

CABANILLAS DE LA SIERRA

ORGANIZACIÓN Y FUNCIONAMIENTO

El Pleno del Ayuntamiento, en sesión ordinaria celebrada el día 28 de agosto de 2009, acordó la aprobación inicial del Reglamento de Administración Electrónica del Ayuntamiento de Cabanillas de la Sierra.

En cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 49 y 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de Bases de Régimen Local, y en el artículo 56 del Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril, por el que se aprueba el texto refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de régimen local, se somete el expediente a información pública por el plazo de 30 días, a contar desde el día siguiente a la inserción de este anuncio en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID, para que pueda ser examinado y se presenten las reclamaciones que estimen oportunas.

Si transcurrido dicho plazo no se hubiese presentado alegaciones, se considerará aprobado definitivamente dicho acuerdo.

En Cabanillas de la Sierra, a 31 de agosto de 2009.—El alcalde, Antonio Olaya Cobos.

(03/28.828/09)

CAMPO REAL

OFERTAS DE EMPLEO

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 124.i), en la redacción dada por la Ley 57/2003, de 16 de diciembre, de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases de Régimen Local, así como el artículo 136.1 del Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril, por el que se aprueba el texto refundido de Régimen Local, esta Alcaldía-Presidencia es competente para proceder al nombramiento de personal funcionario de carrera.

Por todo lo anteriormente expuesto he resuelto:

Nombrar a don Ismael Julio Rodríguez, con documento nacional de identidad número 9016962-L, funcionario de carrera de la escala de Administración Especial, subescala de Servicios Especiales, clase Policía Local, escala Ejecutiva, categoría Cabo.

En Campo Real, a 1 de septiembre de 2009.—La alcaldesa, Concepción Guerra Delgado.

(03/28.827/09)

FUENTE EL SAZ DE JARAMA

URBANISMO

La Consejera de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid, mediante Orden 1809/2009, de fecha 26 de mayo, ha aprobado definitivamente la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento municipal en el ámbito de la Unidad de Actuación número 6, habiendo quedado depositado uno de los ejemplares del expediente en la Unidad de Información Urbanística de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid.

Por todo ello, se procede a publicar las Normas Urbanísticas de acuerdo con lo señalado en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local.

Capítulo I

Generalidades y terminología de conceptos

Normativa general

La presente ordenación pormenorizada se efectúa desde la modificación puntual de las Normas Subsidiarias de Fuente el Saz de Jarama. Para la redacción de esta ordenación pormenorizada, y más concretamente, para la redacción de estas ordenanzas reguladoras, se han tenido presente las Normas Subsidiarias de Planeamiento; el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo, así como la Ley 9/2001, de 17 de julio, de Suelo de la Comunidad de Madrid.

Ámbito de aplicación

El ámbito de aplicación está formado por parte de los terrenos pertenecientes a la Unidad de Actuación número 6 de las Normas Sub-

sidiarias de Planeamiento de Fuente el Saz de Jarama, que quedaron tras la expropiación por parte de Carreteras para la construcción de la rotonda de conexión de la M-103, antiguas M-111 y M-117.

El ámbito además está formado por una parcela residencial y por unos terrenos agregados para poder realizar el acceso desde la carretera de Valdetorres. Este ámbito lleva asociado, a efectos de gestión, redes públicas locales determinadas por la modificación puntual de las Normas Subsidiarias, en cumplimiento de los artículos 31 y 36 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, de Suelo de la Comunidad de Madrid, integrándose en el sistema de actuación establecido.

Desarrollo

El desarrollo de este ámbito, de acuerdo con las determinaciones de las Normas Subsidiarias, se efectúa por el sistema de compensación. Corresponde a la propiedad la redacción del correspondiente proyecto específico de carreteras para la realización de los accesos desde ambas vías y el acondicionamiento y ajardinamiento de las zonas verdes públicas de cesión.

Terminología de conceptos

A los efectos de estas ordenanzas se entenderán aplicables las mismas definiciones que las contenidas en las Normas Subsidiarias de planeamiento.

Capítulo II

Régimen urbanístico del suelo

Calificación del suelo

Las Normas Subsidiarias de planeamiento contienen las determinaciones de carácter general enumeradas en el artículo 12 de la Ley del Suelo de 1976, calificando el suelo como urbano. La disposición transitoria primera de la Ley 9/2001, de 17 de julio, de Suelo de la Comunidad de Madrid, establece, en su apartado a), que “a los terrenos clasificados como suelo urbano y, en todo caso, a los incluidos en unidades de ejecución, se les aplicará el régimen establecido en la presente Ley para el suelo urbano no consolidado”. En la presente Modificación Puntual, en la que va incluida esta ordenación pormenorizada la UA-6, está incluido en esta clase de suelo con la calificación de terciario-comercial y aplicación de la ordenanza ETC-2, con los plazos para la gestión y ejecución que se fijan en las Normas Subsidiarias de planeamiento. Para el diseño de las ordenanzas de edificación de esta ordenación pormenorizada se han tomado como base de la ordenanza equipamiento-servicios terciarios lo dispuesto en las Normas Subsidiarias de planeamiento, si bien, ha sido necesaria la creación de un nuevo grado dentro de esta ordenanza.

Cada ordenanza de edificación contiene la relación detallada de sus usos estructurantes (principal) y compatibles, basados en las Normas Subsidiarias de planeamiento.

Capítulo III

Normas de edificación

Condiciones técnicas para obras de urbanización

Las características mínimas que deberán tener las distintas infraestructuras se ajustarán a las exigidas en las Normas Subsidiarias de planeamiento.

Características de la urbanización

6.1.1. La finalidad de estas normas generales de urbanización es determinar las condiciones técnicas mínimas que han de cumplir las obras y proyectos de urbanización, y efectuar una serie de recomendaciones generales sobre los mismos.

6.1.2. En cumplimiento de las condiciones establecidas por la Ley del Suelo para los solares, los servicios urbanos mínimos exigibles son pavimentación de calzadas y encintado de aceras, abastecimiento de aguas, evacuación de aguas residuales, suministro de energía eléctrica y alumbrado público.

Definición y clasificación del sistema viario

6.2.1. Con objeto de mejor adecuar las condiciones requeribles de urbanización a la realidad del municipio se ha elaborado una clasificación urbanística y funcional de las vías públicas. Se considera que el grado y el tipo de urbanización varían en función de la vía pública.

6.2.2. Los criterios de clasificación son fundamentalmente dos. El primero se corresponde con la función de la vía pública dentro del sistema de circulación, analizando la intensidad y el tipo de tráfico a canalizar. El segundo criterio es formal y contempla la relación de la vía pública con cada zona del municipio (casco, extensión, urbanización unifamiliar, etcétera) y con sus principales usos (parcelación, usos edificación). Por todo ello, a efectos de la aplicación de estas normas, se ha realizado la siguiente clasificación de las vías públicas:

- Carreteras de acceso y travesías de municipios. Son las vías que conectan el municipio con la red nacional, comunitaria y comarcal de carreteras. Enlazan los distintos municipios entre sí e incluyen las principales vías de acceso a los núcleos urbanizados. Canalizan los superiores volúmenes de tráfico del municipio.
- Calles mayores y calles principales. Las calles mayores son los ejes estructurales de los cascos y de parte del desarrollo de los núcleos. Suelen unir sus espacios más representativos (plaza del Ayuntamiento, iglesia, etcétera) y se caracterizan por albergar habitualmente en sus márgenes una variedad de usos (residenciales, comerciales, etcétera) que les confieren una significativa actividad.
Las calles principales son los ejes básicos de los nuevos crecimientos, comprendiendo, en general, varias unidades de actuación. Funcionalmente son los distribuidores primarios de aquellos desarrollos equiparables en su dimensión al asentamiento originario.
Ambas categorías de calles constituyen, junto con las travesías, el sistema viario básico del municipio.
- Calles locales. Son las vías de acceso a las parcelas y edificaciones. Su carácter y uso varía en función de la zona del municipio, distinguiéndose al menos dos clases: las calles locales del casco y las de su extensión (residencial colectiva o unifamiliar). En tales vías puede no resultar necesaria una segregación absoluta de los espacios destinados al peatón y al tráfico motorizado.
- Sendas peatonales y espacios libres. Son aquellos caminos de uso predominante peatonal que definen los principales itinerarios de los espacios libres ordenados (parques, riberas, etcétera), debiendo tratarse y concebirse de forma unitaria con estos.

