

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR URBANIZABLE  
 SUZ II-1 DEL P.G.O.U. DE VILLANUEVA DEL PARDILLO  
 VILLANUEVA DEL PARDILLO – MADRID



EL PRESENTE DOCUMENTO FUE OBJETO DE  
 ACUERDO ADOPTADO EN LA SESIÓN DE  
 URBANISMO DE FECHA 30-07-08  
 Madrid 3-09-08  
 EL SECT. TÉCNICO  
 EL JEFE DE URBANISMO  
 (P.D.F. de 2008)



Dirección General de Urbanismo y Estrategia Territorial  
 DOCUMENTO INFORMADO.  
 El ejemplar informado corresponde al digitalizado que se  
 custodia en esta Dirección General.  
 Fecha de emisión del informe técnico: 20-6-2008  
 El Técnico Informante:

*[Handwritten signature]*

DOCUMENTO Nº4: NORMAS URBANÍSTICAS



ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y VIVIENDA  
**Ayuntamiento de Villanueva del Pardillo**

FILASA, S.A.

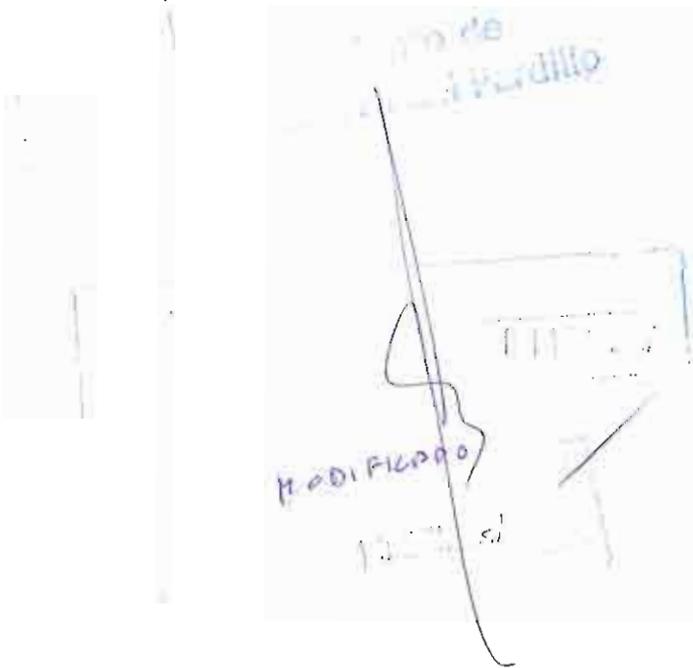
EQUIPO REDACTOR:

**ASUR**  
**TERRA**

asesores urbanísticos  
 y territoriales  
 Jiménez de Cisneros, S.L.

SEPTIEMBRE 2007

DOCUMENTO N°4.-NORMAS URBANÍSTICAS



Dirección General de Urbanismo y Estrategia Territorial  
DOCUMENTO INFORMADO.  
El ejemplar informado corresponde al digitalizado que se  
custodia en esta Dirección General.  
Fecha de emisión del informe técnico: 20-6-2008  
El Técnico Informante:

A handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke.

#### 4.- NORMAS Y ORDENANZAS.

Capítulo 1.- Disposiciones de carácter general.

Capítulo 2.- Terminología de conceptos.

Capítulo 3.- Régimen Urbanístico del suelo.

Capítulo 4.- Desarrollo del Plan Parcial de Ordenación.

Capítulo 5.- Normas de urbanización.

Capítulo 6.- Normas generales de la edificación y de los usos.

Capítulo 7.- Ordenanzas particulares de cada zona.



## CAPÍTULO 1

### DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

#### **ARTÍCULO 1.- OBJETO, NATURALEZA Y CARACTERÍSTICAS.**

1.- El objeto de las presentes Normas del Plan Parcial de Ordenación es la ordenación urbanística del territorio del Sector SUZ II-1 del Plan General de Ordenación Urbana término municipal de Villanueva del Pardillo, estableciendo los regímenes jurídicos correspondientes a cada calificación del suelo dentro del mismo, delimitando las facultades urbanísticas propias del derecho de propiedad y especificando los deberes que condicionan la efectividad y ejercicio de dichas facultades.

2.- El presente Plan Parcial de Ordenación se basa en lo establecido en los artículos 47 y siguientes de la Ley 9/2001, de 17 de julio del Suelo de la Comunidad de Madrid y de manera complementaria el artículo 43 del Reglamento de Planeamiento, y se adapta al instrumento de planeamiento general del municipio de Villanueva del Pardillo, dando cumplimiento a lo dispuesto en la legislación urbanística vigente.

3.- El presente Plan Parcial de Ordenación tiene las siguientes características jurídicas:

- a) Es una ordenación integral del territorio delimitado por el Sector de suelo urbanizable SUZ II-1 de Villanueva del Pardillo.
- b) Es dependiente, derivado y complementario, y se somete, por tanto, al planeamiento de rango superior constituido por la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana del citado municipio, aprobada definitivamente por acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid de fecha 8 de enero de 1.998.
- c) Es inmediatamente ejecutivo.

#### **ARTICULO 2.- ÁMBITO DE APLICACIÓN.**

El presente Plan Parcial de Ordenación es de aplicación exclusiva sobre el territorio delimitado por el Sector de suelo urbanizable SUZ II-1, definido gráficamente dicho ámbito en los correspondientes planos de ordenación que integran la documentación del presente Plan.

#### **ARTICULO 3.- VIGENCIA.**

1.- Las presentes Normas Urbanísticas entrarán en vigor el mismo día de su publicación en el Boletín Oficial de la Comunidad Autónoma de Madrid, con indicación de haberse producido previamente al depósito del correspondiente Plan Parcial de Ordenación Urbanística en el registro administrativo de la Consejería competente en

materia de ordenación urbanística, de conformidad con lo establecido en el artículo 66 de la Ley 9/2001, de 17 de julio del Suelo de la Comunidad de Madrid.

2.- Su vigencia será indefinida en tanto no se apruebe definitivamente una revisión del planeamiento municipal, sin perjuicio de eventuales modificaciones puntuales las mismas.

#### **ARTICULO 4.- EFECTOS.**

1.- El Plan Parcial de Ordenación, así como los Proyectos y Estudios de Detalle en su caso que lo desarrollen, una vez publicado el acuerdo de su aprobación definitiva, será público, obligatorio y ejecutivo.

2.- Cualquier ciudadano tendrá derecho a consultar en el Ayuntamiento toda la documentación integrante del Plan Parcial de Ordenación y de los planes y proyectos que lo desarrollen, así como a solicitar por escrito información del régimen aplicable a cada finca.

3.- El Plan Parcial de Ordenación y los Proyectos y Estudios que lo desarrollan, obligan y vinculan por igual a cualquier persona física o jurídica, pública o privada, al cumplimiento estricto de sus términos y determinaciones. Cumplimiento que será exigible por cualquiera, mediante el ejercicio de la acción pública.

4.- La ejecutividad del planeamiento implica que, desde la publicación del acuerdo de su aprobación definitiva, y previa redacción de los proyectos y estudios que lo desarrollen, serán formalmente ejecutables las obras y servicios que contemplen al objeto de soportar la edificación prevista, tanto pública como privada.

#### **ARTICULO 5.- MODIFICACIÓN.**

Sin perjuicio de las modificaciones que puedan devenir sobre la presente ordenación por una revisión formal del planeamiento general municipal, se podrán modificar las determinaciones del presente Plan Parcial de Ordenación, con la tramitación prevista en la legislación urbanística vigente, siempre que concurren las siguientes circunstancias:

- a) Que no se vulneren determinaciones del planeamiento de rango superior, a que en cada momento se someta, para el ámbito del Sector.
- b) Que no se den los supuestos previstos para revisión dispuestos en el punto 3 del artículo 154 del Reglamento de Planeamiento.

En cualquier caso, la modificación no podrá:

- a) Afectar ni a la clasificación del suelo, ni suponer la disminución de zonas verdes o espacios libres.
- b) Iniciarse su tramitación, antes de transcurrido un año desde la aprobación definitiva del correspondiente Plan de Ordenación Urbanística o de su última

revisión, ni después de expirado el plazo fijado en cualquier forma para que esta última tenga lugar.

#### **ARTICULO 6.- NORMATIVA APLICABLE.**

1.- A parte de lo regulado directamente por las presentes Normas Urbanísticas del Plan Parcial, y en lo que fuere de aplicación por razón del planeamiento municipal, será así mismo de aplicación la normativa vigente, tanto de carácter básico como sectorial, respecto a la edificación y los usos.

2.- Con carácter fundamental, serán de aplicación la legislación de régimen local y la urbanística, constituida por la Ley 6/1998, de 13 de Abril sobre Régimen del Suelo y Valoraciones: modificada por Real Decreto Ley 4/2000, de 23 de junio, de Medidas Urgentes de Liberación en el Sector Inmobiliario y Transportes, la Ley 9/2001, de 17 de julio del Suelo de la Comunidad de Madrid, y con carácter supletorio la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, cuyo texto refundido fue aprobado por Real Decreto 1/1992 de 26 de junio, en lo mantenido como constitucional por la Sentencia nº. 61/1997 del Tribunal Constitucional de 20 de marzo de 1997, y declarado vigente por la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, y por consiguiente el declarado vigente Texto Refundido aprobado por Real Decreto Legislativo 1.346/1976, de 9 de abril y todo su desarrollo reglamentario, es decir, los Reglamentos de Planeamiento, de Gestión y de Disciplina urbanística, y por otra parte el planeamiento municipal, representado por la vigente Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Villanueva del Pardillo, aprobada definitivamente por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid el día 8 de enero de 1.998.

3.- En especial se hace mención respecto a la edificación que se someterá al cumplimiento obligatorio de las Normas Básicas de la Edificación ahora vigentes, o que durante la vigencia del Plan Parcial de Ordenación puedan aprobarse.

#### **ARTICULO 7.- CONTENIDO DOCUMENTAL.**

1.- En cumplimiento de lo establecido en la Ley 9/2001, de 17 de julio del Suelo de la Comunidad de Madrid en su artículo 49, los Planes Parciales se formalizarán, al menos, con la siguiente documentación:

1. Memoria: En ella de forma concisa, se describirá la ordenación establecida y se justificará su adecuación al planeamiento general, fundamentando, en su caso, las modificaciones introducidas en la ordenación pormenorizada previamente dispuesta por éste.
2. Informe previsto en la normativa reguladora de las infraestructuras de saneamiento.
3. Planos de ordenación pormenorizada.
4. Normas urbanísticas.
5. Organización y gestión de la ejecución.
6. Catálogos de bienes y espacios protegidos cuando proceda.
7. Plan de alarma, evacuación y seguridad civil en supuestos catastróficos.

8. Documento justificativo de los compromisos y garantías técnicas de sostenibilidad de las soluciones propuestas, conexión y autonomía de transporte público.

La Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid se complementará con lo establecido en el Reglamento de Planeamiento en sus artículos 57 a 64, ambos inclusive, en todo aquello que no se oponga a la nueva Ley.

2.- Así mismo, y como Anexos a estos documentos, se incluyen las autorizaciones y certificaciones para enganchar en las diferentes infraestructuras básicas, certificación registral de dominio y cargas de las fincas integrantes del sector y que aportan los promotores del Plan Parcial, y aval bancario.

### **ARTICULO 8.- NORMAS DE INTERPRETACIÓN.**

1.- Las determinaciones del presente Plan Parcial de Ordenación se interpretarán con base en los criterios que, partiendo del sentido propio de sus palabras y definiciones, en relación con las propias del planeamiento municipal al que éste se somete, y en relación con el contexto y los antecedentes, tengan en cuenta principalmente su espíritu y finalidad, así como la realidad social del momento en que se han de aplicar.

2.- Si se dieran contradicciones gráficas entre planos de diferente escala, se estará a lo que indiquen los de mayor escala (menor divisor). Si hubiesen contradicciones entre mediciones sobre plano y sobre la realidad, prevalecerán estas últimas. Y si se diesen entre determinaciones de superficies fijas y de coeficientes y porcentajes prevalecerán estos últimos en su aplicación a la realidad concreta.

3.- Si existieran contradicciones entre las propuestas explícitas contenidas en los planos de ordenación y Normas urbanísticas (de carácter regulador), y las propuestas o sugerencias de los planos de información y la Memoria (de carácter más informativo o justificativo) se considerará que prevalecen aquéllas sobre éstas.

4.- Por último, y con carácter general en cualquiera de los supuestos de duda, contradicción o imprecisión de las determinaciones, prevalecerá aquélla de la que resulten menor edificabilidad, mayores espacios públicos, mayor grado de protección y conservación del patrimonio cultural, menor impacto ambiental y paisajístico, menor contradicción con los usos y prácticas tradicionales, y mayor beneficio social o colectivo, salvo prueba de la función social de la propiedad y sometimiento de ésta a los intereses públicos.

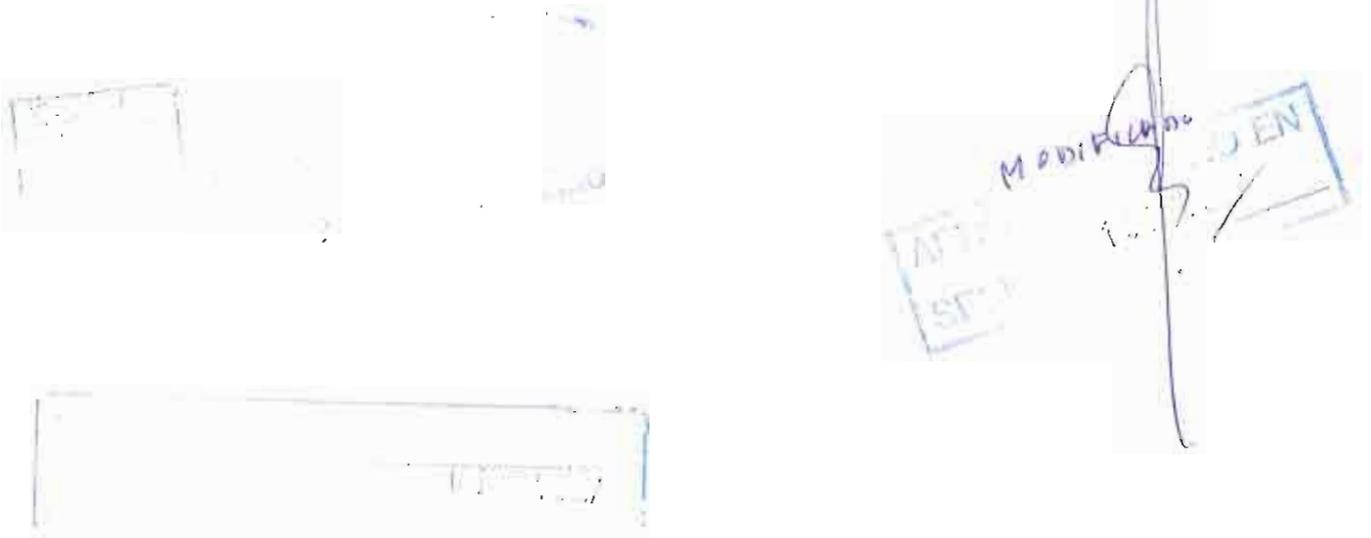
## CAPÍTULO 2

### TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS.

#### **ARTÍCULO 9.- TERMINOLOGÍA EMPLEADA EN EL PLAN PARCIAL.**

1.- Con carácter general, y en coordinación con la terminología de conceptos empleada en el planeamiento general antes citado, constituido por la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Villanueva del Pardillo, del que el presente Plan Parcial de Ordenación es desarrollo, será de aplicación la terminología y definiciones que las mismas establecen en su parte Normativa de Disposiciones Generales.

