

FUENTE EL SAZ DE JARAMA

URBANISMO

La Comisión de Urbanismo, en sesión celebrada el día 25 de junio de 2009, ha aprobado definitivamente el Plan Parcial del Suelo Apto para Urbanizar número 3, de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Fuente el Saz de Jarama, con las condiciones que para su desarrollo se establecen en los informes sectoriales remitidos, promovido por la Junta de Compensación del SAU-3.

Un ejemplar del Plan Parcial se encuentra depositado en la Unidad de Información Urbanística de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio.

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.

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE FUENTE EL SAZ DE JARAMA

ÍNDICE

2.-NORMAS URBANÍSTICAS

Las presentes Normas Urbanísticas están basadas en las contenidas en las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento de Fuente el Saz de Jarama de 1988.

2.1. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

2.1.1.Objeto: El objeto de las presentes Normas Urbanísticas es la ordenación urbanística del territorio del ámbito incluido en el SAU-3, regulando el uso de los terrenos y las condiciones de la urbanización y la edificación. Tienen como fundamento lo dispuesto en el artículo 49 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, de Suelo de la Comunidad de Madrid.

2.1.2.Normativa general: Para la redacción del presente Plan Parcial, y más concretamente, para la redacción de estas Normas Urbanísticas, se han tenido en cuenta las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento de Fuente el Saz de Jarama; el *REAL DECRETO LEGISLATIVO 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de suelo* y la Ley 9/2001, de 17 de julio, de Suelo de la Comunidad de Madrid. Para las demás normativas de aplicación, se tendrán en cuenta las que se citan en las presentes normas o legislación vigente que le sustituya.2.1.3 Ámbito de aplicación: Las presentes Normas Urbanísticas son de aplicación a la totalidad del ámbito incluido en el SAU-3 delimitado en el presente Plan Parcial. La delimitación del presente Plan Parcial, se efectúa desde la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Fuente el Saz de Jarama, aprobada definitivamente por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid en fecha 13 de enero de 2.005 (B.O.C.M. nº 45 de 23 de febrero de 2005)

2.1.4. 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 de los correspondientes Proyectos de Reparcelación y de Urbanización, de acuerdo con las determinaciones de las Normas Subsidiarias de Planeamiento. La posibilidad de recepción parcial de las obras de urbanización queda recogida en el Art. 135 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, de Suelo de la Comunidad de Madrid.

2.1.5. Terminología de conceptos: A los efectos de las presentes Normas, se entenderán aplicables las mismas definiciones que las contenidas en las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento de Fuente el Saz de Jarama.

2.2. RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO

2.2.1. Clasificación del suelo: Las Normas Subsidiarias de planeamiento contienen las determinaciones de carácter general enumeradas en el Art. 12 de la Ley del Suelo de 1976, calificando el suelo como apto para

urbanizar. Sin embargo, tras la aprobación de la Ley 9/2001, de 17 de julio, de Suelo de la Comunidad de Madrid., en la Disposición transitoria Primera, en su apartado b) dice:

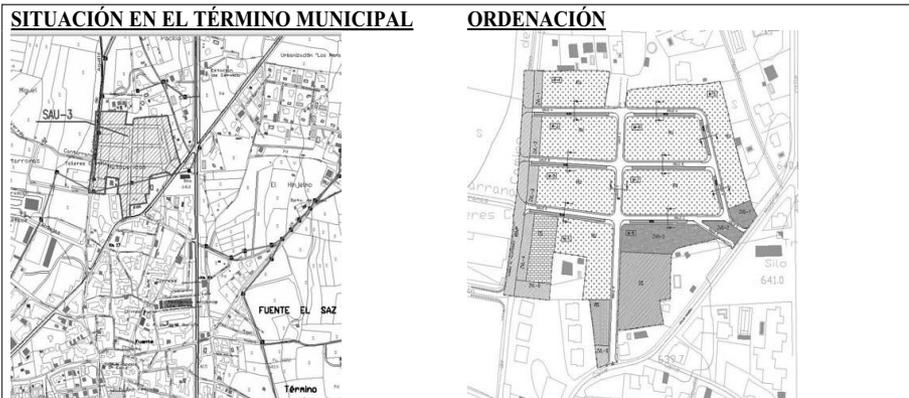
La clasificación del suelo y el régimen urbanístico de la propiedad de éste regulados en la presente Ley serán de aplicación, desde su entrada en vigor, a los planes y normas vigentes en dicho momento, teniendo en cuenta las siguientes reglas:

b) *Al suelo urbanizable programado y al suelo apto para urbanizar se les aplicará el régimen establecido en la presente Ley para el suelo urbanizable sectorizado.*

Así pues la nueva denominación será SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO. El SAU-3 está incluido en esta clase de suelo con la calificación de residencial y aplicación de la ordenanza E-3; 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 este plan parcial se han tomado como base de la ordenanza E-3 lo dispuesto en las Normas Subsidiarias de Planeamiento, si bien, ha sido necesaria la creación de un nuevo grado dentro de esta ordenanza y una nueva ordenanza de multifamiliar con el fin de poder cumplir los mínimos de cesiones exigidos para redes públicas Cada ordenanza de edificación contiene la relación detallada de sus usos principal, compatibles y prohibidos basados en las Normas Subsidiarias de planeamiento.

2.2.2. Ficha urbanística

FICHA URBANÍSTICA DEL SECTOR SAU-3 DE LAS NN.SS. DE FUENTE EL SAZ DE JARAMA (MADRID)



PARÁMETROS URBANÍSTICOS:

• Clasificación del suelo:	Suelo Urbanizable Sectorizado
• Uso Característico	Residencial Unifamiliar (Ordenanza E-3)
• Superficie del Sector:	62.148,50 m ²
• Superficie de Vía Pecuaría:	3.133,94 m ²
• Sup. con derecho a aprovech.:	59.014,56 m ²
• Superficie edificable:	16.157,29 m ²
• Aprovechamiento tipo:	0,274 m ² /m ²
• Nº máximo de viviendas:	124 viviendas
• Densidad:	19,95 viviendas/Ha

CONDICIONES DE DESARROLLO:		
• <i>Instrumento de Desarrollo:</i>	Plan Parcial y Proyecto de Urbanización	
• <i>Sistema de Actuación:</i>	Compensación	
CESIONES DE SUELO:		
REDES SUPRAMUNICIPALES	VP: Vía Pecuaria (no computable)	3.133,94
	VIS: Viviendas Integración Social	1.077,61
	ES: Equipamiento Supramunicipal:	2.174,75
	Total	3.252,36
REDES GENERALES	EG: Equipamientos Sociales y Servicios	4.853,40
	ZVG: Zonas Verdes y Espacios Libres	4.227,87
	RGI: Infraestructuras	9.465,29
	Total	18.546,56
REDES LOCALES	ZVL: Local Z.V. Y Espacios Libres:	3.453,69
	RLSU: Equipamientos y Servicios Públicos	1.409,12
	Total	4.862,81
TOTAL CESIONES		29.795,67

2.3. DESARROLLO DEL PLAN PARCIAL

Para el desarrollo de las determinaciones contenidas en el presente Plan Parcial, se redactarán los siguientes instrumentos de planeamiento y gestión y proyectos:

Estudios de detalle: Podrán formularse con la exclusiva finalidad determinada en los Art. 53 y 54 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Proyecto de Reparcelación: Se redactará en conformidad con lo dispuesto en Art. 86 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, de Suelo de la Comunidad de Madrid.

Proyecto de urbanización: Se redactará en conformidad con lo dispuesto en Art. 97 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, de Suelo de la Comunidad de Madrid.

2.4. NORMAS GENERALES DE USO

Las presentes Normas Generales de Uso, están basadas en lo contenido en el capítulo 4 “Normas generales de uso”, de las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento de Fuente el Saz de Jarama, que serán de cumplimiento obligatorio para lo no regulado en el presente Plan Parcial.

2.4.1. Definición y clasificación de los usos del suelo

2.4.1.1 Definición: Se entiende por usos del suelo, a efectos de estas Normas, aquellas utilidades 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 ámbito de aplicación.

2.4.1.2. Clasificación: Se consideran los siguientes usos del suelo:

1. Vivienda (Categorías 1ª y 2ª)
2. Hotelero
3. Agropecuario (Categorías 1ª y 2ª)
4. Industrial (Categorías 1ª y 2ª)
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 1ª y 2ª)
18. Usos excepcionales
19. Vía Pecuaria

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

2.4.1.3. 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, definiendo el carácter del a 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.

2.4.2. Definición y condiciones generales de cada uso.

2.4.2.1. Uso de vivienda: Es aquel que atiende al alojamiento permanente de personas. Se consideran las siguientes categorías:

- Categoría 1ª Vivienda de edificación unifamiliar: Cuando esta situada en parcela independiente, en edificio aislado o agrupado a otros, pero con acceso independiente y exclusivo
- Categoría 2ª: Vivienda en edificación multifamiliar

Cuando las viviendas se agrupan sobre accesos comunes y parcela común.

Condiciones de las viviendas

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.

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.

Altura de pisos

La altura mínima permitida del suelo a techo en los edificios dedicados a vivienda será de 2,50 m pudiendo ser de 2,20m 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 m. Las zonas con menor altura no contabilizarán para el cálculo de la superficie mínima

Escaleras.

Las escaleras interiores privadas tendrán una anchura mínima de 0,85 m.

En viviendas multifamiliares las escaleras con utilización por el público, no podrán tener un ancho inferior a 1 m. y tendrán iluminación y ventilación natural admitiéndose que ésta sea cenital.

