

PLAN PARCIAL DEL SECTOR
"SUZ II-7"
DE VILLANUEVA DEL PARDILLO (MADRID)

APROBACIÓN **I**NICIAL

DICIEMBRE 2025

BLOQUE III
DOCUMENTACIÓN NORMATIVA

VOLUMEN 1
NORMATIVA **U**RBANÍSTICA

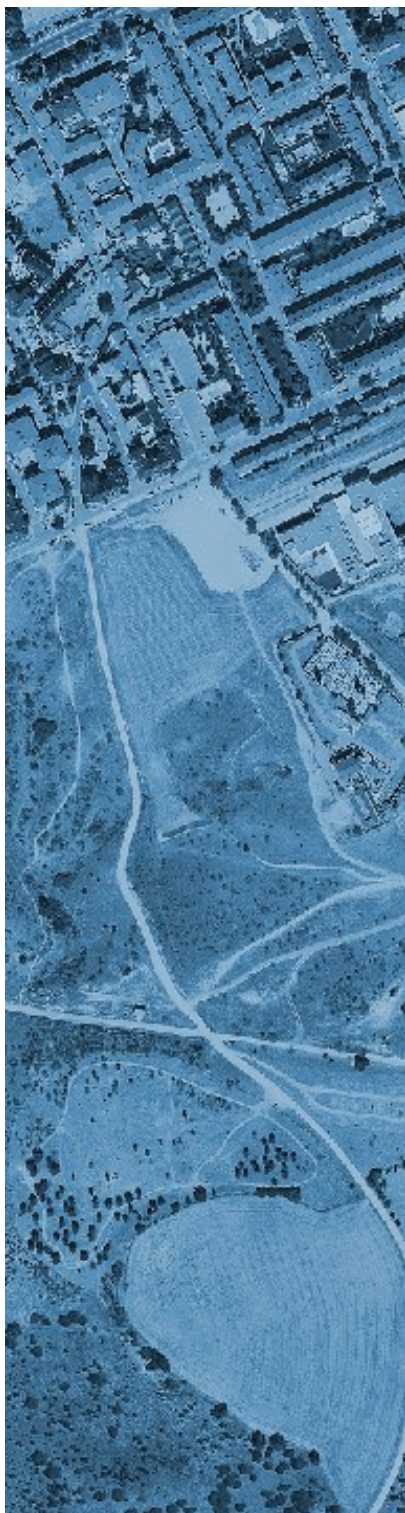
Promotor:

JUNTA DE COMPENSACIÓN
DEL SECTOR SUZ II-7
DE VILLANUEVA DEL PARDILLO

Empresa Redactora:

Gestión, Ingeniería y Soluciones
 **GIS**
Gestión Integral del Suelo, S.L.

PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUZ II-7 DE VILLANUEVA DEL PARDILLO (MADRID)



APROBACIÓN INICIAL

BLOQUE III – VOLUMEN 1

Dirección Técnica:

Fernando Carmona Mateos
Magdalena Barreales Caballero
Rubén Fernández Rodríguez

NORMATIVA URBANÍSTICA

Arquitecto
Ingeniera de Caminos
Arquitecto

Equipo Redactor:

Luis Miguel Ramos del Cerro
Silvia Blanco Pisabarro
Natalia González Alonso
Pedro Tarancón Gómez
David Gistau Cosculluela
Sergio Ordás Llamazares
Nuria Ibarguren Fernández
Diego Carrera Pérez
Elena Arranz Borreguero
Jorge Blanco Moro
Lara Caamaño Fernández
Armando López Hernández
Inés Suárez Santos
Marta Gayo Modino
Luis Diego Rodríguez Canga
Javier Rodríguez Barrientos
Agustín Jara Nevado
Dulce María Pérez Benavides
Miguel Ángel García Angulo
Noelia Yugueros Anta
Marta Sandoval Cerón

Arquitecto
Arquitecta
Arquitecta
Arquitecto
Ingeniero de Caminos
Ingeniero de Caminos
Ingeniero de Caminos
Ingeniero de Caminos
Ingeniera Agrónoma
Graduado Ciencias Ambientales
Paisajista
Ldo. Geografía e Historia
Lda. Derecho
Lda. Derecho
Ingeniero Técnico Agrícola
Ingeniero Técnico Agrícola
Ingeniero Industrial
Delineante
Delineante
Delineante
Delineante

Promotor:

JUNTA DE COMPENSACION DEL SECTOR SUZ II-7 DE VILLANUEVA DEL PARDILLO

Calle Concepción, 12, LOC 3-4,
28229 Villanueva del Pardillo

Empresa Redactora:



Gestión Integral del Suelo, S.L.
Paseo de la Castellana 127, 2
28046 Madrid

ÍNDICE

CAPÍTULO 1.	Disposiciones de carácter general	3
CAPÍTULO 2.	Régimen general del suelo.....	7
CAPÍTULO 3.	Desarrollo del Plan Parcial.....	9
CAPÍTULO 4.	Condiciones particulares de los usos.....	12
<i>Sección 1º.</i>	Condiciones particulares de los usos	12
<i>Sección 2º.</i>	Uso de espacios libres y zonas verdes	13
CAPÍTULO 5.	Normas generales de edificación	14
<i>Sección 1º.</i>	Objeto y contenido	14
<i>Sección 2º.</i>	Condiciones que afectan a los ámbitos.....	14
<i>Sección 3º.</i>	Condiciones que afectan a la parcela	15
<i>Sección 4º.</i>	Condiciones que afectan a las construcciones	16
<i>Sección 5º.</i>	Dotaciones de servicio de los edificios.....	17
<i>Sección 6º.</i>	Condiciones higiénicas de calidad y seguridad.....	19
<i>Sección 7º.</i>	Condiciones de conservación y mantenimiento.	21
CAPÍTULO 6.	Normas generales de urbanización	22
<i>Sección 1º.</i>	Cuestiones preliminares.....	22
<i>Sección 2º.</i>	Condiciones de la ejecución de la urbanización	23
<i>Sección 3º.</i>	Condiciones acústicas	34
<i>Sección 4º.</i>	Criterios de diseño de las zonas verdes	37
CAPÍTULO 7.	Normas generales de protección.....	40
CAPÍTULO 8.	Normas particulares para el suelo urbanizable.....	42
CAPÍTULO 9.	Normas particulares para el suelo urbano	43
CAPÍTULO 10.	Normas particulares de las zonas en el suelo urbano.....	44
<i>Sección 1º.</i>	Sección preliminar.....	44
<i>Sección 2º.</i>	VCLM – Vivienda Colectiva Vivienda Libre (Manzana)	46
<i>Sección 3º.</i>	VCP – Vivienda Colectiva Protegida (Manzana)	48
<i>Sección 4º.</i>	VCLB – Vivienda Colectiva Vivienda Libre (Bloque)	50
<i>Sección 5º.</i>	VUL – Vivienda Unifamiliar Vivienda Libre (Adosado)	53
<i>Sección 6º.</i>	TC - Terciario	56
<i>Sección 7º.</i>	EQ – Equipamiento Comunitario	58
<i>Sección 8º.</i>	EL - Sistema de Espacios Libres	59
<i>Sección 9º.</i>	RV – Red Viaria	60

CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

Artículo 1. Objeto y fundamento

El objeto de la presente Normativa Urbanística del Plan Parcial del Sector SUZ II-7, conforme a lo previsto en la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, es la ordenación urbanística del territorio contenido en el sector SUZ II-7 de Villanueva del Pardillo, estableciendo el régimen jurídico del suelo, delimitando las facultades urbanísticas propias del derecho de propiedad y especificando los deberes que condicionan la efectividad y el ejercicio de dichas facultades.

Artículo 2. Revisión y adaptación

El presente Plan Parcial concreta las determinaciones de ordenación del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Villanueva del Pardillo, dando así cumplimiento a las condiciones de desarrollo del suelo urbanizable sectorizado establecidos en el mismo.

Artículo 3. Características

El presente Plan Parcial tiene las siguientes características jurídicas:

- Constituye la ordenación pormenorizada del ámbito definido como Sector de Suelo Urbanizable SUZ II-7.
- Es dependiente de lo establecido en el Plan General de Ordenación Urbana vigente en el término municipal de Villanueva del Pardillo, al que desarrolla y al que se remite en todo lo que no se especifique en la presente normativa.
- Es inmediatamente ejecutivo.

Artículo 4. Ámbito de aplicación

El presente Plan Parcial es de aplicación en el ámbito delimitado por el Plan General de Ordenación Urbana de Villanueva del Pardillo como sector de suelo urbanizable SUZ II-7. La concreta delimitación georreferenciada del mismo se recoge en el plano de ordenación "PO-01 Delimitación del Plan Parcial".

Artículo 5. Vigencia

El Plan Parcial tiene vigencia indefinida, sin perjuicio de su revisión o modificación.

Deberá ser revisado si se producen los siguientes supuestos:

- Cuando se revise el Plan General y así se determine.
- Si la modificación del régimen normativo o la aparición de circunstancias concretas obliga a una reconsideración tal de sus determinaciones que imponga alteraciones sustanciales del mismo.

El Plan Parcial podrá ser modificado en las circunstancias y según lo indicado en la legislación urbanística vigente.

Cualquier modificación requerirá, en todo caso, de un estudio justificativo de la necesidad de la misma y de su incidencia sobre sus determinaciones, ajustándose a lo establecido en el artículo 161 del Reglamento de Planeamiento y, en su caso, a lo dispuesto en el artículo 162 del mismo Reglamento, así como a lo dispuesto en los artículos 67, 68, 69 y 70 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Artículo 6. Efectos

La entrada en vigor de este Plan Parcial supone la modificación del Planeamiento Urbanístico de igual o menor rango en cuanto se oponga al mismo.

El Plan Parcial, una vez publicado el acuerdo de su aprobación definitiva, es ejecutivo, público y de obligado cumplimiento.

La publicidad del Plan Parcial comporta el derecho de cualquier ciudadano a consultar su documentación, en ejemplar debida y suficientemente autenticado que, a tal efecto, deberá estar a disposición del público en el Ayuntamiento, y a recabar información en los términos legalmente previstos.

La obligatoriedad del Plan Parcial implica el deber, jurídicamente exigible por cualquier persona física o jurídica, en uso de la acción pública, del cumplimiento exacto de todas y cada una de sus determinaciones, tanto por las Administraciones Públicas como por los ciudadanos.

La obligatoriedad conlleva, igualmente, la vinculación a las determinaciones del Plan Parcial, de los Estudios de Detalle, Proyectos de Compensación y Proyectos de Urbanización y de Edificación que afecten a su ámbito territorial.

Artículo 7. Normativa aplicable

En todo lo no previsto por esta Normativa Urbanística se aplicará la normativa vigente, tanto de carácter básico como sectorial. A título indicativo, se recoge en la Memoria de Ordenación del presente Plan Parcial un listado con la normativa vigente en el momento de la aprobación del documento.

Igualmente, en todo lo no regulado en el presente Plan Parcial, regirá lo establecido en el planeamiento general vigente en el municipio de Villanueva del Pardillo.

Artículo 8. Adecuación a las determinaciones del Plan General

La propuesta de ordenación contenida en el presente Plan Parcial se adecúa a lo dispuesto en la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana del término municipal de Villanueva del Pardillo, aprobada definitivamente por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid en sesión celebrada el día 8 de enero de 1998, y a todas las modificaciones puntuales aprobadas desde entonces, especialmente a la Modificación Puntual número 3, aprobada definitivamente por la Comisión de Urbanismo de Madrid, en sesión celebrada el día 30 de noviembre de 2001, con el objetivo de redefinir las condiciones de los sectores de suelo urbanizable del segundo periodo.

La ordenación se ajusta a las directrices estructurantes establecidas en la Ficha Urbanística específica para el sector de Suelo Urbanizable SUZ II-7 y a la delimitación de su área de actuación, cumpliendo también la

previsión de reserva y cesión de las redes públicas fijadas en el artículo 36 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.

La ordenación cumple los estándares previstos por el PGOU y por la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, tal como se justifica en la Memoria de Ordenación del presente Plan Parcial.

Las Ordenanzas que determinan todos los elementos necesarios para posibilitar la redacción de los Proyectos de Urbanización y la construcción y el uso de las edificaciones que se proyecten y levanten en los terrenos que abarca el Plan Parcial son las contenidas en los documentos de este Plan Parcial. Para todo lo no regulado en el presente documento, se estará a lo dispuesto en las ordenanzas contenidas en las vigentes Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana del término municipal de Villanueva del Pardillo.

Artículo 9. Contenido documental

El presente Plan Parcial cuenta con la siguiente documentación:

- **BLOQUE I. DOCUMENTACIÓN INFORMATIVA**
 - **VOLUMEN 1. MEMORIA DE INFORMACIÓN**
 - **VOLUMEN 2. ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO**
 - **VOLUMEN 3. PLANOS DE INFORMACIÓN**
- **BLOQUE II. DOCUMENTACIÓN JUSTIFICATIVA DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN**
 - **VOLUMEN 0. MEMORIA JUSTIFICATIVA DEL CUMPLIMIENTO DE LA TRAMITACIÓN/NORMATIVA AMBIENTAL Y SECTORIAL**
 - **VOLUMEN 1. MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN ADOPTADA**
 - **VOLUMEN 2. MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA Y SOSTENIBILIDAD DE LA PROPUESTA**
 - **VOLUMEN 3. RESUMEN EJECUTIVO**
- **BLOQUE III. DOCUMENTACIÓN NORMATIVA**
 - **VOLUMEN 1. NORMATIVA URBANÍSTICA**
 - **VOLUMEN 2. PLANOS DE ORDENACIÓN**
 - **VOLUMEN 3. PLANOS DE INFRAESTRUCTURA**
- **BLOQUE IV. DOCUMENTACIÓN AMBIENTAL**
 - **VOLUMEN 1. DA-DAE_DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO**

Las determinaciones de ordenación contenidas en los correspondientes planos de ordenación tienen la consideración de preceptos normativos expresados gráficamente y vinculan en los mismos términos que los de la presente Normativa Urbanística.

Artículo 10. Normas de interpretación

La interpretación del Plan Parcial, a los efectos de su aplicación, corresponde al Ayuntamiento de Villanueva del Pardillo, sin perjuicio de las competencias que pudieran corresponder a otros Organismos.

En ausencia de norma concreta aplicable o, en el supuesto de contradicción entre las determinaciones, prevalecerá siempre la interpretación más favorable a la mejora de la imagen urbana y, de modo general, al respeto de los criterios utilizados.

En el supuesto de contradicción entre documentos gráficos y escritos, prevalecerán los escritos.

CAPÍTULO 2. RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO

Artículo 11. Clasificación del suelo

El régimen de clasificación del suelo sigue lo establecido en el artículo 2.1 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana vigente o, en su defecto, de la norma que lo sustituya.

Los suelos integrados en el ámbito territorial del presente Plan Parcial tienen la clasificación de Suelo Urbanizable Sectorizado, y en consecuencia será de aplicación el régimen jurídico que para él establece la legislación urbanística vigente.

Una vez cumplidos todos los deberes urbanísticos previstos normativamente, y con la recepción de la urbanización por parte del Ayuntamiento de Villanueva del Pardillo, los suelos pasarán a estar clasificados como Suelo Urbano Consolidado, y le será de aplicación el régimen jurídico que para él establece la legislación urbanística vigente.

Artículo 12. Sistemas generales y dotaciones locales

El régimen de los sistemas generales y dotaciones locales integrados en el ámbito territorial del presente Plan Parcial será el establecido en el artículo 2.2 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana vigente o, en su defecto, de la norma que lo sustituya.

Artículo 13. Construcciones e instalaciones de carácter provisional

El régimen de las construcciones e instalaciones que podrán autorizarse con carácter provisional será el establecido en el artículo 2.3 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana vigente o, en su defecto, de la norma que lo sustituya.

Artículo 14. Incidencia del Plan Parcial sobre las edificaciones existentes

El régimen de las edificaciones existentes en el ámbito será el establecido en el artículo 2.4 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana vigente o, en su defecto, de la norma que lo sustituya.

En cualquier caso, y con carácter particular, las edificaciones existentes no compatibles con la ordenación propuesta en los planos de ordenación adjuntos a este documento quedarán en situación de fuera de ordenación, no permitiéndose en ellas más que las obras de consolidación, mantenimiento y ornato público que sean necesarias mientras dure la actividad. Queda prohibido cualquier aumento de superficie, ampliaciones, reformas integrales, así como las obras que supongan cambio de la actividad.

