

sito en la plaza Mayor, número 1, de Villa del Prado (Madrid), en horas de nueve a catorce, o a través de los procedimientos establecidos en el artículo 38.4 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común. Junto con la instancia, los aspirantes deberán aportar obligatoriamente la autorización para someterse a las pruebas médicas según el modelo recogido en el anexo III de la señalada Orden 1148/1997 y justificante de pago de los derechos de examen, que serán de 9 euros, que deberán abonarse en cualquier oficina del "Banco Santander Central Hispano", cuenta corriente número 0049/2941/02/1910006410, debiendo indicar en el impreso el nombre y apellidos del aspirante, y haciéndose constar la inscripción en las pruebas selectivas para el ingreso en el Cuerpo de Policía Local del Ayuntamiento de Villa del Prado.

5. Plazo de presentación de instancia

Veinte días naturales contados a partir del día siguiente al de la publicación del extracto de la convocatoria en el "Boletín Oficial del Estado", en que deberá constar la fecha y número del BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID en el que se hubiesen publicado las bases específicas de la convocatoria.

6. Tribunal

El tribunal calificador quedará constituido por los siguientes miembros:

- Presidente: el alcalde de Villa del Prado o concejal en quien delegue.
- Secretario: el de la Corporación o el funcionario de la misma en quien delegue.
- Vocales:
 - Un vocal designado por el grupo municipal PP.
 - Un vocal designado por el grupo municipal PSOE.
 - Un representante de la Comunidad de Madrid.
 - Un miembro en representación de las centrales sindicales más representativas entre los trabajadores del municipio de Villa del Prado.

Todos los miembros del tribunal actuarán con voz y voto, excepto el secretario que tendrá voz pero no voto, y deberán poseer titulación igual o superior a la requerida para optar a esta convocatoria. La designación de los miembros del tribunal incluirá la de sus respectivos suplentes.

El tribunal se clasifica en la tercera categoría, conforme a lo preceptuado en el artículo 30.1 del Real Decreto 462/2002, de 24 de mayo, de indemnizaciones por razón del servicio.

Contra las resoluciones de los órganos de selección y sus actos de trámite, si estos últimos deciden directa o indirectamente el fondo del asunto, determinan la imposibilidad de continuar el procedimiento, producen indefensión o perjuicio irreparable a derechos e intereses legítimos, podrá interponerse recurso de alzada ante el órgano competente.

7. Orden de actuación de los aspirantes

El orden de actuación de los aspirantes se iniciará alfabéticamente por el primero de la letra "S", resultante del sorteo público celebrado por la Secretaría de Estado para la Administración Pública para el año 2004 a que se refiere el artículo 17 del Real Decreto 364/1995, de 10 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento General de Ingreso del Personal al Servicio de la Administración General del Estado y de Provisión de Puestos de Trabajo y Promoción Profesional de los Funcionarios Civiles de la Administración General del Estado.

8. Requisitos y proceso selectivo

Los requisitos de los aspirantes, sistema de selección, tribunal calificador, desarrollo del proceso selectivo, calificaciones, temario, pruebas físicas, cuadro de inutilidades con relación a la aptitud física y demás normativa de aplicación a este proceso selectivo se encuentran establecidas en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID número 251, de 22 de octubre de 1997, en el que se publica la Orden 1148/1997, de 24 de septiembre, ya indicada.

El anexo II de las bases generales, temario, grupo de materias específicas, se incrementará con dos temas de interés general, refe-

rido a conocimientos específicos del término municipal de Villa del Prado, que son los siguientes:

- Tema 2.19. Reglamento Mercadillo-Venta ambulante.
- Tema 2.20. Reglamento del Cuerpo de Policía Local de Villa del Prado. Red viaria del término municipal, caminos rurales.

9. Orden de realización de las pruebas

Las pruebas selectivas que componen la fase de oposición, base octava de la Orden 1174/1997, se desarrollarán por el siguiente orden cronológico: primero, pruebas psicotécnicas; segundo, pruebas físicas; tercero, pruebas de conocimientos, y cuarto, reconocimiento médico.

En Villa del Prado, a 29 de octubre de 2004.—El alcalde, Carlos González Redondo.

