

DOCUMENTO REFUNDIDO
PLAN PARCIAL DE REFORMA INTERIOR
"EL CAÑUELO"
UE – G 10.1
COLLADO VILLALBA

MEMORIA

Abril 2009-Junio 2011

GRUPO BRAUD, S.L, Pº de la Castellana 74, 28046 Madrid

ÍNDICE

CAPÍTULO I. MEMORIA

1. JUSTIFICACIÓN Y OBJETO DEL P.P.R.I.

- 1.1 Justificación de la conveniencia y oportunidad del P.P.R.I.
- 1.2 Objeto del P.P.R.I. y justificación de la delimitación de una Unidad de Actuación.
- 1.3 Cumplimiento de los requisitos que establece el Planeamiento de Rango Superior.
- 1.4 Delimitación del área objeto del P.P.R.I.

2. INFORMACIÓN URBANÍSTICA

- 2.1 Condicionantes Legales y de Planeamiento.
 - 2.1.1 *Normativa de aplicación de Rango Superior General.*
 - 2.1.2 *Planeamiento vigente*
 - 2.1.3 *Condicionantes específicos de la UE - G10.1*
 - 2.1.4 *Normativa Procedente del planeamiento general.*
- 2.2 El polígono en la estructura territorial del municipio
- 2.3 Medio físico y condiciones ambientales
- 2.4 Estructura urbana
- 2.5 Tipología y usos de la edificación
- 2.6 Estructura de la propiedad del suelo y coeficientes de participación
- 2.7 Infraestructuras existentes

3. MEMORIA DE ORDENACIÓN.

- 3.1 Objetivos y criterios de ordenación
 - 3.1.1 *Objetivos de la ordenación propuesta*
 - 3.1.2 *Elementos estructurantes de la propuesta*
 - 3.1.3 *Coherencia e integración con las determinaciones del planeamiento*
- 3.2 Consecuencias sociales y económicas de la ordenación propuesta
- 3.3 Infraestructuras de la ordenación propuesta
- 3.4 Superficies y parcelas resultantes
- 3.5 Aprovechamiento no Patrimonializable
 - 3.5.1 *Cesión del 10% municipal.*
- 3.6 Propietarios que adoptan la iniciativa.

CAPÍTULO II. PLAN DE ETAPAS**CAPÍTULO III. ESTUDIO ECONÓMICO – FINANCIERO****ESTIMACIÓN DEL PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN****CAPÍTULO IV. ORDENANZAS**

- 1. DISPOSICIONES GENERALES**
- 2. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL P.P.R.I.**
- 3. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO**
- 4. CONDICIONES GENERALES**
 - 4.1 Condiciones de urbanización
 - 4.2 Condiciones de parcelación
 - 4.3 Condiciones de edificación
 - 4.4 Condiciones de los usos
 - 4.5 Condiciones estéticas
 - 4.6 Protección contra incendios
 - 4.7 Condiciones higiénicas
- 5. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS DE ORDENANZA**
 - 5.1 Residencial unifamiliar. Grado 2
 - 5.2 Servicios (SER)
 - 5.3 Espacios libres de uso público. (LUP).

CAPÍTULO V. ANEJOS.

- 1 FICHA DE LA UE G-10.**
- 2 CUADRO DE SUPERFICIE RESULTANTE DE LAS PARCELAS Y PROPUESTA DEREPARCELACION ECONOMICA RESPECTO AL INCREMENTO DE SUPERFICIES DE LAS PARCELAS 11, 16, 17 Y 18**
- 3 CRONOLOGIA DE ACTUACIONES REALIZADAS POR LOS PRPROPIETARIOS DE LA UE-G 10.1.**
- 4 ESTUDIO ACUSTICO**
- 5 BASES Y ESTATUTOS DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN.**

CAPÍTULO VI. PLANOS.

CAPÍTULO I. MEMORIA

1. JUSTIFICACIÓN Y OBJETO DEL P.P.R.I.

1.1. **Justificación de la conveniencia y oportunidad del PPRI**

Este Plan Parcial de Reforma Interior (P.P.R.I.) viene impuesto por el Plan General de Ordenación Urbana de Collado Villalba, que lo incluye, aunque con la denominación de Plan Especial, como "condiciones específicas de ejecución" en la ficha de la unidad de ejecución UE G 10.1, denominada "El Cañuelo". La funciones del Plan Especial previsto por la ley en base a la que se redactó el plan General, ley 9/95, quedan asumidas por la figura del Plan Parcial en la ley vigente.

La función de este P.P.R.I. sería la definida en el artículo 50.1 a de la Ley 9/2001, de 17 de Julio, del suelo de la Comunidad de Madrid:

"La definición, ampliación o protección de cualquiera elementos integrantes de las redes públicas de infraestructuras, equipamientos y servicios, así como complementación de sus condiciones de ordenación con carácter previo a legitimar su ejecución"

Por lo tanto la conformidad de este P.P.R.I. con el planeamiento urbanístico vigente es evidente, en cuanto que es el propio Plan General el que solicita para este ámbito un P.E.R.I. como planeamiento urbanístico de desarrollo.

En cuanto a la justificación de su conveniencia, esta vendría de la necesidad de definir y ampliar las redes públicas de infraestructuras de comunicación (viarias) esbozadas en el planeamiento general con el fin de dar acceso rodado a todas las parcelas y ampliar de 8 metros a 12 metros el viario existente. Además justificaría su conveniencia la necesidad de complementar las condiciones de ordenación de este ámbito en el que ya existen diversas edificaciones e instalaciones, siendo necesario regular los efectos que tendrá el planeamiento de desarrollo sobre ellas.

1.2. Objeto del P.P.R.I. y justificación de la delimitación de una Unidad de Actuación.

El presente proyecto tiene por objeto la Redacción de un Plan Parcial de Reforma Interior en el ámbito de la unidad de ejecución UE G 10.1 delimitada en el Plan General de Ordenación Urbana de Collado Villalba y denominada "El Cañuelo".

El Plan General, en este ámbito, fue aprobado por Acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid en sesión celebrada el 22 de mayo de 2003, una vez subsanadas las deficiencias detectadas que habían provocado el aplazamiento de su aprobación en el Acuerdo de 30 de agosto de 2001. El acuerdo de aprobación definitiva fue publicado en el B.O.C.M. número 13, de 11 de junio de 2003.

El objetivo de este PERI, según especifica el Plan General, es garantizar la urbanización de un área sometida a parcelaciones y segregaciones convenidas pero sin reflejo en documento de planeamiento alguno, y con edificación aislada existente.

El ámbito delimitado por el Plan General coincide con la finca denominada "El Cañuelo", que fue parcelada en 1971. El ámbito de la actual unidad de ejecución UE G10.1 y la finca anterior solo difieren en el añadido de una parcela municipal al Oeste y en la eliminación el ámbito de unas pocas parcelas ocupadas por el vial "Ronda Sur", de reciente construcción.

Esta finca, El Cañuelo, no ha podido desarrollarse desde los años 70, entre otros factores, porque en las NNSS de 1986 lo incluyeron en un ámbito mucho más grande, Sector 8 de 28,6 Has, junto a otros suelos con una estructura de la propiedad muy distinta. Además la clasificación del suelo, en estas NNSS 86, era de urbanizable, lo que inviabilizaba el desarrollo de un ámbito con la parcelación ya realizada, entorno a los 1000 m², y con una propiedad muy fragmentada.

1.3. Cumplimiento de los requisitos que establece el Planeamiento de Rango Superior.

La Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, establece en su artículo 50.2, que el Plan Especial podrá modificar o mejorar la ordenación pormenorizada previamente establecida por cualquier otra figura de planeamiento urbanístico, debiendo justificar suficientemente en cualquier caso su coherencia con la ordenación estructurante. Además dicha ley, en su artículo 51, establece el contenido sustantivo de los Planes Especiales:

1. *Los Planes Especiales contendrán las determinaciones adecuadas a sus finalidades específicas, incluyendo la justificación de su propia conveniencia y de su conformidad con los instrumentos de ordenación del territorio y del planeamiento urbanístico vigentes sobre su ámbito de ordenación.*
2. *En todo caso, El Plan Especial contendrá, según proceda:*
 - a) *Las determinaciones propias del Plan Parcial que correspondan a su objeto específico, en su función de desarrollo del Plan General.*
 - b) *Las determinaciones propias del Plan Parcial, en su caso de reforma interior, incluidas las establecidas directamente por el Plan General, que complementen o modifiquen.*

No obstante, en la Ley 9/2001, artículo 47.2, los Planes Parciales sustituyen a los Planes Especiales de Reforma Interior, característicos del anterior régimen urbanístico, en la ordenación pormenorizada del suelo urbano no consolidado. Si bien el Plan General fue aprobado conforme a la legislación anterior, en base a la disposición transitoria primera a) el régimen urbanístico de este suelo urbano no consolidado se aplicará conforme a la Ley 9/2001; por tanto este planeamiento de desarrollo es realmente un Plan Parcial de Reforma Interior, si bien por mantener la tipología del Plan General y dado que el procedimiento de aprobación de ambos planeamientos es igual (artículo 59), lo seguiremos denominando P.E.R.I., aunque se cumplirán además de las especificaciones propias de los Planes Especiales, las más detalladas de los Planes Parciales (artículos 47, 48 y 49).

Al tratarse de un Plan Parcial en Suelo Urbano no consolidado podrían modificarse las determinaciones de ordenación pormenorizada del Plan General, si bien con justificación explícita de mejora de lo existente y siguiendo la tramitación específica fijada en los artículos 47.3 y 61.4. No es intención de este P.E.R.I. (P.P.R.I.) el realizar dichas modificaciones.

Conforme a la Ley 9/2001, art 48.1.b. se permite que un Plan Parcial incorpore la definición gráfica del parcelario con carácter vinculante.

En cuanto al Plan General, este establece para este ámbito, los siguientes Condicionantes:

Clasificación:	Suelo Urbano No Consolidado
Superficie:	47.300 m ²
Ordenanza de aplicación:	UN2, SER
Aprovechamiento tipo:	0.4 m ² /m ²
Aprovechamiento patrimonizable:	90% de Aprovechamiento Tipo
Cesiones:	

- Viario local de 12m de ancho grafiado en los planos de ordenación G9, G10 y E10
- LUP (zonas libres de uso público) grafiado, con superficie de 1.500 m²

Sistema de Actuación: Compensación

Plazo:

El Proyecto de Compensación deberá estar tramitado en el Ayuntamiento dentro del primer año de vigencia del Plan General. La urbanización deberá ser completada, en los términos que determina el Proyecto de Urbanización, en los tres primeros años de vigencia del Plan General.

Condiciones específicas de ejecución:

- P.E.R.I.
- Proyecto de Compensación y Proyecto de Urbanización.
- Conexión de la urbanización a la red municipal de saneamiento.
- No se admitirá ninguna nueva segregación en tanto no haya sido aprobado el Proyecto de Compensación, ni edificación en tanto no haya sido ejecutado el Proyecto de Urbanización.
- Se requerirá Estudio Acústico para cumplimiento del Decreto 78/99 de 27 de Mayo de la C.A.M. Las medidas correctoras, de ser necesarias, se integrarán paisajísticamente.
- Se introduce la Ordenanza SER para evitar la afección de la depuradora por su proximidad.

La ficha de esta unidad de ejecución en su aprobación definitiva ha sufrido modificaciones respecto a la aprobación provisional realizada por el pleno del Ayuntamiento en enero de 2001; así se introdujo la figura del P.E.R.I., que no figuraba en esa aprobación provisional ni, lógicamente, tampoco en la aprobación inicial realizada en abril de 2000.

Esta introducción de la figura del P.E.R.I., seguramente impuesta por la Dirección General de Urbanismo y Ordenación Territorial para su aprobación definitiva por parte de la Consejería, ha hecho que exista el error material de que se fije plazo para el Proyecto de Compensación, ahora llamado de Reparcelación, y no se fije plazo para el P.E.R.I. que ahora es el planeamiento de desarrollo previo a ese proyecto de Compensación, y que conforme fija el artículo 114 de la Ley 9/2001 no podrá presentarse en la formulación de la iniciativa, salvo que se cuente inicialmente con, al menos, un 70% de las propiedades. **Por tanto, ha de considerarse como un error el plazo reflejado en la ficha, debiendo actuarse conforme al artículo 106 de la Ley 9/2001, presentación de la iniciativa en el plazo de un (1) año desde la aprobación definitiva del Plan General, tal y como establece el artículo 104.a) de dicha Ley.**

Otras condiciones introducidas por este ámbito, después de su aprobación provisional, son la introducción de la ordenanza nº 7 "SERVICIOS" (SER) en la manzana colindante con el vial Sur, y más próxima a la EDAR; así como la realización de un estudio acústico para el ámbito, en cumplimiento del Decreto 78/99, por el que se regula el régimen de protección contra la contaminación acústica de la Comunidad de Madrid.

1.4. Delimitación del área objeto del P.P.R.I.

La delimitación del área objeto del P.P.R.I. se ajusta al ámbito fijado en el Plan General; (planos G9, G10 y E-10). Sin embargo en la ficha del ámbito figura una superficie de 47.300 m², dato que no coincide con la medición in situ tomada a fecha de diciembre de 2004.

Dicha superficie, según medición por levantamiento topográfico ajustado, queda fijada en 47.676,09 m². La diferencia puede ser consultada en el plano 05 "SUPERFICIES AFECTADAS POR LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO", donde aparecen grafadas ambas delimitaciones y quedan justificados aquellos elementos no coincidentes.

2. INFORMACIÓN URBANÍSTICA

2.1 Condicionantes legales y de planeamiento

2.1.1 Normativa de aplicación de Rango Superior General

La Normativa General de aplicación es la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid; así como sus correcciones publicadas en el B.O.C.M. de 29 de enero de 2002 y sus modificaciones introducidas en la Ley 14/2001. Así como la legislación y reglamentos estatales vigentes.

La Ley 9/2001 en sus artículos 50, 51 y 52, se refiere a la función, contenido y documentación de los Planes Especiales; estableciendo su procedimiento de aprobación en el artículo 59. NO obstante, y como ya se justificó en el punto 1.3 de esta memoria este PERI cumplirá el contenido sustantivo y la documentación exigida por la Ley 9/2001, de 17 de julio, de la Comunidad de Madrid para los Planes Parciales (art. 48 y 49)

Además será de aplicación en el presente P.P.R.I. la siguiente legislación autonómica:

- Decreto 170/1998, de 1 de octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid.
- Decreto 78/1999, por el que se regula el régimen de contaminación acústica de la Comunidad de Madrid.
- Decreto 31/2003, de 13 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Prevención de Incendios de la Comunidad de Madrid, donde se recogen las condiciones de entorno y accesibilidad para toda edificación.
- Ley 8/1993, de 22 de junio, de Promoción de la accesibilidad y supresión de Barreras Arquitectónicas de la Comunidad de Madrid.
- Decreto 131/1997, de 16 de octubre, por el que se fijan los requisitos que han de cumplir las actuaciones urbanísticas en relación con las infraestructuras eléctricas.
- Decreto 131/1997, de 16 de octubre, por el que se fijan los requisitos que han de cumplir las actuaciones urbanísticas en relación con las infraestructuras eléctricas.
- Ley 8/2005, de 26 de diciembre, de Protección y Fomento del Arbolado urbano de la comunidad de Madrid.

