

III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE

60**VILLALBILLA****URBANISMO**

Por Orden 72/2016, de la Consejería de Medio Ambiente, Administración Local y Ordenación del Territorio, de 28 de enero, se adoptó la aprobación definitiva de la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del municipio de Villalbilla en el ámbito del Sector de Suelo Urbanizable R7 “Valdeláguila II”, por lo que, de conformidad con el artículo 66.1.b) de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, en relación con el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases de Régimen Local, se publica el contenido íntegro del articulado de las normas modificadas de las Normas Subsidiarias de planeamiento mediante la presente Modificación Puntual aprobada:

**PÁGINAS MODIFICADAS DE LA MEMORIA DE LAS NORMAS
SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO:**

Verde. Su relación con el Paseo de Pereda es análoga a la del Sector R-1, por lo que también tiene trazado un Sistema General Viario para preservar la Vía Pecuaria.

Constituye una Área de reparto y su aprovechamiento tipo es de 0,35 m²/m²

Sector R5, denominado Las Desgracias. Abarca todos los terrenos al Sur de la carretera de Corpa, desde la zona de fuertes pendientes sobre las que discurre la misma y se limita al sur por el camino de Valverde que comunica El Robledal con el municipio que le da nombre, Su delimitación y contenidos provienen de la Adenda correspondiente que ya ha sido transcrita en el capítulo anterior de esta Memoria.

Constituye una Área de reparto y su aprovechamiento tipo es de 0,25 m²/m²

Sector R6, denominado Valdeláguila 1, por que esa era la denominación de las Normas anteriores. Ocupa un ámbito, en el extremo Este del municipio, algo más pequeño que anteriormente por que hay dos hoyos del campo de golf que se encuentran dentro de la delimitación anterior. Existe un acuerdo con el Ayuntamiento par la cesión de un terreno para la ubicación de un deposito, par el Canal de Y II, y, en consecuencia se ha aumentado el número de viviendas pero con casi el mismo aprovechamiento que tenía asignado anteriormente.

Constituye una Área de reparto y su aprovechamiento es de 0,30 m²/m²

Sector R-7, denominado Valdeláguila 2, por que esa era la denominación de las Normas anteriores. Ocupa un ámbito en parte coincidente con el de las normas que se revisan pero ha sufrido una disminución importante de superficie. La delimitación anterior muy compleja se ha considerado que no reúna condiciones de mantenerse, había discontinuidad de ámbitos, y éstos estaban bordeados de instalaciones deportivas localizadas en suelo no urbanizable. Se desconoce el estado de dichas instalaciones en el momento de redacción de las Normas de 1992, pero actualmente se encuentran en absoluto abandono, con las edificaciones e instalaciones en ruina, y se considera que no tiene sentido mantener unos usos que se han transformado en inviables económicamente por que estaban al servicio de un presunto desarrollo de ocio y actividades complementarias hoy prácticamente descartadas. Los usos que tenían en las normas actuales Hotelero, Docente-Deportivo, etc. no parecen en estos momentos posibles". Con el fin de mantener unas expectativas de aprovechamiento, se ha delimitado un sector más reducido, para que se pueda desarrollar una zona residencial que complete la zona de suelo urbano de Valdeláguila y El Robledal, manteniendo el uso hotelero para que pueda reedificarse antiguas instalaciones hoy abandonadas. Lleva adscrito una parte de uso deportivo, del suelo urbanizable, como Sistema General Deportivo para mejorar las dotaciones de la zona con las únicas instalaciones parcialmente aprovechables.

Constituye una Área de reparto y su aprovechamiento es de 0,26 m²/m cuadrado,

10

NN.SS. Memoria. dic 2011

Cap. 5. 10

Resumen del anterior, de sectores residenciales en el área de Villalbilla, que se recoge a continuación nos da reflejo de las superficies totales, número de viviendas y Sistemas Generales previstos.

SECTOR	Sup. Total	Sup. S.G.	Edificabilidad	Nº MAX VIV.
SR2	43.200 m ²	-----	12.960m ²	100*
SR1	66.500 m ²	12.800 m ²	23.275 m ²	166
SR3	117.932 m ²	38.500 m ²	17.464 m ²	100
SR4	145.500 m ²	68.000 m ²	35.120 m ²	200
SR5	570.000 m ²	92.500 m ²	143.000 m ²	1.140
SR6	82.000 m ²	2.500 m ²	24.600 m ²	140
SR7	249.000 m ²	49.000 m ²	64.740 m ²	250
Total	1.274.782 m²	263.350 m²	321.159m²c	2.096

*En ejecución

En la zona de **Los Hueros** los sectores residenciales y sus características principales son los que se recogen en las descripciones y comentarios siguientes.

