

APROBACION INICIAL

APROBACION DEFINITIVA

APROBADO PLENO EN

10 MAR. 2009

# PLAN PARCIAL

## SECTOR SUZ II-9

VILLANUEVA DEL PARDILLO - MADRID  
TOMO I (Memorias y Ordenanzas)



**PROPIETARIO:** Junta de Compensación SUZ II-9

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

José M<sup>o</sup> González Moreno I.C.C.P. Colegiado n<sup>o</sup> 5.786

**AÑO 2.008**



### **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-9 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 47 y siguientes de 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-9 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.



## **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-9, 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 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.
- 4.- Igualmente serán de aplicación y obligado cumplimiento las Ordenanzas Reguladoras Municipales en vigor, en lo no regulado en las presentes Ordenanzas específicas de este Plan Parcial.

#### **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 destacarán los estudios e informes sectoriales correspondientes.
- 2.- Así mismo, y como Anexos a estos documentos, nota simple y/o 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 Párdillo, 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 TC	Terciario
Zona 8	Espacios Libres.
Zona 9	Viales.

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 zonas 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, conforme al modelo de desarrollo establecido por el Plan General de Ordenación Urbana de Villanueva del Pardillo.

- 2.- Constituyen el sistema de redes públicas generales aquellos elementos fundamentales de la ordenación del territorio que pertenecen a la estructura general y orgánica del Municipio.
- 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 8	Espacios Libres.
Zona 9	Viales.

**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 refieren los artículos 58.2 y 136 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 1.976, 17 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones y 20.1b) de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, 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-9 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 libre de cargas, de los terrenos adscritos a las zonas de Equipamientos, Espacios Libres y Viales, o en su caso, su monetización.
- 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, o en su caso, su monetización.

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 misma por la Administración actuante.
- Conservación de las zonas verdes públicas durante el año de garantía posterior a la recepción de la urbanización por la Administración actuante.

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



## **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.- Será necesaria la redacción intermedia de un ESTUDIO DE DETALLE, 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.- ESTUDIO DE DETALLE.
  - E.- 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.

#### **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 lo dispuesto en el artículo 174 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 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.

**ARTICULO 20.- ESTUDIO DE DETALLE.-**

1.- Contenido:

Los Estudios de Detalle, cualquiera que sea el objeto y finalidad de su formulación, contendrán las determinaciones fijadas por en el artículo 53 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

2.- Tramitación y formulación:

La tramitación de los Estudios de Detalle se efectuará de acuerdo con lo establecido en los artículos 59.4, 60 y 61.5 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

**ARTÍCULO 21.- 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 22.- CONDICIONES DE ACTUACION Y EJECUCION.-**

1.- Ámbitos de actuación:

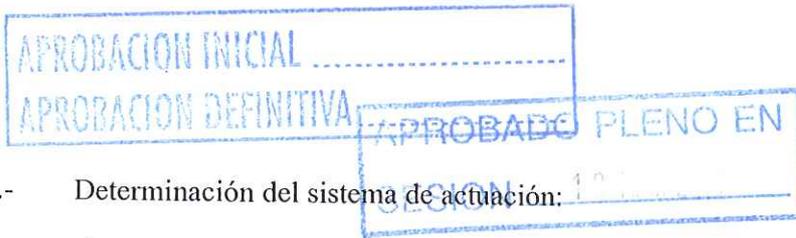
La ejecución del Plan Parcial que desarrolle el suelo urbanizable se realizará siempre por Unidades de Ejecución y de gestión completas.

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.

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 del artículo 172 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 sus miembros que, a su vez, represente los dos tercios de las cuotas de participación. El proyecto así tramitado se elevará a la aprobación definitiva del Ayuntamiento o Administración actuante.

b) Ejecución de las obras de urbanización:

El coste de los Proyectos de urbanización o de los Proyectos de obras que hayan de redactarse y de las obras de urbanización que se ejecuten en 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 23.- CONSERVACION DE LA URBANIZACION.-**

- 1.- La conservación de la urbanización hasta su recepción por el Ayuntamiento de Villanueva del Pardillo 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 así como de la conservación de las zonas verdes públicas durante el año de garantía posterior a la recepción de la urbanización por la Administración actuante.



