

III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE

60**VILLANUEVA DEL PARDILLO**

URBANISMO

El Pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 2 de septiembre de 2010, adoptó acuerdo de aprobación definitiva de Plan Parcial del Sector SUZ I-10 del Plan General de Ordenación Urbana de este municipio, y se ha tramitado el depósito en el Registro Administrativo de la Comunidad de Madrid, lo que se publica en relación con lo establecido en el artículo 66.1.b) de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, y el artículo 11.2 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo.

Asimismo, se procede a la publicación del texto íntegro de las Normas Urbanísticas del citado Plan, dando cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 196.2 del vigente Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales de 1986:

1. Disposiciones de carácter general

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 I-10 “Las Vegas” de las Normas Subsidiarias 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 I-10 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 1998.
 - c) Es inmediatamente ejecutivo.

1.2. Ámbito de aplicación.

El presente Plan Parcial es de aplicación exclusiva sobre el territorio delimitado por el Sector de suelo urbanizable SUZ I-10, definido gráficamente dicho ámbito en los correspondientes planos de ordenación que integran la documentación del presente Plan.

1.3. Vigencia.

1. Las presentes Normas Urbanísticas entrarán en vigor el mismo día de su publicación en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID, con indicación de haberse producido previamente al depósito del correspondiente Plan Parcial de Ordenación Urbanística en el Registro Administrativo de la Consejería competente en materia de ordenación urbanística, de conformidad con lo establecido en el artículo 66 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.
2. Su vigencia será indefinida en tanto no se apruebe definitivamente una revisión del planeamiento municipal, sin perjuicio de eventuales modificaciones puntuales las mismas.

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 o modificación 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.

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 concurran las siguientes circunstancias:

- a) Que no se vulneren determinaciones del planeamiento de rango Plan Parcial del Sector SUZ I-10 “Las Vegas” 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.

1.6. Normativa aplicable.

1. Aparte 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, asimismo, 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 el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, que aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo; la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, modificada por la Ley 14/2001, de 26 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas; por la Ley 9/2003, de 26 de marzo, de Régimen Sancionador en Materia de Vivienda Protegida de la Comunidad de Madrid; Ley 4/2006, de 22 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas; Ley 3/2007, de 26 de julio, de Medidas Urgentes de Modernización del Gobierno y la Administración de la Comunidad de Madrid, y el Decreto 92/2008, de 10 de julio, que regula las modificaciones puntuales no sustanciales de planeamiento urbanístico. Con carácter supletorio el Reglamento de Planeamiento (Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio), el Reglamento de Gestión (Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto) y el Reglamento de Disciplina (Real Decreto 2187/1978, de 23 de junio), y por otra parte, el planeamiento municipal, representado por la vigente Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Villanueva del Pardillo, aprobada definitivamente por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid el día 8 de enero de 1998.
3. En especial, se hace mención a la edificación, que se someterá al cumplimiento obligatorio del Código Técnico de la Edificación, ahora Plan Parcial del Sector SUZ I-10 “Las Vegas” vigente, o a las normas que durante la vigencia del Plan Parcial de Ordenación puedan aprobarse.

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 este.
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.
6. Estudio económico-financiero.

2. Asimismo, y como anexos a estos documentos, se incluyen:

- A) Síntesis de la propuesta.
- B) Justificación del cumplimiento del artículo 48.2.a) LSCM.
- C) Justificación del cumplimiento del artículo 48.2.b) LSCM.
- D) Justificación del cumplimiento del artículo 48.2.e) LSCM.
- E) Justificación del cumplimiento del Decreto 170/1998.
- F) Justificación del cumplimiento del Decreto 78/1999.
- G) Sostenibilidad del Sector.
- H) Convenio para la ejecución de la UE-2 del Sector SUZ-I-10.
- I) Memoria participativa.

1.8. Normas de interpretación.

1. Las determinaciones del presente Plan General de Ordenación Urbana Plan Parcial del Sector SUZ I-10 “Las Vegas” 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 este 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 aquellas sobre estas.
4. Por último, y con carácter general en cualquiera de los supuestos de duda, contradicción o imprecisión de las determinaciones, prevalecerá aquella 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 esta a los intereses públicos.

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.

2. Régimen urbanístico del suelo

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 A: residencial unifamiliar.
 - Zona B: residencial colectivo.
 - Zona C: zonas verdes y espacios libres.
 - Zona D: equipamiento comunitario.
 - Zona E: red viaria.
 - Zona F: terciario.

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 “Normas reguladoras de cada zona” y queda reflejado en el plano O-03.

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

2.2. Redes locales, generales y supramunicipales.

1. Constituyen las redes y dotaciones generales aquellos elementos fundamentales de la ordenación del territorio al servicio de diferentes ámbitos, conforme al modelo de desarrollo establecido por las Plan General de Ordenación Urbana de Villanueva del Pardillo.
2. Constituyen las redes locales aquellas cuya función se limita al uso y servicio de los residentes en el sector.
3. Constituyen las redes supramunicipales aquellas cuya función, uso, servicio y/o gestión se puede considerar predominantemente de carácter supramunicipal y, por tanto, propia de las políticas de la Administración del Estado o de la Comunidad de Madrid.

2.3. Construcciones e instalaciones de carácter provisional.

Con independencia de la calificación del suelo, podrán ejecutarse en el Sector aquellas obras de carácter provisional a que se refieren los artículos 20.1.b) de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, y 13.3.a) del texto refundido de la Ley del Suelo Estatal (Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio), que habrán de demolerse cuando así lo acordase el Ayuntamiento, sin derecho a indemnización, en las condiciones previstas en el citado artículo.

2.4. Incidencia del Plan Parcial sobre las edificaciones existentes.

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 el suelo, estuviesen asignados, que resultaran disconformes con la normativa y ordenación que contiene el citado documento, serán considerados fuera de ordenación, quedando regulada su situación por lo que las Normas Urbanísticas de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana establecen en sus artículos 2.4.3 y 2.4.4. En todo caso, se autorizará la transformación, en su caso, a los nuevos usos y edificaciones previstos por este Plan Parcial.

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 encuentran 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 el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, que aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo; 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 Plan Parcial del Sector SUZ I-10 “Las Vegas” establecen tanto la legislación urbanística vigente como la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana del municipio, el Sector SUZ I-10 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 de un Proyecto de Urbanización para cada Unidad de Ejecución.
 - De gestión:
 - Redacción de un Proyecto de Reparcelación para cada Unidad de Ejecución.
 - De cesión:
 - Cesión, obligatoria y gratuita, y libre de cargas, de los terrenos correspondientes a zonas verdes y espacios libres, equipamiento comunitario, red viaria, red supramunicipal de vivienda pública y servicios urbanos e 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 o los Proyectos 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 que falten por completar, según lo recoge la propuesta del Plan Parcial.
 - Edificación de los solares resultantes de la ordenación, que quedan para los promotores, dentro de los plazos que se fijan en el Plan de Etapas que forma parte sustancial de este Plan Parcial.
 - De conservación de la urbanización:
 - Conservación de la urbanización hasta que sea firmado por la Administración actuante el acta de recepción de la urbanización.
4. Por lo que se refiere a los derechos que los titulares del suelo delimitado para 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 por 100 del aprovechamiento lucrativo del Sector, en los términos y con las condiciones previstas en este Plan Parcial sobre compromisos ya adquiridos.