Sector R-8, denominado Los Hueros, porque esa es la denominación con la que se ha recogido en la Adenda antes comentada. Este sector representa el verdadero crecimiento de esta zona y abarca una superficie de 188,78 Has., incluidos sistemas generales, comprendidas entre el núcleo actual las zonas urbanas de vivienda unifamiliar al norte, y el polígono industrial, todo ellos

como límite Este del Sector; la carretera M-300 al Norte y Oeste; el límite del término al Oeste; y el trazado del AVE al Sur. Incluye en esta zona Sur una franja de reserva del viario regional, SE-7, con un ancho de 130 metros. Las condiciones generales están incluidas en el capítulo anterior de esta Memoria transcrita de la Adenda ya referida. En este Sector está prevista una reserva ferroviaria para un futuro ferrocarril de cercanías que se desarrolle cuando el conjunto de crecimientos previstos en los municipios de este sureste del Henares se complete, reserva que deberá mantenerse como espacio libre, el ferrocarril será enterrado, en la que el Plan Parcial que se redacte deberá contemplar la posible permanencia de instalaciones al servicio de la carretera que actualmente existen.

Constituye una Área de reparto y su aprovechamiento tipo es de $0,31 \text{ m}^2/\text{m}^2$.

Sector R-9, denominado Valdeobrea, es una pequeña zona que quedaba para completar la zona Este de Los Hueros al Norte del Plan parcial de La Alcazaba. Deberá resolver en su diseño y mantener la prolongación de la reserva ferroviaria del sector antes

11

NN.SS. Memoria. Dic 2011

Cap. 5. 11

En consecuencia el cálculo del aprovechamiento de los sectores se realizará según los datos de la página siguiente, sobre edificabilidades libre y protegida y las superficies del sector y S.G. del cuadro de la página 7 de este capítulo.

El cálculo del aprovechamiento tipo del Sector R-1 es:

$$\text{AT} = \frac{19.810 + 0,95 \times 3.465}{53.700 + 12.800} = 0,347 \pm 0,35$$

El cálculo del aprovechamiento tipo del Sector R-3 es:

$$\text{AT} = \frac{15.364 + 0,95 \times 2.100}{77.926 + 38.500} = 0,149 \pm 0,15$$

El cálculo del aprovechamiento tipo del Sector R-4 es:

$$\text{AT} = \frac{30.920 + 0,95 \times 4.200}{77.500 + 68.000} = 0,239 \pm 0,25$$

El cálculo del aprovechamiento tipo del Sector R-5 es:

$$\text{AT} = \frac{113.075 + 0,95 \times 29.925}{477.500 + 92.500} = 0,248 \pm 0,25$$

El cálculo del aprovechamiento tipo del Sector R-6 es:

$$\text{AT} = \frac{21.660 + 0,95 \times 2.940}{79.500 + 2.500} = 0,298 \pm 0,30$$

El cálculo del aprovechamiento tipo del Sector R-7, con 20.000 m² de suelo Hotelero para 23.138 m²c de ese uso, es

$$\text{AT} = \frac{38.690 + 0,95 \times 5.250 + 0,90 \times 20.800}{200.000 + 49.000} = 0,251 \pm 0,26$$

El cálculo del aprovechamiento tipo del Sector R-8, con 127.000 m² de uso Industrial para 70.000 m²c para ese uso, es:

NN.SS. Memoria.

Cap. 5. 37

CUADRO GENERAL DE SECTORES DE SUELO APTO PARA URBANIZAR

Denominación	Ubicación	S. TOTAL	S.S.G.	S. SECTOR.	USO GLOBAL	EDIFICABILIDAD	Nº. MAX. VIVIENDAS (25 Viv/Ha)
S.R-2 VILLALBILLA-OESTE	VILLALBILLA	43.200 m ²			RESIDENCIAL	12.960 m ²	166
S.R-1 VILLALBILLA-ESTE	VILLALBILLA	66.500 m ²	12.800 m ²	53.700 m ²	RESIDENCIAL	23.275 m ²	100
S.R-3 PASEO DE PEREDA	VILLALBILLA	119.750 m ²	38.500 m ²	81.250 m ²	RESIDENCIAL	17.600 m ²	200
S.R-4 VALDECARPINTERO	VILLALBILLA	145.500 m ²	68.000 m ²	77.500 m ²	RESIDENCIAL	35.120 m ²	1.140
S.R-5 LAS DESGRACIAS	VILLALBILLA	570.000 m ²	92.500 m ²	477.500 m ²	RESIDENCIAL	143.000 m ²	140
S.R-6 VALDELAGUILA 1	VALDELAGUILA	82.000 m ²	2.500 m ²	79.500 m ²	RESIDENCIAL	24.600 m ²	250
S.R-7 VALDELAGUILA 2	VALDELAGUILA	249.000 m ²	49.000 m ²	200.000 m ²	RESIDENCIAL HOTEL	64.740 m ²	2.832
S.R-8 LOS HUEROS	LOS HUEROS	1.887.800 m ²	467.800 m ²	1.420.000 m ²	RESIDEN. PRODUC.	570.000 m ²	74
S.R-9 VALDEOBREA	LOS HUEROS	37.000 m ²	3.600 m ²	33.400 m ²	RESIDENCIAL	12.950 m ²	-
S.I-2 BORDALES 2	VILLALBILLA	162.900 m ²	-	162.900 m ²	INDUSTRIAL.	65.160 m ²	-
S.I-3 PRADO ANCHO	VILLALBILLA	299.600 m ²	10.300 m ²	289.300 m ²	INDUSTRIAL.	119.840 m ²	-
S.I-4 LOSILLAS	VILLALBILLA	141.250 m ²	22.775 m ²	118.475 m ²	INDUSTRIAL.	56.500 m ²	-
S.T-C-1GURUGU	GURUGÚ	150.750 m ²	2.260 m ²	148.490 m ²	TERC.COMERCIAL	60.300 m ²	-
S.D-1 VALDEOBREA	LOS HUEROS	109.000 m ²	4.200 m ²	104.800 m ²	DOTACIONAL	32.700 m ²	-

