

III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE

83**VILLAVICIOSA DE ODÓN**

URBANISMO

El Pleno del Ayuntamiento de Villaviciosa de Odón en sesión ordinaria celebrada el día 24 de febrero de 2012, se adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

Primero.—Inadmitir las alegaciones formuladas por don Antonio Ballestín Benito en nombre y representación de la mercantil “Encanto, Sociedad Limitada”, puesto que han sido realizadas fuera de plazo.

Segundo.—Aprobar definitivamente la modificación puntual de Plan Parcial de desarrollo UZI 1, 2, 3 “Monte de la Villa”.

Tercero.—Publicar el contenido íntegro del Plan Parcial en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID, previo depósito del correspondiente Plan de Ordenación Urbanística en el Registro Administrativo de la Consejería competente en materia de ordenación urbanística.

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL DEL UZ 1, 2 y 3 “MONTE DE LA VILLA”

I. Memoria justificativa

Como consecuencia de la cesión del 10 por 100 de aprovechamiento del desarrollo del Sector UZ 1, 2 y 3 “Monte de la Villa”, el Ayuntamiento obtuvo las parcelas 1 a 12 y 25 a 36 de la manzana 8, la manzana 10 y la manzana 19 con los siguientes parámetros urbanísticos:

- Manzana 8, parcelas 1-12 y 25-36:
 - Superficie de parcela: 12.560 metros cuadrados.
 - Edificabilidad: 7.178 metros cuadrados.
 - Número máximo de viviendas: 24.
- Manzana 10:
 - Superficie de parcela: 36.230 metros cuadrados.
 - Edificabilidad: 20.712 metros cuadrados.
 - Número máximo de viviendas: 84.
- Manzana 19:
 - Superficie de parcela: 9.406 metros cuadrados.
 - Edificabilidad: 5.376 metros cuadrados.
 - Número máximo de viviendas: 20.

La ordenanza de aplicación en las parcelas, según sus cédulas urbanísticas, es la 05-Unifamiliar Intensiva grado 3.^o

Dado el interés de la Corporación por promover vivienda con algún grado de protección, se consideran idóneas estas parcelas por pertenecer al patrimonio público de suelo, aunque la tipología y el número de viviendas establecido no resulten adecuados.

La tipología unifamiliar contemplada no es considerada idónea para la vivienda de protección por la Comunidad de Madrid, teniendo en cuenta que el IVIMA realiza sus promociones de vivienda habitualmente en tipología multifamiliar, ya que resulta excesiva la parcela de 500 metros cuadrados por vivienda.

Asimismo, las cédulas urbanísticas asignan una edificabilidad de 7.178 metros cuadrados para las parcelas 1 a 12 y 25 a 36 de la manzana 8; 20.712 metros cuadrados para la manzana 10 y 5.376 metros cuadrados para la manzana 19, con un número de viviendas de 24, 84 y 20 respectivamente, lo que supone una edificabilidad media de 260 metros cuadrados construidos por vivienda, superficie muy superior a la máxima permitida para la vivienda de protección.

A la vista de una tipología inadecuada y de una superficie por vivienda excesiva para la realización de vivienda sometida a algún régimen de protección, se considera adecuado rea-

lizar una modificación puntual del Plan Parcial, para que, manteniendo la edificabilidad total asignada por las cédulas urbanísticas, cambiar la tipología de unifamiliar a multifamiliar y aumentar el número de viviendas, hasta alcanzar una media de 70 metros cuadrados construidos para las viviendas de la manzana 10 y 80 metros cuadrados construidos para las viviendas de la manzana 19 y las parcelas 1 a 12 y 25 a 26 de la manzana 8, alcanzando un tamaño acorde a la vivienda de protección. Se propone como ordenanza de aplicación la 04-RM-VPP.

Al aumentar el número de viviendas se considera adecuado la ampliación de las redes públicas, fundamentalmente la red de espacios libres, creando dos parcelas destinadas a espacios libres y zonas verdes nuevas acordes al incremento del número de habitantes con una superficie de 6.267 metros cuadrados en la manzana 8 y de 10.340 metros cuadrados en la manzana 10, mejorando así las dotaciones públicas existentes en el sector.

La modificación de este Plan Parcial queda justificada por el incremento de la oferta de viviendas protegidas y la ampliación de las dotaciones públicas, al objeto de dar cumplimiento al artículo 47.3 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

II. Contenido

La modificación puntual del Plan Parcial del Sector UZ 1, 2 y 3 “Monte de la Villa”, propuesta consiste en modificar los siguientes parámetros definidos en las cédulas urbanísticas de las parcelas 1 a 12 y 25 a 36 de la manzana 8, las parcelas de la manzana 10 y las de la manzana 19, que se corresponden con el número máximo de viviendas y la tipología de las mismas.