3. Desarrollo del Plan Parcial de Ordenación

3.1. Condiciones generales para su desarrollo.

1. El desarrollo de este 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, en la Unidad de Ejecución 1, y a la privada mediante el sistema de compensación, en la Unidad de Ejecución 2.

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 este Plan Parcial.
2. Serán, pues, proyectos de desarrollo del Plan Parcial, los siguientes:
 - A) Proyecto de Urbanización.
 - B) Proyecto de Reparcelación.
 - C) Proyecto de Edificación.
3. El alcance y contenido de cada uno de ellos es el recogido en las Normas Urbanísticas del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Villanueva del Pardillo que se enuncian a continuación.

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.

Tanto la urbanización como la reparcelación ya se han realizado con sendos proyectos que han sido anulados por sentencia judicial. El Ayuntamiento decidirá si tramita unos nuevos o modifica los existentes, con la consiguiente convalidación.

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.

El Ayuntamiento de Villanueva del Pardillo redactó, tramitó y aprobó el Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución UE-1, que se encuentra inscrito en el Registro de la Propiedad. La propuesta de este Plan Parcial para la UE-1 implicará una modificación de algunas parcelas del citado proyecto, sin que se modifiquen la distribución de beneficios y cargas ya aprobada.

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 Ley, de conformidad con el artículo 80.2.a) de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, y los artículos 69 y 70 del Reglamento de Planeamiento, así como lo establecido en el artículo 3.2.6 y capítulo 6 de las Normas Urbanísticas de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Villanueva del Pardillo.

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 artículo 80.2.c) de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

El Ayuntamiento de Villanueva del Pardillo redactó, tramitó y aprobó el Proyecto de Urbanización de la UE-1, instrumentado a través de la “Sociedad Municipal Urbanística de Villanueva del Pardillo, Sociedad Anónima”, cuyas obras fueron ejecutadas y recepcionadas por el propio Ayuntamiento. La ejecución de la propuesta de este Plan Parcial para la UE-1 requerirá de la obtención de licencias de obras ordinarias de urbanización para la modificación puntual de determinados aspectos de la urbanización existente en el ámbito de esta Unidad de Ejecución.

3.5. Proyectos de edificación.

1. Contenido:

Los Proyectos de Obras ordinarias contendrán las determinaciones de definición requeridas para su correcta ejecución señalada en el artículo 67.3 del Reglamento

de Planeamiento, 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, etcétera), 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 artículo 141.1 del Reglamento de Planeamiento.

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 el Sector 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 la Unidad de Ejecución 1 (UE-1) y el de compensación sobre la Unidad de Ejecución 2 (UE-2), sin perjuicio de que se puedan definir otras unidades de ejecución para las que se preverán los correspondientes sistemas de ejecución en el ámbito del Sector.

5. El sistema de cooperación tiene por objeto la gestión y ejecución de la urbanización por el Ayuntamiento, mientras que el de compensación se gestionará y ejecutará por los propietarios del suelo.

3.7. Derecho a edificar.

1. Edificación de parcelas urbanizadas:

Solo 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 14 a 20 del texto refundido de la Ley del Suelo (Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio), 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 de las Administraciones destinatarias de los terrenos reservados para dotaciones y espacios libres de uso y dominio público, determinados como cesión gratuita y obligatoria en el Plan General de Ordenación Urbana y en el presente Plan Parcial que lo desarrolla.

- c) Que se hayan tramitado y aprobado los documentos complementarios que se requieran, y formalizado los compromisos y garantías correspondientes.
- d) Que se hayan ejecutado las obras del Proyecto de Urbanización o del Proyecto de Obras Ordinarias que, en su caso, se requiera.

2. Urbanización y edificación simultánea:

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

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

- a) Asunción expresa y formal por el propietario de los compromisos de proceder a la realización simultánea de toda la urbanización pendiente y la edificación y de formalización, en su caso, de la cesión de superficie de vial asimismo pendiente, así como de no ocupación ni utilización de la edificación hasta la total terminación de las obras, la materialización, en su caso, de la cesión y el efectivo funcionamiento de los servicios urbanos correspondientes.
 - b) El compromiso de no ocupación, ni utilización, incluirá el de consignación de condición, con idéntico contenido, en cuantos negocios jurídicos se celebren con terceros e impliquen el traslado a estos de alguna facultad de uso, disfrute o disposición sobre la edificación o parte de ella.
 - c) Prestación de garantía en cuantía suficiente para cubrir el coste de ejecución de las obras de urbanización comprometidas.
3. El incumplimiento del deber de urbanización simultánea a la edificación comportará la declaración de caducidad de la licencia sin derecho a indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado, sin perjuicio del derecho de los terceros adquirentes al resarcimiento de los daños y perjuicios que se les hubiera irrogado. Asimismo, comportará la pérdida de la fianza a que se refiere el apartado anterior.
4. Una vez adquirido por el propietario la facultad urbanística relativa al derecho al aprovechamiento urbanístico, toda actuación edificatoria se someterá a las normas deducidas de la clase de suelo en que se encuentre, ciñéndose a la ordenanza de zona que le sea de aplicación y a las normas generales que para toda edificación se determinan.

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 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, y en el vigente Plan General de Ordenación Urbana de Villanueva del Pardillo.
- Los actos relacionados anteriormente, promovidos dentro del Sector 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 de las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana, del Plan Parcial, 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 este sea preciso.

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

A) Licencias de parcelación:

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

B) Licencias de obras de urbanización:

Se exigirá la presentación de Proyecto de Obras Ordinarias de Urbanización, visado y suscrito por técnico competente, realizado de acuerdo con las Normas Generales de Urbanización que se incluyen en el Plan General, con el contenido preciso que exigen los 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 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 2 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 Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (Decreto 2414/1961, de 30 de noviembre) y a la normativa posterior que lo desarrolla.

La concesión de la licencia de obras es requisito previo la expedición de la de apertura, 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 por 100 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 por 100 de la obra que restase por ejecutar en el momento en que aquella quedó paralizada.

Dicho valor se calculará, asimismo, 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 doce 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. *Normas de urbanización*

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 y la ordenanza municipal de proyectos y obras de urbanización, serán de aplicación en 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 de la ordenanza municipal de vallados y cierres de parcela, y atenderá a lo especificado en el artículo 6.6 de la misma.
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 este Plan Parcial y en concordancia con un adecuado nivel de seguridad, conservación y mantenimiento.
4. Para las obras de urbanización pendientes de ejecutar 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 y en la ordenanza municipal de proyectos y obras de urbanización.

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 modificación del existente, o de obras de urbanización, que se ajustarán a las determinaciones señaladas en las Normas Urbanísticas de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Villanueva del Pardillo y en la ordenanza municipal de proyectos y obras de urbanización.

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 la 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.

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.

