

**PROYECTO DE MODIFICACIÓN DE ELEMENTOS DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 2 "LAS CARCAVAS" DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN URBANA DE VILLANUEVA DE LA CAÑADA**

**ILMO. AYUNTAMIENTO DE VILLANUEVA DE LA CAÑADA**  
El presente documento fue aprobado por el Alcalde.

**INICIALMENTE**

El día **10 DIC. 2015**



**SECRETARIO GENERAL**



INDICE

<b>1.- INTRODUCCIÓN .....</b>	<b>2</b>
1.1.- EL VIGENTE PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LA CAÑADA.....	2
1.2.- LA FLEXIBILIZACIÓN A TRAVÉS DE LA MODIFICACIÓN DEL PLANEAMIENTO	
1.2.1.-La Modificación del planeamiento en la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.....	2
<b>2.- MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA DE LAS MODIFICACIONES QUE SE PROPONEN .....</b>	<b>3</b>
2.1.- OBJETO DE LA MODIFICACIÓN .....	3
2.2.- JUSTIFICACIÓN .....	3
2.3.- DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN QUE SE PROPONE .....	4
<b>3.- TRAMITACIÓN DE LA MODIFICACIÓN .....</b>	<b>5</b>
3.1.- TRÁMITES URBANÍSTICOS.....	5
3.2.- TRÁMITES AMBIENTALES.....	5
3.3.- PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO INTEGRADO.....	5
<b>4.- MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL .....</b>	<b>6</b>
4.1.- NORMATIVA URBANÍSTICA Y QUE SE MODIFICA .....	6
4.1.1. Texto Vigente.....	6
4.1.2.- Texto Modificado .....	8
<b>5.- ANEXO MEDIOAMBIENTAL</b>	
CUMPLIMIENTO LEGISLACIÓN MEDIOAMBIENTAL.....	10
• Decreto 170/1998.....	10
• Ley 37/2003, de 17 de Noviembre, del Ruido.....	11

IL.MO. AYUNTAMIENTO DE VILLANUEVA DE LA CAÑADA  
El presente documento fue aprobado por el Alcalde.

**INICIALMENTE**

El día

10 DIC. 2015



SECRETARIO GENERAL

**PROYECTO DE MODIFICACIÓN DE ELEMENTOS DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 2 "LAS CARCAVAS" DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN URBANA DE VILLANUEVA DE LA CAÑADA**

**1.- INTRODUCCIÓN**

**1.1.- EL VIGENTE PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN URBANA DE VILLANUEVA DE LA CAÑADA**

Villanueva de la Cañada dispone para la ordenación integral de su territorio de un Plan General Municipal de Ordenación Urbana, aprobado definitivamente por Acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad Autónoma de Madrid, en sesión celebrada el 20 de noviembre de 1998 (BOCM de 2 de febrero de 1999). (En adelante PGOU o Plan General).

En desarrollo de las determinaciones del PGOU se tramita el Plan Parcial del Sector 2 "Las Cárcavas", aprobado definitivamente por la Comisión de Urbanismo de la Comunidad de Madrid, en sesión celebrada el 21 de diciembre de 2000 (BOCM de 13 de junio de 2001).

**1.2.- LA FLEXIBILIZACIÓN A TRAVÉS DE LA MODIFICACIÓN DEL PLANEAMIENTO**

**1.2.1.- La Modificación del planeamiento en la LSCM 9/01 del Suelo de la Comunidad de Madrid**

La LSCM 9/01 dedica la Sección 4ª del Capítulo V del Título II titulada "Modificación y revisión de los Planes" a la regulación y normalización de las posibles modificaciones o revisiones de todos los instrumentos de planeamiento urbanístico, en donde se establece:

**"SECCIÓN 4ª MODIFICACIÓN Y REVISIÓN DE LOS PLANES"**

**Artículo 67. Disposiciones comunes a cualquier alteración de los Planes de Ordenación Urbanística.**

1. *Cualquier alteración de las determinaciones de los Planes de Ordenación Urbanística deberá ser establecida por la misma clase de Plan y observando el mismo procedimiento seguido para su aprobación. Se exceptúan de esta regla las modificaciones para su mejora, en la ordenación pormenorizada establecida por los Planes Generales llevada a cabo por los Planes Parciales, de reforma interior, y los Planes Especiales, conforme a esta Ley, así como lo dispuesto en el artículo 57.f).*

