

PLAN PARCIAL DE ORDENACION
SECTOR URBANIZABLE SUZ II-2

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA
VILLANUEVA DEL PARDILLO, MADRID



PROMUEVE

SOCIEDAD URB. MUNICIPAL VILLANUEVA DEL PARDILLO S.A.

EQUIPO REDACTOR

ESTUDIO AC Arquitectura y Construcción S.L.

FRUTOS y GONZALEZ-SABARIEGOS C.D.

OCTUBRE, 2.007



4 - NORMAS Y ORDENANZAS

4.1.-DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

4.1.1.- Objeto, Naturaleza Y Características.

1.- El objeto de las presentes Normas del Plan Parcial es la ordenación urbanística del territorio del Sector SUZ II- 2 del Plan General de Ordenación Urbana 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- 2 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.

4.1.2.- Ámbito de aplicación.

El presente Plan Parcial es de aplicación exclusiva sobre el territorio delimitado por el Sector de suelo urbanizable SUZ II- 2, definido gráficamente dicho ámbito en los correspondientes planos de ordenación que integran la documentación del presente Plan.



4.1.3.- 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 Conserjería 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.

4.1.4.- 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.

4.1.5.- 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.

4.1.6.- 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 R.l 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 R. 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 6/19/Q98, 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 Com. de Madrid el día 8 de enero de 1.998.

Así mismo, serán de aplicación concreta con carácter enunciativo y no limitativo la Ordenanza reguladora del tratamiento de fachadas de locales comerciales de nueva planta o sin actividad, la Ordenanza reguladora de Instalación de toldos, la Ordenanza reguladora del desarrollo y ordenación del suelo urbanizable del P.G.O.U. de Villanueva del Pardillo, la



Ordenanza reguladora de Usos Comerciales y de implantación de usos en los sótanos y plantas inferiores a la baja en los edificios y la Ordenanza reguladora en materia de prevención de ruidos y vibraciones.

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

4.1.7.- 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.

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 certificación registral de dominio y cargas de las fincas integrantes del sector y que aportan los promotores del Plan Parcial.

4.1.8.- Normas de interpretación.

1.- Las determinaciones del presente Plan General de Ordenación Urbana 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 fuesen 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.

4.1.9.- 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.



4.2.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.

4.2.1.- 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	Red viaria.
Zona 4	Red Supramunicipal de Viviendas.
Zona 5	Red Supramunicipal Vías Pecuarías Espacio Libre Protegido.
Zona 6	Vivienda Colectiva en Manzana Cerrada.
Zona 7	Edificación Unifamiliar Adosada.
Zona 8	Edificación Unifamiliar Pareada.
Zona 9	Infraestructura - Centro de Transformación.

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 las **"ORDENANZAS REGULADORES DE CADA ZONA.-"**.

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

4.2.2.- Redes Supramunicipales, Generales y Locales.

1.- 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.

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

Zona 4	Red Supramunicipal de viviendas.
Zona 5	Red Supramunicipal Vías Pecuarías Espacio Libre Protegido.

2.- 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.

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 3	Red General de servicios urbanos - red viaria.
Zona 9	Red General de infraestructuras – centros de transformación.

3.- 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.

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

Zona 1	Red local de espacios libres/zonas verdes.
Zona 3	Red local de servicios urbanos - red viaria.
Zona 9	Red local de Infraestructuras - centro de transformación.

4.2.3.- 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.

4.2.4.- Incidencia del Plan General sobre las edificaciones existentes.

1.- Los edificios e instalaciones de cualquier naturaleza erigidos con anterioridad a la aprobación definitiva del presente Plan Parcial, 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, 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.



4.2.5.- 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- 2 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 Proyecto de 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 3: Red viaria, Zona 4: Red Supramunicipal de vivienda, Zona 5: Red Supramunicipal Vías Pecuarías Espacio Libre Protegido y Zona 9: Infraestructuras.

- 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 Reparcelación.

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 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.

- Acondicionar la superficie que se destina a Vía Pecuaría (SG-8).

De conservación de la urbanización:

- Conservación de la urbanización hasta que sea firmada por la Administración actuante el acta de recepción de la misma y conservación y mantenimiento de las zonas verdes durante el primer año posterior a su finalización y recepción por parte de la Administración.

- Las obras de conservación del acondicionamiento que se efectúe en la superficie correspondiente a la futura Vía Pecuaría será llevada a cabo por la propiedad del suelo del Sector hasta que sea firmada por la Administración actuante el acta de recepción de la misma y conservación y mantenimiento durante el primer año posterior a su finalización y 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.