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, no pudiendo consumir más del 20 por 100 de la edificabilidad prevista en el Sector.

3. Uso alternativo:

Es aquel uso que puede implantarse en lugar del principal, por considerar el planeamiento que ambos, dependiendo de coyunturas o condiciones pueden cumplir funciones necesarias para el interés general.

En aquellas parcelas en las que la norma zonal lo autorice, el uso principal podrá ser sustituido por el alternativo que fije la citada norma.

4. 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.

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:

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 categorías:

— Categoría 1.^a: 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 aislada, adosada o pareada.

Dentro de la tipología adosada o pareada, 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 en la que se podrán mancomunar los espacios no ocupados por la edificación y los tranqueos obligatorios, con servicios colectivos al servicio de las

mismas (piscina y sus instalaciones anexas, área deportiva, garaje, etcétera) 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 2.^a: 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.

Dentro de esta categoría, cabe la constitución de un complejo inmobiliario privado que no exija la segregación material o parcelación de la finca pero permita constituir parcelas susceptibles de aprovechamiento independiente que alberguen uno o varios edificios. Estas parcelas podrán inscribirse en el Registro con la consideración de fincas, de conformidad con el artículo 51 del Reglamento Hipotecario, debiendo cumplir igualmente las condiciones de parcelación que se fijen. En estos complejos inmobiliarios, y a los efectos de aplicación de las condiciones específicas de edificación y uso sobre la parcela, podrán existir los siguientes espacios:

- a) Espacios o parcelas privativas.
- b) Espacios mancomunados:
 - b.1. Jardines y zonas deportivas.
 - b.2. Viarios y espacios libres interiores.

En este supuesto, el viario interior tendrá igual consideración que el público a los efectos de retranqueo de los diferentes edificios, que deberán cumplir, además, las condiciones de posición en las parcelas de uso privativo.

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, etcétera) o a procurar servicios privados a la población (peluquería, bares, etcétera).

2. Por su diferenciación funcional y espacial se diferencian dos clases de usos, estableciéndose para la totalidad del uso las siguientes categorías:

a) Clase comercio:

- Categoría 1.^a: 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 metros cuadrados 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 2.^a: locales comerciales de venta de todo tipo de productos, alimentarios o no, en establecimiento independiente de dimensión no superior a 500 metros cuadrados de superficie de zona de venta, constituyendo única razón comercial.

b) Clase centros de reunión:

- Categoría 9.^a: establecimientos de bebidas, cafés y restauración en todos los casos sin espectáculo ni hospedaje.
- Categoría 10: establecimientos de reunión y espectáculos en locales cerrados.
- Categoría 11: establecimientos de reunión y espectáculo en instalaciones al aire libre.

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, etcétera.

2. Se establecen para este uso las siguientes categorías:

- Categoría 1.^a: despachos y consultas profesionales, asociados a otros usos o aislados.
- Categoría 2.^a: oficinas privadas sin atención al público, asociadas a otros usos o aisladas.
- Categoría 3.^a: oficinas privadas con atención al público, asociadas a otros usos o aisladas.
- Categoría 4.^a: oficinas de la Administración sin atención al público.

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, etcétera, 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 1.^a: centros de educación infantil, de titularidad pública o privada.
- Categoría 2.^a: centros de educación primaria, de titularidad pública o privada.
- Categoría 3.^a: 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 4.^a: centros de enseñanza universitaria, o destinados a la investigación, de titularidad pública o privada.
- Categoría 5.^a: otras enseñanzas oficiales (Conservatorio de Música, Educación Física y Deporte, etcétera).
- Categoría 6.^a: enseñanza de actividades no reguladas por la Administración (servicios de enseñanza en general).

b) Clase sociocultural:

- Categoría 7.^a: centros culturales, museos y biblioteca.
- Categoría 8.^a: centros de servicios sociales sin residencia colectiva aneja, tales como club de ancianos, guarderías, etcétera, de titularidad pública o privada.
- Categoría 9.^a: centros de servicios sociales con residencia colectiva, de titularidad pública o privada, tales como residencias de ancianos, centros de acogida infantil o adultos, etcétera.

c) Clase sanitario:

- Categoría 10: establecimientos sanitarios para la medicina humana sin internamiento, de titularidad pública o privada (ambulatorios, consultas, clínicas odontológicas, matronas, enfermeras, laboratorios análisis, etcétera).
- Categoría 11: establecimientos sanitarios para la medicina humana con internamiento, de titularidad pública o privada (hospitales, clínicas y sanatorios, etcétera).
- Categoría 12: establecimientos veterinarios.

- d) Clase servicios urbanos:
 - Categoría 13: centros de la Administración Local, Autonómica o Estatal, con atención al público (Ayuntamiento, oficina de Correos, cuartel de la Guardia Civil, etcétera).
- e) Clase religioso:
 - Categoría 14: centros de culto y reunión sin residencia colectiva aneja.
 - Categoría 15: centros de culto y reunión con residencia colectiva aneja.
- f) Clase deportivo:
 - Categoría 16: espacios y locales para la práctica deportiva sin espectadores, cubierto o al aire libre.

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 1.^a: 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 2.^a: área destinada específicamente al juego y esparcimiento infantil, incorporando aparatos de recreo (columpios, toboganes, balancines, etcétera), areneras y plantaciones y diseño adecuado al fin previsto.
 - Categoría 3.^a: parque urbano formado por los espacios libres en que existe predominio de la zona forestada sobre las zonas verdes urbanizadas.
- b) Clase protección:
 - Categoría 4.^a: franjas de protección de vías de comunicación, rodoviarías, constituidas por las bandas longitudinales, normalmente de ancho constante, situadas en los márgenes de aquellas.
 - Categoría 5.^a: franjas de protección de infraestructuras de tipo lineal, constituidas por las bandas longitudinales, normalmente de ancho constante, situadas en los márgenes de aquellas.

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, para la circulación rodada, ciclista 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 1.^a: peatonal o viario que puede admitir además del tránsito o paseo de peatones, el tránsito de bicicletas y vehículos sin motor en general.
- Categoría 2.^a: de coexistencia o viario propio tanto del suelo urbano como del urbanizable, como, asimismo, de la red de comunicación intermunicipal destinada 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.

5.3.7. Uso de infraestructura básica.

Es el propio de los espacios que acogen las instalaciones, mecanismos y edificaciones que soportan el servicio e infraestructura del Sector.

Se incluyen dentro de este uso todos los usos infraestructurales relacionados con los servicios básicos urbanos (transformación de energía, almacenamiento de agua potable, depuración y tratamiento de aguas residuales, etcétera) como los relacionados con algún modo de transporte.

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 Plan General de Ordenación Urbana de Villanueva del Pardillo con las precisiones que se detallan en estas Normas.

5.5. Usos permitidos.

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

a) Principal:

Residencial de la clase “vivienda de carácter privado” con categoría:

- Categoría 1.^a: vivienda unifamiliar. Situado en parcela independiente o sobre parcelas para más de una vivienda formando conjuntos de edificaciones con espacios comunes mancomunados.
- Categoría 2.^a: vivienda multifamiliar. Edificios de viviendas agrupadas con accesos comunes, pudiendo conformar complejos inmobiliarios.