*También se exceptúan de esta regla las modificaciones promovidas por la Comunidad de Madrid que tengan por objeto modificar los usos asignados por el planeamiento regional territorial o por el planeamiento general a los terrenos integrantes de una red pública supramunicipal cedidos a la Comunidad de Madrid. Estas modificaciones se aprobarán mediante un Plan Especial que se tramitará de acuerdo a lo previsto en el artículo 59.3 de esta Ley, sin perjuicio de las medidas compensatorias que, en su caso, se adopten, de conformidad con lo establecido en el apartado siguiente, y cuya cuantía y destino se establecerá por la Comisión de Urbanismo de Madrid.*

2. *Toda alteración de la ordenación establecida por un Plan de Ordenación Urbanística que aumente la edificabilidad, desafecte el suelo de un destino público o descalifique suelo destinado a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, deberá contemplar las medidas compensatorias precisas para mantener la cantidad y calidad de las dotaciones previstas respecto al suelo, sin incrementar éste en detrimento de la proporción ya alcanzada entre unas y otras, así como las posibilidades de acceso real a la vivienda, y, en todo*

ILMO. AYUNTAMIENTO DE VILLANUEVA DE LA CAÑADA  
El presente documento ha sido suscrito en un momento de urgencia.

INICIALMENTE

El día

10 DIC 2015

PROYECTO DE MODIFICACIÓN DE ELEMENTOS DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 2 "LAS CARCAVAS" DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN URBANA DE VILLANUEVA DE LA CAÑADA

SECRETARIO GENERAL

Noviembre 2015



caso, asegurar la funcionalidad y el disfrute del sistema de redes de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos. En ningún caso será posible la recalificación para otros usos de terrenos cuyo destino efectivo sea docente, sanitario o viviendas sujetas a algún régimen de protección pública o de integración social, salvo que, previo informe de la Consejería competente por razón de la materia, se justifique la innecesariedad de la permanencia de dicho destino, en cuyo caso el o los nuevos usos previstos deberán ser preferentemente públicos o de interés social.

**Artículo 69. Modificación de los Planes de Ordenación Urbanística.**

1. Toda alteración del contenido de los Planes de Ordenación Urbanística no subsumible en el artículo anterior supondrá y requerirá su modificación.

2. Los Planes de Ordenación podrán modificarse en cualquier momento. Las modificaciones puntuales podrán variar tanto la clase como la categoría del suelo.

No se podrán disminuir las zonas verdes por debajo del estándar establecido en el artículo 36.

**2.- MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA DE LAS MODIFICACIONES QUE SE PROPONEN**

**2.1.- OBJETO DE LA MODIFICACIÓN**

El presente Proyecto propone la modificación de la ordenanza 2.5.4 Denominación: Residencial Unifamiliar, para eliminar el retranqueo de las viviendas unifamiliares aisladas a uno de sus linderos laterales.

**2.2.- JUSTIFICACIÓN**

Conforme al contenido normativo del Plan Parcial del Sector 2 «Las Cárcavas», el suelo reservado para la implantación del uso residencial en la tipología de vivienda unifamiliar, tanto aislada como pareada, no se encuentra zonificado en torno a áreas exclusivas para cada uno de los subtipos que preceden. Al contrario, en cualquier parcela destinada al uso residencial en tipología unifamiliar se permite, alternativamente, la implantación de cualquiera de los anteriormente referidos.

Esta opción del planificador, en un mercado inmobiliario liderado por promotores dedicados profesionalmente a dicha actividad económica, ha permitido una implantación armónica, coherente y funcional de los respectivos volúmenes edificatorios en cada una de las parcelas.

Sin embargo, la prolongada crisis padecida por los distintos sectores de nuestra economía ha afectado con especial intensidad al sector inmobiliario y a sus operadores, los cuales, ante la drástica reducción de su actividad profesional, y a los efectos de paliar sus desequilibrios financieros, han optado, como medida de financiación, por la venta de suelo parcelado.