2.1.2 Planeamiento Vigente

El planeamiento vigente es el Plan General de Ordenación Urbana de Collado Villalba aprobado definitivamente por Acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid de fecha 30 de agosto de 2001 y publicado en el B.O.C.M. de fecha 5 de octubre de 2001. No obstante este ámbito tuvo aplazada su aprobación definitiva, "por

subsanción de deficiencias" hasta el 22 de mayo de 2003, publicada su aprobación en el B.O.C.M. de 11 de junio de 2003. Se adjunta como Anejo nº1 fotocopia de la ficha de la unidad de ejecución UE G10.1 "El Cañuelo" del Plan General de Collado Villalba.

2.1.3 Condicionantes Específicas de la UE G10.1

Clasificación:	Suelo Urbano No Consolidado
Superficie:	47.300 m ²
Ordenanza de aplicación:	UN-2, SER
Aprovechamiento tipo:	0.4 m ² /m ²
Aprovechamiento patrimonizable:	90% de Aprovechamiento Tipo
Cesiones:	
- Viario local de 12m de ancho grafiado en los planos de ordenación G9, G10 y E10	
- LUP (zonas libres de uso público) grafiado, con superficie de 1.500 m ²	
Sistema de Actuación:	Compensación

Plazo:

El Proyecto de Compensación deberá estar tramitado en el Ayuntamiento dentro del primer año de vigencia del Plan General. La urbanización deberá ser completada, en los términos que determina el Proyecto de Urbanización, en los tres primeros años de vigencia del Plan General.

Condiciones específicas de ejecución:

- P.E.R.I.
- Proyecto de Compensación y Proyecto de Urbanización.
- Conexión de la urbanización a la red municipal de saneamiento.
- No se admitirá ninguna nueva segregación en tanto no haya sido aprobado el Proyecto de Compensación, ni edificación en tanto no haya sido ejecutado el Proyecto de Urbanización.
- Se requerirá Estudio Acústico para cumplimiento del Decreto 78/99 de 27 de Mayo de la C.A.M. Las medidas correctoras, de ser necesarias, se integrarán paisajísticamente.
- Se introduce la Ordenanza SER para evitar la afección de la depuradora por su proximidad.

2.1.4 Normativa Procedente del Planeamiento General: Ordenanzas de Aplicación

2.1.4.1 Ordenanzas de aplicación

Las Ordenanzas de aplicación previstas por el Plan General son, ORDENANZA Nº 4: RESIDENCIAL UNIFAMILIAR GRADO 2 (UN-2) y ORDENANZA Nº 7: SERVICIOS (SER). Se incorporan a este documento de modo íntegro, en el Capítulo IV, ORDENANZAS.

2.1.4.2 Usos característicos

Los Usos previstos por el plan General contemplan en primer lugar un **Uso Característico Residencial Unifamiliar**, asignado a parcelas con una única vivienda, de forma que cada alojamiento familiar cuenta con su propio acceso independiente a vía pública, espacio libre público o espacio libre privado. Puede darse en edificios unifamiliares aislados, pareados o agrupados.

Queda complementado por los siguientes **Usos Compatibles sin limitaciones**: Alojamiento Comunitario, Espacios Libres y Zonas Verdes, y los **Usos Compatibles con limitaciones**: Dotacional, admitiéndose todas las categorías, Terciario despacho Profesional, Terciario comercial minorista, Terciario Hostelero, Terciario de Restauración y Productivo de Talleres Artesanos.

Los Usos **Complementarios obligados** son de Aparcamiento.

Además, teniendo en consideración la obligatoriedad establecida en la ficha del ámbito de asignar a las parcelas del límite Sur un uso de Servicios, a modo de afección, se plantea también como **Uso Característico el Terciario**, que comprenderá las siguientes categorías: Oficinas, Hostelería y Restauración, Comercio, y Otros Servicios Terciarios.

Quedarán complementados por los siguientes **Usos Compatibles sin limitaciones**: Espacios Libres y Zonas Verdes, y Dotacional excepto escolar y sanitario-asistencial. Y los **Usos Compatibles con limitaciones**: Vivienda unifamiliar para guarda de edificio exclusivo de uso terciario, Dotacional escolar, Productivo de Talleres, oficinas asociadas a grandes establecimientos comerciales, Productivo de Comercio mayorista y Estaciones de servicio de carburantes.

2.2 El Polígono en la estructura territorial del municipio

Esta pequeña unidad de ejecución en suelo urbano no consolidado, se estructura como el remate urbanístico de unos suelos situados al Sur de la Colonia Avenida, entre ésta y el nuevo Vial Sur; muy próximas a la E.D.A.R. (Estación Depuradora de Aguas Residuales).

Este espacio intersticial se vertebrará con el vial Sur que le dará acceso desde la A-6, así como conexión con el resto del Suelo Urbano de Collado Villaba. No obstante no se le dará acceso directo desde esta unidad de ejecución al vial Sur sino a través de viario secundario existente: por el Este – antiguo camino a la E.D.A.R. (situado dentro del PO G10.1) y por el Oeste – nueva vía de servicio del vial Sur.

El desarrollo de estos espacios intersticiales, entre el vial Sur y la Colonia Avenida, se realizará además con otras actuaciones colindantes con El Cañuelo: La UE G9.1 denominada "Laureles-Moreras" situada al Norte de nuestro ámbito, actualmente en fase de urbanización, y el polígono de Ordenación PO G10.1 denominado "Sudeste de ITV" situado al Este de nuestra unidad de Ejecución.

2.3 Medio Físico y condiciones ambientales.

El subsuelo es de roca granítica que aflora en muchas partes de la unidad de ejecución en forma de grandes piedras muy redondeadas, y cubiertas de musgo y líquenes.

El resto de suelos son arenas silíceas, formadas por descomposición del granito, mezcladas con rocas de granito que cuando están a la intemperie se encuentran sin erosionar y por lo tanto han perdido las formas suaves y redondeadas de las que se encuentran en la superficie.

La topografía es suave, con ligera y constante pendiente en dirección Norte- Sur.

El topónimo del lugar "El Cañuelo", se debe a que era una zona húmeda que recogía el agua de escorrentía en dirección Sur. Es por ello que el lugar se convirtió en una fresneda antropizada, quedando todavía bellos ejemplares de fresnos (*Fraxinus angustifolia*) en los que la forma de su tronco muestra su antiguo aprovechamiento por desmoche o descabezado para aprovechar su leña y varas, así como para alimento del ganado (*ramoneo*). Mezclados entre los

fresnos se encuentran ejemplares de encina (*Quercus silex*), árbol corpulento, de hoja perenne, que caracteriza toda la región mediterránea, siendo el árbol predominante de la Península Ibérica.

En cuanto a los condicionantes ambientales, si bien este ámbito es colindante a usos residenciales de vivienda unifamiliar por el Norte (Colonia Avenida) y lo será igualmente por la zona Este (UE G9.1 y PO G10.1), tiene al Sur la EDAR, lo que supone un posible foco emisor de contaminación acústica y atmosférica, y que será necesario tener en cuenta a la hora de planificar la unidad de ejecución. Separando la EDAR de esta área se sitúa el ancho Vial Sur, que lo bordea por el Sur y Suroeste; y que como foco lineal de emisiones acústicas también afectará a las condiciones ambientales. No obstante estos dos elementos anteriores se ven, en parte, compensados por la gran tranquilidad interior de esta zona, donde no existe tráfico interior de paso.

2.4 Estructura urbana existente.

Esta se configura, actualmente, en torno a tres calles: Jazmín, Tulipán y Central. Dos de ellas, Jazmín y Tulipán, se disponen paralelas y en dirección aproximada Este-Oeste; mientras que la tercera, Central, une las otras dos formando una letra "H".

Apoyadas en esta trama viaria solo explanada (caminos) y con un ancho aproximado de 8 metros, se disponen las parcelas regulares de una superficie media de unos 1.000 metros cuadrados. Si bien la parcela más pequeña es de 680m² y la mayor de 2.630m²

2.5 Tipología y usos de la edificación existentes.

La mayor parte de las parcelas están sin construir, sólo 9 de ellas, de 34, disponen de edificación de importancia. Estas edificaciones se encuentran situadas, en su mayor parte, en la zona Oeste; siendo las cinco más occidentales las que tienen una tipología clara de edificación unifamiliar (parcelas 6, 11, 12-13, 16, 17 y 18). También de tipología residencial, pero de menor entidad existe edificación en la parcela 23, una pequeña cabaña prefabricada de madera. (Plano 6 Edificaciones existentes)

Además de estos usos residenciales, existen dos parcelas con usos agropecuarios, la 20 y 21, en las que las edificaciones, de poca calidad y con tipología predominante de cobertizos se estructuran adosadas a sus lindes formando un patio central abierto a la fachada. También hay

dos parcelas, que sin edificación de importancia, se usan para almacén de materiales de construcción en superficie (pizarras): las parcelas 22 y 36.

El Ayuntamiento ha abierto expediente por infracción urbanística a las parcelas nº 17(vivienda), 20 (uso agropecuario) y 23 (cabaña prefabricada), debiendo ser derruidas las edificaciones interiores.

En base a esto, sólo las parcelas 11, 12-13, 16 y 18 cumplen con los requisitos para mantenerse inalteradas una vez puesto en funcionamiento el ámbito; ya que los usos agropecuarios de la 20 y 21, de almacén de la 22, y los usos residenciales fuera de ordenación de las 6, 17, 23, se eliminarán, adjudicándose los gastos de demolición como carga urbanística a las propias parcelas. No obstante dada la entidad de la vivienda construida en la parcela 17, se propone mantener y legalizar su edificación principal, si bien deberá demoler sus edificaciones adosadas a testero.

Se establece el compromiso de retirar las edificaciones anteriormente señaladas durante la ejecución de las obras de urbanización del ámbito.

2.6. Estructura de la propiedad del suelo y coeficiente de participación.

Las propiedades incluidas dentro del Plan Parcial de Reforma Interior de Collado Villalba comprenden suelos de patrimonio municipal (4.759,63 m²) y suelos de propiedad privada (42.916,46 m²) con la distribución descrita a continuación:

PARCELAS PRIVADAS	PROPIETARIOS	Nº DE REGISTRO DE LA PROPIEDAD	SUP. ESCRITURA (M2)	SUP. APORTADA (M2)C/U	SUP. APORTADA (M2)	% APORTADO
1 2 3	Dª. Tomasa Martín Fernández	finca nº 1950 T-673,L-36, F-170	-	2.842,00	2.842,00	6,622
4 5 6	D. Pedro Valdegrama Cerceda	finca nº 3408 C.V T-957 L-56 F-113 finca 3414 C.V T-957 L-56 F-136	1.697,86 795,50	1.741,11 814,73	2.555,84	5,955
7	D. M. Angel de Lucas González Dª Mª Isabel Pardo Ventosa	finca nº 32.666 T-2.864 L-747 F-65	796,50	806,04	806,04	1,878
8	Dª. Margarita Botello Alonso	finca nº 3411 S.L.E T-957 L-56 F 127	928,98	957,86	957,86	2,232
29	Dª. Isaac Noreno Navarro	finca nº4160 C.V T-1022 L-68 F-156	1.250,00	1.250,05	1.250,05	2,913
9 10	Dª. Consuelo Picos Cotos	finca nº 18121 C.V T-2315 L-371 F-92	1.263,75	1.150,90	1.150,90	2,682
11	D. Cipriano Honrado Borraz	finca nº 2941 S.L.E T-843 L-50 F-90	1.105,50	1.107,06	1.107,06	2,580
12 13	Dª. Adela González Alvarez	finca nº 2142	2.112,50	2.153,43	2.153,43	5,018
14	Hermanos Martínez Quiroga	finca nº 6158 C.V T-1279 L-107 F-147	1.425,50	1.513,66	1.513,66	3,527
15	Dª. Antonio Ortez Martín	finca nº 4148 C.V.T-1022 L-68 F-150	1.083,17	1.125,14	1.125,14	2,622
16	D. Juan Antonio López Alarcón	finca nº 4147	1.039,20	1.154,38	1.154,38	2,690
17	Dª. Sabina González Alvarez	finca nº 18125 S.L.E. T-2315 L-371 F-108	715,00	719,49	719,49	1,676
18	Dª. Cristina Maycas Macías	finca nº 3149 C.V. T-898 L-53 F-40	900	902,64	902,64	2,103
19	Inversiones PAGOCE	finca nº 18123 C.V T-2315 L-371 F-100	822,00	830,61	830,61	1,935
20 21	D. Miguel de la Fuente Pascual	finca nº 18124 C.V T-2315 L-371 F-104	900,00 896,87	894,18 895,99	1.790,17	4,171
22	D. José Mª Bello Bello	finca nº 4551 S.L.E. T-1073 L-76 F-100	943,12	944,48	944,48	2,201
23	Dª Capitolina González Santamaría		1.000,00	999,27	999,27	2,328
24	D. Erik Redpath	finca nº 4735 T-3185 L-1068 F-130	797,38	811,88	811,88	1,892
25 26 27 28 32 33 34	Hermanos Marsal Moyano	finca nº 3471 C.V T-960 L-57 F-58	8.460,00	1.685,39 1.357,21 996,34 1.873,41 2.595,33	8.507,68	19,824
30 31	D. Isaiás Prada Vega		2.092,66	2.103,56	2.103,56	4,902
35	D. Enrique Castro Elizondo	finca nº 4151	841,35	742,83	742,83	1,731
36	D. Arturo Bello Bello	finca nº 18122 C.V T-2315 L-371 F-96	995,00	1.019,94	1.019,94	2,377
37	D. Rufino Rodríguez Ruiz	finca nº 12479 S.L.E T-1909 L-236 F-161	793,00	784,11	784,11	1,827
38	D. Victor López Barrantes	finca nº 6156	834,22	828,72	828,72	1,931
39	D. Antonio Saez Tienza	finca nº 6157	793,70	773,17	773,17	1,802
40 41 42 43 44	Ayuntamiento	patrimonial	5.321,20	1.004,58	1.004,58	2,341
A				2.583,53	2.583,53	6,020
B-2				908,00	908,00	2,116
viario	Ayuntamiento	demanial		45,44	45,44	0,106
CESION 10% m2s de l 10% de la edificabilidad						
TOTAL				42.916,46	42.916,46	100,00
VIARIO				4.759,63		
LUP AYUNTAMIENTO B-1 (ZONA VERDE)				0		
TOTAL AMBITO:				47.676,09		

2.7. Infraestructuras.

Las parcelas, en general, carecen de servicios urbanos: agua, energía eléctrica, conexión al saneamiento y teléfono. Pero como ya se ha mencionado, la edificación de algunas parcelas aisladas ha conllevado que recientemente se disponga puntualmente de algunas redes:

Además, por la calle Jazmín, discurren una línea eléctrica enterrada de media tensión que abastece el CT de la UE G9.1. Igualmente, por la misma calle y con la misma finalidad, discurre un saneamiento con pendiente hacia el Oeste.