(02/15.122/04)

VILLALBILLA

URBANISMO

Aprobado definitivamente el Plan Parcial del Sector Residencial de Suelo Apto para Urbanizar número 6 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Villalbilla, mediante acuerdo de la Comisión de Urbanismo de Madrid, en sesión celebrada el día 27 de julio de 2004, y en ejecución de lo establecido en los artículos 9.3 de la Constitución española; 70.2 de la Ley reguladora de las Bases del Régimen Local; y 66.1.b) de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, se procede a la publicación del articulado de las normas del Plan Parcial mencionado, el cual se transcribe a continuación:

Capítulo 1

Definiciones y generalidades

Artículo 3.1. *Ámbito de actuación.*—Son áreas establecidas por las normas a los efectos de determinar las condiciones específicas de las actuaciones urbanísticas que se realicen en desarrollo de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal.

Art. 3.2. *Sector.*—Ámbito mínimo de planeamiento en el suelo apto para urbanizar, en que se divide el mismo a efectos de su desarrollo posterior mediante Planes Parciales de Ordenación.

Art. 3.3. *Aprovechamiento.*—Determina la cantidad de metros cuadrados edificables sobre un ámbito de actuación determinado.

Esta determinación podrá efectuarse por el valor total de los mismos (número total de metros cuadrados edificables), por un índice relativo al suelo total del ámbito (coeficiente de edificabilidad), o bien por otras condiciones dependientes del ámbito en cuestión (en función de un fondo máximo edificable por un número fijo de alturas permitido, etcétera).

El aprovechamiento tipo en suelo apto para urbanizar se define en los términos previstos en el artículo 97 de la Ley del Suelo.

Condiciones que afectan a la parcela

Art. 3.4.1. *Alineaciones oficiales.*—Son las definidas por los planes de ordenación que forman parte del Plan Parcial.

Las cualidades que las caracterizan son las siguientes:

- Definen los límites exteriores de las parcelas edificables con los espacios exteriores públicos constituidos por la red viaria y el sistema de espacios públicos.
- Definen la separación entre las zonas de diferente ordenanza dentro de los ámbitos pertenecientes al suelo urbanizable desarrollado por el planeamiento parcial.

Art. 3.4.2. *Parcela.*—Se define como parcela toda porción de suelo delimitada con el fin de hacer posible la ejecución de la edificación y de la urbanización, dar autonomía a la edificación por unidades de construcción, servir de referencia a la intensidad de edificación y poder desarrollar un uso admitido.

Art. 3.4.3. *Parcela edificable. Parcela neta.*—Se entiende como parcela edificable la parte de la parcela descrita en el epígrafe anterior, delimitada por las alineaciones oficiales con el espacio público o con otras zonas de ordenación, que queda incluida dentro de la delimitación de alguna de las zonas de ordenanza y que cumple con las condiciones urbanísticas fijadas para su zona por las Normas Subsidiarias y, una vez efectuadas las cesiones correspondientes, es susceptible de ser edificada.

Deberá cumplir en todo caso las siguientes condiciones:

1. La unidad de parcela resultante del planeamiento, no habrá de ser necesariamente coincidente con la unidad de propiedad.

2. Deberán cumplir las condiciones mínimas de superficie y dimensiones establecidas para cada zona por esta normativa, salvo que se trate de parcelas debidamente registradas, o bien que provengan de un expediente de parcelación o reparcelación firme en vía administrativa, con anterioridad a la entrada en vigor de esta ordenanza.

3. Las parcelas mínimas serán indivisibles de acuerdo con el número 1 del artículo 95 de la Ley del Suelo, debiendo hacerse constar obligatoriamente dicha condición de indivisible en la inscripción de la finca en el Registro de la Propiedad.

4. Se prohíben expresamente las divisiones de parcelas que den origen a parcelas inferiores a la mínima.

A los efectos de la aplicación de los índices de aprovechamiento edificable, ocupación superficial, etcétera, en las diferentes zonas de ordenación definidas por esta ordenanza, se considerará la parcela neta definida en los mismos términos que la parcela edificable.