Condiciones del trazado

6.3.1. El trazado de las vías se ajustará a las alineaciones definidas en los documentos de las Normas Subsidiarias. En el caso de que esta documentación no refleje el trazado de la vía, esta se realizará de acuerdo con las condiciones expresadas en estas Normas. En general, la traza de las vías se adaptará a la topografía del terreno evitando desniveles y movimientos de tierra innecesarios. Los estándares de trazado que a continuación se indican se refieren a las vías de nueva creación en áreas de uso predominante residencial.

6.3.2. El ancho de la calzada, espacio reservado al tráfico de vehículos, se definirá en función del tipo, volumen y velocidad del tráfico a soportar, así como de las características de la parcelación, edificación y usos colindantes. Se considerarán las siguientes anchuras de calzada:

Ancho mínimo (m), ancho recomendado (m).

- Carreteras de acceso y travesías: 6,00 – 7/9 (calzada + arcén).
- Calles principales en áreas residenciales: 5,50 6,00 – 8,00.
- Calles locales en áreas residenciales: 5,00 – 6,00.
- Sendas peatonales: 1,00 – 2,00.

En circunstancias especiales, tales como calles locales de acceso de sentido único de circulación podrán admitirse anchos menores de calzada, siempre que la ordenación de la zona así lo permita. El ancho mínimo de la calzada de las carreteras de acceso debe considerarse como mínimo estricto en el caso de incluir el arcén.

6.3.3. Sección longitudinal. Las pendientes máximas recomendables son del 6 por 100 en las carreteras de acceso y calles principales y del 8 por 100 en las calles locales. En circunstancias excepcionales pueden aceptarse mayores pendientes, debiéndose garantizar en este caso un pavimento antideslizante. Para facilitar el drenaje superficial la pendiente mínima deseable será de 0,66 por 100 (1 en 150). Se podrán utilizar pendientes menores en el caso de que el Pro-

yecto resuelva el drenaje utilizando cunetas o incrementando el número de sumideros. En cualquier caso, la pendiente mínima absoluta será de 0,5 por 100 (1 en 200).

6.3.4. Sección transversal. En general, y salvo casos excepcionales, el bombeo de la calzada exigido para eliminar el agua de lluvia es del 2 por 100 (1 en 50). En pavimentos bituminosos, el mínimo estricto será de 1,5 por 100 y en firmes de hormigón, de 1 por 100. En la intersección de dos calles, la principal mantendrá su sección transversal a lo largo de la intersección y la mayor adaptará su pendiente transversal a la primera.

6.3.5. Áreas de giro en vías en fondo de saco. Se recomienda la ordenación de un área de giro en la cabeza de las vías en fondo de saco, según las posibilidades dadas en la figura. Los estándares de trazado de la mencionada figura deben considerarse como mínimos estrictos. La longitud de los fondos de saco no superará los 100 metros.

6.3.6. Deberán proyectarse aceras para peatones a lo largo de la calzada en zonas urbanas. Se admitirán soluciones de rasante en aquellas calles cuya baja intensidad de tráfico y características formales así lo permitan. Su pendiente transversal será tal que permita el drenaje del agua de lluvia hacia la calzada sin dificultar el paseo de los peatones (de 2 a 3 por 100). En las soluciones de rasante común a calzada y acera se recomienda drenar las aguas de lluvia a lo largo del eje central de la vía.

6.3.7. El proyecto de urbanización deberá justificar el cumplimiento del Código Técnico de la Edificación respecto a la prevención de incendios, así como la Ley 8/1993, de 22 de junio, y el Decreto 13/2007, de 15 de marzo, en materia de promoción de la accesibilidad y la supresión de barreras arquitectónicas.

Pavimentación y encintado

6.4.1. El dimensionado del firme, sus características técnicas y el tipo de material, color, textura a emplear en el pavimento dependerán de la intensidad, velocidad y tonelaje del tráfico previsto, así como de los condicionantes formales deducidos de su tipología y de las propiedades del terreno. Será necesario, pues, un reconocimiento del terreno a fin de determinar la profundidad del nivel freático, el tipo de suelo, el contenido de sulfatos y su capacidad portante medida a través del índice CBR. Los materiales componentes de cada capa del firme cumplirán los requisitos exigidos en la normativa de carácter general correspondiente.

6.4.2. En las carreteras de acceso y travesías, donde resulta necesaria una segregación absoluta de los espacios destinados al vehículo motorizado y al peatón, el diseño del firme de la calzada dependerá fundamentalmente del nivel de tráfico esperado. En general se recomienda el uso de firmes flexibles o firmes rígidos, dependiendo de las condiciones del lugar. En circunstancias determinadas motivadas por la personalidad del municipio podrá disponer un pavimento por elementos (adoquinado, losas, etcétera). Normalmente, el tipo de firme flexible a emplear consistirá en un pavimento de aglomerado asfáltico sobre base de material granular, suelocemento u hormigón pobre. El firme rígido habitual estará formado por una losa de hormigón “in situ” sobre una solera de material granular, debiéndose evitar sin previo acondicionamiento del suelo, el empleo de firmes rígidos en terrenos arcillosos.

6.4.3. La personalidad propia de las calles mayores aconsejará prestar una especial atención a los aspectos estéticos del firme (tipo de material, color, textura, bandas de separación, etcétera), además de a los resistentes. El tratamiento de la calle se concebirá unitariamente considerando la edificación existente, el mobiliario urbano, el tipo de pavimento y, caso de existir, las plantaciones. La pavimentación por elementos (adoquines de piedra natural o artificial, losas, cantos rodados, ladrillos, etcétera) colocada sobre la solera adecuada y la combinación de las diferentes soluciones constituyen un tipo adecuado de afirmar estas calles. Si el pavimento elegido es un adoquinado se recomienda el uso del aparejo en espiga a fin de mejor resistir los esfuerzos horizontales debidos al tráfico motorizado. En las calles mayores y principales también se emplearán los tipos convencionales de firmes flexibles y rígidos. La elección del tipo de firme estará condicionada, además, por las características del terreno.

6.4.4. El espacio peatonal se diferenciará del destinado al tráfico rodado mediante un encintado de piedra natural o elementos pre-

fabricados de hormigón colocados sobre una solera adecuada. El pavimento a emplear en las aceras será, en general, antideslizante, pudiéndose usar una variedad de materiales en su realización dependiendo del presupuesto de la obra y de las condiciones urbanísticas del lugar. Se aconseja el empleo de losas y adoquines de piedra natural o artificial, baldosas de cemento, terrazos, cantos rodados, aceras de mortero continuo y hormigón "in situ". No deben despreciarse las soluciones de tierra compactada o grava estabilizada y de firme bituminoso en acabado gris o rojo. En el caso de pavimento por elementos, las juntas pueden significarse a fin de enfatizar la modulación del firme.

6.4.5. Los bordillos serán preferentemente de hormigón o de piedra natural. Se asentarán sobre un lecho adecuado. La altura vista del bordillo hacia la calzada variará entre 50 y 150 milímetros, dependiendo de las condiciones del drenaje. Serán verticales o tendidos en función de las características del lugar.

6.5.6. Las calles locales soportan, en general, intensidades de tráfico bajas. La elección del firme se basará en criterios formales y funcionales de manera que se favorezca una menor velocidad del tráfico motorizado y una mejor integración en la calle.

6.4.7. En este tipo de calles, en especial en las situadas en el casco, se valorará la alternativa de pavimento continuo sin diferencias de nivel entre la calzada y la acera. Se aconseja una cinta de separación longitudinal o un aparejo distinto, en el caso de la pavimentación por elementos, entre los espacios centrales y laterales de la vía pública. En el supuesto de utilizarse pavimento asfáltico, se recomienda especialmente la introducción de cintas transversales de otro material (piedra natural, etcétera) que produzcan un pautado en el uso y en la percepción visual de la calzada. En circunstancias excepcionales y en zonas periféricas podrán admitirse caminos de tierra compactada y estabilizada.