4.3.- DESARROLLO DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACION.

4.3.1.- 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 pública mediante el sistema de cooperación.

4.3.2.- 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, los siguientes:

A.- PROYECTO DE REPARCELACIÓN.

B.- PROYECTO DE URBANIZACIÓN.

C.- 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.

4.3.3.- Proyecto de Reparcelación.

1.- Contenido:

Los Proyectos de 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 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.

4.3.4.- 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 80.2oa) 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.

2.- 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 arto 80.2.c) de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

4.3.5.- Proyectos de edificación.

1.- Contenido:

Los Proyectos de Obras ordinarias contendrán las determinaciones de definición requeridas para su 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 arto 141.1 del Reglamento de Planeamiento.

4.3.6.- 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 Cooperación 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 cooperación tiene por objeto la gestión y ejecución de la urbanización por la administración pública.

4.3.7.- 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:

a) Que haya ganado firmeza en vía administrativa el acto de aprobación definitiva del correspondiente Proyecto de reparcelación.

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 éste 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) Que las obras de urbanización se encuentren ejecutadas al menos en un 60%.

b) 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.

c) 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.

d) 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.

4.3.8.- 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 9/2201, 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.

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.

2.- Las licencias urbanísticas, en general, se registrarán por lo dispuesto en el Capítulo III, Sección 28 del Título IV de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

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 topo gráfica 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, 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 artículos. 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 Primera Ocupación

Se exigirá que para su solicitud se encuentren recepcionadas por parte del Ayuntamiento las obras de urbanización del Sector.

E) 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.



4.4.- NORMAS DE URBANIZACIÓN.

4.4.1.- 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.

4.4.2.- 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 ajustaran a las determinaciones señaladas en las Normas Urbanísticas de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Villanueva del Pardillo.





4.5.- NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN Y DE LOS USOS.

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.

4.5.1.- 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 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.

4.5.2.- Tipos de usos.

Por la idoneidad para su localización un uso puede ser considerado 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.

4.5.3.- Estructura de usos.

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

4.5.3.1.- Uso Residencial.

1.- Definición y categorías:

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

2.- Dentro del uso residencial se establecen las siguientes Clases y Categorías:

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

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 mas 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.

4.5.3.2.- 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 m² 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 m² 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.

- Categoría 11ª. Establecimientos de reunión y espectáculo en inst. al aire libre.



4.5.3.3.- 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.

4.5.3.4.- 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 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 Servicios Urbanos:

- Categoría 13ª. Centros de la Administración Local, Autonómica o Estatal, con atención al público (Ayuntamiento, oficina de correos, cuartel de la G.C., etc).

e) Clase Religioso:

- Categoría 16ª. Centros de culto y reunión sin residencia colectiva aneja.

- Categoría 17ª. Centros de culto y reunión con residencia colectiva aneja.

d) Clase Deportivo:

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

4.5.3.5.- 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.), areneras, 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, rodoviarías, 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.

Con carácter excepcional en la zona denominada E.L.-6 se permitirán, previa autorización municipal, los usos previstos en la ordenanza municipal referente a la ocupación de zonas peatonales por parte de los comercios existentes para la instalación de terrazas para servicio al público.

4.5.3.6.- 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. 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.

4.5.4.- 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.

4.5.5.- 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.





4.6.- CONDICIONES GENERALES DE LA PARCELACIÓN Y LA EDIFICACIÓN

4.6.1.- 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.

4.6.2.-- 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 arto 3.2.11 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U.

4.6.3.- 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.

4.6.4.- 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, vendrá dada por la edificabilidad neta asignada al ámbito considerado. Vendrá expresada en metros cuadrados y su aplicación se regulará por los siguientes criterios:

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, excluidos 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 diáfanos.

- 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 3 m² de superficie útil, computando el resto de superficie que exceda a ésta al 100%.

- No computarán las terrazas hasta 5 m² de superficie útil, 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 60 cms.

- No computarán las superficies destinadas a garaje aparcamiento en las siguientes situaciones:

En plantas bajo rasante incluidos los accesos desde la vía pública.

En planta baja, cuando por la configuración de la parcela no sea posible resolver la dotación de aparcamiento al servicio del edificio en situación de planta bajo rasante.

- 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 útil no sobrepasar, 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 consideraran incluidos todos los espacios de altura libre igualo superior a 150 centímetros

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 5.7.3. 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 todos sus linderos hasta los elementos más salientes del edificio, excluidos los normales aleros o cubiertas de las edificaciones.