Artículo 15. Regulación de derechos y cargas de la propiedad del suelo

Los derechos y obligaciones de los propietarios de los terrenos se regulan conforme a lo establecido en el artículo 2.5 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana vigente o, en su defecto, de la norma que lo sustituya.

En cualquier caso, y con carácter particular, se establecen las cargas propias del suelo urbanizable: promoción del plan parcial que defina la ordenación pormenorizada del ámbito, redacción de los proyectos técnicos de reparcelación y urbanización, ejecución, con cargo a los propietarios del suelo, de las obras de urbanización, conforme a la presente normativa, incluso de las conexiones exteriores necesarias, y edificación de los solares resultantes del desarrollo urbanístico del ámbito, con los usos e intensidades definidos en la presente normativa.

CAPÍTULO 3. DESARROLLO DEL PLAN PARCIAL

Artículo 16. Condiciones generales para el desarrollo del Plan Parcial

La aplicación de las condiciones recogidas en el presente Plan Parcial se llevará a cabo conforme a lo establecido en el Capítulo 3 del Plan General de Ordenación Urbana Vigente o, en su defecto, de la norma que lo sustituya.

Una vez aprobado el presente Plan Parcial, se considerará completamente definida la ordenación del ámbito, por lo que únicamente será necesario para el desarrollo del sector la redacción de los preceptivos proyectos de reparcelación y de urbanización, conforme a lo establecido en el artículo 3.2 del Plan General de Ordenación Urbana Vigente, y la posterior ejecución de la urbanización del ámbito.

Artículo 17. Unidad de ejecución

El sector SUZ II-7 de Villanueva del Pardillo, objeto del presente Plan Parcial, se delimita como una única unidad de ejecución, por lo que se condiciona su desarrollo a su ejecución unitaria y en una única fase de urbanización.

Artículo 18. Sistema de actuación

Conforma a lo establecido en el Plan General de Ordenación Vigente, el sistema de actuación establecido para el ámbito es el de compensación, con las condiciones establecidas para el mismo por la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Artículo 19. Obtención y ejecución de las redes públicas

En relación a la obtención y ejecución de las redes públicas se cumplirán las condiciones generales para la obtención de suelo público en actuaciones integradas conforme a lo señalado en el artículo 90 y siguientes de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.

El presente Plan Parcial asume la obligación de las cesiones exigidas en la legislación vigente en concepto de redes públicas locales, de acuerdo a la siguiente tabla:

Cuadro Resumen de Reserva de superficie destinada a Redes Públicas				
REDES PÚBLICAS	SUPERFICIE DE REDES			
	ESTÁNDAR LSCM (ley 9/2001)	REDES MÍNIMAS LSCM (m2s)	PREVISTO EN PLANEAMIENTO GENERAL (m2s)	PROPUESTA PLAN PARCIAL (m2s)
Red General de Zonas Verdes y Espacios Libres (Existentes)	-	-	-	8.314
Red General Viaria (RG-RV)	-	-	-	11.931
TOTAL REDES GENERALES	20 m2s/100 m2c	5.514	-	20.245
Red Local de Zonas Verdes y Espacios Libres (RL-EL)	50% de las redes locales	4.136	12.150	18.860
Red Local de Equipamientos (RL-EQ)	-	-	4.482	4.482
Red Local Viaria (RL-RV)	-	-	33.520	15.169
TOTAL REDES LOCALES	30 m2s/100 m2c	8.271	-	38.511
TOTAL REDES PÚBLICAS	50 m2s/100 m2c	13.785	50.152	58.756

Figura 1. Cuadro resumen de reserva de superficie destinada a Redes Públicas

Las cesiones de suelo para redes públicas previstas en el presente Plan Parcial cumplen los estándares legalmente exigibles tal como se muestra en el cuadro anterior.

Artículo 20. Cesión de aprovechamiento al Ayuntamiento

De acuerdo a lo señalado en el artículo 18 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, durante el proceso de ejecución del sector, los propietarios de suelo urbanizable deberán ceder a título gratuito al Ayuntamiento de Villanueva del Pardillo las superficies precisas para la materialización del 10 por 100 del producto del aprovechamiento unitario del área de reparto por la superficie del sector, libres de costes de urbanización.

Teniendo en cuenta que el aprovechamiento total del ámbito, expresado en metros cuadrados construibles homogeneizado en uso residencial unifamiliar, asciende a **25.505 m2ch**, el aprovechamiento de **cesión** mínima obligatoria y gratuita al Ayuntamiento de Villanueva del Pardillo será de **2.551 m2ch**.

La cesión obligatoria y gratuita de edificabilidad al Ayuntamiento de Villanueva del Pardillo se definirá durante la gestión del sector, en el proyecto de reparcelación, proponiéndose por parte del planeamiento que se materialice en la parcela VCP-01 destinada al uso Vivienda Colectiva Vivienda Protegida.

En cualquier caso, queda expresamente asumida la obligación de los promotores de ceder *libre de carga y urbanizado el 10% de la edificabilidad resultante del proceso urbanizador*, que recoge el presente Plan Parcial del SUZ II-7 del PGOU de Villanueva del Pardillo.

Artículo 21. Edificabilidad susceptible de patrimonialización por los propietarios

En suelo urbanizable, los propietarios del suelo tienen derecho a patrimonializar el 90% del aprovechamiento del ámbito. Teniendo en cuenta que el aprovechamiento total del SUZ II-7 asciende a 25.505 m²ch, el aprovechamiento susceptible de apropiación por los propietarios alcanzará un máximo de 22.954 m²ch (homogeneizados en uso residencial unifamiliar libre).

Artículo 22. Estudios de Detalle

Como desarrollo de este Plan Parcial no se prevé la obligatoriedad de redactar y tramitar Estudio de Detalle alguno.

El Plan Parcial se elabora con la pormenorización suficiente para que, una vez redactado, aprobado y ejecutado el Proyecto de Urbanización correspondiente, es decir, cuanto tengan las parcelas la consideración de solar, se puedan conceder licencias municipales de edificación como actividad reglada.

No obstante, si se considerase necesario concretar posteriormente la definición de los volúmenes edificables y el señalamiento preciso de alineaciones y rasantes, se podrán formular Estudios de Detalle, de acuerdo a lo establecido en el artículo 53 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Los Estudios de Detalle podrán delimitar espacios libres y/o viarios en los suelos edificables objeto de su ordenación como resultado de la disposición de los volúmenes, pero los mismos tendrán carácter de áreas interiores vinculadas a los suelos edificables, sin conformar espacios con uso pormenorizado propio. Asimismo, los Estudios de Detalle no podrán parcelar el suelo, ni alterar el destino del mismo, incrementar la edificabilidad y desconocer o infringir las demás limitaciones impuestas por el presente Plan Parcial.

Artículo 23. Licencias, autorizaciones y órdenes de ejecución

Estarán sujetos a obtención de licencia municipal, autorizaciones y órdenes de ejecución las actuaciones que en cada momento determine la legislación urbanística vigente, así como el planeamiento general del término municipal de Villanueva del Pardillo.

CAPÍTULO 4. CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS

Sección 1ª. Condiciones particulares de los usos

Artículo 24. Regulación de los usos

El presente Plan Parcial asume las condiciones sobre los usos recogidas en las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Villanueva del Pardillo, en su Capítulo 4 “Condiciones Particulares de los Usos”.

Por tanto, a los efectos del Plan Parcial, se adopta con carácter general la definición y clasificación de los usos recogida en el PGOU de Villanueva del Pardillo, con las precisiones recogidas en los siguientes epígrafes.

Artículo 25. Condiciones de admisibilidad de usos

La regulación de las condiciones de admisibilidad dentro de cada una de las zonas de la ordenación delimitadas se contiene en la sección correspondiente de las Normas Particulares de cada Zona de Ordenanza recogidas en la presente Normativa Urbanística del Plan Parcial.

En consecuencia, para cada una de las zonas de ordenanzas definidas en la presente Normativa Urbanística se establecen los usos característicos o principales, complementarios y prohibidos. Se consideran prohibidos todos los no establecidos como característicos o complementarios, o aquellos asimilables a los mismos.

Artículo 26. Estructura de Usos

La estructura de usos, así como sus condiciones específicas, serán las establecidas en el capítulo 4 de las normas urbanísticas del PGOU vigente, con la excepción de las condiciones de aparcamiento, reguladas en el siguiente artículo.

Artículo 27. Condiciones de aparcamiento en parcelas con usos lucrativos

Los proyectos de edificación deberán garantizar la reserva, en el interior de parcela, de una plaza y media (1,5 plazas) por cada vivienda, o por cada 100 m²c de uso edificado en la parcela, para todos los usos lucrativos previstos en el sector.

Sección 2º. Uso de espacios libres y zonas verdes

Artículo 28. Estructura de usos

Se define una nueva clase y categoría de uso de espacios libres y zonas verdes, con las siguientes determinaciones:

- Uso: Espacios libres y zonas verdes
 - Categoría: De Reserva Natural.
 - Categoría 3ª: uso de espacios libres y zonas verdes de reserva natural.

Artículo 29. Condiciones específicas de la categoría de Reserva Natural

Se define la categoría del uso de espacios libres y zonas verdes de Reserva Natural para aquellos suelos urbanos que, calificados como espacios libres y zonas verdes, cuentan con características naturales o ambientales relevantes para la conservación de los ecosistemas del municipio, y que deberán ser tratados a tal efecto.

Se respetará, en los proyectos de urbanización, el perfil existente del terreno, así como, en la medida de lo posible, la vegetación existente en el ámbito.

En los proyectos de acondicionamiento de los espacios libres se incluirán medidas tendentes a mejorar la infiltración del agua procedente de la escorrentía de lluvia tales como cunetas filtrantes, ...etc., debiendo incluirse un diseño específico de la red de drenaje de los mismos.

Dentro de las zonas de espacios libres se permitirá la instalación de depósitos de agua reciclada para riego integrados paisajísticamente en el entorno y correctamente señalizados.

CAPÍTULO 5. NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN

Sección 1ª. Objeto y contenido

Artículo 30. Objeto y contenido

Estas normas generales tienen por objeto definir las condiciones que deben regular la edificación y los ámbitos en que se produce. Esta definición se produce, en el caso del presente Plan Parcial, por remisión a las normas generales definidas en el Capítulo 5 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana vigente en el Término Municipal de Villanueva del Pardillo, que serán de aplicación en todo lo que no contradiga a la presente normativa.

En los siguientes epígrafes se incluyen definiciones y determinaciones que concretan las condiciones que regulan la edificación en el sector con respecto a las fijadas en el PGOU vigente.

Sección 2ª. Condiciones que afectan a los ámbitos

Artículo 31. Ámbitos de actuación

Son áreas establecidas por las normas a los efectos de determinar condiciones específicas de las actuaciones urbanísticas que se realicen en desarrollo de este Plan Parcial:

- Sector de suelo urbanizable: ámbito mínimo de planeamiento en que se divide el suelo urbanizable a efectos de su desarrollo posterior mediante Planes Parciales de Ordenación. A través de estos instrumentos podrán ser divididos en diferentes unidades de ejecución.
- Unidad de Ejecución: ámbito mínimo de actuación delimitado a los efectos de gestión y ejecución del planeamiento parcial, debiendo actuar siempre por ámbitos completos.
- Zona de ordenación: superficie de carácter homogéneo en lo que se refiere a ordenación urbanística y a la asignación de usos del suelo y su intensidad, así como a las condiciones de edificación.

Artículo 32. Aprovechamiento

Determina la cantidad de metros cuadrados edificables sobre un ámbito concreto, homogeneizado al uso característico del ámbito.

Esta determinación podrá efectuarse por el valor total de los mismos (metros cuadrados edificables homogeneizados), o por un índice relativo al suelo total del ámbito (metros cuadrados edificables homogeneizados por metro cuadrado de suelo).

Sección 3º. Condiciones que afectan a la parcela

Artículo 33. Alineaciones oficiales

Son las definidas por los planos de ordenación que forman parte del Plan Parcial, o las ajustadas sobre el terreno por los Servicios Técnicos Municipales.

Definen los límites exteriores de las parcelas edificables con los espacios exteriores públicos constituidos por la red viaria y el sistema de espacios libres públicos.

Definen la separación entre las zonas de diferente ordenanza dentro de los ámbitos pertenecientes al suelo urbano y al suelo urbanizable desarrollado por el planeamiento parcial o previsto en las correspondientes fichas de sus sectores.

Artículo 34. Parcela

Se define como parcela toda porción de suelo delimitada con el fin de hacer posible la ejecución de la edificación y de la urbanización, dar autonomía a la edificación por unidades de construcción y poder desarrollar un uso admitido.

Para ser considerada edificable, deberá cumplir las determinaciones establecidas en cada zona de ordenación, conforme a las definiciones establecidas en el capítulo 5 de las normas urbanísticas del plan general de ordenación urbana vigente.

Artículo 35. Manzana

Se entiende por manzana la agrupación de parcelas en áreas urbanas limitada por vías o espacios públicos.

Artículo 36. Rasantes

Se entiende por rasante la línea intersección del plano de la calle con el plano vertical que discurre por la alineación oficial.

Se entiende por rasantes oficiales las definidas a través de los Planos de Ordenación del presente Plan Parcial, y servirán de nivel de referencia a efectos de medición de la altura de la edificación, excepto para las tipologías edificatorias retranqueadas de la alineación oficial en que se podrá tomar como rasante oficial la del terreno circundante en contacto con la edificación.

Las rasantes oficiales que figuran en planos del presente Plan Parcial podrán ser modificadas posteriormente de forma justificada por necesidades técnicas inherentes al Proyecto de Urbanización.

Sección 4º. Condiciones que afectan a las construcciones

Artículo 37. Área de movimiento

El área de movimiento de la edificación es la que resulta de aplicar las condiciones de posición del edificio dentro de la parcela edificable y determina la zona de ésta susceptible de ser ocupada por la edificación.

Artículo 38. Superficie libre

Se define como la parte de la parcela excluida de la superficie ocupada.

Artículo 39. Superficie edificada

Se define como la comprendida entre los límites exteriores de la edificación en cada planta.

Las condiciones de cómputo a efectos de edificabilidad máxima serán las definidas en el PGOU vigente de Villanueva del Pardillo.

Artículo 40. Fondo edificable

Se entiende como tal la máxima dimensión edificable medida perpendicularmente en cada punto a la alineación oficial de calle y que define la alineación oficial interior. Puede referirse a toda la altura de la edificación o a determinadas plantas.

El fondo máximo edificable se define en las Normas particulares de cada Zona de Ordenación.

Artículo 41. Separación entre edificaciones

Es la distancia medida en metros entre las líneas de edificación o los planos de fachada de edificios situados:

- En el interior de una misma parcela.
- En parcelas colindantes.
- En parcelas enfrentadas a ambos lados de una vía.

La medición se efectuará perpendicularmente a las líneas de fachada, en el punto en que dicha línea se encuentre más cercana a la línea de fachada de la edificación respecto a la cual se efectúa la medición.

En el supuesto de que deba medirse la separación entre la línea de edificación de un edificio y la intersección de dos líneas de edificación de otro, la medida se tomará en la perpendicular desde la esquina del segundo a la línea de edificación del primero, si ese es el punto más próximo.

Artículo 42. Tipologías edificatorias

La normativa referida a las zonas emplea las siguientes definiciones de tipologías edificatorias:

- Edificación aislada: la que está exenta en el interior de un parcela, sin que ninguno de sus planos de fachada esté en contacto con las propiedades colindantes.
- Manzana semicerrada: correspondiente a las condiciones establecidas en el PGOU para la Edificación entre medianeras, con las particularidades de parcelación derivadas del sector SUZ II-7. La fachada de la edificación debe construir sobre la alineación oficial a viario, e igualmente se prohíbe el retranqueo a linderos laterales con otras parcelas edificables. El lindero trasero se producirá un retranqueo, fruto del cumplimiento del fondo máximo edificable en cada ordenanza particular. El lindero a espacios libres públicos (no viarios) podrá ser construido o no, a criterio del proyecto de edificación, permitiendo la apertura de la manzana hacia las zonas verdes del municipio.
- Edificación agrupada en hilera o adosada: es edificación en hilera, la variante de construcción entre medianeras cuando la edificación se destina a usos residenciales unifamiliares.

Sección 5º. Dotaciones de servicio de los edificios

Artículo 43. Dotaciones de servicio de un edificio. Definición, Clasificación y Ámbito de Aplicación.

Son dotaciones de servicio de un edificio todas aquellas destinadas a proveer al mismo de las condiciones adecuadas para su buen funcionamiento conforme al uso previsto.