Terciario de las clases y categorías:

- Comercio: 1.^a, 2.^a, 3.^a, 4.^a y 5.^a.
- Hostelero: 6.^a, 7.^a y 8.^a.
- Centros de reunión: 9.^a, 10 y 11.
- Oficinas: 1.^a, 2.^a, 3.^a y 4.^a.

b) Complementarios:

- Terciario oficinas (oficinas), terciario comercial (comercio, hostelero, centros de reunión), dotacional (escolar, sociocultural, 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 o complementarios, específicos de cada una.

c) Alternativo:

- Vivienda multifamiliar acogida a algún régimen de protección.
- Terciario comercial hostelero y centros de reunión.
- Dotacional.

d) Prohibidos:

- Todos los industriales.

6. Condiciones generales de la parcelación y la edificación

6.1. Parcelación.

Este Plan Parcial hace una propuesta de parcelación concreta para la UE-1, que deberá ratificar el Proyecto de Reparcelación, no así para la UE-2, cuya parcelación la definirá el correspondiente Proyecto de Reparcelación.

La localización zonal, que ordena la parcelación según usos, se considera determinación vinculante del Plan Parcial.

6.2. Subdivisión de parcelas.

No se permite establecer subdivisiones de las que resulten parcelas de tamaño, frente o forma inferiores a los mínimos establecidos en las Normas Urbanísticas de este Plan Parcial. Su contenido se ajustará a lo establecido en el artículo 3.2.11 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

6.3. Agrupación 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.

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) A los efectos de su medida, esta se realizará por el perímetro envolvente exterior de las construcciones, computando a tal efecto toda la edificación realizada sobre rasante. En el área de proyección horizontal de la superficie comprendida dentro del perímetro exterior de la planta considerada, quedan excluidas a efectos del cálculo las zonas o cuantías que a continuación se enumeran y las que a estos efectos se establecen en las normas zonales o condiciones particulares de los usos:
 - Los balcones, balconadas y miradores, autorizados en la norma zonal de aplicación o de desarrollo del Plan General.
 - En las zonas de vivienda colectiva no se computarán a efectos de edificabilidad los soportales, pasajes y plantas bajas diáfanas.
 - No computará la edificación bajo rasante en sótanos o semisótanos, incluidos los trasteros regulados por la presente normativa para vivienda colectiva.
 - No computarán los tendedores hasta 3 metros cuadrados de superficie útil, computando el resto de superficie que exceda a esa al 100 por 100.
 - No computarán las terrazas hasta 5 metros cuadrados, por cada unidad de vivienda, computando el resto de superficie que exceda a esa al 100 por 100.
 - Los porches de cubierta permanente y completa, cualquiera que sea el material que los cubra, computarán al 50 por 100.
 - Los espacios apergolados no computarán siempre y cuando la separación de ejes de los travesaños sea superior a 60 centímetros.
 - La edificación bajo cubierta computará en las condiciones que se exponen en las Normas Urbanísticas del Plan General de Villanueva del Pardillo, es decir, a efectos del cómputo de edificabilidad total de la edificación que se considere, y si expresamente no se prohíbe en la zona de ordenanza correspondiente la adscripción del espacio bajo cubierta para usos vivideros, se considerará como superficie edificada la superficie que tenga una altura libre igual o superior a 1,50 metros.
 - No computarán las dependencias anejas que se desarrollen en una sola planta y cuya ocupación sea menor o igual a la resultante de aplicar un coeficiente del 3 por 100 a la superficie de la parcela edificable.
Este volumen único podrá situarse en el espacio de retranqueo obligatorio correspondiente a los linderos laterales o posterior, siempre y cuando se aporte autorización escrita del vecino o vecinos colindantes afectados.
- b) La edificación en semisótanos o sótanos se ajustará a las determinaciones del artículo 5.7.4 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Villanueva del Pardillo y a lo regulado en la ordenanza municipal de establecimientos de usos comerciales en plantas sótano.
- c) Los cuerpos volados, porches, etcétera, contarán conforme a lo establecido en las Normas Urbanísticas del Plan General de Villanueva del Pardillo.
- d) Todos aquellos porches que se creen para espacios públicos (marquesinas, voladizos, etcétera) no contabilizarán como volumen.

2. Altura de la edificación.

Es la definida en el artículo 5.7.2 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Villanueva del Pardillo. La medición de la altura máxima se adecuará siempre a las exigencias contenidas en los artículos 5.7.3 y 5.7.4 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Villanueva del Pardillo y lo establecido para cada zona de ordenanza.

3. Retranqueos a la edificación.

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

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 quioscos de cualquier tipo, cabinas telefónicas, casetas de información urbana, etcétera, así como el mobiliario urbano, no podrán ocupar una superficie mayor de 12 metros cuadrados 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 metros.

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, etcétera). Asimismo, deberán contemplar la renovación de los acabados y pinturas. Esta ordenanza será aplicable también a cerramientos de parcela, medianerías, edificaciones auxiliares, etcétera, cuando se consideren constitutivos de ambiente urbano o solidarios con una edificación afectada por ella.

3. Cierres de parcela, cercas y vallados.

En desarrollo de este Plan Parcial habrá que estarse a lo previsto en la ordenanza municipal de cierres de parcela.

4. Fachadas.

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

1. Fábricas de sillería o mampuesto, así como chapados de piedra natural o artificial de color y textura semejante.
2. Revocos con pigmentación natural, en tonos claros y dentro de la gama comprendida entre el ocre y el tierra de siena tostado, siempre con textura lisa. Toda la fachada tendrá el mismo tono, color y textura, pudiéndose variar el color, manteniéndolo dentro de la misma gama, en molduras, zócalos, aleros, bandejas de vuelos, chimeneas, etcétera.
3. Ladrillo visto macizo, cerámico, de superficie plana, tonalidad uniforme en colores rojizos o terrosos tradicionales de este material, excluyéndose expresamente los veteados. El tono, color y textura compositiva en toda la fachada será uniforme, pudiéndose variar el sistema compositivo en zócalos, remates, jambas, molduras, aleros, bandejas de vuelos, etcétera.
4. Se permite la alternancia de revocos y ladrillo a cara vista en una misma fachada, siempre que dicho ladrillo sea visto macizo, cerámico rojizo o terroso, excluyéndose expresamente los veteados.

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 las condiciones fijadas en las Normas Urbanísticas del Plan General, apartado H) del artículo 5.6.2, 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.

En la tipología de vivienda colectiva se admitirán las soluciones de cubierta plana. En este caso, el concepto de aprovechamiento bajo cubierta se trasladará al de ático retranqueado 3 metros de todos los frentes de fachada. En este supuesto, la altura libre de piso no podrá superar los 2,60 metros.

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, etcétera, que completan la fachada.
- B) Los elementos técnicos y de servicios anejos a la edificación (almacenamiento de agua, chimeneas, etcétera), debiendo quedar en cualquier caso inscritos dentro de la envolvente definida por planos a 45º 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 3 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.