En el supuesto del ámbito que nos ocupa, tales parcelas han sido mayoritariamente adquiridas por particulares para su autopromoción; circunstancia ésta que se erige en causa de distorsión del equilibrio volumétrico que, hasta entonces, venía aportando la promoción inmobiliaria profesional.

El desarrollo urbanizador y edificatorio de un ámbito pluriparcelario permite una mejor supervisión y control de los proyectos residenciales y, por ende, la prevención de una distribución volumétrica desordenada o complicada desde un punto de vista funcional.

En ausencia de una previsión del planificador a la hora de distribuir de manera homogénea las distintas subtipologías edificatorias, la autopromoción de cada parcela por sus propietarios ha puesto en evidencia la necesidad de revisar la vigente ordenanza de usos del suelo y, en consecuencia, la previsible situación de «fuera de ordenación» que podría sobrevenir a determinadas edificaciones

PROYECTO DE MODIFICACIÓN DE ELEMENTOS DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR "LAS CÁRCAVAS" DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN URBANA DE VILLANUEVA DE LA CAÑADA  
Noviembre 2015

INICIALMENTE 3  
El día 10 DIC 2015  
SECRETARIO GENERAL



como consecuencia de la actual dinámica edificatoria del ámbito, a pesar de haber sido ejecutadas conforme al planeamiento y con licencia en vigor, resultante de la decisión individual de cada propietario al optar por una u otra modalidad de vivienda unifamiliar.

Lamentablemente, el problema de que se trata tan solo se ha hecho patente cuando el ámbito ha alcanzado un grado de consolidación suficiente. Hasta dicho momento, el Ayuntamiento ha ido resolviendo cada solicitud de licencia formulada individualmente por los propietarios, otorgando aquellas ajustadas a la ordenanza de uso residencial según la modalidad elegida por aquel de entre las autorizadas por la norma.

La laguna que subyace en la normativa urbanística municipal en relación con la disposición de volúmenes edificatorios por tipologías ha terminado por crear situaciones de desorden urbanístico, aún a pesar del seguimiento y control municipal de la disposición de los volúmenes edificatorios, especialmente en viviendas pareadas.

Tanto el Plan General de Ordenación Urbana como el Plan Parcial del Sector 2 «Las Cárcavas», definen la vivienda unifamiliar pareada como la agrupación de edificaciones adosadas formadas únicamente por dos edificios. Por su parte, la vivienda unifamiliar aislada como la situada en parcela independiente, separada de otras edificaciones por todas sus fachadas y con acceso exclusivo desde la vía pública.

Pues bien, una vez el propietario de la parcela colindante con otra en la que prexistía una edificación adosada a lindero para su futuro pareamiento, opta por ejecutar una vivienda unifamiliar aislada, en lugar de otra pareada, aquella, al no hallarse adosada a otra edificación, queda transformada en una edificación tipológicamente aislada que incumple los retranqueos a linderos que impone el Plan (tres metros) y, por ende, en situación de fuera de ordenación.

Tal situación demanda arbitrar una solución que pondere y resuelva la tensión entre la necesidad de implementar la seguridad jurídica dimanante del planeamiento y su consecución con la menor lesión patrimonial para aquellos propietarios que edificaron sus parcelas conforme a las previsiones del planeamiento y licencia en vigor.

Además, deberá garantizar la futura edificación de todas las parcelas, independientemente de la tipología residencial consolidada en las colindantes.

Rechazada, por desproporcionada, cualquier posible solución que nos aleje de la conservación de las viviendas legales *ab initio* pero que, por la referida dinámica constructiva, han quedado o pudieran quedar en situación de «fuera de ordenación»; la discrecionalidad administrativa a la hora de elegir otras posibles medidas correctoras queda fuertemente condicionada por el grado de consolidación de nuestro ámbito, al conformar éste una realidad prexistente que impone como única posible solución la modificación de determinados parámetros urbanísticos contenidos en el planeamiento de desarrollo, sin alterar el modelo urbanístico diseñado por el Plan Parcial, ni la clasificación del suelo o la disminución de zonas verdes y espacios libres.