Se sustituye la tipología unifamiliar en parcela de 500 metros cuadrados, por la de multifamiliar, aplicando en lugar de la ordenanza 05-Unifamiliar Intensiva grado 3.º, la ordenanza 04-Residencial Multifamiliar VPP.

El número máximo de viviendas pasa de 128 a 453. La edificabilidad de las parcelas se mantiene en los 33.266 metros cuadrados, establecidos en el Plan Parcial inicial.

Las parcelas 1 a 12 y 25 a 36 de la manzana 8 se transforman en las parcelas 8.1 y 8.2, con los siguientes parámetros:

- Manzana 8, parcela 1:
 - Superficie de parcela: 6.293 metros cuadrados.
 - Edificabilidad: 5.034 metros cuadrados.
 - Número máximo de viviendas: 63.
 - Ordenanza de aplicación: 04-RM-VPP.
- Manzana 8, parcela 2:
 - Superficie de parcela: 6.267 metros cuadrados.
 - Ordenanza de aplicación: 10-EL.

La manzana 10 se divide en tres: la parcela 10.1, la 10.2 y la 10.3, con los siguientes parámetros:

- Manzana 10, parcela 1:
 - Superficie de parcela: 12.945 metros cuadrados.
 - Edificabilidad: 10.356 metros cuadrados.
 - Número máximo de viviendas: 148.
 - Ordenanza de aplicación: 04-RM-VPP.
- Manzana 10, parcela 2:
 - Superficie de parcela: 10.340 metros cuadrados.
 - Ordenanza de aplicación: 10-EL.
- Manzana 10, parcela 3:
 - Superficie de parcela: 12.945 metros cuadrados.
 - Edificabilidad: 10.356 metros cuadrados.
 - Número máximo de viviendas: 148.
 - Ordenanza de aplicación: 04-RM-VPP.

La manzana 19 se mantiene en superficie pero cambian los siguientes parámetros:

- Manzana 19:
 - Superficie de parcela: 9.406 metros cuadrados.
 - Edificabilidad: 7.520 metros cuadrados.
 - Número máximo de viviendas: 94.
 - Ordenanza de aplicación: 04-RM-VPP.

Se mantiene el uso global que es el residencial, la superficie edificable y el aprovechamiento urbanístico, modificándose el uso pormenorizado (pasar de residencial unifamiliar a residencial multifamiliar) y la calificación del suelo pasando de residencial unifamiliar a espacios libres.

ORDENANZA 4 04-RM-VPP RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR VPP

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.

Tipologías: corresponden a las usualmente denominadas “Bloques Abiertos”.

RM-VPP: 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.

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.

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 laterales: 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.

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

A testero: altura a cornisa permitida.

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

- b) Edificación auxiliar: se establece como única condición de posición el guardar una distancia mínima de 3 metros a laterales y testero respecto a otras parcelas colindantes pudiendo establecerse la fachada sobre la alineación oficial a calle.

Condiciones de volumen:

- a) Ocupación máxima de parcela:
 - Edificación principal:

SOBRE RASANTE	BAJO RASANTE
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:

INDICE M ² /M ²	
SOBRE RASANTE	BAJO RASANTE
0,8	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:

- S/rasante: 0,05 metros cuadrados/metros cuadrados.
- B/rasante: 0,05 metros cuadrados/metros cuadrados.

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

— Edificación principal:

ALTURA A CORNISA (H)	ALTURA A CUMBRERA (Ht)	Nº DE PLANTAS		
		SOBRE RASANTE	BAJO RASANTE	BAJO CUBIERTA
6,50	11	B+1+Ático	2	NO

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 cumbre (Ht) para las situadas sobre rasante de 3,50 metros (en caso de proyectarse con cubierta inclinada).

Otras condiciones:

- Plazas de aparcamiento: el número mínimo de plazas de aparcamiento a establecer dentro de la parcela adscrita será de 2 plazas/vivienda. Del total de plazas resultante al menos el 75 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.
- Regulación de la posición de las instalaciones al servicio de las viviendas:
 - Pistas deportivas en superficie con cerramiento opaco inferior a 50 metros 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 dos metros de altura podrá adosarse a zonas públicas, pero para adosarse al resto de linderos deberá contar con el preceptivo permiso del colindante; en caso de ausencia del mismo deberá retranquearse según lo dispuesto para las edificaciones principales.
 - Piscinas y pistas deportivas enterradas en que los muros no superen los 50 metros 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, paddles y demás actuaciones que superen los 50 metros 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.

Usos permitidos:

— Usos principales:

- Residencial:
 - Clase: vivienda.
 - Categoría: multifamiliar.



— Otros usos:

- Espacios libres y deportivos:

- Clase: zonas verdes; categoría: primera y quinta.
- Clase: libre deportivo; categoría: primera.

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

Villaviciosa de Odón, a 6 de marzo de 2012.—El alcalde-presidente, José Jover Sanz.

(02/2.376/12)