4.6.5.- Condiciones estéticas de las construcciones.

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 12 m² 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 2 m.

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 solidario con una edificación afectada por ella.

3.- Cierres de Parcela, Cercas y Vallados.

Los elementos de cierre opacos deberán realizarse con fábrica de ladrillo de superficie



plana, tonalidad uniforme y colores terrosos (no admitiéndose veteados, veladuras a manchas cromáticas), revocos de textura y color equivalente a los dominantes en la zona y muros de piedra natural o artificial siempre que sean de tonos uniformes y colores no discordantes con los tradicionales del entorno.

El cerramiento, en su caso, deberá situarse en la alineación oficial, la altura total del cerramiento no podrá ser superior a 2.50 m. medidos desde el nivel del terreno en contacto con el cerramiento; tendrán zócalos con altura de base opaca que no podrá ser superior a 1.00 m., medidos de igual forma, siendo el resto de cerramiento no opaco formado por elementos hasta la altura máxima permitida de cerrajería metálica pintada, quedando expresamente prohibidas las mallas metálicas. En el caso de cierre de linderos medianeros se admite el cerramiento con malla de simple torsión y postes metálicos de 2.00 m. de altura.

4.- Fachadas.

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

1.- Fábricas de sillería o mampostería así como chapados de piedra natural o artificial de color y textura uniforme.

2.- Revocos con pigmentación natural 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 veteados, vidriados, etc.

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 con el plano o planos de fachada.



El ancho máximo de un alero en su extremo sobre la alineación oficial, no será superior a 60 cm. Si la cubierta no es plana será preceptivo el uso de teja cerámica de tonalidad uniforme o placas de pizarra.

6.- Construcciones por encima de la cubierta

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

A.- Los elementos de ventilación, iluminación, decorativos y de remate de carácter estético tales como pérgolas, etc. 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, porches o elementos cubiertos, cualquiera que sea su constitución, distintos de los autorizados expresamente en los apartados anteriores.

7.- 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.

8.- 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.



9.- Carpintería.

La carpintería exterior deberá estar comprendida dentro de la sección del muro. Los elementos de carpintería opacos: puertas de acceso, entrada de vehículos, etc., deberán ser de madera, o bastidor metálico cerrado con elementos de madera, o con láminas metálicas. Los elementos transparentes o translúcidos serán incoloros o con tonalidades en blanco.

10.- 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.

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

Las muestras luminosas además de cumplir con las normas técnicas de instalación y



con las condiciones anteriores irán situadas a una altura superior a 3 m., 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 3 m. del anuncio ya 8 m. 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.

12.- Escaleras.

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

El ancho mínimo de la escalera será de 0,80 m, en viviendas unifamiliares, 1,00 en edificios de vivienda colectiva y 1,20 m 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 igualo 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:

$$0,60 \text{ m} < h + 2t < 0,64 \text{ m}$$

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

$$0,20 \text{ m} > t > 0,14 \text{ m}$$

$$0,36 \text{ m} > h > 0,24 \text{ m}$$

En las escaleras interiores de una vivienda o local, de uso estrictamente privado, se admiten las mesetas partidas por su diagonal, cuando su ancho sea igual o superior a 90 cms. En todos los casos, la altura libre de la escaleras será igual o superior a 210 cms.

4.6.6- Condiciones particulares de habitabilidad e Higiene.

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

4.7.- ORDENANZAS REGULADORAS DE CADA ZONA.

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 7 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.

4.7.1.- CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA 1: ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES.



a).- Definición y grados.

1.- Comprende todos los espacios libres de uso y dominio público destinados a parques, jardines ó 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 zonas peatonales.

b).- Condiciones de parcelación.

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

c).- Condiciones de las edificaciones e instalaciones.

1.- 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) m² de superficie cerrada.

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



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

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

5.- Con carácter excepcional en la zona denominada E.L.-6 se permitirán, previa autorización municipal, los usos previstos en la ordenanza municipal referente a la ocupación de zonas peatonales por parte de los comercios existentes para la instalación de terrazas para servicio al público.

d).- Condiciones de Uso.

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

4.7.2.- CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA 2: EQUIPAMIENTOS.

a).- 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

b).- Obras admisibles.

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

c).- 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.

d).- 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.

e).- 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.

f).- Condiciones de volumen.

1.- Las alturas máximas de la edificación en plantas y en metros a línea de cornisa es de tres (3) plantas y diez (10) metros.