6.4.8. En las sendas peatonales incluidas en los espacios libres, se recomienda un tratamiento unitario de las mismas con el conjunto del espacio debiendo resolver el proyecto del drenaje de las aguas pluviales. Se utilizarán materiales similares a los empleados en los espacios destinados al peatón, si bien su inclusión en un espacio libre deberá condicionar la elección del pavimento que enfatizara las características de la ordenación mediante el uso de distintos materiales. Se recomiendan pavimentos de arena de miga compactada sobre tierra apisonada, de árido visto sobre pavimento de hormigón, de tierra estabilizada con encintado lateral, de pavimentos combinados de enlosado con tierra estabilizada o cantos rodados, etcétera. Se aconsejan, igualmente, pavimentos bituminosos acabados en gris o en rojo sobre capa de hormigón o macadán recabado, pudiendo combinarse con pavimentos de tierra estabilizada y compactada mediante cintas longitudinales. En las sendas peatonales, la práctica inexistencia de esfuerzos verticales y horizontales independiza en gran medida la elección del tipo de firme de las características del terreno.

Abastecimiento de agua

6.5.1. Deberá justificarse en el proyecto la disponibilidad de la dotación necesaria, en litros/habitante/día para usos residencial y servicios según las exigencias y determinaciones establecidas por el Canal de Isabel II.

6.5.2. Las aguas destinadas al abastecimiento de la población deben cumplir las exigencias de calidad expresadas en el Real Decreto 1138/1990, de 22 de julio, por el que se aprueba la Reglamentación Técnico Sanitaria para el Abastecimiento y Control de Calidad de las Aguas Potables, de Consumo Público. La calidad de las aguas en la captación debe cumplir los límites del anexo I del Real Decreto 927/1988, que aprueba el Reglamento de Administración Pública y la Planificación Hidrológica sobre las Características Básicas de Calidad de Corrientes de Agua Superficial Destinadas a Producción de Agua Potable.

6.5.3. Cualquier pozo de abastecimiento de agua potable deberá estar situado a una distancia superior a 30 metros al punto de vertido de las aguas residuales, debiendo situarse este último aguas abajo en relación con aquel. Caso de que el terreno sea arcilloso, la distancia tolerable entre el pozo de abastecimiento y el punto de vertido será de 50 metros.

6.5.4. En el caso de existir diversas y próximas captaciones de un mismo acuífero subterráneo, se recomienda, especialmente en el caso de que el abastecimiento del municipio dependa del mismo

acuífero, concentrar la captación en un único pozo a fin de racionalizar y controlar el consumo.

6.5.5. Cualquier instalación de elevación colectiva del agua deberá disponer al menos de dos bombas.

6.5.6. Caso de ser necesarios depósitos de regulación, su capacidad será la suficiente para regular al menos la dotación media diaria.

6.5.7. La disposición de la red de distribución tenderá a ser mallada, al menos en los conductos de superior jerarquía. En general, no se exigirá la construcción de red de riego independiente, siempre que se justifique la existencia de presión suficiente en la red. Las acometidas domiciliarias contarán con llave de paso registrable.

6.5.8. La red estará formada por tubos de hormigón armado, pudiéndose utilizar también el fibrocemento con un timbrado adecuado, el cloruro de polivinilo, el polietileno, la fundición dúctil o gris y el acero. Los materiales de las tuberías deberán acreditar el cumplimiento de la normativa de calidad, teniendo una resistencia suficiente a la presión interior y una estanqueidad adecuada. Los materiales cumplirán las condiciones requeridas en el pliego de condiciones técnicas generales para tuberías de abastecimiento de agua (MOPU, 1974), así como la normativa dispuesta por el Canal de Isabel II.

6.5.9. La velocidad de circulación del agua por las tuberías que forman la red de distribución será lo suficientemente elevada como para evitar, en los puntos más desfavorables la desaparición del cloro residual por estancamiento. Además, se limitará su valor máximo para evitar una sobrepresión excesiva por golpe de ariete, corrosión por erosión o ruido. A título orientativo se estiman como velocidad máxima aconsejable 2,25 metros/segundo, y como velocidad mínima 0,6 metros/segundo, entendiéndose que la velocidad máxima se refiere a redes de distribución. En tuberías de conducción se podrán adoptar velocidades mayores en función de las características específicas de cada caso.

6.5.10. El recubrimiento mínimo de la tubería en zonas donde pueda estar sometida a las cargas del tráfico será de 1 metro, medido desde la generatriz superior de la tubería. En el resto de los casos, la profundidad mínima tolerable será de 60 centímetros, siempre medidos desde la generatriz superior de la tubería. El diámetro mínimo tolerable en redes de distribución será de 50 milímetros.

6.5.11. Se prohíbe la colocación de bocas de riego en viales para baldeo de calles.

Evacuación de aguas residuales y pluviales. Depuración

6.6.1. La red será unitaria o separativa, dependiente de las características del terreno y de la ordenación. En las urbanizaciones periféricas y de baja densidad se podrá permitir la evacuación superficial de las aguas de lluvia, habilitándose a este fin el procedimiento más acorde con la concepción y tratamiento de la calle.

6.6.2. Cuando la evacuación de aguas pluviales se realice por tuberías, el drenaje superficial se producirá mediante rejillas. En redes separativas se descargará a través de tuberías de diámetro no inferior a 150 milímetros, hacia un dren, cuneta, curso de aguas próximas o bien hacia el terreno a través de un pozo de filtrado. Esta última solución se admitirá en el caso de que el suelo sea suficientemente permeable, si bien los pozos de filtrado nunca se situarán bajo la calzada, a fin de evitar problemas de hundimientos de la misma.

6.6.3. En redes unitarias se descargará directamente a la red de alcantarillado, conectándose la rejilla con la tubería a través de pozos de registro, en todos los puntos bajos de la red viaria se situarán rejillas o puntos de recogida de aguas pluviales.

6.6.4. Los aliviaderos de crecida se dimensionarán, salvo justificación expresa, para una dilución 5:1 (cuatro partes de agua de lluvia y una de aguas negras) y se situarán tan próximas como sea posible a los caudales naturales.

6.6.5. La velocidad máxima aconsejable del agua en la tubería será de 3 metros/segundo, pudiendo admitirse hasta 6 metros/segundo en tramos cortos.

La velocidad mínima recomendada será de 0,5 metros/segundo, a fin de evitar deposiciones de material y estancamientos. Caso de ser inferior se exigirán cámaras de descarga en la cabecera de los ramales.

6.6.6. En las alcantarillas de distribución, la sección mínima tolerable será de 30 centímetros. Este diámetro podrá reducirse en las acometidas domiciliarias a 150 milímetros. Y a 100 milímetros, siempre y cuando exista justificación expresa, justificación expresa. En este último supuesto, las pendientes mínimas a exigir serán

del 1,25 por 100 (1 en 80) para las tuberías de 150 milímetros, y de 1,4 (1 en 70) para las de 100 milímetros.

6.6.7. Los pozos de registro se situarán en todos los cambios de alineación, rasante y en los principios de todas las alcantarillas. La distancia máxima entre pozos de registro será de 100 metros.

6.6.8. Las conducciones serán subterráneas siguiendo el trazado de la red viaria y espacios libres.

6.6.9. La red proyectada de los nuevos desarrollos deberá aludir a la red municipal. Si esta solución no es posible o razonable, se exigirá una depuración independiente, admitiéndose la fosa séptica o el tanque Imhoff siempre que el tamaño de la población así lo permita, siendo 500 habitantes el máximo tolerable. Se prohíbe expresamente el uso de los pozos negros estancos o filtrantes.

6.6.10. Se recomienda la fosa séptica de dos compartimentos, debiendo ser el primero de dimensiones aproximadamente dos veces superiores a las del segundo. Las fosas sépticas y los tanques de cantadores-digestores serán accesibles a través de tapas superiores. Se recomienda la fosa séptica colectiva mejor que la individual. Se deberá especificar el régimen económico de mantenimiento del sistema. Caso de corresponder a una entidad de gestión privada, se arbitrarán los mecanismos necesarios para que la Administración controle el correcto funcionamiento del sistema.

6.6.11. Caso de que el vertido de las aguas residuales, una vez tratadas, se realice mediante infiltración al terreno, deberán proyectarse las instalaciones necesarias para que la evacuación se produzca adecuadamente (zanjas filtrantes, filtros de arena, etcétera).

6.6.12. Siempre que la topografía y la proximidad de las zonas habitadas lo permitan, se exigirá la unificación de los puntos de vertido de las aguas residuales.

6.6.13. Además se establecen los siguientes criterios municipales en relación a las acometidas de saneamiento: no se admitirán entronques directos entre tuberías, sino que el enganche a la red general se producirá necesariamente mediante un pozo de registro, existente o de nueva creación situado aguas debajo de la acometida. La altura del enganche se producirá por encima de la generatriz superior del colector general, nunca a la misma altura ni interrumpiendo la sección del mismo.