Los viarios interiores están solo explanados, aunque esta explanación deberá ser modificada para la urbanización definitiva, tanto para ajustar la rasante como aumentar la plataforma rodada, ya que las calles pasan de 8 a 12 m de ancho. En cuanto a los viarios exteriores para la futura conexión, el vial Sur se encuentra en buen estado dada su reciente ejecución hace solo tres años, teniendo un punto de conexión en el borde de la calle Tulipán que en el Proyecto de Urbanización deberá solucionarse para evitar su peligrosidad, una vez que "entre en carga" la unidad de ejecución.

El antiguo camino de la E.D.A.R., también se encuentra asfaltado y servirá de conexión a las calles Jazmín y Tulipán por el Este; no obstante, este camino está incluido en el PO G10.1 y será modificado por éste cuando se urbanice.

Por el Oeste la calle Jazmín conectará con la vía de servicio de Vial Sur, si bien será necesario realizar un ajuste en su encuentro para pasar de los 12 metros de la calle Jazmín a los 10 metros de la calle de los Abetos.

3. MEMORIA DE ORDENACIÓN.

3.1 Objetivos y criterios de ordenación

3.1.1 *Objetivos de la ordenación propuesta*

Los objetivos urbanísticos de la propuesta del Plan Parcial de Reforma Interior son:

- Completar la urbanización del viario existente y coincidente con el trazado en el Plan General, ensanchándolo hasta una sección total de 12 metros y conectándolo con el municipal existente.
- Dar acceso a todas las parcelas, ya que con la propuesta del Plan General las parcelas 1-2-3 y la 32 no tendrían acceso.
- Dotar de todos los servicios urbanos a las parcelas y conectar estos servicios con las redes de infraestructuras del municipio.
- Recualificar ambientalmente el ámbito, planteando:
 - Obtención y ajardinamiento de zonas verdes (LUP)
 - Respeto del arbolado existente (Ver localización en plano nº 11 Planta viario) y plantación de nuevos ejemplares en las vías públicas, usando especies autóctonas
 - Regularizando y unificando el cerramiento de las parcelas
 - Otorgar prioridad a la movilidad peatonal frente a la rodada
- Ordenar y regularizar los usos y actividades, así como las condiciones de ocupación en las parcelas. Introduciendo un nuevo uso de "Servicios" y utilizándolo como elemento separador y amortiguador de la contaminación acústica y atmosférica emitida por la E.D.A.R. y por la circulación rodada en la Ronda Sur.
- Con la doble finalidad de viabilizar la actuación y de realizar solo las demoliciones que sean inevitables, se propone que las parcelas 16, 17 y 18 mantengan su forma y localización, una vez descontada su parte de viales; para lo cual deberán compensar económicamente al resto de propietarios. No obstante las parcela 11 y 12-13 conservarán la edificación existente, aunque la delimitación de la parcela varíe.

3.1.2 Elementos estructurantes de la propuesta

Una vez planteados los objetivos se proponen las siguientes intervenciones:

- Se define el viario de 12 metros previsto en el Plan General, eliminando la conexión de la calle Central con la Colonia Avenida. Esta conexión no resulta adecuada por dos razones:
 1. La Colonia Avenida tiene formada una Entidad de Conservación que mantiene sus calles y no tiene interés en abrir esta conexión por su lado, pues el viario, que ellas conservan, serviría de acceso a zonas de nuevo desarrollo del municipio como la UE G10.1, la UE G9.1 y el PO G10.1
 2. El abrir esta conexión convertiría El Cañuelo en una zona de tránsito entre la Colonia Avenida y el vial Sur, aumentando el tráfico rodado interior y reduciendo la calidad ambiental deseada.

- Se creará un nuevo acceso exclusivo a las parcelas 1-2-3, desplazando las parcelas 8, 7, 6 y 4-5 hacia el Oeste, una vez descartado el vial que prolongando la calle Central hubiese conectado con la Colonia Avenida. Este acceso tendrá un ancho de diez metros, libres de cualquier edificación o instalación, que garanticen el acceso de un vehículo de bomberos a la futura edificación.

- En las parcelas residenciales, se podrá utilizar la posibilidad que da la ordenanza del Plan General de reducir la parcela a 250m² y el resto dejarlo como zona común, manteniendo la densidad de 500 m² por vivienda. El frente mínimo a vía pública podrá reducirse a 8,4 metros. La configuración definitiva de estas parcelaciones se realizará en el futuro proyecto de reparcelación, no obstante, conforme a la Ley 9/2001, art 48.1.b. se permite que un Plan Parcial incorpore la definición gráfica del parcelario con carácter vinculante; este PPRI solo realiza una propuesta no vinculante (Plano 10), tal y como fue solicitado por el Ayuntamiento y para que así mismo sirva de punto de partida para el futuro proyecto de Reparcelación que presentarán sus propietarios.

- Se mantiene la parcelación existente de las 5 edificaciones residenciales que se propone mantener: 11, 12-13, 16, 17 y 18. Para ello, estas parcelas reducirán su superficie solo en lo que les afecte la nueva alineación (calles de 8 a 12 metros) debiendo compensar económicamente, al resto de propietarios iniciales, el resto de superficie que tienen de más respecto a la media que les debería corresponder.

- La cesión y localización del 10 % de cesión obligatoria se realizará en el Proyecto de Reparcelación.

3.1.3 Coherencia e integración con las determinaciones de planeamiento.

El Plan General establece en su ficha de determinaciones para la UE G 10.1 un Aprovechamiento tipo de **0,4 m²c/m²s**.

El PPRI establece como edificabilidad para la ordenanza de Residencial Unifamiliar 0,409224 m²c/m²s y 0,74621295 m²c/m²s para la ordenanza de Servicios, Quedando ambos por debajo del máximo definido por el Plan General que asigna 0,45 para el Residencial Unifamiliar y 1,00 para Servicios.

Los **coeficientes de homogeneización** se han establecido de manera que se aproximen lo más posible al valor real de mercado.

Se establece como coeficiente de ponderación **1,00** el uso característico del ámbito el de mayor valor relativo de entre los que consumen edificabilidad, en este caso concreto será coincidente con el predominante, el Residencial Unifamiliar.

A la ordenanza de servicios se le asigna un coeficiente de ponderación de **1,00** con referencia al uso característico, de acuerdo a los criterios municipales. Esta coincidencia de coeficientes de ponderación queda justificada por la excelente ubicación de las parcelas de servicios, con fachada a la Ronda Sur y con el ajuste (reducción) de edificabilidad realizada a dicha ordenanza (de 1 a 0,746213) con el fin de aumentar la relación entre metro cuadrado construido y superficie de parcela asignada (de 1,00 a 1,328).

El PPRI distribuye el aprovechamiento del modo siguiente:

Superficie edificada total: 17.128,04 m²c

Edificabilidad bruta: 0,36 m²c/m²s

Aprovechamiento unitario referenciado al uso característico (Aprovechamiento tipo): 0,36 m²cuc/m²s (< 0,40 m²/m²)

Superficie edificada uso Residencial: 13.814,96 m²c, edificabilidad de 0,409224 m²c/m²s

Superficie edificada uso Servicios: 3.351,62 m²c, con edificabilidad de 0,746213 m²c/m²s

Su desarrollo pormenorizado es el siguiente:

DESARROLLO PORMENORIZADO UE G 10.1 "EL CAÑUELO" – COLLADO VILLALBA

SUP. ÁMBITO		47.676,09						APROV. TIPO (m2cuc/m2s)		EDIF. BRUTA (m2c/m2s)	
ZONA-ORDENANZA		SUP. RESULTANTE (m2s)	EDIFICABILIDAD (m2c/m2s)	SUP. CONSTRUIDA (m2c)	COEF. PONDERACIÓN	m2 HOMOG (m2cuc)	Nº VIVIENDAS				
Parcelas lucrativas	D - SER	4.491,50	0,7462130	3.351,62	1,00	3.351,62	-				
	A - RU-2	12.657,70	0,409224	5.179,83	1,00	5.179,83	25,00				
	B - RU-2	9.915,71	0,409224	4.057,75	1,00	4.057,75	19,00				
	C - RU-2	11.185,53	0,409224	4.577,39	1,00	4.577,39	22,00				
Viario	2A	7.751,47									
	2B	76,24									
	2C	96,35									
LUP	1	1.501,59									
TOTALES		47.676,09		17.166,58		17.166,58	66,00				

En lo referente a las cesiones, el Plan General establece en la ficha para el ámbito que el viario local, de 12 m de ancho, se considere junto con 1.500 m² de zonas verdes (LUP) adyacentes a la ronda SUR como cesiones, y que tendrán así por indicación del Plan General adscripción local.

Según la Ley 9 /2001, en la DISPOSICIÓN TRANSITORIA CUARTA punto 1.c) referida al Planeamiento en ejecución, en los supuestos de planeamiento ejecución no revisado en suelo urbano, *"No serán exigibles las cesiones previstas en la presente Ley en tanto no se adapte el planeamiento general a la misma"* por lo que las cesiones de carácter supramunicipal y general previstas por la Ley vigente 9 /2001 para Suelo Urbano no consolidado no serán necesarias. Las locales sí lo son, por solicitarlas el Plan General en su ficha correspondiente y porque la Ley 9/2001 lo cita como contenido sustantivo de los Planes Parciales Art. 48.d) *"Se localizarán las reservas de suelo destinadas a los elementos de las redes públicas locales"*.

En efecto, el PPRI mantiene esta estructura general de redes públicas locales esbozada el en Plan General, aunque adaptada con pequeños ajustes que la nueva delimitación tras el levantamiento topográfico hace necesarios. También las modificaciones en la estructura de viarios internos respecto a la que se proponía en el Plan General, ya mencionadas en la definición de la propuesta, determinan estos mínimos cambios en la configuración pero no en la cuantía de las cesiones.

De este modo, la propuesta del PPRI en este capítulo puede definirse así:

PROPUESTA PLAN PARCIAL REFORMA INTERIOR		
REDES LOCALES		
9.425,87 m ²	1.501,59 m ²	Zonas Verdes y Espacios Libres arbolados
	7.924,28 m ²	Infraestructuras y Servicios Urbanos: Acceso rodado y aparcamientos

3.2 Consecuencias sociales y económicas de la ordenación propuesta.

El objetivo de este PERI, según especifica el Plan General, es garantizar la urbanización de un área sometida a parcelaciones y segregaciones convenidas pero sin reflejo en documento de planeamiento alguno, y con edificación aislada existente.

- Se procura el mantenimiento de las viviendas de cierta calidad así como de sus vallados, cuando sea posible.

- Se eliminan los usos de Industria Agropecuaria, almacén y viviendas fuera de ordenación. En base a esto, sólo las parcelas 11, 12-13, 16, 17 y 18 cumplen con los requisitos para mantenerse inalteradas una vez puesto en funcionamiento el ámbito, ya que los usos agropecuarios de la 20 y 21, de almacén de la 22 y los usos residenciales fuera de ordenación de las 6, 23, se eliminarán, adjudicándose los gastos de demolición como carga urbanística a las propias parcelas.
- La apertura de las calles implicará la realización de nuevos vallados, por obligación impuesta por la ficha del Plan General, hasta los 12 m de ancho, y estas obras se incluirán como gastos de urbanización excepto que exista un expediente de infracción urbanística abierto sobre determinadas parcelas ó que las obras del vallado existente empezaran después de haberse aprobado la iniciativa. Esta cesión de viales representará una nueva cesión de $3.164,65 \text{ m}^2$ ($7.924,28 \text{ m}^2$ finales de viales menos $4.759,63 \text{ m}^2$ iniciales de viales = $3.164,65 \text{ m}^2$). De acuerdo con el *artículo 47.3 del Reglamento de Gestión Urbanística*, actualmente vigente, los viales públicos existentes con anterioridad no dan lugar a aprovechamiento atribuible a la administración, siempre y cuando los nuevos viarios derivados de la nueva ordenación urbanística supongan un incremento de su superficie.
- Además de la cesión de viales es necesario ceder $1.501,59 \text{ m}^2$ de zona verde local (LUP).
- El 10 % de cesión obligatoria del aprovechamiento lucrativo representa $1.716,66 \text{ m}^2_{\text{cac}} = 3.300,49 \text{ m}^2_{\text{s}}$ (SER).
- Por lo tanto de la superficie inicial de las parcelas aportadas, $42.916,46 \text{ m}^2_{\text{s}}$, se reducirán a $35.949,73 \text{ m}^2_{\text{s}}$ como superficie de suelo final atribuible a los propietarios iniciales, lo que supone una reducción de $6.966,73 \text{ m}^2_{\text{s}}$ (coincidente con la suma de $3.164,65 \text{ m}^2_{\text{s}}$ de incremento de viales, de $1.501,59 \text{ m}^2_{\text{s}}$ de LUP y de $2.300,49 \text{ m}^2_{\text{s}}$ de 10 % de cesión). Esto supone una reducción de los propietarios iniciales en un $16,2332 \%$ ($6.966,73 \text{ m}^2_{\text{s}} / 42.916,46 \text{ m}^2_{\text{s}} = 0,162332$), o lo que es igual, que su superficie se quede en un $83,7668 \%$.

Por este motivo, además, las parcelas que pierdan en su estado resultante un porcentaje de superficie superior al resto, para lo que se ha calculado la media de pérdida en un $16,2332 \%$, se verán compensadas con una cuantía económica equivalente a la que resulte de la valoración para la monetarización de las cesiones de aprovechamiento al Ayuntamiento. Igualmente las que no lleguen a reducir su superficie en el porcentaje medio calculado deberán

abonar, a los propietarios que lo hacen en exceso, una cuantía equivalente a dichos metros y con la valoración fijada por el Ayuntamiento para la posible recompra de aprovechamientos.

Así en el Anejo 2 se definen los 512,64 m²s que necesitan incrementar las parcelas 11, 12-13, 16, 17 y 18 para mantener su ubicación y tamaño, una vez descontados los metros cuadrados correspondientes a la nueva alineación (viarío de 8 a 12 metros). Estos metros cuadrados correspondientes al incremento para mantener su parcela son: 81,5444 m²s la parcela 11, 175,5285 m²s la parcela 12-13, 126,8663 m²s la parcela 16; 35,6649 m²s la parcela 17; y 93,0554 m²s la parcela 18; se compensarán económicamente al resto de propietarios con una valoración, según propuesta municipal, de 480,00 €/m²s.

3.3 Infraestructuras de la ordenación propuesta.

Las infraestructuras viarias interiores del ámbito quedan pues definidas mediante un viario local de doce metros, previsto en el Plan General, y eliminando la conexión de la calle Central con la Colonia Avenida. Esta conexión no resulta adecuada por dos razones:

- 1.- La Colonia Avenida tiene formada una Entidad de Conservación que mantiene sus calles y no tiene interés en abrir esta conexión por su lado, pues el viario, que ellas conservan, serviría de acceso a zonas de nuevo desarrollo del municipio como la UE G10.1, la UE G9.1 y el PO G10.1
- 2.- El abrir esta conexión convertiría El Cañuelo en una zona de tránsito entre la Colonia Avenida y el vial Sur, aumentando el tráfico rodado interior y reduciendo la calidad ambiental deseada.

Además se creará un nuevo acceso exclusivo a las parcelas 1-2-3, desplazando las parcelas 8, 7, 6 y 4-5 hacia el Oeste, una vez descartado el vial que prolongando la calle Central hubiese conectado con la Colonia Avenida. Este acceso tendrá un ancho de diez metros, libres de cualquier edificación o instalación, que garanticen el acceso de un vehículo de bomberos a la futura edificación.

