

III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE

50

VILLALBILLA

URBANISMO

Por acuerdo de la Comisión de Urbanismo de Madrid de la Consejería de Medio Ambiente, Administración Local y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid, se adoptó la aprobación definitiva en fecha 24 de noviembre de 2016 del Plan Parcial del Sector R-4 “Valdecarpintero” de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Villalbilla.

Lo que se publica en virtud del artículo 66.1.b) de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

NORMATIVA URBANÍSTICA

Capítulo 1

Disposiciones de carácter general

Artículo 1.1. *Objeto*.—1. Es objeto del presente Plan Parcial definir la ordenación pormenorizada del ámbito del Sector R4 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Villalbilla que fueron aprobadas definitivamente, para el ámbito que nos ocupa, por la Comisión de Urbanismo de Madrid en el año 2000.

2. El presente Plan Parcial se ha formulado de acuerdo con el ordenamiento urbanístico vigente y las condiciones para su desarrollo fijadas por las Normas particulares de Suelo Urbanizable, Capítulo 9 de las Normas Urbanísticas, concretadas en la Ficha correspondiente de dicho Sector R-4, copia de la misma se incluye en la Memoria, siendo además de obligado cumplimiento la regulación de Carácter General de las Normas Urbanísticas, Capítulos 1 a 7.

A estos efectos, el punto 4 del artículo 9.6 de las Normas Urbanísticas, especifica lo siguiente:

4. Por lo que se refiere a la ordenanza lucrativa de referencia que se determina en cada ficha de sector, se incluye a efectos orientativos, siendo el Plan Parcial correspondiente el que determine, previa justificación oportuna, la ordenanza a aplicar, siempre dentro del resto de parámetros específicos y normas generales de las Normas Subsidiarias.

Art. 1.2. *Contenido documental*.—1. El Plan Parcial consta de los siguientes documentos:

- a) Memoria de información y ordenación. Contiene el diagnóstico urbanístico del sector con las determinaciones de las Normas Subsidiarias y establece los objetivos y criterios que han determinado la adopción de las distintas decisiones en lo relativo a la ordenación y ejecución del mismo.
- b) Informe previsto en la normativa reguladora de las infraestructuras de Saneamiento. Este Documento se incluye en el Proyecto de Urbanización, que se presenta conjuntamente con este Plan Parcial.
- c) Planos de información y ordenación pormenorizada.
Constituyen la expresión gráfica del contenido y determinaciones del Plan Parcial.
- d) Organización y gestión de la ejecución.
- e) Normas urbanísticas (ordenanzas).

Forman, junto con el resto de la documentación, el cuerpo de la ordenación del ámbito del Plan Parcial con el carácter de Ordenanzas de Usos, Edificación y Urbanización, comunes a todas las zonas de Usos Pormenorizados, y específicas para cada uno de ellos. Se corresponden con los recogidos en los planos de ordenación.

Art. 1.3. *Ámbito de aplicación*.—El presente Plan Parcial es de aplicación en la totalidad del ámbito del Sector R-4 según las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Villalbilla.

Art. 1.4. *Vigencia.*—1. El presente Plan Parcial entrará en vigor a partir del día siguiente a la fecha de publicación en el Boletín Oficial de la Comunidad del acuerdo de aprobación definitiva por el órgano competente de la Comunidad de Madrid.

2. Su vigencia será indefinida en tanto no se apruebe definitivamente una revisión del mismo, sin perjuicio de eventuales modificaciones puntuales o de la suspensión total o parcial de su vigencia.

Art. 1.5. *Efectos.*—1. El presente Plan Parcial, así como los Estudios y Proyectos que lo desarrollan, una vez entren en vigor, serán públicos, obligatorios y ejecutivos.

2. Cualquier ciudadano tendrá derecho a consultar en el Ayuntamiento toda la documentación del presente Plan Parcial y de los Estudios y Proyectos que lo desarrolle, así como a solicitar por escrito información del Régimen Urbanístico aplicable a una finca.

3. El Plan Parcial y los Estudios y Proyectos que lo desarrollen obligan y vinculan por igual a cualquier persona física o jurídica, pública o privada, al cumplimiento estricto de sus términos y determinaciones. Cumplimiento que será exigible por cualquiera, mediante el ejercicio de la acción pública.

4. La ejecutoriedad del planeamiento implica que, desde su entrada en vigor, quedan declarados de utilidad pública las obras en ellos previstas a los fines de expropiación o imposición de servidumbres, y la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios correspondientes, que sean destinados por el planeamiento al dominio y uso público, así como todas las superficies de influencia de las obras previstas, para asegurar el pleno valor y rendimiento de éstas, para los casos y en las condiciones que se establezcan.

Art. 1.6. *Revisión y modificación.*—1. Procederá la revisión del presente Plan Parcial en los términos previstos en el artículo 68 de la Ley 9/2001, de 17 de junio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, en adelante Ley 9/2001, 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.

2. Cuando se produzca la aprobación de un instrumento de ordenación o intervención territorial, de los previstos en la Ley 9/2001, que afecte total o parcialmente al territorio municipal se procederá a la revisión o modificación de las determinaciones de este Plan para adaptarse a las previsiones de dicho instrumento de ordenación o intervención.

3. En cualquier caso, para proceder a la iniciación de la revisión de este Plan Parcial con base a los supuestos anteriores, será imprescindible que se acuerde expresamente por el Ayuntamiento Pleno por mayoría absoluta, sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación urbanística y disposiciones concordantes de la Comunidad de Madrid.

4. 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 municipal ni a los elementos o determinaciones estructurantes según lo dispuesto en el artículo 67 de la Ley 9/2001, de la Comunidad de Madrid.

5. Toda modificación se producirá con el grado de definición documental correspondiente al planeamiento que se modifica. Cualquiera que sea la magnitud y trascendencia de la 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.

Art. 1.7. *Normas de interpretación.*—1. Las determinaciones del presente Plan Parcial se interpretarán con base en 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.

2. En caso de discordancia o imprecisión de contenido de los diversos documentos que componen el Plan Parcial se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

- A. La Memoria justificativa señala los objetivos generales de la ordenación y expresa y justifica los criterios básicos que han conducido a la adopción de las distintas determinaciones. Es el instrumento para la interpretación del Plan Parcial en su conjunto y/o supletoriamente para resolver los conflictos entre otras determinaciones.
- B. Los planos de ordenación a escala 1:1.000 o 1:2.000, expresan gráficamente el modelo resultante de la ordenación establecida y las condiciones de la red viaria y de los servicios urbanísticos. Todos los Planos con representación en planta tienen la base topográfica si bien en algunos casos, para mayor claridad, solo se reflejan las curvas directoras cada 5 metros.

- C. Las Ordenanzas que regulan tanto a nivel general como en cada una de las zonas de ordenanza las condiciones de aprovechamiento, ordenación, usos, ejecución de la edificación, urbanización, etc.
- D. En general, si se dieran contradicciones gráficas entre planos de diferente escala, se estará a lo que indiquen los de mayor escala (menor denominador). Si fuesen contradicciones entre mediciones sobre 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.

Capítulo 2

Régimen general del suelo

Art. 2.1. *Ordenación pormenorizada. Zonificación.*—1. A efectos de lo previsto en la legislación vigente el Plan Parcial establecen la asignación de los usos pormenorizados y sus niveles de intensidad, mediante la técnica de la zonificación reflejándose en el Plano del mismo nombre a escala 1:1000, y las Áreas de aplicación de cada una de las Ordenanzas y Grados que regulan cada ámbito de aplicación en el Plano de Ordenación a escala 1:1.000.

2. El Plan califican como usos lucrativos los suelos destinados a la calificación de residencial en sus diversas tipologías.

3. Los terrenos destinados a reservas dotacionales satisfacen los módulos de reserva establecidos tanto en la Ley 9/2001. Se precisan pormenorizadamente, por lo tanto, las Redes Generales (en las NN.SS. Sistemas) como las Redes Locales.

4. Las Redes Supramunicipales, han sido incorporadas en su totalidad en una sola parcela.

5. De conformidad con las tipologías de edificación adoptadas para cada uso el Plan Parcial considera los siguientes usos pormenorizados:

- Residencial Unifamiliar Libre: RU.
- Residencial Multifamiliar Libre: RC-L.
- Residencial Multifamiliar Protegida: RC-P.
- Red Supramunicipal: RS-VPP.
- Red General de Equipamiento de Zonas Verdes: RG-E-ZV.
- Red General de Equipamiento social (Dotacional): RG-E-ES.
- Red General de Infraestructuras de comunicaciones: RG-I-C.
- Red Local de Equipamiento de Zonas Verdes: RL-E-ZV.
- Diferenciando las zonas de juegos de niños: RL-E-ZV(J).
- Red Local de Equipamiento social: RL-E-ES.
- Viario Local: VL.

6. Los Planos de Zonificación y de Ordenación identifican individualizadamente cada zona y subzona de las distintas ordenanzas de aplicación.

Art. 2.2. *Ordenación pormenorizada. Ordenación de volúmenes.*—1. La pormenorización de la ordenación de volúmenes se llevará a cabo mediante los Proyectos Unitarios de edificación, o Estudios de Detalle, que se realicen, sobre la parcelación definitiva que contemple el Proyecto de Reparcelación, y de Equidistribución, en cada uno de los ámbitos y parcelas por aplicación de las determinaciones de las presentes ordenanzas, procediendo a su vez a concretar los espacios libres de uso privado.