2.- Si con carácter particular o específico este Plan Parcial estableciese en la presente Normativa Urbanística conceptos complementarios a los anteriores, se habrán de entender y considerar, por una parte sometidos en lo que afecta a los anteriores, y por otra, con el contenido que en cada caso se defina, para cualquier parte de su ámbito territorial.



### CAPÍTULO 3

#### RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.

##### **ARTÍCULO 10.- CALIFICACIÓN DEL SUELO.**

1.- En virtud de la legislación del suelo vigente, el Plan Parcial de Ordenación regula el ejercicio de las facultades del derecho de propiedad y el régimen de cesiones para infraestructuras y dotaciones públicas, con arreglo a la calificación urbanística que el mismo establece para los predios.

2.- El presente Plan Parcial de Ordenación califica el suelo del sector según las siguientes Zonas de Ordenanza:

- Zona 1 Zonas Verdes y Espacios Libres.
- Zona 2 Equipamientos.
- Zona 3 Edificación Unifamiliar adosada.
- Zona 4 Edificación Unifamiliar Pareada.
- Zona 5 Vivienda Colectiva en Manzana.
- Zona 6 Servicios Urbanos / Red viaria.
- Zona 7 Infraestructura - Centro de Transformación.
- Zona 8 Infraestructuras - Vía Pecuaría Espacio Libre Protegido.

Esta calificación constituye la división básica del suelo a efectos urbanísticos y determina los regímenes urbanísticos específicos de aprovechamiento que le son de aplicación, según se detalla en el Capítulo 7 "ORDENANZAS REGULADORAS DE CADA ZONA.-".

3.- Según el destino previsto en el Plan Parcial de cada una de las zonas, estas serán bien zona de suelo con aprovechamiento lucrativo, redes locales o bien adscritas como redes generales.

##### **ARTICULO 11.- REDES SUPRAMUNICIPALES, GENERALES Y LOCALES.**

1.- Constituyen las redes y dotaciones locales, aquellos elementos fundamentales de la ordenación del territorio al servicio de diferentes ámbitos, conforme al modelo de desarrollo establecido por el Plan General de Ordenación Urbana de Villanueva del Pardillo.

2.- Constituyen las redes supramunicipales aquellas cuya función, uso, servicio y/o gestión se puede considerar predominante de carácter supramunicipal y, por tanto, propia de las políticas de la Administración del Estado o de la Comunidad de Madrid.

3.- Constituyen las redes generales aquellas cuya función se limita al uso y servicio de los residentes en el municipio y gestión de su propio espacio, pero sin ser claramente adscribibles a ningún área homogénea, ámbito de actuación, sector o barrio urbano o rural concreto, ni tampoco al nivel supramunicipal, configurándose las

dotaciones locales dentro del sector como aquellos terrenos y superficies al servicio exclusivo del sector.

4.- Los elementos o zonas que componen las redes locales son los siguientes:

- Zona 1 Red Local de espacios libres/zonas verdes.
- Zona 6 Red Local de servicios urbanos - red viaria.
- Zona 7 Red Local de Infraestructuras - centro de transformación.

5.- Los elementos o zonas que componen las redes generales son los siguientes:

- Zona 1 Red General de espacios libres y zonas verdes
- Zona 2 Red General de equipamiento
- Zona 6 Red General de servicios urbanos - red viaria

6.- Los elementos o zonas que componen las redes Supramunicipales son los siguientes:

- Zona 8 Red Supramunicipal de Infraestructuras - Vía Pecuaria Espacio Libre Protegido

#### **ARTICULO 12.- CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES DE CARÁCTER PROVISIONAL.**

Con independencia de la calificación del suelo, podrán ejecutarse en el término municipal aquellas obras de carácter provisional a que se refiere el artículo 20.1.b) de la Ley 9/2001, de 17 de julio del Suelo de la Comunidad de Madrid y 17 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre régimen del suelo y valoraciones, que habrán de demolerse cuando así lo acordase el Ayuntamiento, sin derecho a indemnización, en las condiciones previstas en el citado artículo.

#### **ARTICULO 13.- INCIDENCIA DEL PLAN PARCIAL SOBRE LAS EDIFICACIONES EXISTENTES.**

1.- Los edificios e instalaciones de cualquier naturaleza erigidos con anterioridad a la aprobación definitiva del presente Plan Parcial de Ordenación, así como los usos a que los mismos, o bien al suelo, estuviesen asignados, que resultaran disconformes con la normativa y ordenación que contiene el citado documento de planeamiento, serán considerados fuera de ordenación, y quedará regulada su situación por lo que las Normas Urbanísticas de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana establecen.

#### **ARTICULO 14.- REGULACIÓN DE DERECHOS Y CARGAS DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.**

1.- Los derechos y obligaciones de los propietarios de los terrenos se regularán de modo diferenciado de acuerdo con la situación en que dichos predios se encuentren

respecto a cada una de las clases de suelo y la calificación que resulta de la ordenación establecida por el Plan Parcial.

2.- Los derechos y obligaciones que se derivan del conjunto de determinaciones del Plan Parcial de Ordenación respecto al predio de que se trate, se corresponden con los enunciados por la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre el Régimen del Suelo y Valoraciones; el cumplimiento de los derechos y obligaciones se efectuará ajustándose a lo dispuesto en la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, en el Reglamento de Gestión Urbanística, y con las especificaciones que en relación a ello contiene la presente Normativa.

3.- Por razón de la clase de suelo del Sector objeto del presente Plan Parcial de Ordenación, y en función de las determinaciones que para el mismo efectúan tanto la legislación urbanística vigente y la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana del municipio, el Sector SUZ II-1 está sometido a las siguientes obligaciones y cargas, con independencia de la estructura de la propiedad:

De planeamiento y desarrollo:

- Redacción del Plan Parcial de Ordenación.
- Redacción del Proyecto de Urbanización.

De gestión:

- Redacción de Bases y Estatutos de actuación de la Junta de Compensación.
- Constitución de la Junta de Compensación.
- Redacción de Proyecto de Compensación/Reparcelación.

De cesión:

- Cesión obligatoria y gratuita, y libre de cargas, de los terrenos adscritos a las zonas: Zona 1: Espacios Libres, Zona 2: Equipamiento, Zona 6: red viaria, Zona 7: Infraestructuras y Zona 8 Infraestructuras - Vía Pecuaría Espacio Libre Protegido.
- Cesión de los terrenos correspondientes al porcentaje legal de cesión de aprovechamiento lucrativo del Sector, localizados, de conformidad con las necesidades de la Administración receptora, en donde determine el Proyecto de Compensación/Reparcelación para el polígono de ejecución.

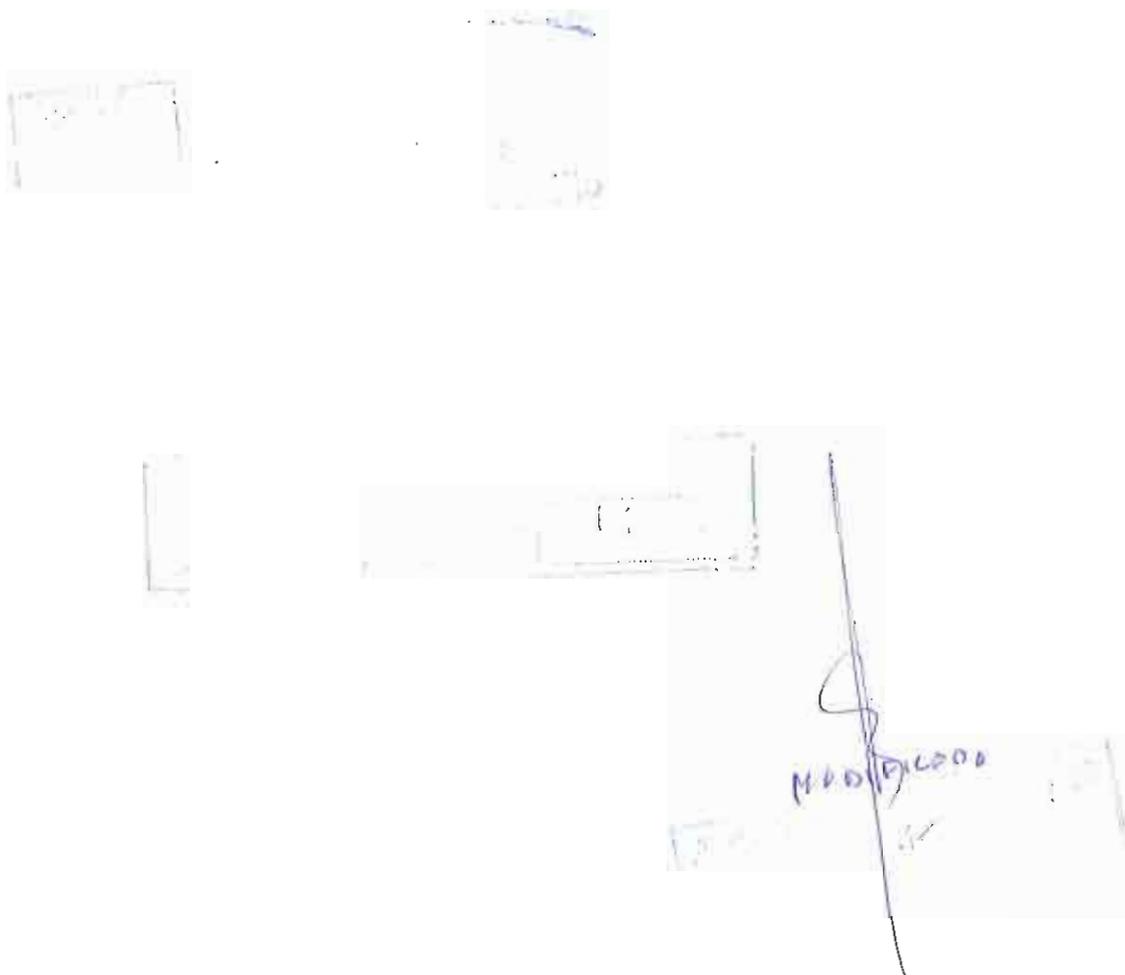
De ejecución:

- Implantación de los servicios urbanísticos previstos en esta Normativa y ejecución de las obras de urbanización del viario y espacios libres del Sector, según efectúa la propuesta del Plan Parcial.
- Edificación de los solares resultantes de la ordenación, que quedan para los Promotores, dentro de los plazos que se fijan en el Plan de Etapas que forma parte sustancial del presente Plan Parcial de Ordenación.

De conservación de la urbanización:

- Conservación de la urbanización hasta que sea firmada por la Administración actuante el acta de recepción de la urbanización y las zonas verdes de un año desde su recepción por parte de la administración

4.- Por lo que se refiere a los derechos que los titulares del suelo delimitado por el Sector tienen respecto al aprovechamiento que fija el Plan General de Ordenación Urbana municipal, de conformidad con lo previsto en la legislación urbanística, se limita al 90% del aprovechamiento lucrativo del Sector, en los términos y con las condiciones previstas en el presente Plan Parcial.



## CAPÍTULO 4

### DESARROLLO DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN.

#### **ARTÍCULO 15.- CONDICIONES GENERALES PARA SU DESARROLLO.**

1.- La aplicación del presente Plan Parcial de Ordenación se llevará a cabo según las determinaciones que se establecen en la presente Normativa Urbanística tanto en lo que se refiere a las condiciones de urbanización como en lo que se refiere a las condiciones de edificación, particularizadas para cada zona específica de ordenanza, cuya delimitación contiene el correspondiente Plano de Ordenación.

2.- El completo desarrollo del Plan Parcial corresponde a la iniciativa privada mediante el sistema de compensación, salvo en los casos previsto en la Ley sobre Régimen del Suelo y Valoraciones y Reglamento de Gestión para el caso de incumplimiento del alguno de los miembros de la Junta de Compensación.

#### **ARTICULO 16.- PLANEAMIENTO Y PROYECTOS DE DESARROLLO.**

1.- No será necesaria la redacción intermedia de ningún documento de planeamiento previo al desarrollo material de las previsiones contenidas en el presente Plan Parcial de Ordenación.

2.- Serán pues proyectos de desarrollo del Plan Parcial, en su caso para cada polígono o unidad de ejecución, los siguientes:

- A.- PROYECTO DE COMPENSACIÓN/REPARCELACIÓN
- B.- PROYECTO DE URBANIZACIÓN.
- C.- PROYECTO DE PARCELACIÓN (en su caso).
- D.- PROYECTO DE EDIFICACIÓN.

3.- El alcance y contenido de cada uno de ellos es el recogido en las Normas Urbanística del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Villanueva del Pardillo, que se enuncian a continuación.

#### **ARTICULO 17.- PROYECTO DE COMPENSACIÓN/REPARCELACIÓN.**

1.- Contenido:

Los Proyectos de compensación/reparcelación contendrán las determinaciones y criterios establecidos por los artículos 86 y 87 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, así como por lo dispuesto en el artículo 172 del Reglamento de Gestión Urbanística, debiéndose incorporar al proyecto planos de delimitación de las fincas afectadas y de las fincas resultantes adjudicadas, a escala 1:500.

2.- Tramitación y formulación:

Serán formuladas por la Junta de Compensación o por el propietario único, en su caso, y tramitados conforme a lo dispuesto en el artículo 88 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, y con carácter supletorio lo dispuesto por el artículo 174 del Reglamento de Gestión Urbanística.

## **ARTICULO 18.- PROYECTO DE URBANIZACIÓN.**

1.- Contenido:

Los Proyectos de Urbanización “no podrán contener determinaciones propias del planeamiento urbanístico, debiendo cumplir las previsiones y, en su caso, requerimientos que para ellos establezca dicho planeamiento y las normas reguladoras de las obras y los servicios mínimos de urbanización previstas en el artículo 97 de la presente Ley”, de conformidad con el artículo 80.2.a) de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, y los artículos 69 y 70 del Reglamento de Planeamiento, así como lo establecido en el artículo 3.2.6. y Capítulo 6 de las Normas Urbanísticas de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Villanueva del Pardillo.

El Proyecto de Urbanización tendrá una separata en la cual se indicará las labores de acondicionamiento que se van a realizar en la futura vía pecuaria: tanto plantaciones como red de riego, etc.: considerándose estas acciones dentro del Presupuesto de este Plan Parcial.

2.- Garantías:

Con el fin de asegurar el cumplimiento de los compromisos, obligaciones y deberes asumidos por el promotor, en el desarrollo del suelo urbanizable se constituirá por éste una garantía mínima del 10% del importe total previsto de las obras de urbanización con carácter previo al comienzo de éstas, conforme dispone el artículo 108.1.b de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Sin este requisito no se podrá realizar ninguna actuación en la Unidad de Ejecución.

