

# MODIFICACION PLAN PARCIAL SECTOR SUZ II-5

VILLANUEVA DEL PARDILLO - MADRID

TOMO I (Memorias y Ordenanzas)

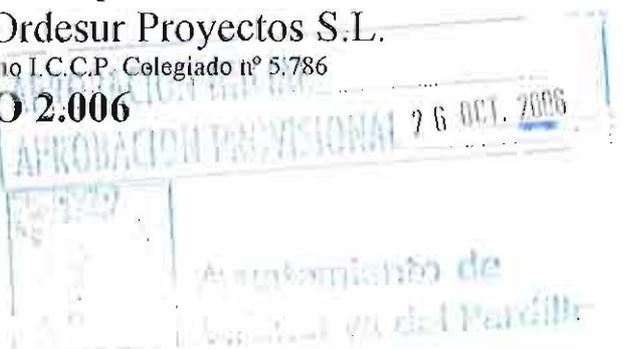


**PROPIETARIO:** Junta de Compensación SUZ II-5

**REDACTOR:** Ordesur Proyectos S.L.

José M<sup>a</sup> González Moreno I.C.C.P. Colegiado nº 5.786

**AÑO 2.006**



**MODIFICACION**  
**PLAN PARCIAL SECTOR SUZ II-5**  
**VILLANUEVA DEL PARDILLO - MADRID**

**INDICE**

**TOMO I**

**1.- MEMORIA DE INFORMACION**

- 1.1.- Introducción
- 1.2.- Situación y superficie
- 1.3.- Estado actual y usos del Suelo
- 1.4.- Antecedentes de la Ordenación
- 1.5.- Régimen de propiedad

**2.- MEMORIA DE ORDENACION**

- 2.1.- Antecedentes
- 2.2.- Oportunidad y Conveniencia del Plan.
- 2.3.- Encuadre Territorial.
- 2.4.- Criterios y Objetivos de la Ordenación.
- 2.5.- Descripción de la ordenación.
- 2.6.- Adecuación a la legislación Urbanística vigente.
- 2.7.- Organización y gestión de la ejecución del Plan Parcial.

**3.- NORMAS Y ORDENANZAS**

- Capítulo -1 Disposiciones de carácter general.
- Capítulo -2 Terminología de conceptos.
- Capítulo -3 Régimen Urbanístico del Suelo
- Capítulo -4 Desarrollo del Plan Parcial
- Capítulo -5 Normas de urbanización
- Capítulo -6 Normas generales de la edificación y de los usos
- Capítulo -7 Ordenanzas particulares de cada Zona

**4.- PLAN DE ETAPAS**

- 4.1.- Introducción
- 4.2.- Unidades de ejecución. Sistemas de Actuación
- 4.3.- Plazos para el desarrollo administrativo del Plan Parcial.
- 4.4.- Programación de Etapas.
- 4.5.- Alternativas al Plan de Etapas.

26 OCT. 2006

## **5.- ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO**

- 5.1.- Introducción.**
- 5.2.- Inversiones en urbanización.**
- 5.3.- Costes de Planeamiento y Gestión.**
- 5.4.- Estimación de Presupuesto.**
- 5.5.- Viabilidad**

## **TOMO II**

### **6. PLANOS**

#### **6.1 PLANOS DE INFORMACION**

- P-1.- Situación.**
- P-2.- Topográfico y Delimitación.**
- P-3.- Plano Catastral.**
- P-4.- Estructura de la Propiedad.**
- P-5.- Plano de transportes.**
- P-6.- Plan de evacuación.**

#### **6.2 PLANOS DE ORDENACION**

- P-7.- Zonificación.**
- P-8.- Ordenación.**
- P-9.- Alineaciones.**
- P-10.- Redes de Cesión.**
- P-11.- Parcelación (No vinculante).**
- P-12.- Plan de etapas.**

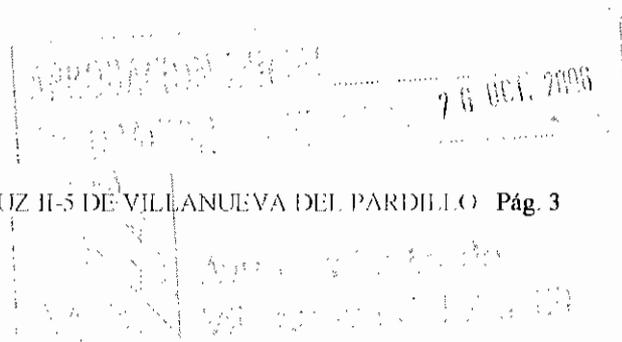
#### **6.3 PLANOS DE INFRAESTRUCTURAS**

- P-13.- Replanteo de Viales.**
- P-14.- Secciones tipo.**
- P-15.- Perfiles Longitudinales.**
- P-16.- Red de Saneamiento (Fecales).**
- P-17.- Red de Saneamiento (Pluviales).**
- P-18.- Red de Canalización Telefónica.**
- P-19.- Red de abastecimiento de agua e Hidrantes.**
- P-20.- Red de distribución de Energía Eléctrica (Baja Tensión).**
- P-21.- Red de distribución de Energía Eléctrica (Media Tensión).**
- P-22.- Red de alumbrado Público.**
- P-23.- Red de distribución de Gas.**

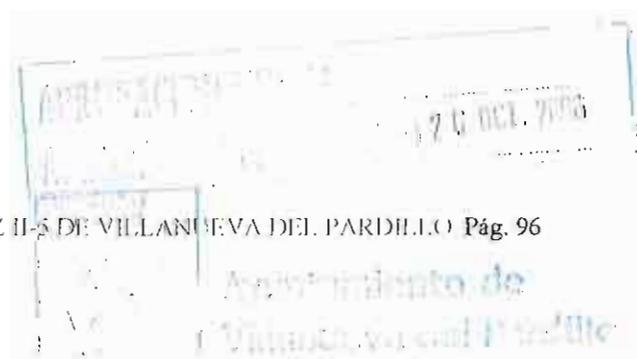
## TOMO III

### 7.- ANEXOS

- 7.1.- Ficha de Ordenación del Sector SUZ II-8
- 7.2.- Certificaciones y/o Notas Simples del Registro de la Propiedad.
- 7.3.- Cuadros resumen de la Ordenación.
- 7.4.- Estudios sectoriales.
  - 7.4.1 Estudio Hidrológico
  - 7.4.2 Estudio Acústico
  - 7.4.3 Estudio Arqueológico.
- 7.5.- Plan de evacuación.
- 7.6.- Plan de transporte.
- 7.7.- Informes sectoriales.
- 7.8.- Conformidad de las Compañías instaladoras de servicios.