#### **ARTÍCULO 24.- 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 y recibida por el Ayuntamiento 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.
- 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 25.- 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 1992 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 y del presente 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 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.

APROBACION INICIAL

APROBACION DEFINITIVA

APROBADO PLENO EN

SESION 12/07/2013

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.



## NORMAS DE URBANIZACION.-

### ARTÍCULO 26.- 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 de uso y dominio público, de uso y dominio privado o de uso público y dominio privado.

2. En el espacio exterior no accesible, la propiedad podrá 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 27.- 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 28.- 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 29.- 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 30.- CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS.**

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

### **ARTÍCULO 31.- USOS PERMITIDOS.**

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

- **Principal. Terciario** de carácter privado en sus dos grados:

- **Grado 1º.- Terciario-Comercial:** en sus tres categorías y todas sus clases:

- a) Comercio.
- b) Hostelería.
- c) Centros de Reunión.

- **Grado 2º.- Terciario-Oficinas:** en todas sus categorías y clases:

- a) Despachos y Consultas Profesionales.
- b) Oficinas privadas sin atención al público.
- c) Oficinas Privadas con atención al público.
- d) Oficinas de la Administración.

- **Complementarios.** Residencial (Para vivienda de guarda de instalaciones con un tope de vivienda de de 75 m2, por parcela de 10.000 m2), Dotacional (escolar, socio cultural, sanitarios, Servicios urbanos y mercados, religioso, deportivo) Industrial, en todas las categorías que el P.G.O.U. no establezca como incompatibles con el uso característico del presente Plan Parcial, espacios libres (jardines, juegos de niños y protección) y red viaria e infraestructuras básicas.

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



**ARTÍCULO 32. CONDICIONES GENERALES DE LA PARCELACION.**

- 1.- La parcelación propuesta (plano n° 12) debe considerarse como orientativa, si bien la localización zonal, se considera determinación vinculante del Plan Parcial.

**ARTÍCULO 33.- SUBDIVISION Y AGREGACION DE PARCELAS.**

**ARTÍCULO 33.1.- 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 reflejado en el art. 3.2.11. de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U.

**ARTÍCULO 33.2.- 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 34.- CONDICIONES DE VOLUMEN EDIFICABLE Y LA EDIFICACION.**

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

- 1.- Cómputo de superficie edificable:  
El volumen edificable a efectos del cumplimiento del coeficiente de edificabilidad, se calculará de acuerdo con las siguientes reglas:
  - a) Se contabilizará el total del volumen de todas las plantas siguiendo lo establecido por el P.G.O.U. de Villanueva del Pardillo en el artículo 5.6.2. de sus Normas Urbanísticas.



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

**2.- Altura de la Edificación:**

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

**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.

**ARTÍCULO 35.- CONDICIONES ESTETICAS DE LAS CONSTRUCCIONES.**

- 1.- Por la singularidad de la zonificación en manzana comercial, el o los edificios que se proyecten tendrán libertad de diseño debiendo recogerse las limitaciones estéticas en el preceptivo Estudio de Detalle.

**ARTÍCULO 36-CONDICIONES PARTICULARES DE HABITABILIDAD E HIGIENE.**

- 1.- La composición mínima de edificaciones y sus condiciones higiénico-sanitarias deberán cumplir la normativa y reglamentación vigente en la materia así como las condiciones establecidas en los artículos 4.5 y 4.6 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. de Villanueva del Pardillo.



## CAPITULO 7

### ORDENANZAS REGULADORES DE CADA ZONA.-

#### **ARTÍCULO 37.-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 38.-CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA TC EDIFICACION EN USO TERCIARIO:**

##### **ARTÍCULO 38. 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 TC.
- 2.- Su uso característico es el terciario de carácter privado en sus dos grados:
  - **Grado 1º.- Terciario-Comercial:** en sus tres categorías y todas sus clases:
    - a) Comercio.
    - b) Hostelería.
    - c) Centros de Reunión.