A los efectos de lo previsto en el punto 2 anterior, se conceptúa así mismo como parcela edificable, en actuaciones de conjuntos de viviendas y exclusivamente para usos residenciales unifamiliares, aquella que cumpla con la superficie mínima asignada por la zona de ordenación que se considere, estando dividida la misma en dos partes, una privativa, en donde se concentrará la edificación permitida para la misma en las condiciones de posición y volumen que se expresen en la zona correspondiente de aplicación, y otra parte mancomunada con el resto de la actuación que estará destinada a usos de recreo y expansión al servicio de las viviendas en que se origina, en la cual no se permite la ejecución de edificación sobre rasante. La suma de las superficies de la parte privativa más la mancomunada en ningún caso será inferior a la superficie mínima de parcela edificable de la zona de ordenación que se considere.

La superficie de la parte privativa no será inferior al 70 por 100 de la superficie de parcela mínima de la zona en cuestión, salvo que expresamente se fije un límite inferior con carácter específico para algún área en las normas urbanísticas.

En ningún caso será computable a efectos de parcela mínima las superficies de viario de acceso a las viviendas o conjunto de viviendas, el cual será siempre público y de cesión.

Art. 3.4.4. *Frente de parcela.*—Es la distancia existente entre los linderos laterales de la parcela, medida ésta sobre la alineación oficial exterior (colindante con vías públicas) de la misma.

Por frente mínimo se entiende el menor permitido para que pueda considerarse parcela edificable.

Art. 3.4.5. *Fondo de parcela.*—Es la distancia existente entre la alineación oficial exterior y el lindero posterior de la parcela, medido perpendicularmente desde el punto medio del frente de la parcela.

El fondo de parcela se regula en ciertos casos por su dimensión mínima, la cual debe mantenerse al menos en una longitud igual al frente mínimo de parcela en cada caso.

Art. 3.4.6. *Ancho de calle. Distancia entre alineaciones.*—Se entiende por ancho de calle o distancia entre alineaciones la dimensión mínima existente entre las alineaciones exteriores que definen dicha calle, considerando ello en el punto más desfavorable por manzanas.

Art. 3.4.7. *Finca fuera de alineación.*—Es aquella en que la alineación oficial no coincide con las alineaciones actuales, cortando la línea definida por aquella la superficie de la finca.

Art. 3.4.8. *Espacios libres privados.*—Se considerarán como espacios libres privados la parte no edificable de la parcela que, con independencia de la titularidad pública o privada, son de uso privado.

Estas superficies podrán acoger usos deportivos o de recreo que no supongan edificabilidad sobre rasante, aunque puedan conllevar tratamientos superficiales del suelo, y aparcamiento como máximo en un 40 por 100 de su superficie, salvo en áreas con uso característico industrial en que este porcentaje será no superior al 75 por 100.

Art. 3.4.9. *Espacios libres públicos.*—Son los integrantes del sistema de espacios libres de dominio y uso público, más aquellas partes no edificables de las parcelas que, independientemente de su titularidad, sean de uso público.

Art. 3.4.10. *Solar.*—Es aquella porción de suelo urbano que reúne los requisitos establecidos por estas ordenanzas para considerarse parcela edificable y que se encuentra totalmente urbanizada, entendiéndose por esto que cuenta con los siguientes servicios en el frente de la misma:

- Acceso rodado por viario con calzada pavimentada y con encintado de aceras.
- Abastecimiento de agua potable.
- Evacuación de aguas residuales.
- Suministro de energía eléctrica.

Todo ello reuniendo los requisitos mínimos que en cuanto a grado de urbanización se establecen en las Normas Generales de Urbanización de esta normativa urbanística.

Art. 3.4.11. *Manzana. Manzana edificable.*—Se entenderá por manzana la agrupación de parcelas en áreas urbanas limitada por vías o espacios públicos.

Se considerará manzana edificable el suelo de la manzana, tal como se describe en el párrafo anterior, comprendido dentro de las alineaciones oficiales.

Art. 3.4.12. *Rasantes. Rasantes oficiales.*—Se entenderá por rasante la línea intersección del plano de la calle con el plano vertical que discurre por la directriz de la anterior.