Pasillos

Los pasillos de comunicación interior de las viviendas o de distribución general tendrán una anchura mínima de 0,85 m.

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.

2.4.2.2. Uso Hotelero: Es el que procura alojamiento, normalmente por tiempo limitado, de personas transeúntes. Se consideran incluidas en este uso las "Residencias" o edificios análogos destinados a alojamiento colectivo.

Condiciones: Deberán cumplir las mismas condiciones higiénicas y sanitarias que las destinadas a vivienda y además cuantas determine la reglamentación hotelera.

Se permiten las actividades complementarias como restaurantes, tiendas, piscinas, garajes, etc., que deberán cumplir las condiciones de uso concretas que les sea de aplicación.

2.4.2.3. Uso Agropecuario: Son aquellos que se relacionan con las actividades agrícolas, ganaderas y forestales. Se consideran las siguientes categorías:

- Categoría 1ª: Pequeñas superficies dedicadas a cultivos o a explotaciones ganaderas con reducido número de cabezas de ganado.
- Categoría 2ª: Explotaciones agrícolas, ganaderas o forestales sin limitación de superficie.

2.4.2.4. Uso Industrial: Son aquellos que corresponden a los establecimientos dedicados a la obtención y transformación de materias primas. Se consideran las siguientes categorías:

- Categoría 1ª: Pequeñas industrias o talleres artesanales con instalaciones no molestas para las viviendas y compatibles con ellas, localizadas en planta baja.
- Categoría 2ª: Industrias relativamente incómodas, talleres de servicios, admisibles en contigüidad con la vivienda en edificios exclusivos.

Condiciones: En general las instalaciones industriales han de cumplir las disposiciones vigentes sobre la materia en relación a la actividad que desarrollen, así como las que establezcan las presentes Normas. Toda

instalación se someterá a las determinaciones establecidas por el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (Decreto 2414 / 1961, Ministerio de Industria) y cumplirán lo establecido por la Ordenanza General de Higiene y Seguridad en el Trabajo. Todos los residuos producidos por la industria que no puedan ser recogidos por el Servicio Municipal de Basuras, deberán ser llevados directamente al vertedero pro cuenta del titular. Las aguas residuales procedentes de las industrias cumplirán las Condiciones de los Vertidos de Aguas Residuales expresadas en el apartado correspondiente de las presentes Normas. Para el almacenamiento cumplirán las condiciones establecidas en el apartado siguiente.

2.4.2.5. Uso Almacén: Es el correspondiente a los locales destinados a la guarda y conservación de bienes.

Condiciones: Cumplirán la reglamentación vigente según el tipo de productos almacenados considerando especialmente el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas. El aparcamiento de vehículos, así como su carga y descarga, estará resuelto de forma que no resulte molesto o peligroso para el vecindario. En ningún caso se producirán olores molestos para el vecindario. No se permite el almacenamiento de materiales o desechos en lugares a la vista, debiendo situarse en el interior de los locales o debidamente protegidos.

2.4.2.6. 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.

2.4.2.7. 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 x 4,50 m con acceso libre suficiente y si la plaza estuviera cerrada por ambos lados por muros, se considerara una dimensión mínima libre de ancho de plaza de 3 m. 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

2.4.2.8. Oficina y administración pública

Es el que corresponde a locales o edificios destinados a actividades administrativas, burocráticas, despachos o estudios particulares, etc., pertenecientes a la Administración Central, Autonómica o Local, así como a empresas privadas.

Condiciones

Cumplirán las mismas condiciones higiénicas y sanitarias que los locales destinados a viviendas. La altura libre mínima de los locales de oficina será al menos de 2,50 m. Cumplirán las condiciones exigidas en la Ordenanza General de Higiene y Seguridad en el Trabajo, así como, las del Reglamento de Policía de Espectáculos Públicos en cuanto a sistemas de seguridad y evacuación de personas.

2.4.2.9. Uso de reunión y espectáculos: Es el que corresponde a edificios o locales destinados a las reunión, entretenimiento y recreo de las personas. Incluye este uso los centros sociales, salas de fiesta, discotecas, cines, teatros, bares, restaurantes, locales culturales, etc.

Condiciones

Cumplirán las condiciones que determina el Reglamento de Policía de Espectáculos Públicos, así como todas aquellas otras disposiciones vigentes en la materia propia de la actividad que desarrolla y las que le sean aplicables por analogía con otros usos.

2.4.2.10. 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.

2.4.2.11. Uso Sanitario: Es el que corresponde a los locales o edificios destinados al tratamiento médico de las personas.

Condiciones

Cumplirán las condiciones constructivas, higiénicas y sanitarias que determine el Ministerio de Sanidad, o en su caso, los órganos competentes de la Comunidad de Madrid.

2.4.2.12. Uso Deportivo: Es el que corresponde a las instalaciones, locales o edificios acondicionados para la práctica y enseñanza de los deportes o ejercicios de cultura física.

Condiciones

Cumplirán las condiciones constructivas, higiénicas y sanitarias que determine específicamente las disposiciones vigentes sobre materia deportiva, así como las disposiciones vigentes sobre espectáculos que se sean de aplicación (Reglamento de Policía de Espectáculos Públicos).

2.4.2.13. 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 viarias de todo tipo (tránsito agropecuario, circulación rodada, peatonal, etc.) y las distintas redes de servicios (abastecimiento de agua, luz, saneamiento, telecomunicaciones, etc.). Se incluyen también los edificios e instalaciones correspondientes a los diferentes servicios urbanos (depósitos, vertederos, cementerios, parques de maquinaria, etc.).

Condiciones

Se regularan por la normativa de ámbito 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.

2.4.2.14. Actividades extractivas: Se define como tal el destinado a la extracción de materiales de suelo y subsuelo con fines comerciales. Incluye la edificación de instalaciones accesorias de tipo PROVISIONAL.

2.4.2.15. 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, etc.). 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.

2.4.2.16 Transformación de productos agropecuarios y forestales: El que corresponde a actividades relacionadas con la transformación de productos agropecuarios, así como la producción de sus derivados, incluye la edificación de instalaciones necesarias a tales efectos.

Condiciones

Se justificará para cualquier tipo de construcción la integración total con el paisaje. Se cumplirá la normativa sectorial que sea de aplicación.

2.4.2.17 Recreativo turístico del medio físico: Se definen como tales los destinados al recreo de la población.

2.4.2.18. Usos excepcionales: Se refieren a las instalaciones y edificaciones de utilidad pública e interés social, así como los referentes a la ejecución y mantenimiento de las obras públicas.

2.4.2.19. Vía Pecuaria: Corresponde al espacio destinado a las rutas o itinerarios por donde discurre o ha venido discuriendo tradicionalmente el tránsito ganadero, conforme a lo establecido por la *Ley 8/1998 de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid*:

Se calificará como una “Red Supramunicipal Vías Pecuarias Espacio Libre Protegido”, uso “Vía Pecuaria”.

Condiciones

En todas las aplicaciones que se pretendan acometer en vías pecuarias se estará a lo regulado legalmente en la Ley Estatal 3/95, de 23 de marzo de Vías Pecuarias (BOE de 24 de marzo de 1995) y en la Ley 8/1998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid (BOE de 28 de agosto de 1998).

En cuanto a la situación y delimitación del dominio público de las vías pecuarias, prevalecerá lo recogido en el plano PL-07: ZONIFICACIÓN. Si este plano contuviera discrepancias respecto a las clasificaciones y deslindes legalmente aprobados de las vías pecuarias prevalecerán estos últimos.

El suelo de las vías pecuarias no podrá generar aprovechamiento urbanístico, ni considerarse suelos de cesión, ni computar a efectos de los estándares mínimos exigibles para redes por la legislación urbanística.

Respecto a las interferencias entre vía pecuarias y viarios rodados se estará a lo siguiente:

- En los viarios ya construidos sobre vías pecuarias en los que se pretenda construir rotondas se deberá reservar suelo para que las vías pecuarias bordeen las mismas, con el fin de instalar en su borde, si el tipo de tráfico rodado lo permite, pasos a mismo nivel con preferencia de paso para los usuarios de las vías pecuarias.
- En los cruces con carreteras, se deben habilitar los pasos necesarios para las vías pecuarias y mantener la continuidad sobre plano (grafinando las reservas de suelo para vías pecuarias) y la transitabilidad sobre el terreno (previendo la construcción de pasos a distinto nivel). En ningún caso deberá coincidir superficialmente los pasos habilitados con viarios rodados.
- En el caso de que un viario rodado a construir precise cruzar alguna vía pecuaria, el cruce (al mismo o distinto nivel) deberá ser aprobado por el organismo competente en materia de vías pecuarias, tras la tramitación del oportuno expediente de acuerdo con el artículo 28 de la Ley 8/1998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid, instado por solicitud del organismo promotor. Mientras dicho cruce no sea aprobado si procede, no se pondrá ocupar el terreno de la vía pecuaria.
- En el caso de que un viario rodado a construir deba ineludiblemente coincidir longitudinalmente con una vía pecuaria, el organismo promotor deberá solicitar una modificación de trazado de acuerdo al artículo 27 “Modificaciones de trazado por la realización de obras públicas” de la Ley 8/1998, no pudiéndose ocupar en ningún caso los terrenos de la vía pecuaria hasta que, si procede, el Consejero en que recaiga la competencia en materia de vías pecuarias haya acordado mediante Orden la modificación de trazado.