Tubos:

- Diámetro mínimo nominal: 200 milímetros.
- Pendiente mínima: 1,5 por 100.
- Material: hormigón enchufe-campana con junta; PVC corrugado de doble capa con junta; polipropileno corrugado con junta; otros de similares características técnicas y mecánicas.
- Se evitarán las uniones con corchetes de ladrillo.

Zanjas:

- Zanjas de profundidad superior a 1,20 metros y terrenos estables: los tubos se asentarán sobre lecho de arena de río y se tapanán 15 centímetros por encima del tubo con el mismo material. El posterior relleno se hará con tierras seleccionadas y compactadas, con la posterior reposición del pavimento de alzada y acera con los mismos materiales.
- Zanjas de profundidad igual o inferior a 1,20 metros y/o terrenos inestables: los tubos se asentarán sobre solera de hormigón y se protegerán 10 centímetros por encima del tubo. El posterior relleno se hará con tierras seleccionadas y compactadas, con la posterior reposición del pavimento de alzada y acera con los mismos materiales. Antes de proceder al tapado de zanjas y reposición de pavimentos, se realizarán pruebas de estanqueidad y limpieza de la acometida, dejando el pozo completamente rematado y limpio. Los dispositivos de protección por posibles retrocesos por crecidas (válvulas antirretorno) o equipos de bombeo que estén por debajo de la cota de vertido serán instalados por el solicitante dentro de su propiedad.

Suministro de energía

6.7.1. Conexiones: se resolverán en los términos que disponga la compañía suministradora.

6.7.2. Cálculo: el cálculo de las redes de baja tensión se realizará de acuerdo con lo dispuesto en los reglamentos electrotécnicos vigentes previniendo en los edificios, en todo caso, las cargas mínimas fijadas en la instrucción ITC-BT-10 del Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión y el grado de electrificación deseado para las vi-

viendas. La carga total correspondiente a los edificios se preverá de acuerdo con lo establecido en dicha instrucción y, en el cálculo de las redes, se aplicarán para la fijación de las potencias de paso los coeficientes de simultaneidad allí considerados.

6.7.3. Las cargas de zonas industriales, edificios comerciales y de oficinas y, por extensión, de otros equipamientos se estimarán de acuerdo con la citada instrucción.

6.7.4. Disposición del tendido de media tensión: solo se admite área en Suelo No Urbanizable. En las zonas urbanas discurrirá bajo las aceras con las protecciones reglamentarias. En urbanizaciones económicas de carácter semirural, aun admitiéndose el tendido aéreo se recomienda su disposición subterránea, aprovechando la zanja del suministro en bajo cuando ambos coincidan.

6.7.5. Centros de transformación: los centros de transformación deberán localizarse sobre terrenos de propiedad privada y su exterior armonizará con el carácter y edificación en la zona. Se procurará la integración de los centros de transformación en la edificación, admitiéndose su disposición subterránea siempre que se resuelvan su acceso directo desde la vía pública y su drenaje, directo a la red de alcantarillado. La ubicación en zonas públicas de los centros de transformación solo se admitirá en urbanizaciones existentes y aquellos casos en que, por inexistencia de suelo o locales, las necesidades de la prestación del servicio lo exijan. En este caso, la utilización se realizará en precario, siendo por cuenta del propietario del centro de transformación todas las obras, modificaciones, traslados, etcétera, que aconseje la dinámica urbana.

6.7.6. Disposición del tendido de baja tensión: solo se admite área sobre postes en Suelo No Urbanizable. En zonas urbanas será subterránea disponiéndose bajo las aceras. En ordenaciones semirurales, pese a admitirse la disposición aérea se recomienda su disposición subterránea en zanja. En este tipo de urbanizaciones, y cuando la compañía suministradora y el Ayuntamiento lo autoricen, resolviendo previamente las competencias de explotación y mantenimiento de la línea, el tendido aéreo podrá sustentarse en los mismos postes que el de alumbrado, cuando este sea a su vez aéreo. En cascos o urbanizaciones existentes, donde la urbanización sea continua y el carácter de la edificación así lo aconseje, se permitirá el grapado a fachadas, prohibiéndose expresamente tanto su colocación sobre palomillas, como los vuelos sobre calzada, debiéndose resolver los cruces mediante arquetas.

6.7.7. Normas de obligado cumplimiento: todas las instalaciones eléctricas satisfarán lo establecido en los reglamentos electrotécnicos y normas tecnológicas vigentes, así como la normativa de la compañía suministradora de energía.

Iluminación

6.8.1. De los criterios básicos: el alumbrado público no deberá contemplarse únicamente desde la óptica funcional (seguridad vial y ciudadana, orientación, etcétera), sino también como elemento caracterizados 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.

6.8.2. Sin perjuicio de estos criterios de carácter general, en el cuadro adjunto se especifican los objetivos que deben condicionar el diseño de un sistema de alumbrado para cada uno de los tipos de calle considerados en este trabajo, estableciéndose algunas recomendaciones particulares.

6.8.3. De los requerimientos luminotécnicos: en calles donde el tráfico sea importante se utilizará la luminancia media en la calzada, expresada en candelas/m², para el dimensionado de la instalación. Los proyectos deberán incluir además un cálculo de iluminancias (lux) para facilitar el control de la obra.

6.8.4. En el resto de los espacios o calles se utilizará para el dimensionado la iluminancia media, bien de la calzada bien del conjunto de la calle.

6.8.5. En el cuadro adjunto se reúnen los requerimientos luminotécnicos exigibles a cada tipo de calle.

6.8.6. De la geometría de la instalación: en el cuadro anejo se especifican recomendaciones de diseño, por tipo de calle para cada uno de los parámetros que determinan la geometría de la instalación: disposición, altura de montaje, interdistancia y sustentación.

RECOMENDACIONES DE DISEÑO. CRITERIOS BÁSICOS

TIPO DE CALLE	OBJETIVOS	CONDICIONANTES DEL RECOMENCACIONES DISEÑO
Travesía calle Tráfico denso	- Seguridad vial	- Reforzamiento iluminación en los cruces - Iluminación aledaños calzada - Diferenciación del alumbrado extraurbano si lo hubiere - Integración en la escala y tipología urbana.
Mayor o principal Casco urbano	- Potenciar actividad - Referenciación entorno	- Reducción dinamismo (limitación uniformidad longitudinal, potenciación uniformidad transversal) - Iluminación multidireccional para reconocimiento facial - Reducción dinamismo (potenciación uniformidad transversal)
Secundaria Casco Urbano	- Seguridad - Referenciación entorno	- Código iluminación claro Referenciación itinerarios peatonales - Reforzamiento del carácter de puerta o centro de la edificación - Instalación adecuada a facilitar la orientación
Principal Urbanización	- Seguridad - Orientación	- Reforzamiento del carácter de puerta o centro de la urbanización
Secundaria Urbanización	- Seguridad - Orientación	
Principal Urbanización	- Referenciación entorno - Orientación	
económica	- Seguridad	
Secundaria urbanización	- Orientación	- Alumbrado en puntos estratégicos para facilitar la orientación
Económica	- Seguridad	
Sendas peatonales y zonas verdes	- Orientación - Seguridad	- Reforzamiento del carácter estático en zonas de estancia - Código iluminación claro para reconocimiento de itinerarios peatonales - Iluminación elementos relevantes (fachadas, monumentos, etc.)