### **2.3.- DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIONES QUE SE PROPONEN**

Se elimina en el apartado 2.D. Retranqueos de las plantas sobre rasante lo siguiente:

- *Linderos y testero: 3,00 m.*

A permitirse la tipología pareada y aislada el retranqueo a uno de los linderos laterales podrá ser nulo.

Y se sustituye por

- *Un lindero y testero de 3,00 m.*
- *Retranqueo lateral hasta 0,00 m.*

ILMO. AYUNTAMIENTO DE VILLANUEVA DE LA CAÑADA  
El presente documento fue aprobado en sesión de 10 de Noviembre de 2015

**INICIALMENTE**

4

El día 10 de Noviembre de 2015  
PROYECTO DE MODIFICACIÓN DE ELEMENTOS DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 2 "LAS CÁRCAVAS" DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN URBANA DE VILLANUEVA DE LA CAÑADA



SECRETARIO GENERAL

Noviembre 2015

### **3.- TRAMITACIÓN DE LA MODIFICACIÓN**

#### **3.1.- TRÁMITES URBANÍSTICOS.-**

El procedimiento para su aprobación viene recogido en el artículo 57 de la LSCM 9/01, ya que así lo dispone el artículo 67.1 donde dice que:

*"Cualquier alteración de las determinaciones de los Planes de Ordenación Urbanística deberá ser establecida por la misma clase de Plan y observando el mismo procedimiento seguido para su aprobación".*

El procedimiento de aprobación de los Planes Parciales es el establecido en el artículo 59 de la LSCM 9/01, con las especialidades que diferenciadamente se señalan en el artículo 59.2 de la misma Ley, por tratarse de un Plan Parcial de iniciativa pública, esto es:

*"Cuando se trate de Planes Parciales o Especiales formulados por el Municipio o por otra Administración pública, ...:*

*a) La aprobación inicial corresponderá al Alcalde.*

*b) Sólo se requerirá de órganos y entidades administrativas los informes que estén legalmente previstos como preceptivos, por esta Ley o la legislación sectorial.*

*c) La aprobación provisional procederá sólo cuando el Municipio no sea competente para acordar la definitiva, correspondiendo en tal caso la aprobación provisional al Pleno del Ayuntamiento.*

Finalmente, el artículo 61.4 de la misma norma establece que: *"El Pleno del Ayuntamiento de los municipios con población de derecho igual o superior a 15.000 habitantes, será el órgano competente para la aprobación definitiva de los Planes Parciales y Especiales, así como sus modificaciones..."*

#### **3.2.- TRÁMITES AMBIENTALES**

En virtud de lo dispuesto por la Ley 4/2014 de 22 de diciembre de Medidas Fiscales y Administrativas, cabe clasificar la presente modificación entre las denominadas menores. Conforme a la misma, el actual proyecto deberá someterse a evaluación ambiental estratégica simplificada, conforme a lo previsto en el artículo 29 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental.

La documentación que sea sometida a aprobación inicial tendrá la consideración de borrador del plan y deberá cumplir los requisitos y trámites de dicho borrador.

La Consejería con competencias en materia de medio ambiente teniendo en cuenta el resultado de las consultas realizadas resolverá mediante la emisión de informe ambiental estratégico que la presente modificación no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente.

La tramitación del procedimiento ambiental seguirá los trámites establecidos en los artículos 29, a 32 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental.

#### **3.3.- PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO INTEGRADO.**

- Aprobación inicial por el Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Villanueva de la Cañada.

EL ALCALDE PRESIDENTE DEL AYUNTAMIENTO DE VILLANUEVA DE LA CAÑADA  
El presente documento fue aprobado por el Alcalde.