La sección viaria así como su planta se representa en el plano nº 11. Disponiéndose aceras de 1,75 metros y alcorques cada 12 metros lineales aproximadamente (se ajustarán a los pasos de carruajes y plazas de aparcamiento). Los itinerarios peatonales primaran sobre los rodados y los viarios se adaptaran al arbolado existente incorporándolo a su trazado.

El diseño de la propuesta de señalización se efectuará en el correspondiente Proyecto de Urbanización, y será presentado al departamento técnico de la Policía Local para su conformidad.

Las infraestructuras de servicios urbanos consistirán en la adecuada conexión de cada una de las parcelas a la red municipal para los servicios de saneamiento (pluviales y residuales), abastecimiento, electricidad y telefonía y Gas Natural. La conexión a la red de Saneamiento del municipio se realizará con pendiente hacia el Sur y en dos puntos que acometan a la red ya existente, discurriendo un colector por la calle Jazmín y otro por la calle Tulipán, debido a la particular topografía del terreno, que hace inviable la conexión a la red propuesta por el Plan General y que discurre por el límite Noreste del ámbito, a mayor cota.

Este PPRI incorpora esquemas orientativos de las redes propuestas entre su documentación gráfica, (Ver planos 12, 13 y 14) y además en el capítulo IV de la memoria, ORDENANZAS, apartado 4.1 Condiciones de Urbanización, una serie de medidas generales a tener en cuenta para la realización del Proyecto de Urbanización, pero quedan en cualquier caso sometidas a los preceptivos informes de los organismos responsables.

3.4 Superficies y parcelas resultantes.

Las Superficies y relación de parcelas Resultantes se describe a continuación (Ver plano nº7 de la documentación gráfica):

Parcelas lucrativas

	ZONA	ORDENANZA	SUP. RESULTANTE (m2s)	EDIFICABILIDAD	SUP. CONSTRUIDA (m2c)	COEF. POND	m2 HOMOG
Parcelas lucrativas	D	SER	4.491,50	0,74621295	3.351,62	1,00	3.351,62
	Total SER		4.491,50		3.351,62		3.351,62
	A2	UN-2 (agrup)	12.657,70	0,409224	5.179,83	1,00	5.179,83
	B	UN-2 (agrup)	9.915,71	0,409224	4.057,75	1,00	4.057,75
	C	UN-2 (agrup)	11.185,53	0,409224	4.557,39	1,00	4.557,39
TOTAL B	Total UN		33.758,94		13.794,97		13794,97
TOTAL			38.250,44		17.166,58		17.166,58

Parcelas de cesión obligatoria:

	ZONA	SUP. RESULTANTE (m2s)
Viario	1	7.924,06
LUP	2	1.501,59
TOTAL		9.425,65

3.5. Aprovechamiento no patrimonializable.

3.5.1 Cesión del 10% municipal

En el Proyecto de Reparcelación se materializará el 10% del aprovechamiento total del ámbito (17.166,58 m²cuc), correspondiendo a 1.716,66 m²s.

3.6. Propietarios que adoptan la iniciativa.

La formalización de la iniciativa se presentó en el Ayuntamiento el 10 de junio de 2004, con registro de entrada nº 10.544. Fue publicada en el BOCM nº 173 de fecha 2 de julio de 2004. Así mismo con fecha 29 de septiembre de 2004 se entregó en el Ayuntamiento con registro de entrada nº 17.739 la documentación complementaria solicitada en el requerido de 29 de junio referente al mismo tema.

No obstante como esta iniciativa no fue aprobada por el Ayuntamiento se formaliza nuevamente con el presente documento. Pudiéndose posteriormente adherir, a dicha iniciativa, los propietarios que así lo deseen.

Los propietarios que promueven la iniciativa para el desarrollo urbanístico de la unidad de ejecución G-10.1 "El Cañuelo" se desglosan en el cuadro que se adjunta a continuación.

PARCELAS PRIVADAS	PROPIETARIOS	SUP. APORTADA * (M2)	PORCENTAJE PARTICIPACION APORTADA (%)
1 2 3	D ^a . Tomasa Martín Fernández	2.842,00	6,62 %
4 5 6	D. Pedro Valdegrama Cerceda	2.555,84	5,96 %
7	D. Miguel Angel de Lucas Gonzalez D ^a M ^a Isabel Pardo Ventosa	806,04	1,88 %
8	D ^a . Margarita Botello Alonso	957,86	2,23 %
9 10	D ^a . Consuelo Picos Cotos	1.150,90	2,68 %
11	D. Cipriano Honrado Borraz	1.107,06	2,58 %
12 13	D ^a . Adela González Alvarez	2.153,43	5,02 %
14	Hermanos Martínez Quiroga	1.513,66	3,53 %
15	D. Antonio Ortez Martín	1.125,14	2,62 %
17	D ^a . Sabina González Alvarez	719,49	1,68 %
24	D. Erik Redpath	811,88	1,89 %
25 26 27 28 32 33 34	Hermanos Marsal Moyano	8.507,68	19,82%
30 31	D. Isaías Prada Vega	2.103,56	4,90 %
TOTAL		26.354,54	61,41 %

Superficies actualizadas a fecha de junio de 2.009

Se adjunta en el Anejo 5 del presente documento las Bases y Estatutos de la Junta de Compensación así como los acuerdos firmados por los propietarios que adoptan la iniciativa.

CAPÍTULO II. PLAN DE ETAPAS.

La ejecución de las obras de urbanización se realizará en una única etapa.

CAPÍTULO III. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO.

La evolución económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización se valora a continuación:

VALORACION OBRAS DE URBANIZACION		
<i>capítulos</i>	<i>%</i>	<i>subtotal</i>
Explanación y pavimentación	20,35	193.505,55 €
Abastecimiento y contra Incendios	16,15	153.568,28 €
Alcantarillado	20,67	196.548,38 €
Energía eléctrica	16,32	155.184,79 €
Alumbrado público	8,64	82.156,65 €
Red de Gas	8,34	79.303,99 €
Telefonía	5,72	54.390,75 €
Jardinería	3,81	36.228,80 €
TOTAL EJECUCION MATERIAL		950.887,20 €
	16% IVA	152.141,95 €
TOTAL PRESUPUESTO EJECUCION POR CONTRATA		1.103.029,15 €

En la tabla que sigue se determinan estos gastos.

PARCELAS PRIVADAS	PROPIETARIOS	Nº DE REGISTRO DE LA PROPIEDAD	SUP. ESCRITURA (M2)	SUP. APORTADA (M2)CU	SUP. APORTADA (M2)	% PARTICIPACION APORTADA	SUPERFICIE PARCELA m2	APROVECHA MIENTO	€ GASTOS DE URBANIZACIÓN	
1 2 3	Dª. Tomasa Martín Fernández	finca nº 1950 T-673,L-36, F-170	-	2.842,00	2.842,00	6,62%	2.500,15	1.023,12	73.044,43 €	
4 5 6	D. Pedro Valdegrama Cerceda	finca nº 3408 C.V T-957 L-56 F-113 finca 3414 C.V T-957 L-56 F-136	1.697,86 795,50	1.741,11 814,73	2.555,84	5,96%	2.248,41	920,10	65.689,62 €	
7	D. M. Angel de Lucas González Dª Mª Isabel Pardo Ventosa	finca nº 32.666 T-2.864 L-747 F-65	796,50	806,04	806,04	1,88%	709,08	290,17	20.716,66 €	
8	Dª. Margarita Botello Alonso	finca nº 3411 S.L.E T-957 L-56 F 127	928,98	957,86	957,86	2,23%	842,64	344,83	24.618,70 €	
29	Dª. Isaac Noreno Navarro	finca nº4160 C.V T-1022 L-68 F-156	1.250,00	1.250,05	1.250,05	2,91%	1.099,69	450,02	32.128,50 €	
9 10	Dª. Consuelo Picos Cotos	finca nº 18121 C.V T-2315 L-371 F-92	1.263,75	1.150,90	1.150,90	2,68%	1.012,46	414,32	29.580,17 €	
11	D. Cipriano Honrado Borraz	finca nº 2941 S.L.E T-843 L-50 F-90	1.105,50	1.107,06	1.107,06	2,58%	973,90	398,54	28.453,40 €	
12 13	Dª. Adela González Alvarez	finca nº 2142	2.112,50	2.153,43	2.153,43	5,02%	1.894,40	775,23	55.346,97 €	
14	Hermanos Martínez Quiroga	finca nº 6158 C.V T-1279 L-107 F-147	1.425,50	1.513,66	1.513,66	3,53%	1.331,59	544,92	38.903,74 €	
15	Dª. Antonio Ortez Martín	finca nº 4148 C.V.T-1022 L-68 F-150	1.083,17	1.125,14	1.125,14	2,62%	989,80	405,05	28.918,09 €	
16	D. Juan Antonio López Alarcón	finca nº 4147	1.039,20	1.154,38	1.154,38	2,69%	1.015,52	415,58	29.669,61 €	
17	Dª. Sabina González Alvarez	finca nº 18125 S.L.E. T-2315 L-371 F-108	715,00	719,49	719,49	1,68%	632,95	259,02	18.492,17 €	
18	Dª. Cristina Maycas Macías	finca nº 3149 C.V. T-898 L-53 F-40	900	902,64	902,64	2,10%	794,06	324,95	23.199,45 €	
19	Inversiones PAGOCE	finca nº 18123 C.V T-2315 L-371 F-100	822,00	830,61	830,61	1,94%	730,70	299,02	21.348,15 €	
20 21	D. Miguel de la Fuente Pascual	finca nº 18124 C.V T-2315 L-371 F-104	900,00 896,87	894,18 895,99	1.790,17	4,17%	1.574,84	644,46	46.010,54 €	
22	D. José Mª Bello Bello	finca nº 4551 S.L.E. T-1073 L-76 F-100	943,12	944,48	944,48	2,20%	830,87	340,01	24.274,81 €	
23	Dª Capitolina González Santamaría		1.000,00	999,27	999,27	2,33%	879,07	359,74	25.683,11 €	
24	D. Erik Redpath	finca nº 4735 T-3185 L-1068 F-130	797,38	811,88	811,88	1,89%	714,22	292,28	20.866,75 €	
25 26 27 28 32 33 34	Hermanos Marsal Moyano	finca nº 3471 C.V T-960 L-57 F-58	8.460,00	1.685,39 1.357,21 996,34 1.873,41 2.595,33	8.507,68	19,82%	7.484,33	3.062,77	218.662,45 €	
30 31	D. Isaias Prada Vega		2.092,66	2.103,56	2.103,56	4,90%	1.850,53	757,28	54.065,22 €	
35	D. Enrique Castro Elizondo	finca nº 4151	841,35	742,83	742,83	1,73%	653,48	267,42	19.092,05 €	
36	D. Arturo Bello Bello	finca nº 18122 C.V T-2315 L-371 F-96	995,00	1.019,94	1.019,94	2,38%	897,26	367,18	26.214,26 €	
37	D. Rufino Rodríguez Ruiz	finca nº 12479 S.L.E T-1909 L-236 F-161	793,00	784,11	784,11	1,83%	689,79	282,28	20.153,02 €	
38	D. Victor López Barrantes	finca nº 6156	834,22	828,72	828,72	1,93%	729,04	298,34	21.299,57 €	
39	D. Antonio Saez Tienza	finca nº 6157	793,70	773,17	773,17	1,80%	680,17	278,34	19.871,84 €	
40 41 42 43 44	A Ayuntamiento B-2 viario Ayuntamiento	patrimonial demanial	5.321,20	1.004,58 2.583,53 908,00 45,44	1.004,58 2.583,53 908,00 45,44	2,34% 6,02% 2,12% 0,11%	2.191,01	1.634,96	116.725,88 €	
CESION 10% m2s de l 10% de la edificabilidad							2.300,49	1.716,66		
TOTAL					42.916,46	42.916,46	100,00%	38.250,44	17.166,58	1.103.029,15 €
VIARIO					4.759,63					
LUP AYUNTAMIENTO B-1 (ZONA VERDE)					0					
TOTAL AMBITO:					47.676,09					

CAPÍTULO IV. ORDENANZAS

1. DISPOSICIONES GENERALES

1.1 OBJETIVO

El Plan Parcial de Reforma Interior de Unidad de ejecución residencial "El Cañuelo" tiene como objetivo la rehabilitación urbanística del suelo residencial comprendido en ese ámbito, dentro del término municipal de Collado Villalba.

La redacción del mismo se atiene a lo establecido para este Polígono por el Plan General vigente, a la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, así como sus correcciones publicadas en el BOCM de 29 de enero de 2002 y las modificaciones introducidas en la Ley 14/2001.

Así mismo se atiene a lo estipulado en la legislación estatal: Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre régimen de suelo y valoraciones, así como sus modificaciones introducidas en la Ley 10/2003, de 20 de mayo, de medidas urgentes de liberalización en el sector inmobiliario y transportes; así como a los artículos vigentes del texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana; así como los artículos vigentes de los Reglamentos de desarrollo.

1.2 ÁMBITO

El ámbito de aplicación de esta normativa es la Unidad de ejecución residencial "El Cañuelo" UE G10.1 correspondiente al Plan General de Ordenación Urbana de Collado Villalba.

1.3 RELACIÓN CON EL PLANEAMIENTO DE RANGO SUPERIOR

En todos los aspectos que no queden regulados por estas ordenanzas será de obligado cumplimiento lo fijado por la normativa del Plan General de Ordenación Urbana de Collado Villalba y la legislación y normativa de rango superior.

1.4 VIGENCIA DEL PLAN PARCIAL DE REFORMA INTERIOR

El Plan Parcial entrará en vigor desde el día siguiente al de la publicación de la aprobación definitiva en el B.O.C.M. con vigencia indefinida mientras no se estime procedente su modificación o revisión, conforme al procedimiento marcado por la legislación vigente.

1.5 EFECTOS DE LA APROBACIÓN DEL PLAN PARCIAL

La entrada en vigor del Plan Parcial implica el carácter de publicidad, ejecutividad y obligatoriedad del mismo, en los términos expresados por la Ley del Suelo y sus Reglamentos.

Los efectos del Plan Parcial sobre los edificios e instalaciones erigidos antes de su aprobación se regirán por los apartados siguientes:

1.5.1 Edificios e Instalaciones fuera de Ordenación

Son edificios e instalaciones fuera de ordenación los que expresamente se califican como tales por el Plan General, por los planes que lo desarrollen, o por acuerdos municipales al respecto, por haberse erigido con anterioridad a la aprobación del plan que se trate y ser disconformes con el mismo, impidiendo su desarrollo.

Sin perjuicio se las calificaciones que se efectúen según el párrafo precedente, se encuentran fuera de ordenación por disconformidad con el presente Plan:

- a) Los edificios e instalaciones situados en suelos destinados a viales, zonas verdes o equipamientos previstos en el Plan Parcial, salvo que el propio planeamiento declare la adecuación, en todo o en parte, de lo existente.
- b) Las instalaciones correspondientes a usos o actividades calificados como fuera de ordenación por tratarse de usos incompatibles con los previstos en aquella, o por incumplir las normas vigentes en materia de seguridad, salubridad, medio ambiente, etc., en tanto no realicen medidas correctoras que permitan su consideración como uso tolerado.