2.- Se establecen una edificabilidad máxima de 1 m²/m².

g).- Condiciones estéticas.

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

h).- 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) m2.

2. Terciario:

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

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

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

4.7.3.- CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA 3: RED VIARIA.

a).- 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.

b).- Condiciones específicas.

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) m2 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.

c).- 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.

4.7.4.- CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA 4: RED SUPRAMUNICIPAL DE VIVIENDA

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

2.- Dentro de este uso se encuentra integrado el uso de la Red Supramunicipal destinada a Servicios de Integración Social para cuya edificación será preceptiva la tramitación de un Plan Especial, no siendo de obligada aplicación, solo indicativas, las condiciones particulares de la zona 6 a esta parcela.

3.- El Plan Especial deberá, en la medida de lo posible, aplicar las condiciones particulares del uso residencial de las Normas de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana.

4.7.5.- CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA 5: RED SUPRAMUNICIPAL VIAS PECUARIAS ESPACIO LIBRE PROTEGIDO.

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

2.- Los usos y la regulación de esta zona es la establecida en la Ley Estatal 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias (BOE de 24 de marzo de 1.995) 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).

3.- La presencia de línea eléctricas, telefónicas, alcantarillado, saneamiento y en general todas las redes de servicio deben evitar el trazado propuesto como vía pecuaria ya que de acuerdo con la Ley 8/1998 estas instalaciones son incompatibles con los usos establecidos en la misma, por ello, y para evitar problemas futuros es conveniente que dichos servicios se sitúen fuera de la superficie reservada para la vía pecuaria.



4.7.6.- CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA 6: EDIFICACIÓN EN MANZANA CERRADA.

a).- Ámbito y usos característicos.

- 1.- Las áreas reguladas en esta zona comprenden los suelos identificados en el Plano de Usos Pormenorizados y Ordenanzas con el código 6.
- 2.- Su uso característico es el residencial.
- 3.- La tipología edificatoria es la de vivienda COLECTIVA EN MANZANA.

b).- Obras admisibles.

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

c).- Condiciones de parcelación.

- 1.- Se establece como parcela mínima la de ciento cincuenta (150) m².
- 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.

d).- 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: DOCE (12) metros salvo en la crujía destinada a uso comercial que será de DIEZ (10) metros (según gráfico que se adjunta).

e).- Condiciones 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. No tendrán computo de edificabilidad las superficies construidas bajo rasante destinadas a albergar instalaciones deportivas, vestuarios y análogos.

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 situados en planta baja admitidos en la presente normativa.

f).- 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.- La superficie máxima edificable en vivienda multifamiliar y sus usos compatibles, por manzana, será la asignada en la memoria de este Plan Parcial:

Tipología.	Superficie	Edificabilidad Computable	Nº Máximo Viviendas
RESID. COLECTIVA LIBRE	9.938,33 m ²	9.810,00 m ²	109
RESID. COLECTIVA PROTEGIDA		3.075,00 m ²	41
TERCIARIO Y DOTACIONAL		2.518,20 m ²	

g).- 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 0,75 m.

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 0,60 m.

h).- 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 o primera. Este uso referido en situación de planta baja computará al 50% a efectos de edificabilidad o aprovechamiento urbanístico consumiendo únicamente, en consecuencia, un 10% de la edificabilidad máxima permitida o resultante. En situación de planta primera computará al 100% a efectos de edificabilidad.