Los nuevos viarios públicos deberán situarse fuera de las vías pecuarias. La modificación de trazados originados por cualquier motivo no será efectiva hasta que sean aprobadas por el organismo competente en materia de vías pecuarias. Las infraestructuras lineales (tubería, conducciones eléctricas, etc) se situarán con carácter general fuera del dominio público pecuario. Su autorización únicamente se estudiará por el organismo competente en materia de vías pecuarias para los casos excepcionales e inexcusables y en las circunstancias expuestas en el artículo 38 (“De otras ocupaciones temporales”) de la Ley 8/1998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid. Los elementos de las redes como pozos de registro, arquetas u otros, quedaran fuera de las vías pecuarias. El asfaltado o cualquier procedimiento similar que desvirtúe la naturaleza de las vías pecuarias están prohibidos por la legislación vigente.

2.5. NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN: Las presentes Normas Generales de Edificación, están basadas en lo contenido en el capítulo 5 “Normas Generales de Edificación”, de las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento de Fuente el Saz de Jarama, que serán de cumplimiento obligatorio para lo no regulado en el presente Plan Parcial. Estas normas se dividen, de acuerdo con los aspectos que regulan, en:

- Condiciones que afectan a la parcela
- Condiciones de volumen
- Condiciones de la edificación

2.5.1 Condiciones que afectan a la parcela: A los efectos de las presentes Normas, se entenderán aplicables las mismas condiciones que las contenidas en capítulo 5.1 de las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento de Fuente el Saz de Jarama..

2.5.2. Condiciones de volumen: A los efectos de las presentes Normas, se entenderán aplicables las mismas condiciones que las contenidas en capítulo 5.2 de las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento de Fuente el Saz de Jarama.

2.5.3. Condiciones de la edificación

2.5.3.1. 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 m; Su ancho no será inferior a 3 metros Habrán de comunicar, 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 cm., ni elementos que faciliten escalar antepechos o barandillas

Patios-clasificación: Se pueden distinguir dos tipos de patios

- Patios de parcela
- 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. 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 H²/8. Se fija un mínimo para luces rectas y diámetro de 3 metros y de 9 m² para la superficie, salvo en el caso de vivienda unifamiliar de una planta, en que los mínimos se reducen a dos metros para las luces rectas y diámetro y 8m² para la superficie.
 - En patios interiores a los que den cocinas y no abran dormitorios, se deben poder inscribir un círculo de diámetro 0,20 H y la superficie del patio habrá de ser igual o mayor a H²/10. 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 H²/20. Se fija un mínimo de 3 metros para luces rectas y diámetro y de 9 m² 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 del las viviendas más bajas, cuyas piezas ventilen en él, hasta la línea de coronación de la fábrica.
- **Patios de parcela abiertos:** Cuando el patio de parcela está abierto a alguna fachada frontal o alineación exterior de la parcela edificable, o al patio de manzana. Los patios abiertos a fachada, en los casos en los que se permitan por las presentes Normas, 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 m y siempre que en los planos laterales no abran huecos.
 - La altura del patio se medirá desde el nivel del piso de las viviendas mas bajas, cuyas piezas ventilen a el, 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 éstas estén definidas en las presentes Normas 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 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.

2.5.3.2. 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 de condiciones se regula en las Normas Urbanísticas 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 un metro medido sobre la rasante en el punto mas 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 dos metros. El plano del pavimento en cualquier punto, del sótano o semisótano más profundo, no quedará por debajo de la cota 3,5 metros bajo la rasante de la acera o terreno.

Nivel de la planta baja: Se mantendrá entre los 0,15 metros 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.

2.6. NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN: Las presentes Normas Generales de Urbanización, están basadas en lo contenido en el capítulo 6 “Normas generales de Urbanización”, de las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento de Fuente el Saz de Jarama, que serán de cumplimiento obligatorio para lo no regulado en el presente Plan Parcial.

2.6.1. Finalidad: 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. 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.

2.6.2. Definición y clasificación del sistema viario: 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.

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, etc.) 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 mas representativos (Plaza del Ayuntamiento, Iglesia, etc.) y se caracterizan por albergar habitualmente en sus márgenes una variedad de usos (residenciales, comerciales, etc.) 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, etc.) debiendo tratarse y concebirse de forma unitaria con estos.

2.6.3. Condiciones del trazado: El trazado de las vías se ajustará a las alineaciones definidas en los documentos del presente Plan Parcial. 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.

Ancho de calzada: 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 consideraran 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.

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 Proyecto 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).

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 secundaria adaptará su pendiente transversal a la principal.

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 83 de las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento de Fuente el Saz de Jarama. 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. Deberán proyectarse aceras para peatones a lo largo de la calzada. Se admitirán soluciones de rasante en aquellas calles cuya baja intensidad 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

2.6.4. Pavimentación y encintado: 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. 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, etc.). Normalmente, el tipo de firme flexible a emplear consistirá en un pavimento de aglomerado asfáltico sobre base de material granular, suelo-cemento 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. 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, etc.), 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, etc.) 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 estar condicionada además por las características del terreno. El espacio peatonal se diferenciará del destinado al tráfico rodado mediante un encintado de piedra natural o elementos prefabricados 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.

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 mm., dependiendo de las condiciones del drenaje. Serán verticales o tendidos en función de las características del lugar. 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. 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, etc.) 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. 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, etc. 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. En el cruce entre viario rodado y una vía pecuaria se cumplirá lo dispuesto en las Condiciones de Uso de Vía Pecuaria del Capítulo 2.4 de las Presentes Normas.

2.6.5. Abastecimiento de agua: Las conexiones a la red general se resolverán en los términos que disponga el organismo suministrador del servicio, el Canal de Isabel II. El diseño de las redes de Abastecimiento de agua y de Riego se realizará de acuerdo con lo dispuesto en la normativa vigente, principalmente, con lo dispuesto en las Normas para el abastecimiento de Agua del Canal de Isabel II (Revisión 2004). La demanda total correspondiente a los diferentes usos establecidos en el ámbito se preverá de acuerdo con lo establecido en dichas normas. Se prohíbe expresamente la colocación de bocas de riego en viales para baldeo de calles.

2.6.6. Red de riego: Al tener las Zonas Verdes una superficie bruta inferior a 3 ha, el agua para riego podrá obtenerse de la red general de abastecimiento del Canal de Isabel II, según la Normativa de la Compañía. La red de riego deberá ser independiente de la red de agua sanitaria, debiendo remitirse al Canal de Isabel II para su aprobación. Se construirán dos arquetas independientes para efectuar la conexión de la red de riego a la red del Canal de Isabel II: la primera arqueta, diseñada de acuerdo con las normas del Canal de Isabel II, albergará las válvulas de limitación de presión, corte, limitadora de caudal, así como el contador y la válvula de retención; en la segunda arqueta se instalarán las válvulas de corte del usuario ya sea público o privado. A la

primera arqueta solamente tendrá acceso el personal del Canal de Isabel II. El material de las tuberías será de fundición dúctil para diámetros iguales o mayores a 80 mm y polietileno de alta densidad para diámetros iguales o mayores a 80 mm. La zona de césped no excederá el 30% de la superficie total de las zonas verdes, debiendo evitarse las grandes extensiones de pradera de césped, tendiendo a potencial el arbolado y la vegetación arbustiva. La elección de especies xerófilas, y preferiblemente autóctonas, con mínimas exigencias de agua y gran resistencia al medio, permitirá compaginar la funcionalidad (crear zonas de sombra, enmarcar entornos de paisaje, definir alineaciones de paseo, corta vientos, mitigar ruidos, etc.) con la estética de su porte y follaje. El sistema de riego deberá automatizarse para permitir un adecuado diseño que ofrezca total cobertura a la zona de regar y de la forma más uniforme posible, obteniendo un óptimo aprovechamiento del agua y un adecuado mantenimiento de las distintas plantas según sus propias exigencias. El diseño de los jardines incluirá sistemas efectivos de ahorro de agua y como mínimo:

- Programadores de riego
- Aspersores de corto alcance en zonas de pradera
- Riego por goteo en zonas arbustivas y en árboles

Deberán considerarse las pérdidas por evapo-transpiración en las diferentes estaciones del año a fin de aportar al terreno la dosis de agua exacta sin exceder su capacidad de infiltración y absorción. El diseño de los jardines se realizará de forma que las dosis de riego referidas a su superficie total sean las siguientes:

- Caudal punta 0.6 l/s/ha (considerando 8 horas de riego al día)
- Diaria inferior a 1,8 litros por m²
- Mensual inferior a 35 litros por m²
- Anual inferior a 1.500 litros por ha