### 3.- NORMAS Y ORDENANZAS



### **3 - NORMAS Y ORDENANZAS**

Capítulo -1 Disposiciones de carácter general.

Capítulo -2 Terminología de conceptos.

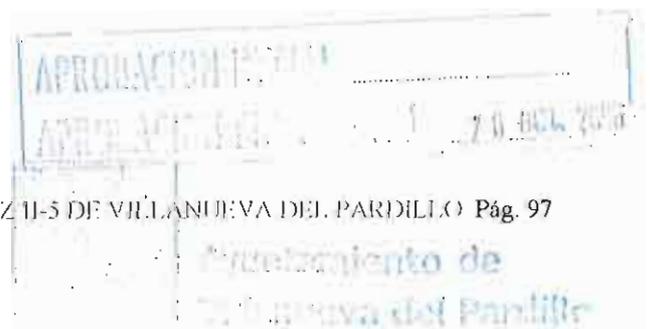
Capítulo -3 Régimen Urbanístico del Suelo

Capítulo -4 Desarrollo del Plan Parcial

Capítulo -5 Normas de urbanización

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

Capítulo -7 Ordenanzas particulares de cada Zona



## CAPÍTULO 1

### DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

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

- 1.- El objeto de las presentes Normas del Plan Parcial de Ordenación es la ordenación urbanística del territorio del Sector SUZ II-5 del Plan General de Ordenación Urbana término municipal de Villanueva del Pardillo, estableciendo los regímenes jurídicos correspondientes a cada calificación del suelo dentro del mismo, delimitando las facultades urbanísticas propias del derecho de propiedad y especificando los deberes que condicionan la efectividad y ejercicio de dichas facultades.
- 2.- El presente Plan Parcial de Ordenación se basa en lo establecido en el artículo 43 y siguientes del Reglamento de Planeamiento, así como en lo estipulado en la Ley 9/2001 de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid y se adapta al instrumento de planeamiento general del municipio de Villanueva del Pardillo, dando cumplimiento a lo dispuesto en la legislación urbanística vigente.
- 3.- El presente Plan Parcial de Ordenación tiene las siguientes características jurídicas:
  - a) Es una ordenación integral del territorio delimitado por el Sector de suelo urbanizable SUZ II-5 de Villanueva del Pardillo.
  - b) Es dependiente, derivado y complementario, y se somete, por tanto, al planeamiento de rango superior constituido por la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana del citado municipio, aprobada definitivamente por acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid de fecha 8 de enero de 1.998.
  - c) Es inmediatamente ejecutivo.

26 OCT. 2003

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

- 1.- El presente Plan Parcial de Ordenación es de aplicación exclusiva sobre el territorio delimitado por el Sector de suelo urbanizable SUZ II-5, definido gráficamente dicho ámbito en los correspondientes planos de ordenación que integran la documentación del presente Plan.

## **ARTÍCULO 3.- VIGENCIA.**

- 1.- Las presentes Normas Urbanísticas entrarán en vigor el día siguiente al de la publicación en el Boletín Oficial de la Comunidad Autónoma del acuerdo de su aprobación definitiva, de conformidad con lo establecido en el artículo 70.2 de la Ley de Bases de Régimen Local, redacción introducida por la Ley 39/1994, de 30 de diciembre, sin perjuicio de lo previsto en el artículo 139 en relación con el artículo 134, ambos del Reglamento de Planeamiento.
- 2.- Su vigencia será indefinida en tanto no se apruebe definitivamente una revisión del planeamiento municipal, sin perjuicio de eventuales modificaciones puntuales las mismas.

## **ARTÍCULO 4.- EFECTOS.**

- 1.- El Plan Parcial de Ordenación, así como los Proyectos y Estudios de Detalle que lo desarrollen, una vez publicado el acuerdo de su aprobación definitiva, será público, obligatorio y ejecutivo.
- 2.- Cualquier ciudadano tendrá derecho a consultar en el Ayuntamiento toda la documentación integrante del Plan Parcial de Ordenación y de los planes y proyectos que lo desarrollen, así como a solicitar por escrito información del régimen aplicable a cada finca.

- 3.- El Plan Parcial de Ordenación y los Proyectos y Estudios que lo desarrollan, obligan y vinculan por igual a cualquier persona física o jurídica, pública o privada, al cumplimiento estricto de sus términos y determinaciones. Cumplimiento que será exigible por cualquiera, mediante el ejercicio de la acción pública.
- 4.- La ejecutividad del planeamiento implica que, desde la publicación del acuerdo de su aprobación definitiva, y previa redacción de los proyectos y estudios que lo desarrollen, serán formalmente ejecutables las obras y servicios que contemplen al objeto de soportar la edificación prevista, tanto pública como privada.

#### **ARTÍCULO 5.- MODIFICACIÓN.**

- 1.- 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.

#### **ARTÍCULO 6.- NORMATIVA APLICABLE.**

- 1.- A parte de lo regulado directamente por las presentes Normas Urbanísticas del Plan Parcial, y en lo que fuere de aplicación por razón del planeamiento municipal, será así mismo de aplicación la normativa vigente, tanto de carácter básico como sectorial, respecto a la edificación y los usos.
- 2.- Con carácter fundamental, serán de aplicación la legislación de régimen local y la urbanística, constituida por la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, cuyo texto refundido fue aprobado por Real Decreto 1/1992 de 26 de junio, en lo mantenido como constitucional por la Sentencia nº 61/97 del Tribunal Constitucional de 20 de marzo de 1997, y declarado vigente por la Ley

76 DEL 2011

6/1998, de 13 de abril, y así mismo, el declarado vigente Texto Refundido aprobado por Real Decreto Legislativo 1.346/1976, de 9 de abril y todo su desarrollo reglamentario, es decir, los Reglamentos de Planeamiento, de Gestión y de Disciplina urbanística, la Ley 7/1997, de 14 de abril, de medidas liberalizadoras en materia de suelo, y por otra parte el planeamiento municipal, representado por la vigente Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Villanueva del Pardillo, aprobada definitivamente por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid el día 8 de enero de 1.998.

