

III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE

56

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 VIII-Castillo Este, aprobadas definitivamente por la Comisión de Urbanismo de la Comunidad de Madrid en sesión de 22 de febrero de 1994.

ORDENANZAS REGULADORAS**1. OBJETO Y CONTENIDO****1.1 DESCRIPCIÓN**

Las presentes Ordenanzas Reguladoras tienen por objeto reglamentar el uso de los terrenos y de la edificación, pública y privada, en el suelo delimitado por el Plan Parcial de Ordenación del Sector VIII "Castillo Este", definido en el Plan General de Ordenación Urbana de Villaviciosa de Odón (Madrid).

De acuerdo a lo expresado en el Art. 61 del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo, las presentes Ordenanzas Reguladoras contemplan los tres apartados siguientes:

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

1.2 CRITERIOS DE INTERPRETACIÓN

En los casos en que se platee 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 estén, a las superficies y números que figuran en el Plan sobre aquellas magnitudes que se deriven de 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 Consejería de Política Territorial 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

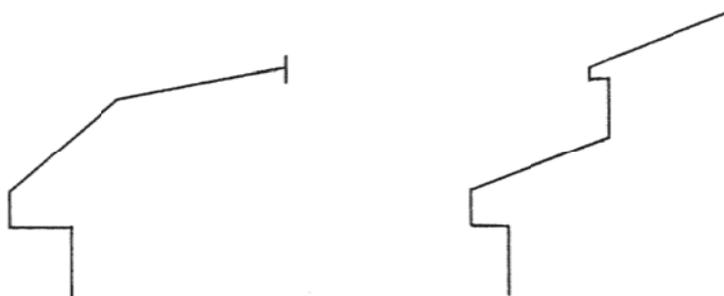
Las presentes Ordenanzas se han redactado teniendo en cuenta las condiciones que fija el vigente Plan General de Ordenación Urbana, a las que sirven de complemento y detalle, y que servirán de referencia para aquellas cuestiones de dudosa interpretación o no definidas por este documento.

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 planeamiento.
- 2.4.2 Sistemas del Sector
Conjunto de viales, zonas verdes, servicios y equipamientos correspondientes a las necesidades propias del sector.
- 2.4.3 Zona
Superficies de carácter homogéneo en cuanto a edificación y usos del suelo a efectos de distribución de éstos dentro del Sector.
- 2.4.4 Polígono
Unidad resultante del fraccionamiento del sector a efectos de ejecución y urbanización.
- 2.4.5 Manzana
Conjunto de parcelas delimitado por viales de tráfico rodado o jardines públicos.

La cubierta no podrá ser:



2.4.13 Sótano

Lo constituyen aquellos locales de la edificación cuyo techo se encuentra a la misma altura o por debajo de la cota del terreno.

2.4.14 Semisótano

Lo constituyen aquellos locales cuyo techo se encuentra como máximo a 1 m. por encima de la cota del terreno, en su punto más desfavorable. Cualquier local con techo a mayor altura en cualquier punto, se computará como una planta normal.

2.4.15 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.

2.4.16 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:

- Vehículo turismo..... 4,50 X 2,20 mts.

Si se construyen garajes para un sólo automóvil, la anchura mínima será de 3 mts.

2.4.17 Uso principal

Es aquel de implantación prioritaria en 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.

2.4.18 Uso auxiliar

Es aquel que complementa o ayuda a que el uso principal se desarrolle con plenitud, aunque cada uno pueda conservar las características que les son propias.

2.5 DEFINICIÓN DE USOS

2.5.1 Uso Residencial

Comprende los espacios y dependencias destinados al alojamiento humano en forma permanente que quedan regulados en el artículo 4. 4. 1 de las presentes Normas del Plan General de Ordenación Urbana de Villaviciosa de Odón.

A.- Categoría 1ª. Vivienda unifamiliar, o la situada en una única parcela con acceso independiente desde la vía o espacio público. En función de su relación con las edificaciones colindantes puede ser adosada, pareada o aislada con otras edificaciones.