RECOMENDACIONES DE DISEÑO. GEOMETRÍA Y COMPONENTES

GEOMETRÍA COMPONENTES

TIPO DE CALLE	DISPOSICIÓN	ALT MONTAJE (m)	INTER-DISTANCIA (m)	SUSTENTACIÓN	LUMINARIA	LAMPARA	TENDIDO	SOPORTE
Travesía. Calle tráfico denso	- Tresbolillo - Pareada - Multiaxial	6-8	24-32	- Báculo - Columna - Suspensiva	- Cerrada - Control deslumbramiento o intenso	V.S.A.P.	Subterráneo	- Acero galvanizado pintado
Mayor o prpal C.U.	- Pareada - Multiaxial	3-6	12-24	- Columna - Suspensiva	- Cerrada	V.M.C.C. H.M. V.S.A.P.	Subterráneo	- Acero galvanizado pintado - Hierro fundido
Secundaria C.U.	- Tresbolillo - Axial - Unilateral	4-6	16-24	- Brazo mural - Suspensiva	- Cerrada	V.S.A.P.	Subterráneo Grapado a fachadas	- Acero galvanizado pintado - Hierro fundido
Principal urbanización	- Pareada - Tresbolillo	5-7	20-28	- Columna - Báculo	- Cerrada	V.S.A.P. V.M.C.C.	Subterráneo	- Acero galvanizado pintado
Secundaria urbanización	- Unilateral - Tresbolillo	4-6	16-24	- Columna	- Cerrada	V.S.A.P.	Subterráneo	- Acero galvanizado pintado
Principal urbanización económica	- Unilateral	6-8	24-35	- Columna - Báculo	- Alcance largo	V.S.A.P. V.S.B.P.	Aéreo Subterráneo	- Acero galvanizado pintado - Hormigón armado
Secundaria urbanización económica	- Unilateral	6-8	24-35	- Columna - Báculo	- Alcance largo	V.S.A.P. V.S.B.P.	Aéreo	- Acero galvanizado pintado - Hormigón
Sendas peatonales y z. v.	- Unilateral	3-4	12-16	- Columna	- Cerrada apantallada con difusor	V.M.C.C. V.S.A.P. H.M.	Subterráneo	- Acero galvanizado pintado - Hierro fundido

VSAP: Vapor Sodio Alta Presión. VMCC: Vapor Mercurio Color Corregido. HM: Halogenuros Metálicos. VSBP: Vapor Socio Baja Presión.

REQUERIMIENTOS LUMINOTÉCNICOS

Tipo de calle	Iluminancia media Deslumbramiento en calzada (cd/m2)		Iluminancia media en calzada (Lux)		Iluminancia mínima (Lux)		Uniformidad		Temperatura de color (°K)	Deslumbramiento			
	Aledaños claros	Aledaños oscuros	Pavimento claro	Pavimento oscuro	Calzada	Acera	Global Calzada (U0)	Longitudinal (U1)		Molesto (G)		Perturbador (IU%)	
										Aledaños claros	Aledaños oscuros	Aledaños claros	Aledaños oscuros
Travesía. Calle tráfico denso	2	1	20-10	20-14	-	0.2	0.4	0.5	1.800-3.300	5	6	20	10
Mayor o principal casco urbano	1-1.15	-	10-15	14-21	5	5	0.35-0.4	-	2.000-3.000	La luminaria cumplirá: L.A. 0,25 ? 1.250 (H<4,5) ? 1.250 (4,5?H?6) ?2.000 (6-H)			
Secundaria casco urbano	0.6-1	-	6-10	8-14	4	1	0.3-0.4	-	1.800-3.300				
Principal de urbanización	-	0.7-1	7-10	10-14	3	1	0.25-0.3	-	1.800-3.300				
Secundaria de urbanización	-	0.5-0.8	5-8	7-11	2	0.2	0.15-0.25	-	1.800-3.300	L: Luminancia de la luminaria (cd/m2) A: Superficie emisora de luz de la luminaria (m2) H: Altura de montaje (m) No podrán colocarse fuentes de luz sin apantallar a la altura de los ojos (entre 1 y 3 m)			
Principal de urbanización económica	-	0.5-0.8	5-8	7-11	2	0.2	0.15-0.25	-	-				
Secundaria de urbanización económica	-	0.3-0.7	3-7	4-9	1	0.2	0.1-0.15	-	-				
Sendas peatonales y zonas verdes	-	0.3-0.7*	3-7*	4-9*	1	-	-	0.25	1.800-3.300				

Estándares orientativos (no condicionantes en el diseño).

* En este tipo de vía entendemos por calzada el espacio destinado a tráfico peatonal.

6.8.7. Las alturas de montaje e interdistancias allí enunciadas lo son con carácter meramente orientativo. Han sido elaboradas considerando una anchura de calle, una sección transversal, una altura de edificación y unas características fotométricas de la luminaria de tipo medio, por lo que no deben ser adoptadas con rigidez sin un estudio particularizado de cada caso.

6.8.8. Cuando se utilicen disposiciones axiales o multiaxiales, con luminarias suspendidas de cable, la altura de montaje será tal que permita un gálibo de 5 metros. Desde la parte baja de la luminaria.

6.8.9. Las columnas o báculos solo se utilizarán cuando las aceras tengan una anchura suficiente, mayor a 2 metros. Como norma general y cuando el ancho de la calzada sí lo permita, se preferirán las columnas a los báculos por su menor incidencia.

6.8.10. El uso de brazos murales recomendable, sobre todo, en calles estrechas deberá tener en cuenta el potencial obstáculo que suponen los cuerpos volados sobre fachada. Pese a ellos, las luminarias han de quedar perfectamente alineadas. Su ubicación se realizará minimizando la intrusión luminosa en las viviendas.

6.8.11. De los componentes de la instalación: en los cuadros adjuntos se recogen algunas recomendaciones de carácter particular para cada tipo de calle, que complementan a las enunciadas a continuación.

6.8.12. El centro de mando que deberá estar dotado de accionamiento automático, cuando sea posible se integrará en la edificación aledaña o en el propio centro de transformación. Cuando ello no ocurra, tendrá el carácter de mobiliario urbano, cuidándose su integración en la trama general de la calle, su ubicación, acabado, etcétera.

6.8.13. Los tendidos eléctricos serán subterráneos, discurriendo bajo las aceras, embutidos en canalización de PVC, rígido o corrugado y disponiéndose arquetas, ciegas o no, en los cruces de calzada.

Excepcionalmente, cuando las luminarias se dispongan en brazo mural o suspendido de cables, podrá admitirse el grapado a fachada de los cables, siempre que el carácter del entorno y la edificación así lo aconsejen. En todos los casos, los cruces de calzada se resolverán subterráneamente.

6.8.14. En urbanizaciones económicas de carácter semirrural, y en general, en actuaciones en Suelo No Urbanizable, se admitirán tendidos aéreos sobre poste de hormigón armado, preferentemente troncocónico, que servirá, asimismo, como soporte de las luminarias.

6.8.15. Siempre que la compañía suministradora lo admita y resolviendo los problemas de explotación que pudieran surgir, podrá hacerse coincidir en los mismos postes el tendido de suministro en baja y el de alumbrado, respetando la interdistancia reglamentaria establecida.

6.8.16. Los soportes de acero deberán ser galvanizados en todos los casos y posteriormente pintados, previa capa fosfatante de imprimación. En urbanización económica se podrá prescindir del pintado pero no así del galvanizado.

6.8.17. Todos los puntos de luz estarán adecuadamente cimentados (según cualquiera de las normativas vigentes), así como conectado a tierra, bien mediante pica individual, bien mediante tendido al efecto.

6.8.18. Las luminarias serán en todos los casos cerradas. Excepcionalmente podrán admitirse abiertas en urbanización económica semirrural.

6.8.19. La elección de la luminaria se realizará en función de las características fotométricas facilitadas por el fabricante, optando entre unas u otras las que mejor se adapten, estética y técnicamente a la solución deseada. Su diseño y tamaño se adaptará a la altura de montaje.

6.8.20. Con carácter general se utilizarán lámparas de vapor de sodio a alta presión. En los entornos que requieran una diferenciación y una mayor calidad cromática, podrán utilizarse lámparas de vapor de mercurio de color corregido, e incluso, en urbanización de gran calidad, de halogenuros metálicos.

6.8.21. Las lámparas de vapor de sodio a baja presión, por sus malas características cromáticas, son desaconsejables en zonas urbanas. Excepcionalmente podrán utilizarse en ordenaciones semirurales donde interese minimizar el mantenimiento.

6.8.22. Como alternativa a la utilización de circuitos de alumbrado reducido, se valorará en cada caso la inclusión de reductores de potencia.

Otros servicios

6.9. Para los servicios no contemplados en estas normas, los proyectos de urbanización se adecuarán a las regulaciones y criterios que al respecto posean las compañías suministradoras.

Plantaciones (jardinería y arbolado)

6.10.1. Los aspectos relativos a las plantaciones, al igual que los referentes al trazado, pavimentación y definición de las distintas infraestructuras de urbanización, deberán concebirse y proyectarse desde una perspectiva unitaria, siendo el proyecto de urbanización la figura adecuada a este fin. La elección de las especies se hará en función de las características del terreno y de las climáticas, considerando igualmente la influencia del tipo de plantación en la forma e imagen final del espacio público a proyectar. En todo caso, también estará condicionada por otros factores, tales como la situación de los árboles en relación a las construcciones y a los espacios abiertos, la escala de los edificios y las especies existentes en la zona.