Las dotaciones de servicio de un edificio se clasifican en obligatorias y facultativas, entendiéndose éstas como las que potestativamente pueden instalarse en un edificio para mejorar o complementar sus condiciones de habitabilidad, seguridad, confort o funcionalidad.

Las condiciones que se señalan serán de aplicación a aquellos inmuebles situados en el ámbito territorial del Sector SUZ II-7, obra nueva o cualquier otra actuación.

Sin perjuicio de lo anterior, las dotaciones de servicio de los edificios deberán cumplir la normativa de carácter general o sectorial que les sea aplicable.

En las dotaciones de servicio de los edificios para las que no exista normativa específica obligatoria, el Ayuntamiento podrá exigir el cumplimiento de las disposiciones contenidas en la normativa vigente.

Artículo 44. Dotaciones de servicio obligatorias con carácter general.

- Dotación de servicio de abastecimiento y distribución interior de agua potable. Todo edificio dispondrá de abastecimiento de agua potable y red interior de distribución hasta los aseos, cocinas y otros puntos de consumo de agua proyectados en función del uso previsto.
La fuente de suministro será la red pública de abastecimiento y distribución de agua.
- Dotación de servicio de energía eléctrica. Todo edificio contará con suministro de energía eléctrica desde la red de servicio público de la Empresa distribuidora, instalación de enlace con la citada red de distribución e instalación interior hasta cada uno de los puntos de utilización.
En los edificios en los que se prevea la existencia de consumidores diferenciados se dispondrá un local específico para albergar los equipos de medida, con acceso desde zonas comunes del edificio.

- Dotación de servicio de calefacción y climatización. Todo edificio en el que se prevea presencia habitual de personas dispondrá de un sistema de calefacción que permita el mantenimiento, en los distintos locales y piezas del edificio, de una temperatura adecuada en función de la actividad que se desarrolle en cada uno de ellos.
Esta instalación podrá complementarse mediante un sistema de ventilación o de aire acondicionado, pudiendo integrarse todos ellos en una única instalación de climatización.
El diseño de las instalaciones se efectuará sobre los criterios de ahorro energético y minimización de la contaminación y se ajustará a lo dispuesto en la normativa aplicable.
- Dotación de servicio de agua caliente sanitaria. Todo edificio en el que se prevea la existencia de aseos, instalaciones de limpieza, cocinas o similares estará dotado de una instalación de producción de agua caliente sanitaria, ajustada a lo previsto en la normativa que sea aplicable en función del sistema de generación.
- Servicios higiénicos: Todos los usos o actividades dispondrán de los servicios higiénicos exigidos por la normativa sectorial aplicable.
- Dotación de servicio de saneamiento: Todo edificio o actividad dispondrá de un sistema de evacuación hasta la red pública de alcantarillado de las aguas residuales generadas.
Con carácter general no podrán efectuarse vertidos de sustancias corrosivas, tóxicas, nocivas o peligrosas, ni de sólidos o desechos viscosos susceptibles de producir obstrucciones en la red de alcantarillado o en las estaciones de depuración o vertidos de sustancias que den color a las aguas residuales no eliminable en el proceso de depuración.
Los vertidos de aguas residuales no domésticas cumplirán las condiciones establecidas en la correspondiente Ordenanza Municipal sobre Protección del Medio Ambiente y reglamentación supramunicipal aplicable.
El Ayuntamiento podrá exigir instalaciones de pretratamiento de los vertidos en aquellas actividades que produzcan aguas residuales susceptibles de superar las concentraciones máximas instantáneas de contaminantes permitidos por la normativa aplicable.
No podrán instalarse trituradores de basuras domésticas con vertido a la red de alcantarillado.
Todos los edificios cuya fachada recaiga sobre el dominio público dispondrán de una instalación de recogida y evacuación de aguas pluviales hasta la red pública de alcantarillado.

Artículo 45. Otras dotaciones de servicio obligatorias.

- Dotación de servicio de evacuación de gases, humos y polvos: La evacuación de gases, humos y polvos producidos en cocinas no domésticas, generadores de calor y actividades industriales se efectuará mediante chimenea independiente con punto de emisión por encima de la cubierta del edificio, no permitiéndose las salidas directas a fachadas o patios. Se exceptúan de esta prescripción general aquellos generadores de calor domésticos cuya normativa específica permita la evacuación directa al exterior de los productos de la combustión, debiendo cumplirse en todo caso las condiciones estéticas reguladas en la normativa municipal.
Estos servicios se deberán ajustar a las condiciones establecidas en la Ordenanza Municipal sobre Protección del Medio Ambiente y en la normativa supramunicipal correspondiente.
- Dotación de servicio de comunicaciones: Todos los edificios se diseñarán con previsión de acometida y red interior de distribución telefónica. Salvo en edificaciones destinadas a vivienda unifamiliar, se preverá en planta baja, bajo rasante o en construcciones permitidas por encima de la altura, una

pieza para instalaciones de telecomunicaciones en las condiciones que establezca la normativa específica aplicable.

Con independencia de su instalación definitiva, todos los edificios destinados a uso residencial en edificación colectiva se diseñarán con previsión de las siguientes instalaciones de comunicación:

- a) Interfonía entre el acceso del edificio y cada vivienda.
- b) Instalación receptora de televisión, radio y telefonía.
- c) Servicio de recepción de correspondencia.

Las antenas de recepción de señales cuando se instalen se emplazarán en los puntos del edificio o de la parcela en los que el impacto visual sea menor.

Las antenas e instalaciones similares situadas en las cubiertas no podrán superar la altura de cuatro (4) metros por encima de la altura máxima total del edificio, salvo que razones técnicas justificadas lo hagan imprescindible. En estos casos, las posibles soluciones alternativas que se adopten para minimizar el impacto visual de la instalación desde la vía pública deberán garantizar en todo caso su viabilidad técnica y económica, de modo que se asegure en todo momento el servicio al usuario de la infraestructura de las redes públicas de telecomunicaciones.

- Dotación de servicio de aparatos elevadores: En todo caso deberán cumplirse las disposiciones de la Ley de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas de la Comunidad Autónoma de Madrid y demás normativa sectorial aplicable.
- Dotación de servicio de aparcamiento: Las edificaciones dispondrán del espacio necesario para el estacionamiento de los vehículos de sus usuarios. Esta dotación contemplará la correspondiente a espacios no edificados destinados al desarrollo de una actividad.

La dotación de servicio de aparcamiento se determinará en función del uso al que se destinen los edificios, de su superficie, de su localización y, en su caso, del número previsible de usuarios, de acuerdo con los criterios establecidos en estas Normas Urbanísticas.

En todo caso, se preverá un mínimo de 1,5 plazas de aparcamiento por cada 100 m² edificables en cada parcela privada, cumpliendo el estándar señalado en la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Sección 6ª. Condiciones higiénicas de calidad y seguridad

Artículo 46. Condiciones higiénicas de calidad y seguridad. Definición

Son condiciones de calidad las que se establecen para garantizar el buen hacer constructivo y la salubridad en la utilización de los locales por los usuarios.

El presente Plan Parcial de Reforma Interior asume las determinaciones sobre condiciones de calidad y seguridad recogidas en las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Villanueva del Pardillo, en su capítulo 5.7.

Además, se estará a lo dispuesto al respecto en el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación.

Sin perjuicio de lo anterior, se tendrán en cuenta los criterios generales señalados en los siguientes epígrafes.

Artículo 47. Calidad de las construcciones

Las construcciones buscarán en sus soluciones de proyecto la mejor estabilidad, durabilidad, resistencia, seguridad y economía de mantenimiento de los materiales empleados y de su colocación en obra.

En aplicación del contenido de esta Normativa Urbanística, y de las responsabilidades que le son propias, es competencia del Ayuntamiento velar, tanto por el respeto al contenido urbanístico del Plan Parcial, como por una mejora de la calidad constructiva, y, en consecuencia, de la calidad de vida del vecindario.

Artículo 48. Aislamiento térmico

Las nuevas construcciones cumplirán las condiciones de transmisión y aislamiento térmico previstas en las disposiciones vigentes sobre ahorro de energía. Con este fin los materiales empleados, su diseño y solución constructiva cumplirán las condiciones impuestas por la legislación sectorial.

Artículo 49. Aislamiento acústico

Las edificaciones deberán reunir las condiciones de aislamiento acústico fijadas por el Código Técnico de la Edificación.

Artículo 50. Drenajes y Barreras antihumedad

Asimismo, toda edificación debe ser estanco y estar protegido de la penetración de humedades. A este fin las soleras, muros perimetrales de sótanos, cubiertas, juntas de construcciones, y demás puntos que puedan ser causa de filtración de aguas, estarán debidamente impermeabilizados y aislados. Las carpinterías exteriores cumplirán el Código Técnico de la Edificación en lo referente a condiciones térmicas en los edificios.

Artículo 51. Condiciones de accesibilidad

Serán las establecidas en el Código Técnico de la Edificación, en materia de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad y en la Ley 8/1993, de 23 de junio, de Promoción y Supresión de Barreras Arquitectónicas de la Comunidad de Madrid.

Con el fin de facilitar el acceso y la utilización no discriminatoria, independiente y segura de los edificios a las personas con discapacidad, se cumplirán las condiciones funcionales y de dotación de elementos accesibles que se establecen en la legislación vigente en materia de Accesibilidad y Supresión de barreras.

En las edificaciones de uso público y en los edificios con uso de vivienda plurifamiliar se adecuará el tratamiento de los portales de acceso, en su caso, de modo que el cerramiento del portal sea transparente, en aras a la mejora de la seguridad de los usuarios conforme a los criterios actuales en materia de impacto de género.

El acceso a las construcciones permitirá su utilización sin dificultad a personas con movilidad reducida, bien por edad (ancianos y niños) o bien por disminución de su capacidad física de forma temporal o permanente.

En las construcciones que además se consideren de uso público (con independencia de su titularidad) esta accesibilidad deberá garantizarse en su interior, dotándolo de barandillas, pasamanos y elementos complementarios para facilitar el desplazamiento a los itinerarios interiores de uso público, con diseños y formas adecuadas a los sentidos de circulación y a los recorridos previsibles.

Sección 7ª. Condiciones de conservación y mantenimiento.

Artículo 52. Condiciones de conservación y mantenimiento.

Además de lo dispuesto en el Plan General de Ordenación Urbana de Villanueva del Pardillo serán de aplicación las siguientes condiciones de conservación y mantenimiento:

- La conservación de espacios libres abiertos no públicos. Los servicios, instalaciones, así como los espacios libres y zonas ajardinadas que no sean de cesión al Ayuntamiento, deberán ser conservadas debidamente por sus propietarios en condiciones de seguridad, limpieza y salubridad. En el caso de que dicha obligación afecte a varios copropietarios, se hará constar esta prescripción en los Estatutos de la Comunidad.
- Protección del arbolado. En lo referente a la protección de los árboles, se estará a lo dispuesto en la Ley 8/2005, de 26 de diciembre, de Protección y Fomento del Arbolado Urbano de la Comunidad de Madrid.
- Conservación de edificios. Las fachadas de los edificios públicos y privados, así como sus medianerías y paredes continuas al descubierto, aunque no sean visibles desde la vía pública, deberán conservarse en las debidas condiciones de seguridad, higiene y estética. Los propietarios vendrán obligados a proceder a su revoco, pintura o blanqueo, siempre que lo disponga la autoridad municipal, previo informe del servicio técnico que corresponda. Todos los paramentos al descubierto deberán tratarse con iguales materiales y calidad que las fachadas.

CAPÍTULO 6. NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN

Sección 1ª. Cuestiones preliminares

Artículo 53. Ámbito de aplicación

Estas normas serán de aplicación en los equipamientos, zonas verdes y espacios libres y en la red viaria del sector, así como el resto de los espacios exteriores urbanos públicos o privados, accesibles o no.

En el espacio exterior no accesible, la propiedad deberá hacer manifiesta su inaccesibilidad a través del cierre exterior con las características definidas en la normativa del Plan General de Ordenación Urbana vigente.

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 estas normas y en concordancia con un adecuado nivel de seguridad, conservación y mantenimiento.

Para la aplicación de estas normas, el espacio libre público se clasifica en:

- Red viaria.
- Sistema de espacios libres y zonas verdes.
- Espacios libres en parcelas de equipamientos.

Las condiciones de ejecución, uso y mantenimiento de estos espacios exteriores serán las establecidas por el Plan General de Ordenación Urbana Vigente, en el capítulo 6 de las normas urbanísticas.

La finalidad de estas Normas Generales de Urbanización es determinar, de forma complementaria a lo establecido en las Normas Urbanísticas del Plan General de Villanueva del Pardillo, las condiciones técnicas mínimas que han de cumplir las obras y proyectos de urbanización y efectuar una serie de recomendaciones generales sobre los mismos. En todo lo que no especifique el presente documento, se estará por tanto a lo establecido en las normas urbanísticas del planeamiento general vigente en el municipio.

En cumplimiento de las condiciones establecidas por la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid para los solares, los servicios urbanos mínimos exigibles, son: pavimentación de calzadas y encintado de aceras, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y pluviales, suministro de energía eléctrica y alumbrado público.

Con objeto de adecuar las condiciones requeribles de urbanización a la realidad del municipio, las vías comprendidas dentro del ámbito territorial del Plan Parcial se clasifican en viales con distinción de tráfico rodado y peatonal (diferenciando calzada, aparcamientos y aceras), correspondiente a las denominadas "C. Calles con separación entre tránsitos" en el artículo 6.2.3 de las NNUU del PGOU.

Las secciones transversales de la red viaria previstas en el Plan Parcial tendrán en todo caso carácter orientativo y no vinculante. Las secciones definitivas quedarán determinadas en el correspondiente Proyecto de Urbanización conforme a los criterios establecidos en el presente Plan Parcial.

Sección 2º. Condiciones de la ejecución de la urbanización

Artículo 54. Pavimentación y encintado

El pavimento de la calzada se prevé con pendientes transversales del 2% hasta las aceras, en el sentido de la pendiente del terreno natural, con el fin de que las aguas pluviales se recojan a los lados de la calzada.

Las dimensiones, materiales y demás características técnicas de los firmes y de la capa de rodadura de las vías de circulación rodada responderá a las necesidades de los distintos tipos de calles en relación con la intensidad, velocidad específica y tonelaje del tránsito previsto, así como de las condiciones geotécnicas de los terrenos.

Será necesario un reconocimiento del terreno a fin de determinar la profundidad del nivel freático, el tipo de suelo, el contenido de sulfatos y su capacidad portante, medida a través del índice CBR. Los materiales componentes de cada capa del firme cumplirán los requisitos exigidos en la normativa de carácter general correspondiente (PG-3).

El espacio peatonal se diferenciará del destinado al tráfico rodado mediante un encintado de piedra natural o elementos prefabricados de hormigón, colocados sobre una solera adecuada. El pavimento a emplear en las aceras será, en general, antideslizante, y en el diseño se eliminarán barreras urbanísticas, de acuerdo con lo establecido en el artículo 52.1 del Reglamento de Planeamiento y en la Ley 8/1993, de 22 de junio. En los viales de coexistencia no se resaltarán las aceras respecto de la calzada mediante encintado, disponiéndose en cambio una única sección a la misma cota.

Las calles irán ejecutadas con enlosados naturales o artificiales, debiendo dimensionarse las aceras de forma que en ellas puedan disponerse las canalizaciones de todos los servicios urbanos.

Será de obligado cumplimiento la aplicación de la Ley 8/1993 de 22 de Junio sobre Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas de la C.A.M.

Las aceras tendrán una anchura libre de paso no inferior a 1,80 m, que garantice el giro, cruce y cambio de dirección de las personas, independientemente de sus características o modo de desplazamiento.

Los bordillos serán preferentemente de hormigón o de piedra natural. En las separaciones con zonas terrazas, será del tipo IV y en separación de acera con calzada del tipo III. Se asentarán sobre un lecho adecuado. La altura vista del bordillo hacia la calzada variará entre 50 y 150 mm, dependiendo de las condiciones del drenaje. Serán verticales o tendidos en función de las características del lugar.

En los caminos peatonales y carriles bici que se incluyen en las zonas verdes y espacios libres, se recomienda un tratamiento unitario de los mismos con el conjunto del espacio, debiendo resolver el proyecto el drenaje de las aguas pluviales. Se utilizarán materiales similares a los empleados en los espacios destinados al peatón, si bien su inclusión en un espacio libre deberá condicionar la elección del pavimento que enfatizará las características de la ordenación mediante el uso de distintos materiales. En el caso del carril bici se considerará la resistencia del pavimento a la rodadura, deslizamiento y al hundimiento.