3.- Tramitación y formulación:

La tramitación de los Proyectos de urbanización se efectuará de acuerdo con lo establecido en el artículo 80.3. de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

La competencia para su formulación está regulada en el art. 80.2.c) de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

## **ARTICULO 19.- ESTUDIOS DE PARCELACIÓN.**

1.- Contenido:

Las parcelaciones urbanísticas y segregación o división material de terrenos a esos efectos, requerirá la redacción de un Estudio de Parcelación a efectos de constituir la base documental sobre la que se apoye la solicitud de licencia de parcelación, salvo que ya estuviese contenido en un Proyecto de reparcelación o de compensación.

Su contenido será el siguiente:

- Memoria de información y justificativa de la finalidad de la parcelación.
- Documentación acreditativa de la titularidad de los terrenos.
- Plano de situación en relación al término municipal, a escala 1:10.000 o más detallada, sobre cartografía actual.
- Plano sobre cartografía oficial de la Comunidad de Madrid de la delimitación de la finca matriz y de la finca segregada o de las fincas resultantes de la parcelación. En suelos urbano y urbanizable programado, la finca matriz se definirá a escala 1:2.000 o más detallada y las parcelas resultantes a escala 1:500.
- Cuando la parcelación conlleve el reparto de aprovechamientos edificatorios o de uso, se incorporarán a la documentación las cédulas urbanísticas de las parcelas resultantes, con su superficie, uso y aprovechamiento.

2.- Tramitación y formulación:

Los Estudios de parcelación urbanística, se presentarán ante el Ayuntamiento en solicitud de licencias, tal y como se establece en el Plan General de Ordenación Urbana.

**ARTICULO 20.- PROYECTOS DE EDIFICACIÓN.**

1.- Contenido:

Los Proyectos de Obras ordinarias contendrán las determinaciones de definición requeridas para la correcta ejecución - señaladas en el artículo 67.3 del Reglamento de Planeamiento- por técnico distinto del redactor, desarrollando las Normas Generales de Urbanización, además de las siguientes:

- Determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana y de las Fichas de Bienes, Edificios y Elementos Protegidos para el ámbito y clase de proyecto.
- Afecciones a posibles elementos naturales sobre los que se produce la intervención dirigida a proponer la solución más adecuada contra la desaparición de elementos de paisaje, perspectivas o singularidades topográficas.
- Definición y diseño de elementos complementarios afectados o incluidos en proyectos (pasos de peatones, imbornales, etc.), acabados, texturas y coloraciones.

2.- Tramitación:

Se habrán de tramitar ante el Ayuntamiento, que será quien acuerde sobre la oportunidad de conceder la preceptiva licencia municipal.

3.- Formulación:

La competencia para su formulación está prevista en el art. 141.1 del Reglamento de Planeamiento.

**ARTICULO 21.- CONDICIONES DE ACTUACIÓN Y EJECUCIÓN.-**

1.- Ámbitos de actuación:

La ejecución del Plan Parcial que desarrolle el suelo urbanizable se realizará siempre por Unidades de Ejecución y de gestión completas.

2.- Requisitos para la delimitación:

La delimitación de Unidades de Ejecución en los sectores de suelo urbanizable se realizará de conformidad y con los requisitos del artículo 99 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid y concordantes del Reglamento de Gestión.

3.- Formulación:

La determinación y delimitación de Unidades de Ejecución no contenidas en el presente instrumento de ordenación o, en su caso, la modificación de las delimitadas, podrá iniciarse de oficio por el Ayuntamiento o a instancia de los particulares interesados, de acuerdo al procedimiento dispuesto en el artículo 100 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

4.- Determinación del sistema de actuación:

La ejecución de las determinaciones del Plan Parcial se realizará por el Sistema de Compensación sobre cada unidad de actuación o ejecución, sin perjuicio de que se defina una sola unidad de Actuación o ejecución sobre la totalidad del ámbito del Sector.

5.- El sistema de compensación tiene por objeto la gestión y ejecución de la urbanización por los mismos propietarios del suelo comprendido dentro de su perímetro, con solidaridad de beneficios y cargas.

En cuanto al procedimiento y requisitos para el desarrollo del sistema, se especifica lo siguiente:

**a) Compensación en unidad de actuación o ejecución de varios propietarios:**

Si los terrenos del ámbito de actuación pertenecen a varios propietarios o a una comunidad proindiviso en la que aparezcan discrepancias entre los propietarios en el curso de la aplicación del sistema, deberá constituirse en Junta de Compensación, requiriéndose la concurrencia en ella de propietarios que representen, al menos, el 50% de la superficie total de la Unidad de Actuación o Ejecución.

La constitución de la Junta de Compensación se realizará mediante escritura pública, una vez aprobado definitivamente el proyecto de Estatutos y Bases de actuación, observando lo dispuesto por el artículo 108.3 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid y de acuerdo al procedimiento establecido en los artículos 161 a 165 del Reglamento de Gestión.

El Proyecto de Estatutos y Bases de actuación deberá ser formulado por los propietarios que representen al menos el 50% de la superficie de la Unidad de Actuación o Ejecución.

Si transcurrido el doble de los plazos establecidos por el artículo 104 de la Ley 9/2001, sin que ni los propietarios de suelo ni personas distintas hayan adoptado

iniciativa para acometer la ejecución del ámbito de actuación, la Administración podrá proceder al cambio de sistema de ejecución, que deberá ser notificada a todos los propietarios y publicada en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid, y sólo será efectiva si tres meses después de publicada no se hubiera presentado ninguna iniciativa privada de ejecución, tal y como dispone el artículo 103 de la citada Ley.

La Junta de Compensación formulará un Proyecto de compensación de acuerdo a las Bases de actuación con las determinaciones del artículo 172 del Reglamento de Gestión.

El Proyecto de compensación se someterá a la aprobación de la Junta previa audiencia por el plazo de un mes a los propietarios incorporados a la misma, debiendo adoptarse el correspondiente acuerdo por mayoría de sus miembros que, a su vez, represente los dos tercios de las cuotas de participación. El proyecto así tramitado se elevará a la aprobación definitiva del Ayuntamiento o Administración actuante.

#### **b) Ejecución de las obras de urbanización:**

El coste de los Proyectos de urbanización o de los Proyectos de obras que hayan de redactarse y de las obras de urbanización que se ejecuten en la Unidad de Actuación o ejecución, será a cargo del propietario único o de la Junta de Compensación en su caso, debiéndose seguir lo previsto en el artículo 97 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

#### **c) Cesión de terrenos y obras de urbanización:**

El acuerdo de aprobación del Proyecto de Compensación producirá la cesión al Ayuntamiento en pleno dominio y libre de cargas, de todos los terrenos que sean de cesión gratuita según el Plan General de Ordenación Urbana y los Planes que las desarrollen. No obstante, se podrán ocupar los terrenos con el fin de su urbanización, hasta que, finalizadas las obras, sean recibidas por el Ayuntamiento.

La cesión de las obras de urbanización e instalaciones y dotaciones se efectuará por el propietario de la actuación o por la Junta de Compensación en favor del Ayuntamiento en un plazo no superior a tres meses desde la recepción de las obras por aquéllos.

#### **d) Incumplimiento y responsabilidades:**

El Ayuntamiento podrá expropiar los derechos de los miembros de la Junta de Compensación que incumplan sus obligaciones y cargas, e incluso los plazos, siendo beneficiaria la propia Junta, de acuerdo con el artículo 108 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

El propietario único de una Unidad de Actuación o Ejecución, o la Junta de Compensación en su caso, serán directamente responsables de su urbanización completa, tanto en sus características técnicas como en los plazos de ejecución, de la edificación de los solares y de las demás obligaciones resultantes.

## **ARTICULO 22.- CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN.**

La conservación de la urbanización hasta su recepción por el Ayuntamiento de Villanueva del Pardillo correrá a cargo de los promotores y las zonas verdes hasta después de un año de la recepción por parte del Ayuntamiento.

Los promotores-propietarios de los terrenos comprendidos en una Unidad de Actuación o de Ejecución, así como los futuros titulares de derechos dentro del mismo, quedarán sujetos a la obligación de costear la conservación de las obras de urbanización y el mantenimiento de las dotaciones e instalaciones de los servicios públicos hasta su recepción provisional.

## **ARTICULO 23.- DERECHO A EDIFICAR.**

### **1.- Edificación de parcelas urbanizadas:**

Sólo podrá edificarse en las parcelas que cumplan las condiciones determinadas en el presente Plan Parcial y cuenten con los servicios y con las condiciones señalados en los artículos 8 y 14 y ss de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre el Régimen del Suelo y Valoraciones, siempre que la vía a la que la parcela dé frente tenga pavimentada la calzada y encintado de aceras.

Cuando se trate de Unidades de Ejecución deberán cumplirse además los siguientes requisitos:

- a) Que haya ganado firmeza en vía administrativa el acto de aprobación definitiva del correspondiente Proyecto de compensación o reparcelación. De no ser necesaria esta última, bastará con el acuerdo municipal de su innecesariedad.
- b) Que se hayan formalizado ante Notario las actas de cesión a favor del Ayuntamiento de los terrenos reservados para dotaciones y espacios libres de uso y dominio público, determinados como cesión gratuita y obligatoria en el Plan General de Ordenación Urbana y en el presente Plan Parcial que lo desarrolla.
- c) Que se hayan tramitado y aprobado los documentos complementarios que se requieran, y formalizado los compromisos y garantías correspondientes.
- d) Que se hayan ejecutado las obras del Proyecto de Urbanización o del Proyecto de obras ordinarias que en su caso se requiera.

### **2.- Urbanización y edificación simultánea:**

Podrá ejercerse el derecho a edificar en una parcela que no haya adquirido la condición de solar, cuando además de adecuarse la edificación a las condiciones de ordenación, se cumplan todos los siguientes requisitos, de conformidad con el artículo 23.1. de la Ley 9/2001, de 17 de julio del Suelo de la Comunidad de Madrid, que remite al artículo 20, y este a su vez al artículo 19, ambos de la misma Ley, que establece que podrá autorizarse la edificación vinculada a la simultánea terminación de las obras de

urbanización inmediata a la parcela de que se trate, en las mismas condiciones que en el suelo urbano consolidado.

Para la materialización de la superficie edificable permitida podrá autorizarse la edificación, aún cuando la parcela correspondiente no tenga la condición de solar, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

- a) Asunción expresa y formal por el propietario de los compromisos de proceder a la realización simultánea de toda la urbanización pendiente y la edificación y de formalización, en su caso, de la cesión de superficie de vial asimismo pendiente, así como de no ocupación ni utilización de la edificación hasta la total terminación de las obras, la materialización, en su caso, de la cesión y el efectivo funcionamiento de los servicios urbanos correspondientes.
- b) El compromiso de no ocupación, ni utilización, incluirá el de consignación de condición, con idéntico contenido, en cuantos negocios jurídicos se celebren con terceros e impliquen el traslado a éstos de alguna facultad de uso, disfrute o disposición sobre la edificación o parte de ella.
- c) Prestación de garantía en cuantía suficiente para cubrir el coste de ejecución de las obras de urbanización comprometidas.

3.- El incumplimiento del deber de urbanización simultánea a la edificación comportará la declaración de caducidad de la licencia sin derecho a indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado, sin perjuicio del derecho de los terceros adquirentes al resarcimiento de los daños y perjuicios que se les hubiera irrogado. Asimismo, comportará la pérdida de la fianza a que se refiere el apartado anterior.

4.- Una vez adquirido por el propietario la facultad urbanística relativa al derecho al aprovechamiento urbanístico, toda actuación edificatoria se someterá a las normas deducidas de la clase de suelo en que se encuentre, ciñéndose a la ordenanza de zona que le sea de aplicación, y a las normas generales que para toda edificación se determinan.

## **ARTICULO 24.- LICENCIAS.**

1.- Estarán sujetos a la obtención previa de licencia municipal los actos de uso del suelo, construcción y edificación enumerados en el artículo 151 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid y en el vigente Plan General de Ordenación Urbana de Villanueva del Pardillo.

Los actos relacionados anteriormente, promovidos dentro del término municipal por los órganos del Estado o por entidades de derecho público, estarán igualmente sometidos a licencia, de conformidad con lo previsto en el artículo 244 y 180 de los precitados cuerpos legales.

2.- Las licencias urbanísticas, en general, se regirán por lo dispuesto en el Capítulo III, Sección 2ª del Título IV de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Las licencias se concederán con carácter general en función de las posibilidades o facultades que para parcelar, urbanizar o edificar se señalan en el Plan General de Ordenación Urbana y el presente Plan Parcial.

La denegación de licencias deberá ser motivada y fundarse en el incumplimiento del Plan General de Ordenación Urbana, de la legislación aplicable o de cualquiera de los requisitos que debe contener el Proyecto o la solicitud.

3.- El procedimiento para la solicitud de la licencia municipal se ajustará a lo establecido en los artículos 153 y 154 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, y el artículo 9 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales.

La solicitud se presentará ante el Ayuntamiento acompañada del Proyecto Técnico correspondiente, en el caso de que éste sea preciso.

Atendiendo a los diferentes tipos de licencias, la solicitud deberá acompañarse de la documentación siguiente:

**A) Licencias de parcelación:**

Se exigirá la presentación de un Estudio o Proyecto de parcelación a escala mínima 1:500 sobre base topográfica con curvas de nivel de metro en metro como mínimo, y con la inclusión de las cédulas urbanísticas correspondientes a cada parcela, cuando así lo exija el Ayuntamiento.

**B) Licencias de obras de urbanización:**

Se exigirá la presentación de Proyecto de obras ordinarias de urbanización, visado y suscrito por técnico competente, realizado de acuerdo con las Normas generales de urbanización que se incluyen en el Plan General, con el contenido preciso que exigen los arts. 53, 67.5, 69 y 70 del Reglamento de Planeamiento, haciendo referencia expresa a lo señalado en el apartado 3 del referido artículo 70.

**C) Licencias de edificación (obra mayor):**

Se exigirá la presentación de un Proyecto de edificación visado y suscrito por técnico competente, ajustado a las Normas Generales de Edificación del Plan General de Ordenación Urbana, y a la Ordenanza específica que afecte a la parcela.

**D) Licencias de edificación (obra menor):**

Se entenderán por obras menores a los efectos de este Plan Parcial de Ordenación las que se describen en las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana, y deberán ajustarse a las condiciones señaladas en las mismas.

Para la solicitud de estas obras no será necesaria la presentación de Proyecto técnico suscrito por Técnico correspondiente.

4.- El deber de solicitar y obtener la correspondiente licencia municipal no excluye la obligación de solicitar y obtener cuantas autorizaciones sean legalmente exigibles por los distintos organismos del Estado o de la Comunidad de Madrid.

Cuando se presenten solicitudes en que sean necesarias autorizaciones con arreglo a otra legislación específica o se trate de casos como el regulado en el apartado 1, del artículo

2 del Reglamento de Disciplina Urbanística, será de aplicación lo señalado en el apartado 2º de dicho artículo. La falta de autorización o concesión, o su denegación, impedirá al particular obtener la licencia solicitada, y al órgano competente otorgarla.

Para la concesión de licencias de actividades molestas, insalubres, nocivas o peligrosas, se estará a lo dispuesto en el Reglamento de 30 de noviembre de 1961 y a la normativa posterior que lo desarrolla.

La concesión de la licencia de apertura o autorización de actividades no prejuzga el otorgamiento de la licencia de obras, aunque sí es requisito previo la expedición de ésta, según dispone el artículo 22.3 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales.