2.6.7. Red de saneamiento: La red de saneamiento será de tipo separativo. En ningún caso, las aguas de lluvia procedente de cubiertas, patios o cualquier otra instalación interior de las parcelas, deberán incorporarse a la red de aguas negras del sector. Por este motivo se dispondrán en cada área edificable dos acometidas de saneamiento, una para aguas residuales y otra segunda para pluviales, ambas registrables y accesibles. Los pozos de la red de aguas pluviales y de la red de aguas residuales tendrán tapas diferentes en las que se indiquen su destino y preferentemente distinto color. El caudal de vertido de aguas negras generadas por el SAU-3 no será superior a 226 m³/día, estimado mediante las Normas para Redes de Saneamiento del Canal de Isabel II. La incorporación de los vertidos de aguas residuales del SAU-3, se realizará mediante conexión a la red de alcantarillado de gestión municipal, por lo que deberá ser el Ayuntamiento de Fuente el Saz de Jarama quien se pronuncie sobre la capacidad de dicha red y su idoneidad para asumir los vertidos de aguas residuales generadas por el SAU-3. En el caso de que los caudales de aguas residuales y aguas pluviales de zonas adyacentes al SAU-3, como zonas en el tramo de travesía de la carretera M-111, se conectasen a la red de saneamiento (aguas residuales y aguas pluviales) del SAU-3, se deberá garantizar que dicha red esté dimensionada, es decir, que tenga capacidad suficiente para admitir dichos caudales. No deberá incorporarse a la red de colectores, emisarios y demás instalaciones de saneamiento de titularidad de la Comunidad de Madrid o del Canal de Isabel II, un caudal de aguas residuales diluido superior a cinco veces el caudal punta de las aguas residuales aportadas por la actuación. Las conducciones de aguas residuales tendrán que discurrir a una cota inferior a las conducciones de abastecimiento (mayor profundidad). A su vez, la profundidad de la red de saneamiento deberá ser siempre mayor que la profundidad del nivel inferior del edificio (sótanos) – evacuación por gravedad – y deberá situarse siempre por encima del nivel freático. El Ayuntamiento de Fuente el Saz de Jarama deberá coordinar la ejecución de las obras de las redes de saneamiento, de tal manera que sea factible la evacuación de las aguas según se ha planificado. La velocidad máxima aconsejable del agua en la tubería será de 3m/s, pudiendo admitirse hasta 6m/s en tramos cortos. La velocidad mínima recomendada será de 0,5 m/seg., a fin de evitar deposiciones de material y estancamientos. Caso de ser inferior se exigirán cámaras de descarga en la cabecera de los ramales. La red estará formada por tubos de hormigón vibro prensado para secciones de 0,50 m de diámetro, siendo necesario el uso del hormigón armado para secciones superiores. También pueden utilizarse el fibrocemento, el cloruro de polivinilo (PVC) y el polietileno. Se aconseja el uso de juntas estancas y flexibles. Los materiales cumplirán los requerimientos contenidos en el Pliego de Condiciones facultativas para abastecimiento y saneamiento (MOPU) y se acreditará el cumplimiento de su correspondiente normativa de calidad. Se asentará sobre un lecho adecuado. En las alcantarillas de distribución,

la sección mínima tolerable será de 30 cm. Este diámetro podrá reducirse en las acometidas domiciliarias a 250 mm. Las pendientes mínimas a exigir serán del 1,25 por 100 (1 en 80), con un resalto mínimo de 20 cm por encima de la generatriz superior del colector. 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 50 metros. La tubería deberá estar enterrada un mínimo de 1,20 metros por debajo de la calzada o en zonas donde pueda estar sometida a tráfico pesado. El destino final de las aguas residuales será la EDAR de Fuente el Saz de Jarama en el término municipal de Fuente el Saz de Jarama, gestionada por el Canal de Isabel II.

2.6.8. Suministro de energía.-

Conexiones: Se resolverán en los términos que disponga la Compañía Suministradora.

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 MIBT010 y el grado de electrificación deseado para las viviendas.

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

Disposición del tendido de media tensión: En las zonas urbanas discurrirá bajo las aceras con las protecciones reglamentarias.

Centros de transformación: Los centros de transformación deberán localizarse sobre terrenos de propiedad privada y su exterior armonizará con el carácter y edificación e la zona. Se procurará la integración de los centros de transformación en la edificación, recomendándose su disposición subterránea con solución de acceso directo desde la vía pública y su drenaje, directo a la red de alcantarillado.

Disposición del tendido de baja tensión: En zonas urbanas será subterránea disponiéndose bajo las aceras.

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 que no se oponga a lo aquí establecido.

2.6.9. Iluminación

De los criterios básicos: 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. 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.

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

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 DISEÑO	RECOMENDACIONES
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
Secundaria Casco Urbano	- Seguridad - Referenciación entorno	Reducción dinamismo (potenciación uniformidad transversal)
Principal Urbanización	- Seguridad - Orientación	Código iluminación claro Referenciación itinerarios peatonales Reforzamiento del carácter de puerta o centro de la edificación
Secundaria Urbanización	- Seguridad - Orientación	Instalación adecuada a facilitar la orientación
Principal urbanización económica	- Referenciación entorno - Orientación - Seguridad	Reforzamiento del carácter de puerta o centro de la urbanización
Secundaria urbanización económica	- Orientación - Seguridad	Alumbrado en puntos estratégicos para facilitar la orientación
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

TIPO DE CALLE	DISPOSICIÓN	GEOMETRÍA		COMPONENTES				
		ALTURA DE MONTAJE (m)	INTERDISTANCIA (m)	SUSTENTACIÓN	LUMINARIA	LAMPARA	TENDIDO	SOPORTE
Travesía. Calle tráfico denso	- Tresbolillo - Pareada - Multiaxial	6-8	24-32	- Báculo - Columna - Suspendida	- Cerrada -Control deslumbramiento intenso	V.S.A.P.	Subterráneo	-Acero galvanizado pintado
Mayor o principal casco urbano	- Pareada - Multiaxial	3-6	12-24	- Columna - Suspendida	- Cerrada	V.M.C.C. H.M. V.S.A.P.	Subterráneo	-Acero galvanizado pintado -Hierro fundido
Secundaria casco urbano	- Tresbolillo - Axial - Unilateral	4-6	16-24	- Brazo mural - Suspendida	- 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 zonas verdes	- 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

V.S.A.P.: Vapor Sodio Alta Presión
H.M.: Halogenuros Metálicos
V.M.C.C.: Vapor Mercurio Color Corregido
V.S.B.P.: Vapor Sodio Baja Presión

REQUERIMIENTOS LUMINOTÉCNICOS

Tipo de calle	Iluminancia media en calzada (cd/m ²)		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	1-1.5	-	10-15	14-21	5	5	0.35-0.4	-	2.000-3.000	La luminaria cumplirá: ≤ 1.250 (H<4,5) L.A. $0,25 \leq 1.250$ ($4,5 \leq H \leq 6$) ≤ 2.000 (6<H) L: Luminancia de la luminaria (cd/m ²) A: Superficie emisora de luz de la luminaria (m ²) H: Altura de montaje (m) No podrán colocarse fuentes de luz sin apuntalar a la altura de los ojos (entre 1 y 3 m)			
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	No podrán colocarse fuentes de luz sin apuntalar a la altura de los ojos (entre 1 y 3 m)			
Secundaria de urbanización	-	0.5-0.8	5-8	7-11	2	0.2	0.15-0.25	-	1.800-3.300				
Principal de urbanización económica	-	0.5-0.8	5-8	7-11	2	0.2	0.15-0.25	-	-	No podrán colocarse fuentes de luz sin apuntalar a la altura de los ojos (entre 1 y 3 m)			
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

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. Cuando se utilicen disposiciones axiales o multiaxiales, con luminarias suspendidas de cable, la altura de montaje será tal que permita un gálibo de 5 m. desde la parte baja de la luminaria. Como norma general y cuando el ancho de la calzada sí lo permita, se preferirán las columnas a los báculos por su menor incidencia. 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.

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. 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, etc. 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. Los soportes de acero deberán ser galvanizados en todos los casos y posteriormente pintados, previa capa fosfatante de imprimación. 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. Respecto a las luminarias a emplear en el exterior, se diseñarán según criterios establecidos en la "Guía para la reducción del resplandor luminoso nocturno" del Comité Español de Iluminación. Se tendrán que emplear luminarias cerradas en las que la carcasa impida sobresalir al elemento refractor del plano inferior de ésta, no superándose el flujo histórico superior al establecido para su clasificación de zona. 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 adaptan, estética y técnicamente a la solución deseada. Su diseño y tamaño se adaptará a la altura de montaje. 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. Las lámparas de vapor de sodio a baja presión, por sus malas características cromáticas, son desaconsejables en zonas urbanas. Como alternativa a la utilización de circuitos de alumbrado reducido, se valorará en cada caso la inclusión de reductores de potencia.

2.6.10 Otros servicios: 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.

2.6.11. Plantaciones (jardinería y arbolado): Para el arbolado urbano se alternarán diferentes especies con el fin de mitigar posibles afecciones de plagas, procurando en todo caso que sean resistentes y de fácil conservación. Con el objeto de disminuir el volumen de agua a utilizar, las especies vegetales a implantar serán adaptadas y con bajos requerimientos hídricos para su desarrollo. Deberá limitarse las superficies destinadas a cubrir mediante pradera ornamental, dado que su mantenimiento supone grandes consumos de agua y energéticos. Podrán sustituirse por tapices verdes a base de xerófilas que no requieren riegos. 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. El arbolado se podrá plantar en alcorques construidos con este fin, para formar alineaciones o masas vegetales, o bien áreas terrazas continuas. 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 cm., medido a 1 m. de altura del suelo. Se aconseja situar alrededor del tronco del árbol una protección durante el primer año de la plantación. 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 m. y el máximo de 12 m. El volumen de excavación necesario para realizar la plantación no será menor de 1 m³. Si el árbol se planta en alcorque, la superficie de éste último no será inferior a 1 m². La profundidad mínima de la excavación será de 0,60 m. En algunas ocasiones, el uso de determinadas plantas puede resultar eficaz para lograr una superior estabilidad de los taludes resultantes de la urbanización. A este fin se elegirán preferentemente las plantas tapizantes cuyas raíces penetran y conexian el terreno, pudiéndose igualmente utilizar otras clases de arbustos. 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 m³ y la profundidad mínima será de 0,40 m. 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.