Se recomiendan pavimentos de arena de miga compactada sobre tierra apisonada sobre pavimento de hormigón, de tierra estabilizada, piedras naturales, adoquines, elementos cerámicos, hormigones impresos u otros análogos.

Se aconsejan igualmente pavimentos bituminosos acabados en gris o en rojo sobre capa de hormigón (conforme a la normativa EHE) o macadan recebado, pudiendo combinarse con pavimentos de tierra estabilizada y compactada mediante cintas longitudinales.

En los caminos peatonales, la existencia de esfuerzos verticales y horizontales hace depender en gran medida la elección del tipo de firme de las características del terreno. Independientemente del tipo de pavimento que se elija será obligatoria la instalación de una lámina geotextil para evitar la aparición de malas hierbas.

Se dotará a las calzadas de elementos reductores de velocidad.

Se identificarán en el viario urbano los caminos escolares, entendidos como los itinerarios seguros que pueden seguir los niños y niñas en su trayecto de ida y vuelta al centro educativo más cercano al ámbito, posibilitando que lo lleguen a recorrer de forma más autónoma, y mejorando la seguridad vial.

Los materiales a utilizar en los acabados de la red viaria pueden ser variados debiendo en cualquier caso reunir las siguientes características:

- Calidad de aspecto e integración ambiental.
- Adecuación a la exposición exterior y al soleamiento intenso en verano.
- Reducido coste de mantenimiento.
- Tener en cuenta las necesidades de los usuarios con movilidad reducida y con deficiencias sensoriales.

Artículo 55. Red de distribución de agua

La red de abastecimiento de agua potable cumplirá las normas y especificaciones de la compañía suministradora que es el Canal de Isabel II, siendo imprescindible para la aprobación del proyecto de urbanización la conformidad técnica documentada de dicha compañía.

Las características de la red abastecimiento de agua se definen de forma orientativa en los Planos de Esquemas de Infraestructuras contenidos en el presente Plan Parcial, y deberán ser concretadas y completadas adecuadamente en el correspondiente Proyecto de Urbanización.

En cuanto a las condiciones técnicas de diseño y cálculo se ajustará a la Normativa vigente de aplicación, teniendo en cuenta de forma orientativa las condiciones de predimensionamiento recogidas en la Memoria de Ordenación del presente Plan Parcial.

Partiendo de la red existente, se define dentro del ámbito una nueva red de distribución de agua potable. La tipología de la red de abastecimiento será mallada. En los viales de más de 15 m de ancho se prevé la instalación de dos tuberías, uno a cada lado del mismo, salvo que en alguno de los dos lados del vial se prevean menos de dos acometidas por manzana. En los viales más estrechos se instalará una tubería en el lado que se prevea la existencia de mayor número de acometidas. En ambos casos deberán colocarse a una

distancia superior a 2,5 m, desde el frente de parcela y evitando coincidir con el eje del bordillo. La nueva red se conectará con las conducciones perimetrales existentes.

En el Proyecto de Urbanización el cálculo de la dotación total se hará a base de dos sumandos:

- Agua potable para usos domésticos con un mínimo de 200 litros /hab. día.
- Agua para riegos y otros usos a tenor de las características de la ordenación.

La dotación total no será, en ningún caso, inferior a los 250 litros/hab.día, debiendo quedar justificada dicha disponibilidad y garantizadas las condiciones higiénicas y potabilidad.

En el Proyecto de Urbanización se hará constar la autorización o concesión en que se especifiquen las características administrativas y técnicas del suministro (caudal concedido, sección de la acometida, bajas de presión, cortes, régimen de explotación y pago, etc.).

Cuando la concesión se haga para una red proyectada o que haya de ser objeto de ampliación deberán constar además las características de los proyectos y los plazos de ejecución de las obras.

El cálculo de la red se hará de forma que no haya acometidas a bocas contraincendios con presión inferior a 50 mm de columna de agua. Las bocas contraincendios se preverán, como máximo, cada 200 m.

Las acometidas a las edificaciones contarán con llave de paso registrable.

Los materiales de las tuberías deberán acreditar el cumplimiento de la normativa de calidad exigible, teniendo una resistencia suficiente a la presión interior y al menos de 20 atmósferas y una estanqueidad adecuada.

La velocidad de circulación del agua por las tuberías que forman la red de distribución será lo suficientemente elevada como para evitar, en los puntos más desfavorables, la aparición del cloro residual por estancamiento.

Además, se limitará su valor máximo para evitar una sobrepresión excesiva por golpe de ariete, corrosión por erosión o ruido. A título orientativo, se estima como velocidad máxima aconsejable 2,25 m/seg., y como velocidad mínima 0,6 m/seg. entendiéndose que la velocidad máxima se refiere a redes de distribución. En tuberías de conducción se podrán adoptar velocidades mayores en función de las características específicas de cada caso.

El recubrimiento mínimo de la tubería en zonas donde puede estar sometida a las cargas del tráfico será de 1,00 m, medido desde la generatriz superior de la tubería. En el resto de los casos, la profundidad mínima tolerable será de 60 cm, siempre medidos desde la generatriz superior de la tubería. El diámetro mínimo tolerable en redes de distribución será de 100 mm.

En caso de que las presiones en los puntos de conexión con la red actual no fuesen suficientes, será necesario incorporar los correspondientes grupos de presión, a fin de cumplir con los parámetros técnicos requeridos.

Artículo 56. Red de saneamiento

Las características de la red de saneamiento se definen de forma orientativa en los Planos de Esquemas de Infraestructuras contenidos en el presente Plan Parcial, y deberán ser concretadas y completadas adecuadamente en el correspondiente Proyecto de Urbanización.

En cuanto a las condiciones técnicas de diseño y cálculo se ajustará a la Normativa vigente de aplicación, teniendo en cuenta de forma orientativa las condiciones de predimensionamiento recogidas en la Memoria de Ordenación del presente Plan Parcial.

Aun cuando en el entorno de actuación no existe un sistema separativo de la red de saneamiento, sí se propone la diferenciación de los caudales fecales y pluviales, aprovechando la presencia de cauces naturales adyacentes a los que verter la red de pluviales.

De este modo, se define una nueva red de saneamiento incorporando los correspondientes colectores a lo largo de los nuevos viales y zonas libres. La pendiente de estos elementos será coherente con la propia geometría de la parcela, siendo compatible con la conexión obligatoria a la red general municipal.

El caudal a considerar para el estudio del saneamiento será respecto a aguas residuales el calculado para la dotación de agua excepto la prevista para el riego, pero nunca inferior a 250 litros/hab.día.

En el correspondiente Proyecto de Urbanización se dará cumplimiento a las siguientes condiciones mínimas para la red de saneamiento:

- Velocidad de las aguas: mínima 0,5 metros/segundo y máxima 5 metros/segundo.
- Para la determinación de los caudales de fecales se deberá justificar el cumplimiento de la velocidad mínima para el mínimo caudal.
- Para la determinación de los caudales de pluviales, se aplicará la curva de intensidad para un periodo de retorno de 10 años cuya expresión es:

$$I_{10} = 20,295 \times t^{0.669}$$

Donde I es la intensidad en mm/h y t el tiempo en horas.

El hietograma arroja un máximo de 81,5 mm/h.

Para la obtención de la precipitación neta caída hasta un instante t (Pnt) se aplicará la fórmula:

$$Pnt = ((Pt - Po)^2) / (Pt + 4 Po)$$

Siendo Pt la precipitación bruta para un tiempo t y Po la precipitación bruta umbral por debajo de la cual no hay respuesta de la cuenca.

Las cámaras de descarga automáticas en cabeceras (si fueran necesarias) aportarán un caudal mínimo de 20 l/seg.

Los pozos de registro tendrán un diámetro mínimo de 80 cm. y podrán ser de fábrica o prefabricados de hormigón, en ambos casos se garantizará su estanqueidad. Deberán llevar pates de acceso. Los cercos y tapas serán de fundición dúctil y reforzados en calzada y normales en aceras. Las zonas peatonales se

considerarán como calzada. Las tapas deberán llevar perforaciones para una apertura. Se dispondrán pozos de registro visitables en cambios de dirección y de rasante y en alineaciones rectas a distancias no superiores a 50 m.

La sección mínima de los tubos será de 30 cm. de diámetro interior, debiendo garantizarse la estanqueidad. Se emplearán tuberías de PVC corrugadas de rigidez circunferencial específica mínima de 8 KN/metros cuadrados hasta diámetros de 1.000 mm o tuberías de fibrocemento con junta de manguito y con la serie adecuada según la resistencia al aplastamiento necesaria. Se podrá emplear igualmente tuberías de poliéster reforzado y centrifugado.

Se prohíbe cualquier tipo de fosa séptica o pozo negro.

Deberá aportarse la conformidad técnica del Canal de Isabel II Gestión.

Artículo 57. Red de energía eléctrica

Las características de la red de suministro de energía eléctrica se definen de forma orientativa en los Planos de Esquemas de Infraestructuras contenidos en el presente Plan Parcial, y deberán ser concretadas y completadas adecuadamente en el correspondiente Proyecto de Urbanización.

En cuanto a las condiciones técnicas de diseño y cálculo se ajustará a la Normativa vigente de aplicación, teniendo en cuenta de forma orientativa las condiciones de predimensionamiento recogidas en la Memoria de Ordenación del presente Plan Parcial de Reforma Interior.

El cálculo de las redes de media y baja tensión en el Proyecto de Urbanización se realizará de acuerdo con lo dispuesto en la siguiente normativa o modificaciones posteriores:

- Energía eléctrica en alta tensión:
 - Real Decreto 337/2014 por el que se aprueban el Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en líneas eléctricas de alta tensión y sus instrucciones técnicas complementarias ITC-LAT 01 a 23.
- Electricidad en Baja Tensión.
 - Real Decreto 842/2002, de 2 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento electrotécnico para baja tensión
 - Instrucciones Técnicas Complementarias, denominadas ITC-BT. Aprobadas por Orden del MINER de 18 de septiembre de 2002.

En los edificios se preverá, en todo caso, las cargas mínimas fijadas en la Instrucción ITC-BT-010 y el grado de electrificación media con una cuantía de 5,750 kW/viv para el residencial multifamiliar. En el cálculo de las redes se aplicarán para la fijación de las potencias de paso los coeficientes de simultaneidad recogidos en la citada instrucción.

Las redes de distribución de energía eléctrica en baja tensión serán subterráneas, disponiéndose preferentemente bajo las aceras.

Los centros de transformación deberán localizarse sobre terrenos de propiedad privada. Serán prefabricados o in situ, pero en todo caso enterrados, y se resolverá su acceso directo desde la vía pública y su drenaje directo a la red de alcantarillado.

Todas las instalaciones eléctricas cumplirán lo establecido en los Reglamentos Electrotécnicos vigentes y las normas de la Compañía suministradora de energía que no se opongan a lo aquí establecido. Las conexiones se resolverán en los términos que disponga la Compañía Suministradora y de conformidad con los Servicios Técnicos del Ayuntamiento de Villanueva de la Cañada.

Artículo 58. Red de alumbrado público

Las características de la red de alumbrado público se definen de forma orientativa en los Planos de Esquemas de Infraestructuras contenidos en el presente Plan Parcial, y deberán ser concretadas y completadas adecuadamente en el correspondiente Proyecto de Urbanización.

En cuanto a las condiciones técnicas de diseño y cálculo se ajustará a la Normativa vigente de aplicación, teniendo en cuenta de forma orientativa las condiciones de predimensionamiento recogidas en la Memoria de Ordenación del presente Plan Parcial.

A lo largo de todos los viales, se incluirá una canalización para el suministro de energía y control de la red de alumbrado público. Esta red estará formada por una serie de puntos de luz, sobre columna, con la que se alcanzarán unos niveles de iluminación adecuados. Asimismo, se dotará también de red de alumbrado público a las zonas verdes y espacios libres públicos previstos.

El correspondiente proyecto de urbanización incorporará los diferentes elementos de alumbrado público asociados a los diferentes entornos que se establezcan:

- Viales
- Zonas Verdes y Espacios Libres
- Zonas de aparcamiento
- Etc.

Así pues, se dotará al ámbito de actuación del correspondiente tendido eléctrico de alumbrado público, independiente del sistema de energía eléctrica asociada a las diferentes edificaciones.

La conexión del sistema de alumbrado público se realizará en la red general, con la incorporación de los distintos equipos de control y automatización de encendido.

El alumbrado público debe contribuir a crear un ambiente visual nocturno adecuado a la vida ciudadana sin deteriorar la estética urbana e incluso potenciándola siempre que sea posible. Sus componentes visibles armonizarán con las características urbanas de la zona y el nivel técnico de la iluminación, cumplirá los objetivos visuales deseados, realizando distribuciones uniformes y evitando las zonas de penumbra.

El alumbrado público no deberá contemplarse únicamente desde la óptica funcional (seguridad vial y ciudadana, orientación, etc.), sino también, como elemento caracterizador del espacio urbano, de día y de noche, debiendo cuidarse tanto la forma de iluminar como el diseño de sus elementos vistos, que deberán integrarse en tipología y escala con el entorno circundante.

En el Proyecto de Urbanización se fijarán los valores de los siguientes parámetros fotométricos:

- Utilancia.
- Uniformidad.
- Control de deslumbramiento.
- Alcance longitudinal.
- Dispersión transversal.

Los niveles de iluminancia medios en servicio y los coeficientes de uniformidad medios, se fijarán para cada vía urbana según los criterios indicados por el PGOU, que se transcriben a continuación.

RECOMENDACIONES DE DISEÑO			
Tipo de vía	Iluminación media en servicio	Uniformidad media	Deslumbramiento
• Autopistas urbanas • Vías laterales de tráfico muy intenso • Vías y nudos de enlace • Vías de elevado tráfico • Vías elevado interés	>_30 Lux	>_0,4	SCO
• Vías de tráfico moderado	Entre 20 y 30 Lux	>_0,3	SCO
• Sendas peatonales y restantes vías	Entre 15 y 20 Lux	>_0,3	NCO
• Parques y Jardines	>_12 Lux	-	NCO

La temperatura de color el rendimiento y la eficacia luminosa de las lámparas a utilizar. será la fijada por el PGOU, de acuerdo a la siguiente tabla:

RECOMENDACIONES PARA LAS LÁMPARAS			
Tipo de lámpara	Temperatura de color °K	Índice de rendimiento en color (Ra)	Eficacia Luminosa lm/W
• Vapor de mercurio (VMCC)	>_3.300	60	>52
• Vapor de mercurio con halogenuros	>_4.000	70	>77
• Vapor de sodio alta presión (VSAP)	>_2.000	20	>90

Sin perjuicio de lo anterior, desde el presente Plan Parcial se propone con carácter general la utilización de lámparas de tipo LED, con el objetivo de contribuir a una mayor eficiencia energética en el ámbito. Para vías de tráfico rodado se utilizarán las lámparas de vapor de sodio de alta presión o LED equivalente. En las instalaciones que requieran una mayor reproducción cromática como puede ser los parques y jardines, aceras peatonales, vías con bajos comerciales, etc., se utilizarán las lámparas de vapor de mercurio o de halogenuros o LED equivalente, prefiriéndose la que mayor temperatura de color y mayor eficacia luminosa tenga.

Se dispondrán siempre luminarias de tipo cerrado. La elección de la luminaria se realizará en función de las características fotométricas facilitadas por el fabricante optando, entre unas u otras, por la que mejor se adapte, estética y técnicamente, a la solución deseada. Su diseño y tamaño se adaptará a la altura de montaje.

La altura mínima de los soportes en cualquier zona será de 4,00 metros. No obstante, y dependiendo de los tipos de vegetación, esta altura se podrá reducir hasta los 3,50 metros hasta la parte inferior de la luminaria.

La terminación de los soportes será mediante galvanizado por inmersión para los de chapa y posteriormente pintados en los colores que se determine por el Ayuntamiento en cada momento. Los soportes de fundición y las palomillas se pintarán en negro oxiron u otro color que se indique por parte de los servicios técnicos municipales. Todos los soportes estarán adecuadamente cimentados (según las normativas vigentes), así como conectados a tierra, mediante pica individual, y mediante tendido al efecto de cobre o desnudo, se dotarán de arquetas de registro con tapa de fundición.