5.- En aplicación de las determinaciones de la vigente Legislación Urbanística, las licencias caducarán a los seis meses de su otorgamiento si no se iniciasen las obras o actividades que amparan en dicho plazo, previa la incoación del correspondiente expediente.

También caducarán las licencias, previa adopción de las medidas procedentes, cuando se interrumpan las obras o actividad amparada por más de tres meses.

Se entenderá que no se ha iniciado la obra siempre que durante el citado plazo de seis meses la actividad constructiva sea inferior al 15% de la obra, calculándose en base al presupuesto de ejecución material.

Se entenderá que la obra se halla paralizada siempre que durante el citado plazo de tres meses, la actividad constructiva sea inferior al 10% de la obra que restase por ejecutar en el momento en que aquélla quedó paralizada. Dicho valor se calculará así mismo sobre la base del presupuesto de ejecución material.

Por causa plenamente justificada, a juicio del Ayuntamiento, podrán prorrogarse dichos plazos por una sola vez y por igual período de tiempo.

En todo caso, las obras deberán quedar terminadas dentro del plazo que señale el acuerdo de concesión de la licencia, pudiéndose prorrogar este plazo por 12 meses, transcurridos los cuales la licencia caducará.

6.- Terminada la construcción de un edificio, cualquiera que sea su destino, el promotor o titular de la licencia o sus causahabientes, deberán solicitar ante el Ayuntamiento la licencia de primera ocupación, a cuya solicitud acompañarán el certificado de fin de obra suscrito por técnico competente.

El Ayuntamiento, previa comprobación técnica de que la obra se ha ejecutado con sometimiento al contenido del Proyecto o, en su caso, a los condicionantes impuestos en la licencia de construcción, otorgará la de primera ocupación si el uso es conforme con las prescripciones del Plan General de Ordenación Urbana o en su caso, del planeamiento de desarrollo del mismo.

Si no se ajustase al planeamiento o a las condiciones impuestas, se actuará conforme a lo dispuesto en la legislación vigente.

Para autorizar el cambio de uso de una edificación ya construida alterando los de residencia, comercio, industria u oficina que tuviera en el momento de la petición, se requerirá solicitud ante el Ayuntamiento en la que se alegue en qué manera el nuevo uso pretendido incide en el ordenamiento urbanístico y se analicen los distintos impactos que pueda generar. El Ayuntamiento, previos los informes técnicos oportunos en que se analicen tales circunstancias, acordará la concesión o la denegación de la licencia.



## CAPÍTULO 5

### NORMAS DE URBANIZACIÓN

#### **ARTÍCULO 25.- NORMATIVA DE APLICACIÓN.**

1.- Las Normas Generales de Urbanización contenidas en el Capítulo 6 de las Normas Urbanísticas de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Villanueva del Pardillo serán de aplicación a los espacios exteriores urbanos, en los equipamientos, zonas verdes y espacios libres, y en la red viaria calificados por el presente Plan Parcial.

Se considera espacio exterior urbano, a estos efectos, el suelo libre de edificación. Este espacio exterior podrá ser público (uso y dominio público) o no accesible (uso y dominio privado).

2.- En el espacio exterior no accesible, la propiedad deberá hacer manifiesta su inaccesibilidad a través del cierre exterior con las características marcadas por las Normativa Urbanística del Plan General, y atenderá a lo especificado en el artículo 6.6. de las mismas.

3.- En el espacio exterior público se deberá garantizar por intervención municipal donde corresponda, las funciones de paso y plantación de arbolado y vegetación, así como de canalización de servicios urbanos, en desarrollo de lo contenido en mismas y en concordancia con un adecuado nivel de seguridad, conservación y mantenimiento.

4.- Para las obras de urbanización de estos espacios exteriores se tendrán en cuenta las determinaciones que se desarrollan en las vigentes Normas Urbanísticas de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Villanueva del Pardillo.

#### **ARTICULO 26.- OBRAS E INFRAESTRUCTURAS A INCORPORAR AL SECTOR.**

La ejecución de cualquiera de las obras de infraestructuras previstas en el presente Plan Parcial requerirá la aprobación previa del correspondiente Proyecto de Urbanización, o de obras de urbanización, que se ajustarán a las determinaciones señaladas en las Normas Urbanísticas de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Villanueva del Pardillo.

## CAPÍTULO 6

### NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN Y DE LOS USOS.

#### **ARTÍCULO 27.**

1.- En coordinación con lo establecido en la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Villanueva del Pardillo, se adoptan para el presente Plan Parcial de Ordenación como propias las Normas Generales de la Edificación y de los Usos de dicho Plan General, quedando incorporadas a las presentes Normas Urbanísticas, con las especificaciones propias del presente ámbito.

2.- Si se estableciesen determinaciones no contempladas en la citada normativa general, se definirán a todos los efectos en el punto de la presente normativa en que se consideren, no vulnerando en cualquier caso a las mismas, y serán de aplicación a cualquier ámbito en que se haga referencia a dicha determinación.

#### **ARTÍCULO 28.- REGULACIÓN DE LOS USOS.**

El presente Plan Parcial de Ordenación regula de forma pormenorizada los usos que afectan a los terrenos correspondientes al ámbito del mismo a través de las condiciones de uso establecidas para cada zona de ordenanza en el Capítulo 7 de la presente Normativa.

En el desarrollo del presente sector de suelo urbanizable se estará a la regulación de usos que la Revisión del Plan General desarrolla por tratarse de una regulación de carácter general para todo el ámbito territorial municipal.

#### **ARTÍCULO 29.- TIPOS DE USOS.**

Por la idoneidad para su localización un uso puede ser considerado según estas Normas urbanísticas como uso principal o característico, uso complementario o uso prohibido.

##### 1.- Uso principal o característico:

Es aquel uso de implantación prioritaria en una determinada zona, sector o área del territorio. Por tanto, 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.- Uso complementario:

Es aquel que puede coexistir con el uso principal sin perder ninguno de ellos las características y efectos que les son propios.

Todo esto, sin perjuicio de que su necesaria interrelación obligue a una cierta restricción de la intensidad relativa de los mismos respecto del uso principal.

### 3.- Uso prohibido

Es aquel que por su incompatibilidad por sí mismo o en su relación con el uso principal debe quedar excluido del ámbito que se señala. Su precisión puede quedar establecida bien por su expresa definición en la zona que se trate, o bien por exclusión al quedar ausente en la relación de usos principales y complementarios en cada zona de ordenación o grado de la misma.

## ARTÍCULO 30.- ESTRUCTURA DE USOS.

Las presentes Normas Urbanísticas prevén la siguiente estructura desglosada de usos, que se desarrollan en los artículos posteriores del presente Capítulo:

Nº OR.	USO	CLASE	CATEGORÍA	DESCRIPCIÓN
1	RESIDENCIAL	vivienda	1º	VIVIENDA UNIFAMILIAR
			2º	VIVIENDA MULTIFAMILIAR
2	TERCIARIO COMERCIAL	comercio	1º	LOCALES COMERCIALES (hasta 200m <sup>2</sup> )
			2º	LOCALES COMERCIALES (hasta 500m <sup>2</sup> )
		hostelero	6º	INSTALACIONES HASTA 25 HABITACIONES Y 1,000m <sup>2</sup>
			7º	INSTALACIONES HASTA 50 HABITACIONES Y 2,500m <sup>2</sup>
centros de reunión	9º	ESTABLECIMIENTOS DE BEBIDAS, CAFÉS Y RESTAURACIONES (en todos los casos sin espectáculo ni hospedaje)		
3	TERCIARIO OFICINAS	oficinas	1º	DESPACHOS Y CONSULTAS PROFESIONALES
			2º	OFICINAS PRIVADAS SIN ATENCIÓN AL PÚBLICO
			3º	OFICINAS PRIVADAS CON ATENCIÓN AL PÚBLICO
			4º	OFICINAS DE LA ADMINISTRACIÓN
4	DOTACIONAL	escolar	1º	EDUCACIÓN INFANTIL, según LOGSE (Titularidad pública o privada)
			2º	EDUCACIÓN PRIMARIA, según LOGSE (Titularidad pública o privada)
			3º	EDUCACIÓN SECUNDARIA, según LOGSE (Titularidad pública o privada)
			4º	EDUCACIÓN UNIVERSITARIA/CENTROS DE INVESTIGACIÓN (Titularidad pública o privada)
			5º	OTRAS ENSEÑANAZAS OFICIALES

Tras la aprobación Municipal Municipal (01/13/2007) y modificación (13/11/2007) de acuerdo al Reglamento de D.O.U. de Villanueva del Pardillo y de este documento y su redacción anterior por la presente

			3°	EDUCACIÓN SECUNDARIA, según LOGSE (Titularidad pública o privada)
			4°	EDUCACIÓN UNIVERSITARIA/CENTROS DE INVESTIGACIÓN (Titularidad pública o privada)
			5°	OTRAS ENSEÑANAZAS OFICIALES
			6°	ENSEÑANAZA DE ACTIVIDADES NO REGULADAS POR LA ADMON.
	socio cultural		7°	CENTROS CULTURALES, MUSEOS, BIBLIOTECAS
			8°	CENTRO DE SERVICIOS SOCIALES (sin residencia colectiva) -club de ancianos -guardería
	sanitarios		10°	ESTABLECIMIENTOS SANITARIOS SIN INTERNAMIENTO (Titularidad pública o privada)
			12°	ESTABLECIMIENTOS VETERINARIOS (Titularidad pública o privada)
	servicios urbanos y mercados		13°	CENTROS DE LA ADMON. LOCAL, AUTONÓMICA O ESTATAL, CON ATENCIÓN AL PÚBLICO
			14°	MERCADOS
	religioso		16°	CENTROS DE CULTO Y REUNIÓN (sin residencia colectiva ajena)
			17°	CENTROS DE CULTO Y REUNIÓN (con residencia colectiva ajena)
	deportivo		18°	ESPACIOS Y LOCALES PARA LA PRÁCTICA DEPORTIVA (sin espectadores)
			19°	ESPACIOS Y LOCALES PARA LA PRÁCTICA DEPORTIVA (con espectadores)
5	ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES	jardines y juegos de niños, protección	1°	ÁREAS AJARDINADAS
			2°	ÁREAS DE JUEGOS INFANTILES
			3°	PARQUE URBANO
			4°	PROTECCIÓN VÍAS RODADAS
			5°	PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS Y PEATONALES AJARDINADOS
6	RED VIARIA		1°	PEATONAL
			2°	RODADA/DE COEXISTENCIA
7	RED SUPRAMUNICIPAL VÍA PECURIA ESPACIO LIBRE PROTEGIDO		1°	VÍA PECUARIA

**ARTÍCULO 30.1.- USO RESIDENCIAL.**

1.- Definición y categorías:

Comprende los espacios y dependencias destinados al alojamiento humano en forma permanente.

Dentro de la presente Categoría de viviendas unifamiliares adosadas o pareadas, se consideran como tales los conjuntos de viviendas de edificaciones de una o dos plantas y con acceso independiente que se asienten sobre una parcela de más de una vivienda, en la que se podrá mancomunar los espacios no ocupados por la edificación y los retranqueos obligatorios, con servicios colectivos al servicio de las mismas (piscina y sus instalaciones anexas, área deportiva, garaje, etc.), formándose un conjunto de edificación y que tengan un régimen de propiedad similar al establecido por la Ley de Propiedad Horizontal, siempre y cuando su adosamiento se produzca exclusivamente por medio de paramentos o planos verticales.

- Categoría 2ª. Vivienda multifamiliar, 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 pudiese ser de aplicación la Ley de Propiedad Horizontal.

## **ARTÍCULO 30.2.- USO TERCIARIO COMERCIAL: COMERCIO, HOSTELERO Y CENTROS DE REUNIÓN.**

### **1.- Definición y categorías:**

Comprende los espacios y locales destinados a actividades terciarias comerciales y de venta de servicios de carácter privado, artesanos, así como los abiertos al uso público destinados a compraventa de mercancías al por menor (comercio minorista en general), a espectáculos y ocio (centros de reunión, cines, teatros, salas de juego, discotecas, etc.) o a procurar servicios privados a la población (peluquería, bares, etc.).

2.- Por su diferenciación funcional y espacial se diferencian tres Clases de uso, estableciéndose para la totalidad del uso las siguientes categorías:

#### **a) Clase Comercio:**

- Categoría 1ª. Locales comerciales de venta de todo tipo de productos, alimentarios o no, y talleres de reparación de bienes de consumo tales como reparación de electrodomésticos, en establecimiento independiente de dimensión no superior a 200 m<sup>2</sup> de superficie de zona de venta en el primer caso y total en el segundo, constituyendo única razón comercial.

No quedan incluidos en esta clase y categoría los talleres de superficie superior a la fijada ni los destinados a la reparación de vehículos automóviles de todo tipo y superficie, regulándose todos estos dentro del uso Industrial.

- Categoría 2ª. Locales comerciales de venta de todo tipo de productos, alimentarios o no, en establecimiento independiente de dimensión no superior a 500 m<sup>2</sup> de superficie de zona de venta, constituyendo única razón comercial.

#### **b) Clase Hostelero**

- Categoría 6ª. Instalaciones para el alojamiento temporal de hasta 15 habitaciones y hasta 600 m2 totales construidos sobre rasante, incluidas en esta superficie las instalaciones complementarias, tales como restaurantes, bares, tiendas, pistas deportivas cubiertas, etc.

- Categoría 7ª. Instalaciones para el alojamiento temporal de hasta 50 habitaciones y hasta 2.500 m2 totales construidos sobre rasante, incluidas en esta superficie las instalaciones complementarias, tales como restaurantes, bares, tiendas, pistas deportivas cubiertas, etc.

**c) Clase Centros de Reunión:**

- Categoría 9ª. Establecimientos de bebidas, cafés y restauración en todos los casos sin espectáculo ni hospedaje.

**ARTÍCULO 30.3.- USO TERCIARIO OFICINAS**

**1.- Definición y categorías**

Comprende los espacios, edificios y locales destinados a actividades terciarias de venta y desarrollo de servicios profesionales, tales como despachos profesionales, oficinas privadas o públicas de gestión, etc.

**2.- Se establecen para este uso las siguientes categorías:**

- Categoría 1ª. Despachos y consultas profesionales, asociados a otros usos o aislados.

- Categoría 2ª. Oficinas privadas sin atención al público, asociadas a otros usos o aisladas.

- Categoría 3ª. Oficinas privadas con atención al público, asociadas a otros usos o aisladas.

- Categoría 4ª. Oficinas de la Administración sin atención al público.

**ARTÍCULO 30.4.- USO DOTACIONAL.**

**1.- Definición y Categorías**

Corresponde a los espacios y locales destinados a actividades dotacionales de uso público y dominio tanto público como privado, tales como, centros destinados a la educación y la cultura, guarderías, clubs sociales, centros culturales, centros sanitarios, etc., situados en diferentes zonas de ordenanza.

2.- Dentro del uso dotacional se establecen las siguientes categorías para cada una de las Clases de uso diferenciadas:

**a) Clase Escolar:**

- 
- Categoría 1ª. Centros de educación infantil, de titularidad pública o privada.
  - Categoría 2ª. Centros de educación primaria, de titularidad pública o privada.
  - Categoría 3ª. Centros de educación secundaria que comprenden: centros para completar la enseñanza básica, centros de bachillerato y centros de formación profesional, de titularidad pública o privada.
  - Categoría 4ª. Centros de enseñanza universitaria o destinados a la investigación, de titularidad pública o privada.
  - Categoría 5ª. Otras enseñanzas oficiales (Conservatorio de música, Educación física y deporte, etc.)
  - Categoría 6ª. Enseñanza de actividades no reguladas por la Administración (servicios de enseñanza en general).