Art. 2.3. *Derechos y deberes de los propietarios.*—1. Constituyen deberes de los propietarios los establecidos en la Ley Estatal 6/1998 y en la Ley 9/2001 de la Comunidad de Madrid consistiendo básicamente en: ceder los terrenos destinados al dominio y uso público que el presente Plan Parcial establece, ceder terrenos donde se pueda materializar la cesión del aprovechamiento urbanístico que le corresponde a la Administración en virtud de la legalidad vigente o de convenios voluntarios con ella, incorporarse a la Iniciativa y constituirse en Junta de Compensación a efectos de: equidistribuir a través del oportuno Proyecto de Reparcelación y urbanizar a su costa la totalidad del ámbito incluyendo la parte proporcional de sistemas generales necesarios.

2. El derecho de los propietarios cumplidores de los deberes anteriores es el porcentaje de aprovechamiento tipo que la atribuye la legalidad vigente o los convenios voluntarios que pudieran suscribirse entre administración y particulares.

Capítulo 3

Desarrollo del plan parcial

Art. 3.1. *Condiciones generales para su desarrollo.*—1. El desarrollo y ejecución de este Plan Parcial se llevará a cabo según las determinaciones que para cada suelo se establecen en sus Ordenanzas y cuyas delimitaciones se definen en los Planos de Ordenación.

2. El desarrollo y ejecución de la urbanización completa del ámbito corresponde a la Junta de Compensación en virtud del sistema de actuación elegido para su ejecución.

3. El desarrollo de cada ámbito lucrativo se realizará mediante el oportuno Proyecto de Edificación.

Art. 3.2. *Tipos de planes y proyectos.*—1. El desarrollo de este Plan Parcial se realizará utilizando alguna de las figuras de Planes o instrumentos legalmente regulados.

2. La ejecución del presente Plan Parcial se realizará utilizando alguno de los Proyectos legalmente regulados, como son los siguientes:

- Proyectos de Urbanización.
- Proyectos de Reparcelación.
- Proyectos de Expropiación.
- Proyectos de Edificación.

Art. 3.3. *Formulación y tramitación de los instrumentos de desarrollo.*—Los Estudios y Proyectos que desarrollen el contenido de este Plan Parcial se atenderán a lo regulado en estas Ordenanzas, al marco legal de aplicación en cada caso y momento.

Capítulo 4

Ordenanzas de regulación de los usos

Art. 4.1. *Regulación de los usos.*—El Plan Parcial regula de forma pormenorizada los usos que afectan a los terrenos incluidos en su ámbito a través de las condiciones de uso establecidas para cada zona de ordenanza.

Art. 4.2. *Tipos de usos.*—Por la idoneidad para su localización un uso puede ser considerado según estas Ordenanzas como uso principal o característico, uso complementario o uso prohibido.

1. Uso principal o característico: es aquel uso de implantación prioritaria en una determinada área del territorio. Por tanto, se considera mayoritario en términos de intensidad y podrá servir de referencia en cuanto a la intensidad admisible de otros usos como fracción, relación o porcentaje de él.

2. 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.

3. Uso compatible: es aquel uso que puede coexistir o sustituir al principal en edificio conjunto o independiente.

4. 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. 4.3. *Estructura de usos.*—1. Las presentes Ordenanzas prevén la siguiente estructura desagregada de usos, que se desarrollan en los artículos posteriores del presente capítulo, y mantienen la numeración de las Categorías establecidas por las Normas Subsidiarias:

ESTRUCTURA DE USOS

Nº OR.	USO	CLASE	CATEGORÍA	DESCRIPCIÓN
1.	RESIDENCIAL	VIVIENDA	1ª	VIVIENDA UNIFAMILIAR
		RESIDENCIA	2ª	VIVIENDA MULTIFAMILIAR
			3ª	RESIDENCIA COLECTIVA (No hotelero) - R. Ancianos. - R. Religiosos.
2.	TERCIARIO	COMERCIO	1ª	LOCALES COMERCIALES Y TALLERES COMERCIALES DE REPARACIÓN DE SERVICIO PÚBLICO (Hasta 200 m2.) Única razón comercial.
			2ª	LOCALES COMERCIALES (Hasta 500 m2.) Única razón comercial.
			3ª	GALERÍAS Y CENTROS COMERCIALES (Hasta 1.500 m2.) Única o varias razones comerciales.
		HOSTELERO	6ª	INSTALACIONES HASTA 15 HABITACIONES Y 600 m2. (Incluidas instalaciones complementarias).
		CENTROS DE REUNIÓN	9ª	CENTROS DE ESTABLECIMIENTOS DE BEBIDAS, REUNIÓN CAFÉS Y RESTAURACIÓN, EN TODOS LOS CASOS SIN ESPECTÁCULO NI HOSPEDAJE.
			11ª	ESTABLEC. DE REUNIÓN Y ESPECTÁCULOS AL AIRE LIBRE.
3.	TERCIARIO	OFICINAS	1ª	DESPACHOS Y CONSULTAS PROFESIONALES.
			2ª	OFICINAS PRIVADAS SIN ATENCIÓN AL PÚBLICO.
			4ª	OFICINAS DE AMINISTRACIÓN
4.	DOTACIONAL	EDUCACIÓN	1ª	EDUCACIÓN INFANTIL (Titularidad pública o privada).
			2ª	EDUCACIÓN PRIMARIA Y SECUNDARIA OBLIGATORIA (Titularidad pública o privada).
			3ª	EDUCACIÓN BACHILLERATO Y FORMACIÓN PROFESIONAL (Titularidad pública o privada).
			4ª	EDUCACIÓN UNIVERSITARIA/CENTROS DE INVESTIGACIÓN (Titularidad pública o privada).
			5ª	OTRAS ENSEÑANZAS OFICIALES (Conservatorio de Música, Educación Física, etc.)
		ASISTENCIAL	6ª	ENSEÑANZA DE ACTIVIDADES NO REGULADAS POR LA ADMINISTRACIÓN (Servicios de enseñanza en general).
			7ª	CENTROS CULTURALES, MUSEOS Y BIBLIOTECA.
			8ª	CENTROS DE SERVICIOS SOCIALES (Sin residencia colectiva). - Club de ancianos. - Guardería.
			9ª	CENTROS DE SERVICIOS SOCIALES (Con residencia colectiva). - Residencia de ancianos. - Centros de acogida infantil y adultos.
		SANITARIO	10ª	ESTABLECIMIENTO SIN INTERNAMIENTO (Titularidad pública o privada). - Clínicas, Ambulatorios y Consultas. - Odontología. - Enfermería.
			12ª	ESTABLECIMIENTOS VETERINARIOS (Titularidad pública o privada).
		SERVICIO PÚBLICO	13ª	CENTROS E INSTALACIONES DE LA ADMINISTRACIÓN LOCAL, AUTONÓMICA, ESTATAL, CON O SIN ATENCIÓN AL PÚBLICO.
			14ª	CENTROS DE CULTO Y REUNIÓN SIN RESIDENCIA COLECTIVA ANEJA.
		DEPORTIVO	16ª	ESPACIOS Y LOCALES PARA LA PRÁCTICA DEPORTIVA SIN ESPECTADORES.
			17ª	ESPACIOS Y LOCALES PARA LA PRÁCTICA DEPORTIVA SIN ESPECTADORES.
5.	INDUSTRIAL	INDUSTRIA ORDINARIA	1ª	ACTIVIDADES Y TALLERES TOTALMENTE COMPATIBLES CON USOS RESIDENCIALES.
		ALMACENAMIENTO	7ª	COMPATIBLES CON USOS RESIDENCIALES Y/O ASOCIADOS A OTROS USOS.
			10ª	ALMACENAMIENTOS ESPECIAL /SILOS. - Depósitos de agua.
6.	ESPACIOS LIBRES Y JARDINES ZONAS VERDES Y JUEGOS DE NIÑOS		1ª	ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS
			2ª	ÁREAS AJARDINADAS.
			3ª	ÁREAS DE JUEGOS INFANTILES.
			4ª	PARQUE URBANO.
7.	INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS			
8.	RED VIARIA		1ª	PEATONAL.
			2ª	RODADA/DE COEXISTENCIA.
			3ª	ESTACIONAMIENTOS en la vía pública.
9.	GARAJES		1ª	ASOCIADO A OTRO USO

Art. 4.4. *Uso residencial.*—1. Definición y categorías: comprende los espacios y dependencias destinados al alojamiento humano en forma permanente.

Dentro del uso residencial se establecen las siguientes Clases y Categorías:

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.

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 registral, aunque vaya asociada a otra mancomunada, con servicios colectivos al servicio de las mismas (piscina, área deportiva, garaje, etc.) y que tengan un régimen de propiedad similar al establecido por la Ley de Propiedad Horizontal. Mediante el desarrollo de un Estudio de Detalle podrá establecerse la ordenación de volúmenes de las viviendas agrupadas de forma tal que puedan estar localizadas sobre una única parcela registral y compartir los servicios.

- 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.

Es 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 éstas formen parte de un proyecto unitario.

2. 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, con un frente mínimo de fachada de 3 metros, que cumpla las condiciones de iluminación natural y visibilidad del apartado siguiente, considerando que el espacio exterior deberá ser público. 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 y residencias deberán 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 1/12 de su superficie.
- C) Condiciones de ventilación: toda vivienda deberá tener unas condiciones de ordenación que permitan su ventilación cruzada.