2.6.12 Vías Pecuarias: En el acondicionamiento de las vías pecuarias se incluirá al menos lo siguiente:

- Instalación de señales de vía pecuaria cada 100 metros. El modelo deberá solicitarse a la Dirección General de Agricultura y Desarrollo Rural.
- Camino central de zahorra compactada de 4-5 metros de anchura.
- Plantación perimetral de la vía pecuaria con especies adecuadas al entorno (árboles de 1,5 metros de altura y arbustos) y con las instalaciones de riego necesarias para su mantenimiento.
- Colocación de hitos en los laterales de la vía pecuaria (bloques de piedra natural o balizas metálicas) cada 50 metros en tramos rectos o menor distancia en tramos curvos.

En las zonas de cruce de vía pecuaria con viarios rodados se instalará:

- Señal de paso de ganado.
- Paso de cebra.
- Pavimento diferenciado distinto a asfalto con piedra natural o imitación (hormigón labrado en tono terroso, etc).
- Bandas sonoras transversales al eje de la calzada con señal de reducción de la velocidad, dependiendo del tráfico rodado.

No se podrán instalar bordillos, ni escalones, ni estructuras que por su altura y/o por sus características dificulten la ejecución de los usos prioritarios de las vías pecuarias. En la zona de cruce de viario rodado con la vía pecuaria propuesta no deberán construirse aparcamientos. Se remitirá a la Dirección General de Agricultura y Desarrollo Rural separata técnica del proyecto de acondicionamiento de las vías pecuarias dentro del proyecto de urbanización para su autorización.

2.7 NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN: Las presentes Normas Generales de Protección, están basadas en lo contenido en el capítulo 7 “Normas generales de Protección”, de las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento de Fuente el Saz de Jarama, que serán de cumplimiento obligatorio para lo no regulado en el presente Plan Parcial.

2.7.1. Finalidad: Regulan de forma general y para la totalidad del ámbito incluido en el SAU-3 las condiciones de protección del medio-ambiente y el patrimonio social, cultural y económico de la comunidad dentro del cual se encuentra entre otros el arquitectónico. En este capítulo se desarrolla específicamente las condiciones generales referentes a los siguientes extremos:

Protección medio-ambiental, ecológica y de los niveles de confort.

- Protección paisajística y de la escena urbana.

2.7.2. Responsabilidades

La responsabilidad de la apariencia y conservación tanto del medio “natural” como del “urbano” corresponde, en primer lugar, al Ayuntamiento y por tanto cualquier clase de actuación que les afecte deberá someterse a su criterio. Consiguientemente el Ayuntamiento podrá denegar o condicionar la concesión de licencias de obras, instalaciones o actividades que puedan resultar un atentado ambiental, estético o inconvenientes para su emplazamiento. La responsabilidad también alcanza a los particulares que deberán colaborar con el Ayuntamiento y entre sí para la consecución de los objetivos que se pretenden. Asimismo y en función de ello todos los ciudadanos tiene derecho a denunciar a las autoridades municipales las instalaciones y actividades que supongan un peligro a la sanidad y a la naturaleza y a las construcciones que adolezcan de falta de higiene y ornato, las que amenacen ruina o aquellas que pudieran ocasionar, por el mas estado de sus componentes (remates, chimeneas, cornisas, etc.), algún daño o cualquier actuación que lesiona la apariencia de cualquier

2.7.3. Protección Medio Ambiental

2.7.3.1. Alcance y contenido: Estas normas regulan de forma general y para la totalidad del ámbito incluido en el SAU-3 las condiciones de protección ecológica del medio ambiente natural y de los niveles de confort y seguridad para las personas.

2.7.3.2. Vertidos sólidos (basuras)

Clasificación

A los efectos de orientar su punto de vertido según estas normas los residuos se clasifican en:

- Residuos de tierras: aquellos procedentes de actividades de vaciado o desmonte, por lo que solamente podrán contener áridos o tierras, y no materiales procedentes de derribos de construcciones, de desecho de las obras, ni originados en el proceso de fabricación de elementos de construcción.
- Residuos de tierras y escombros: aquellos procedentes de cualquiera de las actividades del sector de la construcción, de la urbanización y la edificación, del desecho de las obras, del vaciado, del desmonte, etc., pudiendo contener, además de áridos, otros componentes y elementos de materiales de construcción. Su transporte y vertido se hará con arreglo a lo dispuesto por la Ordenanza Municipal correspondiente.
- Residuos orgánicos. Aquellos procedentes de actividades domésticas, que no contienen tierras ni escombros y en general, no son radiactivos, mineros o procedentes de la limpieza de fosas sépticas. Se consideran excluidos en este apartado los residuos industriales y hospitalarios que no sean estrictamente asimilables a los procedentes de actividades domésticas.

Clasificación: Las áreas susceptibles de ser destinadas a los vertidos de las clases citadas, se establecerán por el Ayuntamiento, de acuerdo con la normativa, directrices y Programas Coordinados de Actuación en estas materias y aprobados por la Comunidad de Madrid, planes sectoriales, Ley 42/1975, de la Jefatura del Estado sobre desechos y residuos sólidos urbanos, características medio-ambientales del emplazamiento y políticos de actuación de ámbito supramunicipal así como el Real Decreto 1.163/1.986, de 13 de junio, que lo modifica.

2.7.3.3. Vertidos líquidos (aguas residuales): Las aguas residuales no podrán verterse a cauce libre o canalización sin depuración realizada por procedimientos adecuados a las características del efluente y valores ambientales de los puntos de vertido, considerándose como mínimo los niveles y valores establecidos en el Decreto 2414/1961 “Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas”, orden del Ministerio de la Gobernación de 15 de Marzo de 1963, Decreto de la Presidencia del Gobierno y Orden del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo de 14 de abril de 1980.

2.7.3.4. Vertidos gaseosos: Quedan prohibidas las emanaciones a la atmósfera de elementos radioactivos, polvo y gases en valores superiores a los establecidos en el Decreto 833/1975 del Ministerio de Planificación del Desarrollo y desarrollo posterior, así como el Decreto 2414/1961 “Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas”, y su desarrollo reglamentario, así como la Orden del Ministerio de Industria fr 18 fr Octubre de 1976.

2.7.3.5. Contaminación acústica y vibratoria: La calidad acústica de los ambientes exteriores e interiores deberá adecuarse a lo establecido en la norma básica de la edificación NBE-CA-88, el Reglamento de Actividades clasificadas citado anteriormente, la Orden de la Presidencia del Gobierno de 10 de julio de 1965 y las Normas Técnicas y Reglamentos que regulan la seguridad e higiene en el trabajo.

2.7.3.6. Protección contra incendio: Las construcciones, instalaciones en su conjunto y sus materiales, deberán adecuarse como mínimo a las exigencias de protección establecidas por el Código Técnico de la Edificación de Marzo de 2006 y normas de prevención de incendios por tipo de actividad:

- Turística. Orden del Mterio. de Comercio y Turismo de 28-09-1979
- Sanitaria. Orden del Mterio. de Sanidad de 24-10-1979
- Educativa. Orden del Mterio. de Ecuación y Ciencia de 13-11-1984
- Espectáculos. Circular de la Dirección General de la Seguridad del Estado de 11 de Mayo de 1984

2.7.3.7. Desarrollo de actividades diversas: Las actividades se encuentran sometidas al régimen específico de aplicación que les corresponda, siendo entre otras:

- Espectáculos públicos y Actividades Recreativas. Real Decreto 2816/1982 del Ministerio del Interior.
- Espectáculos taurinos. Orden del Ministerio de Gobernación de 15 de Marzo de 1962.

2.7.4. Protección paisajística y de la escena urbana

2.7.4.1. Protección del perfil del ámbito: Se deberá cuidar especialmente el perfil característico del ámbito desde el exterior, para lo cual se evitará la ruptura del perfil actual con la aparición de elementos cuyas características sean desproporcionadas o sus texturas sean inconvenientes por contraste respecto del conjunto. En función de ello se atenderá al tratamiento de las edificaciones en las zonas de borde del ámbito que conforman la “fachada” de éste. Asimismo se prohibirá cualquier cartel publicitario en las zonas de borde perimetral al ámbito o en cualquier otro punto que se pueda desfigurar su perfil.

2.7.4.2. Hallazgos de interés: Cuando se produzcan hallazgos de interés arqueológico, histórico o artístico, se tomarán las siguientes medidas:

- Se estará obligado a ponerlo en conocimiento del Ayuntamiento antes de 24 horas, el cual podrá declarar la suspensión de las obras parcial o totalmente, en función den interés e importancia del hallazgo.
- En el caso que procediera la suspensión de licencias, para la reanudación de las obras será precisa licencia especial del Ayuntamiento que se otorgará previos los asesoramientos pertinentes.
- Si la naturaleza de los descubrimientos lo requiriese podrá el Ayuntamiento proceder a la expropiación de la finca y, si lo juzga oportuno, recabar la colaboración del Departamento estatal o regional correspondiente.
- Serán objeto de especial atención, por parte de los servicios técnicos municipales, las obras de reforma interior, demolición, recalzo o pocería que se realicen en fincas en que puedan presumirse hallazgos de interés.

2.7.4.3. Protección del Paisaje: Con el fin de lograr la conservación de las estructura paisajística tradicional han de tenerse en cuenta de modo general las determinaciones relativas a:

- Protección de la topografía, impidiendo actuaciones que alteren las características morfológicas del terreno.
- Protección de cauces naturales y del arbolado correspondiente así como de acequias y canales de riego.
- Protección de plantaciones y masas forestales.
- Protección de caminos de acceso, cañadas, verdeas, etc.
- Protección de construcciones, tales como. Sistemas de cercas, corrales, apriscos, casetas de aperos de labranza, etc., que configuren la bondad del paisaje.