**b) Clase Sociocultural:**

- Categoría 7ª. Centros de culturales, museos y bibliotecas.
- Categoría 8ª. Centros de servicios sociales sin residencia colectiva aneja, tales como club de ancianos, guarderías, etc., de titularidad pública o privada.

**c) Clase Sanitario:**

- Categoría 10ª. Establecimientos sanitarios para la medicina humana sin internamiento, de titularidad pública o privada (ambulatorios, consultas, clínicas odontológicas, matronas, enfermeras, laboratorios análisis, etc.).
- Categoría 12ª. Establecimientos veterinarios.

**d) Clase Deportivo:**

- Categoría 18ª. Espacios y locales para la práctica deportiva sin espectadores, bajo cubierto o al aire libre.
- Categoría 19ª. Espacios y locales para la práctica deportiva con espectadores, bajo cubierto o al aire libre.

**e) Clase Servicios Urbanos:**

- Categoría 13ª. Centros de la Administración local Autonómica o Estatal, con atención al público.
- Categoría 14ª. Mercados

**f) Clase religioso:**

- Categoría 16ª. Centros de Culto y Reunión sin residencia colectiva ajena.
- Categoría 17ª. Centros de Culto y Reunión con residencia colectiva ajena.

**ARTÍCULO 30.5.- USO DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES.**

1.- Definición y categorías:

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

2.- Dentro del presente uso se distinguen las siguientes Clases y Categorías:

**a) Clase Jardines y Juegos de Niños:**

- Categoría 1ª. Área ajardinada que corresponde a las áreas con acondicionamiento vegetal destinadas a defensa ambiental, el reposo y recreo de los habitantes, y el amueblamiento urbano.
- Categoría 2ª. Área destinada específicamente al juego y esparcimiento infantil, incorporando aparatos de recreo (columpios, toboganes, balancines, etc.), areneros, y plantaciones y diseño adecuado al fin previsto.
- Categoría 3ª. Parque urbano formado por los espacios libres en que existe predominio de la zona forestada sobre las zonas verdes urbanizadas.

**b) Clase Protección:**

- Categoría 4ª. Franjas de protección de vías de comunicación, rodovitarias, constituidas por las bandas longitudinales, normalmente de ancho constante, situadas en los márgenes de aquellas.
- Categoría 5ª. Franjas de protección de infraestructuras de tipo lineal, constituidas por las bandas longitudinales, normalmente de ancho constante, situadas en los márgenes de aquellas.

## ARTÍCULO 30.6.- USO DE RED VIARIA.

1.- Definición

Es el propio de comunicación entre los diversos ámbitos del espacio urbano y que se corresponde con el espacio destinado al viario existente o al de nueva creación destinados a la circulación rodada, ciclable o peatonal.

Todas las vías de nueva creación serán de uso y dominio público, aunque el mantenimiento de algunas de ellas pudiera correr a cargo de organismos públicos o de entidades urbanísticas colaboradoras creadas entre otros fines a tales efectos.

2.- Dentro del uso de red viaria se establecen las siguientes Categorías:

- Categoría 1ª. Peonatol o viario que puede admitir además del tránsito o paseo de peatones, el tránsito de bicicletas y vehículos sin motor en general.
- Categoría 2ª. De coexistencia o viario propio tanto del suelo urbano como del urbanizable, como así mismo de la red de comunicación intermunicipal, destinado a la circulación, y estacionamiento en algunos casos, de vehículos a

- Categoría 1ª. Peatonal o viario que puede admitir además del tránsito o paseo de peatones, el tránsito de bicicletas y vehículos sin motor en general.
- Categoría 2ª. De coexistencia o viario propio tanto del suelo urbano como del urbanizable, como así mismo de la red de comunicación intermunicipal, destinado a la circulación, y estacionamiento en algunos casos, de vehículos a motor a la vez que el tránsito de peatones, bicicletas y carruajes, teniendo prioridad en cualquier caso el peatonal sobre el resto de los modos citados.

#### ARTÍCULO 30.7.- USO RED SUPRAMUNICIPAL VÍA PECUARIA ESPACIO LIBRE PROTEGIDO.

La definición de Vía Pecuaria es el lugar por donde discurre o ha venido discurrendo tradicionalmente el tránsito ganadero, admitiendo usos compatibles y complementarios en términos acordes con su naturaleza y sus fines, dando prioridad al tránsito ganadero y otros usos rurales.

Pero ha de tenerse en cuenta, que la Vía Pecuaria incluida en este Plan Parcial, SG-07, es además como reza este artículo una RED SUPRAMUNICIPAL y un ESPACIO LIBRE PROTEGIDO.

#### ARTICULO 31.- CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS.

En el ámbito de este Plan Parcial serán de aplicación las condiciones generales de usos contenidas en el P.G.O.U. de Villanueva del Pardillo con las precisiones que se detallan en estas Ordenanzas.

#### ARTICULO 32.- USOS PERMITIDOS.

Los usos globales permitidos en el presente Plan Parcial son los siguientes:

\* Principal. Residencial Clase vivienda de carácter privado con dos categorías:

- Categoría 1ª.- Vivienda Unifamiliar: Situado en parcela independiente o sobre parcelas para más de una vivienda formando conjuntos de edificaciones con espacios comunes mancomunados.
- Categoría 2ª.- Vivienda Multifamiliar: Edificio de viviendas agrupadas con accesos comunes.

Complementarios. Terciario oficinas (oficinas), Terciario Comercial (comercio, hostelero, centros de reunión) , Dotacional (escolar, socio-cultural, sanitarios y deportivo) espacios libres ( jardines y juegos de niños.) e infraestructuras.

Para las zonas de Ordenanza en que se divide el Plan Parcial, se definen los usos principales y compatibles específicos de cada una.

*Tras la aprobación provisional municipal (01/13/2007) y modificación (13/11/2007) de 15/01/2008 se sustituye el artículo 30.7.º de este documento por el presente. M.º de 12/01/2008*

## **CONDICIONES GENERALES DE LA PARCELACIÓN Y LA EDIFICACIÓN.**

### **ARTÍCULO 33.- PARCELACIÓN.**

La parcelación propuesta debe considerarse como orientativa, si bien la localización zonal, que ordena la parcelación según tipologías definidas por su tamaño, se considera determinación vinculante del Plan Parcial.

#### **ARTICULO 33.1.- Subdivisión de Parcelas.**

No se permite establecer subdivisiones de las que resulten parcelas de tamaño inferior a los mínimos establecidos en las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. DE Villanueva del Pardillo. Su contenido se ajustará a lo establecido en el art. 3.2.11. de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U.

#### **ARTICULO 33.2.- Agregación de Parcelas.**

Se permite la agrupación de parcelas en tipología de vivienda unifamiliar para formar conjuntos de edificación de más de una vivienda con espacios comunes mancomunados. En todos los casos se permite la agrupación de parcelas de vivienda plurifamiliar.

### **ARTICULO 34.- CONDICIONES DE VOLUMEN EDIFICABLE.**

Además de las prescripciones concretas para cada zona de ordenanza, regirán las siguientes condiciones y definiciones adicionales:

#### **1.- Cómputo de superficie edificable.**

La superficie máxima edificable que se puede construir en cada ámbito, se deducirá multiplicando el índice de edificabilidad por la superficie del ámbito considerado. A todos los efectos la superficie máxima edificable está limitada en máximo por la ficha que figura en el Plan Parcial. Vendrá expresada en metros cuadrados y su aplicación se regulará por los siguientes criterios:

a) A los efectos de su medida, ésta se realizará por el perímetro envolvente exterior de las construcciones, computando a tal efecto toda la edificación realizada sobre rasante. En el área de proyección horizontal de la superficie comprendida dentro del perímetro exterior de la planta considerada, quedan excluidas a efectos del cálculo las zonas o cuantías que a continuación se enumeran y las que a estos efectos se establecen en las normas zonales o condiciones particulares de los usos:

- Los balcones, balconadas y miradores, autorizados en la norma zonal de aplicación o de desarrollo del Plan General.

- En las zonas de vivienda colectiva no se computarán a efectos de edificabilidad los soportales, pasajes y plantas bajas diáfanas.
- No computará la edificación bajo rasante en sótanos o semisótanos, incluidos los trasteros regulados por la presente normativa para vivienda colectiva.
- No computarán los tendederos hasta 3m<sup>2</sup> de superficie , computando el resto de superficie que exceda a ésta al 100%.
- No computarán las terrazas hasta 5m<sup>2</sup> de superficie, por cada unidad de vivienda, computando el resto de superficie que exceda a ésta al 100%.
- Los porches de cubierta permanente y completa, cualquiera que sea el material que los cubra, computarán al 50%.
- Los espacios apergolados no computarán siempre y cuando y cuando la separación de ejes de los travesaños sea superior a 60cms.
- Las superficies destinadas a garaje aparcamiento en las siguientes situaciones:  
En plantas bajo rasante incluidos los accesos desde la vía pública.
- En plantas bajo rasante, los locales destinados a albergar la instalaciones al servicio del edificio, tales como cuarto de calderas, maquinas de ascensor, contadores, cajas de escaleras y otros análogos.
- No computará la edificación bajo cubierta que se permitirá en las siguientes condiciones: Su uso estará vinculado o adscrito exclusivamente al de la planta inmediatamente inferior y su superficie no sobrepasará, en ningún caso, el 50% de la superficie construida de la referida planta inferior a la que esté vinculada. A los efectos del computo de este 50% se consideran incluidos todos los espacios de altura libre igual o superior a 150 centímetros

b) La edificación en semisótanos o sótanos se ajustará a las determinaciones del artículo 5.7.4. de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. de Villanueva del Pardillo.

La superficie máxima edificable será, por tanto, la resultante de la suma de la superficies de forjados construibles de todas las plantas que componen la edificación por encima de la rasante oficial de la calle, o en su defecto del terreno en contacto con la edificación , con las precisiones realizadas en los apartados anteriores

## 2.- Altura de la Edificación.

Es la distancia máxima a que puede situarse la arista de coronación desde la rasante oficial de la calle o del terreno. La medición de la altura máxima se adecuará siempre a las exigencias contenidas en los artículos 5.7.2 y 5.7.3. y lo establecido para las zonas de ordenanza, de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. de Villanueva del Pardillo.

## 3.- Retranqueos a la edificación.

Se medirá desde los linderos hasta los elementos más salientes del edificio, excluidos los normales aleros o cubiertas de las edificaciones.

## **ARTICULO 35.- CONDICIONES ESTÉTICAS DE LAS CONSTRUCCIONES.**

### ARTICULO 35.1. Elementos de Servicio Público.

El emplazamiento de cualquier elemento para servicio público en las vías, tales como kioscos de cualquier tipo, cabinas telefónicas, etc., así como el mobiliario urbano no podrán ocupar una superficie mayor de 12m<sup>2</sup> de suelo en su posición de actividad. Se exceptúan de este requisito, las terrazas de temporada y elementos cuya ocupación de la vía pública sea por concesión de duración por anualidad inferior a tres meses.

La anterior limitación de la superficie ocupada no regirá para los espacios destinados a zona verde, los cuales admitirán construcciones que se ajusten a lo establecido en la Ordenanza correspondiente.

Todos los elementos, con independencia de las condiciones de explotación, se emplazarán de forma que no alteren el normal uso de otros elementos urbanos, y en cualquier caso, dejen una sección libre para el paso de peatones medida desde cualquier punto de perímetro de suelo dedicado a este uso, igual o superior a 2m.

### ARTICULO 35.2- Ordenanza de Conservación Periódica de Fachadas.

Será aplicable a toda edificación y comprenderá labores de limpieza y reparación de todos los elementos que conforman el aspecto exterior del edificio (fábricas, revocos, rejas, carpinterías, ornamentos, etc.). Así mismo, deberán contemplar la renovación de los acabados y pinturas.

Esta ordenanza será aplicable también a cerramientos de parcela, medianerías, edificaciones auxiliares, etc., cuando se consideren constitutivos de ambiente urbano o solidarios con una edificación afectada por ella.

### ARTICULO 35.3- Cierres de Parcela, Cercas y Vallados.

Se estará a lo dispuesto en el artículo 5.7.13 de la N.N.U.U. del P.G.O.U. de Villanueva del Pardillo.

### ARTICULO 35.4.- Fachadas.

En todos los casos deberán cumplirse las siguientes condiciones:

Las fachadas de la edificación deberán tratarse de acuerdo a las condiciones estéticas definidas en el capítulo 10 de las N.N.U.U. del P.G.O.U. para cada una de las zonas.

Con carácter general se prohíbe el alicatado de las mismas, así como canaletas y bajantes de pluviales vistas.

Con carácter general se prohíbe colgar ropa en los espacios visibles desde la vía pública.

Como materiales vistos de fachada podrá optarse por alguno de los siguientes:

1.- Fábricas de sillería o mampuesto así como chapados de piedra natural o artificial de color y textura semejante a la piedra arenisca de Salamanca.

2.- Revocos con pigmentación natural, en tonos claros y dentro de la gama comprendida entre el ocre y el tierra de siena tostado, siempre con textura lisa. Toda la fachada tendrá el mismo tono, color y textura, pudiéndose variar el color, manteniéndolo dentro de la misma gama, en molduras, zócalos, aleros, bandejas de vuelos, chimeneas, etc..

3.- Ladrillo visto macizo, cerámico, de superficie plana, tonalidad uniforme en colores rojizos o terrosos tradicionales de este material, excluyéndose expresamente los blancos, veteados, vidriados, etc. El tono, color y textura compositiva en toda la fachada será uniforme, pudiéndose variar el sistema compositivo en zócalos, remates, jambas, molduras, aleros, bandejas de vuelos, etc..

4.- Se permite la alternancia de revocos y ladrillo a cara vista en una misma fachada, siempre que dicho ladrillo sea visto macizo, cerámico rojizo o terroso, excluyéndose expresamente los blancos, veteados, vidriados, etc.

#### ARTICULO 35.5. Cubiertas.

Se entiende por cubierta de la edificación el elemento o elementos constructivos que cierra la edificación por encima de la cara superior del último forjado. A los efectos del cumplimiento de las condiciones particulares de las zonas y de la condición fijada en el apartado H) del artículo 5.6.2 de las Normas Urbanísticas, las cubiertas inclinadas tendrán una pendiente mínima de 20° sexagesimales y máxima de 35° sexagesimales, no pudiendo situarse ningún elemento de la misma- sea cubrición, alero o cornisa- a más de 35 centímetros de la cara superior del último forjado en toda la línea de intersección de este plano o planos con el plano de fachada.

Construcciones por encima de la cubierta:

Se permiten por encima de la cubierta, las siguientes construcciones:

A.- Los elementos decorativos y de remate de carácter estético que completan la fachada.

B.- Los elementos técnicos y de servicios, anejos a la edificación (almacenamiento de agua, chimeneas, etc.) debiendo quedar en cualquier caso inscritos dentro de la envolvente definida por planos a 45° sexagesimales trazados desde el borde del último forjado y desde todas las fachadas.

