

PLAN GENERAL DE ORDENACION

Con motivo de la aprobación del Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Villaviciosa de Odón (B.O.C.M. Nº 210 del 4/9/99) se han visto afectadas las ordenanzas de edificación para la Urbanización "EL BOSQUE". Para ello todos los proyectos para nuevas edificaciones, o ampliaciones de las ya existentes, deberán adaptarse a los nuevos parámetros contenidos en las mismas. En consecuencia, las cédulas urbanísticas que el promotor de la Urbanización facilitaba cuando se adquiría una parcela han quedado anuladas.

Indistintamente de que se faciliten a continuación las Ordenanzas hoy vigentes, se recomienda que previamente a la realización de cualquier proyecto, el arquitecto que lo vaya a redactar, consulte con los servicios técnicos del Ayuntamiento, que es quien tiene competencia en esa materia.

Ordenanza 6 - UNIFAMILIAR EXTENSIVA

Artículo 6.1.- Objeto.

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

Artículo 6.2.- Tipologías.

- Edificaciones unifamiliares usualmente aisladas, rodeadas de espacios libres privados destinados a jardines con instalaciones deportivas descubiertas, de recreo y ocio (piscinas, etc.).

- Conjuntos de edificaciones, empleadas en una parcela común con superficie obtenida por agregación de las correspondientes adscritas a cada unidad.

Artículo 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

Artículo 6.4.- Condiciones de parcelación.

A) Frente mínimo de parcela a calle

GRADO	FRETE 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.

Artículo 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 CALLE U OTRAS ZONAS PÚBLICAS	A LATERALES Y TESTEROS
1	5,00	Altura a cornisa / 2 (con un mínimo de 3 metros)

2	5,00	
3	5,00	

En el Grado 1.º de 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% menores 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.

Artículo 6.6.- Condiciones de forma en 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.

Artículo 6.7.- Condiciones de volumen.

A) Ocupación máxima de parcela

Edificación principal

GRADO	SOBRE RASANTE	BAJO RASANTE
1	13,75 %	33,75 %
2	30,00 %	30,00 %
3	26,25 %	26,25 %

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

B) Índice máximo de edificabilidad

Edificación principal

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

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

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

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

- Para parcelas inferiores a 1.500 m²: 400 m²c SR.
- Para parcelas entre 1.500 y 2.500 m²: 500 m²c SR.
- Para parcelas superiores a 2.500 m²: 600m²c SR.

C) Alturas máximas de la edificación y nº 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+BC	1 sótano (2,75)
2	7	15,50	B+1+BC	1 sótano (2,75)
3	7	11,50	B+1+BC	1 sótano (2,75)

En la Urbanización El Bosque se mantendrá como altura máxima a cumbre 9 m. Las edificaciones auxiliares tendrán una sola planta, tanto si están situadas sobre o bajo rasante. Su altura libre no sobrepasará los 2,50 m., siendo la altura máxima (Ht) a cumbre, para las situadas sobre rasante y que se diseñen con cubierta inclinada de 3,50 m.

Artículo 6.8.- Otras condiciones.

A) Conjuntos (Nuevas urbanizaciones)

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

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

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

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

B) Plazas mínimas de aparcamiento

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

GRADO	Nº DE PLAZAS
1	3
2	3
3	3

Artículo 6.9.- Observaciones

A) Vallado de solares y parcelas aún no edificadas

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

B) Zonas verdes comunes

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

C) Proyectos de reparcelación ya efectuados (Campodón/El Bosque ...)

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

D) Condiciones de presentación de proyectos en parcelas arboladas

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

E) Juntas de Compensación. Disolución.

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

Artículo 6.10.- Usos permitidos

• Residencial

Clase: Vivienda - Categoría: 1.^a

Clase: Residencia Comunitaria - Categoría: 1.^a (sólo en la antigua UA. 11)

• Terciario

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

• Espacios libres y deportivos

Clase: Zonas verdes - Categoría: 1.^a a 5.^a

Clase: Libre deportivo - Categoría: 1.^a

Acceso a parcelas y conservación de aceras: Normativa

Por las aceras, van los servicios de agua, alumbrado, alcantarillado y energía eléctrica; por lo tanto, es obligación de todos conservarlos. Así que, principalmente a aquellos que hagan obras, les recordamos que cumplan las normas obligatorias para acceso a parcelas según el plano adjunto, teniendo muy en cuenta que no entren camiones por donde haya arquetas de agua o pasos de registro y protejan muy bien los cables del alumbrado además poner un tubo de 70 mm. como mínimo; una vez hecho esto echar hormigón para proteger los bordillos.

Cuando se hagan las aceras definitivamente hay que tener mucho cuidado en no "picar" los cables de alumbrado viario, pero sobre todo si se daña algo el aislante, por poco que se vea, avisar a los Servicios de conservación para repararlos adecuadamente y así evitar que después haya que romper la acera al poco tiempo para buscar y reparar averías. Esta Entidad facilita gratuitamente el tubo de canalización de alumbrado que es OBLIGATORIO poner.

Se recuerda que SÓLO se puede poner en las aceras la loseta normalizada gris de 20 x 20 cm. de doble hendidura (4 pastillas), ya que es la única cuya reposición asume y garantiza esta Entidad para supuestos de que tenga que levantarlas a causa de averías en las conducciones que transcurren bajo las aceras.

También hay que poner un tubo de 70 mm. como mínimo, por toda la acera para meter cables cuando haga falta.

En todo caso lo mejor es, cuando se vaya a hacer la acera, avisar antes en el Tel.: 91 616 84 44, preguntando por el Jefe de Conservación para que le oriente sobre el tema.