A los efectos de las presentes ordenanzas se entenderá por rasantes oficiales las definidas a través de los Planos de Ordenación de las mismas o de los instrumentos de planeamiento que se redacten en desarrollo de las citadas normas, y servirán de nivel de referencia a efectos de medición de la altura de la edificación, excepto para las tipologías edificatorias retranqueadas de la alineación oficial en que se tomará como rasante oficial la del terreno circundante en contacto con la edificación.

Condiciones de posición de las construcciones dentro de las parcelas

Art. 3.6.1. *Retranque de fachada.*—Se entiende por retranqueo de fachada la distancia mínima que debe separar la edificación principal de la alineación oficial exterior de la parcela, medida en toda su longitud sobre la perpendicular a esta última, y que debe quedar libre en cualquier caso de todo tipo de edificación, sobre y bajo rasante, salvo que de forma expresa se establezca lo contrario en las normas particulares de la correspondiente zona de ordenanza.

Art. 3.6.2. *Retranqueos a linderos.*—Se entiende por retranqueos a linderos la distancia mínima que debe separarse la edificación principal de los linderos de la parcela no coincidentes con alineaciones oficiales. Podrán establecerse diferentes retranqueos para los linderos laterales y lindero de fondo o testero.

Art. 3.6.3. *Área de movimiento de la edificación.*—Se entenderá como área de movimiento el área dentro de la cual puede situarse la edificación principal, deduciéndose ésta como consecuencia de aplicar las condiciones particulares de posición de cada zona de ordenanza.

Art. 3.6.4. *Fachadas de la construcción. Línea de fachada.*—Se entiende por fachada de un edificio los parámetros descubiertos que cierran y delimitan verticalmente al mismo cualquiera que sea su posición dentro de la parcela.

Se llama línea de fachada a la proyección vertical sobre el terreno de dicha fachada.

Art. 3.6.5. *Fachada exterior. Línea de edificación.*—La fachada, o fachadas, más próxima a las alineaciones oficiales de la parcela se denominarán fachadas exteriores. La proyección vertical de las fachadas exteriores sobre el plano horizontal se denomina línea de edificación.

Art. 3.6.6. *Alineación fija de fachada.*—Es la alineación de la edificación definida gráficamente en los planos de ordenación, sobre la cual debe apoyarse la línea de edificación o fachada de la edificación principal.

Condiciones de aprovechamiento para las construcciones asignadas a las parcelas

Art. 3.7.1. *Índice de edificabilidad superficial máxima.*—Es la máxima relación de superficie edificable que se asigna por las Normas Subsidiarias a un ámbito edificable. Se expresa en metros cuadrados construibles sobre cada metro cuadrado de suelo.

Según el ámbito de actuación considerado en el que se detalla el valor de la edificabilidad, se aplicará de la forma siguiente:

- Se considerará edificabilidad superficial neta, o simplemente edificabilidad, y se aplicará sobre parcelas netas edificables, definidas por sus linderos y las alineaciones oficiales.
- Se considerará edificabilidad superficial bruta y se aplicará sobre la superficie total del ámbito considerado, según la delimitación del mismo determinada por las Normas Subsidiarias.

Art. 3.7.2. Superficie máxima construible.—La máxima superficie que se puede construir en cada ámbito, de acuerdo con lo asignado por las Normas Subsidiarias, se deducirá multiplicando el índice de edificabilidad, bien sea neto o bruto, por la superficie del ámbito considerado. Vendrá expresada en metros cuadrados y su aplicación se regulará por los criterios siguientes:

1. A los efectos de su medida, ésta se realizará por el perímetro envolvente exterior de las construcciones, computando a tal efecto toda la edificación realizada sobre rasante, incluidos los cuerpos volados en el caso de estar cubiertos, de tal forma que si estuviesen cerrados por uno o dos de sus lados computarán el 60 por 100, y el 100 por 100 en caso de estar cerrados por tres de sus lados.

2. En las zonas de vivienda colectiva no se computarán a efectos de edificabilidad los soportales, pasajes y las superficies diáfanos de las plantas bajas.