Toda pieza habitable, como dormitorios, estar, comedor y similares, deberá disponer de aberturas practicables, sobre cerramientos de fachada, dando al espacio exterior o a patio. Las piezas no habitables podrán abrir exclusivamente a patios de ventilación. La dimensión mínima de dichas aberturas será de 0,50 m².

Únicamente los cuartos 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 se garantizará 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 300 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	> 5 individuos
Potencia mínima	5.750 w.	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 resueltas dentro de cada parcela o conjunto.
 4. De calefacción. La instalación de calefacción cumplirá las condiciones establecidas en los reglamentos correspondientes.
- E) Condiciones de evacuación de humos y gases: se prohíbe evacuar humos y gases al exterior por fachadas, salvo las que vengan exigidas por normativa propia aplicable. 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 (tipo “shunt”) de las viviendas.
- F) Condiciones de superficie y de dimensiones mínimas.
- El programa mínimo de vivienda permitido en las presentes Ordenanzas, que determina la condición de vivienda mínima, es el formado por un estar-comedor, una cocina, un dormitorio (con dimensiones de principal) y un baño. En conjunto dispondrá de una superficie útil cerrada no inferior a 45,00 m².
- Se establecen las siguientes dimensiones y superficie útil mínima por piezas o estancias de alojamiento de vivienda y residencia:
- Sala de estar:
 - Superficie útil: mayor o igual 12 m².
 - Diámetro circunferencia inscrita: mayor o igual 280 cm.
 - Sala de estar-comedor:
 - Superficie útil: mayor o igual a 14 m².
 - Diámetro circunferencia inscrita: mayor o igual 280 cm.
 - Sala de estar-comedor-cocina:
 - Superficie útil: mayor o igual 20 m².
 - Diámetro circunferencia inscrita: mayor o igual a 280 cm.
 - Puede disponer la cocina en armario.
 - Cocina:
 - Superficie útil: mayor o igual a 5 m².
 - Longitud lado menor: mayor o igual a 160 cm.
 - Debe disponer de fregadero.
 - Cocina-comedor:
 - Superficie útil: mayor o igual a 8 m².
 - Lado menor: mayor o igual a 160 cm.
 - Debe disponer de fregadero.
 - Dormitorio principal o único (toda vivienda deberá tener al menos uno):
 - Superficie útil: mayor o igual a 10 m².
 - El lado menor será mayor o igual a 240 cm.
 - Dormitorio doble:
 - Superficie útil: mayor o igual a 8 m².
 - El lado menor será mayor o igual a 200 cm.
 - Dormitorio sencillo:
 - Superficie útil: mayor o igual a 6 m².
 - El lado menor será mayor o igual a 200 cm.
 - Cuarto de aseo:
 - Superficie útil: mayor o igual a 1,5 m².
 - Dispondrá de lavabos e inodoro.
 - Cuarto de baño:
 - Superficie útil: mayor o igual a 3 m².
 - Dispondrá de lavabo, ducha o bañera e inodoro.
 - El acceso no se podrá realizar desde el cuarto de estar o la cocina.

— Vestíbulo:

- Superficie útil: mayor o igual a 1,40 m².
- El lado menor será mayor o igual 110 cm.

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 si son de longitud inferior a 3 metros serán en todo su trazado superior a 0,85 metros, pudiendo existir interrupciones de esta continuidad por elementos estructurales o de instalaciones de hasta un metro como máximo de longitud con una anchura mínima de 0,80 metros. Si su longitud es superior los 3 metros, en recto o acodado, las dimensiones anteriores se incrementarán en 0,05 metros. En caso de pasillos o corredores de zonas comunes de residencias colectivas este ancho no será inferior en ningún caso a 1,10 metros.

Será obligada la existencia de, al menos, 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 la Clase Residencia 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 dos metros con sesenta centímetros (2,60 m). No obstante, los espacios destinados a cocina podrán contar con una altura libre mínima de dos metros con treinta centímetros (2,30 m) 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 dos metros con veinte centímetros (2,20 m).

En estancias bajo cubierta se permitirá un máximo del 50% de la superficie útil de la misma con una altura libre mínima inferior a 2,50 m pero superior a 1,50 m.

G) Condiciones de posición.

No se permite el uso residencial en posición bajo rasante en planta sótano.

Para que las plantas bajas puedan ser habitadas habrán de cumplir los requisitos anteriores y los desmontes necesarios cumplirán las mismas condiciones de separación de la construcción que se imponen a los patios, con la regulación que se establece en las presentes Ordenanzas.

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

H) Huecos de paso:

Dimensiones mínimas de las hojas de puerta:

— Puerta de acceso a vivienda.

Altura: mayor o igual a 200 cm.

Ancho: mayor o igual a 82 cm.

— Puertas de acceso a cuartos de aseo.

Altura: mayor o igual a 200 cm.

Ancho mayor o igual a 72 cm.

— Puertas de acceso a cuartos de estar.

Altura: mayor o igual a 200 cm.

Ancho mayor o igual a 110 cm.

— Puertas de acceso al resto de piezas.

Altura: mayor o igual a 200 cm.

Ancho: mayor o igual a 72 cm.

I) Condición de aparcamiento: toda edificación de nueva planta destinada al uso residencial deberá disponer de 1,5 plazas de aparcamiento por cada 100 m² construidos situándose en el interior de la parcela correspondiente que se considera.

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

J) Barreras arquitectónicas: la ejecución del uso de vivienda deberá cumplir la normativa o reglamentación estatal, autonómica y/o municipal en materia de supresión de Barreras arquitectónicas incluyendo un apartado específico en los correspondientes Proyectos en redacción con las soluciones adoptadas.

Art. 4.5. 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 hostelería y ocio (bares, etc.) o a procurar servicios privados a la población (peluquería, etc.).

2. Clases y categorías: con independencia del Catálogo de Espectáculos Públicos, Actividades Recreativas, establecimientos, Locales e Instalaciones de la Comunidad de Madrid (Decreto 184/1998, de 22 de octubre, BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID de 3 de noviembre) que se incluye como Anexo de las Normas Urbanísticas, 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 m², de superficie de zona de venta en caja única en el primer caso y total en el segundo, constituyendo única razón comercial.

No quedan incluidos en esta clase y categoría los talleres de superficie superior a la fijada ni los destinados a la reparación de vehículos automóviles de todo tipo y superficie, prohibidos dentro del ámbito del Plan Parcial.

- Categoría 2.^a: locales comerciales de venta de todo tipo de productos, alimentarios o no, en establecimiento independiente de dimensión no superior a 500 m², de superficie de venta en caja única.
- Categoría 3.^a: galerías y centros comerciales de hasta 2.500 metros cuadrados de superficie de venta, en caja única, integrados por una o varias razones comerciales.

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, etc.

Clase Centros de Reunión:

- Categoría 9.^a: establecimientos de bebidas, cafés y restauración en todos los casos sin espectáculo ni hospedaje.
- Categoría 11.^a: establecimientos 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 Normas para los centros dedicados a la Clase Hostelero.

A) 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 m² 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, etc.) 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 para las Clases Comercio y Centros de Reunión. Para la Clase Hostelero será la fijada para el uso residencial, y en aquellas áreas de servicios generales se estará a la fija para el uso asimilado.

- B) Condición de servicios higiénicos: para todas las Categorías deberá proyectarse un retrete y un lavabo por cada 100 m² o fracción de superficie destinada a venta o estancia del público. A partir de locales de más de 100 m² 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, disponiéndole un vestíbulo de transición.

- C) Condición de aparcamiento obligatorio: para todas las Categorías de la 1.^a a la 9.^a contempladas se dispondrá 1,5 plazas de aparcamiento dentro de la parcela en que se sitúe cada 100 m² o fracción de superficie edificada.

Los establecimientos que amparan la Categoría 3.^a obligatoriamente deberán resolver la carga y descarga de productos y materias dentro de la parcela en que se proyecten o en espacio aledaño, previendo a tal efecto las dársenas y muelles correspondientes al tráfico esperado.

- D) Condiciones de localización urbana.

A los efectos de mantener unas distancias mínimas entre usos y actividades que son productoras de ruido se establecen los siguientes grados:

- Grado 1.º: Actividades cuyos equipos de trabajo así como los auxiliares de vídeo, televisión, máquinas recreativas o equipos de sonido funcionando a su máxima potencia no superen un nivel de emisión de 80 db (A).

Corresponden a este grupo actividades tales como: restaurantes, bares, cafeterías, tabernas y similares.

No tienen limitación de localización.

- Grado 2.º: Actividades cuyos equipos de trabajo así como los auxiliares de vídeo, televisión, máquinas recreativas o equipos de sonido funcionando a su máxima potencia superen un nivel de emisión de 80 db (A).

Corresponden a este grupo, además de las del grado anterior que superen su límite, actividades tales como: pubs, bares de copas, cafeterías especiales; clubs, bares americanos y similares; y casinos, salas de bingo, boleras y similares. Quedan prohibidos dentro del ámbito del Plan Parcial.

- E) Condiciones especiales contra incendios: los locales de los grados recogidos en el apartado anterior deberán cumplir las condiciones de prevención contra incendios de la normativa vigente, para el comercio, si les fuera de aplicación o de industria, en tanto no se regule específicamente por la Comunidad de Madrid.