2.7.4.4 Conservación del trazado y características del viario: Con carácter general se conservará la estructura general del viario, respetando el tamaño y la morfología de las manzanas, así como las alineaciones existentes. Sólo se admitirán modificaciones puntuales con al finalidad de resolver problemas concretos como soluciones singulares que no alteren sustancialmente la naturaleza del trazado.

2.7.4.5. Protección de visualizaciones.- Se protegerán con carácter general las visualizaciones, teniendo en cuenta tres supuestos diferenciados:

- Visualizaciones del entorno desde el ámbito
- Visualizaciones del ámbito desde el entorno
- Visualizaciones interiores del ámbito

Los dos primeros están vinculados a la protección de paisaje. El tercero se refiere tanto a visualizaciones sobre elementos concretos (hitos) como sobre áreas parciales del propio ámbito. Marcadas las visualizaciones protegibles han de tomarse las medidas tendentes a:

- Atenuación del impacto de al edificación susceptibles de ocultar o alterar las características del panorama.
- Protección específica del objeto de la visualización.

2.7.4.6. Conservación de los espacios libres: Los espacios libres privados (interiores de parcelas, patios de manzana proindiviso, espacios abiertos proindiviso, etc.), deberán ser conservados y cuidados por los propietarios particulares en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, atendándose a lo que a continuación se dicta sobre cerramiento de solares. El Ayuntamiento vigilará el cumplimiento de estas obligaciones pudiendo, en caso de que no se efectuasen debidamente, llevar a cabo su conservación con cargo a la propiedad. Los espacios libres públicos serán mantenidos por el Ayuntamiento.

2.7.4.7. Arbolado y vegetación: Se podrán hacer o dejar alcorques para plantar árboles en las aceras siempre que éstas dispongan del la anchura mínima necesaria para permitir que se cumpla la 8/1993, de 22 de junio, de promoción de la accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas de la Comunidad de Madrid. El arbolado existente, en espacios públicos o privados, sea de la clases que sea, deberá conservarse, cuidarse y protegerse de las plagas y deterioros que pudieran acarrear su destrucción parcial o total siendo preciso para la tala, cambios de cultivos arbóreos y replantaciones la previa solicitud de licencia al Ayuntamiento quien podrá recabar asesoramiento de los organismos competentes. Se cuidará especialmente el cumplimiento de lo anterior para aquellas especies arbóreas situadas en espacios públicos. Se aconsejan las plantaciones de hoja perenne al Norte y las de hoja caduca al Sur y Oeste para proteger de la radiación en verano y permitirla en invierno. Es aconsejable asimismo, la plantación en torno a las fachadas al sur de césped y arbustos caducifolios para paliar la absorción de radiación por los paramentos verticales de la edificación. No obstante se reducirá al mínimo posible la plantación de elementos o especies vegetales de fácil destrucción y costoso mantenimiento, debiéndose estudiar la implantación de otros que con iguales o parecidas características tienen más ventajas en ese sentido (grama en lugar de césped).

2.7.4.8. Cerramientos de solares: Los solares no edificados deberán cerrarse con una cerca de material resistente, incombustible, de 2 m de altura como mínimo, revocada, pintada o tratada, de forma que su acabado sea agradable, estético y contribuya al ornato de la ciudad. El cerramiento deberá situarse en la alineación oficial. Al finalizar la ejecución de las obras de urbanización, los propietarios de solares tendrán la obligación de efectuar el cerramiento en el plazo de dos meses, a partir de la terminación de las obras de urbanización.

2.7.4.9. Supresión de barreras físicas: Se tenderá a la supresión de barreras físicas para permitir el paso de inválidos, coches de niños, etc., mediante la disposición de rebajas en bordillos de aceras, rampas de acceso a edificios o por vías públicas. Se tendrá a la supresión de bordillos, realtes o aceras en calles estrechas, pavimentando toda la calle por igual, colocando defensas o pequeños postes adecuados que impidan a los vehículos arrojarse a las fachadas de las edificaciones.

2.7.4.10. Mobiliario urbano: Se prestará especial atención a la colocación en la vía pública de elementos de mobiliario urbano: bancos, cabinas, arbolado, etc., puntos de venta: quioscos, puestos, etc., u ornato: estatuas, fuentes, parterres, etc., que deberán resolverse de forma sencilla, cuidando su adecuación en el entorno, especialmente si se sitúan junto a edificios catalogados.

2.7.4.11. Anuncios: La publicidad exterior de cualquier tipo cumplirá lo determinado en las “Condiciones Generales de Volumen” y las particulares “Estéticas y Compositivas”.

Se prohíbe expresamente:

- La fijación o pintado exterior de publicidad sobre medianeras de la edificación, aunque fuese circunstancialmente.
- La publicidad acústica.

Para la fijación directa de carteles sobre edificios se considerarán las siguientes restricciones:

- Sobre los edificios, muros, vallas y cercas catalogadas o considerados de interés, los anuncios guardarán el máximo respeto al lugar donde se ubiquen, permitiéndose exclusivamente en planta baja, sobre los huecos de fachada, manteniendo su ritmo y con materiales que no alteren los elementos protegidos.
- Para el resto de los edificios se permiten también la instalación de anuncios en planta baja, sobre los huecos de fachada, siempre y cuando mantengan su ritmo y con materiales que no alteren sus características y las

- del entorno. Se prohíbe la fijación de soportes exteriores o bastidores extensos, luminosos en vallas, calles, plazas, cornisas o tejados, jardines o parques públicos o privados, ni en isletas de tráfico excepto aquellas que afectan a la información de servicios de interés público como farmacias, etc.
- En los edificios en ruina no se permitirán anuncios de ninguna clase ni durante las obras de restauración o reestructuración y otras que se lleven a cabo; salvo los carteles propios de identificación de la obra.
 - No se permitirán anuncios sobre postes de alumbrado, de tráfico y otros análogos de la vía pública.
 - La publicidad que no reuniese los diferentes requisitos establecidos en estas Normas (Condiciones Generales y Particulares), quedará desde la entrada en vigor de las mismas como “fuera de ordenación” y no podrá renovar su licencia anual de instalación, sin que esto de derecho a indemnización, excepto cuando la suspensión se impusiese antes de la fecha de caducidad de la concesión del anunciante. En todo caso cuando se solicitase licencia de obra mayor en un edificio con publicidad fuera de ordenación se exigirá su corrección o suspensión simultánea.
 - El Ayuntamiento podrá delimitar las paredes, muros o mamparas en las que se permita, con carácter exclusivo, la colocación de elementos publicitarios a los fines que considere.
 - Con fines provisionales y excepcionales como fiestas, ferias exposiciones o manifestaciones el Ayuntamiento podrá autorizar carteles no comerciales, circunstanciales el tiempo que dure el acontecimiento.

2.7.4.12. Señalización de tráfico: No se permite situar señales adosadas a cualquier edificación, muro, valla y cercas a menos que se justifique debidamente; justificación que sólo podrá atender a problemas de ancho de vía o dificultades para el paso de vehículos o peatones. Se prohíbe expresamente, en todo caso, en aquellas edificaciones catalogadas o de conservación integral o de conservación de composición de fachadas. En todo caso se adoptará el sistema de señalización que perturbe en menor grado los ambientes y edificios de interés, reduciéndose a la mínima expresión tanto en señalización vertical como horizontal (pinturas sobre pavimentos) siempre que sea compatible con la normativa del Código de Circulación.

2.7.4.13. Tendidos y elementos de infraestructura y servicios: Se prohíben los tendidos aéreos eléctricos y telefónicos, debiendo reformarse los existentes de acuerdo con lo que determina la legislación vigente. En los edificios de nueva planta no se permitirán tendidos exteriores sobre las fachadas, debiendo realizar los empotramientos necesarios.

2.7.4.14. Obras de urbanización para mejora de la escena y ambientes urbanos: El Ayuntamiento podrá declarar de urbanización especial, determinadas calles, plazas o zonas con el fin de conservar la armonía del conjunto y los propietarios de edificios o solares enclavados en dichos lugares, no podrán modificar las construcciones, ni edificar otras nuevas, sin someterse a cualquier ordenanza especial, que previo los requisitos reglamentarios pueda aprobarse en cada caso.

2.7.4.15. Servidumbres urbanas: El Ayuntamiento podrá instalar, suprimir o modificar, a su cargo, en las fichas, y los propietarios vendrán obligados a consentirlo, soportes, señales y cualquier otro elemento al servicio de la ciudad, que deberán, en todo caso, cumplir estas “Condiciones de Protección” y las “Estéticas y Compositivas” en cada caso, siempre previa justificación mediante la normativa legal vigente y sólo en el caso de que no haya otra alternativa para su realización en suelo público, previa compensación económica al propietario por los daños causados o servidumbre que se cree.

2.8. ORDENANZAS

2.8.1. **Ámbito de aplicación:** El ámbito de aplicación de las ordenanzas del presente Plan Parcial se establece para cada una de las zonas definidas en el plano PL-07: ZONIFICACIÓN. Las ordenanzas se estructuran señalando las siguientes determinaciones:

- Definición
- Alineaciones
- Condiciones de la parcela

- Tipología edificatoria
- Altura máxima de la edificación sobre rasante
- Retranqueos
- Usos permitidos
- Condiciones Estéticas
- Aparcamiento
- Observaciones

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.

2.8.2. **Condiciones de obligado cumplimiento:** En todos los usos del suelo, se atenderá además de a lo establecido en las condiciones particulares de su ordenanza, a lo establecido por las Normas Jurídicas Aplicables que se relacionan en el punto 1.1.3, y a lo establecido en informes sectoriales al Plan Parcial aprobado inicialmente, que se relacionan en el punto 1.1.2.