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

#### **ARTÍCULO 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 sus artículos 47 y 48, la documentación y el contenido en que se han de concretar las determinaciones del presente Plan Parcial, según dispone el artículo 49 será:

1. Memoria de Información.
2. Memoria justificativa de la ordenación y de sus determinaciones
3. Ordenanzas Reguladoras.
4. Plan de Etapas.
5. Estudio Económico Financiero.
6. Planos.
  - 6.1 Planos de Información.
  - 6.2 Planos de Ordenación.
  - 6.3 Planos de Infraestructuras.

7. Anexos, entre los que destacaran los estudios e informes sectoriales correspondientes.

- 2.- Así mismo, y como Anexos a estos documentos, certificación registral de dominio y cargas de las fincas integrantes del sector y que aportan los promotores del Plan Parcial.

#### **ARTÍCULO 8.- NORMAS DE INTERPRETACION.**

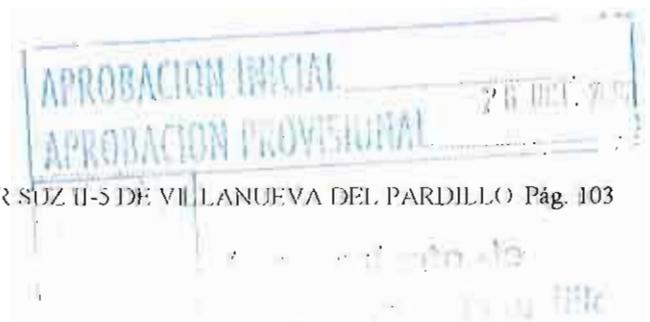
- 1.- Las determinaciones del presente Plan Parcial se interpretarán con base en los criterios que, partiendo del sentido propio de sus palabras y definiciones, en relación con las propias del planeamiento municipal al que éste se somete, y en relación con el contexto y los antecedentes, tengan en cuenta principalmente su espíritu y finalidad, así como la realidad social del momento en que se han de aplicar.
- 2.- Si se dieran contradicciones gráficas entre planos de diferente escala, se estará a lo que indiquen los de mayor escala (menor divisor). Si fuesen contradicciones entre mediciones sobre plano y sobre la realidad, prevalecerán estas últimas. Y si se diesen entre determinaciones de superficies fijas y de coeficientes y porcentajes prevalecerán estos últimos en su aplicación a la realidad concreta.
- 3.- Si existieran contradicciones entre las propuestas explícitas contenidas en los planos de ordenación y Normas urbanísticas (de carácter regulador), y las propuestas o sugerencias de los planos de información y la Memoria (de carácter más informativo o justificativo) se considerará que prevalecen aquéllas sobre éstas.
- 4.- Por último, y con carácter general en cualquiera de los supuestos de duda, contradicción o imprecisión de las determinaciones, prevalecerá aquélla de la que resulten menor edificabilidad, mayores espacios públicos, mayor grado de protección y conservación del patrimonio cultural, menor impacto ambiental y paisajístico, menor contradicción con los usos y prácticas tradicionales, y mayor beneficio social o colectivo, salvo prueba de la función social de la propiedad y sometimiento de ésta a los intereses públicos.

## CAPITULO 2

### TERMINOLOGIA DE CONCEPTOS.-

#### **ARTÍCULO 9.- TERMINOLOGIA 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.



## CAPITULO 3

### REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO.-

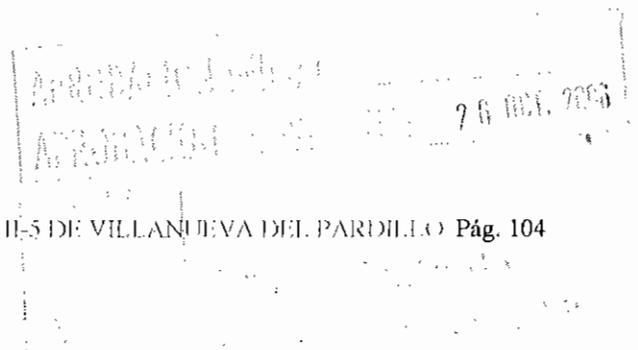
#### ARTÍCULO 10.- CALIFICACION DEL SUELO.-

- 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 Ordenación pormenorizada:

Zona 1-6º	Residencial en Manzana Cerrada.
Zona 3-1º	Residencial Unifamiliar Adosada.
Zona 6	Equipamientos.
Zona 8	Espacios Libres.
Zona 9	Viales.
Zona 10	Infraestructuras

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

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



**ARTÍCULO 11.- SISTEMAS DE REDES PÚBLICAS SUPRAMUNICIPALES, GENERALES Y LOCALES.-**

- 1.- Constituyen el sistema de redes públicas Supramunicipales aquellos que pertenecen a la estructura general y orgánica del municipio o de ámbitos supramunicipales, configurándose las dotaciones locales dentro del sector como aquellos terrenos y superficies al servicio exclusivo del mismo.
- 2.- Constituyen el sistema de redes públicas generales aquellos elementos fundamentales de la ordenación del territorio al servicio de diferentes ámbitos, conforme al modelo de desarrollo establecido por el Plan General de Ordenación Urbana de Villanueva del Pardillo.
- 3.- Constituyen el sistema de redes públicas locales los elementos de la ordenación al servicio de la población y los usos que se proyectan para el Sector, conforme al modelo establecido por el Plan Parcial, quedando vinculados al citado sector.
- 4.- Los elementos o zonas que componen los sistemas de redes públicas son los siguientes:

Zona 6	Equipamientos.
Zona 8	Espacios Libres.
Zona 9	Viales.
Zona 10	Infraestructuras.

**ARTÍCULO 12.- CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES DE CARACTER PROVISIONAL.**

- 1.- Con independencia de la calificación del suelo, podrán ejecutarse en el término municipal aquellas obras de carácter provisional a que se refiere el artículo 58.2 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 1976 y 17 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre régimen del suelo y valoraciones, que habrán de demolerse cuando así lo acordase el Ayuntamiento, sin derecho a indemnización, en las condiciones previstas en el citado artículo.

