

III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE

130**VILLALBILLA**

URBANISMO

Por acuerdo de la Comisión de Urbanismo de Madrid de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid, se adoptó la aprobación definitiva en fecha 9 de octubre de 2013 del Plan Parcial del Sector R-3 “Paseo de Pereda” de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Villalbilla.

Lo que se publica en relación con lo establecido en el artículo 66.1.b) de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

NORMATIVA URBANÍSTICA

SECCIÓN PRIMERA

Objeto, naturaleza y ámbito de aplicación

Artículo 1. *Naturaleza.*—Las presentes ordenanzas desarrollan y complementan las determinaciones establecidas en las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal vigentes en el municipio de Villalbilla.

Art. 2. *Objeto.*—El objeto de estas ordenanzas es regular el uso y condiciones de utilización de los terrenos, de la edificación y de los servicios complementarios del sector.

Art. 3. *Ámbito de aplicación.*—El ámbito de aplicación de estas ordenanzas es la totalidad del territorio definido por el presente Plan Parcial como Sector R-3 “Paseo de Pereda”.

SECCIÓN SEGUNDA

Vigencia y revisión del Plan Parcial

Art. 4. *Vigencia.*—El presente Plan Parcial entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID y su vigencia será indefinida hasta que no se apruebe definitivamente una revisión del mismo.

Art. 5. *Revisión y modificación.*—Procederá la revisión del presente Plan Parcial en los términos previstos en la legislación urbanística de la Comunidad de Madrid, que le sea aplicable, cuando se hayan de adoptar nuevos criterios que afecten a la estructura general del mismo, o cuando se planteen variaciones sustanciales de sus elementos o determinaciones estructurales, pudiendo el Ayuntamiento acordar la iniciación de la revisión del Plan Parcial o la modificación puntual del mismo.

Se considerarán modificaciones puntuales del presente Plan Parcial las variaciones o alteraciones de alguno o algunos de los elementos o determinaciones del mismo que no afecten a la estructura general del territorio.

Toda modificación deberá estar justificada mediante un estudio de su incidencia sobre las previsiones y determinaciones contenidas en el Plan Parcial, así como sobre la posibilidad de proceder a la misma sin necesidad de revisar estas.

SECCIÓN TERCERA

Normas de interpretación del Plan Parcial

Art. 6. *Interpretación.*—Las determinaciones del presente Plan Parcial se interpretarán con base a los criterios que, partiendo del sentido propio de sus palabras y definiciones, y con el contexto y los antecedentes, tengan en cuenta principalmente su espíritu y finalidad, así como la realidad social del momento en que se han de aplicar.

En general, si se dieran contradicciones gráficas entre planos de diferente escala, prevalecerá lo que indiquen los de mayor escala (menor denominador). Si fuesen contradicciones entre mediciones sobre el plano y sobre la realidad, prevalecerán estas últimas. Y si se diesen entre determinaciones de coeficientes y porcentajes, prevalecerán estos últimos en su aplicación a la realidad concreta.

TÍTULO I

Capítulo II

Régimen general del suelo

Art. 7. *Derechos y deberes de los propietarios.*—Los deberes de los propietarios son los establecidos en la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid. Entre ellos están los siguientes deberes específicos:

- a) Ceder los suelos para redes locales, generales y supramunicipales.
- b) Ceder al municipio libre y gratuitamente los terrenos urbanizados en los que se puede materializar el 10 por 100 del aprovechamiento. Estos terrenos tienen dimensiones y condiciones adecuadas.
- c) Sufragar los costes de las obras de urbanización correspondientes las cuales quedan definidas detalladamente en el proyecto de urbanización.

Art. 8. *Clasificación del suelo.*—El Plan Parcial ordena la superficie del sector, calificando suelos de uso industrial y suelos destinados a redes públicas supramunicipales, generales o locales.

Los terrenos destinados a redes públicas satisfacen los estándares mínimos establecidos en la Ley 9/2001.

CLASIFICACIÓN SEGÚN LEY 9/2001

	Uso general	Código
Suelo residencial	Residencial	R
Redes supramunicipales	Infraestructuras	RS-I
	Equipamientos	RS-E
	Servicios	RS-S
Redes generales	Infraestructuras	RG-I
	Equipamientos	RG-E
	Servicios	RG-S
Redes locales	Equipamientos	RL-E
	Servicios	RL-S

TÍTULO I

Capítulo III

Desarrollo de un Plan Parcial

SECCIÓN PRIMERA

Instrumentos de gestión

Art. 9. *Condiciones generales.*—El desarrollo y ejecución del presente Plan Parcial se llevará a cabo mediante las determinaciones que se establezcan en sus ordenanzas y planos de ordenación.

Para el desarrollo de la actividad de ejecución en el ámbito de este sector SI-3 se utilizará el sistema de compensación y correrá a cargo de la junta de compensación.

El Plan Parcial podrá modificar las determinaciones de ordenación pormenorizada de las Normas Subsidiarias, en los términos del artículo 47.3 de la Ley 9/2001.

SECCIÓN SEGUNDA

Instrumentos de planeamiento

Art. 10. *Tipos de planes y proyectos.*—Para la ejecución de este Plan Parcial se utilizarán alguno de los siguientes proyectos:

- Proyectos de urbanización.
- Proyectos de reparcelación.
- Proyectos de expropiación.
- Proyectos de edificación.

Los espacios edificables donde así se justifique, el Plan Parcial puede remitir a estudios de detalle para completar la ordenación volumétrica de la edificación y fijar los parámetros normativos consiguientes.

TÍTULO I

Capítulo IV

Normas generales de usos y actividades

Art. 11. *Regulación de usos.*—Se regulan los usos admisibles en los terrenos incluidos dentro del Sector R-3.

Art. 12. *Clasificación.*—Se establece la siguiente clasificación:

- a) Uso principal o característico. Es aquel uso de implantación prioritaria en una determinada zona, sector o área del territorio. Por tanto, se considera mayoritario y podrá servir de referencia en cuanto a la intensidad admisible de otros usos como fracción, relación o porcentaje de él.
- b) Uso complementario. Es aquel que puede coexistir con el uso principal sin perder ninguno de ellos las características y efectos que les son propios. Todo esto sin perjuicio de que su necesaria interrelación obligue a una cierta restricción de la intensidad relativa de los mismos respecto del uso principal.
- c) Uso prohibido. Es aquel que por su incompatibilidad por sí mismo o en su relación con el uso principal debe quedar excluido del ámbito que se señala. Su precisión puede quedar establecida bien por su expresa definición en la zona que se trate, o bien por exclusión al quedar ausente en la relación de usos principales y complementarios en cada zona de ordenación o grado de la misma.

Art. 13. *Estructura de usos.*—Dentro del ámbito del sector, se consideran autorizados los siguientes usos:

- Residencial.
- Garaje aparcamiento.
- Terciario comercial: comercio, hostelero y centros de reunión.
- Terciario: oficinas.
- Dotacional.
- Industrial.
- Espacios libres y zonas verdes.
- Infraestructuras básicas.
- Red viaria.

Art. 14. *Uso residencial.*—1. Definición. Comprende los espacios y dependencias destinados al alojamiento humano en forma permanente.

2. Clases y categorías. Se establecen las siguientes:

— Clase vivienda:

- Categoría 1.^a Vivienda unifamiliar, que es la situada en una única parcela con acceso independiente desde la vía o espacio público. En función de su relación con las edificaciones colindantes puede ser adosada, pareada o aislada con otras edificaciones. Se permitirá la realización de viviendas superpuestas con entrada común o independiente.

Dentro de la presente categoría de viviendas unifamiliares se consideran como tales los conjuntos de viviendas en edificaciones de una o dos plantas y con acceso independiente que se asienten sobre una parcela aunque sea mancomunada, con servicios colectivos al servicio de las mismas (piscina, área deportiva, garaje, etcétera) y que tengan un régimen de propiedad similar al establecido por la Ley de Propiedad Horizontal.

- Categoría 2.^a Vivienda multifamiliar, cuando sobre una única parcela se localizan varias viviendas agrupadas, que disponen de acceso común y compartido desde el espacio público en condiciones tales que les pudiese ser de aplicación la Ley de Propiedad Horizontal.

— Clase residencia:

- Categoría 3.^a Residencia colectiva, o espacio edificado para residencia permanente, sobre única parcela en donde los habitantes no tienen la condición de

familia, entre los que se encuentran las residencias de ancianos, las residencias de religiosos, colegios mayores, etcétera, la implantación de estos usos deberá acordarse y regularse mediante Convenio Urbanístico de Colaboración con el Ayuntamiento respetando las limitaciones establecidas por estas normas, sin que se considere modificación de las normas dicha implantación.