Se incluyen a continuación algunas condiciones impuestas por los citados informes, que no se han citado con anterioridad, y son de obligado cumplimiento:

Carreteras: Según Informe de 11-05-2005, antes del comienzo de cualquier obra que pueda afectar al dominio público viario de la Comunidad de Madrid o su zona de protección deberá pedirse permiso a la Dirección General de Carreteras de la Comunidad de Madrid.

Arqueología: Según Informe de 05-10-2005, deberá realizarse el control arqueológico de los movimientos de tierra. En caso de aparición de restos arqueológicos como consecuencia de las obras se deberá comunicar en el plazo de 48 horas a la Dirección General de Patrimonio Histórico o, en su caso, al Ayuntamiento correspondiente, conforme establece el art. 43.2 de la Ley 10/1998 de 9 julio de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid.

Medio Ambiente: Según Informe de 19-06-2008, no es necesario someter al trámite de evaluación ambiental el Plan Parcial del SAU-3, sin perjuicio de lo establecido en el art. 5.1 de la Ley 9/2006, de 28 de abril.

Aviación Civil: Según Informe de 18-04-2008, la totalidad del ámbito del Plan Parcial SAU-3 se encuentra incluido en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas Legales correspondientes al Aeropuerto de Madrid-Barajas.

Teniendo en cuenta que en SAU-3 las cotas del terreno se encuentran por debajo de 640 m y las cotas de Servidumbres Aeronáuticas se encuentran aproximadamente por encima de los 821 m, ambos sobre el nivel del mar, así como la altura máxima que admite la ordenación de 13,20 m, hay cota, en principio, suficiente para que la Superficie de Aproximación Intermedia del Radiofaro Omnidireccional de Muy Alta Frecuencia (VOR 18R) no sea sobrepasada por dichas construcciones, las cuales en cualquier caso deberán quedar por debajo de dicha superficie, incluidos todos sus elementos (como: antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), incluidas las grúas de construcción y similares.

Independientemente de lo anterior, la ejecución de cualquier construcción o estructura (postes, antenas, etc.), y la instalación de los medios necesarios para su construcción (incluidas las grúas de construcción y similares), requerirá resolución favorable, conforme a los artículos 29 y 30 del Decreto sobre Servidumbres Aeronáutica.

Se adjunta a continuación una copia del plano remitido por la Dirección General de Aviación Civil donde se representan las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas, que forma parte de las presentes ordenanzas.

Las Servidumbres Aeronáuticas y Huellas Sonoras vigentes se pueden ver de forma gráfica en el plano:



2.8.3. Zonas de ordenanza: Se exponen a continuación las condiciones de las ordenanzas que se aplican a los usos previstos para el presente Plan Parcial, y que son las siguientes:

- **ORDENANZA PRIMERA:** RESIDENCIAL UNIFAMILIAR (E-3)
- **ORDENANZA SEGUNDA:** RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR (RM-1)
- **ORDENANZA TERCERA:** EQUIPAMIENTO SOCIO-CULTURAL (EQ-1)
- **ORDENANZA CUARTA:** SERVICIOS DE INFRAESTRUCTURA (SE)
- **ORDENANZA QUINTA:** ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES (ZV)
- **ORDENANZA SEXTA:** RED VIARIA (RV)
- **ORDENANZA SEPTIMA:** VÍA PECUARIA (VP)

En todos los usos del suelo, se atenderá además de a lo establecido en las condiciones particulares de su ordenanza, a lo establecido por las Leyes Sectoriales, según informes recibidos por las diferentes administraciones, de la siguiente manera:

2.8.3.1. Ordenanza Primera: RESIDENCIAL UNIFAMILIAR (E-3)

E-3 – RESIDENCIAL UNIFAMILIAR		Pág. 1/2
DEFINICION	Residencial Grado 1 – Viviendas unifamiliares adosadas y pareadas Grado 2 – Agrupación de viviendas unifamiliares adosadas y pareadas	
ALINEACIONES	<ul style="list-style-type: none"> • Las definidas en el plano PL-07: ZONIFICACIÓN 	
PARCELA	SUPERFICIE MINIMA	250 m ²
	FRENTE MINIMO	6 m
	FONDO MINIMO	15 m
	EDIFICABILIDAD	0,50 m ² /m ²
	% OCUPACION EN PLANTA	40 %

TIPOLOGIAS EDIFICATORIAS	Edificación en hilera o pareada (ó minibloque)	
ALTURA MAXIMA DE LA EDIFICACION SOBRE RASANTE (h max)	2 plantas ó 6,5 m	
RETRANQUEO A	ALINEACIONES	3 m
	LINDEROS LATERALES DE PARCELA	3 m en tipología pareada (al libre)
	LINDERO POSTERIOR	3 m
	EDIFICACIONES EXISTENTES	A fachadas con huecos de estancias habitables mínimo 2/3 de h máx. A fachadas con huecos de estancias no habitables ½ h máx. (se considera h máx. la del edificio más alto)
USOS PERMITIDOS	Principal	1 (categoría 1ª)
	Compatible	2, 4 (categoría 1ª), 6, 8, 10, 11 y 15
	Prohibidos	Los restantes
CONDICIONES ESTETICAS	Será obligatorio el cumplimiento de las siguientes condiciones: Cubierta inclinada máximo 30° Cubrición con teja curva color natural Carpintería exterior pintada en tonos acordes con el entorno y entre los utilizados tradicionalmente. No se permite el aluminio anodizado en su color, aconsejándose la carpintería de madera barnizada o pintada. No se admitirá en fachadas el ladrillo moteado	
APARCAMIENTO	Se dispondrán 2 plazas de aparcamiento en el interior de la parcela	

E-3 – RESIDENCIAL UNIFAMILIAR		Pág. 2/2
OBSERVACIONES	<p>Se permite la unifamiliar aislada en las zonas ya consolidadas o comprometidas. Se definen a continuación las condiciones específicas para el Grado 2, correspondiente a viviendas unifamiliares con superficie común vinculada: agrupación de parcelas.</p> <p>Es un régimen especial de vivienda unifamiliar por el que no se pierde tal condición y en el que, a través de un proyecto de parcelación se configuran parcelas unifamiliares en las que, en cada una de ellas, se diferencian dos superficies: una donde se situará la vivienda unifamiliar y otra integrada en una superficie configurada como elemento común de la totalidad de las parcelas unifamiliares resultantes de la parcelación, cumpliéndose, además, las siguientes condiciones:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Se autorizan las agrupaciones de parcelas, si bien se mantendrá como parte privativa o con uso exclusivo residencial unifamiliar una porción mínima de parcela de superficie comprendida entre el 50% y el 70% de tamaño mínimo de parcela de la ordenanza de aplicación, destinándose el resto siempre vinculado a la parcela privativa y no segregable, a zona común de todas las parcelas que forman la agrupación. Con respecto las condiciones urbanísticas de las parcelas que se agrupan (edificabilidad y ocupación), se mantendrá el resto de los parámetros propios de la ordenanza de aplicación y siempre tomando como base la parcela total (no sólo la parte privativa). Se justificará el cumplimiento de la normativa de incendios. En estas agrupaciones o 	

	<p>conjuntos integrados el frente mínimo de la parcela privativa podrá reducirse en un 30%.</p> <ul style="list-style-type: none"> - La superficie de la parcela de la vivienda unifamiliar resultante de la suma de la parte donde ésta se localiza y la superficie correspondiente a su porcentaje de participación en la parte constituida como elemento común de la parcelación, no será inferior a la superficie que para la parcela mínima se establezca en la ordenanza particular o norma del planeamiento de desarrollo.
--	--

2.8.3.2. Ordenanza Segunda: RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR (RM-1)

RM-1 –RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR		Pág. 1/2
DEFINICION	Residencial Multifamiliar	
ALINEACIONES	Las definidas en el plano PL-07: ZONIFICACIÓN	
PARCELA	SUPERFICIE MINIMA	-
	FRENTE MINIMO	-
	FONDO MINIMO	-
	EDIFICABILIDAD	1,35 m ² /m ²
	% OCUPACION EN PLANTA	60 % de la parcela neta. La planta ático solo podrá ocupar como máximo el 25% de la superficie de la parcela.
TIPOLOGIAS EDIFICATORIAS	Edificación abierta. permitiéndose el escalonamiento de la parte trasera de la edificación en planta 1ª y 2ª y en planta 2ª a la fachada a viario, con el fin de dotar al máximo de viviendas de terrazas ajardinadas.	
ALTURA MAXIMA DE LA EDIFICACION SOBRE RASANTE (h máx.)	B + I+ A con una altura máxima de cornisa de 10,20 m. o B + II + A con una altura máxima de cornisa de 13,20m cuando en la planta baja no se sitúen viviendas (solo portales, soportales diáfanos ligados a la zona común y que no computarían edificabilidad, y locales comerciales	
RETRANQUEO A	ALINEACIONES	3 m Los áticos retranquearán todos sus fachadas tres metros respecto a la planta inferior excepto a su fachada de testero que podrá no retranquearse.
	LINDEROS LATERALES DE PARCELA	3 m
	LINDERO POSTERIOR	3 m
	EDIFICACIONES EXISTENTES	En los edificios aislados, la separación entre edificios será de 10 m. Cuando las dos fachadas sean ciegas o den a ellos huecos de espacios no vidaderos esta medida podrá reducir a 6 metros. La longitud máxima de fachada en línea será de 70 metros.
RM-1 –RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR		Pág. 2/2
USOS PERMITIDOS	Principal	1 (categorías 1ª y 2ª)
	Compatible	6 (1) Despachos profesionales (2)
	Prohibidos	Los restantes