La conexión de la red de alumbrado con la red de energía eléctrica se establecerá en los centros de transformación previstos en el ámbito. Los centros de mando se proyectarán para potencias de consumo de 13,3 KW en régimen de funcionamiento, dividiéndolo en cuatro circuitos con potencias de 3.325 W en cada uno de ellos y a una tensión de 220/380 V en trifásico. Los centros de mando se instalarán en lugares que sean de fácil acceso para el mantenimiento y manipulación de los mismos, pero al mismo tiempo se procurará que ocupen un lugar secundario en el espacio visual y urbano y de forma que no ocasione molestias al ciudadano, tanto al transitar como por la posible producción de ruidos. El centro de mando deberá estar dotado de accionamiento automático, reloj y telegestión. Cuando sea posible se integrará en la edificación aludada o en el propio centro de transformación. En caso contrario, tendrá el carácter de mobiliario urbano, cuidándose su integración en la trama general de la calle, su ubicación, acabado, etc.

Las instalaciones se proyectarán para que cumplan los parámetros establecidos, de forma que logren minimizar sus costes actualizados al momento de su puesta en servicio (inversión más consumo más costo de mantenimiento), diseñándose las instalaciones para una vida mínima de 18 años.

Con el fin de conseguir una vida media elevada, se exigirá la utilización de materiales de alta calidad, contruidos según la normativa sectorial vigente, protegidos contra la corrosión, luminarias cerradas con sistemas óptimos que minimicen su envejecimiento, lámparas de alta eficacia y larga vida y reducida depreciación.

Las redes de alimentación a los centros de mando y a los puntos de luz se realizarán en tendido subterráneo bajo las aceras en tubo de PVC rígido o corrugado y dejando siempre un tubo de reserva en canalizaciones normales y dos en los cruces de calzada.

En los cruces de calzada y en cada punto de luz para el alojamiento de las tomas de tierra se dispondrán arquetas. Los cruces de calzadas se resolverán subterráneamente, incluyendo 4 tubos de 110 mm.

Se prohíbe la utilización de disposiciones axiales o multiaxiales con luminarias suspendidas de cable.

Los componentes visibles de la red armonizarán con las características urbanas de la zona, y el nivel de luminancia satisfará los objetivos visuales deseados de adecuación al tráfico rodado, seguridad, circulación peatonal, señalización o ambientación, así como los requerimientos exigidos por la normativa de accesibilidad y supresión de barreras. El modelo de luminaria que se instale deberá cumplir de forma satisfactoria los parámetros de eficiencia y reducción de la contaminación lumínica nocturna recomendados.

Los criterios de diseño del alumbrado a autorizar serán los siguientes:

- En calles principales: función de la seguridad, orientación y referencia del entorno, atención a la uniformidad longitudinal; reforzamiento del nivel de iluminación en cruces y en puntos singulares de la calzada e iluminación de los elementos de la misma, incluidos los pasos de peatones.
- En calles secundarias o interiores: función de la seguridad vial y ciudadana; código de iluminación claro para el reconocimiento de itinerarios peatonales y orientación de conductores; atención a la uniformidad longitudinal y adecuación a la escala del entorno; iluminación según normativa en pasos de peatones.
- Paseos peatonales y zonas verdes: función de seguridad ciudadana, ambientación y orientación; reforzamiento del carácter estático en zonas de estancia: iluminación de elementos relevantes.

En estos paseos peatonales y alumbrados ambientales se admiten luminarias con bajo control de deslumbramiento cuando la potencia instalada sea reducida. Como alternativa al uso de circuitos de alumbrado reducido se permitirá la inclusión de reductores de potencia.

En el diseño del alumbrado público se implementarán criterios para minimizar el impacto de género, así como en otros colectivos como niños, adolescentes, ancianos, etc. Para ello, se procurará no dejar zonas en la vía pública por debajo de los niveles óptimos de iluminación, garantizando además la no existencia de puntos negros como cruces con tráfico, pasadizos, túneles, zonas verdes pobremente iluminadas y paradas de buses desprotegidas.

En cualquier caso, las instalaciones se atenderán a las normas municipales, a las exigencias del Reglamento Electrotécnico vigente y a lo dispuesto en el Real Decreto 1890/2008 de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus Instrucciones técnicas complementarias EA-01 a EA-07

Artículo 59. Red de telecomunicaciones

Las características de la red de telecomunicaciones se definen de forma orientativa en los Planos de Esquemas de Infraestructuras contenidos en el presente Plan Parcial, y deberán ser concretadas y completadas adecuadamente en el correspondiente Proyecto de Urbanización.

En cuanto a las condiciones técnicas de diseño y cálculo se ajustará a la Normativa vigente de aplicación, teniendo en cuenta de forma orientativa las condiciones recogidas en la Memoria de Ordenación del presente Plan Parcial.

Las instalaciones de la red de telecomunicaciones se realizarán mediante canalización subterránea, ajustándose a las normas que les sean de aplicación.

Las canalizaciones para la red de telecomunicaciones entroncan con la red existente en las proximidades del ámbito. Las Compañías Suministradores informarán sobre su conectividad.

Las canalizaciones que alberguen el cableado de telecomunicaciones se dispondrán bajo las aceras de la red peatonal, a 50 cm de profundidad máxima. La canalización será con tubos de PVC en número y disposición que fije el Proyecto de Urbanización, de acuerdo con las normas dictadas por las Compañías suministradoras del servicio. En los cruces de calles la canalización irá a 80 cm de profundidad y se reforzará con una capa de hormigón de 10 cm de espesor, incluyéndose 2 tubos de 110 mm de reserva, como mínimo.

La separación entre las canalizaciones de telefonía y las tuberías o conductos de otros servicios deberán ser como mínimo las siguientes:

- Canalizaciones de alumbrado o fuerza eléctrica, 25 cm con línea de alta tensión y 20 cm con líneas de baja tensión.
- Con tuberías de otros servicios, tales como de agua, gas, etc., 30 cm de tierra como mínimo.
- Cuando la canalización cruza con cañerías o canalizaciones de otros servicios, se deja el suficiente espacio entre los conductos y los tubos para que de modo fácil se puedan retocar las uniones, efectuar reparaciones o tomar derivaciones. Esta distancia será de 30 cm entre los tubos y el lecho de piedra partida y arena, o firme de la canalización.
- La explanación de la zanja se hará de modo que siempre se encuentre pendiente hacia una de las arquetas.
- Las curvas en las canalizaciones han de ser sencillas para simple cambio de dirección, pudiéndose efectuar en plano horizontal o en plano vertical.

En las canalizaciones se podrán realizar curvas directamente con los tubos siempre que su radio sea superior a 25 m. En el caso de emplear codos, estos deberán tener un radio mínimo de 5 m.

Al objeto de eliminar perturbaciones en los cables telefónicos, se procurará evitar el paralelismo entre éstos y los eléctricos de alta y media tensión, alejándose la mayor distancia posible cuando se construya la canalización.

La longitud máxima de canalización subterránea será de 150 m entre arquetas. La distancia mínima entre la parte superior de la canalización y la rasante de la acera o terreno, 45 cm, construyéndose un mínimo de 2 conductos por cada sección. Cuando la canalización discorra bajo la calzada la altura mínima de relleno desde el pavimento al techo del prisma será de 60 cm.

Los conductos donde se alojarán los cables telefónicos tendrán un diámetro mínimo exterior de 11 cm y la separación entre los conductos será de 3 cm exteriormente.

Los conductos irán recubiertos con hormigón en masa de 150 kg/m³, formando un prisma continuo.

Por las arquetas donde se alojen los empalmes o derivaciones de los cables telefónicos sólo pasarán cables del servicio telefónico.

Las cámaras de registro se construirán con sus paredes principales de hormigón armado, serán de hormigón en masa las destinadas a entradas de conductos. Los suelos serán de hormigón en masa o armado, según los casos y los techos se construirán siempre de hormigón armado a base de placas de hormigón pretensado o con construcción "in situ".

Los armados serán a base de barras corrugadas. El hormigón empleado será de resistencia característica 150 kg/cm².

Las arquetas se construirán de hormigón armado con barras corrugadas de diámetro 6 mm y de hormigón de 150 kg/cm² de resistencia característica. Los techos están constituidos por tapas metálicas convenientemente ancladas a las paredes mediante tacos y tornillos.

Las canalizaciones laterales proyectadas desde cámaras o arquetas a edificios deben terminarse en puntos tales que la conexión con los armarios para distribución de la red interior sea de la menor longitud posible, es decir, la entrada en los edificios deberá realizarse en un punto próximo al previsto para la instalación del armario citado.

Si la fase de construcción de los edificios no permite terminar las canalizaciones laterales citadas en el interior de los mismos, se acabarán los conductos en unas arquetas de señalización de ladrillo, desde donde se prolongarán en su día hasta los armarios de distribución de la red interior.

Artículo 60. Red de gas natural

Las características de la red de gas natural se definen de forma orientativa en los Planos de Esquemas de Infraestructuras contenidos en el presente Plan Parcial, y deberán ser concretadas y completadas adecuadamente en el correspondiente Proyecto de Urbanización.

En cuanto a las condiciones técnicas de diseño y cálculo se ajustará a la Normativa vigente de aplicación, teniendo en cuenta de forma orientativa las condiciones recogidas en la Memoria de Ordenación del presente Plan Parcial.

Las instalaciones de gas natural se realizarán mediante canalización de polietileno subterránea bajo las aceras, ajustándose a las normas que les sean de aplicación.

La acometida se efectúa a partir de la red general existente. El municipio de Villanueva del Pardillo cuenta con suministro de gas natural. Dado que el ámbito analizado se ubica en una posición adyacente a zonas ya edificadas en el suelo urbano consolidado, el suministro estará garantizado. La conexión se propone en la conducción de la red de gas existente que discurre a lo largo del actual Camino de Villafranca.

A partir de las conducciones existentes, se desarrollará una red de distribución de gas por el interior del sector SUZ II-7. La red de gas se calculará y dimensionará en el Proyecto de Urbanización y cumplirá las Normas específicas de la Compañía suministradora de servicios.

Artículo 61. Otros servicios

Para los servicios no contemplados en esta Normativa Urbanística, el Proyecto de Urbanización se adecuará a las regulaciones y criterios que, al respecto, posean las compañías suministradoras y de conformidad con los Servicios Técnicos Municipales.

Artículo 62. Señalización viaria

El proyecto de urbanización preverá la señalización horizontal de viales, aparcamientos, pasos de peatones y carril bici, así como la señalización vertical de toda el área de ejecución.

Estas señales se refieren a la de ceda el paso, preaviso para paso de peatones, flechas de dirección, paso de peatones, aparcamiento, stop, y marcas transversales de detención.

La señalización vertical se corresponde con la colocación de placas tipo, recibidas a postes de acero galvanizado y empotradas en zapatas de hormigón en masa.

La ubicación y tipos de señales se definirán de forma pormenorizada en el correspondiente Proyecto de Urbanización, conforme a lo especificado por la Dirección General de Carreteras del Ministerio de Obras Públicas y Transportes (Norma 8.2.-IC).

Sección 3º. Condiciones acústicas

Artículo 63. Definición de áreas acústicas y límites máximos de niveles sonoros

El Real Decreto 1367/2007 de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003 del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas, establece que los Planes Generales de Ordenación Urbana, las Normas Subsidiarias de Planeamiento y cualquier otra figura de planeamiento urbanístico, tendrán en cuenta los criterios establecidos en él, en materia de protección contra la contaminación acústica.

Así mismo establece que la asignación de usos generales y usos pormenorizados del suelo en las figuras del planeamiento, tendrá en cuenta el principio de prevención de los efectos de la contaminación acústica y velará para que, en lo posible, no se superen los límites de emisión e inmisión establecidos en el Decreto.

Artículo 64. Áreas acústicas

El RD 1367/2007 establece en su ANEXO V los criterios para determinar la inclusión de un sector del territorio en un tipo de área acústica, en función de su uso predominante actual o previsto para el mismo en la planificación general territorial o el planeamiento urbanístico:

Tipo a: Sectores de uso Residencial

- Espacios edificados y zonas privadas ajardinadas.
- Áreas destinadas a la práctica de deportes individuales.

- Parques y Jardines urbanos.

Tipo b: Sectores de uso industrial.

- Actividades industriales y portuarias.
- Zonas de acopio, almacenaje y espacios auxiliares.

Tipo c: Sectores con predominio de uso recreativo y espectáculos:

- Recintos feriales temporales o permanentes.
- Auditorios abiertos y actividades deportivas de competición con asistencia de público.

Tipo d: Actividades terciarias no incluidas en el tipo c.

- Actividades comerciales y de oficinas.
- Espacios destinados a Hostelería, restauración, alojamiento y otros.

Tipo e: Zonas destinadas a uso sanitario, docente y cultural que requieran especial protección contra la contaminación acústica.

- Residencias geriátricas, complejos hospitalarios y zonas residenciales de reposo.
- Campus, residencias y bibliotecas universitarias.

Tipo f: Sectores afectados a sistemas generales de infraestructuras.

- Dotacional ferrocarriles y carreteras.
- Dotacional Transporte aéreo.

Tipo g: Espacios naturales que requieran una protección especial contra la contaminación acústica.

- Espacios naturales con zonas de cría o presencia de especies a proteger.
- Zonas en campo abierto que se pretendan mantener silenciosas.

Artículo 65. Valores límite de emisión de ruido

El Real Decreto 1367/2007 de 19 de Octubre, determina los siguientes Objetivos de calidad acústica aplicables a áreas urbanas urbanizadas existentes, dichos objetivos están referenciados a una altura de 4 m y sus valores expresados en dB (A), son los siguientes:

ÁREA ACÚSTICA	PERIODO DIURNO LD	PERIODO VESPERTINO LE	PERIODO NOCTURNO LN
Tipo e	60	60	50
Tipo a	65	65	55
Tipo d.	70	70	65
Tipo c	73	73	63
Tipo b.	75	75	65
Tipo f.	*	*	*

*En el límite perimetral de estos sectores del territorio no se superarán los objetivos de calidad acústica para ruido aplicables al resto de áreas acústicas colindantes con ellos (Según RD 1038/2012)

Figura 2. Valores límite de emisión de ruido en áreas urbanizadas existentes

Para el resto de áreas urbanas, y las zonas en las que se prevean nuevos desarrollos urbanísticos, los niveles máximos de emisión al ambiente exterior para cada área de sensibilidad acústica, expresados en dB (A), son los siguientes:

ÁREA ACÚSTICA	PERIODO DIURNO LD	PERIODO VESPERTINO LE	PERIODO NOCTURNO LN
Tipo e	55	55	45
Tipo a	60	60	50
Tipo d.	65	65	60
Tipo c	68	68	58
Tipo b.	70	70	60

Figura 3. Valores límite de emisión de ruido en nuevos desarrollos

Artículo 66. Actividades productoras de ruido y vibraciones

La puesta en funcionamiento de actividades cuyo desarrollo lleve asociado la generación de ruido o vibraciones estará condicionada al cumplimiento de las normativas municipales, de la legislación estatal en materia de ruido y del Código Técnico de la Edificación. Este punto deberá ser acreditado por un informe técnico llevado a cabo por una entidad cualificada y siguiendo las normativas de medida aplicables.

Artículo 67. Actividades receptoras de ruido y vibraciones

El Ayuntamiento podrá exigir para la apertura de una actividad la presentación de un informe técnico que acredite el cumplimiento de la normativa municipal en lo referente a los niveles de inmisión de ruido y vibraciones.

Artículo 68. Tráfico rodado

Con el fin de garantizar que los niveles de ruido futuros no superen los valores previstos en la normativa vigente en materia de ruido, se exigirá la adopción de medidas que garanticen el cumplimiento de los límites de velocidad establecidos, mediante asfaltos porosos que eliminan un 7% del ruido.

Artículo 69. Medidas adicionales: Condiciones de los edificios

En aquellos edificios cuyas fachadas se sitúen próximas a fuentes de ruido de importancia, se exige garantizar niveles de inmisión de ruido que cumplan con los establecidos en la legislación vigente en materia de ruido, mediante un incremento del aislamiento en las fachadas, cumpliendo asimismo lo dispuesto al respecto en el Código Técnico de la Edificación.

En estos casos especiales, previo a la construcción del edificio, se exige la presentación junto con el Proyecto del edificio de un informe técnico que justifique el cumplimiento del C.T.E. y que incluya los siguientes puntos:

- Un cálculo del aislamiento necesario en las fachadas para cumplir con los valores mínimos de aislamiento a ruido aéreo y de impacto que prescribe el Código Técnico de la Edificación y para no superar los valores límite de ruido legalmente exigibles.
- Composición de las fachadas que garantice el aislamiento necesario.
- Predicción de los niveles de ruido de inmisión.
- Medición, in situ, una vez construido el edificio, de los niveles de ruido de inmisión.

Artículo 70. Zonas calificadas para equipamientos

Los equipamientos que se sitúen en el suelo calificado para ello en el Plan Parcial serán compatibles con la zonificación acústica establecida, de acuerdo con lo preceptuado en el Real Decreto 1367/2007.