Dentro de la presente categoría de viviendas unifamiliares se consideran como tales los conjuntos de viviendas de edificaciones de una o dos plantas con acceso independiente desde la vía pública que se asientan sobre una parcela comunal, con servicios colectivos al servicio de las mismas (piscina, área deportiva, garaje, etc.) y que tienen un régimen de propiedad semejante al establecido por la ley de División Horizontal.

B.- Categoría 2ª. Vivienda multifamiliar o colectiva cuando sobre una única parcela, se localizan varias viviendas agrupadas que disponen de acceso común y compartido desde el espacio público, en condiciones tales que les pudiera ser de aplicación la Ley de Propiedad Horizontal.

Es condición común a todas las categorías la localización de la residencia siempre en la edificación principal, prohibiéndose expresamente su localización en edificaciones auxiliares.

2.5.2 Uso Público Comercial: Comercial, Oficinas y Hostelerero.

Comprende los espacios y locales destinados a actividades terciarias de carácter privado, despachos profesionales, así como los abiertos al público destinados a

compraventa de mercancías al por menor (comercio minorista en general) o a proporcionar servicios privados a la población (peluquerías, bares, academias, oficinas, etc.) que queden regulados en el Art. 4. 4. 2 de las presentes Normas del Plan General de Ordenación Urbana de Villaviciosa de Odón.

Se establecen las siguientes categorías:

- A.- Categoría 1ª. Despachos profesionales, oficinas y comercios localizados en cualquier planta de la edificación principal, sin que la superficie dedicada a este uso supere el 50% del uso principal.
- B.- Categoría 2ª. Despachos profesionales, oficinas y comercios localizados en planta baja de la edificación principal o auxiliar.
- C.- Categoría 3ª. Despachos profesionales, oficinas, establecimientos hosteleros y comercios localizados en edificio exclusivo.

2.5.3 Uso Aparcamiento

Comprende los espacios destinados a la detención prolongada de los vehículos a motor, situados en planta baja de las edificaciones principales, o en las edificaciones auxiliares, o en el espacio interior de parcela; dicho uso queda regulado en el Art. 4. 4. 3 de las presentes Normas.

2.5.4 Uso Dotacional

Corresponde a los espacios y locales destinados a actividades dotacionales de uso público y dominio tanto público como privado, tales como, escuelas, guarderías, clubs sociales, centros culturales, centros sanitarios, espectáculos, religiosos, deportivos, etc., situados en diferentes zonas de ordenanza que quedan regulados en el Art. 4. 4. 4 de las presentes Normas del Plan General de Ordenación Urbana de Villaviciosa de Odón.

El Plan General asocia el uso dotacional al que le corresponde, por la propia denominación que esta dotación posee en la clasificación explícita de equipamientos que se establece, considerándose como tal en cada zona de ordenanza. A los efectos de las Normas, deberá asociarse por tanto como uso principal en cada zona de ordenanza, según el Art. 9. 4, del Plan General de Ordenación Urbana de Villaviciosa de Odón.

En ella se definen los usos complementarios, debiéndose localizar el uso principal en todos los casos, en la edificación principal (E.P.) según se define en la Norma 5. 4. 3 del Plan General de Ordenación Urbana de Villaviciosa de Odón.

Dentro del uso dotacional se establecen las siguientes:

- A.- Categoría 1ª. Centros de enseñanza o investigación en todos sus grados, así como centros de prestación de asistencia médica-veterinaria y quirúrgica sin hospitalización y centros de asistencia social con residencia aneja sin que la superficie dedicada a este uso supere en ningún caso el 50% de la superficie edificada.
- B.- Categoría 2ª. Centros de enseñanza e investigación en todos sus grados en edificio exclusivo.
- C.- Categoría 3ª. Centros de prestación de asistencia médica/veterinaria y quirúrgica con o sin hospitalización, centros de prestación de servicios de asistencia social, con o sin residencia aneja, conjuntos destinados al culto y reunión con residencia aneja, en edificio exclusivo en todos los casos.
- D.- Categoría 4ª. Centros de reunión y espectáculos para el desarrollo tanto de la vida de relación, como de actividades culturales y de recreo.
- E.- Categoría 5ª. Centros para la Administración Pública localizados en planta baja o en edificio exclusivo no incluidos en el Uso Público Comercial: comercial, oficinas, hostelero (Art. 4. 3. 2), del Plan General de Ordenación Urbana de Villaviciosa de Odón.