Art. 4.6. *Uso terciario oficinas.*—1. Definición y categorías: comprende los espacios y locales destinados a las actividades terciarias que se dirigen como función principal a prestar servicios administrativos, técnicos, financieros, de información u otros, sean estos de carácter público o privado.

Se incluyen oficinas de carácter público, como las de la Administración Central, Regional o Local y sus Organismos Autónomos, servicios de información turística, organizaciones asociativas, profesionales, religiosas o con otros fines no lucrativos, despachos profesionales, y otras que presenten características adecuadas a la definición anterior.

Se establecen para este uso 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 4.^a: oficinas de la Administración.

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

- A) Condiciones de los despachos profesionales domésticos: serán de aplicación a los despachos profesionales domésticos las condiciones de la vivienda a que estén anexos; en caso de agrupación se registrarán por las condiciones del uso de oficinas.

- B) Otras categorías:

1. Situación: se situarán en edificio exclusivo, o en edificio comercial compatible en planta primera.
2. Dimensiones: a los efectos de la aplicación de las determinaciones que hagan referencia a la superficie útil, esta dimensión se entenderá con la suma de la superficie útil de todos los locales en los que se produce la actividad de la oficina.

3. Accesos interiores: todos los accesos interiores de las oficinas a los espacios de utilización por el público, tendrán una anchura de, al menos, ciento treinta (130) centímetros.
La dimensión mínima de la anchura de las hojas de las puertas de paso para el público será de ochocientos veinticinco (825) milímetros.
4. Escaleras: el número de escaleras entre cada dos pisos será de una por cada quinientos (500) metros cuadrados de superficie en el piso inmediatamente superior, o fracción mayor que doscientos.
5. Altura libre de pisos: la distancia mínima de suelo a techo será, en edificios de uso exclusivo, de trescientos (300) centímetros como mínimo. En los edificios con otros usos, serán las que señalen las normas de aplicación en la zona en que se encuentren, siendo siempre de doscientos setenta (270) centímetros como mínimo en los locales de sótano.
6. Aseos: los locales de oficina dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: hasta (100) metros cuadrados, un inodoro y un lavabo, por cada doscientos (200) metros cuadrados más o fracción superior a cien (100), se aumentará un inodoro y un lavabo, separándose, en este caso, para cada uno de los sexos.
En ningún caso podrán comunicar directamente con el resto del local, para lo cual deberá instalarse un vestíbulo o espacio intermedio.
En los edificios donde se instalen varias firmas podrán agruparse los aseos, manteniendo el número y condiciones con referencia a la superficie total, incluidos los espacios comunes de uso público desde los que tendrán acceso. Pero siempre con aseos diferenciados para cada sexo.
7. Aparcamientos: se dispondrá como mínimo 1,5 plazas de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de superficie de oficina, en el interior de la parcela.

Art. 4.7. *Uso dotacional.*—1. Definición y categorías: 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, clubs sociales, centros culturales, centros sanitarios, religiosos, etc., situados en diferentes zonas de ordenanza que quedan regulados en los siguientes apartados de las presentes Ordenanzas.

Dentro del uso dotacional se establecen las siguientes categorías para cada una de las Clases de uso diferenciadas:

Clase Educación y Cultura:

- Categoría 1.^a: centros de educación infantil, de titularidad pública o privada.
- Categoría 2.^a: centros de educación primaria y secundaria obligatoria (ESO), de pública o privada.
- Categoría 3.^a: Centros de bachillerato y formación profesional, 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, etc.).
- 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 club de ancianos, guarderías, etc., 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, etc.

Clase Sanitario:

- Categoría 10.^a: establecimientos sanitarios para la medicina humana sin internamiento, de titularidad pública o privada (ambulatorios, consultas, clínicas odontológicas, matronas, enfermeras, laboratorios análisis, etc.).
- Categoría 12.^a: establecimientos veterinarios.

Clase Servicios Públicos:

- Categoría 13.^a: centros de la Administración Local, Autonómica o Estatal, con atención al público (Ayuntamiento, oficina de correos, etc.).

Dentro de esta Categoría se distingue las siguientes tipologías:

1. Servicios Públicos con atención al público.
2. Servicios Públicos sin atención al público.

Clase Religioso:

- Categoría 14.^a: centros de culto y reunión sin residencia colectiva aneja.

Clase Deportivo:

- Categoría 16.^a: espacios y locales para la práctica deportiva sin espectadores, bajo cubierto o al aire libre.

- Categoría 17.^a: espacios y locales para la práctica deportiva con espectadores, bajo cubierto o al aire libre.

2. 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 colectivas se estará a las determinaciones que efectúan estas Ordenanzas para este uso.

3. Condiciones particulares de los espacios dotacionales: los centros escolares de más de 1.000 metros cuadrados de superficie construida deberán contar con una plaza de estacionamiento de autobús para transporte escolar, para subida y bajada, por cada 200 plazas escolares.

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.

4. Condiciones particulares de la Clase Deportivo: cuando se proyecten instalaciones deportivas sobre suelo público se utilizará como normativa de diseño la establecida por el organismo competente.

Cuando se localicen instalaciones deportivas en edificios con otro uso se cumplirán las condiciones de aplicación de la zona en que se ubiquen.

En instalaciones cubiertas y en obras de nueva planta la altura mínima entre plantas de la edificación será de 3,60 metros, no admitiéndose sótanos con estancias habitables o que no estén destinadas a almacén de material o instalaciones mecánicas del centro.

5. Condiciones generales de Uso Dotacional:

- Compatibilidad de usos: en las parcelas calificadas para usos de equipamiento además del uso predominante se podrá disponer cualquier otro que coadyuve a los fines dotacionales previstos, con limitación en el uso residencial, que solamente podrá disponerse para la vivienda familiar de quien custodie la instalación o residencia comunitaria para albergar a los agentes del servicio.

Art. 4.8. *Uso industrial.*—1. Definición: son aquellos que corresponden a los establecimientos dedicados tanto a la obtención y transformación de materias primas o semielaboradas como así mismo al almacenamiento de las mismas. Se incluyen además los espacios destinados al aparcamiento de vehículos y sus servicios.

Se consideran las siguientes Clases y Categorías:

Clase Industria Ordinaria y Talleres:

- Categoría 1.^a: actividades que son totalmente compatibles con los usos residenciales. 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. Deberán tener la calificación de Inocuas.

Clase Almacenamiento:

- Categoría 7.^a: almacenes compatibles con usos residenciales y/o asociados a otros usos.
- Categoría 10.^a: almacenamientos especiales: solo depósitos de agua.

2. Condiciones particulares de habitabilidad e higiene:

- A) En general las instalaciones industriales han de cumplir las disposiciones vigentes sobre la materia en relación a la actividad que desarrollan, así como las que establezcan las presentes Normas.
- B) No podrá instalarse ninguna actividad que esté clasificada 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 la Categoría industrial definida en el apartado anterior son las que se exponen a continuación:

EDIFICIO NO EXCLUSIVO CUALQUIER PLANTA

100	m ² construidos
0,05	Kw/m ² densidad potencia
5	Potencia mecánica máxima

Con la limitación derivada de la edificación y condiciones de volumen máximos de la ordenanza de aplicación que en cada caso se trate.

Art. 4.9. *Uso de espacios libres y zonas verdes.*—1. Definición y Clasificación: comprende los terrenos destinados a plantaciones de arbolado y jardinería con objeto de garantizar la salubridad, reposo y esparcimiento de la población; a mejorar las condiciones ambientales de los espacios urbanos; a proteger y aislar las vías de tránsito rápido; al desarrollo de juegos infantiles y en general, a mejorar las condiciones estéticas y ambientales de la ciudad.

A los efectos de su pormenorización en el espacio y, en su caso, del establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases:

Clase de Espacios Libres y Jardines, Zonas Verdes y Juegos de Niños:

- 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.
- 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 al juego y esparcimiento infantil, incorporando aparatos de recreo (columpios, toboganes, balancines, etc.), areneros, y plantaciones y diseño adecuado al fin previsto.
- Categoría 4.^a: parque urbano formado por los espacios libres en que existe predominio de la zona forestada sobre las zonas verdes urbanizadas, destinados fundamentalmente al ocio, al reposo y a mejorar la salubridad y calidad ambiental.

2. Condiciones particulares de habitabilidad e higiene: los espacios libres y zonas verdes de carácter público pueden incluir elementos de mobiliario y pequeñas construcciones con carácter provisional (kioscos de bebidas o prensa, cabinas de teléfonos, paradas de autobús, etc.).

Los espacios libres de edificación de carácter privado en las presentes Ordenanzas, no admiten ningún tipo de edificación dentro de la superficie delimitada como tal, si bien podrán admitir tanto instalaciones deportivas en superficie y al descubierto sin espectadores, como así mismo instalaciones diáfanas abiertas por todos sus lados (cenadores, pérgolas, etc.) hasta un máximo del 10% de la superficie de la zona libre privada en este último caso.

3. Condiciones particulares por categorías.

- 3.1. Condiciones particulares de Áreas ajardinadas: se diseñarán teniendo en cuenta la función urbana que deban cumplir. En aquéllas 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.

Las áreas ajardinadas integradas en las instalaciones para la infraestructura cumplirán lo señalado para éstas.

- 3.2. Condiciones particulares de jardines: los jardines se diseñarán dando prioridad a los elementos ornamentales y a las áreas adecuadas para la estancia de las personas.