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

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 45 centímetros, y cuya longitud no supere en más de 30 centímetros el ancho del vano. Este no podrá exceder de 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 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 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 75 centímetros y cuya parte acristalada no rebasa en una longitud mayor de 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. Se prohíben los salientes y vuelos en calles de ancho inferior a 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 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 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. Toldos y marquesinas.

Se admiten los elementos salientes en planta baja (marquesinas, toldos, etcétera), siempre que den frente a calles de ancho no inferior a 6 metros, dejando como mínimo una altura libre a la rasante del terreno desde cualquiera de los puntos de aquel de 3 metros y que no tengan una longitud superior a 4 metros. En cualquier caso deberán retranquearse 0,80 metros 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.

10. Rótulos.

Anuncios publicitarios.

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

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

Muestras.

Se entiende por tales los anuncios realizados en materiales duraderos, paralelos 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 metros, situada sobre el dintel de los huecos y sin cubrir estos. Su altura sobre el hueco del portal será superior a 0,50 metros, dejando totalmente libre el dintel del mismo. Se exceptúan las placas que, con una dimensión máxima de $0,25 \times 0,25$ y 0,02 metros de espesor, podrán situarse en las jambas. No se permitirá la colocación de muestras a una altura superior a 4 metros. 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 metros 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 metros del anuncio y a 8 metros si lo estuvieran enfrente. Cualquier rótulo distinto de los aquí establecidos podrá admitirse si resultase un elemento ambientalmente integrado y que proporcione una composición de calidad desde el punto de vista del propio edificio y del ambiente urbano.

11. Escaleras.

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

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

Se admite la iluminación y ventilación de escaleras con lucernarios cenitales de superficie en planta igual o superior a los dos tercios 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 los peldaños compensados y rellanos partidos cuando su ancho sea igual o superior a 90 centímetros. En este caso, la huella se medirá a 50 centímetros del borde interior y su dimensión será como mínimo de 35 centímetros. En todos los casos la altura libre de las escaleras será igual o superior a 200 centímetros.

6.6. Condiciones particulares de habitabilidad e higiene.

La composición mínima de las viviendas y sus condiciones higiénicosanitarias deberán cumplir las condiciones establecidas en el artículo 4.4.2 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Villanueva del Pardillo.

7. Normas reguladoras de cada zona

1. Las normas 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 seis zonas de ordenanza particulares, cuyos ámbitos de aplicación quedan definidos en el plano O.03.

7.1. Condiciones particulares de la zona A: residencial unifamiliar.

a) Ámbito y usos característicos:

1. Las áreas reguladas en esta zona comprenden los suelos identificados en el plano con el código A.
2. A los efectos de la aplicación de las condiciones de la edificación en la zona A, se distinguen tres grados que comprenden, cada uno de ellos, los suelos señalados en el plano con los códigos 1.º, 2.º y 3.º.
3. El uso característico es el residencial, clase vivienda, categoría 1.^a; unifamiliar.
4. La tipología edificatoria es la de vivienda unifamiliar aislada, con las tolerancias que recoge el artículo 4.4.1 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

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 las siguientes condiciones de parcela mínima:
 - a) Para el grado 1.º: 700 metros cuadrados.
Las parcelas consolidadas serán indivisibles, por lo que no les serán de aplicación las condiciones de parcelación ni las de parcela mínima.
 - b) Para el grado 2.º: 600 metros cuadrados.
 - c) Para el grado 3.º: la existente.
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:
 - a) Para el grado 1.º:
 - Frente mínimo: 12 metros.
 - La forma de la parcela permitirá la inscripción de un círculo de diámetro igual o superior a 12 metros.

b) Para el grado 2.º:

- Frente mínimo: 10 metros.
- La forma de la parcela permitirá la inscripción de un círculo de diámetro igual o superior a 10 metros.

En las parcelas cuyo acceso se produzca a través de viales en fondo de saco, podrá reducirse el frente mínimo hasta 3 metros para todos los grados, debiendo permitir, no obstante, la inscripción en la parcela del círculo de diámetro igual o superior a las dimensiones fijadas en los apartados anteriores, según el grado que le corresponda.

d) Condiciones de posición:

Se toleran las condiciones de posición de las edificaciones existentes.

1. Posición respecto a la alineación oficial:

Para todos los grados: la edificación deberá retranquearse un mínimo de 5 metros. Se exceptúan las dos parcelas que dan frente a la carretera M-509.

2. Posición respecto a los linderos laterales:

- a) Para los grados 1.º y 2.º: la edificación deberá retranquearse un mínimo de 3 metros de ambos linderos laterales.
- b) Para el grado 3.º: la edificación deberá retranquearse un mínimo de 5 metros de ambos linderos laterales.

3. Posición respecto al lindero posterior:

Para todos los grados: la edificación deberá retranquearse un mínimo de 3 metros. Se exceptúan las dos parcelas que dan frente a la carretera M-509, que deberán cumplir con el marcado por la Dirección General de Carreteras. Para el grado 3.º la separación entre viviendas será de 3 metros medida en todos sus paramentos.

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 los siguientes coeficientes de ocupación:
 - a) Para los grados 1.º y 2.º: 35 por 100.
 - b) Para el grado 3.º: 30 por 100.
- 2. Bajo rasante, no se podrá superar la superficie ocupada por la edificación sobre rasante, con un límite de una planta bajo rasante.
- 3. En ningún caso podrán ser ocupadas bajo rasante los espacios de retranqueo establecidos, en su caso, salvo por piscinas, rampas y espacios de acceso a garajes.

f) Condiciones de volumen:

- 1. La altura máxima de la edificación en plantas y en metros a línea de cornisa será de dos plantas y 7 metros.
- 2. Para los grados 1.º y 3.º, sobre cada parcela se podrá edificar, como máximo, la superficie que queda recogida en el cuadro resumen del Plan Parcial. Para el grado 2.º, será el Proyecto de Reparcelación que se apruebe quien distribuya la edificabilidad por parcela.
- 3. No computarán las dependencias anejas que se desarrollen en una sola planta y cuya ocupación total sea menor o igual a la resultante de aplicar un coeficiente del 3 por 100 a la superficie de la parcela edificable, con una ocupación máxima de 26 metros cuadrados por vivienda. Este volumen único podrá situarse en el espacio de retranqueo obligatorio correspondiente a los linderos laterales o posteriores, siempre y cuando se aporte autorización escrita del vecino o vecinos colindantes afectados.

g) Condiciones estéticas:

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

1. Se prohíbe específicamente el acabado de fachadas mediante materiales cerámicos distintos de los ladrillos y, en general, con cualquier acabado que suponga brillos de esmalte o metálicos.
2. 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:

i. Son usos complementarios, para todos los grados, los siguientes:

1. Terciario:

- a) Comercio: en categorías 1.^a y 2.^a en situación de planta baja e inferior a la baja.
- b) Clase centros de reunión: en categorías 9.^a, 10 y 11.
- c) Oficinas: en categorías 1.^a y 2.^a en situación de planta baja e inferior a la baja.

2. Dotacional:

En sus categorías 1.^a a 13.