**INICIAL**

El día 10 DIC 2015

5



- Sometimiento a información pública del Proyecto de Modificación Puntual del Plan Parcial del Sector 2 "Las Cárcavas" que incluye el anexo ambiental, durante 45 días (Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid, Tablón de Edictos del Ayuntamiento (físico y virtual), Página web del Ayuntamiento y un diario de mayor circulación en la Comunidad Autónoma).
- Solicitud de inicio de evaluación ambiental estratégica simplificada
- Informe de alegaciones en su caso, Informe Ambiental Estratégico y publicación del mismo en Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid.
- Aprobación definitiva por el Pleno y publicación en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid.

#### **4.- MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 2 "LAS CARCAVAS"**

##### **4.1 NORMATIVA URBANÍSTICA QUE SE MODIFICA**

##### **TEXTO VIGENTE:**

##### **Sector 2 "Las Cárcavas"**

##### **2.5.4. Denominación: Residencial Unifamiliar**

##### **1. DEFINICIÓN Y CARÁCTER**

- A. Áreas afectas a los edificios privados de uso residencial en tipología unifamiliar pareada y/o aislada y así calificadas en los planos del 8.1.1 al 8.1.4 de Zonificación, destinadas a ser ocupadas por viviendas unifamiliares pareadas y/o aisladas.
- B. Suelo y edificaciones con carácter de dominio y uso privado.

##### **2. CONDICIONES SOBRE LA ORDENACIÓN**

- A. Tipología de edificación: Pareada y/o aislada.
- B. Parcelación: Parcela mínima de uso residencial de 300 m2 de superficie neta.
- C. Alineaciones y rasantes oficiales:  
Las señaladas en los planos del 8.2.1 al 8.2.7.B de "Alineaciones y Rasantes".
- D. Retranqueos de las plantas sobre rasante.
  - Alineación exterior: 3,00 m.
  - Lindero y testero: 3,00 m.Al permitirse la tipología pareada el retranqueo a uno de los linderos laterales podrá ser nulo.
- E. Cerramiento de parcela:  
Linderos a calles:  
Altura máxima: 2,50 metros.  
De 0 a 2,00 metros: fábrica de piedra o ladrillo, visto o enfoscado, con una altura mínima de 0,50 metros.  
Resto: malla, celosías o cerramientos no macizos.  
-Linderos entre colindantes:  
Altura máxima: 2,50 metros.  
De 0 a 2,00 metros: Fábrica de piedra o ladrillo, visto o enfoscado,  
Resto: malla, celosías o cerramientos no macizos.  
-Condiciones de Acabado.  
Ladrilló visto o piedra, o enfoscado en tonos claros.

**IL.MO. AYUNTAMIENTO DE VILLANUEVA DE LA CAÑADA**  
El presente documento fue aprobado por el Alcalde.

**ANCIALMENTE**

El día **10 DIC. 2015** 6

PROYECTO DE MODIFICACIÓN DE ELEMENTOS DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 2 "LAS CARCAVAS" DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN URBANA DE VILLANUEVA DE LA CAÑADA  
Noviembre 2015



**SECRETARIO GENERAL.**

Todos los cerramientos de parcelas que recaigan a vías públicas o espacios libres deberán tener el mismo tratamiento.

- F. Ancho mínimo de parcela: 10,00 m. Medido en el punto medio del fondo de la parcela.

### 3. CONDICIONES SOBRE EL VOLUMEN

- A. Superficie edificable máxima: 216.000,00 m<sup>2</sup>e para el conjunto del sector.

- B. Edificabilidad máxima:

Unidad de Ejecución UE1 Norte: 0,469475 m<sup>2</sup>e/m<sup>2</sup>s

Unidad de Ejecución UE2 Centro: 0,441649 m<sup>2</sup>e/m<sup>2</sup>s

Unidad de Ejecución UE3 Sur: 0,478234 m<sup>2</sup>e/m<sup>2</sup>s.

- C. Ocupación máxima en planta (%): 45

- D. Altura máxima (plantas/metros): 2/7,5

- E. Altura máxima de coronación (m): 10,5

- F. Altura máxima de planta (baja/resto) (m): 3,5/3

- G. Tolerancia:

Bajo cubierta.

Semisótano: con menos de metro y medio de altura sobre la rasante (incluidos en la altura máxima).