6.10.2. El arbolado se podrá plantar en alcorques contruidos con este fin, para formar alineaciones o masas vegetales, o bien áreas terrazas continuas.

6.10.3. Los árboles (que constituyen alineaciones en las calles y paseos tendrán el tronco recto, recomendándose una altura igual o superior a 2,5 metros. Su copa estará conformada y si son especies de hoja caduca deberán tener un perímetro mínimo recomendado de tronco de 14-16 centímetros, medido a 1 metro de altura del suelo. Se aconseja situar alrededor del tronco del árbol una protección durante el primer año de la plantación.

6.10.4. El marco de plantación, es decir, la distancia entre los árboles de la alineación dependerá de la especie elegida y del desarrollo esperado. El mínimo recomendado será de 4 metros y el máximo de 12 metros.

6.10.5. El volumen de excavación necesario para realizar la plantación no será menor de 1 metro cúbico. Si el árbol se planta en alcorque, la superficie de este último no será inferior a 1 metro cuadrado. La profundidad mínima de la excavación será de 0,60 metros.

6.10.6. En algunas ocasiones, el uso de determinadas plantas puede resultar eficaz para a lograr una superior estabilidad de los taludes resultantes de la urbanización. A este fin se elegirán preferentemente las plantas tapizantes cuyas raíces penetran y conexionan el terreno, pudiéndose igualmente utilizar otras clases de arbustos.

6.10.7. Los arbustos tendrán una textura compacta y poseerán un adecuado tupido desde la base. El volumen mínimo de excavación para plantarlos será de 0,25 metros cúbicos y la profundidad mínima será de 0,40 metros.

6.10.8. Las plantaciones de césped deben utilizarse en extensión continua y con pocos obstáculos. No son recomendables en pendientes fuertes y desniveles bruscos. Caso de producirse esta última circunstancia se sustituirán por plantas tapizantes y otro tipo de arbustos. Las plantas tapizantes requieren además una conservación menor, pero debe prohibirse el acceso a las zonas en donde se encuentren, al igual que sucede con los arbustos.

Condiciones de 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 utilizarán las definiciones contenidas en las Normas Subsidiarias de planeamiento capítulos 4 y 5.

Normas generales de uso

Serán de aplicación las determinaciones del capítulo 4, "Normas generales de uso", de las Normas Subsidiarias de Fuente el Saz de Jarama.

Definición: se entiende por usos del suelo, a efectos de estas normas, aquellas utilizaciones del terreno para el desarrollo de actividades concretas que pueden permitirse, según los casos, en las diferentes zonas establecidas. Se regulan de forma general y para la totalidad del término municipal.

Clasificación: se consideran los siguientes usos del suelo:

1. Vivienda (categorías 1.a y 2.a).
2. Hotelero.
3. Agropecuario (categorías 1.a y 2.a).
4. Industrial (categorías 1.a y 2.a).
5. Almacén.
6. Comercial.
7. Garaje-aparcamiento.
8. Oficina y Administración pública.
9. Reunión y espectáculos.
10. Educativo.
11. Sanitario.
12. Deportivo.
13. Servicios urbanos e infraestructuras.
14. Actividades extractivas.
15. Espacios libres y zonas verdes.
16. Transformación de productos agropecuarios y forestales.
17. Recreativo y turístico del medio físico (categorías 1.a y 2.a).
18. Usos excepcionales.

Las categorías establecidas dentro de los usos antes citados reflejan diferentes grados de intensidad, ocupación o situación.

Tolerancia entre usos: en razón a la tolerancia entre usos pueden establecerse los siguientes tipos:

- Uso principal: es el uso que se establece como predominante en una zona, de viniendo el carácter de la misma.
- Uso compatible: es el que puede acompañar al uso principal en un mismo ámbito, sin que su implantación sea obligatoria.
- Uso prohibido: es el que se considera incompatible con el uso principal y no puede por tanto establecerse en la misma zona.
- Uso de vivienda: es aquel que atiende al alojamiento permanente de personas. Se consideran las siguientes categorías:
 - Categoría 1.ª: vivienda de edificación unifamiliar. Cuando está situada en parcela independiente, en edificio aislado o agrupado a otros, pero con acceso independiente y exclusivo.
 - Categoría 2.ª: vivienda en edificación multifamiliar. Cuando las viviendas se agrupan sobre accesos comunes y parcela común.

a) Cumplir la condición de vivienda exterior: será considerada vivienda exterior aquella que como mínimo tenga huecos de comedor o estar o dormitorios con fachada a la vía pública, plaza o espacio libre público.

b) Servicios o instalaciones:

- De agua. Toda la vivienda deberá tener en su interior instalación de agua corriente potable, de conformidad con la reglamentación vigente en esta materia.
- De energía eléctrica. Será obligatoria en toda la vivienda la instalación necesaria para utilizar energía eléctrica para el alumbrado y fuerza, instalación que cumplirá la reglamentación vigente en esta materia.
- De red de saneamiento. Las aguas pluviales y sucias, serán recogidas y eliminadas conforme señala el reglamento de instalaciones sanitarias vigentes.
- De calefacción. La instalación de calefacción cumplirá las condiciones establecidas en los reglamentos correspondientes.

c) Altura de pisos: la altura mínima permitida del suelo a techo en los edificios dedicados a vivienda será de 2,50 metros, pudiendo ser de 2,20 metros en dependencias de servicios tales como aseos, lavaderos, despensas, armarios, trasteros, pasillos y, en general, en todas las piezas no vivideras y cocina. En piezas vivideras se permite que hasta un tercio de su superficie tenga una altura inferior a las señaladas, pero en ningún caso será inferior a 2 metros. Las zonas con menor altura no contabilizarán para el cálculo de la superficie mínima.

d) Escaleras: las escaleras interiores privadas tendrán una anchura mínima de 0,8 a 5 metros. En viviendas multifamiliares las escaleras con utilización por el público, no podrán tener un ancho inferior a 1 metro y tendrán iluminación y ventilación natural admitiéndose que esta sea cenital.

e) Pasillos: los pasillos de comunicación interior de las viviendas o de distribución general tendrán una anchura mínima de 0,85 metros.

f) Evacuación de humos: se prohíbe evacuar humos al exterior por fachadas. Los humos deberán llevarse por conductos apropiados convenientemente aislados hasta una altura que como mínimo será de 1 metro por encima del caballete de cubierta. En caso de diferencia de altura entre edificios lindantes, se considera 1 metro por encima del caballete de la edificación más alta.

- Uso comercial: es el relacionado con la venta al público de mercancías y servicios de todas clases. Condiciones: los comercios se establecerán exclusivamente en planta baja o semisótano, teniendo acceso directo desde la vía pública y dispondrán de luz y ventilación naturales. La instalación eléctrica de fuerza y alumbrado, así como la señalización de emergencia y demás medidas que garanticen la seguridad, cumplirán con las reglamentaciones vigentes en la materia.
- Uso de garaje y aparcamiento: es el que corresponde a los locales destinados a la estancia de vehículos a motor. Condiciones: cada plaza de aparcamiento tendrá unas dimensiones mínimas de 2,20 ´ 4,50 metros, con acceso libre suficiente y si la plaza estuviera cerrada por ambos lados por muros se considerará una dimensión mínima libre de ancho de plaza de 3 metros. La altura mínima en zona de garaje no podrá ser inferior a 2,20 metros, en cualquier punto. Todo garaje dispondrá de ventilación natural suficiente.
- Uso educativo: es el que corresponde a los locales o edificios destinados a la enseñanza o investigación en todos sus grados y especialidades, ya sean oficiales o particulares. Condiciones: cumplirán las condiciones constructivas, higiénicas y sanitarias que determine el Ministerio de Educación y Cultura.
- Uso de servicios urbanos e infraestructuras: corresponde a toda utilización del suelo o subsuelo para la implantación de las infraestructuras básicas y servicios urbanos, sean de carácter público o privado. Se incluyen en este uso las redes varias de todo tipo (tránsito agropecuario, circulación rodada, peatonal, etcétera) y las distintas redes de servicios (abastecimiento de agua, luz, saneamiento, telecomunicaciones, etcétera). Se incluyen también los edificios e instalaciones correspondientes a los diferentes servicios urbanos (depósitos, vertederos, cementerios, parques de maquinaria, etcétera). Condiciones: se regularán por la normativa estatal o regional que las afecte, por las necesidades propias del uso requerido, por las establecidas en estas normas y, en su caso, por la reglamentación de las compañías que las tutelen.