Artículo 71. Medidas de templado de tráfico

Se establecen las siguientes medidas de templado de tráfico en el interior del ámbito para calmar el tráfico, reducir la intensidad y velocidad de los vehículos y hacerlos plenamente compatibles con las actividades que se desarrollan en el ámbito de actuación SUZ II-7.

- Cambios de pavimentación, previendo calles de coexistencia donde se permite el tránsito de vehículos, pero otorgando la prioridad al peatón.
- Modificaciones puntuales de la sección transversal: El Proyecto de Urbanización podrá prever zonas de estrechamientos e isletas en el viario del ámbito como medidas para reducir la velocidad de los vehículos.
- Variación en el perfil longitudinal, elevando la calzada hasta la altura de la acera en los pasos de peatones, para dar mayor continuidad a la banda peatonal y contribuir a templar el tráfico.

Sección 4º. Criterios de diseño de las zonas verdes

Artículo 72. Condiciones de diseño de las zonas verdes

Deberán incluirse proyectos destinados a concretar las obras con las que se llevarán a cabo las determinaciones del Plan Parcial en lo referente a la urbanización, arbolado, ajardinamiento, mobiliario urbano y acondicionamiento general de las áreas reservadas para zonas verdes y espacios libres públicos.

Este proyecto específico recogerá toda la documentación precisa para definir con toda claridad las obras de jardinería de la urbanización, comprendiendo las de acondicionamiento arbustivo y ornamental, así como las edificaciones auxiliares y, en su caso, las redes de energía eléctrica, alumbrado y distribución de agua que complementan el conjunto, de forma que éste pueda cumplir la función para la que fue proyectado.

Se mantendrán sin alteraciones sustanciales las rasantes originales de las áreas destinadas a este fin, y las intervenciones que se realicen tenderán a evitar su degradación y vulnerabilidad con respecto a los procesos litológicos, así como la estructura y textura de los materiales sobre los que se incida.

El tratamiento de los espacios libres, dependerá de su carácter público o privado y de su función, siendo en todo caso obligatorio la plantación de arbolado, de las especies y el porte adecuado, a lo largo de las vías de tránsito, en los establecimientos de vehículos en las calles y plazas de peatones y espacios libres comprendidos dentro de los terrenos objeto de urbanización.

Los parques tienen que tener una estructura de sectores clara, con indicación clara de la jerarquía de caminos dentro del parque y de la visibilidad de la ruta principal y fomentando parques abiertos frente a los cerrados con rejas.

Se potenciará la existencia de parques infantiles diferenciados para tipos de edades y adecuados a ellas y de lugares para cambiar a los bebés, atenderles, dar lactancia con cierta privacidad.

Se adaptará el diseño de la zona verde y arbolado a las condiciones del entorno y zonas de sombra homogéneas.

La disposición de bancos debe ser adecuada a la ergonomía de personas mayores, con cargas de cuidado y a las características del entorno.

Se asegurará la delimitación y tratamiento de las zonas verdes y espacios libres como áreas de ocio, diferenciándolos de los espacios de otro carácter. Las zonas verdes no deberán utilizar indiscriminadamente pavimentos rígidos continuos que pudieran desnaturalizar el uso previsto convirtiéndolos en viarios. En general, se tratará de limitar la superficie urbana impermeable, maximizando las superficies permeables respecto de las impermeabilizadas, con el objetivo de garantizar un bajo impacto ambiental en la ejecución material de la urbanización, evitando el sellado masivo y la impermeabilización del suelo.

Artículo 73. Plantaciones

Los aspectos relativos a las plantaciones, al igual que los referentes al trazado, pavimentación y definición de las distintas infraestructuras de urbanización, deberán concebirse y proyectarse desde una perspectiva unitaria, siendo el Proyecto de Urbanización la figura adecuada a este fin. Las indicaciones contenidas en este apartado tendrán el carácter de recomendaciones pudiendo modificarse la solución técnica siempre que se mantenga el objetivo general y se mejore la calidad urbana y ambiental.

La elección de las especies se hará en función de las características del terreno y de las climáticas, procurando la inclusión de especies autóctonas, considerando igualmente la influencia del tipo de plantación en la forma e imagen final del espacio público a proyectar. También estará condicionada por otros factores, tales como la situación de los árboles en relación a las construcciones y a los espacios abiertos, la escala de los edificios y las especies existentes en la zona. En este sentido, los árboles serán, predominantemente, de especies caducifolias que crean sombras densas en verano y permiten el asoleo en invierno.

El arbolado en las calles se plantará en los alcorques previstos con este fin, para formar alineaciones o masas vegetales. Los árboles que formen alineaciones en las calles y paseos tendrán el tronco recto,

recomendándose una altura entre 3 y 4 m. Su circunferencia estará comprendida entre 16 y 17 cm, medido a 1 m de altura del suelo. Se aconseja situar alrededor del tronco del árbol una protección (vástagos o tutores de tamaño apropiado) durante el primer año de plantación.

El marco de plantación, es decir, la distancia entre los árboles de la alineación, dependerá de la especie elegida y del desarrollo esperado. El mínimo recomendado será de 5 m y el máximo de 10 m.

El volumen de excavación necesario para realizar la plantación no será menor de 1 m³. Si el árbol se planta en alcorque, la superficie de este último no será inferior a 1 m². La profundidad mínima de la excavación será de 0,60 m.

Las plantaciones de césped deben utilizarse con extensión continua y con pocos obstáculos. No son recomendables en pendientes fuertes y desniveles bruscos. En caso de producirse esta última circunstancia, se sustituirán por plantas tapizantes u otro tipo de arbustos. Las plantas tapizantes requieren además una conservación menor, pero debe prohibirse el acceso a las zonas en donde se encuentren, al igual que sucede con los arbustos.

Para el arbolado urbano se alternarán diferentes especies con el fin de mitigar posibles afecciones de plagas, procurando en todo caso que sean resistentes y de fácil conservación. Se utilizarán especies no alergénicas y de bajos requerimientos hídricos.

En las plantaciones se emplearán, siempre que sea posible y al margen de sus cualidades funcionales (densidad de sombra, porte, etc.), las especies locales adaptadas a las condiciones climáticas, edáficas y fitosanitarias del lugar y que, además, sean resistentes al agresivo entorno urbano y de alta capacidad de retención de CO₂.

CAPÍTULO 7. NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN

Artículo 74. Normas generales de protección. Alcance y contenido

Las normas generales de protección regulan las condiciones de protección del medio ambiente y el patrimonio social, cultural y económico de la comunidad, dentro del cual se encuentra entre otras el arquitectónico.

Sin perjuicio de las determinaciones concretas que establece la presente normativa urbanística, en capítulos previos y posteriores, y que suponen de facto consideraciones relativas a la protección del medio ambiente y el patrimonio colectivo, el presente Plan Parcial remite el conjunto de las normas generales de protección a las establecidas en el Plan General de Ordenación Urbana vigente.

A tal efecto, en todo el ámbito de aplicación del presente plan especial, serán de aplicación las normas generales de protección establecidas en el capítulo 7 de las normas urbanísticas vigentes en el municipio de Villanueva del Pardillo.

Artículo 75. Protección de zonas verdes

Para proteger la fauna se aconseja la no utilización de herbicidas en las labores de mantenimiento de zonas verdes y jardinería tanto en suelo urbano y urbanizable como en SNUP, en terrenos públicos o privados. Especialmente, se cumplirá lo indicado en el Reglamento de ejecución (UE) 2017/2324 de la Comisión de 12 de diciembre de 2017 que renueva la aprobación de la sustancia activa glifosato con arreglo al Reglamento (CE) n.º 1107/2009 del Parlamento Europeo y del Consejo, relativo a la comercialización de productos fitosanitarios, y modifica el anexo del Reglamento de Ejecución (UE) n.º 540/2011 de la Comisión.

Igualmente, no podrán utilizarse plaguicidas, insecticidas, rodenticidas y otros productos químicos que por sus características provoquen perturbaciones en los sistemas vitales de la fauna silvestre que potencialmente utilice este entorno como zona de alimentación, en particular la avifauna insectívora y granívora, los pequeños roedores o las especies que precisan el consumo de insectos en determinadas etapas de su vida (periodo de cría de los pollos en las aves, etapas iniciales del crecimiento, etc.); excepto en el caso de plaga declarada oficialmente, conforme a la Ley 43/2002 de Sanidad Vegetal, en cuyo caso se habilitarán oficialmente los productos y métodos a emplear.

Artículo 76. Protección del Patrimonio Cultural

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 36 de la Ley 8/2023, de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid, cualquier actuación, obra o intervención derivada del presente Plan Parcial que pueda suponer una afección sobre Bienes de Interés Cultural, Bienes Patrimoniales o yacimientos arqueológicos o paleontológicos documentados deberá ser sometida, con carácter previo a su aprobación o ejecución, a informe preceptivo y vinculante de la Consejería competente en materia de patrimonio cultural.

Conforme al artículo 61.1 de la citada Ley 8/2023, toda persona pública o privada que promueva obras de urbanización o actuaciones que requieran movimientos de tierra en zonas con posible afección arqueológica deberá solicitar la preceptiva autorización administrativa, aportando un proyecto arqueológico específico relativo a la incidencia de las obras sobre los valores arqueológicos o paleontológicos existentes o potenciales.

Las determinaciones contenidas en el presente Plan Parcial deberán entenderse sin perjuicio de lo establecido por la normativa vigente en materia de patrimonio cultural, quedando condicionada la ejecución de las obras a la obtención de los informes, autorizaciones y medidas preventivas, correctoras o compensatorias que indique la autoridad competente.

Cuando en el transcurso de las obras aparezcan restos arqueológicos, paleontológicos o de interés cultural no documentados previamente, se estará a lo dispuesto en la legislación sectorial, suspendiéndose inmediatamente los trabajos en la zona afectada y notificándose a la autoridad competente para su adecuada valoración y protección.

CAPÍTULO 8. NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO URBANIZABLE

Artículo 77. Normas particulares para el suelo urbanizable. Alcance y contenido

Las normas particulares para el suelo urbanizable regulan las condiciones de desarrollo de los suelos clasificados como tal en el planeamiento general vigente.

Sin perjuicio de las determinaciones concretas que establece la presente normativa urbanística, el presente Plan Parcial remite el conjunto de las normas particulares para el suelo urbanizable a las establecidas en el Plan General de Ordenación Urbana vigente.

A tal efecto, en todo el ámbito de aplicación del presente plan especial, serán de aplicación las normas particulares para el suelo urbanizable establecidas en el capítulo 8 de las normas urbanísticas vigentes en el municipio de Villanueva del Pardillo.

Artículo 78. Coeficientes de ponderación entre usos

Los coeficientes que fijan las relaciones de ponderación u homogeneización entre los usos lucrativos contemplados en el presente Plan Parcial son los siguientes:

- Uso Vivienda Unifamiliar Libre: 1,0000
- Uso Vivienda Colectivo Libre: 0,9000
- Uso Vivienda Colectivo Protegida: 0,7800
- Uso Terciario: 1,1500

CAPÍTULO 9. NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO URBANO

Artículo 79. **Ámbito de aplicación**

Constituyen el suelo urbano los terrenos que se delimitan como tales en los correspondientes Planos de Ordenación del planeamiento general vigente.

Los suelos integrados en el presente plan parcial, una vez que la propiedad cumpla con todos los deberes establecidos urbanísticamente para su desarrollo, y tras la recepción de la urbanización por parte del Ayuntamiento de Villanueva del Pardillo, pasarán a estar clasificados como suelo urbano, en la categoría de suelo urbano consolidado, por lo que serán de aplicación las normas establecidas para dicha clasificación de suelo por la normativa vigente.

Al objeto de regular los usos y aprovechamientos, el suelo urbano se divide en diferentes zonas de ordenación (de ordenanza) que se diferencian en el valor de los parámetros que condicionan la edificación y los usos del suelo. Estos parámetros se definen de forma general en el capítulo 11 de las normas urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Villanueva del Pardillo, y se pormenorizan para el sector SUZ II-7 en el capítulo siguiente de la presente normativa urbanística.

Artículo 80. **Normas particulares para el suelo urbano**

Excepto en lo que regulan las zonas de ordenación definidas en el siguiente capítulo, y en todo lo que no sea contradictorio con la presente normativa urbanística, se consideran vigentes las normas particulares para el suelo urbano establecidas en el capítulo 10 de las normas urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Villanueva del Pardillo.

CAPÍTULO 10. NORMAS PARTICULARES DE LAS ZONAS EN EL SUELO URBANO

Sección 1ª. Sección preliminar

Artículo 81. Definición

Las normas particulares de las zonas de ordenación, junto con las normas generales recogidas en esta normativa y en las normas urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana vigente, establecen el régimen a que deben sujetarse los edificios y usos en función de su localización.

Artículo 82. Aplicación

Las condiciones particulares de las zonas de ordenación son de aplicación en las diferentes clases de obras según queda establecido para cada una de las zonas.

Las condiciones particulares que establecen los usos compatibles y los incompatibles, siendo éstos los no comprendidos entre aquellos, no son de aplicación a los usos existentes que, sin embargo, no podrán sustituir su actividad salvo por otra comprendida entre los usos característicos o compatibles en cada zona.

En aquellos casos en los cuales las obras afecten a edificaciones incluidas en conjuntos de características homogéneas u originalmente pertenecientes a una misma promoción y las mismas modifiquen la apariencia del conjunto, será necesaria la autorización de la comunidad de propietarios. En el caso de no encontrarse constituida la mencionada comunidad no se autorizarán las obras. Cuando la tipología de las edificaciones no requiera la constitución de comunidad de propietarios no se admitirá la ejecución de obras que modifiquen la apariencia del conjunto.

Artículo 83. Alteración de las condiciones particulares

Excepcionalmente, y mediante la aprobación de un Estudio de Detalle, se podrá alterar la posición, ocupación y forma de la edificación, siempre que no infrinja perjuicio sobre las edificaciones o parcelas colindantes y siempre que no rompa la homogeneidad, integración e imagen respecto de los espacios públicos de la zona en que se encuentre.

Podrán establecerse usos dotacionales en cualquiera de las zonas en parcelas con dimensiones disconformes con las establecidas en la misma, siempre que las características del servicio que presten lo justifiquen.

Artículo 84. Edificación en situación transitoria

Las construcciones cuyas condiciones de edificación y estéticas no coincidan con las contenidas en las presentes normas podrán mantenerlas hasta que se proceda a la sustitución de la edificación, en cuyo momento les será de aplicación el nuevo régimen jurídico urbanístico de la presente normativa urbanística de Plan Parcial.

Artículo 85. División en zonas de ordenación

En función de las características y objetivos de las diversas áreas del suelo urbano, éste se ha dividido en las siguientes zonas de ordenación:

ZONAS DE ORDENANZA		
SIGLA	DENOMINACIÓN PLAN PARCIAL	ZONA PGOU REFERENCIA
VCLM	VIVIENDA COLECTIVA LIBRE (MANZANA)	Zona 1
VCLB	VIVIENDA COLECTIVA LIBRE (BLOQUE)	Zona 2
VCP	VIVIENDA COLECTIVA PROTEGIDA	Zona 1
VUP	VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA	Zona 3
TE	TERCIARIO	Zona 2
EQ	EQUIPAMIENTO COMUNITARIO	Zona 6
EL	SISTEMA DE ESPACIOS LIBRE	Zona 8
RV	RED VIARIA	Zona 9

Figura 4. Relación de zonas de ordenanza

Artículo 86. Criterios para la fijación de los usos permitidos en las parcelas residenciales

Para la definición de las condiciones particulares de la edificación dentro del sector SUZ II-7, se ha tomado como referencia el contenido de las Normas Zonales del PGOU de Villanueva del Pardillo, que constituyen el marco regulador básico de la ordenación pormenorizada municipal. En consecuencia, todas aquellas determinaciones que no queden explícitamente reguladas por el presente Plan Parcial deberán entenderse referidas a las disposiciones de dichas Normas Zonales, que operan como normativa supletoria de obligado cumplimiento.

De acuerdo con el artículo 47 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, el Plan Parcial puede modificar las determinaciones pormenorizadas establecidas por el planeamiento general, siempre que se justifique expresa y suficientemente que tales modificaciones resultan congruentes con la ordenación estructurante del PGOU y con el modelo territorial vigente. Esta capacidad de adaptación no supone, sin embargo, la alteración del uso global ni la desnaturalización del carácter del sector, que permanece esencialmente residencial.