Dentro de esta categoría también se encuadran las casas de huéspedes con un límite de hasta 10 camas, considerándose por encima de este límite como uso terciario comercial en su clase hostelero.

En condición común a todas las clases y categorías la localización de la residencia en la edificación principal, prohibiéndose expresamente su localización en edificaciones auxiliares excepto cuando estas se adosen a la principal y forme un continuo edificado.

3. Condiciones particulares de habitabilidad e higiene. Se consideran condiciones generales para todas las categorías las siguientes:

- A) Vivienda exterior y seguridad: toda vivienda deberá ser exterior a efectos de condiciones ambientales y de seguridad. Se entenderá que una vivienda es exterior cuando, al menos, tenga una pieza que cumpla las condiciones de iluminación natural y visibilidad del apartado siguiente, considerando que el espacio exterior deberá ser vía pública o espacio privado abierto sobre vía pública con amplitud suficiente para permitir el acceso de vehículos de bomberos para dar servicio a la fachada a la que asome la vivienda. La separación entre espacio público y privado podrá tener un cerramiento fácilmente practicable en caso de emergencia.
- B) Condiciones de iluminación natural y visibilidad desde el alojamiento: el alojamiento de viviendas deberá disponer de una fachada con huecos en contacto con el espacio exterior cuya superficie acristalada no sea menor de una sexta parte de la superficie útil en planta de la estancia que se considere, y que a su vez sea practicable por lo menos un doceavo de su superficie.
- C) Condiciones de ventilación: toda pieza habitable, como dormitorios, estar, comedor y similares, deberá disponer de aberturas practicables, sobre cerramientos de fachada, dando al espacio exterior. Las piezas no habitables podrán abrir exclusivamente a patios de ventilación. La dimensión mínima de dichas aberturas será de 0,50 metros cuadrados.

Únicamente los cuarto de baño y aseo, y en general de servicio, salvo las cocinas, podrán no tener ventilación directa a fachada o patio, sustituyéndola por un conducto independiente o colectivo de ventilación forzada, estática o dinámica.

En ambos casos deberá garantizarse una renovación del volumen de aire del local por hora.

D) Condiciones de servicios e instalaciones:

- 1. De agua: toda vivienda o residencia deberá tener en su interior instalación de agua corriente potable, de conformidad con la reglamentación vigente en esta materia, que garantice una dotación mínima de 200 litros por día y por habitante, y que asegure un caudal de 0,15 litros por segundo para agua fría y de 0,10 litros para agua caliente.
- 2. De energía eléctrica: será obligatoria en toda vivienda la instalación necesaria para utilizar energía eléctrica para alumbrado y fuerza, instalación que cumplirá la reglamentación vigente en esta materia garantizando un mínimo de:
 - Tamaño familiar < 5 individuos, potencia mínima de 5.750 W.
 - Tamaño familiar > 5 individuos, potencia mínima de 9.200 W.
- 3. De red de saneamiento: las aguas pluviales y residuales serán recogidas y eliminadas conforme señala el reglamento de instalaciones sanitarias vigentes, a través de su conexión con la red municipal existente en el suelo urbano y urbanizable.
- 4. De calefacción: la instalación de calefacción cumplirá las condiciones establecidas en los reglamentos correspondientes.
- 5. De servicios: los nuevos edificios multifamiliares deberán contar con un local en planta baja destinado a basuras, el cual deberá estar debidamente ventilado y contará con un grifo y un desagüe para su mantenimiento y limpieza.

E) Condiciones de evacuación de humos y gases: se prohíbe evacuar humos y gases al exterior por fachada. Los humos deberán llevarse por conductos apropiados

convenientemente aislados hasta una altura que como mínimo sea de 0,80 metros por encima del caballete de la cubierta.

En caso de diferencia de altura entre edificaciones lindantes, se considerará dicha altura por encima del caballete de la edificación más alta.

En todos los casos será necesario que las ventilaciones y chimeneas de garajes y cuartos de calderas e instalaciones sean totalmente independientes de las ventilaciones forzadas y de las columnas de ventilación de las viviendas.

- F) Condiciones de superficie y de dimensiones mínimas: el programa mínimo de vivienda permitido en la presente normativa urbanística, que determina la condición de vivienda mínima, es el formado por un estar-comedor, una cocina, un dormitorio y un baño. El conjunto dispondrá de una superficie útil cerrada no inferior a 45 metros cuadrados.

Se establecen las siguientes dimensiones y superficie útil mínima por piezas o estancias de alojamiento de vivienda y residencia:

- Cocina: 5 metros cuadrados, con una anchura mínima de 1,60 metros con distribución de muebles en un solo lado y de 2,10 metros con bandas de muebles a ambos lados enfrentados.
- Estar-comedor: 15 metros cuadrados en vivienda de tres o menos dormitorios, y de 20 metros cuadrados en vivienda de más de tres dormitorios. En toda estancia se podrá inscribir un círculo de 3 metros de diámetro y tendrá con un lado libre mínimo de 2,50 metros.
- Dormitorio: 6 metros cuadrados con un lado mínimo de 2 metros el individual y 10 metros cuadrados con un lado mínimo de 2,40 metros, el doble, de superficie útil, sin armarios. A esta superficie habrá que sumarle la de armario ropero.
- Baño: 3 metros cuadrados con una dimensión mínima de 1,50 metros, que estará compuesto de inodoro, lavabo, bidé y bañera de 1,20 metros.
- Aseo: 1,10 metros cuadrados que estará compuesto de inodoro y lavabo.
- Vestíbulo de entrada a la vivienda: 1,50 metros con un lado libre mínimo de 1,10 metros.

Los dormitorios, las cocinas y los cuartos de baño y aseo serán en cualquier caso recintos o habitaciones independientes. Los cuartos de baño o aseo no abrirán directamente ni a cocina ni a estar o comedor.

El ancho mínimo de los pasillos interiores a la vivienda será en todo su trazado superior a 0,85 metros, pudiendo existir interrupciones de esta continuidad por elementos estructurales o de instalaciones de hasta 1 metros como máximo de longitud con una anchura mínima de 0,80 metros. En caso de pasillos o corredores de zonas comunes de viviendas multifamiliares y residencias colectivas este ancho no será inferior en ningún caso a 1,10 metros.

Será obligada la existencia de un baño por vivienda, cuyo acceso no se produzca a través de los dormitorios en el caso de tener dos o más dormitorios. En el caso de residencias colectivas se exigirá un mínimo de un cuarto de baño, con las condiciones antedichas, por cada tres dormitorios o seis camas.

Con carácter general la altura libre mínima de las estancias para el uso residencial será de 2,60 metros. No obstante, los espacios destinados a cocina podrán contar con una altura libre mínima de 2,40 metros y los espacios destinados a servicios de la vivienda o residencia, entre los que se pueden encuadrar los cuartos de baño y aseo, podrán tener una altura libre igual o superior a 2,20 metros.

En cualquier estancia se permitirá un máximo de 25 por 100 de la superficie útil de la misma con una altura libre mínima inferior a 2,60 metros pero igual o superior a 2,30 metros.

- G) Condiciones de posición: no se permite el uso residencial en posición bajo rasante, sea la planta sótano o semisótano.

Únicamente se permitirán dependencias de servicio de la vivienda, en cualquiera de las categorías, pero en ningún caso estancias o dormitorios.

- H) Condiciones de aparcamiento: en los edificios de nueva construcción deberá preverse por cada 100 metros cuadrados edificables o fracción del uso, como mínimo, una plaza y media de aparcamiento, siempre en el interior de la parcela privada. La dotación mínima de plazas de aparcamiento deberá mantenerse aunque se modifique el uso.

La posición de la plaza de aparcamiento podrá efectuarse bien al aire libre o cubierto en planta baja, semisótano o sótano.

Art. 15. *Uso de garaje-aparcamiento.*—1. Definición. Comprende los espacios destinados a la detención prolongada de los vehículos a motor (y sus servicios), situados en las vías públicas, en las edificaciones principales, en las auxiliares o en el espacio libre de parcela.

Son de aplicación las determinaciones establecidas en el artículo para el uso industrial.

2. Categorías. Se establecen las siguientes clases y categorías:

— Clase de aparcamientos en red viaria y espacios libres:

- Categoría 1.^a: aparcamientos públicos. Los espacios en contacto con la red viaria, destinados al almacenamiento temporal de vehículos, en espacios aislados de las vías, diferenciándose de la categoría 1.^a del uso red viaria.
- Categoría 2.^a: aparcamientos públicos en zonas de cesión municipal con uso para servicios urbanos.