3. Computará así mismo la edificación bajo rasante cuando los sótanos o semisótanos no estén destinados a aparcamiento o a alguna de las instalaciones para el servicio exclusivo del edificio (calefacción, acondicionamiento de aire, maquinaria de ascensores, cuartos de basuras, contadores, trasteros, centros de transformación, etcétera), o estando destinados a estos usos superen los 60 metros cuadrados útiles de superficie por vivienda.

4. La edificación bajo cubierta computará en las condiciones que se exponen en los siguientes artículos 3.8.4 y 3.8.5.

La superficie máxima construible será, por tanto, la resultante de la suma de las superficies construibles de todas las plantas que componen la edificación por encima de la rasante oficial de la calle, o en su defecto del terreno en contacto con la edificación, más la superficie en posición bajo rasante con las precisiones realizadas en los puntos 1, 2 y 3.

Art. 3.7.3. Superficie ocupable de parcela edificable.—Es la máxima fracción de suelo de la parcela edificable que podrá quedar comprendida dentro de los límites definidos por la proyección sobre un plano horizontal de las líneas externas de toda la edificación, incluida la situada bajo rasante y los cuerpos volados cerrados (no los aleros). Se expresa como porcentaje respecto de la superficie neta de la parcela edificable.

La máxima superficie de ocupación se calculará como resultado de aplicar el porcentaje fijado sobre la superficie total de la parcela neta y edificable, expresándose en metros cuadrados.

El cálculo de la superficie ocupable de parcela edificable vendrá expresado en metros cuadrados y en este caso se define como resultado de multiplicar el frente de parcela por el fondo máximo edificable, descontando, en su caso, la superficie de este fondo que no corresponda a la parcela.

Si la zona de ordenanza permite la existencia de edificaciones auxiliares, la superficie ocupable de estas se expresa como porcentaje respecto de la superficie libre de la parcela una vez descontada la superficie ocupada por la edificación principal.

Art. 3.7.4. Fondo máximo edificable.—Es la mayor profundidad recta de la edificación permitida por las ordenanzas a partir de la alineación oficial exterior de la parcela o del retranqueo exigido. Se expresa en metros lineales y se medirá sobre la perpendicular a la alineación oficial en cualquiera de sus puntos.

Con carácter general se establece un fondo máximo edificable de 15 metros aplicable a todas las tipologías edificatorias definidas en el artículo siguiente salvo el caso de la edificación aislada.

Art. 3.7.5. Límite por número de viviendas.—Cuando en una unidad de ejecución, Sector, planeamiento de desarrollo o similares se fije un límite por número de viviendas máximas autorizables deberá respetarse dejando sin materializar la posible superficie de edificabilidad no utilizable por ese número máximo de viviendas.

En el caso de que las parcelas sean de cesión a cuenta del 10 por 100 de aprovechamiento podrá utilizarse toda la edificabilidad

adscrita a las mismas superando, en este caso, la posible limitación por número máximo de viviendas que le correspondiera siempre que ese posible exceso de edificabilidad sea motivado por la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección oficial y tal exceso se dedique, así mismo, a viviendas también objeto de protección oficial.

Condiciones de forma y buena construcción

Art. 3.8.1. Tipos edificatorios.—Se entiende por tipos (o tipologías) edificatorios los modelos constructivos básicos que sirven de contenedores edificados de los usos permitidos. Su elección se basa en los propios tipos existentes en el municipio que, o bien se han utilizado tradicionalmente o bien son de reciente aparición en áreas nuevas.

Los tipos edificatorios permitidos en cada zona de ordenanza se aplicarán obligatoriamente a los mismos, definiendo esta normativa urbanística tanto su morfología como los parámetros dimensionales que acotan sus medidas.

Los tipos admisibles son los siguientes:

Edificación pareada. Construcción que posee una de sus caras unida a uno solo de los linderos parcelarios, en contigüidad con otra construcción o edificación, con independencia de su situación con respecto a la alineación oficial.

Art. 3.8.2. Altura de la edificación.—Es la dimensión vertical de la misma medida de la forma siguiente:

A) En las edificaciones principales.