No obstante, el artículo 8.17 de las Normas Urbanísticas del PGOU fija de forma expresa que el uso característico del sector deberá suponer al menos el 80 % de la superficie máxima edificable, lo cual implica necesariamente que los usos complementarios o compatibles no podrán superar el 20 % computable. Este límite tiene carácter vinculante, y se aplica tanto si dichos usos se disponen en planta baja de edificios residenciales como si se concentran en una edificación independiente dentro de la ordenanza correspondiente.

Asimismo, el artículo 38.5 de las Normas Urbanísticas establece que los usos complementarios son considerados parte del uso residencial en la medida en que se mantenga su carácter subordinado y no alteren la esencia residencial de la ordenanza ni del conjunto del sector. En consecuencia, estos usos no se computan como un uso autónomo adicional, sino como extensiones funcionales del uso característico, siempre dentro del límite cuantitativo del 20 % fijado por el artículo 8.17.

Todo ello implica que no cabe la acumulación de porcentajes superiores en ninguna parcela del sector, puesto que el PGOU establece un máximo inequívoco del 20 %, cuya finalidad es preservar el carácter residencial del ámbito y evitar que los usos secundarios adquieran un peso excesivo que distorsione la estructura urbana prevista por el planeamiento general.

Sección 2º. VCLM – Vivienda Colectiva Vivienda Libre (Manzana)

Artículo 87. Definición

Se define la ordenanza “Vivienda Colectiva Libre (Manzana)” para fijar las condiciones particulares de edificación de la vivienda colectiva libre propuesta en el sector, en tipología de manzana semicerrada.

La ordenanza del presente plan parcial toma como referencia la de la “Zona 1: Edificación en manzana”, en su grado 2º, fijada en las normas urbanísticas del PGOU de Villanueva del Pardillo, a la cual deberán referirse todas las condiciones que no fije el presente Plan Parcial.

Artículo 88. Ámbito de aplicación

La presente norma zonal regula las parcelas incluidas en el ámbito del presente Plan Parcial, y grafiadas con los códigos VCLM (Vivienda Colectiva Libre (Manzana)).

Artículo 89. Usos característicos y tipología edificatoria

Conforme a lo establecido en el PGOU vigente, el uso característico es el residencial.

La tipología edificatoria es la de vivienda colectiva en manzana cerrada o semicerrada, situándose la edificabilidad sobre las alineaciones exteriores a viario de la parcela.

Artículo 90. Condiciones de parcelación

A efectos de reparcelaciones, parcelaciones o segregaciones se establece como parcela mínima la de mil (1.000) metros cuadrados de suelo. Igualmente, las parcelas deberán contar con un frente mínimo de parcela de ocho (8) metros, permitiendo la inscripción de un círculo de diámetro igual o superior a ocho (8) metros.

Artículo 91. Condiciones de posición

Las condiciones de posición serán las derivadas de la aplicación de la tipología de manzana semicerrada.

La edificación deberá situarse con la línea de fachada sobre las alineaciones oficiales, fijadas en el plano “PO-04. Alineaciones, rasantes y viario”.

En el caso de edificación entre medianeras, es obligatorio el adosamiento a linderos laterales, y el proyecto de edificación garantizará una ordenación de volúmenes tal que no deje medianerías descubiertas ni en la propia edificación ni en las colindantes.

Se establece un fondo edificable máximo de doce (12) metros, medidos desde la alineación oficial.

En el caso de disponerse viviendas en planta baja, podrá ocuparse parte del espacio libre interior de la manzana para patios privados individualizados para cada una de las viviendas previstas en planta baja, que no excederán el fondo de quince (15) metros medidos desde la alineación oficial, ni los cuarenta (40) metros cuadrados de suelo.

Artículo 92. Condiciones de ocupación

Las condiciones de ocupación de la parcela por la edificación serán las resultantes de la aplicación del artículo anterior, con una limitación de ocupación del 60% de la parcela.

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

Los patios de manzana, que tienen la condición jurídica de propiedad privada, se configurarán como elemento común de las viviendas de la manzana que los delimiten.

Artículo 93. Condiciones de volumen

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

La edificabilidad máxima es la resultante de aplicar el coeficiente de edificabilidad neto de 1,0000 m²c/m²s.

Artículo 94. Condiciones estéticas, salientes y vuelos

En lo relativo a condiciones estéticas, salientes y vuelos, se estará a lo establecido en las NNUU del PGOU de Villanueva del Pardillo, en los artículos referidos a la Norma Zonal 1 (Edificación en Manzana Cerrada) en su grado 2º.

Artículo 95. Compatibilidad y localización de los usos no característicos

En aplicación del marco normativo establecido en el artículo 85 del presente documento, se restringen los usos complementarios permitidos en las ordenanzas residenciales del sector, limitándose únicamente a los siguientes, por considerarse compatibles con el uso residencial sin desnaturalizarlo:

- Almacenamiento, en grado congruente con usos residenciales, en planta baja o inferior a la baja.
- Garaje-aparcamiento asociado exclusivamente al uso residencial, sin explotación comercial, en planta baja o inferior a la baja.
- Infraestructuras básicas necesarias para el adecuado funcionamiento de los usos característicos o complementarios, tales como instalaciones de abastecimiento, saneamiento, energía o telecomunicaciones.
- El patio de manzana se destinará a usos deportivos (piscinas, pistas deportivas), recreativos y espacios libres, debiendo ajardinarse al menos el 50% del espacio libre, computando como área ajardinada los usos de piscinas, jardines y pistas deportivas al servicio de la comunidad de vecinos.

Artículo 96. Número de viviendas máximo

El presente Plan Parcial establece el número máximo de viviendas para cada manzana. Este número se podrá reducir en función de la tipología y superficie que finalmente se adopte para el proyecto de edificación de las viviendas, en función de la demanda del mercado inmobiliario en el momento del desarrollo urbanístico del ámbito. Por tanto, el número de viviendas fijado por el Plan Parcial tendrá carácter de máximo.

El número de viviendas máximo para las manzanas calificadas con la ordenanza Vivienda Colectiva Libre (Manzana) es el siguiente:

- Manzana VCLM-01: 52 viviendas.

Artículo 97. Ejecución obligatoria de espacios comunes en actuaciones mancomunadas con proyecto único

Cada una de las manzanas resultantes de la ordenación de esta zona deberá desarrollarse a través de un proyecto unitario, siendo posible su división en dos o más proyectos, si corresponden a volúmenes de edificación separados, y siempre que se asegure la continuidad del espacio interior patio de manzana.

Sección 3º. VCP – Vivienda Colectiva Protegida (Manzana)

Artículo 98. Definición

Se define la ordenanza “Vivienda Colectiva Protegida (Manzana)” para fijar las condiciones particulares de edificación de la vivienda colectiva protegida propuesta en el sector, en tipología de manzana semicerrada.

Se establece para la manzana la calificación de Vivienda de Protección Pública de Precio Limitado (VPPL).

La ordenanza del presente plan parcial toma como referencia la de la “Zona 1: Edificación en manzana”, en su grado 2º, fijada en las normas urbanísticas del PGOU de Villanueva del Pardillo, a la cual deberán referirse todas las condiciones que no fije el presente Plan Parcial.

Artículo 99. Ámbito de aplicación

La presente norma zonal regula las parcelas incluidas en el ámbito del presente Plan Parcial, y grafiadas con los códigos VCP (Vivienda Colectiva Protegida).

Artículo 100. Usos característicos y tipología edificatoria

Conforme a lo establecido en el PGOU vigente, el uso característico es el residencial.

La tipología edificatoria es la de vivienda colectiva en manzana cerrada o semicerrada, situándose la edificabilidad sobre las alineaciones exteriores a viario de la parcela.

Artículo 101. Condiciones de parcelación

A efectos de reparcelaciones, parcelaciones o segregaciones se establece como parcela mínima la de mil (1.000) metros cuadrados de suelo. Igualmente, las parcelas deberán contar con un frente mínimo de parcela de ocho (8) metros, permitiendo la inscripción de un círculo de diámetro igual o superior a ocho (8) metros.

Artículo 102. Condiciones de posición

Las condiciones de posición serán las derivadas de la aplicación de la tipología de manzana semicerrada.

La edificación deberá situarse con la línea de fachada sobre las alineaciones oficiales, fijadas en el plano "PO-04. Alineaciones, rasantes y viario".

En el caso de edificación entre medianeras, es obligatorio el adosamiento a linderos laterales, y el proyecto de edificación garantizará una ordenación de volúmenes tal que no deje medianerías descubiertas ni en la propia edificación ni en las colindantes.

Se establece un fondo edificable máximo de quince (15) metros, medidos desde la alineación oficial.

En el caso de disponerse viviendas en planta baja, podrá ocuparse parte del espacio libre interior de la manzana para patios privados individualizados para cada una de las viviendas previstas en planta baja, que no excederán el fondo de dieciocho (18) metros medidos desde la alineación oficial, ni los cuarenta (40) metros cuadrados de suelo.

Artículo 103. Condiciones de ocupación

Las condiciones de ocupación de la parcela por la edificación serán las resultantes de la aplicación del artículo anterior, con una limitación de ocupación del 60% de la parcela.

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

Los patios de manzana, que tienen la condición jurídica de propiedad privada, se configurarán como elemento común de las viviendas de la manzana que los delimiten.

Artículo 104. Condiciones de volumen

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

La edificabilidad máxima es la resultante de aplicar el coeficiente de edificabilidad neto de 1,5000 m²c/m²s.

Artículo 105. Condiciones estéticas, salientes y vuelos

En lo relativo a condiciones estéticas, salientes y vuelos, se estará a lo establecido en las NNUU del PGOU de Villanueva del Pardillo, en los artículos referidos a la Norma Zonal 1 (Edificación en Manzana Cerrada) en su grado 2º.

Artículo 106. Compatibilidad y localización de los usos no característicos

En aplicación del marco normativo establecido en el artículo 85 del presente documento, se restringen los usos complementarios permitidos en las ordenanzas residenciales del sector, limitándose únicamente a los siguientes, por considerarse compatibles con el uso residencial sin desnaturalizarlo:

- Almacenamiento, en grado congruente con usos residenciales, en planta baja o inferior a la baja.
- Garaje-aparcamiento asociado exclusivamente al uso residencial, sin explotación comercial, en planta baja o inferior a la baja.
- Infraestructuras básicas necesarias para el adecuado funcionamiento de los usos característicos o complementarios, tales como instalaciones de abastecimiento, saneamiento, energía o telecomunicaciones.
- El patio de manzana se destinará a usos deportivos (piscinas, pistas deportivas), recreativos y espacios libres, debiendo ajardinarse al menos el 50% del espacio libre, computando como área ajardinada los usos de piscinas, jardines y pistas deportivas al servicio de la comunidad de vecinos.

Artículo 107. Número de viviendas máximo

El presente Plan Parcial establece el número máximo de viviendas para cada manzana. Este número se podrá reducir en función de la tipología y superficie que finalmente se adopte para el proyecto de edificación de las viviendas, en función de la demanda del mercado inmobiliario en el momento del desarrollo urbanístico del ámbito. Por tanto, el número de viviendas fijado por el Plan Parcial tendrá carácter de máximo.

El número de viviendas máximo para las manzanas calificadas con la ordenanza Vivienda Colectiva Protegida (Manzana) es el siguiente:

- Manzana VCP-01: 101 viviendas.

Artículo 108. Ejecución obligatoria de espacios comunes en actuaciones mancomunadas con proyecto único

Cada una de las manzanas resultantes de la ordenación de esta zona deberá desarrollarse a través de un proyecto unitario, siendo posible su división en dos o más proyectos, si corresponden a volúmenes de edificación separados, y siempre que se asegure la continuidad del espacio interior patio de manzana.

Sección 4ª. VCLB – Vivienda Colectiva Vivienda Libre (Bloque)

Artículo 109. Definición

Se define la ordenanza “Vivienda Colectiva Vivienda Libre (Bloque)” para fijar las condiciones particulares de edificación de la vivienda colectiva libre propuesta en el sector, en tipología de bloque abierto.

La ordenanza del presente plan parcial toma como referencia la de la “Zona 2: Edificación en Bloque Abierto”, fijada en las normas urbanísticas del PGOU de Villanueva del Pardillo, a la cual deberán referirse todas las condiciones que no fije el presente Plan Parcial.

Artículo 110. Ámbito de aplicación

La presente norma zonal regula las parcelas incluidas en el ámbito del presente Plan Parcial, y grafiadas con los códigos VCLB (Vivienda Colectiva Libre (Bloque)).

Artículo 111. Usos característicos y tipología edificatoria

Conforme a lo establecido en el PGOU vigente, el uso característico es el residencial.

La tipología edificatoria es la de vivienda colectiva en bloque abierto, situándose la edificabilidad retranqueada de las alineaciones exteriores de la parcela.

Artículo 112. Condiciones de parcelación

A efectos de reparcelaciones, parcelaciones o segregaciones se establece como parcela mínima la de quinientos (500) metros cuadrados de suelo. Igualmente, las parcelas deberán contar con un frente mínimo de parcela de catorce (14) metros, permitiendo la inscripción de un círculo de diámetro igual o superior a catorce (14) metros.

Artículo 113. Condiciones de posición

Las condiciones de posición serán las derivadas de la aplicación de la tipología de bloque abierto, con las siguientes precisiones.

La edificación podrá situarse con la línea de fachada sobre las alineaciones oficiales, fijadas en el plano "PO-04. Alineaciones, rasantes y viario" o retranquearse un mínimo de tres (3) metros en función de sus necesidades.

En caso de retranquearse, la franja resultante a la vía pública deberá ajardinarse en una anchura igual o superior a dos (2) metros. El resto del espacio libre resultante del retranqueo podrá adscribirse a usos de jardín, instalaciones deportivas descubiertas o aparcamiento en superficie.

Podrán instalarse en el mismo, construcciones destinadas a portería con dimensiones en planta de doscientos cincuenta (250) centímetros por trescientos cincuenta (350) centímetros y altura de coronación inferior a trescientos cincuenta (350) centímetros. En caso de quedar medianerías al descubierto, corresponderá al propietario de la nueva edificación tratar dichas medianerías como fachadas.

La nueva edificación se dispondrá de modo que sus planos de fachada guarden una separación igual o superior respecto del lindero correspondiente, a tres (3) metros. La nueva edificación podrá adosarse a los linderos medianeros de las edificaciones existentes de las parcelas colindantes, en su caso. La nueva edificación podrá adosarse a los linderos de la parcela cuando concorra alguna de las siguientes circunstancias:

- Existir acuerdo entre los propietarios de fincas colindantes, en el que se contemplará las condiciones de adosamiento a que ambos se sometan.
- Realizar la construcción de acuerdo con un proyecto unitario.

- Cualquiera de las condiciones expuestas anteriormente, deberá inscribirse en el Registro de la Comunidad

Cuando en una parcela se proyecten varios edificios que no guarden continuidad física, deberán respetar una separación entre sus planos de fachada igual o superior a la mayor de sus alturas de coronación, con mínimo de seis (6) metros. Podrá reducirse el valor de la separación hasta la tercera parte de su altura ($H/3$) con mínimo de cuatro (4) metros en los siguientes casos:

- Cuando las dos fachadas enfrentadas sean paramentos ciegos.
- Cuando todos los huecos en una o ambas fachadas correspondan a piezas no habitables.

Cuando no exista solape entre las construcciones, el valor de la separación podrá reducirse hasta un tercio de su altura ($H/3$) con mínimo de cuatro (4) metros. Cuando el solape de las directrices de ambos bloques tenga en planta una dimensión inferior a ocho (8) metros, podrá reducirse el valor de la separación hasta las tres cuartas partes de su altura ($3H/4$), con mínimo de cuatro (4) metros.

Artículo 114. Condiciones de ocupación

Las condiciones de ocupación de la parcela por la edificación serán las resultantes de la aplicación del artículo anterior, con una limitación de ocupación del 40% de la parcela.

Las plantas inferiores a la baja podrán ocupar un 70% de la parcela.

Los patios de manzana, que tienen la condición jurídica de propiedad privada, se configurarán como elemento común de las viviendas de la manzana que los delimiten.

Artículo 115. Condiciones de volumen

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

La edificabilidad máxima es la resultante de aplicar el coeficiente de edificabilidad neto de 0,9000 m²c/m²s.

Artículo 116. Condiciones estéticas, salientes y vuelos

En lo relativo a condiciones estéticas, salientes y vuelos, se estará a lo establecido en las NNUU del PGOU de Villanueva del Pardillo, en los artículos referidos a la Norma Zonal 2 (Bloque abierto).