2.5.5 Uso Industrial y Almacenes

Son aquellos que corresponden a los establecimientos dedicados tanto a la obtención y transformación de materias primas o semielaboradas como el almacenamiento de las mismas, las cuales quedan reguladas en el Art. 4. 4. 6 de las presentes Normas del Plan General de Ordenación Urbana de Villaviciosa de Odón.

Se consideran las siguientes:

- A.- Categoría 1ª. Pequeñas industrias, almacenes o talleres artesanales con instalaciones no molestas para el uso residencial y compatibles totalmente con él y

que no desprenden gases, polvo ni olores, ni originan ruidos ni vibraciones que pudieran causar molestias al vecindario.

- B.- Categoría 2ª. Pequeñas industrias, almacenes o talleres de servicios admisibles en contigüidad con la residencia, con la adopción de fuertes medidas correctoras en edificios exclusivos, que generen un reducido nivel de tránsito, y no sea una industria insalubre, nociva o peligrosa.
- C.- Categoría 3ª. Industrias y almacenes incompatibles con otros usos que no sean industriales, bien por las molestias propias, o por las derivadas de su implantación al requerir un dimensionamiento de infraestructuras que supera el existente, o que unido a la demanda tradicional llegara a superarlo, que obligan a una ubicación dentro de los polígonos industriales.
- D.- Categoría 4ª. Industrias de explotación de recursos naturales o formas de energía, o que representan actividades clasificadas como religiosas.

2.5.6 Uso de espacios libres y zonas verdes

Corresponde a todos aquellos espacios no edificados destinados fundamentalmente a plantación de arbolado y jardinería, admitiéndose diversos tratamientos del suelo, y cuyo objetivo es garantizar la salubridad y reposo de la población, la protección y aislamiento entre zonas que lo requieran y la obtención de mejores condiciones ambientales.

Los espacios libres y zonas verdes de carácter público, pueden incluir elementos de mobiliario y pequeñas construcciones con carácter provisional (kioskos de bebidas, periódicos, cabinas de teléfono, paradas de autobús, etc.).

Los espacios libres de edificación de carácter privado en estas Normas, no admiten ningún tipo de edificación dentro de la superficie delimitada como tal, si bien podrán admitir tanto instalaciones deportivas en superficie para uso privado sin espectadores, como instalaciones diáfnas abiertas por todos sus lados (cenadores, pérgolas, etc.), hasta un máximo del 5% de la superficie de la zona verde privada.

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 hay en este caso por no preverse en el Plan General. Únicamente se compensa suelo de estas características. No se ordena.

3.1.2 Suelo de sistemas interiores.

Destinados al servicio del sector:

- Viario rodado, para la 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, comercial y social, para los servicios correspondientes.

3.1.3 Suelo residencial

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

3.1.4 Suelo para servicios

Constituye el suelo preciso para los servicios que permiten el buen funcionamiento del polígono: depuradoras, transformadores, depósitos, etc.

3.2 ESTUDIOS DE DETALLE

Tendrán las siguientes finalidades, conforme a la Ley del Suelo y su reglamento.

- 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.