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

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

**ARTÍCULO 14.- REGULACION DE DERECHOS Y CARGAS DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.**

- 1.- Los derechos y obligaciones que se derivan del conjunto de determinaciones del Plan Parcial de Ordenación respecto al predio de que se trate, se corresponden con los enunciados por la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre el Régimen del Suelo y Valoraciones; el cumplimiento de los derechos y obligaciones se efectuará ajustándose a lo dispuesto en la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, en el Reglamento de Gestión Urbanística, y con las especificaciones que en relación a ello contiene la presente Normativa.
- 2.- Por razón de la clase de suelo urbanizable sectorizado del Sector objeto del presente Plan Parcial de Ordenación, y en función de las determinaciones que para el mismo efectúan tanto la legislación urbanística vigente y la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana del municipio, el Sector SUZ II-5 está sometido a las siguientes obligaciones y cargas, con independencia de la estructura de la propiedad:

De planeamiento y desarrollo:

- Redacción del Plan Parcial de Ordenación.

- Redacción del Proyecto de Urbanización.

**De gestión:**

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

**De cesión:**

- Cesión obligatoria y gratuita, y libra de cargas, de los terrenos adscritos a las zonas Zona 6 Equipamientos, Zona 8 Espacios Libres, Zona 9 Viales y Zona 10 Infraestructuras.
- Cesión de los terrenos correspondientes al porcentaje legal de cesión de aprovechamiento lucrativo del Sector, localizados, de conformidad con las necesidades de la Administración receptora, en donde determine el Proyecto de Reparcelación para el polígono de ejecución.

**De ejecución:**

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

**De conservación de la urbanización:**

- Conservación de la urbanización hasta la recepción de la urbanización por la Administración actuante.

26 JUN 2009

- Conservación de las zonas verdes del Ámbito hasta la finalización del periodo de garantía de las obras de urbanización

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

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN Y  
DESARROLLO URBANO

26 FEB. 2013

## **CAPITULO 4**

### **DESARROLLO DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN.-**

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

- 1.- La aplicación del presente Plan Parcial de Ordenación se llevará a cabo según las determinaciones que se establecen en la presente Normativa Urbanística tanto en lo que se refiere a las condiciones de urbanización como en lo que se refiere a las condiciones de edificación, particularizadas para cada zona específica de ordenanza, cuya delimitación contiene el correspondiente Plano de Ordenación.
- 2.- El completo desarrollo del Plan Parcial corresponde a la iniciativa privada mediante el sistema de compensación, a través de la Junta de Compensación constituida al efecto.

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

- 1.- No será necesaria la redacción intermedia de ningún documento de planeamiento previo al desarrollo material de las previsiones contenidas en el presente Plan Parcial de Ordenación.
- 2.- Serán pues proyectos de desarrollo del Plan Parcial, en su caso para cada polígono o unidad de ejecución, los siguientes:

A. - PROYECTO DE REPARCELACION.

B. - PROYECTO DE URBANIZACION.

C. - ESTUDIOS DE PARCELACION (en su caso).

D. - PROYECTO DE EDIFICACION.

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

76 Oct. 2013

## **ARTÍCULO 17.- PROYECTO DE REPARCELACION.-**

### **1.- Contenido:**

Los Proyectos de Compensación -o actualmente denominados, de Reparcelación- contendrán las determinaciones del artículo 172 del Reglamento de Gestión Urbanística, debiéndose incorporar al proyecto planos de delimitación de las fincas afectadas y de las fincas resultantes adjudicadas, a escala 1:500.

### **2.- Tramitación y formulación:**

Serán formuladas por la Junta de Compensación o por el propietario único, en su caso, y tramitados conforme a las determinaciones de la Ley del Suelo 9/2001 de la Comunidad de Madrid y del Reglamento de Gestión.

## **ARTÍCULO 18.- PROYECTO DE URBANIZACION.-**

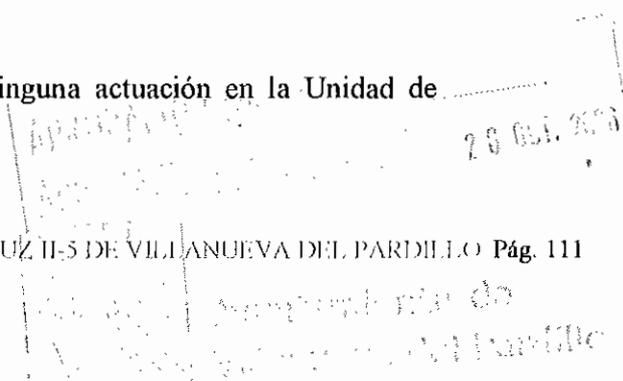
### **1.- Contenido:**

Los Proyectos de Urbanización contendrán las determinaciones fijadas en los artículos 80 y 97 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, en los artículos 69 y 70 del Reglamento de Planeamiento, y cumplirá con 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.- Garantías:**

Con el fin de asegurar el cumplimiento de los compromisos, obligaciones y deberes asumidos por el promotor, en el desarrollo del suelo urbanizable se constituirá por éste una garantía mínima del 10% calculado con arreglo al presupuesto del Proyecto de Urbanización de conformidad con lo establecido en el artículo 108.1.b) de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

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



**3.- Tramitación y formulación:**

La tramitación de los Proyectos de urbanización se efectuará de acuerdo con lo establecido en el artículo 80 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid y 141 del Reglamento de Planeamiento.

La Dirección General de Agricultura y Desarrollo Rural informará una separata sobre el acondicionamiento de la futura Vía Pecuaria (SG-14), así como del tratamiento que se establezca en los taludes colindantes con ella.

La competencia para su formulación está regulada en el artículo 80 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

**ARTÍCULO 19.-ESTUDIOS DE PARCELACION.-**

**1.- Contenido:**

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

Su contenido será el siguiente:

- Memoria de información y justificativa de la finalidad de la parcelación.
- Documentación acreditativa de la titularidad de los terrenos.
- Plano de situación en relación al término municipal, a escala 1:10.000 ó más detallada, sobre cartografía actual.
  
- Plano sobre cartografía oficial de la Comunidad de Madrid de la delimitación de la finca matriz y de la finca segregada o de las fincas resultantes de la parcelación. En suelos urbano y urbanizable programado, la finca matriz se definirá a escala 1:2.000 o más detallada y las parcelas resultantes a escala 1:500.

- Cuando la parcelación conlleve el reparto de aprovechamientos edificatorios o de uso, se incorporarán a la documentación las cédulas urbanísticas de las parcelas resultantes, con su superficie, uso y aprovechamiento.