C.- El volumen que contenga la escalera de acceso a la cubierta, que estará retranqueado tres metros como mínimo de la fachada o fachadas sobre la alineación oficial.

D.- En el caso de las cubiertas planas los antepechos tendrán una altura máxima desde la cubierta de 1,20 metros.

En ningún caso se autorizarán, pérgolas, porches o elementos cubiertos, cualquiera que sea su constitución, distintos de los autorizados expresamente en los apartados anteriores.

El ancho máximo de un alero en su extremo sobre la alineación oficial, no será superior a 50cm. Si la cubierta no es plana será preceptivo el uso de teja cerámica de tonalidad uniforme o placas de pizarra.

#### ARTICULO 35.6.- Salientes o vuelos y entrantes en las fachadas

A) Se entiende por salientes o vuelos todos aquellos elementos que sobresalen de la fachada del edificio:

a) Balcón es el vano que arranca desde el pavimento de la pieza a la que sirve, que se prolonga hacia el exterior en un forjado o bandeja saliente, respecto a la fachada, no superior a cuarenta y cinco (45) centímetros, y cuya longitud no supere en más de treinta (30) centímetros el ancho del vano. Este no podrá exceder de ciento cuarenta (140) centímetros.

b) Balconada o balconaje es el saliente común a varios vanos que arrancan del pavimento de las piezas a las que sirven. La dimensión máxima del saliente no superará cuarenta y cinco (45) centímetros.

c) Se entiende por terrazas los espacios entrantes o salientes no cerrados cuando en el último caso superen la dimensión establecida en el apartado anterior.

d) Mirador es el vano de anchura inferior a doscientos cincuenta (250) centímetros que arranca desde el pavimento de la pieza a la que sirve, y se prolonga hacia el exterior en un cuerpo acristalado cuya bandeja no sobresale de la fachada más de setenta y cinco (75) centímetros y cuya parte acristalada no rebasa en una longitud mayor de treinta (30) centímetros al ancho del vano.

e) Cuerpos volados cerrados son los salientes en fachada no pertenecientes a la clase de miradores.

B) Desde cualquier plano de fachada situado sobre una alineación exterior solamente podrán sobresalir balcones, balconadas y miradores con los salientes máximos recogidos en el apartado anterior o los señalados en las normas zonales de aplicación, o en la ordenanza particular del planeamiento incorporado. Se prohíben los salientes y vuelos en calles de ancho inferior a seis (6) metros.

C) Se consienten terrazas entrantes con profundidad no superior a su altura ni a su anchura. Esta profundidad se contará a partir de la línea de la fachada.

D) En edificación adosada o pareada los cuerpos volados con excepción de los aleros propios de la edificación no podrán ocupar los límites que la norma zonal o figura de planeamiento que desarrolle el Plan General señale para el retranqueo y separación a linderos, midiéndose por tanto estas separaciones desde el borde de los salientes, si los hubiere, a las respectivas alineaciones oficiales o linderos.

E) Salvo otras limitaciones en las normas zonales, los salientes permitidos respecto a la alineación exterior o en las fachadas interiores cumplirán las siguientes condiciones. La suma de la longitud de la proyección en planta de los vuelos no excederá de la mitad de la longitud de cada fachada, los vuelos quedarán separados de las fincas contiguas, como mínimo, en una longitud igual al saliente y no inferior a sesenta (60) centímetros.

#### ARTICULO 35.7.- Canalones y Bajantes.

Las aguas pluviales recogidas en cubiertas, terrazas y demás elementos no podrán evacuarse directamente a las vías y espacios públicos debiendo conducirse a la red de saneamiento de modo oculto.

#### ARTICULO 35.8.- Carpintería.

La carpintería exterior deberá estar comprendida dentro de la sección del muro.

#### ARTICULO 35.9.- Toldos y Marquesinas.

Se admiten los elementos salientes en planta baja (marquesinas, toldos, etc.) siempre que den frente a calles de ancho no inferior a 6,00 m. dejando como mínimo una altura libre a la rasante del terreno desde cualquiera de los puntos de aquél de 3,00 m. y que no tengan una longitud superior a 4,00 m.. En cualquier caso deberán retranquearse 0,80 m. del encintado de la calle o de la línea de arbolado existente.

Las barras de sujeción deberán estar pintadas con colores similares al resto de la cerrajería del edificio.

En todo lo anterior se estará a lo dispuesto por la Ordenanza Municipal de aplicación.

#### ARTICULO 35.10- Rótulos.

##### **Anuncios publicitarios:**

No se permitirán anuncios publicitarios sobre edificios o espacios públicos o privados, salvo carteles de servicios útiles para la circulación rodada y peatonal, quedando expresamente prohibidos los anuncios y publicidad sobre fachadas y medianerías.

Como excepción a lo anterior se autorizarán muestras en las condiciones señaladas a continuación.



**Muestras:**

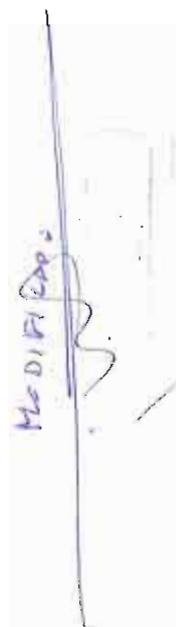


Se entiende por tales los anuncios realizados en materiales duraderos, paralelos al plano de la fachada. Su saliente máximo será de 5 centímetros, debiendo cumplir además las siguientes condiciones:

- En planta baja podrán ocupar únicamente una faja de ancho inferior a 0,90m, situada sobre el dintel de los huecos y sin cubrir éstos. Su altura sobre el hueco del portal será superior a 0,50m, dejando totalmente libre el dintel del mismo. Se exceptúan las placas que, con una dimensión máxima de 0,25 x 0,25 y 0,02m de espesor, podrán situarse en las jambas. No se permitirá la colocación de muestras a una altura superior a 4m.

Las muestras luminosas además de cumplir con las normas técnicas de instalación y con las condiciones anteriores irán situadas a una altura superior a 3m, sobre la rasante de la calle o terreno. Requerirán para su instalación la conformidad de los inquilinos, arrendatarios o, en general de los usuarios de los locales, con huecos situados a menos de 3m del anuncio y a 8m si lo estuvieran enfrente.

Cualquier rótulo distinto de los aquí establecidos podrá admitirse si resultase un elemento ambientalmente integrado y que proporciona una composición de calidad desde el punto de vista del propio edificio y del ambiente urbano.



ARTICULO 35.11- Escaleras.

Se entiende por tales los elementos de comunicación vertical entre las plantas del edificio.

El ancho mínimo de la escalera será de 0,80m, en viviendas unifamiliares , 1,00m en edificios de vivienda colectiva y 1,20m en edificios públicos y de uso público, debiendo en cualquier caso cumplir simultáneamente la normativa sectorial vigente que les sea de aplicación.

Se admite la iluminación y ventilación de escaleras con lucernarios cenitales de superficie en planta igual o superior a los dos tercios (2/3) de la que tenga la caja de escalera para edificios de hasta tres plantas (incluida la baja).

La dimensión de los peldaños se determinará de forma que cumpla la siguiente expresión:

$$0,60m < h + 2t < 0,64m$$

siendo "h" la dimensión de la huella y "t" la altura de la tabica, oscilando dichas dimensiones entre los siguientes valores:

$$0,20m > t > 0,14m$$

$$0,36m > h > 0,24m$$

En todos los casos, la altura libre de la escaleras será igual o superior a 210cms.

**ARTICULO 36- Condiciones particulares de habitabilidad e Higiene.**

La composición mínima de las viviendas y sus condiciones higiénico-sanitarias deberán cumplir las condiciones establecidas en el art. 4.4.2. de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. de Villanueva del Pardillo.

## **CAPÍTULO 7**

### **ORDENANZAS REGULADORAS DE CADA ZONA.**

#### **ARTÍCULO 37.- GENERALIDADES**

1.- Las Ordenanzas particulares de cada zona desarrolladas en el presente Capítulo regulan, junto con las Normas Generales de la Edificación y de los Usos previstas en el Capítulo anterior y en el Plan General de Ordenación Urbana de Villanueva del Pardillo, las determinaciones a que deben ajustarse, en función de su ámbito territorial de aplicación, tanto la edificación como las actividades que se desarrollen en la totalidad del sector, con las precisiones y especificaciones que se detallan en las mismas.

2.- El presente Plan Parcial de Ordenación define 8 Zonas de Ordenanza particulares para cada zona de ordenación proyectada por el mismo, cuyos ámbitos de aplicación quedan definidos en el correspondiente Plano de Zonificación.

#### **ARTICULO 38.- CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA 1: SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES.**

##### **Artículo 38.1.- DEFINICIÓN Y GRADOS.**

1.- Comprende todos los espacios libres de uso y dominio público destinados a parques, jardines o peatonales ajardinados, necesarios para la adecuada salubridad, esparcimiento y recreo de la población.

2.- A los efectos de la aplicación de las condiciones establecidas para esta zona 1 el uso característico es el de espacios libres - zona verde, y esta zona de ordenación está constituida por aquellas áreas destinadas a Parques urbanos, jardines, áreas de juegos infantiles y peatonales ajardinados.

##### **Artículo 38.2.- CONDICIONES DE PARCELACIÓN.**

No se establecen, considerándose indivisibles las existentes o previstas en los correspondientes planos de ordenación.

##### **Artículo 38.3.- CONDICIONES DE LAS EDIFICACIONES E INSTALACIONES.**

a) Se admiten edificaciones provisionales o ligeras tales como kioscos de música y similares que tengan una sola planta con un total máximo de tres (3) metros de altura y doce (12) m<sup>2</sup> de superficie cerrada.

b) Se admiten asimismo instalaciones deportivas que no supongan elevación de edificación alguna y solo requieran tratamientos superficiales.

c) Ninguna instalación superará el cinco por ciento (5%) de ocupación sobre cada área existente o prevista.

d) Se prohíbe el establecimiento sobre estos espacios de servidumbre alguna con la excepción propia de las infraestructuras necesarias para el desarrollo del sector.

#### Artículo 38.4.- CONDICIONES DE USO.

El uso principal es el de Espacios Libres y Zonas Verdes, siendo para los mismos usos compatibles el uso Comercial en clase Comercio Categoría 1<sup>a</sup>, en pequeños kioscos en las condiciones antes previstas de ocupación y volumen y el uso Dotacional en clase Deportivo Categoría 16<sup>a</sup> en situación al aire libre.

### **ARTICULO 39.- CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA 2: EQUIPAMIENTO DOCENTE Y SOCIAL.**

#### Artículo 39.1.- ÁMBITO Y USOS CARACTERÍSTICOS.

1.- Las áreas reguladas en esta zona comprenden los suelos identificados en el Plano de Calificación del Suelo con el código 2.

2.- Su uso característico es el dotacional.

3.- Esta zona de ordenación está constituida por aquellas áreas destinadas a las dotaciones locales de equipamiento comunitario del núcleo de población, manzana R.G.E. de Usos Pormenorizados

#### Artículo 39.2.- OBRAS ADMISIBLES.

Son admisibles toda clase de obras en los edificios, incluidas las de demolición y nueva edificación.

#### Artículo 39.3.- CONDICIONES DE PARCELACIÓN.

Se entiende por parcela mínima, a los efectos de esta zona, la que es capaz de acoger, cumpliendo con el resto de condiciones particulares, al equipamiento comunitario de que se trate con todas las características del servicio que preste y de acuerdo, en su caso, a la legislación sectorial que le sea aplicable.

#### Artículo 39.4.- CONDICIONES DE POSICIÓN.

1.- Posición respecto a la alineación oficial: La edificación deberá retranquearse un mínimo de tres (3) metros.

2.- Posición respecto del resto de los linderos: La edificación deberá retranquearse un mínimo de tres (3) metros del resto de linderos.

#### Artículo 39.5.- CONDICIONES DE OCUPACIÓN.

1.- No podrá ocuparse sobre o bajo rasante una superficie de parcela superior a la resultante de aplicar a la superficie de parcela edificable el coeficientes de ocupación del cincuenta por ciento (50%).

2.- En la superficie ocupada bajo rasante, se incluirá siempre como máximo la superficie ocupada por la edificación sobre rasante, con un límite de una (1) planta bajo rasante.

3.- En ningún caso podrán ser ocupadas bajo rasante los espacios de retranqueo establecidos en su caso, salvo por rampas de acceso a garajes.

#### Artículo 39.6.- CONDICIONES DE VOLUMEN.

1.- Las alturas máximas de la edificación en plantas y en metros a línea de cornisa es de dos (2) plantas y siete (7) metros.

2.- Se establecen una edificabilidad máxima de  $1 \text{ m}^2/\text{m}^2$ .

#### Artículo 39.7.- CONDICIONES ESTÉTICAS.

En las cubiertas se evitarán, con carácter general, los materiales y acabados que supongan brillos de esmalte o metálicos.

#### Artículo 39.8.- COMPATIBILIDAD Y LOCALIZACIÓN DE USOS NO CARACTERÍSTICOS.

Son usos compatibles los siguientes:

1.- Residencial: En categoría 1ª, adscrita al uso dotacional y con un máximo de una (1) vivienda por equipamiento comunitario y noventa (90) m<sup>2</sup>.

2. Terciario:

a) Comercio: En categoría 1ª, en planta baja y asociado al uso dotacional y como complemento de éste.

b) Centros de reunión: En categoría 9ª, en planta baja y asociado al uso dotacional y como complemento de éste.

c) Oficinas: En categoría 4ª, en cualquier situación y asociado al uso dotacional.

## **ARTICULO 40.-CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA 3: VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA, grado 1º.**

### Artículo 40.1.- ÁMBITO Y USOS CARACTERÍSTICOS.

1.- Las áreas reguladas en esta zona comprenden los suelos identificados en el Plano de Calificación del Suelo con el código 3.

2.- Su uso característico es el residencial.

3.- La tipología edificatoria es la de vivienda unifamiliar adosada o conjuntos de edificación de más de una vivienda con entradas independientes sobre parcela común con espacios mancomunados.

### Artículo 40.2.- OBRAS ADMISIBLES.

Son admisibles toda clase de obras en los edificios, incluidas las de demolición y nueva edificación.

### Artículo 40.3.- CONDICIONES DE PARCELACIÓN.

1.- Se establece como parcela mínima la de ciento cincuenta (150) m<sup>2</sup> por vivienda. Se podrán formar parcelas para conjuntos de edificación de mas de una vivienda, en el que los espacios no ocupados por la edificación o los retranqueos obligatorios se podrán destinar a espacios mancomunados con usos deportivos, ocio, esparcimiento, zonas verdes y análogos, que no entrañen volumen edificatorio adicional

2.- A los efectos de reparcelaciones, parcelaciones o segregaciones en las fincas las unidades resultantes deberán contener la superficie mínima fijada anteriormente y además cumplir con las siguientes condiciones:

- Frente mínimo: seis (6) metros.

- La forma de la parcela permitirá la inscripción de un círculo de diámetro igual o superior a seis (6) metros.

### Artículo 40.4.- CONDICIONES DE POSICIÓN.

En el caso de parcelas para una vivienda sobre parcela mínima se establecen las siguientes condiciones:

1.- Posición respecto a la alineación oficial. La edificación, deberá retranquearse un mínimo de tres (3) metros.