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

Tienen por objeto la realización material de las determinaciones del presente Plan Parcial, y deberán ajustarse a la Ley del Suelo y sus Reglamentos. Contemplará como mínimo los siguientes servicios:

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

3.5 ENTIDADES DE CONSERVACIÓN

Los propietarios de suelo residencial vendrán obligados a realizar las obras de mantenimiento y conservación de los Servicios del Sector hasta que éste, sea recibido por el ayuntamiento. A este fin deberán constituirse en Entidad Urbanística de Conservación, según se define en el Reglamento de Gestión de la Ley del Suelo.

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.

- Zona de la red viaria.
- Zona de espacios libres.
- Zona de equipamiento.
- Zona residencial unifamiliar intensiva.
- Zona residencial unifamiliar extensiva.
- Zona de servicios.

A continuación se expresan para cada una de ellas las diferentes condiciones de dominio, uso, carácter, definiciones, limitaciones, etc., y en general todas aquellas determinaciones precisas para la mejor identificación y concreción de la zona.

Zona de la red viaria.

Dominio: Público.

Carácter de uso: público.

Usos comprendidos: El viario en todos sus tipos: rodado, peatonal, y el alojamiento de las instalaciones de los servicios de agua, saneamiento, electricidad, teléfono, señalización, etc.

Definición de la zona: Comprende toda la red viaria del Sector, más los aparcamientos, paseos y aceras peatonales.

Zona de espacios libres.

Dominio: Público.

Carácter de uso: Público.

Usos comprendidos: Además de los usos propios como son los paseos peatonales, áreas de reposo, fuentes, estanques, etc., se admiten usos complementarios de tipo deportivo sin que ello suponga merma de su dominio y uso público.

Definición de la zona: Comprende las áreas de relación y descanso del sector.

Zona de Equipamiento.

Dominio: Público.

Carácter de uso: Público.

Usos comprendidos: Comprende aquellos usos precisos para actividades de relación y asistencia de la población: Oficinas Municipales, centros de enseñanza, asistenciales o de reunión y espectáculos.

Definición de la zona: Comprende aquellos servicios sociales y asistenciales que puede necesitar la población y que sean de responsabilidad pública.

Zona residencial (intensiva o extensiva).

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 para personas.

Zona de servicios.

Dominio: Público o privado.

Carácter de uso: Privado.

Usos comprendidos: Transformadores, depuradoras, aljibes, etc. Definición de la zona: Comprende el asentamiento de cualquier servicio preciso para el funcionamiento del Sector.

Definición de la zona: Servicios urbanísticos para el funcionamiento del Sector.

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 será opaco, hasta la altura máxima de 1 m., y diáfano el resto hasta la altura máxima de 2 metros, con elementos permeables a la vista tales como: setos vegetales, rejas, telas metálicas, etc., de carácter no opaco.

Aparcamientos interiores

- En suelo residencial, deberá preverse como mínimo una plaza de aparcamiento por vivienda, en el interior de cada parcela.

Sótanos y semisótanos

- Se permite únicamente un sótano o semisótano en cada edificación, y se dedicará para las instalaciones de servicios propios de las edificaciones, o para garajes, pero en ningún caso se podrá utilizar como local habitable.

4.1.3 Ordenanzas generales de composición estética de la edificación.

La composición, distribución y estética de los edificios es libre, pero ajustada a los siguientes criterios:

- Se admiten los elementos prefabricados aceptados por las normas de la buena construcción.
- Queda prohibido el falseamiento de los materiales empleados, los cuales se presentarán en su verdadero valor.
- Se permiten los revocos, siempre que estén bien terminados. Los propietarios quedarán obligados a su buen mantenimiento y conservación.
- Todas las paredes medianeras, así como los paramentos susceptibles de posterior ampliación o modificación, deberán tratarse como fachada.

4.1.4 Ordenanzas generales para las áreas libres y viario.

Se refieren a las posibilidades constructivas y de tratamiento de los terrenos dedicados a los sistemas de circulación, rodada o peatonal, y a las zonas libres, definidas en los planos de ordenación.

En relación con los sistemas circulatorios, cualquier elemento exento, de señalización, alumbrado o mobiliario urbano (buzones, bancos, fuentes, etc.), se implantará fuera de las zonas de paso propiamente dichas, tanto para vehículos como peatonales.