- **Grado 2º.- Terciario-Oficinas:** en todas sus categorías y clases:
  - d) Despachos y Consultas Profesionales.
  - e) Oficinas privadas sin atención al público.
  - f) Oficinas Privadas con atención al público.
  - g) Oficinas de la Administración.

3.- La tipología edificatoria es la de edificación aislada.

#### **ARTÍCULO 38.2.- OBRAS ADMISIBLES.**

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

#### **ARTÍCULO 38. 3.- CONDICIONES DE LA PARCELACION.**

- 1.- Se establece como parcela mínima la de diez mil metros cuadrados (10.000 m2.)
- 2.- A efectos de reparcelaciones, parcelaciones o segregaciones de fincas, las unidades resultantes deberán contener la superficie mínima fijada anteriormente y será necesario la aprobación de un Estudio de Detalle que ordene el volumen de cada parcela.

Se exceptúan las parcelas de usos dotacionales y de infraestructuras básicas, cuya parcela mínima será la necesaria para cumplir con el uso a que se destine.

#### **ARTÍCULO 38.4.- CONDICIONES DE POSICION.**

- 1.- Posición respecto a la alineación oficial. La edificación deberá retranquearse un mínimo de 10 m.
- 2.- Posición respecto de los linderos laterales. La edificación deberá retranquearse un mínimo de 5 metros. En el caso de edificación entre medianeras se permite el adosamiento a los linderos laterales, previo acuerdo de los propietarios, debiendo, en este caso, redactarse un proyecto único de edificación.
- 3.- Fondo edificable: La posición de la edificación dentro de la parcela es libre.



#### **ARTÍCULO 38.5.- CONDICIONES DE OCUPACION.**

- 1.- La ocupación máxima de la edificación sobre rasante, con la excepción expresada en el punto 3 del presente artículo, no superará el 40% de la superficie total de la parcela.
- 2.- Las plantas inferiores a la baja podrán ocupar la totalidad de la parcela. La superficie no ocupada por la edificación sobre rasante podrá destinarse exclusivamente a garaje aparcamiento.
- 3.- Cuando se implante en la parcela un uso Comercial en cualquiera de sus grados, 4º Galerías y Centros Comerciales de hasta 2.500 m<sup>2</sup> de superficie de zona de ventas, ó 5º Grandes Centros Comerciales de más de 2.500 m<sup>2</sup> de superficie de zona de ventas, la ocupación máxima de la edificación sobre rasante no superará el 55% de la superficie total de la parcela.

#### **ARTÍCULO 38.6.- CONDICIONES DE VOLUMEN.**

- 1.- La altura máxima de edificación en plantas y en metros a la línea de cornisa es de dos plantas y diez metros.

La altura libre de cada planta se corresponderá con las que técnicamente sean necesarias para el uso comercial y terciario que se pretende implantar en la parcela.

- 2.- Se establece como edificabilidad máxima la fijada en los cuadros edificabilidades del presente Plan Parcial y en el Plano de Ordenación P-9

Cuando se implante en la parcela un uso Comercial en cualquiera de sus grados, 4º Galerías y Centros Comerciales de hasta 2.500 m<sup>2</sup> de superficie de zona de ventas, ó 5º Grandes Centros Comerciales de más de 2.500 m<sup>2</sup> de superficie de zona de venta, será de aplicación la orden de 27 de Septiembre de 2001 de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de la Comunidad de Madrid en 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 por tanto a efectos de edificabilidad no computarán como tal:



Las Instalaciones y servicios propios del edificio: Superficies construidas que necesariamente acojan las instalaciones generales propias del funcionamiento del edificio: climatización, ascensores, escaleras mecánicas, distribución de agua, bombas, servicios de bomberos, etc.