La altura se medirá desde la rasante oficial de la acera para las tipologías edificatorias en que coincida la alineación oficial con la línea de edificación, o desde la rasante del terreno en contacto con la edificación para las tipologías edificatorias en donde no se cumpla la condición anterior, hasta la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta por la fachada considerada. En el caso de no existir este último forjado la altura se medirá hasta la línea definida por la intersección del plano de cubierta con el paramento vertical exterior considerado. En todos los casos la medida se efectuará en el punto medio de la fachada que se considere. En edificación aislada la comprobación de la altura se efectuará en todas las fachadas exteriores.

Si la calle en que se mide la altura tiene una pendiente comprendida entre 0° y 5° sexagesimales será preciso comprobar el cumplimiento de la altura cada 18 metros de alineación de la edificación, comenzando desde los cinco metros a partir del punto más alto de la calle o terreno en la alineación considerada. En caso de que en algún punto de medida se supere la altura máxima permitida en la zona que se considere, la edificación que se proyecte deberá adecuarse a este límite, bien banqueándose, etcétera, en todo caso, respetando las dimensiones mínimas de altura libre consideradas para cada planta.

Si la pendiente de la calle o terreno en la alineación considerada tuviese una pendiente comprendida entre los 5° y los 10° sexagesimales, la comprobación anteriormente expuesta se efectuará en las mismas condiciones cada 9 metros, y si superase los 10° sexagesimales esta comprobación se efectuará cada 6 metros.

En cualquier caso, tanto si se trata de calles o terreno sensiblemente plano como si tiene pendiente en cualquier grado, la altura medida por el número de plantas considerada en el párrafo que sigue será así mismo restrictiva y limitativa en las condiciones que cada zona de ordenanza fija.

También puede expresarse la altura de la edificación por el número de plantas completas que tiene la edificación sobre la rasante oficial, o en su defecto sobre el terreno en contacto con la edificación. A tal efecto computarán como plantas completas todas aquellas cuyo techo, cara inferior del forjado que se considere, se encuentra a más de un metro sobre la rasante oficial citada, o en su defecto desde el terreno en contacto con la edificación considerado en su punto más desfavorable.

B) En las edificaciones auxiliares.

Esta altura se medirá desde la rasante del terreno hasta el punto más elevado de la cubierta.

C) Edificación con frente a dos calles de rasante diferente.

En aquellas edificaciones que dan frente a dos calles de diferente rasante, o cuando en ausencia de aquella existe diferencia entre la rasante de la fachada exterior y la cota del terreno en la fachada opuesta o interior, la altura de la edificación se computará independientemente para cada una de las fachadas o alineaciones que se consideren, debiendo resolver estructuralmente en el cuerpo de la edificación la diferencia de altura significada.

Art. 3.8.3. Altura máxima de la edificación.—Será la mayor altura que se podrá alcanzar en aplicación lo que determinan las Pre-sentes ordenanzas según la zona de ordenación en que se ubique la edificación o parcela que se considere.

Podrá expresarse tanto en metros lineales como en número de plantas máximas sobre rasante, y su aplicación se regulará por los criterios descritos en el epígrafe anterior. Si la zona de ordenanza en cuestión fijase ambos límites máximos, altura en metros y número máximo de plantas, dichos límites se considerarán simultáneamente a efectos de su cumplimiento y adecuación.

La altura se define por su medida en metros lineales, medidos sobre la vertical, o en número de plantas sobre la rasante, contabilizando siempre la planta baja, salvo indicación expresa en contrario de la ordenanza correspondiente.

Art. 3.8.4. Altura libre de pisos.—Es la distancia medida sobre la vertical entre la cara inferior del techo de una planta y el pavimento de la misma planta, ambos totalmente terminados y en el punto más desfavorable en caso de escalonamientos en planta.

A efectos de estas normas urbanísticas se consideran las siguientes plantas:

Planta sobre rasante.

— Planta baja:

Se considera como tal la planta por la que se produce el acceso principal a la edificación, y que sirve de referencia horizontal y cota cero para la edificación. Con referencia a la rasante oficial se situará entre los valores +0,15 metros y +0,1,30 metros.

Su altura libre no será inferior a 260 centímetros.