El sistema de espacios libres se ha clasificado de la forma siguiente:

- Aceras y paseos peatonales.
- Espacios libres o verdes interiores.

Respecto de las aceras y paseos peatonales, se tendrá en cuenta lo antes dicho para las áreas de circulación.

De acuerdo con el artículo 13b de la Ley de Régimen del Suelo se prevé la posibilidad del aprovechamiento deportivo de esta zona, pudiéndose dedicar la edificabilidad permitida, toda o en parte, a tales instalaciones: vestuarios, duchas, aseos, almacenes, etc. El uso será siempre público y abierto. Se prohíben por tanto las instalaciones deportivas con fines lucrativos.

Las plantaciones de jardinería y arbolado deberán llevarse a cabo de forma que no resulten afectadas las condiciones de la circulación.

En las zonas pavimentadas, especialmente en los paseos peatonales y en las aceras, se tenderá al empleo de materiales resistentes, no reflectantes ni deslizantes.

En el alumbrado de paseos y jardines, se tendrán en cuenta, además de las motivaciones funcionales y formales e la elección de tipos de luminarias, su resistencia al deterioro.

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, cualquiera que fuese su altura. 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 o carreteras.

4.2.2 Zonas de espacios libres

Al ser el uso principal de estas zonas el de descanso y contacto de la población con el medio natural, las principales actuaciones que se prevén, son las derivadas de dichos usos: paseos, bancos, estanques, fuentes públicas, plantaciones de arbolado, rosaledas, etc.

Corresponde la clave 12.- Zonas Verdes del P.G.O.U

- La parcela mínima será de 1.000 m².

En cuanto a las actuaciones propiamente constructivas o edificatorias, las únicas que se permiten en estas áreas libres son las de iniciativa pública, abiertas al público en general, tales como parques infantiles, instalaciones deportivas, exposiciones al aire libre, auditorios, monumentos y análogas.

- Superficie máxima construible: 1.5 m²/100 m². Suelo.
- Altura máxima:

4 m. para elementos cerrados
12 m. para instalaciones abiertas (graderíos etc.)

4.2.3 Zonas de equipamiento

Comprende los espacios y locales destinados a la localización de dotaciones públicas o privadas necesarias para el adecuado equipamiento de la ciudad.

4.2.3.1. Zona de equipamiento comercial.

Corresponde a los locales destinados a despachos profesionales y oficinas localizados en edificio exclusivo.

Corresponde a la clave 14.- Equipamiento del P.G.O.U.

4.2.3.1a Condiciones de edificación:

- Parcela mínima: 2.000 M2.
- Frente de parcela: 20 M.

4.2.3.1b Condiciones de volumen:

- Ocupación máxima de parcela: 60%
- Edificación máxima: 5 m3/m2. (Baja + 2)
- Retranqueos: 4 metros a todos los linderos.

4.2.3.1c Tolerancia de usos:

- Uso aparcamiento: permitido.
- Resto usos: prohibido en todas sus categorías.

4.2.3.2. Zona de equipamiento deportivo.

Corresponde a la zona destinada a alojar instalaciones, cubiertas o no, para la práctica de las especialidades deportivas sobre parcela de uso exclusivo.

Corresponde a la clave 13.- Zonas deportivas del P.G.O.U.

4.2.3.2a Condiciones de edificación:

- Parcela mínima: Para instalaciones cubiertas será de 5.000 m², para instalaciones descubiertas no se fija.
- No se fijan otras condiciones de parcela.

4.2.3.2b Condiciones de volumen:

- Retranqueo a linderos: 6 m. (para cualquier edificación o instalación).
- Edificabilidad máxima: No se fija por ser suelo de propiedad e iniciativa pública.
- Ocupación máxima: 60%.
- Altura máxima: 9 m. a excepción de elementos estructurales, instalaciones de seguridad necesarios y no habitables.

