AYUNTAMIENTO de Villaviciosa de Odón

RESPUESTA A CONSULTAS PLANTEADAS EN RELACIÓN CON CUESTIONES TÉCNICAS DEL PLIEGO DE CONDICIONES PARA LA ENAJENACIÓN POR CONCURSO DE LAS PARCELAS MUNICIPALES M8-P1 y M10-P1, SITUADAS EN EL SECTOR UZ 1, 2, Y 3 "MONTE DE LA VILLA" DE VILLAVICIOSA DE ODÓN, DESTINADAS A LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS CON PROTECCIÓN PÚBLICA

1. ¿Cuál es el régimen de protección con el que cuentan las parcelas a enajenar, VPPB o VPPL?

   En la página 3 de los Pliegos, apartado 4.d) Información urbanística, se indica que el régimen de protección es el de VPPB.

2. Si se plantea una "corrala" ¿podría entenderse que la galería, aunque estuviera cubierta, pero no cerrada lateralmente, no computaría?

   Las terrazas y galerías, cerradas por un lateral, salvo soportales en planta baja, computan al 50%. Y si están cerradas por dos lados (es decir, por todos excepto por el frente), computan al 100% si el ancho del pasillo es superior a 1,00 m.

3. La escalera, igual que el punto anterior, al estar abierta ¿computaría o no?

   Si es exterior, cuenta a efectos de ocupación pero no a efectos de edificabilidad. En caso de escalera interior, solo se descontaría en una de las plantas.

4. ¿Computan los cuartos de instalaciones, aseos piscina… situados sobre rasante?

   Sí, en todo caso computarían al estar sobre rasante ya que se consideran edificaciones auxiliares y computan tanto a efectos de edificabilidad como de ocupación (bajo rasante este tipo de dependencias no se consideran estanciales y no computan).

5. ¿Existe alguna limitación o número de ascensores mínimo por número de viviendas

   Según la normativa municipal, no hay limitación para dotar con un ascensor a un nº mínimo de viviendas.

6. ¿Cuánto se puede ocupar el retranqueo por cuerpos volados abiertos? ¿se tiene que cumplir alguna condición de las del artículo 5.12.5 Entrantes, salientes y vuelos? ¿Tendrían que estar a 3,50 metros de altura, aunque vuelen dentro de la parcela y no a vial público?

   Las zonas de retranqueo han de quedar libres de edificación, incluyendo los cuerpos volados abiertos, cuya proyección computa a efectos de ocupación, y es su huella sobre el terreno la que ha de estar incluida dentro del área de movimiento de cada parcela.

   Al estar en interior de parcela, no es de aplicación la limitación de 3,50 metros que hace referencia el artículo 5.12.5., ya que se refiere a altura libre sobre acera.

7. **¿Existe alguna limitación en cuanto a la longitud máxima de edificación?**

   Si bien en esta zona de Ordenanza para el Monte de la Villa no existe limitación alguna, a título orientativo se puede asimilar a la Ordenanza RM (residencial multifamiliar) del vigente PGOU la longitud máxima de fachada es de 30 metros lineales. No obstante, la longitud máxima vendrá determinada por el paso necesario que deban dejar según CTE SI-5 relativo a la intervención de bomberos, si es que procediese.

8. **¿En el garaje bajo rasante no se puede exceder de 20 m² útiles por plaza?**

   Las dimensiones de las plazas de aparcamiento cumplirán con el mínimo establecido en las NNUU de 2,20 x 4,50 m, con los condicionantes del artículo 4.9.2.G). En los cálculos previos obrantes en el expediente se ha considerado una superficie útil de 25 m^2 repercutiendo la parte proporcional de zonas comunes.

9. **¿El distribuidor de los trasteros puede ser de 1,00 m de ancho (salvo los que sirvan a trastero de minusválidos)?**

   En cualquier caso, se deberá estar a lo dispuesto en el CTE DB SUA y garantizar la anchura mínima exigible libre sin contar el abatimiento de las hojas de las puertas a las que el distribuidor da acceso.

10. **Retranqueo de planta ático**

    Según establece la ordenanza 4 04-RM-VPP, la tipología corresponde a la usualmente denominada como "Bloque Abierto", 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. Esta consideración, y en caso de hacer planta de ático, obligaría a una crujía superior a 12 m. ¿Existe un mínimo de crujía edificatoria por el que este retranqueo de 3 metros, en todas las fachadas, no sea de aplicación?

    No, no existe en la normativa municipal un mínimo ni un máximo de crujía edificatoria, salvo la que resulte de aplicar los parámetros de ocupación y retranqueos dentro de cada parcela.

11. **A estos mismos efectos y en el caso de proyectar varias edificaciones aisladas con patios interiores, ¿la fachada interior se consideraría cómo fachada y por tanto habría que retranquearse 3 m en planta de ático?**

    Se consideran los 3 metros desde el perímetro de cualquiera de las fachadas, incluidas las de patios interiores (*en la Ordenanza no se distingue entre fachada exterior o interior, sino que se indica que el retranqueo será en TODAS sus fachadas*).

AYUNTAMIENTO de Villaviciosa de Odón

12. Edificabilidad de distribuidores exteriores

En el capítulo 5º de las Normas Generales de la Edificación de Villaviciosa de Odón, se establece que quedan excluidos a efectos de edificabilidad, los siguientes:

-En vivienda colectiva: soportales, plantas bajas porticadas y pasajes de acceso a espacios libres de uso público.

¿Podría entenderse un pasillo distribuidor exterior de acceso a las viviendas, cómo "pasaje de acceso" y por tanto, no computable?

Los pasillos de distribución exteriores no tienen la consideración de pasajes a espacio público (ya que éstos se conciben como elementos de conexión entre dos zonas, situados como enlace, por ejemplo, para acceder de una calle a otra a través de la planta baja de un edificio, en perpendicular), por lo que en relación con este tipo de pasillos exteriores se ha adoptado el criterio indicado en la cuestión nº 1:

- *Las terrazas y galerías, cerradas por un lateral, salvo soportales en planta baja, computan al 50%. Y si están cerradas por dos lados (es decir, por todos excepto por el frente), computan al 100% si el ancho del pasillo es superior a 1,00 m.*

13.- ¿Cuál es el último día de presentación de solicitudes?

Según el artículo 30 de la Ley 39/2015, el último día para presentar documentación será el 16 de agosto de 2022.