En los edificios declarados fuera de ordenación solamente podrán realizarse las obras a que se refiere el artículo 60 de la Ley del Suelo y las correspondientes a medidas correctoras de la actividad para la tolerancia del uso.

1.5.2 Edificios e Instalaciones fuera de Ordenanza

Será de aplicación en aquellas parcelas edificadas con anterioridad a la aprobación del P.P.R.I., y disconformes con las propuestas del mismo.

Las edificaciones fuera de ordenanza, siempre que se atengan a lo expresado en el apartado 5.3., Causas de fuera de ordenanza, podrán ser objeto de obras de

consolidación, reparación, reforma interior y rehabilitación referidas a usos permitidos por el Plan Parcial; de mejora de sus condiciones de estética, comodidad e higiene, y de medidas correctoras de las correspondientes actividades, así como de cambios de uso a otros permitidos por el planeamiento, pero no de aumentos de volumen que suponen exceso respecto a las limitaciones previstas en el mismo, al amparo de lo previsto en el artículo 60.3 de la Ley del Suelo.

Su aplicación será transitoria, hasta la adaptación de las parcelas a la ordenanza que les corresponda.

1.5.3 Causas de fuera de ordenanza, actuaciones permitidas y prohibidas

A continuación se establecen las causas que sitúan a la edificación fuera de ordenanza, especificando las actuaciones permitidas y prohibidas con respecto a la edificación y a la parcela, hasta que desaparezca la causa de Fuera de Ordenanza.

1.5.3.1 Altura de la edificación o retranqueos

- *Actuaciones permitidas*
 1. Conservación en las condiciones establecidas en los arts. 60 y 61 de la Ley del Suelo.
 2. Ampliación de la edificación:
 - a) en altura: permitida salvo en la edificación afectada por el retranqueo o la altura según el caso y con arreglo a la ordenanza correspondiente (1)
 - b) con aumento de ocupación: permitida salvo en la edificación afectada por el retranqueo y con arreglo a la ordenanza correspondiente (1) y (2)
 3. Edificación nueva: permitida con arreglo a las determinaciones de la ordenanza (1) y (2)
 4. Cambio de titularidad, atendándose a los usos y actividades establecidos por la ordenanza.
 5. Cambio de actividad, atendándose a las determinaciones de la ordenanza y cuando no suponga la realización de obra mayor.

- *Actuaciones prohibidas*
 1. Cambio de uso existente

1.5.3.2 Edificabilidad y ocupación

OCUPACIÓN DE PARCELA

- *Actuaciones permitidas*
 1. Conservación en las condiciones establecidas en los arts. 60 y 61 de la Ley del Suelo.

2. Cambio de titularidad, atendándose a los usos y actividades establecidas por la ordenanza (1)

- *Actuaciones prohibidas*

1. Ampliación de la edificación; salvo que simultáneamente se reduzca la causa de fuera de ordenanza, ocupación o edificabilidad (1) y (2)
2. Edificación nueva
3. Cambio de uso existente
4. Cambio de actividad

1.5.3.3 Condiciones de parcelación

- *Actuaciones permitidas*

1. Conservación en las condiciones establecidas en los arts. 60 y 61 de la Ley del Suelo
2. Cambio de titularidad, atendándose a los usos y actividades establecidos por la ordenanza
3. Cambio de actividad: permitido atendándose a las determinaciones de la ordenanza y cuando no suponga la realización de obra mayor

- *Actuaciones prohibidas*

1. Ampliación de edificación: prohibido en cualquier caso
2. Edificación nueva
3. Cambio de uso existente

1.5.3.4 Composición de la Edificación

SEPARACIÓN ENTRE EDIFICIOS

- *Actuaciones permitidas*

1. Conservación en las condiciones establecidas en los arts. 60 y 61 de la Ley del Suelo
2. Ampliación de edificación:
 - a) en altura: permitida salvo en los edificios afectados por fuera de ordenanza (1)
 - b) con aumento de ocupación: permitida salvo en los edificios afectados por fuera de ordenanza (1) y (2)
3. Edificación nueva, atendándose a las ordenanzas de P.P.R.I.
4. Cambio de titularidad, atendándose a los usos y actividades establecidos por la ordenanza
5. Cambio de actividad, atendándose a las determinaciones de la ordenanza y cuando no suponga la realización de obra mayor

- *Actuaciones prohibidas*

1. Cambio de uso existente

1.5.3.5 Composición de parcela

- *Actividades permitidas*
 1. Conservación en las condiciones establecidas en los arts. 60 y 61 de la Ley del Suelo
 2. Ampliación de edificación: permitido, estableciendo una plaza para la adaptación de la parcela e la ordenanza del P.P.R.I.
 3. Edificación nueva: permitido, estableciendo un plazo para la adaptación de la parcela a la ordenanza del P.P.R.I.
 4. Cambio de titularidad, atendiéndose a los usos y actividades establecidos por la ordenanza
 5. Cambio de actividad, atendiéndose a las determinaciones de la ordenanza y cuando no suponga la realización de obra mayor

- *Actuaciones prohibidas*
 1. Cambio de uso existente

1.5.3.6 Uso

- *Actuaciones permitidas*
 1. Conservación en las condiciones establecidas en los arts. 60 y 61 de la Ley del Suelo
 2. Cambio de uso existente

- *Actuaciones prohibidas*
 1. Ampliación de edificación; en cualquier caso
 2. Edificación nueva
 3. Cambio de actividad
 4. Cambio de titularidad

1.5.3.7 Actividad

- *Actuaciones permitidas*
 1. Conservación en las condiciones establecidas en los arts. 60 y 61 de la Ley del Suelo
 2. Cambio de uso existente
 3. Cambio de actividad; atendiéndose a las determinaciones de ordenanza

- *Actuaciones prohibidas*
 1. Ampliación de edificación
 2. Edificación nueva
 3. Cambio de titularidad

- (1) La superficie de los edificios fuera de ordenanza se contabilizará para el cálculo de la edificabilidad de parcela
- (2) La ocupación de los edificios fuera de ordenanza se contabilizará para el cálculo de la ocupación de parcela

1.6 DOCUMENTOS DEL PLAN PARCIAL

El Plan Parcial consta de la siguiente documentación:

1. Memoria
2. Organización y Gestión de la ejecución. Plan de Etapas.
3. Viabilidad. Estudio económico financiero
4. Normas Urbanísticas zonales o Ordenanzas
5. Planos de ordenación pormenorizada.

1.7 INTERPRETACIÓN Y JERARQUIZACIÓN DE LA DOCUMENTACIÓN DEL PLAN PARCIAL

En la documentación del Plan Parcial existen dos tipos de determinaciones de diferente carácter:

- Las obligatorias, con carácter de obligado cumplimiento en todos sus aspectos
- Las recomendables, con carácter de orientación. No obstante son de obligado cumplimiento mientras no quede demostrado racionalmente la idoneidad de la alternativa propuesta, presentando a tal fin los estudios complementarios necesarios

La jerarquización de carácter general en caso de conflicto de interpretación de lo expresado en las determinaciones comprendidas en el Plan Parcial, salvo en los casos que expresamente se indique lo contrario, será la siguiente:

1. Ordenanzas
2. Determinaciones numéricas de la memoria
3. Planos
4. Memoria

2. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN PARCIAL

2.1 COMPETENCIAS EN LA ACTUACIÓN

La redacción, ejecución y tramitación del presente Plan Parcial corresponde al Ayuntamiento de Collado Villalba en base al artículo 61.4 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, de la Comunidad de Madrid; del Suelo de la Comunidad de Madrid.

2.2 ART. 9 SISTEMA DE ACTUACIÓN

El sistema de actuación previsto para el desarrollo del polígono es el de Compensación.

2.3 ESTUDIO ACUSTICO

Previo a la aprobación definitiva del P.P.R.I. se redactará un Estudio Acústico que justifique el cumplimiento del Decreto 78/1999, por el que se regula el Régimen de Protección de la Contaminación Acústica de la Comunidad de Madrid. Las medidas correctoras serán incluidas dentro de la ordenación urbanística y de su Normativa Urbanística, integrándose paisajísticamente dentro del ámbito.

2.4 PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

Para la ejecución de las obras de urbanización es necesaria la redacción previa del correspondiente Proyecto de Urbanización conforme a lo expresado por la Ley 9/2001, de 17 de julio, de la Comunidad de Madrid del Suelo (art. 80.2, 97, 106.1.c, 108.1.b y 135) y Reglamento de Planeamiento (art. 67 y concordantes).

El Proyecto de Urbanización está previsto que se ejecute en una única fase.

2.5 CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN

La conservación de las obras de urbanización y el mantenimiento de las dotaciones e instalaciones de los servicios públicos serán a cargo de los propietarios de los terrenos del polígono, hasta que se recepcione por el Ayuntamiento conforme al artículo 135 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, de la Comunidad de Madrid, a partir de la cual la competencia de la conservación pasará al Ayuntamiento (art. 136.1), independientemente del plazo de garantía que será de 1 año a partir de dicha recepción (art. 137.3).

2.6 LICENCIAS

El procedimiento para el otorgamiento de licencias de edificación y usos de suelo se atenderá a lo dispuesto en la Ley 9/2001, de 17 de julio, de la Comunidad de Madrid del Suelo (art. 151 a 161), Reglamento de Gestión Urbanística (art. 39 y concordantes) Reglamento de Disciplina (art. 1 y concordantes) y Legislación de Régimen Local y normativa del Plan General de Ordenación Urbana. El derecho a edificar y a la Edificación, se atenderá a lo dispuesto en la Ley 6/1998 sobre Régimen de Suelo y Valoraciones, conforme a lo establecido en los artículos de las secciones quinta y sexta.

Con el fin de garantizar el cumplimiento de contribución a la parte correspondiente de los costes de urbanización y cesiones gratuitas establecidas en la Ley del Suelo, los propietarios que soliciten la licencia de edificación antes de la total terminación de las obras de urbanización no podrán obtener aplazamiento en el pago de las cuotas de urbanización.

3. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

3.1 CLASIFICACIÓN DEL SUELO

El suelo delimitado en el presente Plan Parcial tiene la clasificación de suelo urbano no consolidado por el Plan General de Ordenación Urbana de Collado Villalba.

3.2 CALIFICACIÓN Y REGULACIÓN DE USOS DEL SUELO

El Plan Parcial establece en el plano de zonas de ordenanza, las distintas zonas homogéneas de uso que tienen una misma ordenanza. Se establecen dos grandes grupos:

- **Zonas dotacionales**, que comprenden los distintos suelos del Plan Parcial que se destinan a la red viaria y espacios libres de titularidad pública.
- **Zonas particulares**, que corresponden a los distintos suelos destinados a la edificación con aprovechamiento lucrativo, conforme a las determinaciones establecidas por el Plan Parcial y cuya titularidad puede ser privada.

3.2.1 Zonas dotacionales

Las zonas dotacionales que se establecen en el ámbito del Plan Parcial son las siguientes:

- Red viaria e infraestructuras
- Espacios libres, de uso público (LUP).

3.2.2 Zonas particulares

Las zonas particulares que se establecen en el ámbito del Plan Parcial son las siguientes:

- Residencial Unifamiliar Grado 2 (UN-2)
- Servicios. (SER).

4. CONDICIONES GENERALES

4.1 CONDICIONES DE URBANIZACIÓN

Con carácter general, las redes de abastecimiento de agua, gas, alcantarillado, alumbrado y telefonía discurrirán subterráneas, ubicadas bajo la acera excepto la red de saneamiento, que irá bajo la calzada y preferentemente a eje de la misma.

La profundidad mínima exigida para cada red, determinada por los diferentes tipos de protección, se definirá en cada apartado particular. Se reforzarán las conducciones bajo el cruce en calzadas.

Sin embargo, sí cabe indicar de modo genérico el orden de ejecución recomendada: Se habrá de comprobar, tras finalizar el movimiento de tierras y explanación definitiva, la situación y definición de todas las redes con las diferentes compañías. En primer lugar se implantarán los servicios bajo la calzada (alcantarillado y apertura de zanjas para cruces de vial), la sub-base granular y los bordillos. A continuación se iniciará la implantación y coordinación de servicios bajo la acera, que se desarrollará de mayor a menor profundidad y de línea de bordillo a línea de parcelas como sentido prioritario.

4.1.1 Ejecución de viarios

El trazado de las vías se ajustará a las alineaciones definidas en los planos del PPRI, y con carácter general tendrán un ancho de 12 m, excepto el tramo de acceso a las parcelas 1, 2 y 3, de 10 m. Este vial se rematará en fondo de saco, reduciendo las aceras para dejar una zona de giro de dimensiones no inferiores a 10 m x 10m.

El radio de curvatura de la alineación de parcelas en los encuentros de calles residenciales será de 5,00 m, y en la alineación de bordillos, de 7,5 m.

Para las calles de 12 m las aceras tendrán un ancho de 2,5 m. Para las calles de 10m, las aceras serán de 1,5 m. En cualquier caso, la calzada no tendrá un ancho inferior a 7m. La ubicación de cuadros, pedestales, báculos, etc. para instalaciones sobre rasante se hará de forma que no reduzca el ancho libre de la banda entre alcorques y otros elementos y el vallado que siempre será de 1,50 m como mínimo. El pavimento de las sendas de circulación de los peatones y las plazas no presentará obstáculos a la circulación de personas y vehículos de mano. En los accesos a aparcamiento no se permite el rebaje de la acera (en su trasdós), manteniéndose el plano de ésta.

Los pasos para peatones se integrarán en reductores de velocidad, sobre elevaciones de la calzada de sección trapezoidal ejecutadas con diferenciación de materiales. La separación entre estos pasos no será superior a 120 m, teniendo en cuenta la intensidad de circulación peatonal prevista para este ámbito. Deberán localizarse preferentemente en puntos de intersección viaria a modo de prolongación del recorrido natural de los peatones, y bien visibles para los conductores, estando además suficientemente iluminados. Su anchura total será de 6 m, quedando elevado hasta la altura de la acera, con pendientes en las rampas del 10 % para una velocidad prevista de 30 km/h y 14 % para 20 km/h, a definir por el proyecto de urbanización.

Las aceras se ejecutarán con baldosa hidráulica tipo Panot, de 30 cm x 30 cm, (modelo de 32 pastillas), en colores blanco y rojo, siguiendo en su colocación un criterio de concordancia con los espacios pavimentados colindantes ya urbanizados. Se dispondrán sobre base de hormigón de resistencia H-125 y una sub-base de 15 cm. Los bordillos serán rebajados y con un ancho de 20 cm. La altura de la acera respecto de la calzada será de entre 14 cm y 16 cm.

La calzada se ejecutará con dos capas de rodadura de asfalto de 4 cm cada una sobre riego de imprimación y base firme de 20 cm de hormigón H-125. La sub base será de 30 cm mínimo, debidamente justificada en función de las características del suelo.

Se procurará ajustar el trazado de los viarios a los límites de la topografía, teniendo en cuenta además que actualmente ya están en uso aunque sólo se encuentran explanados, de tal modo que se reduzca al mínimo el movimiento de tierras preciso para su materialización final.