Dispondrán de juegos infantiles y de preadolescentes y recipientes de arena; su arbolado deberá manifestar sus ejes y perspectivas; contarán con cultivos de flores. No se dispondrá espacio para el deporte, ni siquiera no reglado y no se autoriza ninguna edificación.

- 3.3. Condiciones particulares de parques urbanos: en el presente Plan Parcial tiene la consideración de Parque Urbano el Sistema General Verde y las Zona Verde en zona de escarpes, y mantendrá una primacía de la zona forestada sobre la acondicionada mediante urbanización.

Podrán formarse por la combinación de cualquiera de los componentes y elementos de ajardinamiento.

No podrá disponerse edificación.

Art. 4.10. *Uso de infraestructuras básicas.*—1. Definición: es el propio de los espacios que acogen las instalaciones, mecanismos y edificaciones que soportan el servicio e infraestructura del ámbito, en su totalidad o en parte.

Se incluyen dentro de este uso tanto los usos infraestructurales relacionados con los servicios básicos urbanos (transformación de energía, almacenamiento de agua potable; depuración y tratamiento de aguas residuales, etc.).

2. Desarrollo de los servicios infraestructurales: tanto el desarrollo del Plan Parcial como cualquier proyecto que se redacte para su desarrollo que afecte a las instalaciones de infraestructura, deberá ser elaborado con la máxima coordinación entre la entidad redactora y las instituciones gestoras o compañías concesionarias, en su caso. La colaboración deberá instrumentarse desde las primeras fases de elaboración y se producirá de forma integral y a lo largo de todo el proceso. Entre su documentación deberá figurar la correspondiente a los acuerdos necesarios para la realización coordinada entre las entidades implicadas.

3. Ejecución de los servicios infraestructurales: cuando para la ejecución de las infraestructuras no fuere menester la expropiación del dominio, se podrá establecer sobre los terrenos afectados por las instalaciones la constitución de alguna servidumbre prevista en el derecho privado o administrativo, con las condiciones establecidas por ordenamiento aplicable. A estos efectos, las determinaciones del Plan Parcial sobre instalaciones de infraestructura y su conexión con redes exteriores, llevan implícitas la declaración de utilidad pública de las obras y la necesidad de ocupación de los terrenos e instalaciones correspondientes.

Las condiciones de ejecución quedan reguladas en el capítulo 6 de las presentes Ordenanzas.

4. Condiciones específicas de las estructuras para el abastecimiento de energía eléctrica: alcanzan estas condiciones a las de transporte, que comprende los tendidos de líneas y sus estructuras de soporte, y aquéllas en las se lleva a cabo el cambio de tensión de la energía transportada.

Toda instalación de nueva planta, salvo las de carácter provisional, tanto de transporte de alta tensión como de transformación deberá implantarse en los lugares que se señalan por el Plan Parcial, o sean necesarios para la prestación del servicio.

Los Proyectos de Urbanización que traten de las obras para el abastecimiento de energía eléctrica contemplarán las condiciones de la red necesarias para que las condiciones del área sean las correspondientes al suelo urbano. La ejecución de las obras se acompañará en

el tiempo con las del resto de la urbanización dentro de una coordinación lógica que racionalice los procesos de ejecución de todas las obras programadas.

Las instalaciones de abastecimiento de energía se realizarán conforme a lo dispuesto en la Normativa aplicable.

Las estaciones de transformación se dispondrán bajo cubierto en edificios adecuados.

5. Condiciones específicas para las infraestructuras de saneamiento: deberán cumplir, en lo que les corresponda el Decreto 170/1998, de 1 de octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid.

Art. 4.11. *Uso de transporte y red viaria.*—1. Definición: tienen uso para el transporte y las comunicaciones los espacios sobre los que se desarrollan los movimientos de las personas y los vehículos de transporte, así como los que permiten la permanencia de éstos estacionados.

2. Clasificación: a los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes Clases y Categorías:

Clase Red Viaria:

- Categoría 1.^a: peatonal o viario que puede 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 propiamente dicho, destinado a la circulación de vehículos a motor a la vez que el tránsito de peatones, bicicletas y carruajes.
- Categoría 3.^a: estacionamientos en la vía pública. Zonas destinadas en las calles al estacionamiento de vehículos.

3. Condiciones:

3.1. Condiciones de Clase Red viaria:

Categoría 1.^a: sendas públicas para los peatones.

- La anchura mínima para la circulación de peatones será de trescientos (300) centímetros, con una banda pavimentada de al menos ciento veinte centímetros (120).
- Las vías de circulación tendrán una pendiente longitudinal mínima del uno por 100 (1%) para la evacuación de aguas pluviales y una máxima del ocho por 100 (8%).
- Estos límites podrán sobrepasarse, previa justificación técnica de su necesidad.
- Las zonas pavimentadas manteniendo una anchura mínima libre de ciento veinte (120) centímetros, se acompañarán de alineaciones de árboles. Se plantarán, conservando la guía principal y con su tronco recto, con tutores y protecciones que aseguren su enraizamiento y crecimiento en los primeros años. La distancia entre troncos no será superior a 5 metros, salvo que por la naturaleza de la especie elegida en el Proyecto de Urbanización sea conveniente adoptar otra dimensión.

Categoría 2.^a: Viario.

- Quedan definidas en los planos de Red Viaria, alineaciones y rasantes. La anchura mínima entre alineaciones oficiales será de ocho (8) metros.
- Las distintas secciones Tipo están recogidas en los planos de Viarios con expresión de los diferentes anchos de calzadas, aparcamientos y aceras. En éstas últimas se determina según su ancho cuales deben de incluir plantación de árboles.

Categoría 3.^a: estacionamientos.

Los estacionamientos que se establezcan en las vías públicas no interferirán el tránsito de estas, debiendo contar con un pasillo de circulación con las condiciones de dimensiones mínimas que se señalan a continuación:

- Aparcamiento en línea, dos metros veinticinco centímetros (2,25).
- Aparcamiento en batería, cinco (5) metros.
- Aparcamiento en espina, cuatro (4) metros.

Art. 4.12. *Uso de garaje aparcamiento.*—1. Definición y categorías: comprende los espacios destinados a la detención prolongada de los vehículos a motor, situados en las vías públicas, en las edificaciones principales, en las auxiliares o en el espacio libre de parcela.

Dentro del uso Garaje Aparcamiento se establecen las siguientes Clases y Categorías:

Clase Aparcamientos Públicos:

- 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 3.^a del Uso Red Viaria.

Clase Aparcamientos en los edificios:

- Categoría 2.^a: en espacio libre de parcela o edificación secundaria de vivienda unifamiliar.
- Categoría 3.^a: en alguna planta del edificio, o en terraza.
- Categoría 4.^a: mancomunados en interior de parcela.

2. Condiciones particulares:**2.1. Aparcamientos públicos:**

- A) Solamente podrán disponerse aparcamientos públicos por iniciativa municipal como Modificación del presente Plan Parcial.

Su autorización estará condicionada por un estudio del impacto sobre las condiciones ambientales y circulatorias. Se condicionará también por la existencia real del déficit a paliar; por el hecho de que la actuación no desnaturalice el uso de la superficie bajo la que se construya, si es bajo rasante, ya sea espacio público o zona verde; por el compromiso de reconstruir la situación previa en superficie en el caso de que se encuentre consolidada; por el compromiso de otorgar simultáneamente a tal superficie el destino urbano que la modificación fije en el caso de que no lo hubiese alcanzado; y por el compromiso de reparar las posibles pérdidas que la actuación pudiera causar.

- B) Accesos: se diseñarán los accesos de forma que no afecten negativamente a puntos de especial concentración de peatones, tales como cruces de calzada, paradas de transporte público, etc.

Los accesos podrán ser unidireccionales de carácter alternativo para los inferiores a dos mil (2.000) metros cuadrados.

No se autorizan superficies superiores.

Las rampas de acceso y las de comunicación entre plantas, a excepción de los accesos propios del aparcamiento, no podrán ser bidireccionales, salvo si su trazado en planta es rectilíneo.

Los accesos para peatones deberán ser exclusivos y diferenciados de los de los vehículos, salvo en los aparcamientos cuya superficie no supere los quinientos (500) metros cuadrados. La comunicación entre plantas, si la hubiese, deberá hacerse mediante escaleras de anchura mínima de ciento treinta (130) centímetros.

Las calles de acceso de los vehículos tendrán una anchura mínima de tres metros (3,00 metros).

Las rampas no tendrán una pendiente superior al dieciséis por 100 (16%) en tramos rectos, ni al doce por 100 (12%) en tramos curvos, medida a lo largo del eje del canil interior en caso de ser curvo y bidireccional. El radio de giro no podrá ser inferior a cuatro con cincuenta (4,50) metros, al eje. La sección de las rampas será como mínimo de tres (3) metros por cada sentido de circulación; la de acceso desde el exterior, si es bidireccional y curva tendrá una sección mínima de seiscientos (600) centímetros.

- C) Plaza de aparcamiento: 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.

Las dimensiones de las plazas de aparcamiento serán como mínimo de 2,20 x 4,50 metros. En estacionamientos públicos se destinará una cuantía de plazas de aparcamiento para uso de minusválidos, igual o superior al dos por 100 (2%) del número total de plazas. Estas plazas deberán señalizarse debidamente y tendrán unas dimensiones mínimas de 3,30 x 5,20 metros.

- D) Altura libre de piso: la altura libre de piso no será inferior a doscientos treinta (230) centímetros.