El uso complementario podrá ser alternativo, cumpliendo con el resto de condiciones de la Norma, en parcelas con una cabida superior a 1.400 metros cuadrados, que justifiquen una dotación de aparcamiento en garaje, al aire libre o bajo rasante, suficiente para la actividad a desarrollar, con independencia de las necesarias para el uso característico. En el resto de parcelas necesariamente acompañará, se simultaneará y coexistirá con el uso principal en una proporción máxima del 30 por 100 sobre el total de la edificabilidad realmente materializada que sea computable, con el fin de evitar que se pierda el carácter de residencial de la presente zona de ordenanza.

ii. Son usos prohibidos los restantes no indicados.

i) Otras condiciones:

1. La dotación de aparcamiento será, como mínimo, de una plaza y media por cada 100 metros cuadrados construidos o fracción. Todas las plazas de aparcamiento que se prevean, se situarán dentro de la parcela.
2. En las parcelas de la avenida de las Vegas y las que se encuentran dando frente a la carretera a Majadahonda, se aplicarán las medidas correctoras recogidas en el estudio acústico, y que consisten en el apantallamiento mediante la elevación del cerramiento de parcela.

7.2. Condiciones particulares de la zona B: residencial colectivo.

a) Ámbito y usos característicos:

1. Las áreas reguladas en esta zona comprenden los suelos identificados en el plano con el código B.
2. Su uso característico es el residencial, clase vivienda, categoría 2.^a; multifamiliar, según la clasificación del artículo 4.4.1 de las Normas del Plan General.
3. La tipología edificatoria es la de vivienda colectiva en bloque abierto, es decir, no situándose necesariamente la edificación sobre las alineaciones exteriores de la parcela.

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 2.000 metros cuadrados.

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

- Frente mínimo: 14 metros.
- La forma de la parcela permitirá la inscripción de un círculo de diámetro igual a 14 metros.

3. En el supuesto de constitución de un complejo inmobiliario privado que no exija la segregación material o parcelación de la finca pero permita constituir parcelas susceptibles de aprovechamiento independiente que alberguen uno o varios edificios, regístralmente inscribibles con la consideración de fincas de conformidad con el artículo 51 del Reglamento Hipotecario, deberán cumplir igualmente las condiciones de parcelación fijadas en los dos apartados anteriores.

En estos casos, la edificación podrá ser en tipología de vivienda unifamiliar adosada cumpliendo las condiciones particulares de la ordenanza zonal 3 grado 1.º del Plan General.

En estos complejos inmobiliarios, y a los efectos de aplicación de las condiciones específicas de edificación y uso sobre la parcela, se establecen los siguientes espacios:

- a) Espacios o parcelas privativas.
- b) Espacios mancomunados:
 - b.1. Jardines y zonas deportivas.
 - b.2. Viarios y espacios libres interiores.

d) Condiciones de posición:

1. Posición respecto a la alineación oficial:

- 1.1. La edificación podrá situarse sobre la alineación oficial o retranquearse un mínimo de 3 metros en función de sus necesidades.
- 1.2. En caso de retranquearse, la franja resultante a la vía pública deberá ajardinarse en una anchura igual o superior a 3 metros. El resto del espacio libre resultante del retranqueo podrá adscribirse a usos de jardín, instalaciones deportivas descubiertas o aparcamiento en superficie. Podrán instalarse en el mismo construcciones destinadas a portería con dimensiones máximas en planta de 250 centímetros por 350 centímetros y altura de coronación inferior a 350 centímetros.
- 1.3. En caso de quedar medianerías al descubierto, corresponderá al propietario de la nueva edificación tratar dichas medianerías como fachadas.

2. Posición respecto a las parcelas colindantes:

- 2.1. La nueva edificación se dispondrá de modo que sus planos de fachada guarden una separación igual o superior, respecto del lindero correspondiente, a 3 metros.
- 2.2. La nueva edificación podrá adosarse a los linderos medianeros de las edificaciones existentes de las parcelas colindantes, en su caso.
- 2.3. La nueva edificación podrá adosarse a los linderos de parcela cuando concurra alguna de las siguientes circunstancias:
 - Existir acuerdo entre los propietarios de fincas colindantes, en el que se contemplarán las condiciones de adosamiento a que ambos se someten.
 - Realizar la construcción de acuerdo con un proyecto unitario.
 - Cualquiera de las condiciones expuestas anteriormente, deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad.

3. Separación entre edificios dentro de una misma parcela:

- 3.1. Cuando en una parcela se proyecten varios edificios que no guarden continuidad física, deberán respetar una separación entre sus planos de fachada igual o superior a la mayor de sus alturas de coronación, con mínimo de 6 metros.

- 3.2. Podrá reducirse el valor de la separación hasta la tercera parte de su altura ($H/3$), con un mínimo de 4 metros en los siguientes casos:
 - Cuando las dos fachadas enfrentadas sean parámetros ciegos.
 - Cuando todos los huecos en una o ambas fachadas correspondan a piezas no habitables.
 - 3.3. Cuando no exista solape entre las construcciones, el valor de la separación podrá reducirse hasta un tercio de su altura ($H/3$) con mínimo de 4 metros.
 - 3.4. Cuando el solape de las directrices de ambos bloques tenga en planta una dimensión inferior a 8 metros, podrá reducirse el valor de la separación hasta las tres cuartas partes de su altura ($3H/4$), con un mínimo de 4 metros.
 4. En el supuesto de desarrollarse un complejo inmobiliario privado de la Ley de Propiedad Horizontal, el viario interior tendrá igual consideración que el público a los efectos de retranqueo de los diferentes edificios, que deberán cumplir, además, las condiciones de posición, en las parcelas de uso privativo, señaladas en los apartados 2 y 3 anteriores.
- e) Condiciones de ocupación:
1. La ocupación en plantas sobre rasante no podrá rebasar el 35 por 100 de la superficie de la parcela bruta.
 2. La ocupación en plantas bajo rasante no podrá rebasar el 70 por 100 de la superficie de la parcela bruta, no computando esta edificación a efectos de edificabilidad.
 3. En los espacios libres de parcela no se permitirán otros usos que los de ocio, espacios libres privados, recreativos y deportivos vinculados a las viviendas y usos compatibles de las parcelas y siempre que no entrañen más volumen edificatorio adicional que el permitido, así como todos aquellos vinculados a los usos de aparcamiento en planta sótano.
Estos espacios libres de parcela, que tiene la condición jurídica de propiedad privada común, podrán adscribirse a las viviendas que conforman la edificación en forma de zona de uso común y/o privativo en el caso de viviendas y usos compatibles situados en planta baja admitidos en la presente normativa. De igual forma, la adscripción a la edificación de estos espacios comunes o mancomunados, podrá desarrollarse del modo que se fije en el título constitutivo de la propiedad horizontal o del complejo inmobiliario privado.
- f) Condiciones de volumen:
1. La altura máxima de la edificación, en plantas y en metros a la línea de cornisa, es de dos plantas sobre rasante y 7,50 metros. Se autoriza el aprovechamiento bajo cubierta o el ático retranqueado 3 metros de todas las líneas de fachada, con la misma consideración a los efectos de aplicarles las condiciones del artículo 5.6.2 de las Normas Urbanísticas del Plan General.
 2. El coeficiente máximo de edificabilidad neta sobre parcela es de 0,60 metros cuadrados/metro cuadrado, con el límite máximo fijado por este Plan Parcial, recogido en la memoria y en el cuadro resumen, determinándose, para cada parcela, en el supuesto de constitución de un complejo inmobiliario privado, en función de la suma del espacio privativo de la misma y el resultado de aplicar, en su caso, el porcentaje que dicho espacio tiene respecto de la suma total de los espacios privativos a la suma de los espacios mancomunados.
El cómputo de superficies para la comprobación de este parámetro se realizará según los criterios establecidos por el Plan General en el artículo 5.6.2 de sus Normas.
 3. Las superficies anejas autorizadas por el Plan General para la urbanización “Las Vegas”, no computables a efectos de edificabilidad, que se desarrollen en una sola planta y cuya ocupación sea menor o igual a la resultante de aplicar un coeficiente del 3 por 100 a la superficie de las parcelas edificables, podrán situarse en el espacio de retranqueo obligatorio o de distancia entre edificaciones o agruparse como edificación auxiliar en las parcelas mancomunadas al servicio de los espacios libres o deportivos.