Construcciones auxiliares: En parcelas de 500 m<sup>2</sup> o inferiores se permite un módulo exento de superficie menor de 30 m<sup>2</sup>, y en parcelas superiores a 500 m<sup>2</sup> se permite un módulo exento de superficie menor de 50 m<sup>2</sup>. En ambos casos el máximo es 1 planta con altura máxima a cumbre de 4,00 m y con retranqueo de 2,5 m a fachada y 0,00 m al resto de linderos. Ninguna de las construcciones señaladas computará a efectos de edificabilidad, pero sí de ocupación, y su uso será no vividero.

### 4. CONDICIONES ESTÉTICAS Y DE COMPOSICIÓN

- Cuando se construya por unidades independientes la medianera debe tratarse como fachada, no siendo preciso solicitar el permiso a las propiedades colindantes para proceder al adosamiento.
- Las cubiertas, si son inclinadas deben ser de teja cerámica de tonos rojos, con una inclinación máxima de 30º, quedando prohibida la utilización de pizarra o teja asfáltica.
- Fachadas en ladrillo visto de color claro y preferentemente enfoscados y pintados con colores claros. Quedan prohibidos los chapados cerámicos.

### 5. CONDICIONES DE USO

- A. Usos principales: Vivienda (categoría 1ª), Hotelero (según artículo 4.2.2 del Plan General), Oficina, Educativo, Sanitario.

- B. Usos compatibles:

- Garaje-aparcamiento: Planta baja y semisótano.

- Deportivo y espacios libres.

- Servicios urbanos e infraestructuras, Centros de Transformación: semisótano, sótano o planta baja.

### 6. CONDICIONES DE PROTECCIÓN

No se señalan.

### 7. PLAZAS DE APARCAMIENTO

Es obligatoria 1 plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados edificables o tracción o por cada vivienda (la mayor cifra resultante de ambas) dentro de la propia parcela.

### TEXTO MODIFICADO:

**ILMO. AYUNTAMIENTO DE VILLANUEVA DE LA CAÑADA**  
El presente documento fue aprobado por el Alcalde.

**INICIALMENTE**

El día **10 DIC. 2015**



SECRETARÍA GENERAL

**Sector 2 "Las Cárcavas"**

2.5.4 Denominación: Residencial Unifamiliar

1. DEFINICIÓN Y CARÁCTER

- A. Áreas afectas a los edificios privados de uso residencial en tipología unifamiliar pareada y/o aislada y así calificadas en los planos del 8.1.1 al 8.1.4 de Zonificación, destinadas a ser ocupadas por viviendas unifamiliares pareadas y/o aisladas.
- B. Suelo y edificaciones con carácter de dominio y uso privado.

2. CONDICIONES SOBRE LA ORDENACIÓN

- A. Tipología de edificación: Pareada y/o aislada.
- B. Parcelación: Parcela mínima de uso residencial de 300 m<sup>2</sup> de superficie neta.
- C. Alineaciones y rasantes oficiales:  
Las señaladas en los planos del 8.2.1 al 8.2.7.B de "Alineaciones y Rasantes".
- D. Retranqueos de las plantas sobre rasante.
  - Alineación exterior: 3,00 m.
  - **Un lindero y testero: 3,00 m.**
  - **Otro lindero: Hasta 0,00 m.**
- E. Cerramiento de parcela:  
Linderos a calles:  
Altura máxima: 2,50 metros.  
De 0 a 2,00 metros: fábrica de piedra o ladrillo, visto o enfoscado, con una altura mínima de 0,50 metros.  
Resto: malla, celosías o cerramientos no macizos.  
-Linderos entre conlindantes:  
Altura máxima: 2,50 metros.  
De 0 a 2,00 metros: Fábrica de piedra o ladrillo, visto o enfoscado,  
Resto: malla, celosías o cerramientos no macizos.  
-Condiciones de Acabado.  
Ladrillo visto o piedra, o enfoscado en tonos claros.  
Todos los cerramientos de parcelas que recaigan a vías públicas o espacios libres deberán tener el mismo tratamiento.
- F. Ancho mínimo de parcela: 10,00 m. Medido en el punto medio del fondo de la parcela.