2.- Posición respecto a los linderos laterales. En todos los casos se permite el adosamiento a ambos linderos laterales, siempre y cuando estos no coincidan con la alineación oficial y cuando no se formen conjuntos de edificación de más de 11 viviendas.

3.- Posición respecto al lindero posterior. La edificación deberá retranquearse un mínimo de tres (3) metros.

En parcelas de más de una vivienda para conjuntos de edificación sobre parcela común con espacios mancomunados, sólo regirán las condiciones de retranqueos sobre la alineación oficial y retranqueos a fondo con distinta propiedad establecidos en el punto anterior, siendo libre la composición de los volúmenes edificatorios en los espacios no limitados por las condiciones anteriores.

#### Artículo 40.5.- CONDICIÓN DE OCUPACIÓN.

1.- No podrá ocuparse sobre rasante una superficie de parcela superior a la resultante de aplicar a la superficie de la parcela un coeficiente de ocupación del cincuenta y cinco por ciento (55%).

2.- En la superficie ocupada bajo rasante, se incluirá siempre como máximo la superficie ocupada por la edificación sobre rasante para usos no vivideros vinculados a las viviendas unifamiliares, en el caso de parcelas de mas de una vivienda sobre parcela común con espacios mancomunados, los espacios no ocupados por la edificación, podrán ocuparse para uso de accesos a aparcamiento común, con un límite de una (1) planta bajo rasante.

3.- En ningún caso podrá ser ocupado bajo rasante el espacio de retranqueo obligatorio, salvo por rampas de acceso a garajes e instalaciones deportivas que no impliquen volumen cerrado.

#### Artículo 40.6.- CONDICIONES DE VOLUMEN.

1.- La altura máxima de la edificación en plantas y en metros a línea de cornisa es de dos (2) plantas y siete (7) metros.

2.- El coeficiente máximo de edificabilidad neta sobre parcela edificable es de 0,9 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. La superficie máxima edificable y la de sus usos compatibles, por manzana, será la que resulte de deducir la edificabilidad asignada en el epígrafe 2.5.7 de la memoria de este Plan Parcial.

#### Artículo 40.7.- TRATAMIENTO DE MEDIANERÍAS.

En todos los casos en que la edificación se adose a un lindero medianero y sin perjuicio del resto de condiciones establecidas, se respetarán las normas siguientes:

- a) No podrán abrirse huecos de iluminación y ventilación en el muro medianero.
- b) Los muros medianeros que queden al descubierto se tratarán con los mismos materiales y calidad que el resto de las fachadas.

#### Artículo 40.8.- CONDICIONES ESTÉTICAS.

Las fachadas y los materiales para la ejecución de las mismas cumplirán los siguientes criterios para su composición:

- a) Se admite el ladrillo, siempre que sea de superficie plana, tonalidad uniforme y en los colores terrosos tradicionales de este material.
- b) Se admiten, asimismo, los revocos de textura y color equivalente a los dominantes en la zona.
- c) Se admite asimismo el acabado de fachada en piedra natural o artificial, siempre que sean de tonos uniformes y colores no discordantes con los tradicionales del entorno.
- d) Se prohíbe específicamente el acabado de fachadas mediante materiales cerámicos distintos de los ladrillos mencionados y, en general, con cualquier acabado que suponga brillos de esmalte o metálicos.
- e) En las cubiertas se evitarán, con carácter general, los materiales y acabados que supongan brillos de esmalte o metálicos.

#### Artículo 40.9.- COMPATIBILIDAD Y LOCALIZACIÓN DE LOS USOS NO CARACTERÍSTICOS.

Son usos compatibles los siguientes:

##### **1.- Terciario.**

- A) Oficinas: En categorías 1ª despachos y consultas profesionales en situación de planta baja e inferior a la baja.

#### **ARTÍCULO 41.- CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA 4: VIVIENDA UNIFAMILIAR PAREADA.**

### Artículo 41.1.- ÁMBITO Y USOS CARACTERÍSTICOS.

1.- Las áreas reguladas en esta zona comprenden los suelos identificados en el Plano de Calificación del Suelo con el código 4.

2.- Su uso característico es el residencial.

La tipología edificatoria es la de vivienda unifamiliar pareada o conjuntos de edificación de mas de una vivienda con entradas independientes sobre parcela común con espacios mancomunados.

### Artículo 41.2.- OBRAS ADMISIBLES.

Son admisibles toda clase de obras en los edificios, incluidas las de demolición y nueva edificación.

### Artículo 41.3.- CONDICIONES DE PARCELACIÓN.

1.- Se establece como parcela mínima la de doscientos cincuenta (250) m<sup>2</sup> por vivienda. Se podrán formar parcelas para conjuntos de edificación de mas de una vivienda, en el que los espacios no ocupados por la edificación o los retranqueos obligatorios se podrán destinar a espacios mancomunados con usos deportivos, ocio, esparcimiento, zonas verdes y análogos, que no entrañen volumen edificatorio adicional

2.- A los efectos de reparcelaciones, parcelaciones o segregaciones en las fincas las unidades resultantes deberán contener la superficie mínima fijada anteriormente y además cumplir con las siguientes condiciones:

- Frente mínimo: nueve (9) metros.
- La forma de la parcela permitirá la inscripción de un círculo de diámetro igual o superior a nueve (9) metros.

### Artículo 41.4.- CONDICIONES DE POSICIÓN.

En el caso de parcelas para una vivienda sobre parcela mínima se establecen las siguientes condiciones:

1.- Posición respecto a la alineación oficial. La edificación deberá retranquearse un mínimo de tres (3) metros.

2.- Posición respecto a los linderos laterales.

a) La edificación deberá retranquearse un mínimo de tres (3) metros de uno de los linderos, permitiéndose el adosamiento al otro.

b) El anterior adosamiento deberá producirse en general sin dejar medianerías al descubierto. Cuando en construcciones individuales, y sólo en éstas, no sea posible cumplir justificadamente esa condición, corresponderá al propietario de la nueva edificación tratar dichas medianerías como fachadas.

3.- Posición respecto al lindero posterior. La edificación deberá retranquearse un mínimo de tres (3) metros, permitiéndose el adosamiento sólo de cuerpos de edificación de una (1) planta y quince (15) m<sup>2</sup> construidos como máximo que contengan dependencias de servicio, sin que puedan contar con acceso a cubierta ni con volumen alguno en segunda altura. Su altura máxima total no superará los tres (3) metros

En parcelas de mas de una vivienda para conjuntos de edificación sobre parcela común con espacios mancomunados, sólo regirán las condiciones de retranqueos sobre la alineación oficial y retranqueos a laterales y fondo con distinta propiedad establecidos en el punto anterior, siendo libre la composición de los volúmenes edificatorios en los espacios no limitados por las condiciones anteriores.

#### Artículo 41.5.- CONDICIÓN DE OCUPACIÓN.

1.- No podrá ocuparse sobre o bajo rasante una superficie de parcela superior a la resultante de aplicar a la superficie de parcela edificable un coeficiente de ocupación del cuarenta por ciento (40%).

2.- En la superficie ocupada bajo rasante, se incluirá siempre como máximo la superficie ocupada por la edificación sobre rasante, con un límite de una (1) planta bajo rasante. En el caso de parcelas de mas de una vivienda sobre parcela común con espacios mancomunados, los espacios no ocupados por la edificación, podrán ocuparse para uso de accesos a aparcamiento común, infraestructuras para instalaciones deportivas, piscinas, vestuarios y análogos.

3.- En ningún caso podrá ser ocupado bajo rasante el espacio de retranqueo obligatorio, salvo por rampas de acceso a garajes.

#### Artículo 41.6.- CONDICIONES DE VOLUMEN.

1.- La altura máxima de la edificación en plantas y en metros a línea de cornisa es de dos (2) plantas y siete (7) metros.

2.- El coeficiente máximo de edificabilidad neta sobre parcela edificable es de 0,6 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> 2.- La superficie máxima edificable y la de sus usos compatibles, por manzana, será la que resulte de deducir la edificabilidad asignada en el epígrafe 2.5.7 de la memoria de este Plan Parcial.

#### Artículo 41.7.- TRATAMIENTO DE MEDIANERÍAS.

En todos los casos en que la edificación se adose a un lindero medianero y sin perjuicio del resto de condiciones establecidas, se respetarán las normas siguientes:

a) No podrán abrirse huecos de iluminación y ventilación en el muro medianero.

b) Los muros medianeros que queden al descubierto se tratarán con los mismos materiales y calidad que el resto de las fachadas.

#### Artículo 41.8.- CONDICIONES ESTÉTICAS.

Las fachadas y los materiales para la ejecución de las mismas cumplirán los siguientes criterios para su composición:

- a) Se admite el ladrillo, siempre que sea de superficie plana, tonalidad uniforme y en los colores terrosos tradicionales de este material.
- b) Se admiten asimismo los revocos de textura y color equivalente a los dominantes en la zona.
- c) Se admite asimismo el acabado de fachada en piedra natural o artificial, siempre que sean de tonos uniformes y colores no discordantes con los tradicionales del entorno.
- d) Se prohíbe específicamente el acabado de fachadas mediante materiales cerámicos distintos de los ladrillos mencionados y, en general, con cualquier acabado que suponga brillos de esmalte o metálicos.
- e) En las cubiertas se evitarán, con carácter general, los materiales y acabados que supongan brillos de esmalte o metálicos.

#### Artículo 41.9.- COMPATIBILIDAD Y LOCALIZACIÓN DE LOS USOS NO CARACTERÍSTICOS.

Son usos compatibles los siguientes:

##### **1.- Terciario.**

Oficinas: En categorías 1ª despachos y consultas profesionales en situación de planta baja e inferior a la baja.

#### **ARTÍCULO 42.-CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA 5: EDIFICACIÓN EN MANZANA, grado 1º.**

##### Artículo 42.1.- ÁMBITO Y USOS CARACTERÍSTICOS.

1.- Las áreas reguladas en esta zona comprenden los suelos identificados en el Plano de Calificación del Suelo con el código 5.

2.- Su uso característico es el residencial.

3.- La tipología edificatoria es la de vivienda COLECTIVA EN MANZANA .

#### Artículo 42.2.- OBRAS ADMISIBLES.

Son admisibles toda clase de obras en los edificios, incluidas las de demolición y nueva edificación.

#### Artículo 42.3.- CONDICIONES DE PARCELACIÓN.

1.- Se establece como parcela mínima la de cien (100) m<sup>2</sup>.

2.- A los efectos de reparcelaciones, parcelaciones o segregaciones en las fincas, las unidades resultantes deberán contener la superficie mínima fijada anteriormente y además cumplir con las siguientes condiciones:

- Frente mínimo: seis (6) metros.
- La forma de la parcela permitirá la inscripción de un círculo de diámetro igual o superior a seis (6) metros.

#### Artículo 42.4.- CONDICIONES DE POSICIÓN.

1.- Posición respecto a la alineación oficial: La edificación deberá situarse en la línea de fachada, sobre las alineaciones oficiales.

2.- Posición respecto a los linderos laterales: En el caso de edificación entre medianerías es obligatorio el adosamiento a los linderos laterales.

3.- Posición respecto al lindero posterior. Fondo máximo: Catorce (14) metros para las parcelas "R.C.-1 y R.C.-2".

#### Artículo 42.5.- CONDICIÓN DE OCUPACIÓN.

1.- Las condiciones de ocupación máxima de la parcela vienen definidas por el área de movimiento resultante de las condiciones del artículo anterior.

2.- Las plantas inferiores a la baja podrán ocupar la totalidad de la parcela.

3.- En los patios de manzana resultantes no se permitirán otros usos que los de ocio, espacios libres privados, recreativos y deportivos vinculados a las viviendas y usos compatibles de las manzanas y siempre que no entrañen volumen edificatorio adicional, así como, todos aquellos vinculados a los usos de aparcamiento en planta sótano.

Estos patios de manzana que tiene la condición jurídica de propiedad privada, podrán adscribirse a las viviendas que conforman la edificación en forma de zona común y/o privativa en el caso de viviendas y usos compatibles terciarios oficinas clase oficinas categoría 1<sup>a</sup> " despachos profesionales", situados en planta baja admitidos en la presente normativa.

#### Artículo 42.6.- CONDICIONES DE VOLUMEN.

1.- La altura máxima de la edificación en plantas y en metros a línea de cornisa es de tres (3) plantas y diez (10) metros.

2.- El coeficiente máximo de edificabilidad neta sobre parcela edificable es de 1,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. La superficie máxima edificable en vivienda multifamiliar y sus usos compatibles, por manzana, será la que resulte de deducir la edificabilidad asignada en el cuadro número 4 del epígrafe 2.5.7 de la memoria de este Plan Parcial.

#### Artículo 42.7.- SALIENTES Y VUELOS.

1.- Tanto en las fachadas exteriores situadas sobre la alineación exterior como en las interiores se admiten balcones, balconadas y miradores realizados de acuerdo al artículo 5.7.8 de las Normas Urbanísticas de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Villanueva del Pardillo.

2.- En el caso de los miradores el saliente máximo, medido desde el plano de fachada, no rebasará los 0,75m.

3.- En las fachadas exteriores la altura libre mínima entre la cara inferior del forjado del cuerpo saliente y la rasante de la acera será de trescientos cuarenta (340) centímetros.

4.- El saliente máximo de cornisas y aleros medidos desde el plano de fachada no rebasará los 0,50m.

#### Artículo 42.8.- CONDICIONES ESPECIALES.

En el ámbito de esta zona son obligatorias las siguientes condiciones especiales:

1.- Se podrá destinar un máximo equivalente al 20% de la edificabilidad neta computable de la manzana a los usos compatibles (Terciario y Dotacional), pudiéndose disponer este uso en situación de planta baja. Sin perjuicio de lo anterior, en los frentes de las manzanas al Bulevar resultante de la ordenación será obligatoria la implantación de los usos compatibles en situación de planta baja.

2.- Los locales comerciales resultantes en cada manzana de las condiciones del apartado anterior deberán quedar al finalizarse las obras completamente cerrados a todo espacio de uso público, con ritmo de huecos, materiales opacos y acabados acordes a los del resto de la edificación.

3.- Cada una de las manzanas resultantes de la ordenación de esta zona deberá desarrollarse a través de un proyecto unitario, siendo posible su división en dos o más proyectos, si corresponden a volúmenes de edificación separados.

4.- La composición de volúmenes deberá ser tal que permita ocupar y resolver todas las esquinas de cada manzana con cuerpos de edificación en forma de "L" o "U" (ver gráficos 1 y 2 adjuntos), incorporando además chaflanes con un anchura igual a la establecida en el plano de alineaciones. Además los testeros resultantes deberán ser tratados como fachadas, no admitiéndose su ejecución ni como paramentos ciegos ni con distintos materiales de los de las fachadas exteriores.

5.- Esquemas de composición de volúmenes:

- El gráfico 1 recoge los esquemas de soluciones permitidas, debiéndose entender que también lo son la solución de manzana cerrada completamente y las soluciones similares que sean asimétricas siempre que cumplan con todos los parámetros establecidos. Asimismo, todos los testeros, aunque se han dibujado perpendiculares a las alineaciones exteriores, son de geometría libre, siempre y cuando mantengan todos los parámetros establecidos en toda su profundidad.