- E) Condiciones de seguridad: si se dispusieran aparcamientos públicos en locales cerrados, deberán cumplir las condiciones que se señalan en la normativa general de las Normas Subsidiarias de Villalbilla.

- F) Edificación sobre rasante: si el aparcamiento se dispone sobre rasante, sus condiciones serán las de la zona que se edifique.
- G) Edificación bajo los espacios públicos: si el aparcamiento se dispone bajo los espacios públicos, se atenderá a las condiciones que, en cada caso, disponga el Ayuntamiento.
- H) Aparcamientos en superficie: los aparcamientos en superficie se acondicionarán con vegetación de modo que la visión de los vehículos se integre de la mejor manera en el ambiente en que se encuentre.

2.2. Aparcamientos y garajes en los edificios:

- Categoría 2.^a: con capacidad hasta 2 vehículos.
- Categoría 3.^a: se ajustarán a las condiciones del uso del edificio en que se encuentre.
- Categoría 4.^a: mancomunados en agrupaciones de parcelas, en espacio libre de parcela o en sótano o semisótano, para uso exclusivo de las viviendas agrupadas.

3. Plazas de aparcamiento y dotación en función del uso:

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. Las dotaciones mínimas de plazas para estacionamiento de vehículos automóviles corresponderán en todo al mínimo de 1,5 plazas por cada 100 metros cuadrados de edificación de cualquier uso y siempre en el imperio de la parcela.
4. Condiciones de los garajes en relación con la vía pública:
 1. No podrán abrirse accesos de garaje a la red viaria, a distancia inferior a seis metros de las esquinas. Tampoco 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.
 2. Los vados en las aceras públicas tendrán un ancho máximo de 4,00 metros, su separación entre ejes no será inferior a 6,00 metros, salvo en edificación pareada.

La edificación destinada a vivienda unifamiliar se exceptúa del cumplimiento de las condiciones establecidas en el apartado 1.

Capítulo 5

Ordenanzas 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.

Condiciones derivadas de informes sectoriales:

Estudio acústico

(Según informe emitido por la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio-Dirección General de Calidad y Evaluación Ambiental, de fecha 19 de noviembre de 2004).

- a) Condiciones determinadas en el estudio acústico:
 - Retranqueos de 5 m de las viviendas adosadas ubicadas en las tres parcelas situadas al suroeste del Sector, en las cuales se producen superaciones de los límites de ruido establecidos en el Decreto 78/1999 para las áreas de sensibilidad acústica del tipo II.
- b) Condiciones establecidas por la Dirección General de Calidad y Evaluación Ambiental:

No deberá considerarse el uso como zona verde de tipo estancial:

 - En los espacios resultantes de los retranqueos de las viviendas adosadas de las tres parcelas situadas al suroeste, donde los niveles de ruido superan los 55 dB(A) durante el período diurno y 45 dB(A) en el período nocturno.

Capítulo 6

Ordenanzas generales para obras 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:

Carreteras

(Según informe emitido por la Consejería de Transportes e Infraestructuras, de fecha 26 de julio de 2004).

- Deberá respetarse las zonas de dominio público y protección de la carretera M-233, que quedan dentro del ámbito, conforme a la legislación vigente. Estas zonas son, respectivamente, franjas de tres (3) y quince (15) metros de anchura como mínimo medidos desde el borde de la explanación.
- La normativa de aplicación general es la Ley 3/1991, de 7 de marzo, de Carreteras de la Comunidad de Madrid y su Reglamento, aprobado por Decreto 29/1993, de 11 de marzo.
- Se recuerda que antes del comienzo de cualquier obra que pueda afectar al dominio público viario de la Comunidad de Madrid o su zona de protección deberá pedirse permiso a esta Dirección General.

Confederación Hidrográfica del Tajo

(Según informe emitido por la Confederación Hidrográfica del Tajo, de fecha 12 de agosto de 2004).

- Mantener los cauces que se pudieran afectar de la manera más natural posible, manteniéndolos a cielo abierto y evitando cualquier tipo de canalización o regularización del trazado que intente convertir el río en un canal, y contemplándose la evacuación de avenidas extraordinarias.
- En ningún caso se autorizarán dentro del dominio público hidráulico la construcción de instalaciones destinadas a albergar personas, aunque sea de carácter provisional, de acuerdo con lo contemplado en el artículo 77 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, y modificado por Real Decreto 606/2003 de 23 de mayo.
- Toda actuación que se realice en zona de dominio público hidráulico (obras de paso sobre cauces y acondicionamiento/encauzamiento de los mismos), deberá contar con la autorización de este organismo.
- Toda actuación que se realice en la zona de policía de cualquier cauce público, definida por 100 m de anchura medidos horizontalmente a partir del cauce, deberá contar con la autorización de este organismo según establece la vigente legislación de aguas.
Particularmente, para el caso de nuevas urbanizaciones, si se desarrollan en zona de policía de cauces, previamente a su autorización, es necesario delimitar la zona de dominio público hidráulico, zona de servidumbre y policía de cauces afectados, así como analizar la incidencia de las avenidas extraordinarias previsibles para período de retorno de hasta 500 años que se puedan producir en los cauces, al objeto de determinar si la zona de actuación es o no inundable por las mismas.
- Los alcantarillados han de tender a ser de carácter separativo para aguas pluviales y residuales.
- Los colectores que se prevean en las áreas de influencia de los cauces, deberán situarse fuera del dominio público hidráulico del cauce correspondiente, es decir, cruzarán los cauces solamente en puntos concretos y precisos.
- Las redes de colectores que se proyecten y los aliviaderos que sean previsibles en las mismas, deberán contemplar que los cauces receptores tengan capacidad de evacuación suficiente, adoptándose las medidas oportunas para no afectar negativamente el dominio público hidráulico y la evacuación de avenidas en todo el tramo afectado.

En este sentido se deberá aportar ante la Confederación Hidrográfica del Tajo, previo a la autorización, documento suscrito por técnico competente en el que se

analice la afección que sobre el dominio público hidráulico de los cauces afectados y sobre sus zonas inundables, puede provocar la incorporación de caudales por las nuevas zonas a urbanizar y se estudien las incidencias producidas en el cauce aguas debajo de la incorporación de los aliviaderos de aguas pluviales en la red de saneamiento prevista.

- Todos los aliviaderos de crecida de la red de saneamiento o previos a las depuradoras deberán disponer de las instalaciones necesarias para limitar la salida de sólidos al cauce receptor.
- En todo caso deberán respetarse las servidumbres de 5 m de anchura de los cauces públicos, según se establece en el Art. 6 de dicho Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas (“Boletín Oficial del Estado” de 24 de julio de 2001), y en el Art. 7 del mencionado Reglamento.
- Los vertidos de aguas residuales deberán contar con la autorización de este Organismo y para el caso concreto de industrias que originen o puedan originar vertidos, las autorizaciones de los mismos tendrán el carácter de previas para la implantación y entrada en funcionamiento de las mismas, según establece el Art. 259.2 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.
- Las captaciones de aguas públicas deberán disponer de las correspondientes concesiones administrativas cuyo otorgamiento corresponde a esta Confederación Hidrográfica del Tajo.

Estudio acústico

(Según informe emitido por la Consejería de Medioambiente y Ordenación del Territorio-Dirección General de Calidad y Evaluación Ambiental, de fecha 19 de noviembre de 2004).

- a) Condiciones determinadas en el estudio acústico:
 - Reducir en lo posible la velocidad de circulación de los vehículos en el viario interior a 50 km/h.
 - Anunciar con antelación suficiente aquellos puntos en los que sea necesario cambiar la velocidad, con el fin de evitar aceleraciones o deceleraciones bruscas.
 - Evitar irregularidades en el firme, tales como badenes y baches.
 - Evitar en lo posible los semáforos en los cruces, sustituyéndolos por rotondas.
 - Reducir en lo posible las pendientes.
 - Utilizar firmes absorbentes del sonido.
 - Control de elementos ruidosos puntuales (vehículos con música alta, motocicletas con escapes libres, uso de claxon).
- b) Condiciones establecidas por la Dirección General de Calidad y Evaluación Ambiental:

No deberá considerarse el uso como zona verde de tipo estancial:

- En aquellas zonas del área delimitada como zona verde de transición donde los mapas acústicos reflejan niveles de ruidos superiores a 55 dB(A) durante el período diurno y 45 dB(A) en el período nocturno.

Vías pecuarias

(Según informe emitido por la Consejería de Economía e Innovación Tecnológica-Dirección General de Agricultura y Desarrollo Rural, de fecha 9 de diciembre de 2004).

- Los cruces que los viales del sector realicen con la vía pecuaria, se realizarán en los extremos del sector y deben cumplir la Ley 8/1998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid, y deben ser autorizados por la Dirección General de Agricultura y Desarrollo Rural.
- Se plantea un cruce para comunicar los dos viales paralelos a la vía pecuaria que rompa la unidad de la vía pecuaria, estimándose que si fuera necesario cruzar la vía pecuaria se realice en los extremos de los sectores.
- Es necesario incluir en las Normas Urbanísticas la calificación del suelo “Red Supramunicipal Vías Pecuarias” y “Usos Vías Pecuarias, en los siguientes términos”:
Todas las actuaciones se regulan según la Ley 8/1998, de 15 de junio, de las Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.

No discurrirán por el dominio público pecuario viales, de acuerdo al artículo 43 de la Ley 8/1998, donde prohíbe el asfaltado del dominio público pecuario y el tránsito a motor no agrícola.