3. CONDICIONES SOBRE EL VOLUMEN

- A. Superficie edificable máxima: 216.000,00 m<sup>2</sup>e para el conjunto del sector.
- B. Edificabilidad máxima:  
Unidad de Ejecución UE1Norte: 0,469475 m<sup>2</sup>e/m<sup>2</sup>s  
Unidad de Ejecución UE2Centro: 0,441649 m<sup>2</sup>e/m<sup>2</sup>s  
Unidad de Ejecución UE3Sur: 0,478234 m<sup>2</sup>e/m<sup>2</sup>s.
- C. Ocupación máxima en planta (%): 45
- D. Altura máxima (plantas/metros): 2/7,5
- E. Altura máxima de coronación (m): 10,5
- F. Altura máxima de planta (baja/resto) (m): 3,5/3
- G. Tolerancia:  
Bajo cubierta.  
Semisótano: con menos de metro y medio de altura sobre la rasante (incluido en la altura máxima).  
Construcciones auxiliares: En parcelas de 500 m<sup>2</sup> o inferiores se permite un módulo exento de superficie menor de 30 m<sup>2</sup>, y en parcelas superiores a 500 m<sup>2</sup> se permite un módulo exento de superficie menor de 50 m<sup>2</sup>. En ambos casos el máximo es 1 planta con altura máxima a

ILMO. AYUNTAMIENTO DE VILLANUEVA DE LA CAÑADA  
El presente documento fue aprobado por el Alcalde.

INICIALMENTE

El día

10 DIC. 2015



cumbrera de 4,00 m y con retranqueo de 2,5 m a fachada y 0,00 m al resto de linderos. Ninguna de las construcciones señaladas computará a efectos de edificabilidad, pero sí de ocupación, y su uso será no vividero.

#### 4. CONDICIONES ESTÉTICAS Y DE COMPOSICIÓN

- Cuando se construya por unidades independientes la medianera debe tratarse como fachada, no siendo preciso solicitar el permiso a las propiedades colindantes para proceder al adosamiento.
- Las cubiertas, si son inclinadas deben ser de teja cerámica de tonos rojos, con una inclinación máxima de 30°, quedando prohibida la utilización de pizarra o teja asfáltica.
- Fachadas en ladrillo visto de color claro y preferentemente enfoscados y pintados con colores claros. Quedan prohibidos los chapados cerámicos.

#### 5. CONDICIONES DE USO

- A. Usos principales: Vivienda (categoría 1ª), Hotelero (según artículo 4.2.2 del Plan General), Oficina, Educativo, Sanitario.
- B. Usos compatibles:
  - Garaje-aparcamiento: Planta baja y semisótano.
  - Deportivo y espacios libres.
  - Servicios urbanos e infraestructuras, Centros de Transformación: semisótano, sótano o planta baja.

#### 6. CONDICIONES DE PROTECCIÓN

No se señalan.

#### 7. PLAZAS DE APARCAMIENTO

Es obligatoria 1 plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados edificados o fracción o por cada vivienda (la mayor cifra resultante de ambas) dentro de la propia parcela.

ILMO. AYUNTAMIENTO DE VILLANUEVA DE LA CAÑADA  
El presente documento fue aprobado por el Alcalde.

**INICIALMENTE**

El día 10 DIC 2015



SECRETARIO GENERAL

**ANEXO MEDIOAMBIENTAL**

1.- Cumplimiento Legislación Medioambiental: Decreto 170/1998, de 1 de octubre, sobre gestión de infraestructuras de saneamiento de aguas residuales y Ley 37/2003, de 17 de noviembre del Ruido.