- H es la mayor de las alturas de los cuerpos de edificación enfrentados medida de acuerdo al artículo 5.7.2. de las Normas Urbanísticas de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Villanueva del Pardillo.

- El gráfico 2 recoge los esquemas de soluciones prohibidas, debiéndose entender que también lo son cualesquiera otras similares a ellas.

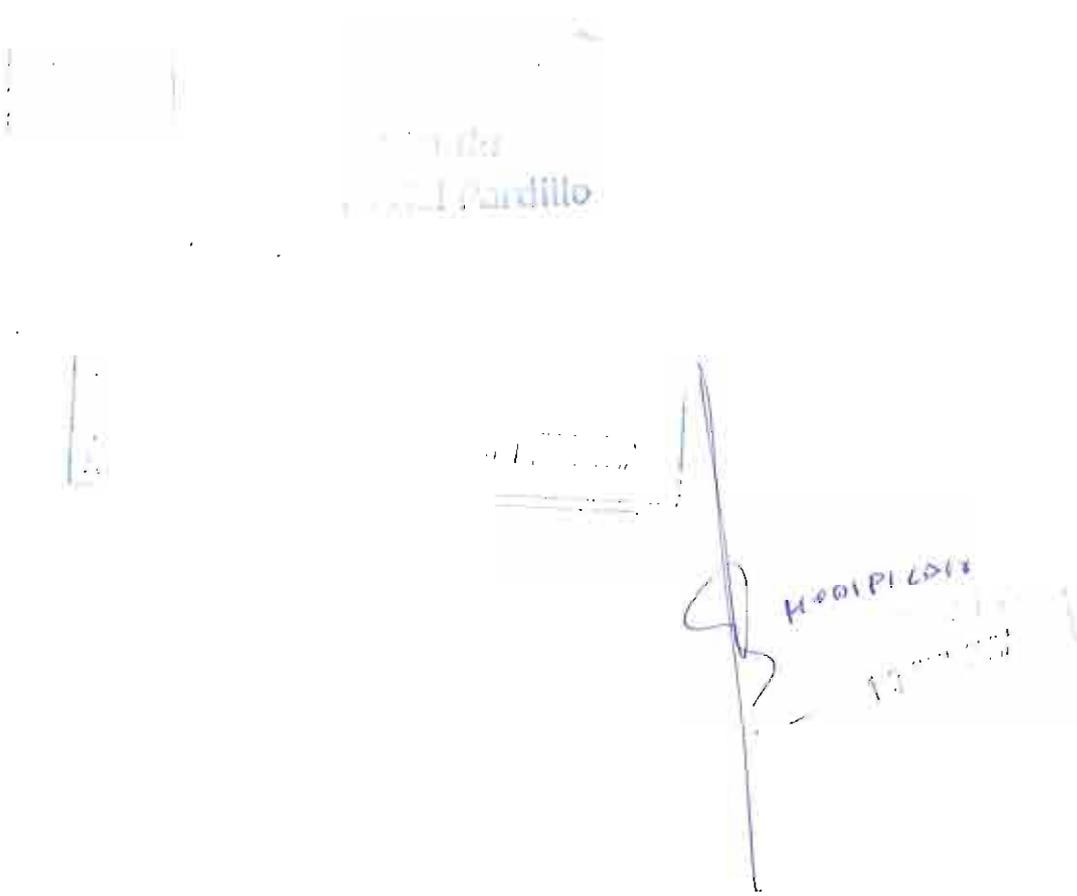


GRAFICO 1

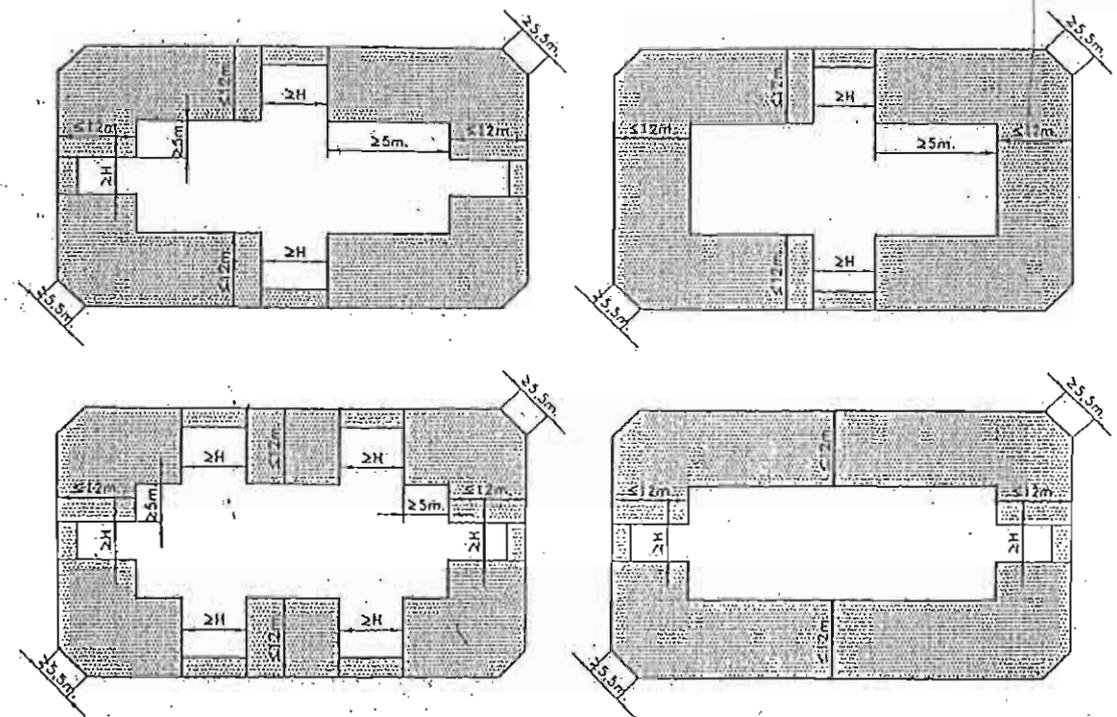
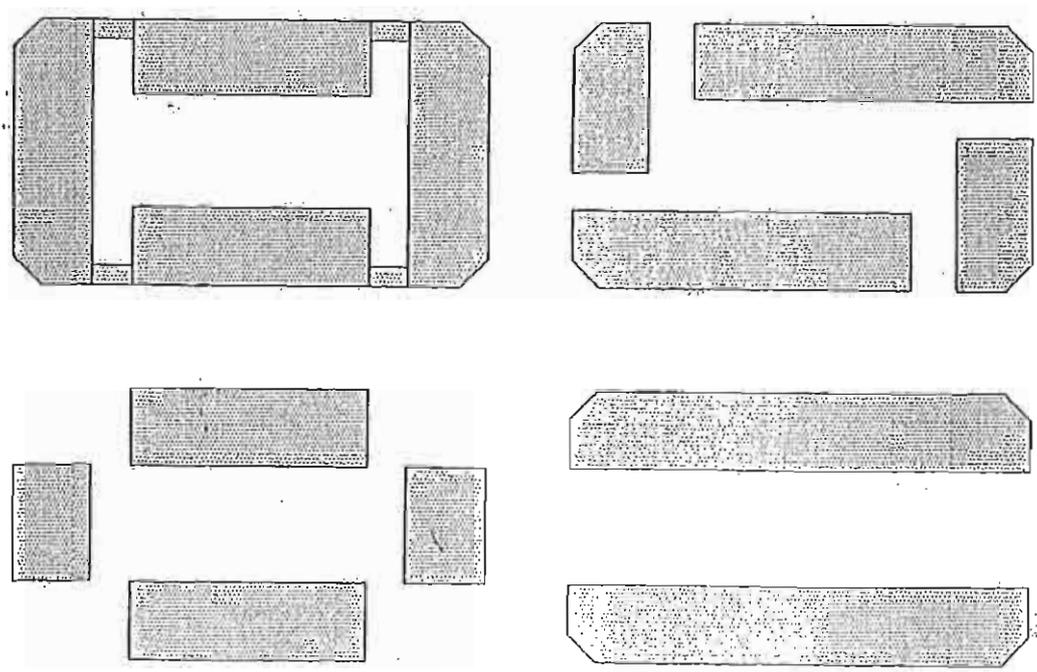


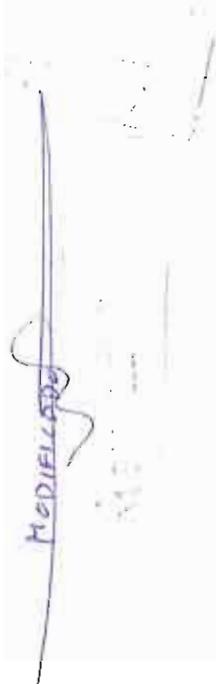
GRAFICO 2





Artículo 42.9.- CONDICIONES ESTÉTICAS.

Las fachadas y los materiales para la ejecución de las mismas cumplirán los siguientes criterios para su composición:

- 1.- Se admite el ladrillo cara vista, siempre que sea de superficie plana, tonalidad uniforme y en los colores terrosos tradicionales de este material.
  - 2.- Se admiten asimismo los revocos de textura y color equivalente a los dominantes en la zona.
  - 3.- Se admite asimismo el acabado de fachada en piedra natural o artificial, siempre que sean de tonos uniformes y colores no discordantes con los tradicionales del entorno.
  - 4.- Se prohíbe específicamente el acabado de fachadas mediante materiales cerámicos distintos de los ladrillos mencionados y, en general, con cualquier acabado que suponga brillos de esmalte o metálicos.
  - 5.- Las cubiertas podrán ser inclinadas o planas, prohibiéndose, en general, los materiales y acabados que supongan brillos de esmalte o metálicos.
  - 6.- Las plantas bajas no residenciales deberán tratarse con soluciones de diseño y composición unitarias con el resto del edificio.
- 

Artículo 42.10.- COMPATIBILIDAD Y LOCALIZACIÓN DE LOS USOS NO CARACTERÍSTICOS.

Son usos compatibles los siguientes:

**1.- Terciario:**

- a) Comercio: En categorías 1ª y 2ª en situación de planta baja e inferior a la baja.
- b) Hostelero: En categorías 6ª y 7ª en situación de planta baja e inferior a la baja y en edificio exclusivo.
- c) Centros de Reunión: En categoría 9ª en situación de planta baja e inferior a la baja.
- d) Oficinas: En todas sus categorías en situación de planta baja e inferior a la baja, y en edificio exclusivo.

\* Los apartados a), b), c) y d) en categorías 3ª y 4ª) deberán disponer de entrada propia y diferenciada del acceso a las viviendas.

**2.- Dotacional:** Se permite en todas sus categorías en situación de planta baja e inferiores a la baja.

#### Artículo 42.11.- SOPORTALES.

En el ámbito de esta zona no se permiten la implantación en planta baja de los soportales regulados en el P.G.O.U.

### **ARTICULO 43.- CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA 6: RED VIARIA.**

#### Artículo 43.1.- DEFINICIÓN.

Es el área adscrita a los espacios públicos de relación y canales de comunicación entre las diversas áreas del sector, tanto a nivel peatonal como a nivel rodado. Regula la utilización de los mismos sin que incida sobre ellos la condición legal de espacios libres.

#### Artículo 43.2.- CONDICIONES ESPECIFICAS.

1.- Únicamente se permite la instalación de elementos de mobiliario urbano, y toda instalación o señal al servicio del tránsito rodado o peatonal, así como cabinas telefónicas y kioscos para la venta de prensa, con una superficie máxima construida de ocho (8) m<sup>2</sup> y una altura máxima de tres (3) metros.

2.- Cualquier elemento o instalación, de los previstos en el párrafo anterior, se situarán de forma que no obstaculicen ni la circulación ni el aparcamiento de vehículos.

#### Artículo 43.3.- CONDICIONES DE USO..

1.- El uso característico de esta zona de ordenación es el de Red Viaria, tanto en Categoría 1ª, Peatonal, como en 2ª, Rodada y de Coexistencia, siendo complementario el uso de aparcamiento anejo a la red viaria.

2.- Se permiten como usos compatibles dentro de la Zona el de Espacios Libres y Zonas Verdes en su clase de Protección Categoría 4ª y en su clase Jardines en Categoría 1ª, y así mismo el Uso Comercial en Clase Comercio Categoría 1ª, con pequeños kioscos en las condiciones referidas de ocupación y volumen.

3.- El uso de la Red Viaria de forma temporal o extraordinaria por instalaciones de tipo comercial, tales como mercadillos al aire libre, ferias, terrazas de bares y cafeterías, etc., estará regulado específicamente por la Ordenanza Especial que desarrolla la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Villanueva del Pardillo respecto al citado uso y actividad.

**ARTICULO 44.-CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA 7:  
INFRAESTRUCTURAS.**

Artículo 44. 1.- ÁMBITO Y USOS CARACTERÍSTICOS.

1.- Las áreas reguladas en esta Zona comprenden los suelos identificados en el Plano de Calificación del Suelo con el código 7.

2.- Su uso característico es el de infraestructuras " Centro de Transformación"

Artículo 44.2.- COMPATIBILIDAD Y LOCALIZACIÓN DE LOS USOS NO CARACTERÍSTICOS.

En esta clase de suelo no se permiten ningún uso complementario.

**ARTICULO 45.-CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA 8: RED SUPRAMUNICIPAL INFRAESTRUCTURAS."VÍA PECUARIA" ESPACIO LIBRE PROTEGIDO.**

Artículo 45. 1.- ÁMBITO Y USOS CARACTERÍSTICOS.

1.- Las áreas reguladas en esta Zona comprenden los suelos identificados en el Plano de Calificación del Suelo con el código 8.

2.- Sus usos característicos serán los establecidos en la Ley Estatal 3/1995, de 23 de marzo de Vías Pecuarias (BOE de 24 de Marzo de 1995) y en la Ley Autonómica 8/1998 de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid (BOE de 28 de agosto de 1.998).

Artículo 45.2.- COMPATIBILIDAD Y LOCALIZACIÓN DE LOS USOS NO CARACTERÍSTICOS.

En esta clase de suelo sólo se permiten como usos complementarios y compatibles los especificados en los artículos 16 y 17 de la referida Ley 3/95

El resto de usos y actividades no contemplados en los apartados anteriores se consideran usos incompatibles, prohibiéndose específicamente el asfaltado parcial o cualquier otro procedimiento que desvirtúe su naturaleza.

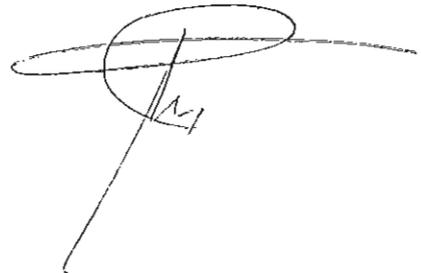
Las infraestructuras lineales (tuberías, conducciones eléctricas, etc.) se situarán fuera de la Zona 8 Red Supramunicipal Vía Pecuaria Espacio Libre Protegido. Su autorización se estudiará por el organismo competente en materia de Vías Pecuarias.

**DISPOSICIÓN ADICIONAL.-** En todo lo no regulado por las presentes Normas de Plan Parcial, se estará a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana y a las Ordenanzas Municipales que le sean de aplicación del municipio de Villanueva del Pardillo .

Madrid, septiembre de 2.007  
Conforme



Junta de Compensación SUZ II-1



Equipo Redactor.