CONDICIONES ESTETICAS	<p>Será obligatorio el cumplimiento de las siguientes condiciones:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Cubierta plana. - Carpintería exterior pintada en tonos acordes con el entorno y entre los utilizados tradicionalmente. No se permite el aluminio anodizado en su color, aconsejándose la carpintería de madera barnizada o pintada. - No se admitirá en fachadas el ladrillo moteado
OBSERVACIONES	<p>(1) Esta ordenanza contempla la posibilidad de la tipología “terciario-multifamiliar”, esto es, edificios de vivienda multifamiliar que reservan espacios destinados al uso 6, si bien entonces siempre mantendrán el uso terciario en planta baja, adosado a una vía rodada y con un fondo mínimo para este uso de 12 metros, que sólo será interrumpido para el acceso a los portales. Se tendrán en cuenta las condiciones de patios del Apartado 2.5.3.1 de las presentes Normas Urbanísticas (2) Deberán ser compatibles con el uso residencial y siempre y cuando se mantenga el uso principal de vivienda</p>

2.8.3.3. Ordenanza Tercera: EQUIPAMIENTO SOCIO-CULTURAL (EQ-1)

EQ-1 – EQUIPAMIENTO SOCIO-CULTURAL		
DEFINICION	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 PL-07: ZONIFICACIÓN	
PARCELA	SUPERFICIE MINIMA	-
	FRENTE MINIMO	-
	FONDO MINIMO	-
	EDIFICABILIDAD	-
	% OCUPACION EN PLANTA	85 %
TIPOLOGIAS EDIFICATORIAS	No se define	
ALTURA MAXIMA DE LA EDIFICACION 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 m
	LINDEROS LATERALES DE PARCELA	3 m
	LINDERO POSTERIOR	3 m
	EDIFICACIONES EXISTENTES	-
Excepcionalmente se podrán reducir estos retranqueos cuando se justifique en pleno su necesidad		

USOS PERMITIDOS	Principal	8, 9 y 10
	Compatible	11 y 12
	Prohibidos	Los restantes
CONDICIONES ESTETICAS	Las correspondientes a la zona de ordenanza donde estén ubicados.	

2.8.3.4. Ordenanza Cuarta: SERVICIOS DE INFRAESTRUCTURA (SE)

SE - SERVICIOS DE INFRAESTRUCTURA		
DEFINICION	Corresponden a superficies edificables con edificaciones aisladas e instalaciones especiales destinadas a servicios necesarios para el mantenimiento del medio urbano.	
ALINEACIONES	Las definidas en el plano PL-07: ZONIFICACIÓN	
PARCELA	SUPERFICIE MINIMA	-
	FRENTE MINIMO	-
	FONDO MINIMO	-
	EDIFICABILIDAD	Dependerá de la instalación. La edificabilidad no será computable a efectos de aprovechamiento
% OCUPACION EN PLANTA	100 %	
TIPOLOGIAS EDIFICATORIAS	Abierta y aislada	
ALTURA MAXIMA DE LA EDIFICACION SOBRE RASANTE	En los servicios de infraestructura se autorizará la altura máxima que señale el organismo competente en la prestación del servicio	
RETRANQUEO A	ALINEACIONES	-
	LINDEROS LATERALES DE PARCELA	-
	LINDERO POSTERIOR	-
	EDIFICACIONES EXISTENTES	-
USOS PERMITIDOS	Principal	13
	Compatible	Ninguno
	Prohibidos	Los restantes
CONDICIONES ESTETICAS	Los centros de transformación se dispondrán soterrados y contarán con las medidas necesarias para evitar los impactos visuales y garantías suplementarias de seguridad y accesibilidad.	

2.8.3.5. Ordenanza Quinta: ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES (ZV)

ZV - ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES		
DEFINICION	Espacios peatonales no edificados destinados a la plantación de arbolado, jardinería y elementos de mobiliario urbano	
ALINEACIONES	Las definidas en el plano PL-07: ZONIFICACIÓN	
PARCELA	SUPERFICIE MINIMA	-
	FRENTE MINIMO	-
	FONDO MINIMO	-
	EDIFICABILIDAD	-
	% OCUPACION EN PLANTA	Máximo 5 % de la superficie total de la zona
TIPOLOGIAS EDIFICATORIAS	Pequeñas construcciones aisladas como quioscos de música, pequeños bares, auditorios abiertos, etc. (1)	
ALTURA MAXIMA DE LA EDIFICACION SOBRE RASANTE	Será de una planta ó 3 m.	
RETRANQUEO A	ALINEACIONES	3 m
	LINDEROS LATERALES DE	3 m
	LINDERO POSTERIOR	3 m
	EDIFICACIONES EXISTENTES	-
Serán los correspondientes a las zonas de ordenanza en las que se encuentren situados		
USOS PERMITIDOS	Principal	15
	Compatibles	Ninguno (*)
	Prohibidos	Los restantes
En los espacios libres asociados a la red viaria (paseos, etc.), se permitirán los accesos rodados a parcelas o edificaciones colindantes (2)		
CONDICIONES ESTETICAS	Para cualquier tipo de edificación serán las correspondientes a las zonas en los que se encuentren.	
OBSERVACIONES	<p>(1) En los espacios libres señalados en las Normas como de uso privado, se permiten edificaciones en las mismas condiciones de ocupación (5%) y altura 3 m con usos de almacén garaje y aparcamiento de la parcela.</p> <p>(*) Se permitirán los usos correspondientes a las tipologías edificatorias definidas: pequeñas construcciones aisladas como quioscos de música, pequeños bares, auditorios abiertos, etc</p> <p>(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.</p> <p>(3) La denominada ZVL-5, dada su peculiaridad, podrá cruzarse para paso de vehículos o instalaciones, siempre que tenga prioridad el peatón. Tendrá, además, la consideración de viario a efectos del cómputo del frente de parcela y acceso rodado. El ancho del acceso no podrá superar los 4,00 metros y se realizará con adoquinado u otro tipo de elementos pétreos que se adecuen al carácter de zona verde.</p>	

2.8.3.6. Ordenanza Sexta: RED VIARIA (RV)

RV – RED VIARIA		
DEFINICION	Corresponden a espacios libres, no edificables, de dominio y uso público destinados a: <ul style="list-style-type: none"> - acoger servicios técnicos de infraestructura urbana - al tráfico rodado y sus necesidades inherentes - al tránsito y la estancia peatonales y sus necesidades inherentes 	
ALINEACIONES	Las definidas en el plano PL-07: ZONIFICACIÓN	
PARCELA	SUPERFICIE MINIMA	-
	FRENTE MINIMO	-
	FONDO MINIMO	-
	EDIFICABILIDAD	-
	% OCUPACION EN PLANTA	-
TIPOLOGIAS EDIFICATORIAS	-	
ALTURA MAXIMA DE LA EDIFICACION SOBRE RASANTE	Será de una planta o 3 m.	
RETRANQUEO A	ALINEACIONES	-
	LINDEROS LATERALES DE PARCELA	-
	LINDERO POSTERIOR	-
	EDIFICACIONES EXISTENTES	-
-		
USOS PERMITIDOS	Principal	13
	Compatibles	15
	Prohibidos	El resto no enumerados
	-	
CONDICIONES ESTETICAS	-	
OBSERVACIONES		

2.8.3.7. Ordenanza Séptima: VÍA PECUARIA (VP)

VP – RED SUPRAMUNICIPAL VIAS PECUARIAS ESPACIO LIBRE PROTEGIDO		
DEFINICION	<i>“Corresponde a los terrenos ocupados por la Colada de Valdetorres, clasificada por Orden Ministerial de 3 de noviembre de 1972 (B.O.E. de 29 de noviembre de 1972), está deslindada por Orden Ministerial de 11 de febrero de 1911 y al mismo tiempo fue amojonada, aunque según los datos obrantes en la Sección de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid su conservación es mala”.</i>	
ALINEACIONES	Las definidas en el plano PL-07: ZONIFICACIÓN	
PARCELA	SUPERFICIE MINIMA	-
	FRENTE MINIMO	-
	FONDO MINIMO	-
	EDIFICABILIDAD	-
	% OCUPACION EN PLANTA	-
TIPOLOGIAS EDIFICATORIAS	-	
ALTURA MAXIMA DE LA EDIFICACION SOBRE RASANTE	-	
RETRANQUEO A	ALINEACIONES	-
	LINDEROS LATERALES DE PARCELA	-
	LINDERO POSTERIOR	-
	EDIFICACIONES EXISTENTES	-
-		
USOS PERMITIDOS	Principal	19
	Compatibles	Ninguno
	Prohibidos	Los restantes
	-	
CONDICIONES ESTETICAS	-	
OBSERVACIONES	<ul style="list-style-type: none"> • <i>“Sobre la red de Vías Pecuarias no se puede trazar ningún vial o rotonda, dicho uso es incompatible con el artículo 43 de la ley 8/98, de 15 de junio, donde queda prohibido el asfaltado de las vías pecuarias y el tránsito de vehículos a motor”, aunque actualmente existe un tramo de la Colada de Valdetorres ya asfaltado y consolidado como vial de acceso a varias fincas</i> • Se deberá cumplir lo establecido en las siguientes leyes: <ul style="list-style-type: none"> – a) Ley 8/1998 de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid: – a) Ley 3/1995 de 23 de marzo, de Vías Pecuarias, Estatal 	

Fuente el Saz de Jarama, a 29 de septiembre de 2009.—La alcaldesa-presidenta (firmado).
(02/12.007/09)