**CUMPLIMIENTO LEGISLACIÓN MEDIOAMBIENTAL**

- **DECRETO 170/1998: CÁLCULO DEL CAUDAL DE AGUAS RESIDUALES GENERADAS EN EL SECTOR ANTES Y DESPUÉS DE INTRODUCIR LA MODIFICACIÓN**
  - **Superficie edificada máxima establecida en el Plan Parcial para los usos sobre los que opera el Proyecto de Modificación del Plan.**

Uso (*)		Nº de viviendas	Superficie edificable antes de la modificación -m2e-		Superficie edificable después de la modificación -m2e-
Residencial Multifamiliar Libre	Viviendas	180	22.500	32.738	No se modifica
	Garaje		8.438		
	Trasteros		1.440		
	Instalaciones		360		
Residencial Multifamiliar de Protección	Vivienda	245	30.625	44.559	No se modifica
	Garaje		11.484		
	Trasteros		1.960		
	Instalaciones		490		
Residencial Unifamiliar Libre	Vivienda	1200	216.000	264.000	No se modifica
	Garaje		48.000		
Terciario-Comercial	Garaje	-	18.434	25.715	No se modifica
	Trasteros		6.913		
	Instalaciones		368		
Servicios de interés público y social y equipamientos	Servicios y Equipamientos	-	37.475	52.278	No se modifica
	Garaje		14.053		
	Instalaciones		750		
Centros docentes	Uso docente	-	31.500	43.943	No se modifica
	Garaje		11.813		
	Instalaciones		630		

(\*) La superficie edificable destinada a los usos complementarios del uso principal: garaje, trasteros e instalaciones, se ha estimado pues el Plan Parcial ni la cuantifica ni la limita.

- **Caudal de aguas residuales generadas por los usos sobre los que opera el Proyecto de Modificación del Plan Parcial.**

El volumen de aguas residuales se establece a partir de la dotación de agua potable cuyo porcentaje que se aporta a la red de aguas residuales equivale al 80%.

ILMO. AYUNTAMIENTO DE VILLANUEVA DE LA CAÑADA  
El presente documento fue aprobado por el Alcalde.

El día

**PROYECTO DE MODIFICACIÓN DE ELEMENTOS DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 2 "LAS CARCAVAS" DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN URBANA DE VILLANUEVA DE LA CAÑADA**

Noviembre 2015

SECRETARÍA GENERAL



**FUNDACIONALMENTE**

**10 DIC 2015**

De acuerdo con las previsiones del Canal de Isabel II contenidas en el informe emitido en el trámite de aprobación definitiva del Plan Parcial, que a su vez se recogieron en el informe de la Dirección General de Calidad y Evaluación Ambiental relativo al cumplimiento del Decreto 170/1998 (nº de registro de salida 10/208636.3/00, de 21/12/2000), el caudal de vertido de aguas residuales del Sector S-2 es 98,83 l/día y 8.100 habitantes equivalentes, constituido por aguas residuales domésticas provenientes exclusivamente de los usos y superficies definidos en el Plan Parcial (espacios libres, servicios urbanos, viarios, residencial, centros docentes y comercial).

Al no modificarse ni el número de viviendas ni la superficie máxima asignada al Sector, el volumen de aguas residuales no sufre ningún tipo de alteración alguna por la modificación del Plan Parcial, por tanto, tampoco afección de cualquier tipo al sistema de colectores y emisarios y al sistema de depuración.

o **LEY 37/2003 DE 17 DE NOVIEMBRE DEL RUIDO.**

La modificación que se propone se limita a permitir el adosamiento a uno de los linderos en la tipología de vivienda unifamiliar aislada, sin que ello afecte en absoluto a una mayor emisión de ruido, puesto que:

- no se modifican los usos,
- no se incrementa la intensidad de los usos,
- no se incrementa el número de vehículos o usuarios de cualquier tipo.

Como conclusión de lo expuesto se señala que la modificación que se propone no tiene incidencia alguna en relación al cumplimiento de la Ley 37/2003, respecto a lo ya informado por la Dirección General en el trámite de la aprobación definitiva del Plan Parcial.

**Conforme a ello, se entiende que nos encontramos ante una modificación menor que no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente y el territorio.**

Villanueva de la Cañada, 30 de noviembre de 2015.



La Arquitecto Municipal

Fdo: Juana María Manrique

ILMO. AYUNTAMIENTO DE VILLANUEVA DE LA CAÑADA  
El presente documento fue aprobado por el Alcalde.

**INICIALMENTE**

El día

**10 DIC. 2015**



SECRETARIO GENERAL

11