Espacios libres y zonas verdes: corresponde a todos aquellos espacios no edificados destinados fundamentalmente a plantación de arbolado y jardinería, admiten diversos tratamientos del suelo y cuyo objeto es garantizar la salubridad y reposos de la población, la protección y aislamiento entre zonas que lo requieran y la obtención de mejores condiciones ambientales. Los espacios libres y zonas verdes de carácter público pueden incluir elementos de mobiliario urbano y pequeñas construcciones con carácter provisional (quioscos de bebidas, periódicos, cabinas de teléfonos, paradas de autobús, etcétera). Los espacios libres de edificación de carácter privado definidos en estas normas, no admiten ningún tipo de edificación dentro de la superficie delimitada como tal. Condiciones: los espacios libres y zonas verdes de propiedad pública, así como los jardines o espacios no edificados en parcelas de carácter privado, deben urbanizarse y mantenerse dentro del más estricto ornato.

Para las particularidades de los demás usos consultar las Normas Subsidiarias, capítulo IV.

Normas generales de edificación

Se llevará a cabo lo dispuesto en el apartado 5, “Normas generales de edificación”, de las Normas Subsidiarias de Fuente el Saz de Jarama. Estas tienen por objeto definir las condiciones que deben regular la edificación con independencia de la clase de suelo en la que se asiente.

Se dividen, de acuerdo con los aspectos que regulan:

- Condiciones que afectan a la parcela: capítulo 5.1.
- Condiciones de volumen: capítulo 5.2.
- Condiciones de la edificación: capítulo 5.3.

Condiciones de la edificación

- Condiciones exteriores: urbanización y conservación de espacios libres abiertos y patios de manzana. Los servicios, instalaciones, así como los espacios libres y zonas ajardinadas que no sean de cesión al Ayuntamiento deberán ser urbanizados y conservados debidamente por sus propietarios en condiciones de seguridad, limpieza y salubridad. En el caso de que dicha obligación afecte a varios copropietarios, se hará constar esta prescripción en los estatutos de la comunidad.
 - Conservación de edificios: las fachadas de los edificios públicos y privados, así como sus medianeras y paredes contiguas al descubierto, aunque no sean visibles desde la vía pública, deberán conservarse en las debidas condiciones de seguridad, higiene y estética. Los propietarios vendrán obligados a proceder a su revoco, pintura o blanqueo, siempre que lo disponga la autoridad municipal, previo informe del servicio técnico que corresponda. Todos los paramentos al descubierto deberán tratarse con iguales materiales y calidad que las fachadas.
 - Pasajes comerciales y soportales: en aquellas zonas en las que se permitan pasajes comerciales y soportales, sin circulación rodada, se ejecutarán con arreglo a las siguientes condiciones.
 - Pasajes comerciales: su altura libre mínima será de 3,20 metros. Su ancho no será inferior a 3 metros. Habrán de comunicarse, en dos puntos como mínimo, a la calle o a los espacios libres.
 - Soportales: su altura libre mínima será de 3,20 metros. Su profundidad mínima será de 2,40 metros.
 - Cerramientos de locales en planta baja: los locales en planta baja, hasta su acondicionamiento definitivo, habrán de ser cerrados con materiales y espesores convenientes para asegurar su estabilidad y conservación. Su altura será la altura libre del local.
 - Protecciones: los balcones, ventanas, escaleras y terrazas, además de cumplir con el resto de condiciones que establecen las Normas Subsidiarias de Planeamiento, estarán dotados de protecciones adecuadas, con antepechos de altura mínima de 0,95 metros o barandillas de 1 metro de altura. Por debajo de esta altura de protección no habrá huecos de dimensiones mayores a 12 centímetros, ni elementos que faciliten escalar antepechos o barandillas.
- Patios-clasificación. Se pueden distinguir dos tipos de patios: patios de parcela y patios de manzana.
- Patios de parcela. Es el espacio libre situado dentro de la parcela edificable. Se distinguen dos tipos:
 - Patios de parcela interiores o cerrados. Cuando el patio de parcela no está abierto a ninguna fachada frontal o alineación exterior de la parcela edificable, o al patio de manzana.
 - Patios de parcela abiertos. Cuando sí se cumplen las condiciones exteriores.
 - Patios interiores. En los patios cerrados, la distancia entre paramentos enfrentados estará condicionada por su altura H y el uso de las habitaciones que iluminan los huecos de forma que:
En patios interiores a los que den dormitorios se deben poder inscribir un círculo de diámetro $0,30 H$, y la superficie del patio habrá de ser igual o mayor de $H^2/8$. Se fija un mínimo para luces rectas y diámetro de 3 metros y de 9 metros cuadrados para la superficie, salvo en el caso de vivienda unifamiliar de una planta, en que los mínimos se reducen a 2 metros para las luces rectas y diámetro y 8 metros cuadrados para la superficie. En patios interiores a los que den cocinas y no abran dormitorios, se debe poder inscribir un círculo de diámetro $0,20 H$ y la superficie del patio habrá de ser igual o mayor a $H^2/10$. Se mantienen los mínimos para luces rectas, diámetro y superficie de los patios a los que abran dormitorios.
En patios interiores a los que no abran dormitorios ni cocinas, se podrá inscribir un círculo de diámetro $0,15 H$, y la superficie de patio habrá de ser igual o mayor a $H^2/20$. Se fija un mínimo de 3 metros para luces rectas y diámetro y

de 9 metros cuadrados para la superficie. Se entiende por luz recta la longitud de la perpendicular al paramento exterior, medida en el eje del hueco hasta el muro o lindero más próximo. Se permiten patios interiores mancomunados previo acuerdo de los colindantes debidamente registrado. La altura de patio se medirá desde el nivel del piso de las viviendas más bajas, cuyas piezas ventilen, hasta la línea de coronación de la fábrica.

- Patios abiertos. Los patios abiertos a fachada, en los casos en los que se permitan por las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento, cumplirán las siguientes condiciones. La longitud L del frente abierto no será inferior a $1/6$ de la altura, con un mínimo de 3 metros.

La profundidad del patio abierto, medida normalmente al plano de la fachada, será como máximo igual a vez y media el frente abierto de fachada cuando al patio den dormitorios o estancias, y dos veces el frente abierto de fachada cuando al patio den otras habitaciones que no sean dormitorios o estancias. No tendrán consideración de patio abierto a fachada aquellos retranqueos cuya profundidad, medida normalmente al plano de fachada, no sea superior a 1,50 metros y siempre que en los planos laterales no abran huecos.

La altura del patio se medirá desde el nivel del piso de las viviendas más bajas, cuyas piezas ventilen a él, hasta la línea de coronación superior de la fábrica.

- Patio de manzana. Es el espacio interior delimitado por las alineaciones interiores oficiales en el caso de que estas estén definidas en las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento o por las fachadas traseras de los edificios que componen la manzana en caso de que aquel ya estuviese consolidado. Las edificaciones en parcelas situadas en manzanas en las que las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento establezcan patios de manzana o estuviesen consolidados con anterioridad, deberán respetar las alineaciones oficiales tanto exteriores como interiores que les afecten, además de ajustarse al resto de las regulaciones establecidas en las normas. En dichos patios de manzana no se permitirá ningún tipo de edificación en planta baja, sótano o semisótano. Se recomienda la construcción de mancomunidades de conservación de patios entre los propietarios afectados de la manzana.

Cerramientos de parcela: está constituido por los elementos constructivos que se realizan en las alineaciones exteriores o linderos de una parcela para delimitar el acceso libre a su interior.

Las parcelas de ordenanza de equipamiento de servicios terciarios, en su linde con una parcela residencial, deberán vallar con un cerramiento ciego de 2 metros de altura y el resto hasta 3 metros de altura, con rejería metálica o valla de simple torsión. Asimismo, se dispondrá de un seto o pantalla vegetal en todo el perímetro del cerramiento ciego con el fin de reducir el impacto visual.