— Clase de aparcamientos en los edificios:

- Categoría 3.^a Asociado a otros usos, sin explotación comercial.
- Categoría 4.^a Aparcamiento de explotación comercial, no asociado directamente a otros usos.

3. Condiciones de los garajes en relación con la vía pública.

- a) No podrán realizarse accesos en tramos curvos o puntos de baja visibilidad y deberán situarse de forma que no incidan negativamente en la circulación de vehículos y peatones de la red colindante, procurando evitar los puntos de mayor concentración de peatones, como cruces de calzada.
- b) Los vados en las aceras públicas tendrán un ancho máximo de 6,00 metros.

4. Condiciones particulares en edificios.

4.1. Dotación de estacionamiento: estas normas serán de aplicación en los casos en que se proyecte aparcamiento al servicio de otro uso y en construcciones destinadas específicamente a garaje. Un Plan Especial podrá en su caso y en el futuro articular estas determinaciones de forma más específica.

La dotación de aparcamiento podrá situarse:

- a) En espacios libres de parcela.
- b) En el interior de la edificación.
- c) En aparcamientos mancomunados, sobre o bajo rasante, situados en patios de manzana o espacios libres privados. En el último caso, si el espacio libre está calificado como tal, solo podrán instalarse de modo que no impliquen tala de arbolado.

4.2. Plazas de estacionamiento:

1. Las plazas de estacionamiento deberán tener su suelo horizontal y plano. No tendrán la consideración de plaza de aparcamiento aquellos espacios que carezcan de fácil acceso y maniobra.
2. El tamaño mínimo de plaza, a observar será:

Vehículo	Ancho (metros)	Longitud (metros)
Motos	1,50	2,50
Automóviles	2,20	4,50
Furgonetas	2,50	4,70
Camiones	3,00	9,00

4.3. Dotación de plazas: en los edificios de nueva construcción deberá preverse por cada 100 metros cuadrados edificables o fracción del uso, como mínimo, una plaza y media de aparcamiento, siempre en el interior de la parcela privada. La dotación mínima de plazas de aparcamiento deberá mantenerse aunque se modifique el uso.

4.4. Tamaño de garajes: la superficie construida total de un garaje no podrá ser superior a 2.500 metros cuadrados. Para superficies mayores será necesario hacer un Plan Especial.

- 4.5. Accesos:
1. Los garajes de menos de 500 metros cuadrados tendrán un acceso de 3,50 metros como mínimo de ancho.
 2. Las puertas serán opacas en el plano de la fachada al menos en un 80 por 100 de su superficie.
 3. Los garajes con superficie comprendida entre 500 metros cuadrados y 2.500 metros cuadrados podrán tener un solo acceso de vehículos, con independencia de las condiciones de evacuación y señalización prescritas por la norma básica de aplicación.
- 4.6. Rampas:
1. Las rampas rectas no sobrepasarán una pendiente de 16 por 100 y las rampas en curva tendrán una pendiente igual o inferior al 12 por 100, medida en la línea media. El ancho de las rampas será igual o superior a 3 metros, con el sobreecho necesario en las curvas. El radio de curvatura será igual o superior a 6 metros medidos en el eje.
 2. Para garajes de superficie superior a 500 metros cuadrados, la sección de las rampas será como mínimo:
 - a) Rampas rectas:
 - Unidireccionales: 3 metros.
 - Bidireccionales: 6 metros.
 - b) Rampas curvas:
 - Unidireccionales: 3,50 metros.
 - Bidireccionales:
 - 3,50 metros en carril interior.
 - 3,25 metros en carril exterior
 3. Cuando la rampa de acceso sea unidireccional y de uso alternativo, la longitud en planta de la misma no será mayor de 30 metros.
- 4.7. Condiciones de diseño.
- a) Alturas: la altura libre mínima en cualquier punto será de 2,20 metros.
 - b) Aseos: cuando en los garajes exista personal laboral, se preverá una dotación de aseos similar a la prevista para el uso industrial.
 - c) Señalización: el proyecto de estacionamiento deberá contener el esquema de circulación interior, incluyendo los elementos propios de una ordenación viaria. Se señalarán los sentidos de circulación propuestos, la señalización vertical y horizontal, y la delimitación y numeración de plazas y si, fuera necesario la señalización automática.
En el caso de accesos de dirección alternativa según sentidos de circulación dicha característica deberá advertirse en la señalización. La señalización para vehículos deberá realizarse de forma que sea fácilmente visible con las condiciones de iluminación habituales del aparcamiento.
 - d) Calles interiores: a título de recomendación se acompañan las secciones para el viario interior:
 - Unidireccional:
 - Aparcamiento en línea: 3,50 metros.
 - Aparcamiento en batería 90°: 5 metros.
 - Aparcamiento en espina: 4 metros.
 - Bidireccional:
 - Aparcamiento en línea: 4,50 metros.
 - Aparcamiento en batería 90°: 6 metros.
 - Aparcamiento en espina: 5 metros.
- 4.8. Condiciones constructivas, higiénicas y de seguridad.
- Prevención de incendios:
 - a) Los elementos constructivos de los locales destinados al uso de garaje reunirán las condiciones de aislamiento y resistencia al fuego exigidos por la norma básica aplicable sobre protección contra incendios, de-

- biéndose especificar en los proyectos correspondientes la naturaleza, espesores y características de los materiales protectores.
- b) El recinto del garaje deberá estar aislado del resto de la edificación o fincas colindantes por muros y forjados resistentes al fuego y con aislamiento acústico adecuado, sin huecos de comunicación con patios o locales destinados a otros usos.
 - c) Podrá comunicarse el garaje con la escalera, ascensor, cuartos de calderas, salas de máquinas, cuartos trasteros u otros usos autorizados del inmueble, cuando estos tengan acceso propio independiente del garaje con puertas blindadas de cierre automático.
- Ventilación: la ventilación natural o forzada se proyectará de forma que se evite la acumulación de vapores o gases nocivos, en proporciones superiores a las señaladas en el Reglamento de Actividades Molestas. La ventilación cumplirá las siguientes condiciones:
- a) Para ventilación natural se instalará una chimenea de ventilación de 1 metro cuadrado de sección por cada 200 metros cuadrados de superficie de garaje.
La chimenea tendrá sección uniforme en todo su trazado y será resistente al fuego.
 - b) Para ventilación forzada el equipo garantizará una capacidad mínima de seis renovaciones/hora, y sus bocas de aspiración se situarán de modo que el barrido sea homogéneo.
- Almacenamiento de combustibles: no cabrá el almacenaje de combustible en garajes, distinto del depósito de los vehículos.

Art. 16. *Uso terciario comercial. Comercio, hostelero y centros de reunión.*—1. Definición. Comprende los espacios y locales destinados a actividades terciarias comerciales y de venta de servicios de carácter privado, artesanos, así como los abiertos al uso público destinados a compraventa de mercancías al por menor (comercio minorista en general), a espectáculos y ocio (centros de reunión, cines, teatros, salas de juego, discotecas, etcétera) o a procurar servicios privados a la población (peluquería, bares, etcétera).

2. Categorías. Se establecen las siguientes clases y categorías:

— Clase comercio:

- Categoría 1.^a Locales comerciales de venta de todo tipo de productos, alimentarios o no, y talleres de reparación de bienes de consumo tales como reparación de electrodomésticos, en establecimiento independiente de dimensión no superior a 200 metros cuadrados de superficie de zona de venta en el primer caso y total en el segundo, constituyendo única razón comercial.
No quedan incluidos en esta categoría los talleres de superficie superior a la fijada ni los destinados a la reparación de vehículos automóviles de todo tipo y superficie, regulándose todos estos dentro del uso industrial.
- Categoría 2.^a Locales comerciales de venta de todo tipo de productos, alimentarios o no, en establecimiento independiente de dimensión no superior a 500 metros cuadrados de superficie de venta.
- Categoría 3.^a Galerías y centros comerciales de hasta 1.500 metros cuadrados de superficie de venta, integrados por una o varias razones comerciales.
- Categoría 4.^a Galerías y centros comerciales de hasta 2.500 metros cuadrados de superficie de venta, integrados por una o varias razones comerciales.
- Categoría 5.^a Grandes centros comerciales de más de 2.500 metros cuadrados de superficie de zona de venta.