**2.- Tramitación y formulación:**

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

## **ARTÍCULO 20.- PROYECTOS DE EDIFICACION.-**

### **1.- Contenido:**

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

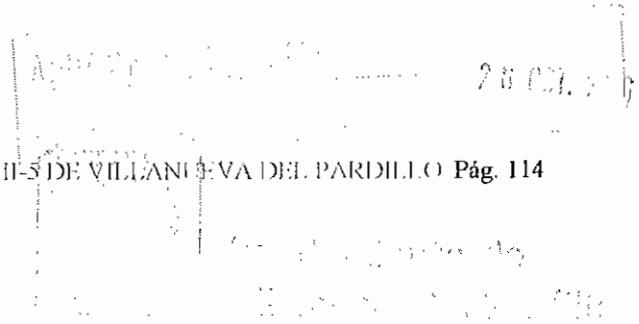
- Determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana y de las Fichas de Bienes, Edificios y Elementos Protegidos para el ámbito y clase de proyecto.
- Afecciones a posibles elementos naturales sobre los que se produce la intervención dirigida a proponer la solución más adecuada contra la desaparición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

### **2.- Tramitación:**

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

### **3.- Formulación:**

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



## **ARTÍCULO 21.- CONDICIONES DE ACTUACION Y EJECUCION.-**

- 1.- **Ámbitos de actuación:**  
La ejecución del Plan Parcial que desarrolle el suelo urbanizable se realizará siempre por Unidades de Ejecución y de gestión completas.
- 2.- **Requisitos para la delimitación:**  
La delimitación de Unidades de Ejecución en los sectores de suelo urbanizable se realizará de conformidad y con los requisitos establecidos en los artículos 98 y siguientes 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.
- 4.- **Determinación del sistema de actuación:**  
La ejecución de las determinaciones del Plan Parcial se realizará por el Sistema de Compensación sobre cada polígono o unidad de ejecución, sin perjuicio de que se defina un solo polígono sobre la totalidad del ámbito del Sector.
- 5.- **Objeto:**  
El sistema de compensación tiene por objeto la gestión y ejecución de la urbanización por los mismos propietarios del suelo comprendido dentro de su perímetro, con solidaridad de beneficios y cargas.

2019.03

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

a) Compensación en polígonos o unidades de actuación de varios propietarios:

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

La constitución de la Junta de Compensación se realizará mediante escritura pública, una vez aprobado definitivamente el proyecto de Estatutos y Bases de actuación, de acuerdo al procedimiento establecido en los artículos 161 a 165 del Reglamento de Gestión.

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

Si los propietarios no llevan a efecto la referida presentación, la Administración actuante podrá requerir a todos los propietarios afectados para que presenten el Proyecto de Estatutos y Bases de actuación en el plazo de tres meses; agotado el nuevo plazo, podrá proceder, de acuerdo con los artículos 101 y siguientes de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

La Junta de Compensación formulará un Proyecto de Reparcelación de acuerdo a las Bases de actuación con las determinaciones de la Ley del Suelo 9/2001 de la Comunidad de Madrid y del Reglamento de Gestión.

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

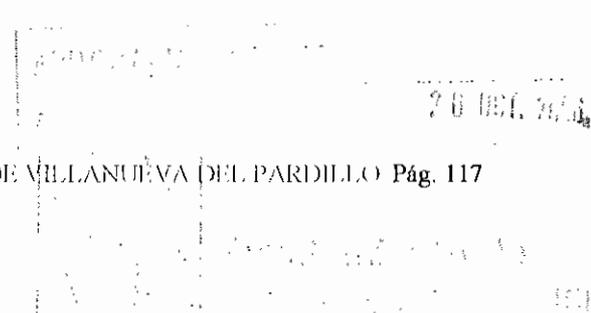
b) **Ejecución de las obras de urbanización:**

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

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

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

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



d) Incumplimiento y responsabilidades:

El Ayuntamiento podrá expropiar los derechos de los miembros de la Junta de Compensación que incumplan sus obligaciones y cargas, e incluso los plazos, siendo beneficiaria la propia Junta, de acuerdo con el artículo 130 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

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

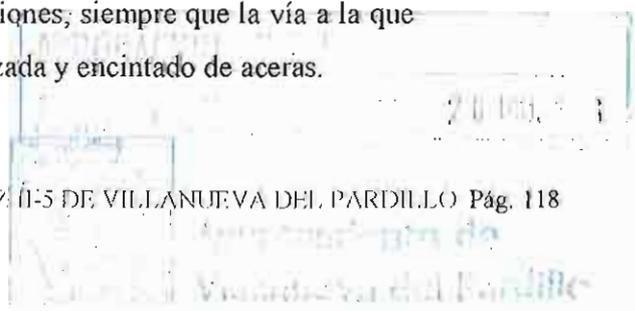
**ARTÍCULO 22.- CONSERVACION DE LA URBANIZACION.-**

- 1.- La conservación de la urbanización hasta su recepción por el Ayuntamiento de Villanueva del Pardillo y la conservación y mantenimiento de parques, jardines, zonas verdes y plantaciones durante el primer año después de la recepción de las obras de urbanización, correrá a cargo de los promotores.

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

**ARTÍCULO 23.- DERECHO A EDIFICAR.-**

- 1.- Edificación de parcelas urbanizadas:  
Sólo podrá edificarse en las parcelas que cumplan las condiciones determinadas en el presente Plan Parcial y cuenten con los servicios y con las condiciones señalados en los artículos 8 y 14 y 55 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre el Régimen del Suelo y Valoraciones; siempre que la vía a la que la parcela dé frente tenga pavimentada la calzada y encintado de aceras.



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

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

## 2.- Urbanización y edificación simultánea:

De conformidad con lo establecido en los artículos 19.3 en relación con el 23 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, 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:

- a) Que tratándose de suelo incluido en Unidad de Ejecución, se hayan cumplido los requisitos a), b) y c) del apartado anterior, de acuerdo con el artículo 40 del Reglamento de Gestión,

- b) Que en la solicitud de licencia el particular interesado se comprometa expresamente a ejecutar la edificación y la urbanización de forma simultánea.
- c) Que por el estado de realización de las obras de urbanización, la Administración considere previsible que a la terminación de la edificación la totalidad de las parcelas edificables objeto de la licencia solicitada contarán con todos los servicios necesarios para tener la condición de solar.
- d) El compromiso de urbanizar alcanzará, además de las obras que afecten al frente de fachada o fachadas de terrenos sobre el que se pretende edificar, a todas las infraestructuras necesarias para que puedan prestarse los servicios públicos necesarios hasta el punto de enlace con las redes generales y municipales que estén en funcionamiento.
- e) Que se preste fianza en cualquiera de las formas admitidas por la legislación local, en cuantía suficiente para garantizar la ejecución de las obras de urbanización en la parte que corresponda, así como para la conexión de sus servicios con las redes generales.