Las vías de circulación tendrán una pendiente longitudinal mínima del uno por ciento (1%), para evacuación de aguas pluviales y una máxima de ocho (8%) teniendo en cuenta que se trata de un ámbito de uso residencial.

Las cotas de rasantes previstas para la red viaria podrán modificarse ligeramente si las características del saneamiento así lo requieren o si se justifica una reducción del movimiento de tierras, sin merma de la calidad global de la actuación.

Para facilitar el drenaje superficial la pendiente transversal mínima será del 1% y la máxima del 2%, a cada lado partir del eje de la calzada, por lo que los viarios dispondrán de sistema de recogida de aguas en ambos lados. (Ver especificaciones para la red de Saneamiento)

Se dispondrán alcorques individuales en las aceras de ancho 2,5m, con especies autóctonas que se consultarán con el Ayuntamiento. Quedarán situados entre sí a 12 metros, y colocados a borde de calzada, manteniendo el mismo criterio en tramos continuos de calle. Como circunstancia particular, se indica en los planos de planta de viario la localización de cuatro ejemplares que se encuentran actualmente en suelo destinado a viario, y que este PERI, siguiendo la **Ley 8/2005, de 26 de diciembre, de Protección y fomento del arbolado urbano de la CAM**, pretende respetar. (Ver Memoria Justificativa de la ordenación propuesta)

Se dispondrá una papelera por cada 25 metros de acera.

4.1.2 Red de abastecimiento

Se seguirán las instrucciones de la compañía suministradora, el Canal de Isabel II. Además, el Plan General indica una serie de medidas de protección de las instalaciones hidráulicas que el PPRI recoge:

1. Las Bandas de Infraestructuras de Abastecimiento y de Saneamiento se considerarán como Sistemas Generales (SGA y SGS, respectivamente.)

2. Las Bandas de Infraestructuras incluirán tanto la Zona de Protección como la Zona de Afección de las conducciones básicas para el abastecimiento de agua a la Comunidad de Madrid y al municipio de Collado Villalba. La primera implica una prohibición absoluta para construir y la necesidad de permiso por el Canal de Isabel II para cualquier actividad que se pretenda realizar en la misma. La segunda requerirá asimismo autorización del CYII para cualquier actuación.

3. Se prohíbe expresamente la colocación de bocas de riego en viales para baldeo de calles, salvo que el agua proceda de recursos reciclados.

4. En las zonas Libre de Uso Público, las redes de riego que se conecten a la red de distribución de agua potable deberán cumplir la normativa del CYII, siendo independientes de la red de distribución y disponiendo de una única acometida con contador para cada una de las zonas verdes.

5. Los vertidos industriales al sistema integral de saneamiento deberán cumplir la Ley 10/93 de 26 de Octubre sobre vertidos líquidos industriales.

Teniendo el ámbito una superficie de más de 4 has , se recomienda que el trazado de la red sea en malla para asegurar el suministro en caso de cortes parciales y averías. De no poder ser así, se procurará cerrar el anillo con la red ya ejecutada en zonas colindantes. Aquellos segmentos que se ejecuten ramificados (fondos de saco, etc...) contarán en su extremo final con purgadores conectados a la red de saneamiento. Se instalarán desagües en los puntos bajos relativos de la red secundaria y al menos un dispositivo de seccionamiento en cada tramo, en el extremo más próximo a la red principal.

Todos los elementos de la red, bocas de riego e hidrantes entre ellos, cumplirán lo señalado en las Normas generales de urbanización del Plan General y la normativa CYII.

Se dejará necesariamente acometida de agua en las zonas verdes.

4.1.3 Red de saneamiento

La red de saneamiento será separativa, por tratarse de un ámbito en suelo Urbano. Su trazado procurará seguir las características naturales del terreno. Por este motivo, conectará a la red existente municipal por su límite sur, en contacto con la Ronda Sur, en dos puntos de encuentro distintos si así fuera necesario, quedando su diseño específico a determinar por parte del Proyecto de Urbanización, siendo acorde con la normativa del Plan General y de CYII.

La red de pluviales planteada conectará a la red unitaria hasta que en futuros desarrollos el municipio cuente con red separativa.

Será ejecutada mediante tubos de hormigón en masa de enchufe y campana con unión elástica y diámetro mínimo de 30 centímetros, o PVC doble capa corrugado y homologado para este uso. En cualquier caso la acometida mínima será de 20 centímetros de diámetro. Salvo situaciones forzadas por la topografía existente, se recomienda mantener las pendientes de los

tubos entre el 1% y el 3%. En otros casos se deberá prever la construcción de pozos de resalto.

Todos los sumideros para aguas pluviales serán sifónicos con rejilla de fundición, colocados a ambos lados de la calzada.

Todas las acometidas se realizarán a pozos de registro o de resalto y a 20 centímetros por encima de la generatriz superior del colector, con pendiente mínima del 1,5 por 100. La profundidad mínima de los conductos, excepto donde la conexión a la red existente lo impida (lo que se justificará en la memoria) se diseñará a profundidades mínimas de 2,5 metros y recomendable 3 metros. Para realizar cualquier conexión de la red municipal exterior a la red de aguas negras del Plan Parcial se solicitará un informe para asegurar que dicha solicitud de conexión se ajusta al cumplimiento del artículo 8 del Decreto 170/1998.

4.1.4 Red de Gas

La construcción de las instalaciones que establezca el Proyecto de Urbanización se realizará cumpliendo lo exigido en el Reglamento de Redes y Acometidas de combustibles Gaseosos, y en particular su ITC.MIG, y de acuerdo con las Especificaciones y Planos Tipo de Gas Natural SDG, S.A.

El trazado discurrirá por vía pública, por calzada, en tubería de polietileno. Será una red cerrada que rodeará completamente a las viviendas y tendrá en fachada una acometida por portal.

4.1.5 Red Eléctrica

La red de distribución eléctrica será subterránea, cumpliendo la normativa fijada por la compañía suministradora. Por este motivo se enterrarán todas las líneas aéreas preexistentes dentro del perímetro de la actuación urbanística.

Para el desarrollo del Plan Parcial de Reforma Interior, se tomarán las medidas oportunas en cuanto al cumplimiento del Decreto 131/1997, de 16 de octubre, por el que se fijan los requisitos que han de cumplir las actuaciones urbanísticas en relación con las infraestructuras eléctricas.

4.1.6 Red de alumbrado público

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

a) Normas a seguir.

La instalación eléctrica se ajustará a lo especificado en los reglamentos electrotécnicos vigentes en el momento de la realización, concretamente a las normas contenidas en los siguientes Reglamentos:

-Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión de 20 de septiembre de 1973.

-Decreto 2413/1973.

-Reglamento de Verificaciones Eléctricas y Regularidad en el Suministro de Energía, por Decreto de 12 de marzo de 1954.

-Normas de régimen interno de la empresa suministradora de energía eléctrica (Iberdrola)

b) Obra civil.

La canalización estará formada por dos o más tubos de PVC, de $\varnothing 90$ milímetros, e = 1,8, 4 atm (UNE 53112) tendidos sobre lecho de arena de 10 centímetros en zanjas de 0,60 metros de profundidad. Nunca podrán trazarse canalizaciones por debajo de los alcorques. En los cruces de calzada habrá como mínimo tres tubos, estarán hormigonados y a una profundidad mínima de 0,90 metros. Los báculos o columnas estarán cimentados sobre dados de hormigón de resistencia no inferior a 175 kg/cm² y dimensiones mínimas de 0,70 × 0,70 × 0,80 metros. La situación del soporte de la luminaria deberá dejar un paso libre mínimo en la acera de 1,50 metros. Unida a las cimentaciones habrá una arqueta no registrable, para paso de los cables y pica de toma de tierra de 0,50 × 0,50 × 0,60 metros. Se recomienda su colocación contigua al bordillo de la acera. En los cruces de calzada, las arquetas serán registrables, de 0,60 × 0,60 × 1 metros. La tapa será de hormigón armado, con asa de apertura, enmarcada en un angular de acero, con la superficie exterior fratasada y

perfectamente nivelada con el suelo de la acera. En los cambios de dirección, también habrá arquetas registrables.

c) Instalación eléctrica.

Los conductores de cobre serán de tensión nominal 0,6/1 kv y su cubierta exterior de material termoplástico y conservará invariablemente sus características con el paso del tiempo y contacto de humedades al permanecer enterrados. Estos conductores cumplirán las condiciones que se establecen en la norma UNE 21064 y serán aptos para una tensión de servicio de hasta 1.000 voltios y tensión de prueba de 3.000 voltios entre fases durante quince minutos. Iguales características han de presentar el conductor instalado en el interior del báculo o columna que da servicio a la unidad luminosa. Este conductor deberá estar soportado mecánicamente en la parte superior del báculo o luminaria, no admitiéndose que cuelguen directamente del portalámparas.

Los conductores no tendrán empalmes en el interior de los báculos o canalizaciones. Las derivaciones se efectuarán en el inferior de la caja dispuesta en la base de cada báculo. En los puntos de entrada, los conductores tendrán una protección suplementaria de material aislante. La conexión a las bornas y terminales estará hecha de forma que no ejerza sobre los conductores, esfuerzos de tracción. Se prolongarán las tres fases hasta el último punto de luz de cada circuito.

d) Báculos y columnas.

Estos elementos estarán contruidos en chapa de acero del tipo A37 se suministrarán galvanizados en caliente.

Las superficies inferior y exterior no habrán de presentar irregularidades y rebabas que indiquen una mala calidad de los materiales o imperfecto acabado. La puerta de registro se situará en el lado opuesto al brazo y será de las dimensiones y características definidas en los planos. Estarán normalizados y homologados, según las disposiciones señaladas en el anexo a la circular número C/E/E/02/91 de la Dirección General de Industria, Energía y Minas de la Comunidad de Madrid.

La altura y la longitud del brazo serán las necesarias para conseguir una correcta iluminación y un buen rendimiento luminoso de la energía consumida. De cara a la redacción del Proyecto de Urbanización se indica que el modelo elegido por el Ayuntamiento para el resto del municipio es el **Europeo** de 8 m de altura.

e) Luminarias.

Los diferentes tipos de luminarias a utilizar responderán a los criterios básicos siguientes:

- Seguridad del usuario.
- Prestaciones fotométricas para lograr la solución adecuada más económica posible, de primera instalación y de explotación.
- Aptitud a la función, siendo capaces de garantizar durante la vida de la luminaria el menor deterioro de sus características iniciales y los menores gastos de mantenimiento.

La totalidad de los elementos que se integren en las luminarias, así como la propia luminaria, cumplirán con el Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión vigente e Instrucciones complementarias, con la normativa UNE y en caso de inexistencia de ésta, con las normas y recomendaciones ISO y CEI. Asimismo, cumplirán con las exigencias cualitativas y cuantitativas contenidas en la UNE 20447.

Serán de construcción cerrada y capaz de albergar lámparas de vapor de sodio, alta presión, tubular, de hasta 250 W de potencia.

De cara a la redacción del proyecto de urbanización, el modelo específico elegido por el Ayuntamiento para el resto del municipio es el ***Hadasa M-250 A/VT***.

Cumplirá las condiciones esenciales siguientes:

- *Seguridad:*

Como envolvente de material eléctrico de baja tensión, cumplirá con UNE 20314 como aparato de Clase Y.

El cierre del bloque óptico no podrá desprenderse de la carcasa de la luminaria, por errores de su manipulación, efecto de las vibraciones o fallo de elementos móviles o giratorios que lo posicionan. En caso de rotura del cierre del bloque óptico, las partes que se desprendan del mismo, serán pequeños trozos de forma irregular de bordes no cortantes, y de un peso inferior a 20 gramos.

El posible desprendimiento de los auxiliares eléctricos, por efecto de las vibraciones, no supondrá riesgo de caída sobre la vía pública, debiendo quedar depositados dentro del propio alojamiento donde van ubicados.

Cumplirá con el grado IP-5 (tercera cifra), según EN 60598.

- *Fotometría:*

El rendimiento fotométrico será $> 75\%$, con lámpara tubular clara, de vapor de sodio alta presión o halogenuros y $> 60\%$ con lámpara de bulbo opal o de vapor de sodio baja presión, de forma que permita obtener como mínimo los resultados luminotécnicos

proyectados.

- Construcción:

La parte estructural o cuerpo principal de la luminaria, será de aluminio inyectado a presión. según UNE 38263 ó 38258. Irá convenientemente pintada en su exterior, y cumplirá los siguientes valores: Grado 0 de adherencia inicial y Grado 2 después del envejecimiento, según INTA 16.02.99; brillo no inferior al 60% del inicial, según INTA 16.02.A; cambio de color no superior al 3 N B S, según INTA 16.02.08.

ACOMETIDA y EQUIPO DE MEDIDA

La instalación contará con un módulo de acometida a la R.B.T. y otro para alojamiento del equipo de medida. Ambos estarán normalizados y homologados por la compañía distribuidora de energía.

CENTRO DE MANDO

Estará alojado en un armario exterior con cerradura y una capacidad suficiente para permitir ampliar la instalación en un 50% como mínimo.

Lo formarán interruptores automáticos omnipolares, magnetotérmicos y diferenciales de alta sensibilidad, para protección y control del circuito de suministro al centro y de los circuitos de distribución a los puntos de luz. En estos últimos, también se instalarán interruptores unipolares de calibre inferior a los anteriores, así como los elementos necesarios contadores, interruptor astronómico, interruptor horario para la reducción del consumo, etc., para conseguir el encendido automático, y un conmutador que posibilite también el funcionamiento manual.

PUESTA A TIERRA

Junto a cada punto de luz y centro de mando se clavará una pica de acero cobrizado de 2 m de longitud, conectada con la masa metálica a proteger mediante un conductor de cobre desnudo de 35 mm² de sección, con tornillo, tuerca y arandelas de cobre o aleación rica en cobre. Todas las picas estarán conectadas entre sí mediante un conductor de cobre de 16 mm² de sección, aislado con PVC, de 750 v de tensión nominal y de color amarillo-verde.

REDUCTOR DE CONSUMO

Se reducirá el consumo variando automáticamente el nivel de iluminación según la hora en la cual está en servicio la instalación. Esta variación se logrará instalando una reactancia de doble nivel en cada luminaria o un equipo centralizado de estabilización y control de la tensión en el centro de mando.

RECOMENDACIONES LUMINOTÉCNICAS

Los valores que deberán cumplir las instalaciones de alumbrado público se señalan en el siguiente cuadro, teniendo en cuenta las dimensiones e intensidad moderadas de los viarios propuestos:

CLASES DE VÍAS	ILUMINANCIA MEDIA	UNIFORMIDAD MEDIA
Vías con tráfico moderado.	$15 \leq E \leq 30$ lux	$\geq 0,3$
Restantes vías. Parques y jardines	7 lux	

En las instalaciones a realizar, se justificará mediante cálculos y aportando la Documentación Técnica necesaria la situación geométrica de las luminarias y la distancia entre ellas.

Todos los criterios técnicos mencionados en este título, serán de obligado cumplimiento, si bien cualquier otra solución podrá ser aplicada, siempre que se justifique debidamente y se obtenga la expresa autorización del Ayuntamiento.

PROTECCIÓN DEL MEDIO NOCTURNO.

