo cat. 1.^a y 2.^a.

4.2.7. Zona de Espacios Libres:

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

Grados admitidos: 1º a 2º

Condiciones de posición de las edificaciones en la parcela: Las fachadas de la edificación guardarán los siguientes retranqueos mínimos:

- A alineación oficial de calle pública, a linderos laterales y testero: 5,00 metros.

Condiciones de volumen:

- Ocupación máxima de parcela sobre rasante: 1,5 %.
- Edificabilidad máxima sobre rasante: 1,5 m²/100 m².
- Altura máxima a cumbrera Ht: 4,00 metros, rebasable por elementos estructurales, decorativos o de seguridad que pueda requerir el diseño.
- Nº máximo de plantas sobre rasante: 1.

Otras condiciones: Se permite, previa autorización municipal, las instalaciones desmontables que, de forma temporal, pudiesen requerirse (fiestas, casetas y similares), así como cualquier tipo de mobiliario urbano o juegos infantiles compatible con el uso principal.

Usos permitidos: Parques urbanos, plazas y jardines de uso público.

4.2.8. Zona libre deportiva:

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

Condiciones de posición de las instalaciones en la parcela: Los cerramientos de pistas deportivas guardarán los siguientes retranqueos mínimos:

- A alineación oficial de calle pública: nulo.
- A linderos laterales y testero: 3,00 metros. Puede ser nulo previa autorización de la propiedad colindante que deberá acompañarse a la petición de licencia de la instalación.

Condiciones de volumen:

- Los cerramientos de pistas polideportivas o similares serán de malla metálica con altura máxima de 5,00 metros, admitiéndose un zócalo de fábrica u hormigón en su caso, de altura no superior a 50 cm.

Usos permitidos:

- Residencial. Vivienda cat. 1.^a Una sola vivienda para guarda de las instalaciones.
- Terciario. Reunión cat. 5.^a.
- Infraestructura. Aparcamiento cat. 1.^a.

4.2.9. Zona de Servicios Urbanos e Infraestructuras:

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

Condiciones de posición de las instalaciones en la parcela: Las edificaciones guardarán un retranqueo mínimo de 3,00 metros. Se exceptúan de esta regla los centros de transformación subterráneos, en que el retranqueo será como mínimo de 1,00 metro.

5. Conclusión

Con lo expuesto en estas Ordenanzas Regulatoras, así como en la Memoria, Plan de Etapas, Estudio Económico y Planos, se considera definido este Plan Parcial de Ordenación del Sector X “La Raya”.

En Villaviciosa de Odón, a 5 de diciembre de 2019.—El secretario general, Manuel Paz Taboada.

(03/43.050/19)