La cuantía de la fianza se establece como mínimo en el 100% del presupuesto de ejecución material de las obras de urbanización necesarias para que los terrenos adquieran la condición de solar.

- f) Que en el escrito de solicitud de licencia el propietario o promotor solicitante se comprometa a no utilizar la edificación hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización y a establecer tal condición en las cesiones de derecho de propiedad o de uso que se llevan a efecto para todo o parte del edificio.

APROBACIÓN DE... 76 OCT 2009

APROBACIÓN DE... Ayuntamiento de Villanueva del Pardillo

- 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.

#### **ARTÍCULO 24.- LICENCIAS.-**

- 1.- Estarán sujetos a la obtención previa de licencia municipal los actos de edificación y uso del suelo enumerados en el artículo 242 y 178 de los Textos Refundidos de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 1.992 y 1.976 respectivamente, artículo 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística, en el artículo 151 y siguientes de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid y en el vigente Plan General de Ordenación Urbana de Villanueva del Pardillo.

Los actos relacionados anteriormente, promovidos dentro del término municipal por los órganos del Estado o por entidades de derecho público, estarán igualmente sometidos a licencia, de conformidad con lo previsto en el artículo 244 y 180 de los precitados cuerpos legales y en el artículo 161 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

- 2.- Las licencias urbanísticas, en general, se regirán por lo dispuesto en el Capítulo I del Título VII y el Título IV de los Textos Refundidos de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 1.992 y 1976 respectivamente, y en los artículos 151 y siguientes de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

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

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

- 3.- El procedimiento para la solicitud de la licencia municipal se ajustará a lo establecido en los artículos 151 y siguientes de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, y 9 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales.

La solicitud se presentará ante el Ayuntamiento acompañada del Proyecto Técnico correspondiente.

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

A) Licencias de parcelación:

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

B) Licencias de obras de urbanización:

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



C) Licencias de edificación (obra mayor):

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

D) Licencias de edificación (obra menor):

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

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

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

Cuando se presenten solicitudes en que sean necesarias autorizaciones con arreglo a otra legislación específica o se trate de casos como el regulado en el apartado 1, del artículo 2 del Reglamento de Disciplina Urbanística, será de aplicación lo señalado en el apartado 2º de dicho artículo. La falta de autorización o concesión, o su denegación, impedirá al particular obtener la licencia solicitada, y al órgano competente otorgarla.

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



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

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

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

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

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

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

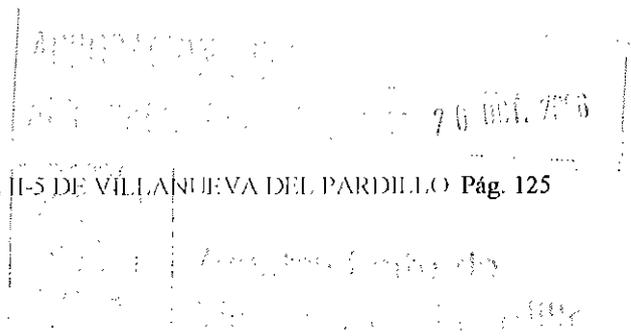
En todo caso, las obras deberán quedar terminadas dentro del plazo que señale el acuerdo de concesión de la licencia, pudiéndose prorrogar este plazo por 12 meses, transcurridos los cuales la licencia caducará.

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

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

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

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



## CAPITULO 5

### NORMAS DE URBANIZACION.-

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

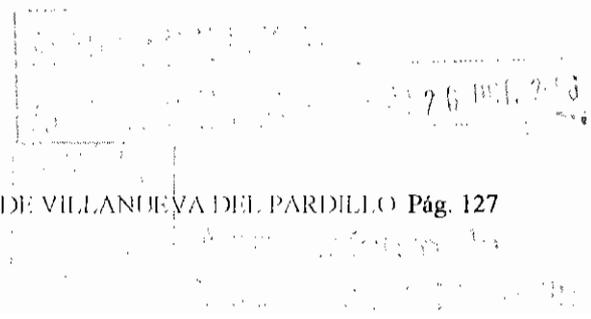
1. Las Normas Generales de Urbanización contenidas en el Capítulo 6 de las Normas Urbanísticas de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Villanueva del Pardillo serán de aplicación a los espacios exteriores urbanos, en los equipamientos, zonas verdes y espacios libres, y en la red viaria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

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

2. En el espacio exterior no accesible, la propiedad deberá hacer manifiesta su inaccesibilidad a través del cierre exterior con las características marcadas por las Normativa Urbanística del Plan General, y atenderá a lo especificado en el artículo 6.6. de las mismas.
3. En el espacio exterior público se deberá garantizar por intervención municipal donde corresponda, las funciones de paso y plantación de arbolado y vegetación, así como de canalización de servicios urbanos, en desarrollo de lo contenido en mismas y en concordancia con un adecuado nivel de seguridad, conservación y mantenimiento.
4. Para las obras de urbanización de estos espacios exteriores se tendrán en cuenta las determinaciones que se desarrollan en las vigentes Normas Urbanísticas de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Villanueva del Pardillo.

**ARTÍCULO 26.- OBRAS E INFRAESTRUCTURAS A INCORPORAR  
AL SECTOR.-**

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



## **CAPITULO 6**

### **NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACION Y DE LOS USOS.-**

#### **ARTÍCULO 27.- NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACION 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.

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

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

En el desarrollo del presente sector de suelo urbanizable se estará a la regulación de usos que la Revisión del Plan General desarrolla por tratarse de una regulación de carácter general para todo el ámbito territorial municipal haciendo suyo el Capítulo 4 “CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS”, de las Normas Urbanísticas de dicha Revisión del Plan General.

## **ARTÍCULO 29.- USOS PERMITIDOS.**

- 1.- Los usos globales permitidos en el presente Plan Parcial son los siguientes:
- **Principal.** Residencial Clase vivienda de carácter privado con dos categorías:
    - **Categoría 1ª.- Vivienda Unifamiliar:** Situado en parcela independiente.
    - **Categoría 2ª.-Vivienda Multifamiliar:** Edificio de viviendas agrupadas con accesos comunes.
  
  - **Complementarios. Terciario y Dotacional en sus clases y categorías** que el P.G.O.U. no establezca como incompatibles con el uso característico o principal del presente Plan Parcial.