No discurrirán por las vías pecuarias infraestructuras de servicios (saneamiento, agua, luz, etc.). Siendo necesario solicitar a la Dirección General de Agricultura las autorizaciones de cruce de las citadas infraestructuras con las vías pecuarias. Los cruces con los viales rodados deberán ser autorizados por la Dirección General de Agricultura, realizándose a distinto nivel para viales rápidos. Si la condición de seguridad vial lo permitieran podrán realizarse cruce al mismo nivel que 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 piedras naturales (roca, basalto, calizas,...), y debidamente señalizado indicando cruce con vía pecuaria.

Las vías pecuarias interiores a los ámbitos o colindantes serán acondicionadas como parques lineales constituidos por un paseo, estabilizado con piedra natural preferiblemente adoquines de granito, pizarras o cualquier otra piedra natural. El resto de la anchura de la vía pecuaria será arbolada preferiblemente con especies autóctonas de al menos 1,5 metros de altura, y se les aplicará al menos 7 riegos durante los dos primeros años después de su plantación (realizando obligatoriamente 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.

Red de abastecimiento

(Según informe de viabilidad de suministro emitido por el Canal de Isabel II, de fecha 24 de enero de 2005).

La demanda media del ámbito calculada según las Normas para el Abastecimiento del Canal de Isabel II, se cifra en 4,7 l/s (405 m³/día), siendo el caudal punta de 12,3 l/s.

Los puntos de conexión deberán ser los siguientes:

- Conexión Principal en la tubería de fundición dúctil de diámetro 150 mm en el Paseo de Pereda, al este de la actuación.
- Conexión Secundaria en la tubería de fundición dúctil de diámetro 150 mm a ejecutar por el Sector R-3 “Paseo de Pereda”, 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 mm, con trazado a lo largo del viario del sector y de la que partirá la red de distribución interior.

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 mm FD con trazado a lo largo de la calle Álamo, deberán ponerse en contacto con el Departamento de Redes Este de esta empresa para la obtención de los permisos y licencias oportunos.

Para garantizar el adecuado suministro, se deberá realizar una conexión a la tubería de 400 mm FD con trazado a lo largo de la carretera M-233, a la altura de su intersección con la carretera de Valdeláguila. Este punto se unirá con la red de distribución del Sector R-3 mediante una tubería de fundición dúctil de diámetro mínimo interior 150 mm FD y trazado adaptado a los espacios públicos, tramo que deberá financiarse conjuntamente por los sectores R-3 y R-4.

Red de evacuación y saneamiento

(Según informe emitido por la Consejería de Medioambiente y Ordenación del Territorio-Dirección General de Calidad y Evaluación Ambiental, de fecha 24 de junio de 2005) (Decreto 170/1998).

- Las aguas residuales provendrán exclusivamente de los usos definidos en el Plan Parcial.
- La red de aguas negras del ámbito se conectará con el colector municipal existente.
- 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 me-

dio se tomará como caudal máximo de aguas residuales que se pretende incorporar al SIS.

- La red de aguas pluviales se definirá 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 de los caudales totales, cuyo valor y diseño se calculará en el Proyecto de Urbanización.
- Se incorporará a la documentación que conforma el Proyecto de Urbanización, que desarrolle el presente Plan Parcial, la correspondiente resolución de la Confederación Hidrográfica del Tajo, sobre el vertido de pluviales cauce público (arroyo de las Morenas), así como la autorización de actuaciones en dominio público hidráulico, zona de servidumbre y zona de policía.
- Se asegurará que las aguas pluviales recogidas en los primeros minutos de lluvia, que llevan el agua más contaminada, no se incorporarán directamente a los cauces públicos.

El Proyecto de Urbanización concretará y definirá los elementos de tratamiento que se consideren oportunos. Igualmente se definirán adecuadamente los elementos a implantar para evitar la afección por erosión en el cauce.

Los costes de la construcción de infraestructuras de saneamiento de las cuales participa el Plan Parcial del Sector R-4 “Valdecarpintero”, deberán de ser financiados por los Promotores de los desarrollos urbanísticos a los que dan servicio como costes de urbanización, según establece el Art. 21 de la Ley 9/2001, de Suelo de la Comunidad de Madrid, y el resto de normativa urbanística vigente.

De acuerdo con lo establecido en el Art. 8 Del Decreto 170/1998 de 1 de octubre, la conexión del colector municipal a un colector cuya titularidad patrimonial corresponde a la Comunidad de Madrid, requerirá la previa autorización del titular patrimonial, quien 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 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. Así mismos, deberá establecer las medidas necesarias que permitan el control y vigilancia del cumplimiento de esta condición.

El Ayuntamiento de Villalbilla deberá coordinar la ejecución del Plan Parcial con las obras de las infraestructuras de saneamiento y depuración que darán servicio al Sector R-4 “Valdecarpintero”, de tal manera que sea factible la evacuación de las aguas residuales y pluviales.

En ningún caso se pondrán en carga los desarrollos urbanísticos del ámbito del Plan Parcial Sector R-4 “Valdecarpintero”, en el término municipal de Villalbilla, lo que significa que no podrán incorporarse los caudales de vertidos de las actuaciones del Sector, antes de la construcción y puesta en servicio de las infraestructuras de saneamiento (en particular la ampliación de la EDAR de Velilla de San Antonio) que darán servicio, entre otros al Sector R4, así como el resto de compromisos establecidos en la Adenda al Convenio de Gestión para la ejecución y cofinanciación de infraestructuras hidráulicas de saneamiento y depuración entre el Ayuntamiento de Villalbilla y el Canal de Isabel II.

El Ayuntamiento de Villalbilla no otorgará licencias de primera ocupación en dicho ámbito, hasta que no se cumplan estas condiciones.

Patrimonio

(Según informe emitido por la Consejería de Cultura y Deporte, de fecha 22 de agosto de 2005).

- Deberá realizarse el control arqueológico de los movimientos de tierra.
- En caso de la aparición de restos arqueológicos como consecuencia de las obras, se deberá comunicar en el plazo de 48 horas a la Dirección General de Patrimonio Histórico o, en su caso, al Ayuntamiento correspondiente, conforme establece el artículo 43.2 de la Ley 10/1998, de 9 de julio, del Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid.

Vías pecuarias

(Según informe emitido por la Consejería de Economía e Innovación Tecnológica-Dirección General de Agricultura y Desarrollo Rural, de fecha 16 de mayo de 2006).

Condiciones generales:

- 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).
- 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. En los cruces con carreteras, y viales en general, se deben habilitar los pasos necesarios para las vías pecuarias y mantener la continuidad sobre plano (graficiando las reservas de suelo para vías pecuarias) y la transitabilidad sobre el terreno (previendo la construcción de pasos).
 - b. 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, etc.), indicando en la señalización la existencia de un cruce con vía pecuaria, existiendo siempre preferencia de paso para los usuarios de las vías pecuarias.
 - c. Los nuevos viarios públicos deberán situarse fuera de las vías pecuarias. 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 procedes el Consejero en que recaiga la competencia en materia de vías pecuarias haya acordado mediante Orden la modificación de trazado.
- Las infraestructuras lineales se situarán con carácter general fuera del dominio público pecuario.

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 comprendida entre 1 y 3 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 obligatoriamente 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.

Capítulo 7*Ordenanzas generales de protección*

En este apartado se estará a lo dispuesto en el Capítulo 7 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal vigentes en el momento de la aprobación del Presente Plan Parcial.

Capítulo 8

Ordenanzas particulares

Art. 8.1. *Ordenanza 1. Residencial unifamiliar.*—1. Ámbito de aplicación: el ámbito de esta Ordenanza es el suelo Residencial de las Manzanas señaladas con RU del Plano de Zonificación y Alineaciones.

2. Uso y tipología dominante: vivienda unifamiliar con tipología aislada, pareada, adosada o agrupada.

3. Grado único 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:

Grado único.

Situación 1.^a

- Parcela mínima: 150 m².
- Ocupación: 60 %.
- Edificabilidad: 165 m²c.
- Frente de parcela: 6,50 m.
- Tipología: adosada a las dos (2) medianerías.

Situación 2.^a

- Parcela mínima: 200 m².
- Ocupación: 60 %.
- Edificabilidad: 165 m²c.
- Frente de pParcela: 9,50 m.
- Tipología: adosada a las dos (1) medianería.

Se considera la Situación 2.^a la de aquellas parcelas que por ser finales de grupos de viviendas adosadas deben tener un frente superior en 3 metros al del resto de las parcelas adosadas, en aplicación del Artículo 5.5, apartado 2.

2. El Plano de Ordenación y Usos Pormenorizados, a escala 1:1.000 establece los ámbitos de las manzanas que corresponden a esta Ordenanza RU.

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 parcelas (viviendas) que pueden realizarse según Situación, con indicación de las superficies parciales y totales de cada manzana.

En todo caso, el número total de viviendas, y por tanto de parcelas, está limitado a 200 viviendas en este Sector R-4.

4. Edificación: la edificación de cada parcela viene atribuida por el Plan Parcial en superficie construida atribuible a cada Situación 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 la siguiente:

	FACHADA	LINDEROS	FONDO
RU	3,00 m	No se exige	3,00 m

En todas las parcelas que se encuentren en un final de alineación o en esquina, a alineación oficial de calle, deberá respetarse un retranqueo, mínimo de tres metros, en los linderos laterales que coincidan con alineación oficial, a fin de que ninguna edificación pueda dejar como medianerías o finales de fila sobre la alineación oficial. Si podrán localizarse en estos retranqueos los porches o garajes necesarios para el cumplimiento de las reservas mínimas.