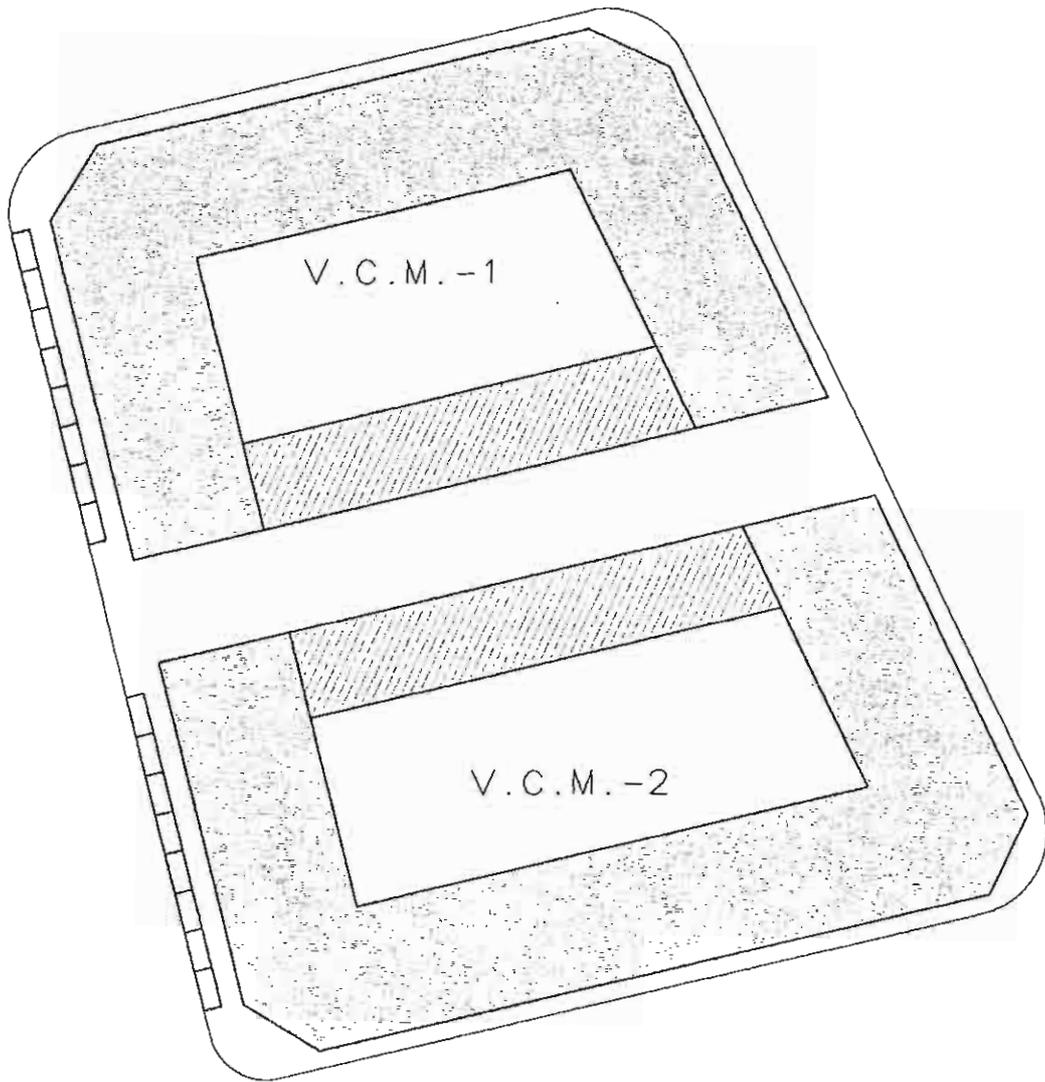
2.- Los locales comerciales resultantes en cada manzana .de las condiciones del apartado anterior deberán quedar al finalizarse las obras completamente cerrados a todo espacio de uso público, con ritmo de huecos, materiales opacos y acabados acordes a los del resto de la edificación.

3.- Si cada una de las manzanas resultantes de la ordenación de esta zona no se desarrollara a través de un proyecto unitario, el Ayuntamiento podrá exigir la redacción de un Estudio de Detalle para cada una de ellas.

4.- 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 siguiente recoge la solución permitida para las manzanas V.C.M.-2 y V.C.M.-3.



ALTURA MAXIMA: 1 PLANTA (3,5 M.)
USO: COMERCIAL



ALTURA MAXIMA: 3 PLANTAS (10 M.)
USO: RESIDENCIAL

APROBACION INICIAL
 APROBACION ALTERNATIVA... APROBADO PLENO EN
 SESION



i).- 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.

j).- 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.

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:

a) Escolar en todas sus categorías en situación de planta baja e inferiores a la baja.

b) Socio Cultural, en sus categorías 7ª y 8ª en situación de planta baja, e inferiores a la baja.

c) Sanitario, categoría 10ª en situación de planta baja e inferior a la baja y 12ª en situación de planta baja e inferior a la baja.

d) Deportivo categoría 18ª en situación de planta baja e inferior a la baja.

Los apartados a), b), c) y d) deberán disponer de entrada propia y diferenciada del acceso a las viviendas.

NOTA: Todos aquellos aspectos que no hayan sido contemplados en las presentes condiciones particulares se atenderán a lo expuesto en el Plan General de Ordenación Urbana de Villanueva del Pardillo para la edificación en Manzana Cerrada.





4.7.7.-CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA 7: VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA.

a).- Ámbito y usos característicos.