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

## **ARTÍCULO 30. CONDICIONES GENERALES DE LA PARCELACION.**

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

## **ARTÍCULO 31.1.- SUBDIVISION DE PARCELAS.**

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

### **ARTÍCULO 31.2.- AGREGACION DE PARCELAS.**

- 1.- Se permite la agrupación de parcelas siempre que la parcela resultante no distorsione el carácter del ámbito o zona donde se encuentre.

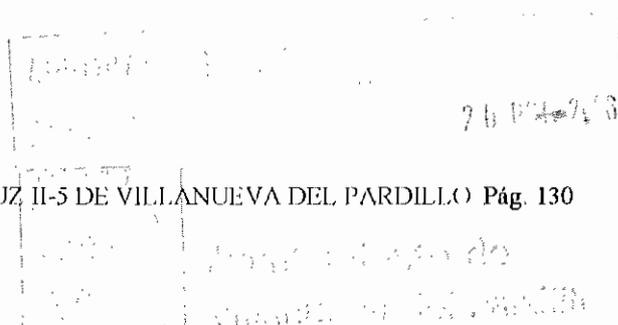
### **ARTÍCULO 32.- CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACION.**

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

- 1.- De acuerdo con lo establecido en la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Villanueva del Pardillo, se adoptan para el presente Plan Parcial de Ordenación como propias las Normas Generales de Edificación expresadas en el Capítulo 5 de las referidas Normas del Plan General, quedando incorporadas a las presentes Normas Urbanísticas, con las especificaciones propias del presente ámbito.

### **ARTÍCULO 33.- CONDICIONES PARTICULARES DE HABITABILIDAD E HIGIENE.**

- 1.- La composición mínima de las viviendas y sus condiciones higiénico-sanitarias deberán cumplir la normativa de las Viviendas de Protección Oficial y las condiciones establecidas en el Art. 4.4.2. de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. de Villanueva del Pardillo.



## CAPITULO 7

### ORDENANZAS REGULADORES DE CADA ZONA.-

#### ARTÍCULO 34.-GENERALIDADES.-

- 1.- Las Ordenanzas particulares de cada zona desarrolladas en el presente Capitulo regulan, junto con las Normas Generales de la Edificación y de los Usos previstas en el Capitulo 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 Zonas de Ordenanza particulares para cada zona de ordenación proyectada por el mismo, cuyos ámbitos de aplicación quedan definidos en los correspondientes Planos de Zonificación y de Ordenación.



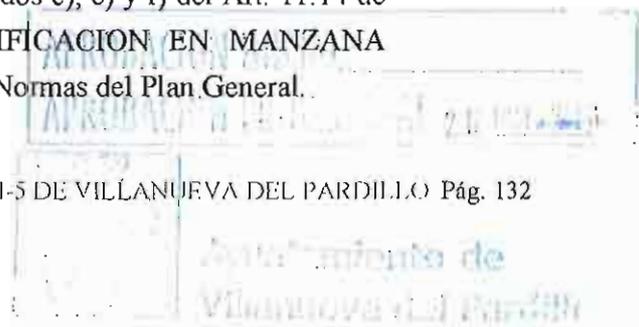
**ARTÍCULO 35.-CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA 1  
EDIFICACION EN MANZANA.**

**ARTÍCULO 35. 1.- AMBITO Y USOS CARACTERISTICOS.**

- 1.- Las áreas reguladas en esta Zona comprenden los suelos identificados en el Plano de Ordenación del Suelo con el código 1
- 2.- Su uso característico es el residencial.
- 3.- La tipología edificatoria es la de vivienda colectiva en manzana cerrada o semicerrada, situándose la edificación sobre las alineaciones exteriores de la parcela.
- 4.- El presente Plan Parcial de Ordenación adopta como propias las Normas particulares de la zona 1 EDIFICACION EN MANZANA expresadas en el Capítulo 11 Sección 1ª de las Normas del Plan General, para esta zona., quedando incorporadas a las presentes Normas Urbanísticas, con las especificaciones propias del presente ámbito.
- 5.- A los efectos de la aplicación de las condiciones de edificación en la zona 1, el presente Plan Parcial define para su ámbito un 6º grado, reflejado en el plano de ordenación con el código 6º cuyas normas de edificación son las mismas que las expresadas para el grado 3º definido por el Plan General de Ordenación Urbana excepto las expresadas en el Artículo 35.2. de las presentes Normas.

**ARTÍCULO 35.2.- OTRAS CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN  
PARA EL GRADO 6º**

- 1.- Para el grado 6º se establecen las siguientes condiciones de posición y volumen  
Fondo edificable: Quince (15) metros.  
Edificabilidad máxima: 1,5 m2/m2.
- 2.- Un mínimo del 10 % de la edificabilidad total de las manzanas de este uso será destinado al uso Complementario Terciario Dotacional.
- 3.- Para el grado 6º serán de aplicación los apartados c), e) y f) del Art. 11.14 de las Normas particulares de la zona 1 EDIFICACION EN MANZANA expresadas en el Capítulo 11 Sección 1ª de las Normas del Plan General.



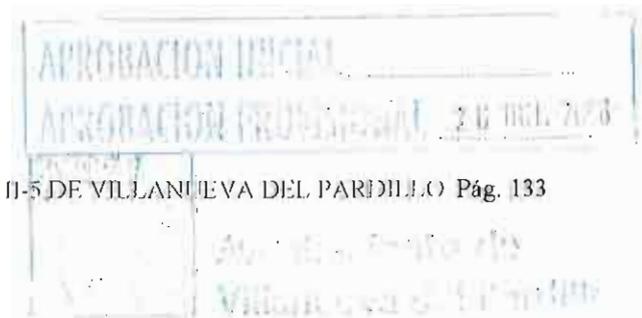
**ARTÍCULO 36.-.- CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA 3:  
VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA**

**ART. 36.1.- ÁMBITO Y USOS CARACTERÍSTICOS.**

- 1.- Las áreas reguladas en esta zona comprenden los suelos identificados en el Plano de Calificación del Suelo con el código 3
- 2.- Su uso característico es el residencial.
- 3.- La tipología edificatoria es la de vivienda unifamiliar adosada.

Dentro de la presente tipología de viviendas unifamiliares adosadas se consideran como tales los conjuntos de viviendas en edificaciones de una o dos plantas y con acceso independiente que se asienten sobre una parcela mancomunada, con servicios colectivos al servicio de las mismas (piscina, área deportiva, garaje, etc.) 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.