— Clase hostelero:

- Categoría 6.^a Instalaciones para el alojamiento temporal de hasta 15 habitaciones y hasta 600 metros cuadrados totales construidos sobre rasante, incluidas en esta superficie las instalaciones complementarias, tales como restaurantes, bares, tiendas, pistas deportivas cubiertas, etcétera.
- Categoría 7.^a Instalaciones para el alojamiento temporal de hasta 50 habitaciones y hasta 2.500 metros cuadrados totales construidos sobre rasante, incluidas en esta superficie las instalaciones complementarias, tales como restaurantes, bares, tiendas, pistas deportivas cubiertas, etcétera.

- Categoría 8.^a Instalaciones para el alojamiento temporal de más de 50 habitaciones y hasta 2.500 metros cuadrados totales construidos sobre rasante, incluidas en esta superficie las instalaciones complementarias, tales como restaurantes, bares, tiendas, pistas deportivas cubiertas, etcétera.
 - Clase centros de reunión:
 - Categoría 9.^a Establecimientos de bebidas, cafés y restauración en todos los casos sin espectáculo ni hospedaje.
 - Categoría 10. Establecimiento de reunión y espectáculos en locales cerrados.
 - Categoría 11. Establecimiento de reunión y espectáculo en instalaciones al aire libre.
3. Condiciones particulares de habitabilidad e higiene. Se consideran condiciones generales para el presente uso, las señaladas en los apartados A, B, C, D y E del uso residencial, teniendo en cuenta que la instalación eléctrica de fuerza y alumbrado, así como la señalización de emergencia y demás medidas que garanticen la seguridad, cumplirán con las reglamentaciones vigentes en la materia, y en particular el Reglamento de Policía de Espectáculos Públicos y las ordenanzas para los centros dedicados a la clase hostelero.
- 3.1. Condiciones particulares de los espacios públicos: además de la legislación vigente sectorial sobre la materia, los locales destinados a la venta al público deberán cumplir:
- La zona destinada a público en el local, no será inferior a 8 metros cuadrados de superficie.
 - No se admitirán los usos públicos comerciales en las plantas sótano excepto que se destine a almacén o área de instalaciones (calefacción, aire acondicionado, etcétera) de la edificación.
 - Las escaleras de comunicación entre plantas, si tienen acceso público, tendrán un ancho mínimo de 1,50 metros.
 - La altura libre mínima para las zonas de acceso público será de 3,50 metros.
- 3.2. Condición de servicios higiénicos: para todas las categorías deberá proyectarse un retrete y un lavabo para cada 100 metros cuadrados o fracción de superficie destinada a venta o estancia del público. A partir de locales de más de 100 metros cuadrados de superficie destinada a venta o uso público los servicios se independizarán por sexos. Para el caso de que las condiciones impuestas por la reglamentación sectorial sean diferentes, se aplicará la más restrictiva. No podrán comunicar directamente con el resto de los locales, disponiéndose un vestíbulo de transición.
- 3.3. Condición de aparcamiento obligatorio: en los edificios de nueva construcción deberá preverse por cada 100 metros cuadrados edificables o fracción del uso, como mínimo, una plaza y media de aparcamiento, siempre en el interior de la parcela privada. La dotación mínima de plazas de aparcamiento deberá mantenerse aunque se modifique el uso.

Los establecimientos que amparan las categorías 4.^a y 5.^a obligatoriamente deberán resolver la carga y descarga de productos y materias dentro de la parcela en que se proyecten, previendo a tal efecto dársenas y muelles correspondientes al tráfico esperado.

Art. 17. *Uso terciario oficinas.*—1. Definición. Comprende los espacios y locales destinados a actividades terciarias de venta y desarrollo de servicios profesionales, tales como despachos profesionales, oficinas privadas o públicas de gestión, etcétera.

2. Categorías. Se establecen las siguientes categorías:

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

3. Condiciones particulares de habitabilidad e higiene. Se consideran condiciones generales para el presente uso, las señaladas en los apartados A, B, C y D del uso residencial, teniendo en cuenta que la instalación eléctrica de fuerza y alumbrado, así como la se-

ñalización de emergencia y demás medidas que garanticen la seguridad, cumplirán con las reglamentaciones vigentes en la materia.

- 3.1. Condiciones particulares de los espacios: además de la legislación vigente sectorial sobre la materia, los locales destinados a la venta al público deberán cumplir:
 - No se admitirán los usos de oficinas en las plantas sótano excepto que se destine a almacén asociado o área de instalaciones (calefacción, aire acondicionado, etcétera) de la edificación.
 - Las escaleras de comunicación entre plantas, si tienen acceso público, tendrán un ancho mínimo de 1,50 metros.
 - La altura libre mínima será de 3 metros en edificio de uso exclusivo. En edificio de uso mixto se adoptará la altura del uso principal.
- 3.2. Condición de servicios higiénicos: para todas las categorías deberá proyectarse un retrete y un lavabo para cada 100 metros cuadrados o fracción de superficie destinada a venta o estancia del público. A partir de locales de más de 100 metros cuadrados de superficie destinada a venta o uso público los servicios se independizarán por sexos. Para el caso de que las condiciones impuestas por la reglamentación sectorial sea diferente, se aplicará la más restrictiva. No podrán comunicar directamente con el resto de los locales, disponiéndose un vestíbulo de transición.
- 3.3. Condición de aparcamiento obligatorio: en los edificios de nueva construcción deberá preverse por cada 100 metros cuadrados edificables o fracción del uso, como mínimo, una plaza y media de aparcamiento, siempre en el interior de la parcela privada. La dotación mínima de plazas de aparcamiento deberá mantenerse aunque se modifique el uso.

Art. 18. *Uso dotacional.*—1. Definición. Corresponde a los espacios y locales destinados a actividades dotacionales de uso público y dominio tanto público como privado, tales como, centros destinados a la educación y la cultura, guarderías, clubes sociales, centros culturales, centros sanitarios, religiosos, etcétera, que quedan regulados en las presentes ordenanzas.

2. Categorías: dentro del uso dotacional se establecen las siguientes categorías:
 - Clase educación y cultura:
 - Categoría 1.^a Centros de Educación Preescolar, de titularidad pública o privada.
 - Categoría 2.^a Centros de Educación General Básica (ESO), de titularidad pública o privada.
 - Categoría 3.^a Centros de Bachillerato o similares y ciclos formativos, de titularidad pública o privada.
 - Categoría 4.^a Centros de enseñanza universitaria o destinados a la investigación, de titularidad pública o privada.
 - Categoría 5.^a Otras enseñanzas oficiales (Conservatorio de Música, Educación Física y Deporte, etcétera).
 - Categoría 6.^a Enseñanza de actividades no reguladas por la Administración (servicios de enseñanza en general).
 - Categoría 7.^a Centros culturales, museos y bibliotecas.
 - Clase asistencial:
 - Categoría 8.^a Centros de servicios sociales sin residencia colectiva aneja, tales como clubes de ancianos, guarderías, etcétera, de titularidad pública o privada.
 - Categoría 9.^a Centros de servicios sociales con residencia colectiva, de titularidad pública o privada, tales como residencias de ancianos, centros de acogida infantil o adultos, etcétera. La implantación de estos usos deberá acordarse y regularse mediante Convenio Urbanístico de Colaboración con el Ayuntamiento respetando las limitaciones establecidas por estas ordenanzas, sin que se considere modificación de las ordenanzas dicha implantación.
 - Clase sanitario:
 - Categoría 10. Establecimientos sanitarios para la medicina humana sin internamiento, de titularidad pública o privada (ambulatorios, consultas, clínicas odontológicas, matronas, enfermeras, laboratorios análisis, etcétera).

- Categoría 11. Establecimientos sanitarios para la medicina humana con internamiento, de titularidad pública o privada (hospitales, clínicas y sanatorios, etcétera).
 - Categoría 12. Establecimientos veterinarios.
 - Clase servicios públicos:
 - Categoría 13. Centros e instalaciones de la Administración Local, Autonómica o Estatal, con atención al público (Ayuntamiento, oficina de correos, cuartel de la Guardia Civil, etcétera), o sin atención al público (almacenamiento, etcétera).
 - Clase deportivo:
 - Categoría 16. Espacios y locales para la práctica deportiva sin espectadores, cubierto o al aire libre.
 - Categoría 17. Espacios y locales para la práctica deportiva con espectadores, cubierto o al aire libre.
 - 3. Condiciones particulares de habitabilidad e higiene.
 - A) Cuando acojan actividades de reunión y espectáculos cumplirán las condiciones que determina el Reglamento de Policía de Espectáculos Públicos, así como todas aquellas otras disposiciones vigentes en la materia propia de la actividad que desarrolla y las que le sean aplicables por analogía con estos u otros usos y entre ellos los previstos en las presentes ordenanzas.
 - B) Cuando acojan actividades de educación cumplirán las condiciones constructivas, higiénicas y sanitarias que determine el Ministerio de Educación y Ciencia o la Consejería de Educación y Cultura.
 - C) Cuando acojan actividades sanitarias cumplirán las condiciones constructivas, higiénicas y sanitarias que señale el Ministerio de Sanidad o, en su caso, los órganos competentes de la Comunidad de Madrid.
 - D) Cuando acojan actividades deportivas cumplirán las condiciones constructivas, higiénicas y sanitarias que determinen específicamente las disposiciones vigentes sobre materia deportiva, así como las disposiciones vigentes sobre espectáculos que les sean de aplicación (Reglamento de Policía de Espectáculos Públicos).
 - E) Cuando acojan actividades de servicios urbanos e infraestructuras se regularán por la normativa de ámbito estatal o regional que las afecte, por las necesidades propias del uso requerido, por las establecidas en estas ordenanzas y, en su caso, por la reglamentación de las compañías que las tutelen.
 - F) Cuando acojan actividades residenciales colectivos, se estará a las determinaciones que efectúen estas ordenanzas para este uso.
 - 3.1. Condición de aparcamiento obligatorio: en los edificios de nueva construcción deberá preverse por cada 100 metros cuadrados edificables o fracción del uso, como mínimo, una plaza y media de aparcamiento, siempre en el interior de la parcela privada. La dotación mínima de plazas de aparcamiento deberá mantenerse aunque se modifique el uso.
 - 4. Condiciones particulares de los espacios dotacionales: en ninguna de las clases y categorías se permitirá el uso de las plantas en sótano para estancias vivideras o de reunión, siendo por tanto admisible en las mismas el uso de almacén e instalaciones del centro.
 - 5. Condiciones generales de uso dotacional. Compatibilidad de usos: en las parcelas calificadas para equipamiento además del uso predominante se podrá disponer cualquier otro que coadyuve a los fines dotacionales previstos.
- Art. 19. *Uso industrial.*—1. Definición. Son aquellos que corresponden a los establecimientos dedicados tanto a la obtención y transformación de materias primas o semielaboradas como asimismo al almacenamiento de las mismas.
- 2. Categorías. Se consideran las siguientes clases y categorías:
 - Clase industria ordinaria y talleres:
 - Categoría 1.^a Actividades compatibles con el uso residencial. Comprende los pequeños talleres e industrias que por su pequeña potencia instalada no desprenden gases, polvo ni olores, ni originan ruidos ni vibraciones que pudieran causar molestias al vecindario.
 - Categoría 2.^a Actividades tolerables por el uso residencial únicamente previa adopción de las adecuadas medidas correctoras y protectoras.

- Clase almacenamiento:
 - Categoría 7.^a Almacenes compatibles exclusivamente con usos residenciales.
- 3. Condiciones particulares de habitabilidad e higiene.
 - A) En general las instalaciones industriales han de cumplir las disposiciones vigentes sobre la materia en relación con la actividad que desarrollan, así como las que establezcan las presentes ordenanzas.
 - B) Toda instalación se someterá a las determinaciones establecidas por el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (Decreto 2414/1961, del Ministerio de Industria, y su desarrollo posterior, y cumplirán lo establecido por lo establecido en la ordenanza general de seguridad e higiene en el trabajo).
 - C) Los límites máximos admisibles para cada una de las categorías industriales definidas en el apartado anterior en cuanto a densidad de potencia y potencia mecánica son los establecidos en las Normas Subsidiarias que se desarrollan.
Ha de tenerse en cuenta la limitación derivada de la edificación y condiciones de volumen máximos de la ordenanza de aplicación que en cada caso se trate.
 - D) Todos los residuos producidos por la industria que no puedan ser recogidos por el servicio municipal de recogida de basuras deberán ser llevados directamente al vertedero adecuado por cuenta del titular de la instalación industrial.
 - E) Las aguas residuales procedentes de las industrias cumplirán las condiciones de los vertidos de aguas residuales expresados en el apartado correspondiente de las presentes ordenanzas.
 - F) Cuando la superficie sea de producción y/o almacenaje, la actividad dispondrá dentro de la parcela de:
 - Una zona de carga y descarga de 32 metros cuadrados de superficie mínima con su lado menor de al menos 4 metros.
 - Una plaza de aparcamiento de 15 metros cuadrados de superficie mínima con su lado menor de al menos 2,5 metros por cada 200 metros cuadrados construidos o fracción destinados a tal fin.

Dichas plazas de aparcamiento y carga y descarga podrán realizarse en su caso en los espacios de retranqueo obligatorio a la edificación dentro de la parcela.

- F) Las parcelas cuyo uso sea el de almacenamiento deberán proteger sus bordes con plantaciones arbóreas.
- 3.1. Condición de aparcamiento obligatorio: en los edificios de nueva construcción deberá preverse por cada 100 metros cuadrados edificables o fracción del uso, como mínimo, una plaza y media de aparcamiento, siempre en el interior de la parcela privada. La dotación mínima de plazas de aparcamiento deberá mantenerse aunque se modifique el uso.
Las plazas de aparcamiento y de carga y descarga deberán localizarse en su caso en los espacios de retranqueo obligatorio de la edificación.

Art. 20. *Uso de espacios libres y zonas verdes.*—1. Definición. Corresponde a todos aquellos espacios no edificados destinados fundamentalmente a plantación de arbolado y jardinería, admitiéndose diversos tratamientos del suelo, y cuyo objeto es garantizar la salubridad, reposo y esparcimiento de la población, la protección y aislamiento entre zonas que lo requieran y la obtención de mejores condiciones ambientales.

- 2. Categorías. Dentro del presente uso se distinguen las siguientes clases y categorías:
 - Clase de espacios libres.
 - Categoría 1.^a Espacios libres públicos. Espacios urbanos destinados al uso público en los que la vegetación no es el elemento característico, tales como plazas u otros espacios análogos.
 - Clase jardines.
 - Categoría 2.^a Área ajardinada que corresponde a las áreas con acondicionamiento vegetal destinadas a defensa ambiental, el reposo y recreo de los habitantes, y el amueblamiento urbano.
 - Categoría 3.^a Área destinada específicamente a juego y esparcimiento infantil con diseño adecuado a tal fin.

- Categoría 4.^a Parque urbano formado por espacios libres en que existe predominio de la zona forestada sobre las zonas verdes urbanizadas, destinados fundamentalmente al ocio, al reposo y a la mejora de la calidad ambiental.

— Clase protección.

- Categoría 5.^a Franjas de protección de vías de comunicación.

3. Condiciones particulares. Los espacios libres y zonas verdes de carácter público pueden incluir elementos de mobiliario y pequeñas construcciones con carácter provisional (quioscos de bebidas o prensa, cabinas de teléfonos, paradas de autobús, etcétera).

Se diseñarán teniendo en cuenta la función urbana que deben cumplir. En aquellas cuya función sea de acompañamiento del viario, la alteración de la posición relativa, o de la cuantía de su superficie entre la calzada y el área ajardinada, que represente una mejora para la circulación, se entenderá que no modifica el Plan Parcial.

Art. 21. *Uso de infraestructuras básicas.*—1. Definición. Es el uso propio de espacios donde se ubican instalaciones, mecanismos o edificaciones para el servicio e infraestructura del ámbito donde se encuentran (transformación de energía, almacenamiento de agua potable, depuración, tratamiento de aguas residuales, etcétera).

2. Condiciones particulares. Las infraestructuras se ubicarán en las parcelas que, dentro de la organización de los terrenos del sector, han sido destinados a este uso.

Art. 22. *Uso de red viaria.*—1. Definición. Espacios de nueva creación destinados a la circulación rodada, peatonal o de ciclos.

Todas las vías serán de uso y dominio público.

2. Categorías.

— Categoría 1.^a Peonal o viario que pueda admitir además del tránsito o paseo de peatones, el tránsito de bicicletas y vehículos sin motor en general.

— Categoría 2.^a De coexistencia o viario, destinado a la circulación, y estacionamiento en algunos casos, de vehículos a motor a la vez que el tránsito de peatones, bicicletas y carruajes.

3. Condiciones particulares. El viario se ajustará a las condiciones técnicas y de dimensiones establecidas en el capítulo correspondiente de las presentes ordenanzas.

Cualquier construcción o instalación deberá respetar los gálibos mínimos establecidos en la legislación vigente.

La separación entre áreas dominadas por el peatón y el automóvil deberá manifestarse con el cambio de color o materiales, de modo que queden claramente definidos sus perímetros sin que sea imprescindible que se produzca diferencia de nivel entre ambas zonas.

Los estacionamientos para automóviles que se establezcan en las vías públicas, no interferirán el tráfico de estas, debiendo contar en cualquier caso con las siguientes dimensiones mínimas:

- Plaza de aparcamiento (automóvil turismo): 450 centímetros de largo y 220 centímetros de ancho.

Se admitirán áreas de aparcamiento en superficie superiores a las 50 plazas, si bien deberá arbolarse interiormente diferenciándose, además, las sendas de peatones de acceso, a la zona de aparcamiento.

TÍTULO I

Capítulo V

Condiciones generales de edificación

En este apartado se estará a lo dispuesto en el capítulo 5 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal vigentes en el momento de la aprobación del presente Plan Parcial.

TÍTULO I

Capítulo VI

Condiciones generales de urbanización

En este apartado se estará a lo dispuesto en el capítulo 6 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal vigentes en el momento de la aprobación del presente Plan Parcial a excepción de las determinaciones expuestas a continuación.

Condiciones derivadas de informes sectoriales:

Red de evacuación y saneamiento

(Según informe emitido por la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio-Dirección General de Calidad y Evaluación Ambiental, de fecha 19 de septiembre de 2005 y según informe emitido por el Canal de Isabel II, de fecha 7 de julio de 2005).

- Las aguas residuales que se generen en el ámbito del Plan Parcial del Sector R-3 “Paseo de Pereda” del término municipal de Villalbilla, se depurarán en la nueva EDAR de Torres de la Alameda, una vez que se haya puesto en servicio. Transitoriamente las aguas residuales generadas en el sector se pueden tratar con la puesta en servicio de la ampliación de la EDAR de Velilla de San Antonio.

Los cálculos de los caudales de aguas residuales que se pretenden incorporar a la red integral de saneamiento deberán ajustarse en el proyecto de urbanización a la distribución e intensidad de usos contemplada en este Plan Parcial. El caudal medio generado en el ámbito urbanístico, se tomará como caudal máximo de aguas residuales que se pretende incorporar al SIS.

El caudal medio vertido de la actuación es de 388 metros cúbicos/día (correspondiente a una población de 1.552 habitantes-equivalentes).

- La red de saneamiento del sector será separativa de aguas residuales y pluviales. Se dispondrán en cada área edificable dos acometidas de saneamiento, una para aguas residuales y otra segunda para pluviales, de tal forma que, en ningún caso, las aguas de lluvia procedentes de cubiertas, patios o cualquier otra instalación interior de las parcelas, se incorporen a la red de aguas negras del sector que conducirá dichas aguas hasta el emisario.
- No deberá incorporarse a la red de colectores, emisarios y demás instalaciones de saneamiento de titularidad o gestión de la Comunidad de Madrid o del Canal de Isabel II un caudal de aguas residuales diluido superior a cinco veces el caudal punta de aguas residuales domésticas aportadas por la actuación.

(Según informe emitido por la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio-Dirección General de Calidad y Evaluación Ambiental, de fecha 19 de septiembre de 2005).

- La red de aguas pluviales se definirán completamente en el proyecto de urbanización y se establecerá el punto exacto de vertido de las aguas pluviales a cauce. Se preverán las infraestructuras necesarias, según la capacidad de evacuación del cauce, de asumir el caudal de aguas pluviales, cuyo valor y diseño se habrá de calcular en el proyecto de urbanización.

Se deberá tener en cuenta las condiciones establecidas en el informe de Confederación Hidrográfica del Tajo, sobre todo en cuanto a las afecciones que sobre los sectores R-3 y R-4 pueda ocasionar la avenida extraordinaria de período de retorno de 500 años a su paso por la obra transversal sobre el arroyo de las Morenas.

- Se asegurará que las aguas pluviales recogidas durante los primeros minutos de lluvia, que son las que aportan la mayor carga contaminante, no se incorporarán directamente a los cauces públicos. Para ello, en el proyecto de urbanización se definirán los elementos de tratamiento que se consideren oportunos.
- Los promotores del Sector R-3 de Villalbilla deberán contribuir a la financiación de las infraestructuras necesarias para asegurar la conexión con las redes generales y para reforzar, mejorar o ampliar tales redes cuando sea necesario, según establece el artículo 21 de la Ley 9/2001, de Suelo de la Comunidad de Madrid, y el resto de la normativa urbanística vigente.
- De acuerdo con lo establecido en el artículo 8 del Decreto 170/1998, de 1 de octubre, las conexiones a las redes de saneamiento cuya titularidad patrimonial corresponda a la Comunidad de Madrid o a cualquiera de los entes y organismos que forman la Administración institucional de la misma, requerirá la previa autorización

del titular patrimonial quién lo comunicará al ente gestor responsable de la explotación de los colectores o emisarios afectados. En el caso de conectarse a la red de saneamiento de titularidad municipal será el Ayuntamiento el que autorizará la conexión.

- El Ayuntamiento de Villalbilla debe autorizar la admisión de los caudales aportados por el sector para garantizar que el funcionamiento de la red municipal, a la cual se conecta, no resulte negativamente afectado por la incorporación de estos vertidos.
- El Ayuntamiento de Villalbilla deberá garantizar la completa separación de la red de aguas pluviales y residuales, estableciendo las medidas oportunas que imposibiliten tanto la incorporación de aguas residuales a la red de pluviales como la incorporación de pluviales no previstas a la red de residuales. Asimismo, deberá establecer las medidas necesarias que permiten el control y vigilancia del cumplimiento de esta condición.
- El Ayuntamiento deberá garantizar que no se podrán incorporar los caudales de vertidos de las actuaciones del ámbito del Sector R-3, antes de la puesta en servicio de la EDAR de Torres de la Alameda o bien la ampliación de la EDAR de Vellilla de San Antonio. Por lo que el Ayuntamiento no otorgará licencias de primera ocupación en dicho sector.
- El Ayuntamiento de Villalbilla deberá coordinar la ejecución de las obras de las redes de aguas residuales y pluviales, de tal manera que sea factible la evacuación de las aguas tanto residuales como pluviales, según se ha planificado.

Red de abastecimiento

(Según informe emitido por el Canal de Isabel II, de fecha 7 de julio de 2005).

- La demanda del ámbito calculada según las normas para el abastecimiento del Canal de Isabel II asciende a 1,9 litros/segundo (166 metros cúbicos/día), siendo el caudal punta de 5,8 litros/segundo.
- Los puntos de conexión a la red existente deberán ser los siguientes:
 - Conexión principal en la tubería de fundición dúctil de diámetro 400 milímetros en la carretera M-233, a la altura de su intersección con la carretera de Valdeláguila.
 - Conexión secundaria en la tubería de fundición dúctil de diámetro 150 milímetros a ejecutar por el Sector R-4 “Valdecarpintero”, en un punto próximo a la intersección del viario de la misma con la calle del Álamo.

Los dos puntos de conexión se unirán mediante una tubería de fundición dúctil de diámetro mínimo interior 150 milímetros, con trazado a lo largo de espacios públicos y de la que partirá la red de distribución interior. El tramo de la tubería entre el límite del sector y el punto de conexión principal de la carretera M-233, deberá ser financiado por los sectores R-3 y R-4.

- En el caso de que alguna tubería existente se viera afectada por las obras de urbanización deberá retranquearse a zonas de dominio público a cargo del promotor de la actuación. Si esta tubería fuera la de aducción a Anchuelo de 250 milímetros FD con trazado a lo largo de la calle Álamo, se debe obtener los permisos y licencias oportunos.

Red de riego

(Según informe emitido por el Canal de Isabel II, de fecha 7 de julio de 2005).

- Se prohíbe la colocación de bocas de riego en viales para baldeo de calles.
- En las zonas verdes, las redes de riego que se conecten a la red de distribución de agua potable deberán cumplir la normativa del Canal, siendo dichas redes independientes de la red de distribución y disponiendo de una única acometida con contador para cada una de las zonas verdes.
- Para parques con superficie bruta superior a 3 hectáreas, el agua para riego deberá obtenerse de fuentes alternativas distintas de la red de agua potable.

Vías pecuarias

(Según informe emitido por la Consejería de Economía e Innovación Tecnológica-Dirección General de Agricultura y Desarrollo Rural, de fecha 7 de mayo de 2007).

(Según informe emitido por la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio en materia de Vías Pecuarias, con fechas 20 de agosto de 2009).

- Condiciones generales: la red supramunicipal vías pecuarias:
 - En todas las aplicaciones que se pretenden acometer en vías pecuarias se estará a lo regulado legalmente en la Ley Estatal 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias (“Boletín Oficial del Estado” de 24 de marzo de 1995) y en la Ley 8/1998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid (“Boletín Oficial del Estado” de 28 de agosto de 1998).
 - En cuanto a la situación y delimitación del dominio público de las vías pecuarias prevalecerá lo recogido en los planos de clasificación y deslinde legalmente aprobados.
 - El suelo de las vías pecuarias no podrá generar aprovechamiento urbanístico, ni considerarse suelo de cesión, ni computar a efectos de los estándares mínimos exigibles para redes por la legislación urbanística.
 - Respecto a las posibles interferencias entre vías pecuarias y accesos rodados se estará a lo siguiente:
 - a) Los cruces con viales rodados deberán ser autorizados por la Dirección General de Agricultura.
 - b) En el caso de que un viario rodado a construir precise cruzar alguna vía pecuaria, el cruce (al mismo o distinto nivel) deberá ser aprobado por el organismo competente en materia de vías pecuarias, tras la tramitación del oportuno expediente de acuerdo con el artículo 28 de la Ley 8/1998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid, instado por solicitud del organismo promotor. Mientras dicho cruce no sea aprobado si procede, no se podrá ocupar el terreno de la vía pecuaria.
 - c) En los pasos al mismo nivel, los cruces serán debidamente diferenciados mediante una suave elevación de la cota de la capa de rodadura. El pavimento estará constituido por materiales no asfálticos preferiblemente adoquines de piedra natural (rocas, basaltos, calizas, etcétera), indicando en la señalización la existencia de un cruce con vía pecuaria, existiendo siempre preferencia de paso para los usuarios de las vías pecuarias.
 - d) En los viarios ya construidos sobre vías pecuarias se deberá reservar suelo para que las vías pecuarias bordeen los mismos.
 - e) En los cruces con carreteras u otras infraestructuras se deben habilitar los pasos necesarios para las vías pecuarias y mantener la continuidad sobre plano (grafiando las reservas de suelo para vías pecuarias) y la transitabilidad sobre el terreno (previendo la construcción de pasos a distinto nivel). En ningún caso deberán coincidir superficialmente los pasos habilitados con viarios rodados.
 - f) En el caso de que un viario rodado a construir deba ineludiblemente coincidir longitudinalmente con una vía pecuaria, el organismo promotor deberá solicitar una modificación de trazado de acuerdo al artículo 27, “modificaciones de trazado por la realización de obras públicas” de la Ley 8/1998, no pudiéndose ocupar en ningún caso los terrenos de la vía pecuaria hasta que, si procede, el Consejero en que recaiga la competencia en materia de vías pecuarias haya acordado mediante orden la modificación de trazado.
 - g) Las infraestructuras lineales (tuberías, conducciones eléctricas, etcétera) se situarán con carácter general fuera del dominio público pecuario.
 - h) Debe garantizarse el tránsito ganadero y los demás usos de la vía pecuaria en condiciones de rapidez, comodidad y seguridad.
 - i) Los nuevos viarios públicos deberán situarse fuera de las vías pecuarias.
- Condiciones particulares:
 - Todo el trazado de la vía pecuaria “Colada de Retuenga a Valdecarpintero” que sea colindante con cualquiera de los sectores R-1, R-3 y R-4, se acondicionará como un parque lineal, constituido por un paseo de anchura 6 metros, con una plantación lineal a ambos lados del camino con especies autóctonas, que tengan un porte mínimo de 1,5 metros, a las que se aplicará al menos 7 riegos durante los dos primeros años después de su plantación (realizando obligatoria-

mente un mínimo de 5 riegos en época estival). Se podrán colocar bordillos con borde en forma de cuña, que no sobresalgan más de 10 centímetros.

- Con objeto de mejorar las condiciones de seguridad de los usuarios de la vía pecuaria, en el tramo en el que se solapa el viario público con la vía pecuaria “Colada de Retuenga a Valdecarpintero”, aparte de eliminar el asfaltado y restituirlo con un tratamiento adoquinado, se habilitará un corredor de una anchura mínima de 4 metros, situado fuera del acerado, que permita el tránsito no motorizado en todo el trazado de la vía pecuaria dentro del sector.
- En el límite este del sector, la traza de la vía pecuaria deberá tener la anchura legal de 7,51 metros, para lo cual será necesario recuperar como vía pecuaria la zona de aparcamiento del vial colindante y restituirlo a su estado original (sin asfaltar).

El proyecto de urbanización, que desarrolle el ámbito del Sector R-3 “Paseo de Pedra”, deberá recoger para la zona de vía pecuaria, lo siguiente:

- Instalación de señales de vía pecuaria en el principio y final del tramo o de atriles temáticos sobre la vía pecuaria. Los modelos deberán solicitarse a la Dirección General de Medio Ambiente.
- Camino central de zahorra compactada.
- Plantación perimetral de la vía pecuaria con especies adecuadas al entorno (árboles de 1,5 metros de altura y arbustos) y con las instalaciones de riego necesarias para su mantenimiento.
- Colocación de hitos en los laterales de las vías pecuarias (bloques de piedra natural o balizas metálicas) cada 50 metros en tramos rectos o menor distancia en tramos curvos.

En los cauces que finalmente resulten de vía pecuaria con viarios rodados se instalarán:

- Señal de paso de ganado.
- Paso de peatones.
- Pavimento diferenciado distinto a asfalto con piedra natural o imitación (hormigón labrado en tonos terroso, etcétera).
- Bandas sonoras transversales al eje de la calzada con señal de reducción de la velocidad, dependiendo del tráfico rodado.

No se podrán instalar bordillos, ni escalones, ni estructuras que por su altura y/o por sus características dificulten la ejecución de los usos prioritarios de las vías pecuarias. En la zona de cruce viario rodado con la vía pecuaria propuesta no deberán construirse aparcamientos.

Se remitirá al Área de Vías Pecuarias de la Dirección General del Medio Ambiente separata técnica del proyecto de acondicionamiento de la vía pecuaria dentro del proyecto de urbanización para su autorización.

TÍTULO II

Capítulo I

Ordenanzas particulares

Art. 32. *Ordenanza 1, dotaciones y equipamientos.*—1. *Ámbito.* Corresponde al sistema general dotacional, adscrito al Sector R-3, determinado con las siglas SGD en el plano de ordenación “Zonificación”.

2. *Condiciones específicas.* Dado su carácter de sistema general en las Normas Subsidiarias, hoy Red General, su desarrollo no se define dentro de este Plan Parcial, correspondiéndole la aplicación de la ordenanza 7, dotaciones, equipamientos y servicios, de las vigentes Normas Subsidiarias.

Art. 33. *Ordenanza 2, “residencial”.*—1. *Ámbito de aplicación.* El ámbito de esta ordenanza es el suelo residencial señalado en el plano de ordenación detallada, y RS-VVP.

2. *Uso y tipología dominante.* Vivienda unifamiliar con tipología aislada, pareada, adosada o agrupada, según los distintos grados. También se permite vivienda multifamiliar para el grado denominado RC-P.

3. *Grados y tipologías:* condiciones de parcelación y edificación.

1. La parcelación que se realice además de las ordenanzas de carácter general deberán cumplir las siguientes condiciones mínimas de superficie, frente de parcela y tipología edificatorias, según los diferentes grados, que constituyen los usos pormenorizados:

El Plan Parcial no establece índice de edificabilidad sino que asigna superficie máxima edificable.

Grado	Parcela mínima (m ²)	Ocupación (%)	Edificación (m ²)	Frente de parcela (m)	Tipología
RU-1	500	45	190,00	16,00	Aislada o pareada
RU-2	150	80	150,00	6,50	Adosada
RC-P	---	60	90,00	---	Bloque
RC-L	---	60	110,00	---	Bloque

2. El plano de ordenación y usos pormenorizados, a escala 1:1.000, establece los ámbitos que dentro de cada manzana corresponden a cada uno de los grados de esta ordenanza.
3. Al final de este artículo y en la memoria cuantitativa del presente Plan Parcial, se incorpora un cuadro en el que se relacionan por manzanas el número máximo de viviendas que pueden realizarse según grado o tipo, con indicación de las superficies parciales y totales de cada manzana.
4. Se permite la edificación bajo rasante para espacios no vivideros cama garajes, instalaciones, etcétera, que exceda de la ocupación del edificio siempre que no invada los retranqueos laterales y los posteriores.
5. Se permite el aprovechamiento bajo cubierta considerándose como superficie útil aquella cuya altura sea mayor de 1,50 metros.
4. Edificación. La edificación de cada parcela viene atribuida por el presente Plan Parcial en superficie construida atribuible a cada grado de ordenanza, la cual se considera límite aunque la dimensión de la parcela pueda ser de mayor dimensión que la mínima.
5. Alineaciones y retranqueos: la separación mínima de los paramentos de la edificación principal a los linderos de la parcela será, según grado y tipo, la siguiente:

Grado	Fachada (m)	Linderos (m)	Fondo (m)
RU-1	3,00	3,00*	3,00
RU-2	3,00	3,00*	3,00
RC	3,00	3,00	3,00

* Solo en casos de tipología aislada o pareada.

En todas las parcelas que se encuentren en un final de alineación o en esquina, a la alineación oficial de calle, se retranqueará la edificación 3 metros del lindero lateral que deberá quedar libre de edificación. Con esta condición, en ningún caso una vivienda adosada podrá presentar una fachada medianera, a la alineación oficial. En estos casos las viviendas podrán abrir huecos de luz y ventilación sobre su propio espacio de libre de parcela.

El retranqueo de fachada debe de quedar libre en cualquier caso de todo tipo de edificación sobre rasante. Se permite la edificación bajo rasante para espacios no vivideros cama garajes, instalaciones, etcétera.

6. Altura máxima. La altura máxima de la edificación en plantas y altura de cornisa para todos los casos será de 2 plantas y 7 metros, respectivamente, midiendo ambos valores desde la rasante oficial o la del terreno del terreno en el punto medio de la fachada. La máxima altura a cumbre 10 metros.

Se prohíben los arranques de cubierta con mayores pendientes tipo mansardas.

7. Condiciones estéticas y ambientales.

- a) El diseño y tratamiento de fachadas es libre en el ámbito de la ordenanza, según se defina en los proyectos de edificación.
- b) No podrán abrirse huecos de iluminación y ventilación en los muros medianeros, ni en paños paralelos a él, si estos no se encuentran a una distancia mayor o igual a 3 metros del límite de la parcela.
- c) Los cerramientos de parcela que den a espacio público se realizarán con una parte opaca de altura mínima de 0,40 metros y máxima de 1,80 metros, pudiendo llegar a 2,50 metros para rejas o setos vegetales. Los cerramientos de linderos laterales y testeros se podrán realizar de malla metálica con una altura máxima de 2,50 metros.

Los portones y cancelas de acceso al interior de la parcela tendrán un ancho máximo de 3 metros y una altura libre máxima de 4 metros.

- d) Se permite el uso de cubiertas planas. Para las cubiertas inclinadas se permite el uso todo tipo de tejas, pizarra o similares.
 - e) Cubierta de la edificación. Para el ámbito del presente Plan Parcial se admite cubierta plana o inclinada con una pendiente máxima de 30°.
8. Condiciones de uso.
- a) Uso característico residencial, en todas sus categorías.
 - b) Usos compatibles:
 - Residencial: categorías 1.^a, 2.^a y 3.^a (en todas sus categorías).
 - Garaje-aparcamiento: categorías 1.^a, 2.^a, 3.^a y 4.^a (en todas sus categorías).
 - Terciario comercial: categorías 1.^a, 2.^a, 3.^a, 4.^a, 5.^a, 6.^a, 7.^a, 8.^a, 9.^a, 10 y 11.
 - Terciario oficinas: categorías 1.^a, 2.^a, 3.^a y 4.^a (en todas sus categorías).
 - Dotacional: categorías 1.^a, 2.^a, 3.^a, 5.^a, 6.^a, 7.^a, 8.^a, 9.^a, 10, 12, 13, 16 y 17.
 - Industrial: categorías 1.^a, 2.^a y 7.^a.
 - Espacios libres y zonas verdes: categorías 1.^a, 2.^a, 3.^a, 4.^a y 5.^a (en todas sus categorías).
 - Red viaria: categorías 1.^a y 2.^a (en todas sus categorías).
 - c) Usos prohibidos: los restantes.

Art. 39. *Ordenanza 3, sistemas de espacios libres y zonas verdes.*—1. *Ámbito.* Corresponde al conjunto de espacios calificados en los planos de ordenación como zona verde de uso público y espacio libre público. Incluye, asimismo, los espacios de protección de vías de comunicación, infraestructuras o arroyos.

2. *Grados.* A efectos de aplicación de las condiciones de esta ordenanza se establecen 2 grados:

- Grado 1. Zonas verdes, parques y espacios libres públicos (categorías 1, 2, 3, 4). Se permitirán edificaciones provisionales o ligeras, tales como quioscos de bebidas o prensa, o similares, con una sola planta y con 3 metros de altura y 12 metros cuadrados de ocupación. Podrán, asimismo, admitirse quioscos de música de dimensión adecuada y justificada.
- Grado 2. Protección de vías de comunicación (categoría 5).

3. *Condiciones de uso.* Corresponde aplicar los usos y categorías del uso espacios libres y zonas verdes.

Se considera uso compatible el dotacional deportivo al aire libre, sin espectadores y sin edificación complementaria, que deban pavimentar con tratamientos superficiales distintos de las terrazas. Estos usos no podrán superar el 1 por 100 (1 por 100) de la superficie del área delimitada.

4. *Condiciones especiales.* La zona verde del arroyo tendrá un tratamiento de parque forestal, con independencia de si es red local o general, predominando la zona forestada sobre la urbanizada.

Art. 40. *Ordenanza 4, infraestructuras básicas.*—1. *Ámbito.* Son áreas destinadas a alojar las instalaciones de infraestructuras urbanas al servicio de los espacios urbanos, y se recogen así calificados en los planos de ordenación.

2. *Condiciones específicas.* Deberán realizarse de forma adecuada al servicio que prestan, con retranqueo y barreras vegetales que los protejan en aquellas zonas donde sea posible, utilizando, en todo caso, materiales de construcción que se adecuen al entorno.

Art. 41. *Ordenanza 5, red viaria.*—1. *Ámbito.* El espacio destinado a viario destinados a la circulación rodada, ciclable o peatonal.

2. *Condiciones específicas.* Las bandas peatonales tendrán un ancho mínimo de 0,75 metros.

Los estacionamientos para automóviles que se establezcan en las vías públicas no interferirán el tráfico de estas debiendo contar con cualquier caso con las siguientes dimensiones mínimas:

- Plaza de aparcamiento (automóvil turismo): 450 centímetros de largo y 220 centímetros de ancho.
- 3. *Condiciones para el cruce de red viaria con vía pecuaria.* Todas las actuaciones relacionadas con la vía pecuaria se realizan en coordinación con la Consejería competente y organismos que procedan.

Todas las actuaciones se regulan según la Ley 8/1998, de 15 de junio, de las Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.

En concreto, el proyecto de urbanización del sector debe ser presentado al organismo competente para su aprobación.

El tratamiento será el siguiente:

— Ver condiciones en el capítulo VI, condiciones generales de urbanización.

Art. 42. *Ordenanza 6, terciario comercial.*—1. *Ámbito.* Se aplica en las zonas y parcelas así delimitadas en los planos de ordenación del suelo urbano y las que surjan en desarrollo de los Planes Parciales previstos en las presentes Normas Subsidiarias.

2. *Tipología.* Edificación aislada adaptada al entorno o adecuada a edificios de la misma naturaleza.

3. *Parcelación.* Parcela mínima de 500 metros cuadrados.

4. *Condiciones de aprovechamiento.*

— Edificabilidad máxima: 1 metros cuadrados/ metros cuadrados.

— Altura máxima: 2 plantas y 7 metros.

— Ocupación máxima: 70 por 100.

5. *Retranqueos:*

— A fachada: 4 metros.

— A linderos: 3 metros.

— A fondo: 5 metros.

6. *Usos.* A efectos de usos se consideran dos grados:

— Grado 1.º Usos autorizados:

- Terciario-comercial. Categorías 1.ª y 2.ª.
- Terciario-hostelero. Categorías 6.ª a 9.ª y 11.

— Grado 2.º Usos autorizados:

- Los del grado 1.º
- Terciario-comercial. Categorías 3.ª y 4.ª
- Terciario-hostelero. Categoría 10.

— Usos autorizados dos grados:

- Terciario-oficinas.
- Dotacional: todas las categorías.
- Industrial en categoría 1.ª y 2.ª, 11 y 12.

7. *Usos prohibidos.* Todos los demás.

8. *Condiciones estéticas.* Las correspondientes a la zona de ordenanza en la que se encuentre.

En Villalbilla, a 15 de noviembre de 2013.—El alcalde-presidente, Antonio Barahona Menor.

(02/8.284/13)