NN.SS. Memoria. Dic 2011 (Mod. P. SR7)

Cap. 5.7

CUADRO GENERAL DE ASIGNACIÓN DE VIVIENDAS ACOGIDAS A ALGÚN RÉGIMEN DE PROTECCIÓN

SECTOR NÚMERO	ZONA RESIDENCIAL		PROGRAMACIÓN DE VIVIENDAS ACOGIDAS A RÉGIMEN DE PROTECCIÓN						RESIDENCIAL LIBRE		
	SUPERF. m ²	EDIFIC. m ² c	Nº Viv. Max.	VIV %	SUELO %	Nº VIV.	SUELO m ²	Tamaño m ² /viv.	EDIFIC. m ² c	SUELO m ²	EDIFIC. m ² c
S.R-1	53.700 m ²	23.275 m ²	166	20	20	33	10.740	105	3.465	42.960	19.810
S.R-2	EN EJECUCIÓN										
S.R-3	77.926 m ²	17.464 m ²	100	20	20	20	15.585	105	2.100	62.341	15.364
S.R-4	77.500 m ²	50.925 m ²	200	20	20	40	15.500	105	4.200	62.000	30.920
S.R-5	477.500 m ²	143.000 m ²	1.140	25	25	285	119.375	105	29.925	358.124	113.075
S.R-6	79.500 m ²	24.600 m ²	140	20	20	28	15.900	105	2.940	63.600	21.660
S.R-7	180.000 m ²	43.940 m ²	250	20	20	50	36.000	105	5.250	144.000	38.690
S.R-8	1.293.000 m ²	500.000 m ²	2.832	25	25	708	323.250	105	74.340	969.750	425.660
S.R-9	33.400 m ²	12.950 m ²	74	20	20	15	6.680	105	1.575	26.720	11.375

NN.SS. Memoria. Marzo.2011 (Mod. Puntual SR7)

Cap. 5.36

SECTOR R-7

SUPERFICIE TOTAL:	249.000 m ²	(Incluidos sistemas generales propuestos)
SS.GG. ADSCRITOS:	Sistema General Deportivo	49.000 m ²
SUPERFICIE DE SECTOR:	200.000 m ²	
USOS GLOBALES:	Residencial y Hotelero	
EDIFICABILIDAD:	64.740 m ² (20.800 m ² c hotelero y resto residencial)	
APROVECHAMIENTO TIPO:	0,26 m ² / m ² ; constituye un área de reparto	
NUMERO MAX. DE VIVIENDAS:	250	

CONDICIONES DE DESARROLLO: Según criterios de Memoria y planos de ordenación.

Ordenanza de referencia: Ordenanza 3, grado 1º y 2º Vivienda unifamiliar aislada y pareada.

El uso Hotelero ha de localizarse únicamente en el área asignada en plano de ordenación O-2_{Este} de las NN.SS

CESIONES:	Según Reglamento de Planeamiento.
SISTEMA DE ACTUACION:	Compensación
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO	Privada.
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:	Plan Parcial

PLAZOS DE EJECUCIÓN:	Salvo regulación en Convenio, serán:
Plan Parcial	6 meses desde A.Def. Normas
Proyecto de Estatutos y Bases	3 meses desde A. Def. Plan Parcial
Proyecto de Compensación	6 meses desde const. Junta
Proyecto de Urbanización	6 meses desde A. Def. P.Compensación.

OBSERVACIONES: Antes del desarrollo del Plan Parcial se regulará mediante convenio con el Ayuntamiento la compatibilización del uso del Sistema General Deportivo y condiciones de mantenimiento. En dicho convenio se regulará las condiciones del tratamiento a dar a las construcciones o instalaciones ruinosas de las zonas deportivas existentes en Suelo no Urbanizable en atención a garantizar la seguridad. El Plan Parcial respetará la localización de las zonas verdes y zonas de equipamientos estructurantes recogidas en plano. La zona del antiguo Club de Social podrá reconvertirse en hotelero. El Sector costeará la parte proporcional de infraestructuras generales, tanto interiores como exteriores que demanden las compañías suministradoras acordes con la legalidad vigente en el momento de su ejecución. La primera ocupación estará supeditada, en su caso, a la puesta en funcionamiento de dichas infraestructuras. Serán de aplicación las condiciones de tramitación exigidas por el artículo 3.3 sobre saneamiento de aguas residuales-

En Villalbilla, a 11 de febrero de 2016.—El secretario general, Alfredo Carrero Santamaría.

(03/5.507/16)