En estos casos las viviendas podrán abrir huecos de luz y ventilación sobre su propio espacio de libre de parcela.

6. Altura máxima: la altura máxima de la edificación en plantas y altura de cornisa para todos los casos será de 2 plantas y 7,00 m 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 cumbrera 10,00 m. Se podrá elevar la planta baja hasta 1,30 m sobre rasante oficial.

Se permite un máximo de 1 planta bajo rasante. No se podrán ocupar con planta sótano los espacios de retranqueo obligado.

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

7. Condiciones estéticas y ambientales:

- El diseño y tratamiento de fachadas es libre en el ámbito de la ordenanza, según se defina en los proyectos de edificación, con los materiales que en los mismos se contenga, ladrillo cara vista, revocos, etc.
- 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 3,00 m del límite de la parcela.
- Los cerramientos de fachada, o linderos que den a espacio público se realizarán con una altura de 0,40 m para fábrica maciza y de 2,50 m 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 m.

8. Condiciones de uso:

- Uso característico Residencial: categoría 1.^a (unifamiliar).
- Usos compatibles:
 - Residencial, Categoría 3.^a.
 - Terciario Oficinas, Categoría 1.^a.
 - Dotacional, Educativo, Categoría 1.^a; Asistencial, Categoría 8.^a, Sanitario, Categorías 10.^a y 12.^a (en Vivienda aislada), Servicio Público, Categoría 13.^a, Religioso, Categoría 14.^a, Industrial en Categorías 1.^a y 7.^a.
 - Industrial, Categoría 1.^a, 7.^a y 10.^a.
 - Espacios Libres, Red Viaria y Garaje, Categoría 1.^a.
- Usos prohibidos: los restantes.

Art. 8.2. *Ordenanza 2. Residencial colectiva.*—1. Ámbito de aplicación: el ámbito de esta Ordenanza es el suelo Residencial de las Manzanas señaladas con RC-L y RC-P del Plano de Zonificación y Alineaciones.

2. Uso y tipología dominante: vivienda multifamiliar con tipología alineada a la calle o multifamiliar aislada en bloques en parcela mancomunada.

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

- 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 edificatoria, según los diferentes Grados, que constituyen los usos pormenorizados:

Grado	Parcela mínima	Ocupación	Frente de parcela	Tipología
RC-L	1.000 m ²	70%	25,00 m	Aislada o en Alineación de calle
RC-P	1.000 m ²	75%	25,00 m	Aislada o en Alineación de calle

- El Plano de Ordenación y Usos Pormenorizados, a escala 1:1.000 establece el ámbito de la manzana que corresponde a esta Ordenanza RC, en sus dos grados.

- El número máximo de viviendas y edificabilidades es el indicado en el plano de ordenación.

Se podrá incrementar la edificabilidad prevista en viviendas disminuyéndola en la misma proporción en la edificabilidad comercial.

Los Proyectos de cada manzana podrán definir viviendas de otras dimensiones sin sobrepasar la edificabilidad total ni el número de viviendas.

4. Edificación: la edificación de las parcelas corresponde a la aplicación de los valores unitarios, superficie por vivienda, aplicado al número de viviendas que corresponde a cada Manzana (parcela) y que se recogen en el cuadro del apartado anterior.

5. Alineaciones y retranqueos: la edificación podrá realizarse en alineación de calle: o retranqueándose por manzana 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	Linderos	Fondo
RC-L	3,00 m	3,00 m	3,00 m
RC-C	3,00 m	3,00 m	3,00 m

6. Altura máxima: la altura máxima de la edificación en plantas y altura de cornisa para todos los casos será de 2 plantas y 7,00 m, 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 10,00 m.

Se permite un máximo de 1 planta bajo rasante.

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, con los materiales que en los mismos se contenga, ladrillo cara vista, revocos, etc.
- 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 3,00 m del límite de la parcela.
- c) Los cerramientos de fachada, o linderos que den a espacio público, se realizarán con una altura de 0,40 m, para fábrica maciza y de 2,50 m 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 m.

8. Condiciones de uso:

- a) Uso característico Residencial: categoría 2.^a (multifamiliar o colectiva). Terciario Comercial, solo en grado RC-L, en todas sus categorías. Ambos usos podrán coexistir en un mismo edificio (comercial será solo en planta baja) o en edificios exentos. En este 2. caso, los distintos edificios deberán separarse al menos 3,00 m entre sí.
- b) Usos compatibles:
 - Residencial, Categoría 3.^a.
 - Terciario Hotelero, Categoría 6.^a.
 - Terciario Centro de Reunión, Categoría 9.^a.
 - Terciario Oficinas, Categorías 1.^a y 2.^a.
 - Dotacional, Educativa Categoría 1.^a; Asistencial, Categoría 8.^a, Sanitario, Categorías 10.^a y 12.^a (en Vivienda aislada), Servicio Público, Categoría 13.^a; Religioso, Categoría 14.^a; Industrial en Categorías 1.^a y 7.^a.
 - Industrial, Categorías 1.^a y 7.^a.
 - Espacios Libres, Red Viaria y Garaje, Categoría 1.^a.
- c) Usos prohibidos: los restantes.

Art. 8.3. Ordenanza 3. Sistema de espacios libres y zonas verdes.—1. Ámbito: corresponde al conjunto de espacios calificados en el Planos de Ordenación y Usos Pormenorizados, como zona verde de uso público, parque infantil y espacio libre público.

2. Grados: a efectos de aplicación de las condiciones de esta ordenanza se establecen dos grados:

- Grado 1:
Red General de Equipamiento de Zonas Verdes: rG-E-ZV.
- Grado 2:
Red Local de Equipamiento de Zonas Verdes: rL-E-ZV.
Diferenciando las zonas de juegos de niños: rL-E-ZV (J).

3. Edificaciones e instalaciones permitidas: solo en el grado 2 se permitirán edificaciones provisionales o ligeras, tales como kioscos de bebidas o prensa, o similares, con una sola planta y con tres metros de altura y 9 metros cuadrados de ocupación.

4. 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 uno por 100 (1%) de la superficie del área delimitada.

Otros usos compatibles son los de Transporte Clase Red Viaria, Categorías 1.^a y 2.^a.

5. Condiciones especiales: el Sistema (Red) General Verde, es zona en la que debe primar la reforestación con especies arbóreas y arbustivas para la mejora y consolidación

de las pendientes, acompañando la ordenación con pequeños senderos de pendientes adaptadas al terreno.

Art. 8.4. *Ordenanza 4. Dotaciones y equipamientos.*—1. *Ámbito:* corresponde al Sistema General (Red), determinado con las siglas RG-E-ES en el Plano de Ordenación Usos Pormenorizados, así como al Equipamiento Local, determinado con las siglas RL-E-ES.

2. *Condiciones específicas:*

2.1. Red General Dotacional (RG-E-ES): dado su carácter de Sistema General, hoy Red General, su desarrollo no se define dentro de este Plan Parcial, y le corresponde la aplicación de la Ordenanza 7, dotaciones, equipamientos y servicios, de las vigentes Normas Subsidiarias.

2.2. Red Local de Equipamientos y Servicios (RL-E-ES): no se define dentro de este Plan Parcial, y le corresponde la aplicación de la Ordenanza 7, Dotaciones, Equipamientos Y Servicios, de las vigentes Normas Subsidiarias.

Art. 8.5. *Ordenanza 5. Red general supramunicipal.*—1. *Ámbito:* corresponde a la Red Supramunicipal, determinado con las siglas RS en el Plano de Ordenación Usos Pormenorizados.

2. *Condiciones específicas:* dado su carácter de Red Supramunicipal, su desarrollo no se define dentro de este Plan Parcial, y le corresponderán las condiciones que establezca la Comunidad de Madrid con la única limitación de su adaptación a la tipología de dos plantas que rige en todo el ámbito.

Art. 8.6. *Ordenanza 6. 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 y a las determinaciones en las ordenanzas de estética de la zona en la que se sitúen.

Art. 8.7. *Ordenanza 7. Red viaria.*—1. *Ámbito:* el espacio destinado a viario destinados a la circulación rodada, ciclable o peatonal.

2. *Condiciones específicas:* los estacionamientos para automóviles que se establezcan en las vías públicas no interferirán el tráfico de éstas debiendo contar con cualquier caso con las siguientes dimensiones mínimas:

— Plaza de aparcamiento (automóvil turismo): 450 cm de largo y 220 cm 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:

— Los cruces con viales rodados deberán ser autorizados por la Dirección General de Agricultura. Se realizarán 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 y debidamente señalizados indicando cruce con vía pecuaria.

— No discurrirán por la vía pecuaria infraestructuras de servicios (saneamiento, agua, luz, etc.), siendo necesario solicitar a la Dirección General de Agricultura las autorizaciones de cruce de las citadas infraestructuras.

Debe garantizarse el tránsito ganadero y los demás usos de la vía pecuaria en condiciones de rapidez, comodidad y seguridad.

Se prohíbe el asfaltado del dominio público pecuario y el tránsito a motor no agrícola.

En Villalbilla, a 23 de diciembre de 2016.—El secretario general, Alfredo Carrero Santamaría.

(02/45.422/16)