De acuerdo a lo dispuesto en el artículo 21 c) de la Ley 2/2000 se deben evaluar y proponer medidas y acciones tendentes a la protección del medio nocturno, minimizando la contaminación luminaria de los nuevos desarrollos urbanísticos propuestos por medio de la incorporación de luminarias que supongan la reducción de la misma, y el ajuste del cálculo a las necesidades concretas de uso. En este sentido se tendrán en cuenta las propuestas de la "Guía para la Reducción del resplandor Luminoso Nocturno" del Comité Español de Iluminación y del "Modelo de Ordenanza Municipal de alumbrado exterior para la protección del medio ambiente la mejora de la eficacia energética", elaborado por el citado Comité y el Instituto para la Diversificación y Ahorro de la Energía.

Para evitar la afección a las especies de fauna que se demuestran más sensibles frente a los aumentos de luminosidad, las luminarias que se vayan a utilizar en el alumbrado público deberán ser las que minimicen este efecto sin menoscabo de los usos habituales para los que se instala dicha iluminación. De igual forma, a medida que vayan siendo repuestas las existentes, éstas se irán sustituyendo por otras que cumplen idénticas características y

minimicen la luminosidad en el lugar.

4.1.7 Señalización viaria

Se colocará la señalización de tráfico y la informativa con el nombre de las calles. La primera incluye la señalización horizontal y la vertical, y se realizará después de la aprobación por la Policía Local de la propuesta incluida en el Proyecto de Urbanización. Siguiendo las indicaciones del Plan general, y dado que en el ámbito no se permite aparcamiento en viario público, la señalización viaria se instalará a menos de 0,25 m del bordillo de la acera.

4.1.8 Red de telefonía

La red de telefonía será subterránea, cumpliendo la normativa vigente en la CTNE (canalizaciones subterráneas en urbanizaciones y polígonos industriales).

4.1.9 Ejecución de zonas verdes y arbolado ornamental

Para el capítulo de arbolado ornamental en la vía pública se remite al apartado de diseño de la red viaria. En él se establece que la distancia entre alcorques será de 12m, pudiendo suprimirse cuando deba disponerse un acceso rodado a las parcelas. Los alcorques tendrán unas dimensiones mínimas de 1mx1m, colocados en la parte exterior de la acera y nunca encima de las canalizaciones de servicios. Los árboles serán especies autóctonas de bajos requerimientos hídricos, de pequeña o mediana altura, y llevarán incorporados sistemas de riego por goteo.

Se prohíbe expresamente la utilización de céspedes tapizantes de elevada demanda de agua de riego.

Dada la entidad del arbolado y en virtud de la Ley 8/2005, de 26 de diciembre, de Protección y fomento del arbolado urbano de la CAM, se propone el trasplantado de los ejemplares objeto de dicha Ley y que no puedan mantenerse en su ubicación actual para su reubicación en las Zonas Verdes.

4.2 CONDICIONES DE PARCELACIÓN Y DE LA EDIFICACIÓN

A fin de no producir dualidades en la apreciación de los conceptos que determinan unas características volumétricas, de posición, de usos, así como del resto de aspectos urbanísticos,

se utilizaran las definiciones contenidas en el documento vigente del Plan General, TÍTULO 3, NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN Y PROTECCIÓN, capítulo 3.1, Definiciones y Condiciones de aplicación.

4.3 CONDICIONES DE LOS USOS

USO CARACTERÍSTICO: RESIDENCIAL UNIFAMILIAR

El Uso Residencial Unifamiliar es aquel asignado a una parcela con una única vivienda, de forma que cada alojamiento familiar cuenta con su propio acceso independiente a vía pública, espacio libre público o espacio libre privado. Puede darse en edificios unifamiliares aislados, pareados o agrupados.

USOS COMPATIBLES SIN LIMITACIONES:

Alojamiento Comunitario, Espacios Libres y Zonas Verdes.

USOS COMPATIBLES CON LIMITACIONES:

- Dotacional: Se admiten todas las categorías. No obstante, la categoría de uso recreativo requerirá Informe Vecinal de las edificaciones colindantes y que hagan frente a la localización del uso solicitado.
- Terciario despacho Profesional: Con un máximo del 50% de la superficie edificada sobre rasante.
- Terciario comercial minorista: Solo en planta baja y menor de 50 m² de superficie de venta.
- Terciario Hostelero: En suelo urbano, exclusivamente en parcelas con dimensión superior a 1.000 m² y edificación aislada.
- Terciario de Restauración: Serán admisibles los usos de bar, cafetería y restaurante, con o sin alojamiento; y se admite terraza de verano siempre que cuente con instalación permanente; pero en todos los casos con el Informe Vecinal requerido en Usos Dotacionales en párrafo anterior.
- Productivo de Talleres Artesanos: Solo en planta baja.

USOS COMPLEMENTARIOS OBLIGADOS:

- Aparcamiento: Solo en Planta Baja, Sótano o en parcela. Un mínimo obligatorio, de:
 - una plaza por vivienda para parcelas de menos de 300 m², dos plazas para el resto de parcelas.
 - Una plaza por cada 4 camas de uso hostelero.
 Esta dotación mínima de plazas de aparcamiento no será exigible cuando se dé alguna de las siguientes condiciones:
 - calle peatonal
 - calle de acceso con ancho menor de 6,00 metros en el tramo de manzana correspondiente
 - frente de parcela menor de 5 metros
 - fondo de parcela igual o inferior a 8,00 metros

USO CARACTERÍSTICO: TERCIARIO

Comprende los espacios y locales destinados a actividades dirigidas a proporcionar servicios de carácter privado o público a la población o las empresas. Corresponde a las siguientes categorías:

1. OFICINAS

- a) despachos profesionales: servicios a empresas o personas en local de hasta 150 m² y sin atención regular al público (empresas consultora, bufetes, etc.).
- b) oficinas y servicios al público: Locales de servicios a empresas o personas y con actividad orientada a la atención regular al público o con más de 150 m² (consulta médica, notarías, peluquerías, etc).

2. HOSTELERÍA Y RESTAURACIÓN

- c) hostelería: Hoteles, hostales y pensiones
- d) restauración: Restaurantes, cafeterías, bares y similares
- e) bar especial: Bares y pubs con espectáculo o música en directo, discotecas con o sin "pinchadiscos"; cualquier bar donde el sistema de sonido supere los 50 vatios. En ningún caso se admitirá en localización a menos de 40 metros de un uso residencial asignado por el Plan General.

El Ayuntamiento redactará una Ordenanza sobre condiciones de localización y de instalación para esta categoría de establecimientos; transitoriamente en tanto no se apruebe ésta, se prohíbe su ubicación en las Avenidas de Honorio

Lozano y Batalla de Bailén, y en calle Real, en razón de la centralidad residencial de estas vías.

3. COMERCIO

- f) comercio minorista de barrio menor de 500 m² y que no esté agrupado en espacios exclusivos (centros comerciales o colectivos) de más de 1.000 m² en conjunto (superficie de venta, más accesos cubiertos, más almacén y otros servicios propios, excepto aparcamiento).
- g) comercio minorista de distrito entre 500 m² y 2.500 m².
- h) comercio de escaparate viario: Comercio minorista con gran superficie de escaparate y de exposición de mercancía de gran dimensión (vehículos, maquinaria, mobiliario, línea blanca de electrodomésticos, construcción, bricolaje, etc.) y excluyendo productos alimentarios; y menor de 1.000 m² en todo caso. Se admite únicamente en sectores y polígonos de uso industrial o de servicios en Centro comercial o en borde de carreteras y vías de primer orden, según clasificación del Plan General.
- i) grandes establecimientos comerciales: establecimientos que, individual o colectivamente tengan una superficie neta de venta o exposición al público superior a los 2.500 m². Se admite únicamente en áreas sujetas a Ordenanza de Edificación "Centro Comercial", y requiere cumplir la reglamentación de la Consejería de Comercio e Industria de la Comunidad de Madrid y otra legislación aplicable.
- j) Grandes superficies comerciales de alimentación, con espacio de venta de alimentación superior a 500 m².

4. OTROS SERVICIOS TERCIARIOS

- k) Servicios en general (otros servicios terciarios no comprendidos en los anteriores). El Ayuntamiento señalará en cada caso las limitaciones, de acuerdo con el caso de mayor semejanza entre las categorías señaladas.

USOS COMPATIBLES SIN LIMITACIONES:

Espacios Libres y Zonas Verdes, y Dotacional excepto escolar y sanitario-asistencial.

USOS COMPATIBLES CON LIMITACIONES:

- Vivienda unifamiliar: Para guarda de edificio exclusivo de uso terciario.
- Dotacional escolar: Sólo para prácticas de formación profesional o de nivel universitario.
- Productivo de Talleres: Sólo para reparación y mantenimiento de vehículos.
- En Grandes Establecimientos Comerciales (párrafo i) de la Categoría 3. COMERCIO, se permitirá la ubicación d oficinas, para usos propios, sin que la superficie destinada a tal actividad supere el 30% de la parcela; y la elaboración, manipulación, transformación y confección de los artículos y productos que se expendan en los grandes establecimientos.
Productivo de Comercio mayorista, con un máximo de 500 m².
- Estaciones de servicio de carburantes. Las nuevas instalaciones se admiten únicamente guardando una distancia mínima de 40m respecto a parcelas con uso residencial asignado por el Plan. El Ayuntamiento podrá denegar su instalación cuando pueda originar problemas no resolubles de acceso desde la calle o carretera correspondiente.

4.4 CONDICIONES ESTÉTICAS

4.4.1 Fachadas

Las soluciones de ritmos y proporción entre los huecos y macizos utilizadas en la composición de las fachadas, así como los materiales que se propongan para las mismas, se ajustarán, en la medida de lo posible, a las de los edificios tradicionales próximos si los hubiere y a las características ambientales de la zona.

Se tratarán las fachadas laterales y posteriores con condiciones de composición y materiales similares a los de la fachada principal. El tratamiento de la planta baja deberá realizarse con la misma composición y materiales que los del resto de la fachada.

Se podrá autorizar el cerramiento de terrazas existentes, la modificación de una fachada o la sustitución de balcones o miradores existentes siempre que exista exceso de edificabilidad y que sean objeto de un proyecto de conjunto de la fachada.

4.4.2 Cubiertas

Las cubiertas serán preferentemente de teja o de pizarra, y rematadas con cornisa o alero. Pero se admiten otros materiales cerámicos o similares, siempre que el color y textura

que proporcionen a la cubierta sean coherentes con los de las cubiertas tradicionales. Se prohíben expresamente las placas de fibrocemento como cubierta de edificios residenciales; y las texturas reflectantes o tonos llamativos en cualquier edificación, especialmente en superficies de naves destinadas a usos Terciarios. Siempre que sea posible se englobarán en la cubierta todos los cuerpos de edificación tales como casetones de escaleras, de ascensores, depósitos de agua, tomas de refrigeración, etc.

4.4.3 Instalaciones en fachadas

Ninguna instalación de refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación de humos o extractores, podrá sobresalir del plano exterior de la fachada. Si se instalaran deberán integrarse en la composición de la fachada, y disponerse de forma que no produzcan goteo a la calle u otro tipo de molestias a los viandantes.

Se prohíben los tendidos eléctricos y telefónicos aéreos, debiendo reformarse los existentes de acuerdo con lo que determina la legislación vigente.(Ver Condiciones de Urbanización)

4.4.4 Cerramientos de parcelas

Tanto en los solares existentes como para los resultantes de derribos y para los terrenos que el Ayuntamiento disponga, se podrán exigir cerramientos permanentes de 1,50 metros de altura como mínimo, situados en la alineación oficial y fabricados con materiales que garanticen su estabilidad y conservación en buen estado. Estas cercas deberán ser revocadas y pintadas o tratadas con otros materiales, de forma que su acabado sea estético y contribuya al ornato de la ciudad.

El cerramiento de parcelas con edificación abierta o aislada a vías o espacios libres públicos podrá resolverse mediante los siguientes elementos:

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

En los cerramientos provisionales de locales comerciales, si no fueran a habilitarse de inmediato, se deberán terminar los macizos con el acabado definitivo, así como un cerramiento provisional de los huecos que no permita arrojar objetos a su interior. Los cerramientos de los huecos estarán fabricados con materiales que garanticen su estabilidad y conservación en buen estado, tratándose mediante enfoscado y pintado o bien con otros materiales de acabado estético similar.

Si pasado un mes desde la concesión de la licencia de habitar no se hubiese efectuado el cerramiento de huecos o se hiciese sin el cuidado oportuno, el Ayuntamiento requerirá al propietario para que subsane la infracción en un plazo de 15 días, pasado el cual podrá ejecutarlo aquel, por cuenta del propietario, sin perjuicio de la sanción a que hubiera lugar.

4.4.5 Tratamiento de los espacios libres

El arbolado existente en el espacio libre de edificación, aunque no haya sido calificado como zona verde o espacio de recreo y expansión, deberá ser protegido y conservado. Cuando sea necesario eliminar algunos ejemplares por causa de necesidades de acceso o de uso de la edificación, se procurará que afecten a los ejemplares de menor edad y porte, siendo sustituidos, a cargo del responsable de la pérdida, por especies apropiadas para el terreno y uso de que se trate.

El tratamiento de los espacios libres, tanto públicos como privados, será libre aunque si se encuentran ajardinados sus plantaciones deberán mantenerse y conservarse en buen estado. Cuando una obra pueda afectar a algún ejemplar arbóreo, público o privado, se indicará en la solicitud de licencia correspondiente, señalando su situación en los planos topográficos que se aporten. En estos casos se exigirá y se garantizará que durante el transcurso de las obras, se dote a los troncos del arbolado y hasta una altura mínima de dos metros, de un adecuado recubrimiento rígido que impida su lesión o deterioro.

4.4.6. Protección contra la contaminación lumínica

Los elementos de iluminación de viarios, espacios libres y jardines privados orientarán la luz y su reflexión hacia el suelo, evitando su proyección directa hacia el cielo. Los elementos de publicidad y decorativos de establecimientos comerciales evitarán intensidades lumínicas y tonalidades que destaquen excesivamente para un observador situado en los espacios naturales circundantes, del municipio o de los municipios vecinos.

4.5 CONDICIONES DE HIGIENE Y PROTECCIÓN

Serán de aplicación las determinaciones dispuestas en el documento vigente del Plan General, TÍTULO 3, NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN Y PROTECCIÓN, capítulo 3.2, CONDICIONES GENERALES DE HIGIENE Y DE CALIDAD DE SEGURIDAD Y DE ACCESIBILIDAD. Se incluyen a continuación algunos apartados específicos que afectan al ámbito objeto del PPRI.

Condiciones Generales

Vertidos Líquidos: Las instalaciones deberán someterse a las determinaciones establecidas en la Calificación Ambiental o, en su caso, en la Declaración de Impacto Ambiental, así como el obligado cumplimiento de la Ley 10/93, de Vertidos Líquidos Industriales al Sistema Integral de Saneamiento.

Prevención de Incendios: Se deben cumplir las condiciones de seguridad en el entorno y accesibilidad en el Decreto 34/99, de 23 de Diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Prevención de Incendios de la Comunidad de Madrid, que se tendrán especialmente en cuenta en las licencias de obras de zonas limítrofes o interiores a áreas forestales, donde se recogerán las condiciones definidas en el artículo 12, sin afectar a las mismas.