1.- Las áreas reguladas en esta zona comprenden los suelos identificados en el Plano de Usos Pormenorizados y Ordenanzas con el código 7.

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.

b).- Obras admisibles.

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

c).- Condiciones de parcelación.

1.- Se establece como parcela mínima la de ciento cincuenta (150) m². Se podrán formar parcelas para conjuntos de edificación de más 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.

d).- Condiciones de posición.

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



2.- Posición respecto a los linderos laterales. Se permite el adosamiento a ambos linderos laterales excepto en las parcelas de esquina o en aquellas que se indique en la reparcelación en cuyo caso deberá retranquearse un mínimo de tres (3) metros.

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

e).- Condiciones 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.- La superficie ocupada bajo rasante, será como máximo la superficie ocupada por la edificación sobre rasante incluidos usos no vivideros vinculados a las viviendas. 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 sin computo de edificabilidad, con un límite de una (1) planta bajo rasante.

f).- Condiciones de volumen.

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

2.- La superficie máxima edificable en vivienda adosada y sus usos compatibles, por manzana será la siguiente:

Parcela	Superficie	Edificabilidad Máxima	Número Máximo Viviendas
V.U.A. -1	5.546,42 m ²	4.000,00 m ²	32

g).- 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 podrá abrirse huecos de iluminación y ventilación en el muro medianero.

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

h).- 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.

i).- 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) Oficinas: En categorías 1ª y 2ª en situación de planta baja e inferior a la baja.

2.- Dotacional : En todas sus categorías.

NOTA: Todos aquellos aspectos que no hayan sido contemplados en las presentes condiciones particulares se atenderán a lo expuesto en el Plan General de Ordenación Urbana de Villanueva del Pardillo para la edificación de Vivienda Unifamiliar Adosada grado 1º.





4.7.8.- CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA 8: VIVIENDA UNIFAMILIAR PAREADA.

a).- Ámbito y usos característicos.

1.- Las áreas reguladas en esta zona comprenden los suelos identificados en el Plano de Usos Pormenorizados y Ordenanzas con el código 8.

2.- Su uso característico es el residencial.

La tipología edificatoria es la de vivienda unifamiliar pareada.

b).- Obras admisibles.

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

c).- Condiciones de parcelación.

1.- Se establece como parcela mínima la de doscientos cincuenta (250) m². 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.

No se admitirán proyectos que contemplen la construcción de una sola de las viviendas que compongan un pareado debiéndose desarrollar un mínimo de dos viviendas por proyecto y su edificación deberá ser simultánea.

d).- Condiciones de posición.

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 al lindero en el que no se encuentra adosado.

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) m² construidos como máximo que contengan dependencias de servicio y sin consumir volumen, 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

e).- Condiciones de ocupación.

1.- No podrá ocuparse sobre 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.- La superficie ocupada bajo rasante, será como máximo la superficie ocupada por la edificación sobre rasante incluidos usos no vivideros vinculados a las viviendas. 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 aparcamiento común, infraestructuras para instalaciones deportivas, piscinas, vestuarios y análogos sin computo de edificabilidad, con un límite de una (1) planta bajo rasante.

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

f).- 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.- La superficie máxima edificable en vivienda pareada y sus usos compatibles, por manzana, será la asignada en la memoria de este Plan Parcial:



Parcela	Superficie	Edificabilidad Máxima	Número Máximo Viviendas
V.U.P. -1	5.584,92 m ²	3.080,00 m ²	22

g).- 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 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.

h).- 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) Oficinas: En categorías 1ª y 2ª en situación de planta baja e inferior a la baja.

2.- Dotacional : En todas sus categorías.

NOTA: Todos aquellos aspectos que no hayan sido contemplados en las presentes condiciones particulares se atenderán a lo expuesto en el Plan General de Ordenación Urbana de Villanueva del Pardillo para la edificación de Vivienda Unifamiliar Adosada grado 1º.



**4.7.9.-CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA 9: INFRAESTRUCTURAS
– CENTROS DE TRANSFORMACION.**

a).- Ámbito y usos característicos.

1.- Las áreas reguladas en esta Zona comprenden los suelos identificados en el Plano de Usos Pormenorizados y Ordenanzas con el código 9.

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

b)..- Compatibilidad y localización de los usos no característicos.

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

Madrid, Septiembre de 2.007



Conforme

Equipo Redactor:

Estudio **AC.** S.l.

Sociedad Urb. Municipal
Villanueva del Pardillo, s.a.

Frutos y Gonzalez-Sabariegos C.D.