4.2.3.2c Tolerancia de usos:

- Uso residencial: permitidos en categoría 1ª, con máximo de 1 vivienda por parcela destinadas a guarda y mantenimiento de instalaciones.
- Uso aparcamiento: Permitido.
- Uso dotacional: Permitido en categoría 4ª
- Otros usos: Prohibidos en todas sus categorías.

4.2.3.3. Zona de equipamiento social.

Corresponde a los espacios y locales, destinados a actividades dotacionales de uso público tales como escuelas, guarderías, clubs sociales, centros culturales, sanitarios, etc.

Corresponde a la clave 14.- Equipamiento del P.G.O.U.

4.2.3.3a Condiciones de edificación:

- Parcela mínima: 600 m².
- Frente de parcela: 20 m.

4.2.3.3b Condiciones de volumen:

- Ocupación máxima parcela: 60%.
- Edificabilidad máxima: 5 m3/m2.
- Altura máxima: 12 m. y 3 plantas (baja + 2)
- Retranqueos: 4 m. a todos los linderos.

4.2.3.3 c Tolerancia de usos:

- Uso de aparcamiento: Permitido.
- Resto de usos: Prohibidos en todas sus categorías.

4.2.4. Zona de servicios

No se limitan ni la edificabilidad ni la ocupación de suelo. Su altura será la mínima precisa. Con el fin de favorecer la conservación y mantenimiento de estos elementos se establece un retranqueo mínimo a linderos con otras parcelas de 1,00 m. Se pueden alinear con la alineación oficial en calles y espacios libres.

4.2.5 Zona residencial unifamiliar intensiva

- Definición: Edificación para vivienda unifamiliares agrupadas, adosadas o en hileras. Corresponde a la clave 05.- Unifamiliar intensiva
- Parcela mínima: 300 m².
- Frente mínimo de parcela: 6 m.
- Fondo edificable máximo: 15 m.
- Ocupación de parcela:

Edificación principal: 60%

Edificación auxiliar: 10%

- Edificabilidad: 0,80 m²/ m², con un máximo de 160 m². sobre rasante, por parcela.
- Altura máxima:

Edificación principal: 7 m. 2 plantas.

Edificación auxiliar: 3 m. 1 planta.

- Retranqueos: 5 m. en fachada principal o posterior.
- Usos permitidos: Residencial en categoría 1ª, con tolerancia de despacho profesional del titular de la vivienda.
- Usos prohibidos: Todos los demás usos.

4.2.6 Zona residencial unifamiliar extensiva

- Definición: Edificación para vivienda unifamiliar aislada o excepcionalmente adosada a un lindero de parcela. Corresponde a la clave 06.- Unifamiliar intensiva del P. G. O. U.
- Parcela mínima: 1.000 m².
- Frente mínimo de parcela: 25 m.
- Ocupación de parcela:

Superficie de la parcela = S.

S < 1.500: 15%

S > 1.500: 225 m². o el 10% si es superior a 225.

- Edificabilidad máxima:

S < 1.500 m²: 0,40 m²/ m² hasta un máximo de 400 m².

1.500 < S < 2.500 m²: 0,3 m²/ m² hasta un máximo de 500 m².

S > 2.500 m²: 0,26 m²/ m² hasta un máximo de 600 m².

- Altura máxima:

Edificación principal: 2 plantas, 7 m.

Edificación auxiliar: 1 planta, 3 m.

- Retranqueos:

A calles: 7,5 m.

A otros linderos: 4,5 m. Las edificaciones auxiliares se pueden adosar a estos linderos, pero guardarán el retranqueo a calles.

- Usos permitidos: Residencial en categoría 1ª, con tolerancia de despacho profesional del titular de la vivienda.
- Usos prohibidos: Todos los demás usos.

En Villaviciosa de Odón, a 28 de noviembre de 2019.—El secretario general, Manuel Paz Taboada.

(03/40.567/19)