Si la edificación es industrial o tiene otro uso que no sea residencial esta altura libre no será inferior a 300 centímetros. Las alturas máximas de estas plantas se definen en la ordenanza correspondiente.

— Plantas altas o planta tipo:

Se consideran como tales las plantas de la edificación situadas por encima de la planta baja.

Su altura libre no será inferior a 260 centímetros.

— Bajo cubierta o planta bajo cubierta:

Se considera como tal la planta que se sitúa por encima del forjado de techo de la última planta que computa como tal planta sobre rasante en cada zona considerada, y cuyo espacio se localiza entre el precisado forjado y los planos que conforman la cubierta, con independencia de la estructura portante de ésta. En ningún caso podrá prolongarse el plano de fachada por encima del último forjado.

A efectos del cómputo de edificabilidad total de la edificación que se considere, y si expresamente no se prohíbe en la zona de ordenanza correspondiente la adscripción del espacio bajo cubierta para usos vivideros, se considerará como superficie edificada la superficie que tenga una altura libre igual o superior a 1,50 metros.

Planta bajo rasante.

— Semisótano:

Es aquella cuyo techo, terminado, se encuentra en todos sus puntos por encima de la rasante oficial, o en su defecto del terreno en contacto con la edificación, más de 25 centímetros y menos de 1 metro (100 centímetros). Por encima de esta última medida en cualquiera de los puntos estimados la planta en cuestión se considerará sobre rasante —planta baja—, salvo que, por tratarse de terrenos con una pendiente

natural superior a los 10° sexagesimales (17,63 por 100) sea el Pleno del Ayuntamiento quien, con base en el Informe de los Servicios Técnicos Municipales, estime las condiciones en que se ha de considerar esta planta o fracción de planta. A efectos del cómputo de edificación sobre rasante, computará la superficie que, considerándose planta baja según el párrafo anterior, quede delimitada por el polígono que una los puntos en que la cota de la cara del forjado de techo del semisótano a la rasante considerada sea de 1 metro, y si sólo ocurre esta circunstancia en uno de los puntos en que se considera la rasante, el polígono definido será el que forma la perpendicular por el citado punto a la alineación y la línea que defina la mitad del fondo edificado. Su altura libre no será inferior a 250 centímetros.

— Sótano:

Es aquella cuyo techo, terminado, se encuentra en todos sus puntos bien por debajo de la rasante oficial, o en su defecto, de la rasante del terreno en contacto con la edificación, o bien, considerado dicho plano de techo por encima de las rasantes descritas sin sobrepasar los 25 centímetros por encima de las mismas, estableciéndose esta condición en cualquiera de los puntos del perímetro de la edificación. Su altura libre no será inferior a 220 centímetros.

Art. 3.8.5. Cubierta de la edificación.—Se entiende por cubierta de la edificación el elemento o elementos, constructivo que cierra la edificación por encima de la cara superior del último forjado.

En edificación residencial, las cubiertas serán en cualquier caso inclinadas con pendientes mínimas de 20° sexagesimales y máximas de 30° sexagesimales, admitiéndose la cubierta plana para soluciones de terrazas descubiertas en zonas de vivienda colectiva fuera de los cascos.

El espacio existente entre el último forjado y la cubierta no podrá destinarse a alojamiento no unitarse a la planta inferior, permitiéndose el uso de almacenaje, trastero, etcétera. En las zonas de ordenanzas residenciales en que expresamente se permita el aprovechamiento bajo cubierta, o en su caso en la normativa urbanística de los Planes Parciales de Ordenación que desarrollen los sectores previstos, la cubierta o el plano de cubierta deberá tener un coeficiente de transmisión térmica a través de ella inferior a 0,53 kcal/h.m² °C (0,6 w/m² °C), tener una altura libre media igual o superior a 2,20 metros y una altura libre mínima de 1,50 metros en su punto más desfavorable. En estos casos computará como superficie edificable para la aplicación del máximo índice de edificabilidad o aprovechamiento autorizado.

Art. 3.8.6. Construcciones por encima de la cubierta.—Se permiten por encima del plano o planos de cubierta, las siguientes construcciones:

1. Los elementos decorativos y de remate de carácter estético de la fachada.

2. