

III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE

77

COLLADO VILLALBA

URBANISMO

Por este Ayuntamiento, en sesión plenaria celebrada el 24 de septiembre de 2009, se aprobó definitivamente el Plan Parcial del sector urbanizable 1.3 “Prado Manzano”, del Plan General de Ordenación Urbana de Collado Villalba.

El documento íntegro, aprobado definitivamente, se encuentra a disposición de los interesados en la página web del Ayuntamiento, www.colladovillalba.es y tablón de anuncios, dando cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 709.2 de LA Ley 7/95, de Bases de Régimen Local, y legislación urbanística concordante. Mediante el presente se hace público el articulado de las Normas Urbanísticas de dicho Plan Parcial.

Contra este acuerdo, que agota la vía administrativa, podrán interponer los interesados recurso contencioso-administrativo, ante el Tribunal Superior de Justicia de Madrid, en el plazo de dos meses, contados a partir del día siguiente al de la publicación en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID. Todo ello sin perjuicio de que pueda interponer cualquier otro recurso que se estime conveniente.

2. ORDENANZAS REGULADORAS

2.1. Disposiciones de carácter general

Artículo 1. *Objeto, naturaleza y características.*—1. El Objeto del presente Plan Parcial de Ordenación, es la ordenación urbanística del territorio delimitado por el Sector 1.3. “Prado Manzano”, de suelo urbanizable, definido en el contexto del Plan General del municipio de Collado Villalba (Madrid), estando en el presente vigente y al cual se somete en todos los términos que determine dicho documento, estableciendo los regímenes jurídicos correspondientes a cada calificación dentro del mismo, delimitando las facultades urbanísticas propias del derecho de propiedad del suelo y especificando los deberes que condicionan la efectividad y ejercicio de dichas facultades.

2. La Naturaleza y fundamento del presente plan de ordenación se basa en lo establecido en el artículo 47 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid (Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid) y en los artículos 43 y siguientes del Reglamento de Planeamiento en lo que está vigente.

3. El presente Plan Parcial tiene las siguientes características:

- A. Es una ordenación integral del territorio delimitado por el Sector de suelo urbanizable Sector 1.3. “Prado Manzano” de Collado Villalba.
- B. Es dependiente y derivado y se somete por lento al planeamiento de rango superior constituido por el Plan General del citado municipio de Collado Villalba, aprobado por el Consejo de Gobierno de la Comunidad Autónoma de Madrid en sesión de fecha 27 de septiembre de 2001.
- C. Es inmediatamente ejecutivo, una vez se publique en los diarios oficiales correspondientes el acuerdo de aprobación definitiva de conformidad con lo previsto en los artículos 64 a 66 de la Ley del Suelo.

Art. 2. *Ámbito de aplicación.*—El presente Plan Parcial de Ordenación es de aplicación exclusiva sobre el territorio delimitado por el Sector de suelo urbanizable Sector 1.3. “Prado Manzano”, quedando definido gráficamente dicho ámbito en los correspondientes planos de ordenación que integran la documentación del presente Plan.

Art. 3. *Vigencia.*—1. El presente Plan Parcial de Ordenación entrara en vigor el día de la publicación del acuerdo de su aprobación definitiva, y asimismo estas Ordenanzas Reguladoras, en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID.

2. Su vigencia será indefinida en tanto no se apruebe una revisión del planeamiento municipal, sin perjuicio de eventuales modificaciones puntuales o de la suspensión parcial o total de su vigencia en las condiciones previstas en la Ley del Suelo.

Art. 4. *Efectos.*—Este Plan Parcial de Ordenación, así como los Proyectos y Estudios de Detalle que eventualmente lo desarrollen, una vez publicado el acuerdo de su aprobación definitiva, serán públicos, obligatorios y ejecutivos-

- A. Publicidad. Cualquier particular tendrá derecho a consultar en el Ayuntamiento toda la documentación integrante del Plan Parcial de Ordenación y de los planes que lo desarrollen, así como solicitar por escrito información del régimen aplicable a cualquier finca o ámbito.
- B. Obligatoriedad. El Plan Parcial de Ordenación y los Proyectos y Estudios que lo desarrollan, obligan y vinculan por igual a cualquier persona física o jurídica, pública o privada, al cumplimiento estricto de sus términos y determinaciones, cumplimiento este que será exigible por cualquiera mediante el ejercicio de la acción pública.
- C. Ejecutividad. La ejecutividad del Plan implica que, una vez publicado el acuerdo de su aprobación definitiva y previa redacción de los Proyectos y Estudios que lo desarrollen, serán formalmente ejecutables las obras y servicios que contemplen al objeto de soportar la edificación prevista tanto pública como privada.

Art. 5. *Modificaciones del P.P.O.*—Sin perjuicio de las modificaciones que puedan devenir sobre la presente ordenación por una revisión, formal del planeamiento general municipal, se podrán modificar determinaciones del presente Plan Parcial de Ordenación, con la tramitación prevista en los artículos 67 y siguientes de la Ley del Suelo, siempre que concurran las siguientes circunstancias:

- A. Que no se vulneren determinaciones del planeamiento de rango superior, a que en cada momento se someta, pare el ámbito del sector.
- B. Que no se den los supuestos previstos para revisión en el artículo 66 de la Ley del Suelo.

Art. 6. *Contenido documental del Plan Parcial de Ordenación.*—1. El presente Plan consta de los siguientes documentos, de conformidad con los artículos 49 de la Ley del Suelo y 57 y siguientes del Reglamento de Planeamiento.

- A. Memoria justificativa de la ordenación y de sus determinaciones, incluyendo la información operativa necesaria.
- B. Planos de información.
- C. Planos de Proyecto u Ordenación, y Catalogación.
- D. Ordenanzas reguladoras de la edificación y la urbanización.
- E. Organización y Gestión de la Ejecución, Plan de Etapas.
- F. Organización y Gestión de la Urbanización: Estudio Económico-Financiero para acometer la urbanización.

2. Asimismo, y como anexo a estos documentos, se incluye documentación registral de dominio y cargas de las fincas integrantes del sector y que aportan los Promotores del Plan al plantear la iniciativa de desarrollo de conformidad con las previsiones del artículo 106 de la Ley del Suelo.

Art. 7. *Normas de interpretación.*—1. Las determinaciones del presente Plan Parcial de Ordenación se interpretarán con base a los criterios que partiendo del sentido propio de sus palabras y definiciones, en relación con las propias del planeamiento municipal al que este se somete, y en relación con el contexto y los antecedentes, tengan en cuenta principalmente su espíritu y finalidad, así como en la realidad social del momento en que se han de aplicar.

2. Si se dieran contradicciones gráficas entre planos de diferente escala, se estará a lo que indiquen los de mayor escala (menor divisor). Si fuesen contradicciones entre mediciones sobre plano y sobre realidad, prevalecerán estas últimas. Y si se tienen entre determinaciones de superficies fijas y de coeficientes y porcentajes prevalecerán estos últimos en su aplicación a la realidad concreta.

3. Si existieran contradicciones entre las propuestas explícitas contenidas en los planos de ordenación y ordenanzas reguladoras (de carácter normativo y regulador) y las propuestas y sugerencias de los planos de información y la memoria (de carácter más informativo y justificativo) se considerará que prevalecerán aquellos sobre estos.

4. Por último, y con carácter general en cualquiera de los supuestos de duda, contradicción o imprecisión de las determinaciones, propias o en relación con las de aplicación del planeamiento general de aplicación, prevalecerá aquella de la que resulte menor impac-

to ambiental y paisajístico, menor contradicción con los usos y prácticas tradicionales, y mayor beneficio social o colectivo.

Art. 8. *Afecciones y normativa complementaria.*—Aparte de lo regulado directamente por el presente Plan Parcial de Ordenación, y en lo que fuere de aplicación por razón del planeamiento municipal, será asimismo de aplicación la Normativa general, tanto básica como sectorial, respecto a la edificación y los usos.

Para las vías pecuarias será de aplicación específica lo determinado en la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias estatal, y en la Ley 8/1998 de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.

En relación con vertidos líquidos procedentes del saneamiento se estará a lo que señala el Decreto 170/1998, de 1 de octubre, sobre Gestión de las Infraestructuras de Saneamiento de Aguas Residuales de la Comunidad de Madrid.

Decreto 78/1999, de 27 de mayo, por el que se regula el régimen de protección contra la Contaminación Acústica en la Comunidad de Madrid.

En desarrollo del sector se aplicará lo determinado tanto en la legislación estatal como en la autonómica relativo a eliminación de barreras arquitectónicas y urbanísticas y accesibilidad a personas con minusvalías.

En todo caso, deberán someterse a los procedimientos ambientales correspondientes los Planes, Proyectos y actividades que así establece la ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid.

2.2. Terminología de conceptos

Art. 9. *Terminología empleada en el Plan Parcial.*—1. Con carácter general, y en coordinación con la terminología de conceptos empleada en el planeamiento general antes citado, constituido por el Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Collado Villalba, del que el presente Plan Parcial de Ordenación es desarrollo, será de aplicación la terminología y definiciones que las mismas establecen en su parte Normativa de disposiciones Generales.

2. Si con carácter particular o específico este Plan estableciese en la presente Normativa conceptos complementarios a los anteriores, se habrán de entender y considerar, por una parte sometidos, en lo que afecta a los anteriores, y por otra, con el contenido que en cada caso se defina, para cualquier parte de su ámbito territorial.

2.3. Régimen urbanístico del suelo

Art. 10. *Calificación del suelo.*—1. En virtud de la legislación del suelo vigente, el Plan Parcial de Ordenación regula el ejercicio de las facultades del derecho de propiedad y el régimen de cesiones para infraestructuras y dotaciones públicas, con arreglo a la calificación urbanística que el mismo establece para los predios.

2. El presente Plan Parcial de Ordenación califica el suelo del sector según las siguientes zonas de ordenanza.

Zona 01. residencial multifamiliar.

- Grado 1.º: Viv. Libre [VL].
- Grado 2.º: Viv. P.P. [VPP].

Zona 02. Equipamiento socio-comercial privado [EQC].

Zona 03. Equipamiento deportivo privado [EQDep].

Zona 04. Red general de infraestructuras [RRG.INF.].

Zona 05. Equipamiento público local V general.

- Grado 1. Red General [RG.EQ.].
- Grado 2. Red Local [RL.EQ.].

Zona 06. Zona verde/espacios libres.

- Grado 1.º: Red General [RG.ZV.].
- Grado 2.º: Red Local [RL.ZV.].

Zona 07. Servicios públicos/red viaria.

Zona 08. Equipamiento y servicios supramunicipales.

- Grado 1.º: Equipamiento genérico [RSM.EQ.].
- Grado 2.º: Viviendas de integración [VIS].

Zona 09. Servicios urbanos [RL.INF.CT.] [RL.INF.BM.].

Esta calificación constituye la división básica del suelo, a efectos urbanísticos y determina los regímenes urbanísticos específicos de aprovechamiento que les son de aplicación según no detalla en el capítulo 2.7. Ordenanzas particulares de cada Zona siguiente.

3. Según el destino previsto en el Plan Parcial para cada una de las zonas, estas serán bien zonas de suelo con aprovechamiento lucrativo o bien adscritas a los sistemas o redes locales y generales.

Art. 11. *Sistemas o redes supramunicipales, generales y locales.*—1. Constituyen sistemas o redes generales aquellos elementos fundamentales de la ordenación del territorio municipal, determinantes del desarrollo urbano que configuran la estructura general orgánica del territorio, definidos en el contexto del Plan General que se desarrolla.

2. Constituyen sistemas o redes locales los elementos de la ordenación al servicio de la población y los usos que se proyectan para el sector, conforme al modelo de desarrollo establecido por el Plan Parcial, quedando vinculados al citado sector.

3. Constituyen sistemas o redes supramunicipales aquellos elementos que dan servicio a un territorio superior al municipal, ya sea comarcal o regional.

4. Los elementos o zonas que componen los sistemas locales son los siguientes:

Zona 05. Equipamiento público local V general.

— Grado 2.º: Red Local [RL.EQ.].

Zona 06. Zona verde/espacios libres.

— Grado 2.º: Red Local [RL.ZV.].

Zona 07. Servicios públicos/red viaria.

Zona 09. Servicios urbanos [RL.INF.CT.] [RLINF.BM.].

5. Los elementos o zonas que componen las redes generales municipales son los siguientes:

Zona 04. Red general de infraestructuras [RG.INF.].

Zona 05. Equipamiento público local t general.

— Grado 1.º: Red General [RG.EQ.].

Zona 06. Zona verde/espacios libres.

— Grado 1.º: Red General. IRG.ZV.].

6. Los elementos o zonas que componen las moles o sistemas supramunicipales son los siguientes:

Zona 08. Equipamiento v servicios supramunicipales.

— Grado 1.º: Equipamiento genérico [RSM.EQ.].

— Grado 2.º: Viviendas de integración [VIS].

Art. 12. *Edificaciones y usos fuera de ordenación.*—1. Los edificios e instalaciones de cualquier naturaleza erigidos con anterioridad a la aprobación definitiva del presente Plan Parcial de Ordenación, así como los usos a que los mismos, o bien al suelo, estuviesen asignados, que resultaran disconformes con la normativa y ordenación que contiene el citado documento de planeamiento, serán considerados fuera de ordenación.

2. La consideración de fume de ordenación lleva implícita la prohibición expresa de la realización de obras de consolidación, mejora, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación.

3. No obstante, en casos excepcionales derivados de situaciones previas con sujeción al planeamiento anterior, el Ayuntamiento respectivo podrá autorizar obras de consolidación siempre que no estuviese prevista por la Administración su demolición o adquisición en el plazo de 15 años.

Esta determinación no podrá ser aplicada a casos de instalaciones o edificios implantados con infracción de la legalidad vigente en este momento, pudiéndose realizar en ellos exclusivamente las pequeñas reparaciones que exigiere la higiene, ornato y seguridad.

Art. 13. *Regulación de derechos y cargas de la propiedad del suelo.*—1. Por razón de la clase de suelo del sector objeto del presente Plan Parcial de Ordenación, y en función de las determinaciones que para el mismo efectúan tanto la Ley del Suelo (artículo 21 en relación con el 18) como el Plan General municipal, el sector está sometido a las siguientes obligaciones y cargas, con independencia de la estructura de la propiedad:

De planeamiento y desarrollo:

— Redacción de Plan Parcial de Ordenación.

— Redacción de Proyecto de Urbanización.

De gestión:

- Redacción de Bases y Estatutos de actuación de la Junta de Compensación.
- Constitución de la Junta de Compensación, o en su caso.
- Redacción de Proyecto de Compensación.
- Cesión obligatoria y gratuita, y libre de cargas, de los siguientes terrenos adscritos a las zonas de:
 - Zona 04. Red general de infraestructuras [RG.INF.].
 - Zona 05. Equipamiento público local V general.
 - Grado 1.º: Red General [RG.EO.].
 - Grado 2.º: Red Local [RL.EQ.].
 - Zona 06. Zona verde/espacios libres.
 - Grado 1.º: Red General [RGZV.].
 - Grado 2.º: Red Local [RLZV.].
 - Zona 07. Servicios públicos/red viaria.
 - Zona 08. Equipamiento y servicios supramunicipales.
 - Grado 1.º: Equipamiento genérico [RSM.EQ.].
 - Grado 2.º: Viviendas de integración [VIS].
 - Zona 09. Servicios urbanos [RL.INF.CT.] [RL.INF.BM.].
- Cesión de los terrenos correspondientes al porcentaje legal de cesión de aprovechamiento lucrativo del sector, localizados, de conformidad con las necesidades de la Administración receptora, en donde determine el Proyecto de Compensación para el polígono de ejecución, surtiendo esta cesión la obligación a que hace referencia el artículo 18.2.c) en relación con el 21 de la Ley del Suelo.

De ejecución:

- Implantación de los servicios urbanísticos previstos en esta normativa y ejecución de las obras de urbanización del viario y espacios libres del sector, según efectúa la propuesta del Plan Parcial.
 - Edificación de los solares resultantes de la ordenación, que quedan para los Promotores, dentro de los plazos que se fijan en el Plan de Etapas que forma parte sustancial de este Plan Parcial de Ordenación.
 - De conservación de la urbanización: Constitución de una Entidad Urbanística Colaboradora para el mantenimiento de la urbanización una vez se haya entregado esta a la Administración urbanística actuante. tras la suscripción del acta de recepción provisional de la urbanización.
2. Por lo que se refiere a los derechos que los titulares del suelo delimitado por el sector tienen respecto al aprovechamiento que fija el Plan General municipal, de conformidad con lo previsto en la legislación vigente del suelo, se limita al 90 por 100 del aprovechamiento lucrativo del sector, en los términos y con las condiciones previstas en el presente plan.
3. Tanto en lo que se refiere a las cargas como a los derechos de los titulares o propietarios de suelo dentro del sector, se estate a lo que determine la Ley del Suelo, y en su caso en el Reglamento de Gestión, y a lo previsto por el planeamiento general municipal de afectación.

Art. 14. *Coefficientes de homogeneización en el plan parcial.*—A los efectos de la distribución del aprovechamiento lucrativo entre los diferentes regímenes de vivienda, y las edificabilidades adscritas a los mismos, el presente Plan Parcial de Ordenación determina el coeficiente unidad para todos los aprovechamientos lucrativos dentro del sector, con independencia del destino de los mismos, ya sea aprovechamiento edificable en vivienda libre o ya sea en vivienda protegida en algún régimen de los previstos en la legislación aplicable, o bien sea destinado a equipamiento alguno de naturaleza privada.

Art. 15. *Determinaciones sobre elementos protegidos dentro del sector.*—Se entienden aplicables en toda su extensión, y aquí por reproducidas, las determinaciones que sobre protecciones de toda índole puedan existir dentro del ámbito territorial del Plan Parcial, establece el Plan General de Ordenación que se desarrolla por el presente.

2.4. Desarrollo del plan parcial de ordenación

Art. 16. *Condiciones generales para su desarrollo.*—1. La aplicación del presente Plan Parcial de Ordenación se llevará a cabo según las determinaciones que se establecen en la presente Normativa Urbanística tanto en lo que se refiere a las condiciones de urbanización como en lo que no refiere a las condiciones de edificación, particularizadas para cada zona específica de ordenanza, cuya delimitación contiene el correspondiente plano de ordenación.

2. El completo desarrollo del Plan Parcial corresponde a la iniciativa privada mediante el sistema de compensación, salvo en los casos previstos en la Ley del Suelo pare el caso de incumplimiento de alguno de los miembros de la Junta de Compensación o conductos discrepantes.

Art. 17. *Planeamiento y proyectos de desarrollo.*—1. No será necesaria la redacción intermedia de ningún documento de planeamiento previo al desarrollo material de las previsiones contenidas en el presente Plan Parcial de Ordenación.

2. No obstante esto anterior, si se diese alguna circunstancia especial sobrevenida, previa delimitación del ámbito especial en que concurra, el Ayuntamiento u órgano de la Administración Urbanística competente podrá decretar la necesidad de redacción de un Plan Especial que de satisfacción a la necesidad suscitada, sin perjuicio de lo dispuesto en el Capítulo 2.1 de la presente Normativa.

3. Serán pues proyectos de desarrollo del Plan Parcial, en su caso para cada polígono de ejecución, los siguientes:

- A. Proyecto de Reparcelación (documento de equidistribución de beneficios y cargas derivadas de la actuación urbanística).
- B. Proyecto de Urbanización.
- C. Proyecto de Parcelación (en su caso, so no se contuviera la parcelación en el propio Proyecto de Reparcelación).

4. El alcance y contenido de cada uno de ellos es el siguiente:

Art. 18. *Proyecto de reparcelación.*—Contenido: Contendrá las determinaciones previstas en los artículos 86 y siguientes de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid y en lo que no se oponga a las determinaciones del artículo 172 del Reglamento de Gestión, debiéndose incorporar al proyecto planos de delimitación de fincas aportadas y de las fincas resultantes adjudicadas, a la escala mínima de 1/2.500. Este proyecto podrá contener la parcelación completa de los terrenos que conforman el sector.

Formulación: Será formulado por la Junta de Compensación, o por el Propietario-Promotor único en su caso y tramitado conforme a lo dispuesto en el artículo 88 de la Ley del Suelo. En todo caso y si se dan las circunstancias a que se refiere el artículo 114 de la Ley del Suelo, se podrá presentar al formalizar la iniciativa de desarrollo previsto en el artículo 106 del mismo cuerpo legal.

Art. 19. *Proyecto de urbanización.*

Contenido: El proyecto de urbanización contendrá las determinaciones y documentación fijados en el artículo 80 de la Ley del suelo, y en lo que no se oponga a sus determinaciones, a los artículos 69 y 70 del Reglamento de Planeamiento, así como las condiciones específicas que para la urbanización prevé el presente Plan Parcial de ordenación.

Además contendrá las siguientes determinaciones complementarias:

- Copia de los documentos del presente Plan Parcial que sean precisos para justificar la exacta adecuación del Proyecto de Urbanización al plan.
- Memoria descriptiva, con justificación detallada de los cálculos de las redes de servicios, del cumplimiento de la normativa aplicable al proyecto que figura en este plan, y descripción exacta de los materiales que se vayan a emplear.
- Cuantos planos sean necesarios para la total definición de las distintas unidades a construir, agrupados en dos bloques:
 - a) De información.
 - b) De proyecto.
- Presupuestos con sus correspondientes mediciones.
- Pliegos de condiciones técnicas y económico-administrativas que regirá en la ejecución de las obras e instalaciones.

- Cronograma de tiempos y costos, especificando plazas para la ejecución de servicios mínimos (art. 42 del R. G.) para que puedan iniciarse las obras de edificación, y plazo de garantía de las obras de urbanización.

El Proyecto de Urbanización podrá en cualquier caso efectuar las adaptaciones de detalle exigidas por las características del suelo y subsuelo si, de los estudios geotécnicos que eventualmente pudieran hacerse, se desprendiera la necesidad de proceder a las mencionadas adaptaciones. En el caso de que las modificaciones afectaren en alguna medida a las previsiones del planeamiento (alineaciones, ordenación, régimen del suelo, etc.) se tramitará simultáneamente con el Proyecto de Urbanización la correspondiente modificación del Plan Parcial de Ordenación.

Formulación: Será formulado por la Junta de Compensación, o en su caso por el Propietario-Promotor único, y su tramitación se ajustará al procedimiento establecido en el artículo 141 del Reglamento de Planeamiento.

Art. 20. Estudio o Proyecto de Parcelación.—La parcelación, segregación o división material de terrenos, requerirá la previa licencia de parcelación con redacción de un Estudio de Parcelación que contenga las características y determinaciones de la parcelación pretendida y sirva de base para la solicitud de la licencia, salvo que su objeto ya estuviese contenido en un Proyecto de Compensación.

Se adecuarán en cada caso a las condiciones generales y particulares de parcelación de cada uno de los diferentes ámbitos en que el suelo del sector queda calificado.

Cuando la parcelación proyectada integre partes diferenciadas de uso privado y partes comunes de uso mancomunado, deberá establecerse la cuota de participación de cada parcela en la parte mancomunada de forma clara e inequívoca a efectos de su posterior inscripción en el correspondiente Registro.

Contenido básico. Sin perjuicio de las determinaciones que al respecto puedan establecer el Plan General de afección al territorio que se ordena, su contenido básico será el siguiente:

- Memoria de información y justificativa de la finalidad de la parcelación.
- Documentación acreditativa de la titularidad de los terrenos.
- Plano de situación en relación al sector sobre cartografía del Plan Parcial.
- Plano de segregación o parcelación a escala adecuada.
- Se acompañan a la documentación las cédulas urbanísticas de las parcelas resultantes, con su superficie, servicios, uso y aprovechamiento.

Formulación y tramitación: Se formularán por los interesados y se tramitarán como solicitud de licencia de parcelación ante el Ayuntamiento correspondiente.

Art. 21. Proyectos de Edificación.—Los proyectos de edificación se someterán en cuanto a las condiciones urbanísticas de referencia, tanto a las determinaciones específicas de la zona en que se proyecte como a las generales del presente Plan Parcial de Ordenación y las derivadas del planeamiento general municipal.

Asimismo, se dará satisfacción a toda legislación sectorial y disposiciones normativas y reglamentarias de obligado cumplimiento.

En especial, todos los Proyectos de Edificación, tanto residencial en cualquiera de los regímenes previstos en el Plan, como los relativos a dotaciones de equipamiento, deberán satisfacer para el ambiente interior las determinaciones a que hace referencia el Decreto 78/1999, de 27 de mayo, por el que se regula el régimen de protección con la Contaminación Acústica en la Comunidad de Madrid.

Todo Proyecto de edificación que se redacte a efectos de obtención de licencia para su ejecución, deberá incluir el acondicionamiento de los espacios libres de uso privado que formen parte integrante de la parcela cuya edificación se pretende.

En caso de espacios libres privados que formen parte de como elementos comunes de dos o más parcelas, con el Proyecto de edificación que se someta a obtención de la primera licencia deberá definirse el acondicionamiento de tales espacios libres y garantizarse su ejecución por los propietarios de las diferentes parcelas en proporción a sus cuotas o porcentajes de participación en el espacio común.

Art. 22. Condiciones de actuación y ejecución.—1. La actuación y ejecución se someterá a las disposiciones que para el sistema de actuación determinan las disposiciones vigentes.

1. **Ámbito de actuación.** La ejecución del Plan Parcial se realizará por polígonos completos.

No obstante se podrán delimitar ámbitos territoriales menores a los solos efectos de determinación de fases en la ejecución material de las determinaciones, de conformidad con lo previsto en el Plan de Etapas que forma parte sustancial del presente Plan Parcial de Ordenación.

2. Determinación del sistema de actuación.

La ejecución de las determinaciones del Plan Parcial se realizarán por el sistema de compensación sobre cada polígono de ejecución, sin perjuicio de que se define un solo polígono sobre la totalidad del ámbito del sector.

El sistema de compensación tiene por objeto la gestión y ejecución de la urbanización por los mismos propietarios del suelo comprendido dentro de su perímetro, con solidaridad de beneficios y cargas.

En cuanto al procedimiento y requisitos para el desarrollo del sistema, se distinguen los siguientes supuestos:

A. Compensación en polígonos de actuación de propietario único.

Cuando no trate de un solo propietario físico o jurídico de los terrenos del polígono o cuando pertenezcan a una comunidad en proindiviso, en la que no exista oposición de ninguno de los conductores, no será exigible la constitución de Junta de Compensación.

El propietario único, o la comunidad proindiviso en su caso, formulará un proyecto de compensación que exprese la localización de los terrenos de cesión gratuita y las reservas establecidas en el Plan, así como las parcelas edificables. Se señalarán asimismo los terrenos en que se sitúe el aprovechamiento lucrativo del sector de cesión obligatoria (legal y/o convenida si es en cuantía superior) a la Administración actuante, salvo que se sustituya dicha cesión por una indemnización económica, la cual deberá determinarse con arreglo al procedimiento establecido en el artículo 105 de la Ley del suelo.

El Proyecto de Compensación se elevará a la Administración actuante para su aprobación definitiva.

B. Compensación en polígonos de actuación de varios propietarios.

Si los terrenos del ámbito de actuación pertenecen a varios propietarios o a una comunidad proindiviso en la que aparezcan discrepancias entre los propietarios en el curso de la aplicación del sistema, deberán constituirse en Junta de Compensación, requiriéndose la concurrencia en ella de propietarios que representen al menos el 50 por 100 de la superficie del polígono, de conformidad con lo prevenido en el artículo 106 de la Ley del Suelo.

Si los propietarios no llevasen a efecto la referida presentación, la Administración actuante podrá sustituir el sistema de conformidad con lo determinado en el artículo 103 de la Ley del Suelo.

Si no se presenta junto con el porcentaje iniciativa de desarrollo a tenor de lo preceptuado en el artículo 114 de la Ley del Suelo, la Junta de Compensación formulará un Proyecto de Reparcelación de acuerdo a las Bases de Actuación con las determinaciones de los artículos 86 y siguientes de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid y en lo que no se oponga a las determinaciones del artículo 172 del Reglamento de Gestión.

4. El coste de los Proyectos derivados del desarrollo del sector y asimismo de las obras de urbanización e implementación de los servicios, y de las obras que eventualmente se hayan convenido, será a cargo del propietario único del sector o en su caso, de la Junta de Compensación.

5. El acuerdo de aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación producirá la cesión de derecho a la Administración Actuante, en pleno dominio y libre de cargas, de todos los terrenos que sean de cesión gratuita según el presente Plan Parcial de Ordenación.

No obstante, se podrán ocupar los terrenos con el fin de su urbanización, hasta que, finalizadas las obras, sean recibidas por el Ayuntamiento correspondiente.

6. El Ayuntamiento o Administración actuante, podrá expropiar los derechos de los miembros de la Junta de Compensación que incumplan sus obligaciones y cargas, e incluso los plazos, siendo beneficiaria la propia Junta. El propietario único de un polígono de actuación, o la Junta de Compensación en su caso, serán directamente responsables de su urbanización completa, tanto en sus características técnica como en los plazos de ejecución, de la edificación de los solares resultantes de la ordenación que quedan para los Promotores y de las demás obligaciones resultantes.

Art. 23. *Conservación de la urbanización.*—La conservación de la urbanización hasta su recepción provisional por el correspondiente Ayuntamiento correrá a cargo de los particulares Promotores.

Los Promotores-Propietarios del sector, así como los futuros titulares de derechos dentro del mismo, quedan obligados a costear el mantenimiento de la urbanización y servicios del polígono en que se incluyan, integrándose en la correspondiente Entidad Urbanística Colaboradora de mantenimiento, de conformidad con lo previsto en el Reglamento de Gestión por tiempo indefinido. El plazo de mantenimiento por la Entidad Urbanística Colaboradora será indefinido, hasta que el Ayuntamiento, en razón a la consolidación de la edificación y ocupación efectiva del sector reclame para sí dicha obligación,

Art. 24. *Derecho a edificar.*—1. Solamente podrá ejercerse la facultad de edificar los terrenos aptos por el Plan Parcial que hayan adquirido la condición de solar de conformidad con lo previsto en el artículo 42 del Reglamento de Gestión y en la parte dispositiva del Plan General.

2. No obstante, podrá edificarse antes de que los terrenos estén totalmente urbanizados, una vez esté aprobado el Proyecto de Urbanización y constituida la Junta de Compensación si fuese exigible en los términos y con las condiciones previstas en el artículo 42 y su remisión al 41, ambos del Reglamento de Gestión que asimismo se recogen en el Plan General, siempre que se cumplan los siguientes requisitos simultáneamente:

- A. Que hubiese ganado firmeza, en vía administrativa, el acto de aprobación del Proyecto de Compensación.
- B. Que la infraestructura básica del polígono esté ejecutada en su totalidad o que por el estado de realización de las obras de urbanización de la parcela sobre la que se ha solicitado licencia, la Administración considera previsible, que a la terminación de la edificación, la parcela de que se trata contará con todos los servicios necesarios para tener la condición de solar, fijando en la autorización correspondiente el plazo de terminación de la urbanización que será, en todo case, menor que el de terminación de la edificación.
- C. Que en el escrito de solicitud de licencia se comprometa a no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización de la etapa que corresponda y a establecer tal condición en las cesiones de derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.

3. No se permitirá la ocupación y uso de los edificios hasta que no esté realizada totalmente la urbanización correspondiente a la infraestructura básica que afecte a dichos edificios y estén en condiciones de funcionamiento los suministros de agua, energía eléctrica y red de alcantarillado.

4. A estos efectos, se considerará como infraestructura básica la instalación de los servicios urbanos enumerados a continuación sobre todo el viario comprendido en el ámbito del Proyecto de Urbanización o en cada una de las etapas o fases de ejecución y sus conexiones con las redes exteriores, salvo los tondos de saco y accesos interiores a las parcelas:

- a) Explanación.
- b) Saneamiento.
- c) Encintado de bordillos y base del firme.
- d) Cepa intermedia asfáltica del firme.
- e) Red de distribución de agua.
- f) Red de suministro de energía eléctrica y Canalizaciones telefónica.
- g) Red de alumbrado público.
- h) Obras civiles de los parques y jardines públicos.
- i) Acometidas de servicios a terrenos para dotación de equipamientos.

Art. 25. *Licencias.*—1. Están sujetos a previa obtención de licencia municipal, sin perjuicio de la obtención de las autorizaciones concurrentes que procedan, los actos de edificación y uso del suelo enumerados en el artículo 151 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.

2. Las licencias se concederán con carácter general en función de las posibilidades o facultades que para parcelar, urbanizar o edificar se señalan en esta Normativa del Plan Parcial.

3. El régimen general será el previsto en los artículos 152 y siguientes de la Ley del Suelo, y por lo que se refiere a la Administración local, lo previsto en el Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales.

4. La documentación y tramitación de los proyectos para solicitud de licencia se ajustará en cada caso a lo previsto en los artículos 15 y siguientes de esta Normativa, y las disposiciones generales de aplicación del Plan General.

Art. 26. *Caducidad y prórroga de las licencias.*—1. En aplicación de las determinaciones del artículo 158 de la Ley del Suelo, las licencias caducarán, previa incoación del procedimiento oportuno, al año de su otorgamiento si no se iniciasen las obras o actividades que amparan en dicho plazo.

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

El incumplimiento del deber de urbanización simultáneo a la edificación comportará la caducidad de las licencias concedidas sin derecho a indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado sin perjuicio del derecho de terceros adquirentes al resarcimiento de los daños y perjuicios que se les hubieren irrogado. Asimismo. Comportará, en lo necesario, la pérdida de la fianza que se hubiere prestado para garantizar la ejecución de las obras de urbanización.

3. Se entenderá que no se ha iniciado la obra siempre que durante el citado plazo de seis meses la actividad constructiva sea inferior al 15 por 100 de la obra, calculándose en base al presupuesto de ejecución material.

4. Se entenderá que la obra se halla paralizada siempre que durante el citado plazo de tres meses la actividad constructiva sea inferior al 10 por 100 de la obra que restase por ejecutar en el momento en que aquella quedó paralizada. Dicho valor se calculará asimismo sobre la base del presupuesto de ejecución material.

5. Por causa plenamente justificada, a juicio del Ayuntamiento, podrán prorrogarse dichos plazos por una sola vez y por igual periodo según se dispone en el Art. 158 de la Ley del Suelo.

6. En todo caso las obras deberán quedar terminadas dentro de los tres años siguientes a la fecha de notificación de la licencia, pudiéndose prorrogar este plazo por 12 meses, transcurridos los cuales la licencia caducará automáticamente y será necesario iniciar de nuevo el expediente de concesión de licencia.

Art. 27. *Obra menor.*—A los efectos del presente Plan Parcial de Ordenación tendrán la consideración de obra menor aquellas que cumplan todos y cada uno de los siguientes requisitos:

- Que la obra o instalación prevista, sea del tipo que sea, cumpla y se adecúe a lo establecido en la Normativa, tanto con carácter general como particular para la zona concreta en que se ubique.
- Que la obra, sea del tipo que sea, no afecte ni comprometa a elementos estructurales importantes o resistentes de la edificación, limitándose por tanto a los elementos o características interiores o secundarias de la misma.
- Que no se comprometa, ni directa ni indirectamente, la seguridad de personas y bienes. sea cual sea la obra a realizar.

2.5. Normas de urbanización

Art. 28. *Normativa de aplicación.*—La finalidad de las presentes Normas de Urbanización es la de determinar las condiciones técnicas mínimas que han de cumplir las instalaciones urbanas en el sector y se han de recoger en los correspondientes Proyectos de Urbanización que se redacten en desarrollo del Plan Parcial.

Art. 29. *Enlace con los servicios generales.*—En cualquier caso, el Proyecto de Urbanización deberá resolver el enlace de los correspondientes servicios urbanísticos del sector con los generales del municipio, y asimismo, acreditar que tienen capacidad suficiente para atenderlos.

Art. 30. *Obras e infraestructuras a incorporar al sector.*—Las obras de urbanización y servicios que se tendrán que prever para la correspondiente dotación y servicio del sector serán los siguientes:

- a) Explanación y acondicionamiento del terreno.
- b) Pavimentación de la red viaria.
- e) Red de distribución de agua, riego e hidrantes contra incendio.
- d) Red de evacuación de aguas pluviales y residuales, y vertido.
- e) Red de distribución de energía eléctrica.
- f) Red de alumbrado público.
- g) Red de canalización de telecomunicaciones.
- h) Ajardinamiento y tratamiento de los espacios libres de dominio y uso público

Art. 31. *Condiciones de cálculo de las redes de Infraestructura y obras de urbanización.*—En el Anexo normativo N.º 1, de Condiciones técnicas mínimas de las redes V obras de urbanización, que forma parte integrante de esta Normativa Urbanística se recogen las condiciones mínimas de cálculo a que se han de sujetar las redes de infraestructuras, de conformidad y acuerdo con las previstas en el Plan General que se desarrolla.

No obstante esto anterior, se podrán adoptar otras condiciones de cálculo en el Proyecto de Urbanización siempre que queden suficientemente justificadas y no modifiquen condiciones vinculantes previstas en el precitado Plan General.

2.6. Normas generales de la edificación y de los usos

Art. 32. En coordinación con lo establecido en el Plan General municipal, se adoptan para el presente Plan Parcial de Ordenación como propias las Normas Generales de la Edificación y de los Usos de dicho Plan General, quedando unido a las presentes normas urbanísticas copia de las mismas en el Anexo normativo N 2.

Art. 33. Si se estableciesen determinaciones no contempladas en la citada normativa general se definirán a todos los efectos en el punto de la presente normativa en que se consideren. no vulnerando en cualquier caso a las mismas, y serán de aplicación a cualquier ámbito en que se haga referencia a dicha determinación.

2.7. Ordenanzas particulares de cada zona

Art. 34. *Generalidades.*—1. Las ordenanzas particulares de cada zona desarrolladas en el presente Capítulo regulan, junto con las Normas Generales de Uso y Edificación previstas en el Capítulo anterior, las determinaciones a que deben ajustarse, en función de su ámbito territorial de aplicación, tanto la edificación como las actividades que se desarrollen en la totalidad del sector.

2. En total, el presente Plan Parcial de Ordenación define siete Zonas de Ordenanza particulares para cada zona de ordenación proyectada por el presente Plan Parcial de Ordenación, cuyos ámbitos de aplicación quedan definidos en el correspondiente plano de zonificación. El listado de las mismas es el siguiente:

Zona 01. Residencial multifamiliar.

— Grado 1.º: Viv. Libre [VL].

— Grado 2.º: Viv. P.P. [VPP].

Zona 02. Equipamiento socio-comercial privado [EQC].

Zona 03. Equipamiento deportivo privado [EQDep].

Zona 04. Red general de infraestructuras [RRG.INF.].

Zona 05. Equipamiento público local V general.

— Grado 1. Red General [RG.EQ.].

— Grado 2. Red Local [RL.EQ.].

Zona 06. Zona verde/espacios libres.

— Grado 1.º: Red General [RG.ZV.].

— Grado 2.º: Red Local [RL.ZV.].

Zona 07. Servicios públicos/red viaria.

Zona 08. Equipamiento y servicios supramunicipales.

— Grado 1.º: Equipamiento genérico [RSM.EQ].

— Grado 2.º: Viviendas de integración [VIS].

Zona 09. Servicios urbanos [RL.INF.CT.] [RL.INF.BM.].

3. De conformidad con las determinaciones del planeamiento municipal al que se somete, las claves o zonas de ordenanza particulares para cada zona con usos lucrativos, que a continuación se desarrollan, son las determinadas por el plan parcial de ordenación que se definen como de aplicación específica, sin perjuicio de la Ordenanza Lucrativa de referencia que se establece para el sector.

4. Plantas bajo rasante. Se permitirá con carácter general dos plantas bajo rasante en todas las zonas con aprovechamiento edificable, salvo que expresamente se determine en contrario en los artículos siguientes para cada zona en cuestión.

A efectos de considerar planta bajo rasante en el ámbito del presente Plan Parcial de Ordenación, en concordancia con el planeamiento municipal a que se somete, se considerará como tal la planta que tiene la rasante del techo (cara inferior del forjado superior) a

menos de setenta centímetros (0,70 m.) de altura sobre la rasante oficial de la parcela que se considere en el punto más desfavorable, de conformidad con lo previsto en la norma F/3.1.3 de las Normas Urbanísticas del Plan General municipal, salvo que expresamente se determine de otra forma más restrictiva en los artículos siguientes. Por encima de esta última medida en cualquiera de los puntos estimados la planta en cuestión se considerará sobre rasante (planta baja).

5. Determinaciones para atenuar el ruido en la edificación.

Para dar cumplimiento a la legislación y normativa en materia de ruido en la Comunidad de Madrid, los cerramientos de la edificación residencial y dotacional se aislarán contra el ruido para llegar hasta valores iguales o inferiores previstos en el Decreto 78/1999, de 27 de mayo, por el que se regula el régimen de protección contra la Contaminación Acústica en la Comunidad de Madrid

Art. 35. Ordenanza de Zona 01. Residencial multifamiliar (Vivienda libre y protegida).

1. Definición: Es la zona que acogerá el conjunto de viviendas en tipo logros multifamiliares que forman el núcleo residencial que se define por el sector.

La presente ordenanza se desdobra en dos grados que hacen referencia respectivamente al conjunto de viviendas libres y al de las viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.

En general serán bloques de viviendas en parcela, destinando los espacios libres, a jardines, usos deportivos al aire libre y en general al esparcimiento.

Se localizan las áreas de aplicación de esta zona de ordenación por la Clave [VLJ] y [VPP] en los correspondientes planos de ordenación

2. Grados. Se establecen dos grados, en función de su régimen:

- Grado 1.º: Vivienda Libre [VL], y
- Grado 2.º: Vivienda de Protección Pública [VPP].

A los efectos de desagregación de esta zona en los dos grados, en los planos de ordenación se determina gráficamente su área de afección.

3. Tipologías edificatorias: Las tipologías permitidas, para ambos grados, serán las de manzana libre definida en el Plan General, es decir, edificación en bloque alineado a fachada, o retranqueado, definiendo frentes de fachada discontinuos, integrando espacios libres de parcela destinados a espacios libres privados.

4. Condiciones de parcelación. Para los tres grados las mismas:

- Parcela mínima a efectos de segregación y parcelaciones: doscientos metros cuadrados (200,00 m²).
- Frente mínimo de parcela a efectos de segregaciones y parcelaciones: ocho metros lineales (8,00 m).
- Deberá poder inscribirse en el interior de la parcela un círculo de 8,00 metros de diámetro.

5. Condiciones de volumen edificable. Las condiciones de edificabilidad se definen por superficie máxima edificable asignada a cada grado:

Para el Grado 1.º:

- Edificabilidad máxima sobre rasante: 7.882,86 m²c.
- Índice de edificabilidad: 1,189483 m²c/m²s.
- Altura máxima de la edificación: 10,00 metros.
- Número mínimo de plantas: 3 plantas (baja más dos), más aprovechamiento bajo cubierta.

Para el Grado 2.º:

- Edificabilidad máxima sobre rasante: 10.500,00 m²c.
- Índice de edificabilidad: 1,646124 m²c/m²s.
- Altura máxima de la edificación: 10,00 metros.
- Número máximo de plantas: 3 plantas (baja más dos), más aprovechamiento bajo cubierta.

La edificación total asignada a cada grado podrá redistribuirse entre las parcelas en que se subdivide sin superar el máximo establecido para cada uno.

Por efecto de segregación consecutiva en los ámbitos territoriales de cada grado, no podrá dejarse ninguna parcela sin aprovechamiento edificable, debiendo reservar en todo caso a la menor una edificabilidad igual a la aplicación sobre su superficie resultante de la

mitad de la relación de la superficie total edificable asignada al grado sobre la superficie de suelo total del mismo en cuestión.

En ningún caso podrá transferirse edificabilidad de un grado a otro.

En cualquiera de los grados, la altura aparente de planta baja será de 4,00 metros.

— Condiciones específicas de la zona: De conformidad con lo previsto en el Apartado G/3.1.3., punto 1), se admite la ocupación bajo cubierta computando las edificabilidades de conformidad con el citado punto de las Normas Urbanísticas del Plan General.

6. Condiciones de posición de la edificación en la parcela:

— Alineaciones oficiales: son las que se fijan en los correspondientes planos de ordenación, como separación entre las diferentes zonas entre sí o con el espacio de uso público.

— Retranqueos a alineaciones oficiales (frente de parcela): nulo (0 metros) y en caso de retranquearse la edificación se separará como mínimo la mitad de la altura del volumen edificado con un mínimo de 4,50 metros.

No se fija fondo máximo edificable.

En todo caso, podrán abrirse entrantes o patios abiertos al exterior siempre que la profundidad media del entrante sea inferior al ancho medio.

— Retranqueos a linderos laterales: 1/2 de la altura de la fachada lateral que se retranquea, y como mínimo 3 metros salvo que existiese compromiso documentado entre los propietarios de las parcelas colindantes, en cuyo caso esta distancia podrá medirse, por partes iguales, entre las dos fachadas laterales enfrentadas, debiendo quedar esta condición inscrita en el Registro de la Propiedad como servidumbre de vistas.

También se permite el adosamiento, retranqueo nulo, a los linderos laterales a excepción que la parcela colindante tenga otra calificación urbanística que la presente, debiendo quedar esta condición inscrita en el Registro de la Propiedad.

— Retranqueos a linderos traseros: 1/2 de la altura de la fachada posterior de la edificación y como mínimo 3,00 metros.

— Índice de ocupación máxima sobre rasante sobre parcela neta: 70 por 100.

— Índice de ocupación máxima bajo rasante sobre parcela neta: 100 por 100.

— La separación mínima de diferentes bloques dentro de una misma parcela dependerá de la composición de la fachada, así pues se pueden dar las siguientes situaciones, considerado ello por plantas o alturas:

- Con huecos enfrentados 70 por 100 de la altura del más alto.
- Con huecos frente a paramento ciego 60 por 100 de la altura del más alto.
- Con paramentos ciegos enfrentados 50 por 100 de la altura del más alto.

En cualquier caso, la separación mínima será de tres metros sin perjuicio que de otras condiciones (PCLp ejem.) se deriven mayores distancias.

7. Condiciones de uso: Se aplican los mismos a todos los Grados.

Con referencia a los usos definidos en el Plan General, serán los siguientes:

— Principal o característico: Uso residencial multifamiliar.

El uso residencial multifamiliar será libre en Grado 1.º y sometido al régimen de protección pública correspondiente en el grado 2.º.

Permitirá asimismo unidades residenciales de tipo apartamentos.

— Compatibles:

- Uso Terciario Oficinas, en categorías a en cualquier posición de la edificación asociado o no a la vivienda, y b únicamente en planta baja y primera.
- Uso Terciario Hostelero, en categorías c y d, únicamente en planta baja o en edificio de uso exclusivo en categoría a.
- Uso Terciario Comercial, categorías f y g, en planta baja o edificio de uso exclusivo sin limitación, con un máximo concentrado en toda la zona del 20 por 100 de la superficie edificable.
- Uso garaje-aparcamiento, exclusivamente al servicio de la vivienda y los usos compatibles.
- Espacios libres privados.
- Deportivo privado.

- Como nuevo uso o forma de ocupación terciaria-residencial dentro de los permitidos en esta zona se enmarca y permite los denominados estudios y lofts.
- Prohibidos: Resto de usos.
- 8. Condiciones estéticas, higiénicas y de seguridad:
 - Son las previstas con carácter general en el planeamiento municipal.
 - Se admiten mansardas y buhardillas en la planta bajo cubierta.
 - Se admiten terrazas en cualquier posición de la edificación.
- 9. Otras condiciones:
 - Para el Grado 2.º, en desarrollo de la edificación se aplicará la legislación y normativa técnica de las Viviendas de Protección Pública de la Comunidad de Madrid, y en lo que fuere de aplicación la legislación de Viviendas de Protección Oficial del Estado.
 - Se reservará como mínimo dentro de la parcela una plaza y media de aparcamiento por cada vivienda con superficie útil igual o mayor de 50 m² o una plaza por cada vivienda o apartamento menor a este límite. Esta reserva podrá efectuarse bien en situación al aire libre o bien bajo cubierto, en garaje.
 - El cerramiento de la parcela, que será obligatorio en la parte de alineación oficial en donde no se disponga alineada sobre la misma la edificación, se ajustará a las previsiones siguientes:
 - a) Con elementos ciegos de 0,70 m de altura máxima, completados en su caso mediante protecciones diáfanas, estéticamente admisibles, pantallas vegetales o elementos semejantes, hasta una altura máxima de 2,50 metros.
 - b) Mediante soluciones diáfanas de 2,00 metros de altura total.
 - c) Por medio de cerramientos ciegos de estética admisible que no formen frentes continuos de longitud superior a 10,00 metros, ni rebasen una altura de 1,80 metros.
 - Los espacios libres de parcela podrán dedicarse exclusivamente a jardín, deporte al aire libre, aparcamiento en superficie y portería del conjunto edificado, con una edificación en una sola planta, con un máximo de 3,00 metros de altura, y un máximo construido de 25 m², en todo caso computando edificabilidad, pero no ocupación.

Art. 36. Ordenanza de Zona 02. Equipamiento social y comercial privado.

1. Definición: Es la zona que acogerá equipamientos sociales y comerciales de carácter privado al servicio de la unidad residencial que se planea.
Se localizan las áreas de aplicación de esta zona de ordenación por la Clave [EQC] en los correspondientes planos de ordenación.
2. Tipologías edificatorias: Las tipologías permitidas serán las de edificación aislada.
3. Condiciones de parcelación:
 - Parcela mínima a efectos de segregaciones y parcelaciones: quinientos metros cuadrados (500,00 m²).
 - Frente mínimo de parcela a efectos de segregaciones y parcelaciones: diez metros lineales (10,00 m).
 - Deberá poder inscribirse en la parcela un círculo de diez metros de diámetro (10,00 m).
4. Condiciones de volumen:
 - Edificabilidad máxima sobre parcela neta: 0,946868 m²c/ms.
 - La máxima edificabilidad en la zona es de: 1.500,00 m² construidos.
 - Altura máxima de la edificación: 7,00 metros.
 - Número máximo de plantas: 2 plantas.
5. Condiciones de posición:
 - Alineaciones oficiales: son las que se fijan en los correspondientes planos de ordenación, como separación entre las diferentes zonas entre sí o con el espacio de uso público.
 - Retranqueos a alineaciones oficiales: 4 metros.
 - Retranqueos a linderos laterales: 4 metros.
 - Retranqueos a linderos traseros o testeros: 4 metros.

- Condiciones específicas para la tipología de edificación pareada: En esta tipología el retranqueo al lindero lateral común será nulo.
- Índice de ocupación máxima sobre parcela neta: 60 por 100.
- 6. Condiciones de uso. Con referencia a los usos definidos en el Plan General, serán los siguientes permitidos:
 - Uso principal:
 - Usos dotacionales en todas sus categorías (Escolar, sanitario, asistencial, cultural, recreativo, administrativo y religioso, etc.).
 - Usos complementarios:
 - Uso aparcamiento, al servicio de la instalación.
 - Terciario comercial minorista de barrio y de distrito, categorías f y g en cualquier posición de la edificación y en edificio exclusivo, y terciario, hostelero y de restauración, en todo caso sin espectáculo, categorías c y d en cualquier posición de la edificación y en edificio exclusivo.
 - Espacios libres.
 - Usos prohibidos: resto de usos.
- 7. Condiciones estéticas, higiénicas y de seguridad:
 - Son las previstas con carácter general en el planeamiento municipal.
 - Se admiten mansardas y buhardillas en la planta bajo cubierta.
 - Se admiten terrazas en cualquier posición de la edificación.
- 8. Otras condiciones:
 - Se reservará como mínimo dentro de la parcela una plaza de aparcamiento, bien al aire libre o en garaje, por cada 100 m². de edificación o fracción.
 - Se podrán ejecutar un máximo de dos plantas bajo rasante, sótano o semisótano, sobre la superficie ocupable por la edificación, en las condiciones previstas en el Plan General, tanto por lo que se refiere a. usos como a condiciones higiénicas, etc.
 - Los cerramientos de la parcela tendrán una altura máxima de 2,50 metros, pudiendo ser de fábrica u opacos hasta una altura de 0,70 metros, y el resto hasta la máxima se resolverá con soluciones de cerrajería, mallas vegetaciones, etc.

Art. 37. Ordenanza de Zona 03. Equipamiento deportivo privado.

1. Definición: Es la zona que acogerá equipamiento deportivo de carácter privado al servicio de la unidad residencial que se planea.
Se localizan las áreas de aplicación de esta zona de ordenación por la Clave [EQDep] en los correspondientes planos de ordenación.
2. Tipologías edificatorias: No se permite edificación cerrada que no sea la correspondiente a vestuarios, aseos y servicios auxiliares y relacionados como cafetería y restauración, restringiéndose las edificaciones permitidas a pistas polideportivas al aire libre, piscinas y similares.
3. Condiciones de parcelación:
 - Parcela mínima a efectos de segregaciones y parcelaciones: La que se proyecta en el Plan Parcial se considera como indivisible.
 - Edificabilidad máxima sobre parcela neta: 1.000,00 m².
 - Índice de edificabilidad: 0,462954 m²clm²s.
 - Altura máxima de la edificación: 7,00 metros.
 - Número máximo de plantas: 2 plantas.
4. Condiciones de posición:
 - Alineaciones oficiales: son las que se fijan en los correspondientes planos de ordenación, como separación entre las diferentes zonas entre sí o con el espacio de uso público.
 - Retranqueos a alineaciones oficiales: 3 metros.
 - Retranqueos a linderos laterales: 3 metros.
 - Retranqueos a linderos traseros a testers: 3 metros.

5. Condiciones de uso. Con referencia a los usos definidos en el Plan General, serán los siguientes permitidos:

- Uso principal:
 - Usos dotacionales públicos en categorías deportivo, sin espectáculo.
- Usos complementarios:
 - Uso Dotacional en categoría, en cualquier posición de la edificación, o en edificio exclusivo. En este último caso podrá destinarse el 100 por 100 de la edificación a este uso.
 - Uso aparcamiento, al servicio de la instalación.
 - Espadas libres.
 - Terciario de restauración y hostelería, permitiendo únicamente una instalación con un máximo de 100 m², que computará dentro de la edificabilidad que se señala arriba.
- Usos prohibidos: resto de usos.

6. Condiciones estéticas, higiénicas y de seguridad: Serán las previstas con carácter general en el Plan General.

7. Otras condiciones:

- Se reservará como mínimo dentro de la parcela una plaza de aparcamiento, bien al aire libre o en garaje, por cada 100 m². de edificación o fracción.
- Se podrá ejecutar una planta bajo rasante, sótano o semisótano, sobre la superficie ocupable por la edificación, en las condiciones previstas en el Plan General, tanto por lo que se refiere a usos como a condiciones higiénicas, etc.
- Los cerramientos de la parcela tendrán una altura máxima de 2,50 metros, pudiendo ser de fábrica u opacos, hasta una altura de 0,70 metros, y el resto hasta la máxima se resolverá con soluciones de cerrajería, mallas vegetaciones, etc.

Art. 38. *Ordenanza de Zona 04. Red general de infraestructuras.*

1. Definición: Es la zona del plan parcial que se reserva para los servicios infraestructurales de nivel general dentro del sector, y que le confiere contenido urbanístico a la misma.

Se localizan las áreas de aplicación de esta zona de ordenación por la Clave [RG.INF.] en los correspondientes planos de ordenación.

2. Tipologías edificatorias: La tipología permitida será la de edificación aislada.

3. Condiciones de parcelación

- Parcela mínima a efectos de segregaciones y parcelaciones: La fijada en el Plan.

4. Condiciones de volumen:

- Edificabilidad máxima sobre parcela neta: 1,00 m²/m².
- Altura máxima de la edificación: 12,00 metros.
- Número máximo de plantas: 3 plantas.

5. Condiciones de posición:

- Alineaciones oficiales: son las que se fijan en los correspondientes planos de ordenación, como separación entre las diferentes zonas entre sí o con el espacio de uso público.
- Retranqueos a alineaciones oficiales: 5,00 metros.
- Retranqueos a linderos laterales: 4,00 metros.
- Retranqueos a linderos traseros o testers: 4,00 metros.
- Índice de ocupación máxima sobre parcela neta: 60 por 100.

6. Condiciones de uso. Con referencia a los usos definidos en el Plan General, serán los siguientes permitidos:

- Uso principal o característico:
 - Dotacional, sin limitaciones.
 - En todo caso podrá dar cabida a un centro de Estudios Superiores, como uso dotacional escolar.
- Usos complementarios:
 - Uso garaje-aparcamiento, permitido al servicio de la instalación.

- Deportivo.
- Espacios Libres.
- Usos prohibidos; resto de usos.
- 7. Condiciones estéticas, higiénicas y de seguridad: Serán las previstas con carácter general en el Plan General.
- 8. Otras condiciones:
 - Se reservará como mínimo dentro de la parcela una plaza y media de aparcamiento o bien al aire libre o en garaje, por cada 100 m². de edificación o fracción.
 - Se podrá ejecutar una planta bajo rasante, sótano o semisótano, sobre la superficie ocupable por la edificación, en las condiciones previstas en el Plan General, tanto por lo que se refiere a usos como a condiciones higiénicas, etc.
 - Los cerramientos de la parcela tendrán una altura máxima de 2,50 metros, pudiendo ser de fabrica u opacos. hasta una altura de 0,70 metros, y el resto hasta la máxima se resolverá con soluciones de cerrajería, mallas vegetaciones, etc.

Art. 39. Ordenanza de Zona 05. Equipamiento público local y genera.

1. Definición: Es la zona que acogerá usos dotacionales públicos de servicio municipal, tanto local como general.
Se localizan las áreas de aplicación de esta zona de ordenación por las claves [RG.EQ.] y [RL.EQ.] en los correspondientes planos de ordenación.
2. Grados. A efectos de la consideración de esta zona de ordenación se establecen dos grados:
 - Grado 1.º: Red General.
 - Grado 2.º: Red Local.
3. Tipologías edificatorias: La tipología. permitida será la de edificación aislada.
4. Condiciones de parcelación:
 - Parte la mínima a efectos de segregaciones y parcelaciones: La fijada en el Plan.
5. Condiciones de volumen:
 - Edificabilidad máxima sobre parcela neta: 1,00 m²/m².
 - Altura máxima de la edificación: 12,00 metros.
 - Número máximo de plantas: 3 plantas.
6. Condiciones de posición:
 - Alineaciones oficiales: son las que se fijan en los correspondientes planos de ordenación, como separación entre las diferentes zonas entre sí o con el espacio de uso público.
 - Retranqueos a alineaciones oficiales: 5,00 metros.
 - Retranqueos a linderos traseros o testers: 4,00 metros.
 - Índice de ocupación máxima sobre parcela neta: 60 por 100.
7. Condiciones de uso. Con referencia a los usos definidos en el Plan General, serán los siguientes permitidos:
 - Uso principal o característico:
 - Dotacional, sin limitaciones.
 - En todo caso podrá dar cabida a un centro de Estudios Superiores, como uso dotacional escolar.
 - Usos complementarios:
 - Uso garaje-aparcamiento, permitido al servicio de la instalación.
 - Deportivo.
 - Espacios libres.
 - Usos prohibidos: resto de usos.
8. Condiciones estéticas, higiénicas y de seguridad: Serán las previstas con carácter general en el Plan General.
9. Otras condiciones:
 - Se reservará como mínimo dentro de la parcela una plaza y media de aparcamiento, bien al aire libre o en garaje, por cada 100 m². de edificación o fracción.

- Se podrá ejecutar una planta bajo rasante, sótano o semisótano, sobre la superficie ocupable por la edificación, en las condiciones previstas en el Plan General, tanto por lo que se refiere a usos como a condiciones higiénicas, etc.
- Los cerramientos de la parcela tendrán una altura máxima de 2,50 metros, pudiendo ser de fabrica u opacos hasta una altura, de 0,70 metros, y el resto hasta la máxima se resolverá con soluciones de cerrajería, mallas vegetaciones, etc.

Art. 40. Ordenanza de Zona 06. Zona verde/espacios libres.

1. **Definición:** Son las áreas adscritas al uso público y destinadas a contener espacios ajardinados y plantados, necesarios para la adecuada salubridad de la población y su esparcimiento.

Se localizan las áreas de aplicación de esta zona de ordenación por las Claves [RG.ZV.] y [RLZV.] los suelos así calificados adscritos a las redes generales y locales del sector.

2. **Grados.** A efectos de la consideración de esta zona de ordenación se establecen dos grados:

- Grado 1.º: Red General.
- Grado 2.º: Red local.

3. **Tipologías edificatorias:** En el ámbito de esta zona no se permitirá edificación de carácter permanente alguna.

No obstante, esto anterior, en el Grado 2.º y con carácter temporal y extraordinario, se podrá permitir únicamente en el perímetro de la zona la instalación provisional de kioscos de bebidas, de música, e instalaciones similares, siendo en cualquier caso edificaciones exentas de carácter singular.

Se permiten asimismo en este Grado 2.º citado instalaciones deportivas que no supongan elevación de edificación alguna y solo requieran tratamientos superficiales (pistas, etc.).

En cualquier caso se respetarán las rasantes naturales del terreno, quedando prohibida su modificación salvo la adecuación mínima a que obligan las instalaciones antes mencionadas.

4. **Condiciones de parcelación:** Las áreas adscritas en el plano de Zonificación a esta zona de ordenanza se considerarán a todos los efectos parcelas netas indivisibles.

5. **Condiciones de volumen:** Para el Grado 2.º, cualquier actuación o edificación de carácter provisional en las áreas permitidas 110 superará los 1.2 m². y tendrá una altura máxima de la edificación de 4 m y una planta, y una altura máxima a cumbre de siete (6,00).

6. **Condiciones de posición:**

- Alineaciones oficiales: son las que se fijan en los correspondientes planos de ordenación y que definen las áreas adscritas a la zona.
- Cualquier edificación que se permita, en las condiciones previstas en los anteriores, se retranqueará de las alineaciones oficiales un mínimo de seis (6,00) metros, y en cada área adscrita a este uso no se superará por ningún concepto el límite máximo de ocupación del 1 por 100 de la superficie delimitada.

7. **Condiciones de uso.** Con referencia a los usos definidos en el Plan General los permitidos en la zona son los siguientes:

- **Uso principal:**
 - Uso de espacios libres y zonas verdes.
- **Usos complementario:**
 - Deportivo en instalaciones al aire libre.
 - Comercial en instalaciones provisionales (kioscos de prensa y bebidas, e instalaciones de similar naturaleza). Nunca se permitirán instalaciones permanentes quedando expresamente prohibidas.
- **Usos prohibidos:** El resto de los usos.

8. **Otras condiciones:** Se mantendrá íntegramente la vegetación existente en todo el ámbito de esta zona, sin que sobre las zonas que contengan especies arbóreas se pueda implantar los usos y edificaciones provisionales permitidas y reguladas en puntos anteriores.

Art. 41. Ordenanza de Zona 07. Servicios públicos/red viaria.

1. **Definición:** Es el área adscrita a los espacios públicos de relación y de canales de comunicación entre las diversas áreas del sector, tanto a nivel peatonal como a nivel rodado.

Regula la utilización de, los mismos sin que incida sobre ellos la condición legal de espacios libres.

En cualquier caso se tendrán en cuenta en el diseño las normas que dimanen de la normativa estatal y regional relativa a eliminación de barreras arquitectónicas.

2. Grados: Se establece un único girado correspondiente con las redes locales de infraestructura viaria.

3. Condiciones específicas. Para ambos grados:

— Únicamente, se permite la instalación de elementos de mobiliario urbano, y toda instalación o señal al servicio del tránsito rodado o peatonal, así como cabinas telefónicas y kioscos para la venta de prensa, con una superficie máxima construida de 6 m² y una altura máxima de 3,00 metros, por cualquier concepto.

— Cualquier elemento o instalación, de los previstos en el párrafo anterior, se situarán de forma que no obstaculicen ni la circulación ni el aparcamiento de vehículos.

Art. 42. *Ordenanza. de Zona 08. Equipamiento y servicio supramunicipales.*

1. Definición. Esta zona de ordenación integra las áreas destinadas por el Plan Parcial a las reservas de suelos para dotaciones o programas específicos de la Comunidad de Madrid, en concreto el de vivienda pública o de integración social.

Se localizan las áreas de aplicación de esta zona de ordenación por las Claves [RSM.EQ.J y [V.I.S.] los suelos así calificados adscritos a las redes supramunicipales del sector.

2. Grados. A efectos de la consideración de esta zona de ordenación se establecen dos grados:

— Grado 1.º: Equipamiento Genérico.

— Grado 2.º: Viviendas Públicas o de Integración.

3. Determinaciones para el Grado 1.º:

Tipologías edificatorias: La tipología permitida será la de edificación aislada.

— Condiciones de parcelación:

- Parcela mínima a efectos de segregaciones y parcelaciones: La fijada en el Plan se establece como indivisible.

— Condiciones de volumen:

- Edificabilidad máxima sobre parcela neta: 1,00 m²/m².
- Altura máxima de la edificación: 12,00 metros.
- Número máximo de plantas: 3 plantas.

— Condiciones de posición. Alineaciones oficiales: son las que se fijan en los correspondientes planos de ordenación, como separación entre las diferentes zonas entre sí o con el espacio de uso público:

- Retranqueos a alineaciones oficiales: 5,00 metros.
- Retranqueos a linderos laterales: 4,00 metros.
- Retranqueos a linderos traseros o testeros: 4,00 metros.
- Índice de ocupación máxima sobre parcela neta: 60 por 100.

— Condiciones de uso. Con referencia a los usos definidos en el Plan General, serán los siguientes permitidos:

- Uso principal o característico:
 - Dotacional, sin limitaciones.
- Usos Complementarios:
 - Uso garaje-aparcamiento, permitido al servicio de la instalación.
 - Deportivo.
 - Espacios libres.
- Usos prohibidos: resto de usos.

Serán las previstas con carácter general en el Plan General.

— Otras condiciones: Se reservará como mínimo dentro de la parcela una plaza y media de aparcamiento, bien al aire libre o en garaje, por cada 100 m². de edificación o fracción.

Se podrá ejecutar una planta bajo rasante, sótano o semisótano, sobre la superficie ocupable por la edificación, en las condiciones previstas en el Plan General, tanto por lo que se refiere a usos como a condiciones higiénicas, etc.

Los cerramientos de la parcela tendrán una altura máxima de 2,50 metros, pudiendo ser de fábrica u opacos hasta una altura de 0,70 metros, y el resto hasta la máxima se resolverá con soluciones de cerrajería, mallas vegetaciones, etc.

En todo caso, para esta parcela se podrán aplicar las determinaciones que se establecen para el Grado 2.º siguiente, si así lo estima conveniente la Administración receptora para los programas de vivienda de la Comunidad de Madrid.

4. Determinaciones para el Grado 2 por 100:

Tipologías edificatorias: Las tipologías permitidas será la de edificación en bloque alineado a fachada, o retranqueado, definiendo frentes de fachada discontinuos, integrando espacios libres de parcela destinados a espacios libres privados.

- Condiciones de parcelación: La parcela que se establece en este Plan Parcial se determina como indivisible.
- Condiciones de volumen edificable:
 - Edificabilidad máxima sobre rasante: 1,646124 m²c/m²s.
 - Altura máxima de la edificación: 10,00 metros.
 - Número máximo de plantas: 3 plantas (baja más dos), más aprovechamiento bajo cubierta.
- Condiciones específicas de la zona: De conformidad con lo previsto en el Apartado G/3.1.3., punto 1), se admite la ocupación bajo cubierta computando las edificabilidades de conformidad con el citado punto de las Normas Urbanísticas del Plan General.
- Condiciones de posición de la edificación en la parcela: Alineaciones oficiales: son las que se fijan en los correspondientes planos de ordenación, como separación entre las diferentes zonas entre sí o con el espacio de uso público.
 - Retranqueos a alineaciones oficiales (frente de parcela): nulo (0 metros) y en caso de retranquearse la edificación se separará como mínimo la mitad de la altura del volumen edificado con un mínimo de 4,50 metros.
No se fija fondo máximo edificable.
En todo caso, podrán abrirse entrantes o patios abiertos al exterior siempre que la profundidad media del entrante sea inferior al ancho medio.
 - Retranqueos a linderos laterales: 1/2 de la altura de la fachada lateral que se retranquea, y como mínimo 3 metros.
 - Retranqueos a linderos traseros: 1/2 de la altura de la fachada posterior de la edificación y como mínimo 3,00 metros.
 - Índice de ocupación máxima sobre rasante sobre parcela neta: 70 por 100.
 - Índice de ocupación máxima bajo rasante sobre parcela neta: 100 por 100.
- La separación mínima de diferentes bloques dentro de una misma parcela dependerá de la composición de la fachada, así pues se pueden dar las siguientes situaciones:
 - Con huecos enfrentados 70 por 100 de la altura del más alto.
 - Con huecos frente a paramento ciego 60 por 100 de la altura del más alto.
 - Con paramentos ciegos enfrentados 50 por 100 de la altura del más alto.
- Condiciones de uso. Con referencia a los usos definidos en el Plan General, serán los siguientes:
 - Principal o característico:
 - Uso residencial multifamiliar, libre o sometido a algún régimen de protección pública correspondiente que la Administración determine.
 - Compatibles:
 - Uso garaje-aparcamiento, exclusivamente al servicio de la vivienda.
 - Espacios libres privados.
 - Deportivo privado.
 - Prohibidos: Resto de usos.
- Condiciones estéticas, higiénicas y de seguridad: Son las previstas con carácter general en el planeamiento municipal.

En todo caso la edificación no tendrá un ancho mayor de 25 metros, ni una longitud continua mayor de 50,00 metros.

- Otras condiciones: Se reservará como mínimo dentro de la parcela una plaza y media de aparcamiento por cada vivienda. Esta reserva podrá efectuarse bien en situación al aire libre o bien bajo cubierto, en garaje.

El cerramiento de la parcela se ajustará a las previsiones siguientes:

- a) con elementos ciegos de 0,70 m de altura máxima, completados en su caso mediante protecciones diáfanas, estéticamente admisibles, pantallas vegetales o elementos semejantes, hasta una altura máxima de 2,50 metros.
- b) mediante soluciones diáfanas de 2,00 metros de altura total.
- c) por medio de cerramientos ciegos de estética admisible que no formen frentes continuos de longitud superior a 10,00 metros, ni rebasen una altura de 1,80 metros.

Los espacios libres de parcela podrán dedicarse exclusivamente a jardín, deporte al aire libre, aparcamiento en superficie y portería del conjunto edificado, con una edificación en una sola planta, con un máximo de 3,00 metros de altura, y un máximo construido de 25 m², en todo caso computando edificabilidad, pero no ocupación.

Art. 43. *Ordenanza de Zona 09. Servicios urbanos.*

1. **Definición:** Son las áreas destinadas a alojar las instalaciones de infraestructuras urbanas al servicio general del sector, siendo en particular destinadas las zonas previstas en el presente plan afectas a este uso para la localización de un centro de transformación de energía MT/BT y una estación de bombeo en cada parcela respectiva, constitutivas, en todo caso, de redes públicas locales de infraestructuras.

Se localizan las áreas de aplicación de esta zona de ordenación por la Clave [RLINF.CT.] y [RL.INF.BM.] en los correspondientes planos de ordenación.

2. **Condiciones específicas:**

- **Retranqueos:** En las instalaciones de nueva implantación el retranqueo mínimo a cualquier lindero será de 1 metro para cualquier construcción. Para el resto de las instalaciones no se fijan retranqueos.
- **Edificabilidad:** No se fija límite alguno de edificabilidad para la construcción de edificaciones e instalaciones técnicas no habitables necesarias para el servicio y mantenimiento de la instalación.

3. **Condiciones de uso:** Solo se permiten los usos propios de las instalaciones que en cada caso se consideren con los complementarios necesarios para el correcto funcionamiento. En particular permitirá la instalación de un centro de transformación de energía.

ANEXOS NORMATIVOS

Anexo normativo N.º 1

CONDICIONES TÉCNICAS MÍNIMAS DE LAS REDES Y OBRAS DE URBANIZACIÓN

1. En los siguientes apartados se establecen las condiciones técnicas mínimas que habrán de cumplir los diferentes servicios urbanos para su correcto funcionamiento.

Estas condiciones son las que con carácter vinculante fija el vigente Plan General de Ordenación del término municipal de Collado Villalba.

2. Estas condiciones deberán tenerse en cuenta en los Proyectos de Urbanización y de obras que desarrollen el presente Plan Parcial de Ordenación.

3. Si por cualquier circunstancia, y del estudio en profundidad de las condiciones específicas del servicio urbano que se trate, se dedujese una solución técnicamente viable, que contravenga alguna de las determinaciones de las que a continuación se exponen, deberá quedar claramente justificada dicha modificación en el correspondiente Proyecto de Urbanización, así como efectuado un análisis comparativo y ponderado de los efectos que supone el cambio.

4. No obstante lo anterior no podrá ser objeto de cambio o modificación las determinaciones relativas a captación de agua potable y dotación mínima diaria unitaria, ni las condiciones de vertido a la red pública municipal, ni todas aquellas condiciones que derivan de la normativa sectorial de aplicación estatal.

Anexo normativo N.º 2

**NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN Y LOS USOS
DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE COLLADO VILLALBA (MADRID)**

(Se dan aquí por reproducidos los Títulos 3, 4 y 5 del Volumen II. Normativa Urbanística General, del Plan General de Ordenación Urbana de Collado Villalba de 2001).

Collado Villalba, a 12 de febrero de 2021.—La alcaldesa, María Dolores Vargas Fernández.

(02/5.708/21)