- g) Salientes y vuelos:
1. En las fachadas se admiten balcones, balconadas y miradores realizados de acuerdo al artículo 5.7.8 de las Normas Urbanísticas del Plan General.
 2. En el caso de los miradores el saliente máximo medido sobre el plano de fachada no rebasará los 75 centímetros.
 3. En las fachadas exteriores, la altura libre mínima entre la cara inferior del forjado del cuerpo saliente y la rasante del terreno será de 340 centímetros.
 4. El saliente máximo de cornisas y aleros, medidos desde los planos de fachada, no rebasará los 30 centímetros.
- h) Condiciones estéticas:
1. La fachada de mayor longitud del edificio no podrá rebasar una dimensión de 60 metros.
 2. Tratamiento de fachadas:
 - a) Las plantas bajas no residenciales deberán tratarse con soluciones de diseño y composición unitarias con el resto del edificio.
 - b) Las diferentes propuestas técnicas de captación solar en fachada y cubierta serán admitidas en soluciones integradas.
- i) Compatibilidad y localización de los usos no característicos.:
1. Son usos complementarios los siguientes:
 - 1) Terciario:
 - a) Comercio: En categorías 1.^a y 2.^a en situación de planta baja e inferior a la baja.
 - b) Centros de reunión: En categoría 9.^a en situación de planta baja e inferior a la baja.
 - c) Oficinas: En todas sus categorías en planta baja, primera e inferior a la baja y en edificio exclusivo. En categorías 3.^a y 4.^a deberán disponer de entrada propia y diferenciada del acceso a las viviendas.
 - 2) Dotacional: en sus categorías 1.^a a 13.
El uso complementario necesariamente acompañará, se simultaneará y coexistirá con el uso principal en una proporción máxima del 30 por 100 sobre el total de edificabilidad, sobre parcela, realmente materializada que sea computable, con el fin de evitar que se pierda el carácter de residencial de la presente zona de ordenanza.
 2. Son usos prohibidos:
Los restantes.
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 bloque abierto.
- j) Otras condiciones:
1. La dotación de aparcamiento será, como mínimo, de una plaza y media por cada 100 metros cuadrados construidos o fracción, con un mínimo de una plaza por vivienda. Todas las plazas de aparcamiento que se prevean, se situarán dentro de la parcela.
 2. El Ayuntamiento podrá exigir la redacción de un Estudio de Detalle para cada una de las parcelas resultantes de la ordenación de esta zona, exceptuándose el supuesto en el que el conjunto se desarrolle en un único proyecto arquitectónico o exista un título constitutivo de complejo inmobiliario privado que contenga la descripción del conjunto y de los elementos, viales, instalaciones y servicios comunes, con sujeción a las condiciones establecidas en la presente ordenanza.
- 7.3. Condiciones particulares de la zona C: zonas verdes y espacios libres.
- a) Definición:
1. Comprende todos los espacios libres de uso y dominio público destinados a parques, jardines o peatonales ajardinados, necesarios para la adecuada salubridad, esparcimiento y recreo de la población. Están identificados en el plano con el código C.

2. A los efectos de la aplicación de las condiciones establecidas para esta zona C, el uso característico es el de espacios libres-zona verde, estando constituida por aquellas áreas destinadas a parques urbanos, jardines, áreas de juegos infantiles y peatonales ajardinados.
 - 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 quioscos de música, de bebidas, casetas de información urbana y similares que tengan una sola planta, con un total máximo de 3 metros de altura y 50 metros cuadrados 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 5 por 100 de ocupación sobre el total de las zonas verdes del Sector.
 4. Se prohíbe el establecimiento sobre estos espacios de servidumbre alguna, con la excepción propia de las infraestructuras necesarias para el desarrollo del Sector.
 - d) Condiciones de uso:
El uso principal es el de espacios libres y zonas verdes, siendo compatibles el uso comercial en clase comercio, categoría 1.^a, en pequeños quioscos, en las condiciones antes previstas de ocupación y volumen, y el uso dotacional en clase deportivo, categoría 16.
- 7.4. Condiciones particulares de la zona D: equipamiento comunitario.
- a) Ámbito y usos característicos:
 1. Las áreas reguladas en esta zona comprenden los suelos identificados en el plano con el código D.
 2. Su uso característico es el dotacional.
 3. Esta zona de ordenación está constituida por aquellas áreas destinadas a las dotaciones de equipamiento comunitario requeridas por la población.
 - 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 3 metros.
 2. Posición respecto del resto de los linderos.
La edificación deberá retranquearse un mínimo de 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 coeficiente de ocupación del 50 por 100.
 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 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 dos plantas y 10 metros.
 - 2. Se establecen una edificabilidad máxima de 1 metro cuadrado/metro cuadrado.
 - g) Condiciones estéticas, higiénicas y de seguridad:

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.
 - i. Son usos complementarios los siguientes:
 - 1. Residencial: en categoría 1.^a, adscrita al uso dotacional y con un máximo de una vivienda por equipamiento comunitario y 90 metros cuadrados.
 - 2. Terciario:
 - a) Comercio: en categoría 1.^a, en planta baja y asociado al uso dotacional y como complemento de este.
 - b) Centros de reunión: en categoría 9.^a, en planta baja y asociado al uso dotacional y como complemento de este.
 - c) Oficinas: en categoría 4.^a, en cualquier situación y asociado al uso dotacional.
 - ii. Usos prohibidos:

Los restantes.
 - i) Otras condiciones:
 - 1. Se reservará dentro de la parcela la dotación de aparcamiento prevista como mínima en las condiciones generales del uso dotacional, no siendo nunca inferior a una plaza y media por cada 100 metros cuadrados construidos o fracción. Esta reserva podrá efectuarse bien en situación al aire libre o bien bajo cubierto, en garaje.
 - 2. El cerramiento de la parcela de acuerdo con lo establecido en la ordenanza de cerramientos de parcelas.
- 7.5. Condiciones particulares de la zona E: 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 quioscos para la venta de prensa y casetas de información urbana, con una superficie máxima construida de 8 metros cuadrados y una altura máxima de 3 metros.
 - 2. Cualquier elemento o instalación, de los previstos en el párrafo anterior, se situará de forma que no obstaculice 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 1.^a, peatonal, como en 2.^a, rodada y de coexistencia, incluyendo el uso de aparcamiento anejo a la red viaria.
 - 2. Se permiten como usos complementarios:
 - a) Espacios libres y zonas verdes en su clase de protección, categoría 4.^a, y en su clase jardines en categoría 1.^a.
 - b) Comercial en clase comercio, categoría 1.^a, pequeños quioscos que cumplan las condiciones siguientes:
 - Sean edificaciones provisionales y ligeras.

- Que tengan una sola planta, con un máximo de 3 metros de altura total y 4 metros cuadrados de superficie cerrada.
 - Que no supongan una barrera para el tránsito de sillas de ruedas y carritos por la acera.
 - c) Servicios e infraestructuras, siempre que se encuentren bajo rasante.
 - 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, etcétera, 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.
- 7.6. Condiciones particulares de la zona F: terciario.
- a) Ámbito y usos característicos:
1. Las áreas reguladas en esta zona comprenden los suelos identificados en el plano con el código F.
 2. Su uso característico es el terciario; clases: comercio, hostelero, centros de reunión y oficinas en todas las categorías, según la clasificación de los artículos 4.5 y 4.6 de las Normas del Plan General.
 3. La tipología edificatoria es la de bloque abierto, es decir, no situándose necesariamente la edificación sobre las alineaciones exteriores de la parcela.
- 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 3.000 metros cuadrados.
 2. A los efectos de reparcelaciones, parcelaciones o segregaciones de fincas, las unidades resultantes deberán contener la superficie mínima fijada anteriormente y además cumplir con las siguientes condiciones:
 - Frente mínimo: 14 metros.
 - La forma de la parcela permitirá la inscripción de un círculo de diámetro igual a 14 metros.
- d) Condiciones de posición:
1. Posición respecto a la alineación oficial:
 - 1.1. La edificación deberá retranquearse de la alineación oficial un mínimo de 5 metros en función de sus necesidades.
 - 1.2. En caso de quedar medianerías al descubierto, corresponderá al propietario de la nueva edificación tratar dichas medianerías como fachadas.
 2. Posición respecto a las parcelas colindantes:

La nueva edificación se dispondrá de modo que sus planos de fachada guarden una separación igual o superior, respecto del lindero correspondiente, a 5 metros.
 3. Separación entre edificios dentro de una misma parcela:
 - 3.1. Cuando en una parcela se proyecten varios edificios que no guarden continuidad física, deberán respetar una separación entre sus planos de fachada igual o superior a la mayor de sus alturas de coronación, con mínimo de 5 metros.
 - 3.2. Podrá reducirse el valor de la separación hasta la tercera parte de su altura ($H/3$), con un mínimo de 4 metros en los siguientes casos:
 - Cuando las dos fachadas enfrentadas sean parámetros ciegos.
 - Cuando todos los huecos en una o ambas fachadas correspondan a piezas no habitables.
 - 3.3. Cuando no exista solape entre las construcciones, el valor de la separación podrá reducirse hasta un tercio de su altura ($H/3$), con mínimo de 4 metros.

- 3.4. Cuando el solape de las directrices de ambos bloques tenga en planta una dimensión inferior a 8 metros, podrá reducirse el valor de la separación hasta las tres cuartas partes de su altura ($3H/4$), con un mínimo de 4 metros.

e) Condiciones de ocupación:

1. La ocupación en plantas sobre rasante no podrá rebasar el 35 por 100 de la superficie de la parcela bruta.
2. La ocupación en plantas bajo rasante no podrá rebasar el 70 por 100 de la superficie de la parcela bruta, no computando esta edificación a efectos de edificabilidad.
3. En los espacios libres de parcela no se permitirán otros usos que los de ocio, espacios libres privados, recreativos y deportivos vinculados a la actividad y usos compatibles de las parcelas, y siempre que no entrañen más volumen edificatorio adicional que el permitido, así como, todos aquellos vinculados a los usos de aparcamiento en planta sótano.

f) Condiciones de volumen:

1. La altura máxima de la edificación, en plantas y en metros a la línea de cornisa, es de dos plantas sobre rasante y 7,50 metros. Se autoriza el aprovechamiento bajo cubierta o el ático retranqueado 3 metros de todas las líneas de fachada, con la misma consideración a los efectos de aplicarles las condiciones del artículo 5.6.2 de las Normas Urbanísticas del Plan General.
2. El coeficiente máximo de edificabilidad neta sobre parcela es de 0,60 metros cuadrados/metro cuadrado, con el límite máximo fijado por este Plan Parcial, recogido en la memoria y en el cuadro resumen.
El cómputo de superficies para la comprobación de este parámetro se realizará, para el uso de centro comercial, según la Orden de 27 de septiembre de 2001, de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, por la que se dictan instrucciones técnicas sobre los criterios a seguir por el planeamiento urbanístico en la regulación de centros comerciales y/o de ocio, y en los demás casos, según los criterios establecidos por el Plan General en el artículo 5.6.2 de sus Normas.

i) Compatibilidad y localización de los usos no característicos:

1. Son usos complementarios:

Dotacional: en sus categorías 1.^a a 13.

El uso complementario, necesariamente acompañará, se simultaneará y coexistirá con el uso principal en una proporción máxima del 30 por 100 sobre el total de edificabilidad, sobre parcela, realmente materializada que sea computable.

2. Son usos alternativos:

a) Residencial, clase vivienda, categoría 2.^a; multifamiliar VPPL.

Si el interés general lo requiere, en las parcelas de uso terciario se podrá sustituir este uso por el residencial multifamiliar, siempre que esté acogido a algún régimen de protección.

Cumplirá con el resto de condiciones de la norma, pudiendo llegar a construirse, como máximo, 56 viviendas.

b) Dotacional.

3. Son usos prohibidos:

Los restantes.

j) Otras condiciones:

1. Todas las condiciones particulares de cada uno de los usos y categorías a implantar serán las recogidas en los artículos 4.5 y 4.6 de las Normas del Plan General.

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 bloque abierto.

2. La dotación mínima de aparcamiento será, salvo mayor exigencia del Plan General, de una plaza y media por cada 100 metros cuadrados construidos o fracción. Todas las plazas de aparcamiento que se prevean, se situarán dentro de la parcela.

Contra el presente acuerdo, que pone fin a la vía administrativa, se interpondrá recurso contencioso-administrativo, ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia, en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente a la publicación del presente anuncio, de conformidad con el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativo.

En Villanueva del Pardillo, a 4 de septiembre de 2010.—El alcalde, Juan González Miramón.

(02/9.050/10)