Los espacios públicos no lucrativos que conformen las vías de comunicación peatonal necesarios para el acceso a los locales de comercio, siempre que estos tengan un ancho superior a 6 m., la misma altura libre que los locales a los que sirven y se provean de 2 salidas a espacios libres. En estas condiciones estos pasajes no computan a efectos de edificabilidad.

Los Patios de maniobras y distribución de mercancías:

Estas áreas, necesarias para el propio funcionamiento del centro comercial, no deberán computar a efectos de edificabilidad al entenderse como superficies dedicadas a la circulación de vehículos.

#### **ARTÍCULO 38.7.- COMPATIBILIDAD Y LOCALIZACION DE LOS USOS NO CARACTERISTICOS.-**

- 1.- Son usos compatibles con el característico los que a continuación se señalan.
  - **Complementarios.** Residencial (Para vivienda de guarda de instalaciones con un tope de vivienda de 75 m<sup>2</sup>, por parcela de 10.000 m<sup>2</sup>), Dotacional (escolar, socio cultural, sanitarios, Servicios urbanos y mercados, religioso, deportivo) Industrial, en todas las categorías y grados que el P.G.O.U. no establezca como incompatibles con el uso característico del presente Plan Parcial, espacios libres (jardines, juegos de niños y protección) y red viaria e infraestructuras básicas.

- 1.- Residencial: Se admite el uso residencial limitado a una vivienda de guarda de instalaciones con un tope de una vivienda de 75 m2, por parcela.
- 2.- Dotacional: Se admite el uso dotacional en todas sus categorías y en cualquier situación.
- 3.- Industrial: Se admite el uso industrial en situación de planta baja e inferiores a la baja y en edificio exclusivo, en todas las categorías que el P.G.O.U. no establezca como incompatibles con el uso característico del presente Plan Parcial.
- 4.- Espacios libres: Se admite el uso de espacio libre en todas sus categorías de jardines, juegos de niños y protección.
- 5.- Red Viaria: Se admite el uso de red viaria.
- 6.- Infraestructuras Básicas: Se admite el uso de Infraestructuras básicas.





**ARTÍCULO 39.- CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA 8 SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES.**

**ARTÍCULO 39.1.- DEFINICION Y GRADOS.**

- 1.- Las áreas reguladas en esta Zona comprenden los suelos identificados en el Plano de Ordenación del Suelo con el código 8  
  
Comprende todos los espacios libres de uso y dominio público destinados a parques, jardines o peatonales ajardinados, necesarios para la adecuada salubridad, esparcimiento y recreo de la población.
- 2.- A los efectos de la aplicación de las condiciones establecidas para esta zona 8 se divide la misma en dos grados:
  - A) Grado 1º: Parques urbanos, jardines, áreas de juegos infantiles y peatonales ajardinados.
  - B) Grado 2º: Protección de vías de comunicación e infraestructuras.
- 3.- 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 SISTEMAS 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 39.2.- OTRAS CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN**

- 1.- Dentro de este uso se encuentran integrados los usos de espacio libre de reserva de Infraestructuras para la ejecución de la “Variante sur de Villanueva del Pardillo “de la M-509 y el espacio libre protegido de la susodicha carretera M-509 a las que le serán de aplicación lo establecido en la Ley 3/91, de 7 de



marzo, de Carreteras de la Comunidad de Madrid y su Reglamento aprobado por Decreto 29/93, de 11 de marzo.

- 2.- Para los usos de espacio libre de reserva de Infraestructuras para la ejecución de la “Variante sur de Villanueva del Pardillo “de la M-509, serán admisibles las parcelaciones que sean necesarias con el fin de ajustar las parcelas destinadas a estos usos al proyecto definitivo de ejecución de la “Variante sur de Villanueva del Pardillo” de la Carretera M-509.

#### **ARTÍCULO 40.- CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA 9: RED VIARIA.**

##### **ARTÍCULO 40.1.- 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.