Artículo 117. Compatibilidad y localización de los usos no característicos

En aplicación del marco normativo establecido en el artículo 85 del presente documento, se restringen los usos complementarios permitidos en las ordenanzas residenciales del sector, limitándose únicamente a los siguientes, por considerarse compatibles con el uso residencial sin desnaturalizarlo:

- Almacenamiento, en grado congruente con usos residenciales, en planta baja o inferior a la baja.

- Garaje-aparcamiento asociado exclusivamente al uso residencial, sin explotación comercial, en planta baja o inferior a la baja.
- Infraestructuras básicas necesarias para el adecuado funcionamiento de los usos característicos o complementarios, tales como instalaciones de abastecimiento, saneamiento, energía o telecomunicaciones.
- El patio de manzana se destinará a usos deportivos (piscinas, pistas deportivas), recreativos y espacios libres, debiendo ajardinarse al menos el 50% del espacio libre, computando como área ajardinada los usos de piscinas, jardines y pistas deportivas al servicio de la comunidad de vecinos.

Artículo 118. Número de viviendas máximo

El presente Plan Parcial establece el número máximo de viviendas para cada manzana. Este número se podrá reducir en función de la tipología y superficie que finalmente se adopte para el proyecto de edificación de las viviendas, en función de la demanda del mercado inmobiliario en el momento del desarrollo urbanístico del ámbito. Por tanto, el número de viviendas fijado por el Plan Parcial tendrá carácter de máximo.

El número de viviendas máximo para las manzanas calificadas con la ordenanza Vivienda Colectiva Libre (Bloque) es el siguiente:

- Manzana VCLB-01: 23 viviendas.

Sección 5ª. VUL – Vivienda Unifamiliar Vivienda Libre (Adosado)

Artículo 119. Definición

Se define la ordenanza “Vivienda Unifamiliar Vivienda Libre (Adosado)” para fijar las condiciones particulares de edificación de la vivienda unifamiliar libre propuesta en el sector, en tipología de vivienda unifamiliar adosada.

La ordenanza del presente plan parcial toma como referencia la de la “Zona 3: Vivienda unifamiliar adosada”, en su grado 1º, fijada en las normas urbanísticas del PGOU de Villanueva del Pardillo, a la cual deberán referirse todas las condiciones que no fije el presente Plan Parcial.

Artículo 120. Ámbito de aplicación

La presente norma zonal regula las parcelas incluidas en el ámbito del presente Plan Parcial, y grafiadas con los códigos VUL (Vivienda Unifamiliar Vivienda Libre (Adosado)).

Artículo 121. Usos característicos y tipología edificatoria

Conforme a lo establecido en el PGOU vigente, el uso característico es el residencial.

La tipología edificatoria es la de vivienda unifamiliar adosada.

Artículo 122. Condiciones de parcelación

A efectos de reparcelaciones, parcelaciones o segregaciones se establece como parcela mínima la de ciento cincuenta (150) metros cuadrados de suelo. Igualmente, las parcelas deberán contar con un frente mínimo de parcela de seis (6) metros, permitiendo la inscripción de un círculo de diámetro igual o superior a seis (6) metros.

Artículo 123. Condiciones de posición

Posición con respecto a la alineación oficial:

- La edificación deberá retranquearse un mínimo de tres (3) metros sobre las alineaciones oficiales a viario.

Posición con respecto a los linderos laterales:

- Se permite el adosamiento a ambos linderos laterales siempre y cuando no se formen conjuntos de edificación en hilera ni de más de 10 viviendas ni de más de 60 metros de longitud.
- El adosamiento deberá producirse en general sin dejar medianerías al descubierto. Las condiciones de adosamiento se fijarán en el proyecto de reparcelación.

Posición con respecto al lindero posterior:

- La edificación deberá retranquearse un mínimo de tres (3) metros.

Artículo 124. Condiciones de ocupación

Las condiciones de ocupación de la parcela por la edificación serán las resultantes de la aplicación del artículo anterior, con una limitación de ocupación del 55% de la parcela.

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

En caso de desarrollo en condominio, la ocupación bajo rasante podrá exceder la de la huella de la edificación sobre rasante, con un límite de un 70% de la parcela.

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

Artículo 125. Condiciones de volumen

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

La edificabilidad máxima es la resultante de aplicar el coeficiente de edificabilidad neto de 0,9000 m²c/m²s.

Artículo 126. Condiciones estéticas, salientes y vuelos

En lo relativo a condiciones estéticas, salientes y vuelos, se estará a lo establecido en las NNUU del PGOU de Villanueva del Pardillo, en los artículos referidos a la Norma Zonal 3 (Vivienda Unifamiliar Adosada) en su grado 1º.

Artículo 127. Compatibilidad y localización de los usos no característicos

En aplicación del marco normativo establecido en el artículo 85 del presente documento, se restringen los usos complementarios permitidos en las ordenanzas residenciales del sector, limitándose únicamente a los siguientes, por considerarse compatibles con el uso residencial sin desnaturalizarlo:

- Almacenamiento, en grado congruente con usos residenciales, en planta baja o inferior a la baja.
- Garaje-aparcamiento asociado exclusivamente al uso residencial, sin explotación comercial, en planta baja o inferior a la baja.
- Infraestructuras básicas necesarias para el adecuado funcionamiento de los usos característicos o complementarios, tales como instalaciones de abastecimiento, saneamiento, energía o telecomunicaciones.
- El patio de manzana se destinará a usos deportivos (piscinas, pistas deportivas), recreativos y espacios libres, debiendo ajardinarse al menos el 50% del espacio libre, computando como área ajardinada los usos de piscinas, jardines y pistas deportivas al servicio de la comunidad de vecinos.

Artículo 128. Condiciones específicas para conjuntos en régimen de división horizontal

Se permitirá la implantación de conjuntos de viviendas en régimen de división horizontal. En este caso, la parcela se define como un conjunto formado por la superficie edificable de uso privativo y la parte correspondiente a los espacios mancomunados. En estos conjuntos, las viviendas contarán con accesos comunes a la parcela y acceso individual a las viviendas a través del espacio mancomunado. El garaje podrá ser común o ubicarse en zonas comunes.

En actuaciones de conjuntos de viviendas en régimen de división horizontal, las condiciones de ordenación y volumen fijadas en esta ordenanza son de aplicación exclusivamente a la parte privativa en la que se concentrará la edificación. La edificabilidad correspondiente se dispondrá exclusivamente en las fracciones de parcela que resulten privativas.

En los conjuntos de viviendas en régimen de división horizontal, la superficie mancomunada con el resto de la actuación se destinará a usos de recreo y garaje al servicio de las viviendas en que se origina.

Artículo 129. Número de viviendas máximo

El presente Plan Parcial establece el número máximo de viviendas para cada manzana. Este número se podrá reducir en función de la tipología y superficie que finalmente se adopte para el proyecto de edificación de las viviendas, en función de la demanda del mercado inmobiliario en el momento del desarrollo urbanístico del ámbito. Por tanto, el número de viviendas fijado por el Plan Parcial tendrá carácter de máximo.

El número de viviendas máximo para las manzanas calificadas con la ordenanza Vivienda Unifamiliar Libre (Adosada) es el siguiente:

- Manzana VUL-01: 34 viviendas.

Sección 6º. TC - Terciario

Artículo 130. Definición

Se define la ordenanza “Terciario” para fijar las condiciones particulares de edificación de usos terciarios, en tipología de bloque abierto.

La ordenanza del presente plan parcial toma como referencia la de la “Zona 2: Bloque abierto, fijada en las normas urbanísticas del PGOU de Villanueva del Pardillo, a la cual deberán referirse todas las condiciones que no fije el presente Plan Parcial.

Artículo 131. Ámbito de aplicación

La presente norma zonal regula las parcelas incluidas en el ámbito del presente Plan Parcial, y grafiadas con los códigos TC (Terciario).

Artículo 132. Usos característicos y tipología edificatoria

El uso característico es el terciario, en todos los grados previstos en el PGOU vigente.

La tipología edificatoria es la de vivienda colectiva en bloque abierto, situándose la edificabilidad retranqueada de las alineaciones exteriores de la parcela.

Artículo 133. Condiciones de parcelación

A efectos de reparcelaciones, parcelaciones o segregaciones se establece como parcela mínima la de mil (1.000) metros cuadrados de suelo. Igualmente, las parcelas deberán contar con un frente mínimo de parcela de catorce (14) metros, permitiendo la inscripción de un círculo de diámetro igual o superior a catorce (14) metros.

Artículo 134. Condiciones de posición

Las condiciones de posición serán las derivadas de la aplicación de la tipología de bloque abierto, con las siguientes precisiones.

La edificación podrá situarse con la línea de fachada sobre las alineaciones oficiales, fijadas en el plano “PO-04. Alineaciones, rasantes y viario” o retranquearse un mínimo de tres (3) metros en función de sus necesidades.

En caso de retranquearse, la franja resultante a la vía pública deberá ajardinarse en una anchura igual o superior a dos (2) metros. El resto del espacio libre resultante del retranqueo podrá adscribirse a usos de jardín, instalaciones deportivas descubiertas o aparcamiento en superficie.

Podrán instalarse en el mismo, construcciones destinadas a portería con dimensiones en planta de doscientos cincuenta (250) centímetros por trescientos cincuenta (350) centímetros y altura de coronación inferior a trescientos cincuenta (350) centímetros. En caso de quedar medianerías al descubierto, corresponderá al propietario de la nueva edificación tratar dichas medianerías como fachadas.

La nueva edificación se dispondrá de modo que sus planos de fachada guarden una separación igual o superior respecto del lindero correspondiente, a tres (3) metros. La nueva edificación podrá adosarse a los linderos medianeros de las edificaciones existentes de las parcelas colindantes, en su caso. La nueva edificación podrá adosarse a los linderos de la parcela cuando concurra alguna de las siguientes circunstancias:

- Existir acuerdo entre los propietarios de fincas colindantes, en el que se contemplará las condiciones de adosamiento a que ambos se sometan.
- Realizar la construcción de acuerdo con un proyecto unitario.
- Cualquiera de las condiciones expuestas anteriormente, deberá inscribirse en el Registro de la Comunidad

Cuando en una parcela se proyecten varios edificios que no guarden continuidad física, deberán respetar una separación entre sus planos de fachada igual o superior a la mayor de sus alturas de coronación, con mínimo de seis (6) metros. Podrá reducirse el valor de la separación hasta la tercera parte de su altura ($H/3$) con mínimo de cuatro (4) metros en los siguientes casos:

- Cuando las dos fachadas enfrentadas sean paramentos ciegos.
- Cuando todos los huecos en una o ambas fachadas correspondan a piezas no habitables.

Cuando no exista solape entre las construcciones, el valor de la separación podrá reducirse hasta un tercio de su altura ($H/3$) con mínimo de cuatro (4) metros. Cuando el solape de las directrices de ambos bloques tenga en planta una dimensión inferior a ocho (8) metros, podrá reducirse el valor de la separación hasta las tres cuartas partes de su altura ($3H/4$), con mínimo de cuatro (4) metros.

Artículo 135. Condiciones de ocupación

Las condiciones de ocupación de la parcela por la edificación serán las resultantes de la aplicación del artículo anterior, con una limitación de ocupación del 40% de la parcela.

Las plantas inferiores a la baja podrán ocupar un 70% de la parcela.

Artículo 136. Condiciones de volumen

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

La edificabilidad máxima es la resultante de aplicar el coeficiente de edificabilidad neto de 1,0000 m²c/m²s.

Artículo 137. Condiciones estéticas, salientes y vuelos

En lo relativo a condiciones estéticas, salientes y vuelos, se estará a lo establecido en las NNUU del PGOU de Villanueva del Pardillo, en los artículos referidos a la Norma Zonal 2 (Bloque abierto).

Artículo 138. Compatibilidad y localización de los usos no característicos

Los usos compatibles son los definidos para la ordenanza terciaria son los siguientes:

Se incorporan a la ordenanza general los siguientes usos complementarios:

- Residencial: Para vivienda de guarda de instalaciones con un tope de una vivienda de 75 m², por parcela de 10.000 m².
- Dotacional: Escolar, socio cultural, sanitarios, Servicios urbanos y mercados, religioso, deportivo.
- Espacios Libres: Jardines, juegos de niños y protección.
- Red Viaria, al servicio de la parcela.
- Garaje-aparcamiento, asociado al uso característico, sin explotación comercial, en planta baja e inferior a la baja.
- Infraestructuras básicas, en tanto que sean necesarias para el adecuado funcionamiento de los usos característicos y complementarios.

Sección 7º. EQ – Equipamiento Comunitario

Artículo 139. Definición

Se define la ordenanza “Equipamiento comunitario” para fijar las condiciones particulares de edificación de los equipamientos públicos previstos en el sector.

La ordenanza del presente plan parcial toma como referencia la de la “Zona 6: Equipamiento Comunitario”, en su grado segundo, fijada en las normas urbanísticas del PGOU de Villanueva del Pardillo, a la cual deberán referirse todas las condiciones que no fije el presente Plan Parcial.

Artículo 140. Ámbito de aplicación

La presente norma zonal regula las parcelas incluidas en el ámbito del presente Plan Parcial, y grafiadas con los códigos EQ (Equipamiento Comunitario).

Sección 8º. EL - Sistema de Espacios Libres

Artículo 141. Definición

Se define la ordenanza “Sistema de Espacios Libres” para fijar las condiciones particulares de los espacios libres públicos previstos en el sector.

La ordenanza del presente plan parcial toma como referencia la de la “Zona 8: Sistema de Espacios Libres”, fijada en las normas urbanísticas del PGOU de Villanueva del Pardillo, a la cual deberán referirse todas las condiciones que no fije el presente Plan Parcial.

Se define un nuevo grado de la ordenanza, con las siguientes características:

- Grado 3º: Espacios libres de reserva natural.

Artículo 142. Ámbito de aplicación

La presente norma zonal regula las parcelas incluidas en el ámbito del presente Plan Parcial, y grafiadas con los códigos EL (Sistema de Espacios Libres).

La parcela grafiada EL-03, por sus valores ambientales, cumplirá las condiciones definidas en el artículo siguiente para el grado 3.

Artículo 143. Condiciones específicas del grado 3º: de Reserva Natural

Se definen las siguientes condiciones específicas para el grado 3º:

- Condiciones de parcelación: serán las definidas en el PGOU vigente para los espacios libres de cualquier grado.
- Condiciones de las edificaciones e instalaciones:
 - Se admiten edificaciones provisionales o ligeras como kioscos de música y similares que tengan una sola planta con un máximo de 3 metros de altura y 12 m2 de superficie cerrada. No superarán en ningún caso la ocupación del 2% de la parcela en la que se ubiquen.
 - Se admiten instalaciones deportivas que no supongan elevación de edificación alguna y solo requieran tratamientos superficiales.
 - En cualquier caso, se respetarán las rasantes naturales del terreno, quedando prohibida su modificación salvo adecuación mínima a que obliguen las instalaciones referidas.
 - Se prohíbe el establecimiento sobre estos espacios de servidumbre alguna.
 - Se respetará, en la medida de lo posible, la vegetación existente en el ámbito, con el fin de preservar los valores naturales de los ecosistemas existentes.
 - Se podrá dar acceso, exclusivamente peatonal, a fincas privadas.
- Condiciones de uso:
 - El uso característico es el de Espacios Libres y Zonas Verdes, en su categoría de Reserva Natural.
 - Se admiten los usos compatibles de uso Deportivo en categoría 16ª en situación al aire libre.

- Se admite la implantación de carriles bici.

Sección 9ª. RV – Red Viaria

Artículo 144. Definición

Se define la ordenanza “Red Viaria” para fijar las condiciones particulares de los espacios de relación y comunicación del sector, tanto a nivel rodado como peatonal y ciclista.

La ordenanza del presente plan parcial toma como referencia la de la “Zona 9: Red Viaria”, fijada en las normas urbanísticas del PGOU de Villanueva del Pardillo, a la cual deberán referirse todas las condiciones que no fije el presente Plan Parcial.

Artículo 145. Ámbito de aplicación

La presente norma zonal regula las parcelas incluidas en el ámbito del presente Plan Parcial, y grafiadas con los códigos RV (Red Viaria).

Artículo 146. Condiciones sobre plazas de aparcamiento

En las superficies calificadas como Red Viarias se reservarán las plazas de aparcamiento de uso público indicadas en el apartado correspondiente de la Memoria de Ordenación y recogidas en los Planos de Ordenación del presente Plan Parcial.

No obstante, en el posterior Proyecto de Urbanización podrá disminuirse de forma justificada el número de plazas previsto, para permitir la ejecución de accesos a las edificaciones, pasos de peatones y otros elementos necesarios que favorezcan la funcionalidad de la ordenación propuesta por el Plan Parcial.