- 4.- De acuerdo con lo establecido en la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Villanueva del Pardillo, se adoptan para el presente Plan Parcial de Ordenación como propias las Normas particulares de la zona 3 VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA, en su grado 1º, expresadas en el Capítulo 11 Sección 3ª de las referidas Normas del Plan General, para esta zona, quedando incorporadas a las presentes Normas Urbanísticas, con las especificaciones propias del presente ámbito.



**ARTÍCULO 37.- CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA 6:  
EQUIPAMIENTO.**

**ARTÍCULO 37.1.- AMBITO Y USOS CARACTERISTICOS.**

- 1.- Las áreas reguladas en esta zona comprenden los suelos identificados en el Plano de Ordenación del Suelo con el código 6.
- 2.- Su uso característico es el dotacional.
- 3.- Esta zona de ordenación está constituida por aquellas áreas destinadas a las dotaciones locales de equipamiento comunitario del núcleo de población.
- 4.- De acuerdo con lo establecido en la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Villanueva del Pardillo, se adoptan para el presente Plan Parcial de Ordenación como propias las Normas particulares de la zona 6 EQUIPAMIENTO COMUNITARIO, expresadas en el Capítulo 11 Sección 6ª de las referidas Normas del Plan General, para esta zona., quedando incorporadas a las presentes Normas Urbanísticas, con las especificaciones propias del presente ámbito.

**ARTÍCULO 37.2.- OTRAS CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN**

- 1.- Para la Parcela E-1, Red Supramunicipal destinada a Servicios de Integración Social será preceptivo el desarrollo y tramitación de un Plan Especial, para su edificación, no siendo de obligada aplicación las condiciones particulares de la zona 6 a esta parcela.

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

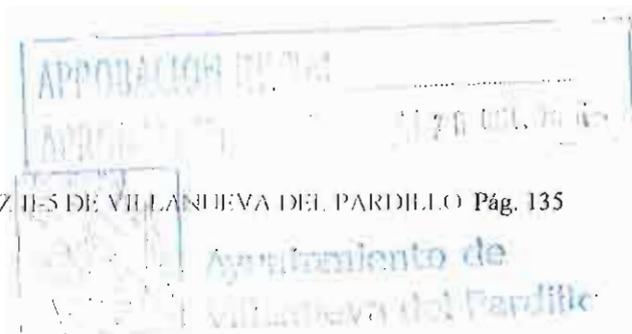
**ARTÍCULO 38.- CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA 8 SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES.**

**ARTÍCULO 38.1.- DEFINICION Y GRADOS.**

- 1.- Comprende todos los espacios libres de uso y dominio público destinados a parques, jardines o peatonales ajardinados, necesarios para la adecuada salubridad, esparcimiento y recreo de la población. Las áreas reguladas en esta Zona comprenden los suelos identificados en el Plano de Ordenación del Suelo con el código 8
- 2.- A los efectos de la aplicación de las condiciones establecidas para esta zona 8 el uso característico es el de espacios libres - zona verde, y esta zona de ordenación está constituida por aquellas áreas destinadas a Parques urbanos, jardines, áreas de juegos infantiles y peatonales ajardinados, así como el espacio libre protegido de reserva de vía pecuaria, SG-14.
- 4.- De acuerdo con lo establecido en la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Villanueva del Pardillo, se adoptan para el presente Plan Parcial de Ordenación como propias las Normas particulares de la zona 8 SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES, expresadas en el Capítulo 11 Sección 8ª de las referidas Normas del Plan General, para esta zona., quedando incorporadas a las presentes Normas Urbanísticas, con las especificaciones propias del presente ámbito.

**ARTÍCULO 38.2.- OTRAS CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN**

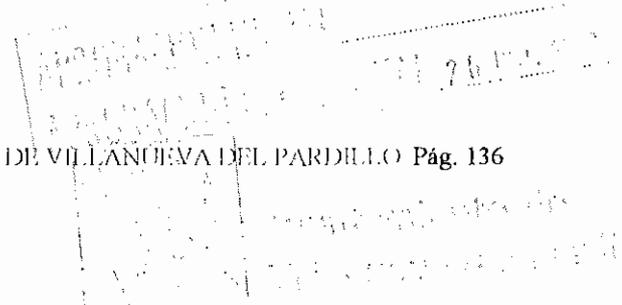
- 1.- Dentro de este uso se encuentra integrado el uso de espacio libre protegido de la Red Supramunicipal destinada Reserva de Vía Pecuaria a la que le será de aplicación lo establecido en la Ley Estatal 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias y en la Ley 8/1998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid. En dicha Zona No se permitirá la instalación de ningún tipo de edificación, siendo compatible con la utilización y adecuación para recreo y el esparcimiento público.



**ARTÍCULO 39.- CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA 9:  
RED VIARIA.**

**ARTÍCULO 39.1.- DEFINICION.**

- 1.- 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.
  
- 2.- De acuerdo con lo establecido en la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Villanueva del Pardillo, se adoptan para el presente Plan Parcial de Ordenación como propias las Normas particulares de la zona 9 RED VIARIA, expresadas en el Capítulo 11 Sección 9ª de las referidas Normas del Plan General, para esta zona., quedando incorporadas a las presentes Normas Urbanísticas, con las especificaciones propias del presente ámbito.



**ARTÍCULO 40.- CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA 10:  
INFRAESTRUCTURAS.**

**ARTÍCULO 40.1.- DEFINICION.**

- 1.- Es el área adscrita a los espacios públicos de infraestructuras de servicios necesarios para la implantación de los mismos. Regula la utilización de los mismos sin que incida sobre ellos la condición legal de espacios libres.

**ARTÍCULO 40.2.- CONDICIONES ESPECÍFICAS.**

- 1.- Únicamente se permite la instalación de elementos necesarios para el normal funcionamiento de los servicios del Sector tales como, Centros de transformación y reparto de energía eléctrica, cámaras de distribución de servicios telefónico etc., su superficie y dimensiones vendrán limitadas por las normativas específicas de cada compañía que realice dicho servicio.
- 2.- Cualquier elemento o instalación, de los previstos en el párrafo anterior, se situarán de forma que no obstaculicen ni la circulación ni el aparcamiento de vehículos, cuando ello fuera posible.

**ARTÍCULO 40.3.- CONDICIONES DE USO.**

- 1.- El uso característico de esta zona de ordenación es el Infraestructuras.