Instalación de Contenedores: En el diseño de la red viaria se efectuarán las reservas necesarias para la instalación de contenedores de acuerdo con el Plan Autonómico de Gestión de Residuos Sólidos Urbanos de la Comunidad de Madrid (Decreto 70/97 de 12 de Junio).

Condiciones de los locales de uso comercial

Todos los locales de uso comercial cumplirán las siguientes condiciones:

1. La zona destinada al público en el local tendrá una superficie mínima de seis metros cuadrados y no podrá servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda.
2. En el caso de que en el edificio exista uso de viviendas, deberán disponer éstas de accesos, escaleras y ascensores independientes.
3. Los locales comerciales y sus almacenes no podrán comunicarse con las viviendas, caja de escalera ni portal si no es a través de una habitación o paso intermedio, con puerta de salida resistente a 90 minutos de fuego.
4. Los locales comerciales dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: hasta 150 m² un retrete y un lavabo, por cada 200 m² más, o fracción, se aumentará un retrete y un lavabo. En

cualquier caso estos servicios no podrán comunicar directamente con el resto de los locales y, por consiguiente, deberán instalarse con un vestíbulo o zona de aislamiento.

5. La iluminación y ventilación de los locales comerciales podrá ser natural o artificial. En el primer caso, los huecos de iluminación y ventilación deberán tener una superficie total no inferior a un octavo de la que tenga la planta del local, exceptuando las superficies destinadas a almacenes, trasteros y pasillo de comunicación de éstos con la zona de venta al público. En el segundo caso, se exigirá la presentación de los proyectos detallados de las instalaciones de iluminación y acondicionamiento de aire para su aprobación por el Ayuntamiento, quedando estas instalaciones sometidas a revisión antes de la apertura del local y en cualquier momento posterior. En cualquier caso, se debe asegurar una renovación de aire de cuatro volúmenes por hora.

6. Dispondrán de las salidas de urgencia, aparatos, instalaciones y útiles que, en cada caso y de acuerdo con la naturaleza y característica de la actividad se prevean en la norma técnica correspondiente.

7. Las escaleras de servicio al público en los locales comerciales menores de 400 m² de superficie de venta, tendrán un ancho mínimo de un metro. Para superficies mayores las escaleras tendrán un ancho que no podrá ser inferior a 1,30 metros.

8. Las estructuras de la edificación serán resistentes al fuego y los materiales deberán ser incombustibles y de características tales que no permitan llegar al exterior ruidos o vibraciones, cuyos niveles se determinan en las Normas Básicas de la Edificación que sean de aplicación en materia de reglamentación ambiental que se recogen en el uso industrial, garantizando, en cualquier caso, que no se produzcan molestias al vecindario.

9. Por razones de composición del espacio urbano y concordancia con el resto del edificio, no se admitirán fachadas ciegas que no sean estrictamente necesarias.

10. Portales: El portal de entrada a todo edificio de uso comercial o de oficinas de más de 500 m² edificados tendrá un ancho y profundidad mínimos desde la calle de 2'50 metros y la altura libre no será inferior a 2,50 metros; la puerta de entrada al portal no tendrá un ancho inferior a 1'30 metros; y el acceso hasta la escalera principal o un ascensor no será inferior a 2,00 metros de anchura.

5. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS DE ORDENANZA

5.1 ORDENANZA RESIDENCIAL UNIFAMILIAR. GRADO 2 (UN-2)

5.1.1.- ÁMBITO

Corresponde a las manzanas o submanzanas señaladas en los planos de ordenación como UN-2 (Grado 2)

5.1.2.- USO Y TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICOS

El Uso Característico será Residencial Unifamiliar.

En el Grado nº 2 la tipología será de edificación pareada o agrupada (en hilera), con o sin patio-jardín delantero y lateral, y con patio-jardín trasero.

En promociones conjuntas de tipologías adosadas, no se exigirá el patio-jardín delantero o trasero si en su lugar existe un espacio común a toda la promoción.

En esta Ordenanza los planos de fachada de los edificios no adoptan una posición necesariamente fija en relación con las alineaciones de la manzana, **por lo que las trazas de las calles mantienen secciones uniformes** entre alineaciones e irregulares entre los planos definidos por las fachadas de las construcciones.

5.1.3.- TAMAÑO Y FORMA DE LA PARCELA

Todas las parcelas catastrales existentes en la fecha de aprobación definitiva de este Plan General y con Ordenanza Residencial Unifamiliar son edificables.

Las nuevas parcelaciones cumplirán para el Grado 2 las siguientes especificaciones:

Frente Mínimo en Grado 2 – 12 m; Tamaño mínimo en parcela – 500m²

En este grado 2 podrá establecerse un subgrado "Especial Agrupaciones", que manteniendo las mismas condiciones generales admita una reducción de las parcelas hasta **250 m²** de superficie, con **frente mínimo de 8,4m**, contabilizando el resto de terreno como zona común pro indivisa para mantener en cualquier caso la densidad de 500 m² de terreno por vivienda.

5.1.4.- POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA PARCELA

5.4.4.1. Ocupación máxima

Grado 2 – 45% Superficie máxima de ocupación.

5.4.4.2. Alineaciones y Retranqueos

Las alineaciones señaladas para esta Ordenanza son máximas. Los retranqueos al frente de parcela serán de la mitad de la altura de la edificación para Grado 2, con mínimo de tres metros.

Los retranqueos a lindes laterales o posterior de parcela serán al menos iguales a la mitad de altura de la edificación en todos los grados, pero en el Grado 2 el Ayuntamiento podrá admitir edificación adosada a las parcelas laterales, previa presentación, en su caso, del acuerdo documentado de los propietarios colindantes o medianeros. No obstante, se admite la edificación sin retranqueo si sustituye a una edificación existente en estas condiciones, y precisamente en el tramo y con la altura existente. El fondo máximo edificable es libre del cumplimiento del resto de condiciones.

En las actuaciones de edificación adosada cuyo frente edificable a vía pública o a espacio libre frontal sea superior a 24 metros, se diseñará el tratamiento y la composición de los paramentos exteriores verticales del o de los frentes del edificio visibles desde espacios públicos, dividiéndolos en varios tramos verticales. El desarrollo longitudinal horizontal de cada tramo diferenciado de fachada no superará los 18 metros. El tratamiento y la composición diferenciados de cada uno de estos tramos de fachada asegurarán el mantenimiento visual del ritmo y la escala del troceado tradicional de los frentes edificados a vía o espacio público de entorno visual de la actuación.

5.1.5.- ALTURA DE LA EDIFICACIÓN

5.1.5.1.- Número máximo de plantas sobre rasante

El número máximo de plantas sobre rasante es de dos plantas.

5.1.5.2.- Altura máxima de la edificación

La altura máxima será de 4,00 metros para una planta, y de 7,00 metros para dos plantas.

Se admite la ocupación bajo cubierta, computando las edificabilidades según el Apartado del Plan General G/3.1.4., punto 1e.

5.1.6.- SUPERFICIE MÁXIMA EDIFICABLE

Será la que se derive de la aplicación de las condiciones anteriores, con un coeficiente de edificabilidad máximo según el Grado 2 – **0,45 m²/m² edificabilidad máxima**

Las construcciones auxiliares (garajes y almacenes de jardinería) de una sola planta computarán un 50% de su edificabilidad.

En el caso de promociones unitarias con un espacio común se computará esta superficie como parte del ámbito espacial mínimo y la superficie edificable se materializará sobre las parcelas individuales

en la proporción correspondiente al coeficiente de propiedad del proindiviso. En este caso, podrán reducir el frente mínimo un 30% respecto al tipo de su grado, quedando en 8,4m.

5.1.7.- APROVECHAMIENTO

El Aprovechamiento Lucrativo es el que resulta de la aplicación del coeficiente de edificabilidad establecido para cada grado y nivel de la presente ordenanza. O el que resulte del señalado en la correspondiente ficha de Unidad de Ejecución.

5.2.9.- PREVISIÓN DE PLAZAS APARCAMIENTO

Según lo estipulado en el Capítulo 4.4 Condiciones de los Usos de este PPRI, para uso característico unifamiliar, será exigible un mínimo de 2 plazas por parcela para aquellas con superficie superior a los 300 m² de suelo. Su ubicación será en interior de parcela, planta baja o sótano.

5.2 ORDENANZA SERVICIOS (SER)

5.2.1.- ÁMBITO

Corresponde a las parcelas designadas en los planos de ordenación como SER.

5.2.2.- USO Y TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICOS

El Uso Característico es el de Terciario en todas sus categorías, pero generalmente representado por Servicios terciarios dirigidos al uso público, con gran ocupación superficial, generalmente vinculados al uso del sistema viario. Incluye, entre otros, las áreas de oficinas, los talleres de reparación de vehículos y naves de exposición y venta con escaparate a carreteras, comercio minorista de distrito, y los restaurantes de carretera en edificio exclusivo o compartido con hostelería, sin perjuicio de abarcar el resto de categorías propias de este uso característico.

Las categorías comerciales están limitadas a la categoría g), comercio minoritario de distrito, entre 500 y 2.500 m² de acuerdo a lo establecido en el Plan General.

En general la tipología es de nave o edificación singular aislada de otras, o adosada con frente a carreteras o calles de viario principal.

5.2.3.- PARCELA MÍNIMA

La parcela mínima será de 1.000 m², o la catastral existente si fuera menor. Frente mínimo de parcela 10 m, o la catastral existente si fuera menor.

5.2.4.- POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA PARCELA

La ocupación máxima de la parcela por la edificación sobre rasante será del 60% de la parcela en nuevos desarrollos, o del 100% en parcelas con alineaciones ya señaladas por el Plan General.

La posición de la edificación en la parcela será libre, con las únicas limitaciones derivadas de las siguientes condiciones:

En parcelas con alineaciones ya señaladas por el Plan General, no se exige retranqueo.

En nuevos desarrollos sin alineación del Plan General, solo podrá adosarse a linderos de otras parcelas si se reproduce una situación existente por reposición de la misma edificación o por adosarse en un tramo con medianería existente, o si existe acuerdo documentado con la propiedad colindante. En caso contrario serán de aplicación las condiciones siguientes de retranqueos mínimos:

A linderos, la mitad de la altura de la edificación, con un mínimo de 3 metros, salvo que exista acuerdo documentado con propietarios colindantes para edificar adosado.

A vías públicas, 6 metros.

A lindes con zonas calificadas con Ordenanza residencial unifamiliar, 10 metros como mínimo

La ocupación máxima bajo rasante será del 100% de la parcela.

5.2.5.- ALTURA DE AL EDIFICACIÓN

En nuevas actuaciones el número máximo de plantas se establece, con carácter general, en tres plantas con una altura máxima de la edificación de 12,50 metros al alero. En caso de señalar gráficamente los Planos de Ordenación otra altura, corresponderán 5 m por planta.

5.2.6.- SUPERFICIE MÁXIMA EDIFICABLE

La superficie máxima edificable será la que corresponda a la aplicación del **coeficiente de edificabilidad de 0,746213 m²/m²**.

5.2.7.- NORMATIVA ESPECÍFICA

En caso de existir Normativa legal sectorial reguladora de un servicio, como por ejemplo en el caso de estaciones de servicio-gasolineras, ésta sustituirá a las que fueran contradictorias en esta ordenanza.

5.2.8.- APROVECHAMIENTO

El Aprovechamiento Lucrativo es el resultado de aplicar las condiciones anteriores, o del que señale la Ficha de Unidad de Ejecución.

5.2.9.- PREVISIÓN DE PLAZAS APARCAMIENTO

Según lo estipulado en el Capítulo 4.4 Condiciones de los Usos de este PPRI, para uso característico terciario, será exigible un mínimo de 2 plazas por cada 100 m² construido. Su ubicación será en interior de parcela, planta baja o sótano.

5.3 ORDENANZA ESPACIOS LIBRES DE USO PÚBLICO (LUP)

5.3.1.- ÁMBITO

Corresponde a las parcelas grafiadas en los planos de ordenación como LUP.

5.3.2.- USO Y TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICOS

El uso característico es el de Parque, Jardines y Paseos. Son espacios públicos destinados a los usos de parques, jardines o plazas peatonales de estancia. Para el ámbito de la UE G10.1 esta Ordenanza comprende:

Parque Público: Son los espacios destinados a parque y jardín con plantaciones de arbolado y jardinería.

5.3.3.- TAMAÑO Y FORMA DE LA PARCELA

Las nuevas ordenaciones de suelo urbanizable cumplirán los estándares mínimos de superficie fijados en el Anexo del Reglamento del Planeamiento de la Ley del Suelo, según el uso a que se destinen. El resto de ordenaciones tomará esos estándares como referencia no vinculante.

5.3.4.- CONSTRUCCIONES PERMITIDAS

Se permiten pequeñas construcciones destinadas a quioscos, cabinas de teléfonos, templetos, etc.

5.3.5.- POSICION DE LA EDIFICACIÓN EN LA PARCELA

La posición de las edificaciones permitidas sobre la parcela será libre con las únicas limitaciones derivadas de la exigencia de mantener retranqueos al menos de 6 m. a todos los linderos.

5.3.6.- ALTURA DE LA EDIFICACIÓN

El número máximo de plantas será de una con una altura máxima de la edificación de 4 m., y una altura máxima de cumbrera de 7 m. Los sótanos serán libres siempre que no sobresalgan por encima de la rasante natural del terreno y permitan la plantación de especies vegetales en éste. Los sótanos sólo se podrán dedicar a garaje, aparcamiento e instalaciones, y no computarán a los efectos del consumo de la superficie máxima edificable.

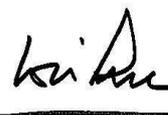
5.3.7.- SUPERFICIE MÁXIMA EDIFICABLE

La superficie máxima edificable resultará de aplicar una ocupación máxima del 5% a la superficie de parcela, con un máximo de 100 m2 construidos.

5.3.8.- APROVECHAMIENTO

El Aprovechamiento Lucrativo es cero a efectos del cálculo del Aprovechamiento Tipo.

En Collado Villalba a 27 de Abril de 2009.



Fdo. Los propietarios
COMISIÓN GESTORA EL CAÑUELO.

Fdo. Los Arquitectos
EDUARDO MARSAL MOYANO
JOSE PARRA MORENO

CAPÍTULO V. ANEJOS

- I. Ficha Urbanística de la UE- G.10.1
- II. Cuadro de superficies resultante de las parcelas y propuesta de reparcelación económica respecto al incremento de superficies de las parcelas 11, 12-13, 16, 17 y 18.
- III. Cronología de las actuaciones realizadas por los propietarios de la UE-G.10.1
- IV. Estudio Acústico.
- V. Bases y Estatutos de la Junta de Compensación.

ANEJO I – Ficha urbanística de la UE-G.10.1

SUSTITUIR POR FICHA

ANEJO II – Cuadro de superficies resultante de las parcelas y propuesta de reparcelación económica respecto al incremento de superficies de las parcelas 11, 12-13, 16, 17 y 18.

SUSTITUIR POR TABLA

ANEJO III – Cronología de las actuaciones realizadas por los propietarios de la
UE-G.10.1

ANEJO IV – Estudio Acústico.

ANEJO V – Bases y Estatutos de la Junta de Compensación.

CAPÍTULO VI. PLANOS