Condiciones interiores:

- Condiciones de los locales habitables: toda pieza habitable tendrá luz y ventilación directas, por medio de huecos de superficie total no inferior a un sexto de la que tenga la planta del local respectivamente, permitiendo dependencias unidas por medio de embocaduras de comunicación, siempre que el fondo total contado a partir del hueco no exceda de 8 metros. El resto de condiciones se regula en las Normas Urbanísticas de Planeamiento para cada uso concreto.
- Sótanos y semisótanos: se entiende por sótano la planta cuyo techo se encuentra, en todos sus puntos, por debajo de la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación que tiene parte de su altura por debajo de la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación, y cuyo techo se encuentra a una altura inferior a 1 metro medido sobre la rasante en el punto más desfavorable.
Deberán tener ventilación suficiente. No se permiten viviendas en sótanos ni semisótanos. La altura libre en piezas no habitables no podrá ser inferior a 2 metros. El plano del pavimento en cualquier punto, del sótano o semisótano más profundo, no quedará por debajo de la cota de 3,5 metros bajo la rasante de la acera o terreno.

Nivel de la planta baja: se mantendrá entre los 0,15 y 1,20 metros sobre el nivel de la rasante del terreno, a lo largo de toda la línea de edificación, pudiendo escalonarse la edificación.

Accesos a los patios: todos los patios deberán tener al menos acceso privado.

Ordenanzas: alcance y ámbito

El ámbito de aplicación de las ordenanzas particulares de la ordenación pormenorizada se establece para cada una de las zonas definidas en los planos. Las ordenanzas se estructuran señalando las siguientes determinaciones:

- El ámbito y el carácter urbano de cada zona.
- Los grados o intensidad diferentes que tiene la ordenanza.
- Las condiciones de diseño urbano definidas por la tipología de la edificación, permitidas las alineaciones exteriores e interiores y las condiciones de parcelación.
- Las condiciones de aprovechamiento, definidas por la ocupación, la altura y la edificabilidad.
- Las condiciones de uso, relacionando los usos permitidos, los compatibles y los prohibidos.
- Las condiciones estéticas de carácter específico para cada zona.
- Las condiciones singulares que sean de aplicación.

La aplicación de las condiciones que establecen las ordenanzas particulares se efectuará de tal forma que prevalezcan las condiciones que resulten más restrictivas cuando no exista coincidencia entre ellas, sin perjuicio del reconocimiento que se efectúa de las condiciones de parcelación, uso, tipologías y aprovechamientos de los Proyectos de Compensación aprobados con anterioridad. Las ordenanzas de edificación se detallan a continuación:

ORDENANZA DE EQUIPAMIENTO DE SERVICIOS TERCIARIOS GRADO 2, CLAVE ETC-2

ETC-2 Equipamiento servicios terciarios/grado 2

Definición.—Se consideran aquellos edificios que acogen usos relacionados con la prestación de servicios al público, las empresas u organismos, tales como los servicios alojamiento temporal, comercio al por menor, gestión, información, administración, etcétera.

Alineaciones.—Las definidas en los planos como “Área de movimiento de la edificación”, pudiendo retranquearse la edificación respecto a dicha alineación.

Parcela.—Superficie mínima, 500 metros cuadrados; frente mínimo, 15 metros; fondo mínimo, 20 metros; edificabilidad, 0,359 m²/m²; ocupación en planta del 45 por 100 de la parcela total (10.836,52 m²) que se ubicarán dentro del área de movimiento.

Tipologías edificatorias.—Aislada, pareada y adosada.

Altura máxima de la edificación sobre rasante.—8,5 metros. Dos plantas. Se permitirá rebasar esta altura con elementos representativos propios de la singularidad de este tipo de edificios.

Altura máxima de la edificación bajo rasante.—Se permitirá la construcción de hasta dos plantas de sótano bajo rasante.

Retranqueo a.—Alineaciones (área de movimiento), 0 metros o más (dentro del área de movimiento).

Linderos laterales de parcela.—5 metros o adosamiento a equipamiento EQ-1 de la UA-6.

Lindero viario.—5 metros.

Entre edificaciones.—7 metros o adosamiento.

Usos permitidos.—Comercial, oficina y Administración pública (dotacional), reunión y espectáculos; hotelero, deportivo; servicios urbanos e infraestructuras, garaje y aparcamiento.

Usos prohibidos.—El resto de usos.

Condiciones estéticas:

- Quedan prohibidos los materiales de baja calidad en fachadas, como uralitas, fibrocementos, chapas sin lacar, bloques no decorativos, ladrillos toscos, etcétera.
- Las cubiertas podrán ser planas.

Dotación de aparcamiento:

- 1,5 plazas de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados de superficie edificable.
- Los usos de producción y almacenaje que superen los 500 metros cuadrados edificables dispondrán de una zona exclusiva de carga y descarga en el interior de la parcela.

Conjuntos integrados.—Previo Estudio de Detalle u ordenación pormenorizada incluida en el Planeamiento General se admiten los conjuntos integrados (división horizontal). Pudiendo reducir la zona privativa de las parcelas a una superficie mínima de 250 m², el frente mínimo a 10 metros y el fondo mínimo a 15 metros, dentro del área de movimiento.

Mediante Estudio de Detalle se podrán reordenar las áreas de movimiento ya aprobadas.

ORDENANZA TERCERA, EQUIPAMIENTO SOCIO-CULTURAL CLAVE EQ-1, EQUIPAMIENTO

EQ-1 Equipamiento socio-cultural

Definición.—Se consideran aquellos edificios destinados a equipamientos públicos que acogen usos relacionados con el entretenimiento y recreo de las personas, así como los destinados a actividades administrativas, educativas o asistenciales.

Alineaciones.—Las definidas en el plano número 4, “Ordenanzas”. Superficie mínima, frente mínimo, parcela fondo mínimo, edificabilidad, ocupación en planta 100 por 100.

Tipologías edificatorias.—No se definen.

Altura máxima de la edificación sobre rasante.—7,5 metros. Se permitirá rebasar esta altura con elementos representativos propios de la singularidad de este tipo de edificios.

Retranqueo a.—Alineaciones, 3 metros; linderos laterales de parcela, 3 metros o adosamiento a la parcela ETC-2 de la UA-6; lindero posterior, 3 metros; edificaciones existentes. Excepcionalmente se podrán reducir estos retranqueos cuando se justifique en pleno su necesidad.

Usos permitidos.—educativo (Educación Infantil, Primaria y Secundaria), oficinas o Administración pública, asistencial o de reunión y espectáculos.

Condiciones estéticas.—Las correspondientes a la zona de ordenanza donde estén ubicados.

ORDENANZA QUINTA, ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES, CLAVE ZV

ZV Espacios libres y zonas verdes

Definición.—Corresponden a espacios peatonales no edificados destinados a la plantación de arbolado, jardinería y elementos de mobiliario urbano.

Alineaciones.—Las definidas en el plano número 4, “Ordenanzas”.

Parcela.—Superficie mínima, frente mínimo, parcela fondo mínimo, edificabilidad, ocupación en planta, máximo 5 por 100 de la superficie total de la zona.

Tipologías edificatorias.—Pequeñas construcciones aisladas como quioscos de música, pequeños bares, auditorios abiertos, etcétera (1).

Altura máxima de la edificación sobre rasante.—Será de una planta o 3 metros.

Retranqueo a.—Alineaciones, linderos laterales de parcela; lindero posterior, edificaciones existentes. Serán los correspondientes a las zonas de ordenanza en las que se encuentren situados.

Usos permitidos.—Principal 15; compatibles 16, 9, 13 (3); prohibidos, el resto no enumerados.

En los espacios libres asociados a la red viaria (paseos, etcétera) se permitirán los accesos rodados a parcelas o edificaciones colindantes (2).

Condiciones estéticas.—Para cualquier tipo de edificación serán las correspondientes a las zonas en las que se encuentren.

Observaciones:

(1) En los espacios libres señalados en las normas como de uso privado, se permiten edificaciones en las mismas condiciones de ocupación (5 por 100) y altura 3 metros, con usos de almacén, garaje y aparcamiento de la parcela.

(2) Se mantendrá el carácter peatonal del espacio, su pavimento y se facilitará el acceso de vehículos rebajando el bordillo de separación con la calzada.

(3) En el exceso de Red Local respecto al estándar mínimo establecido en el artículo 36.6 de la Ley 9/2001 y un árbol por cada 50 metros cuadrados, como mínimo, se podrán autorizar concesiones provisionales de aparcamiento bajo la zona forestal, cuando se justifique su necesidad y el interés general.

Fuente el Saz de Jarama, a 24 de agosto de 2009.—La alcaldesa-presidente (firmado).

(02/10.274/09)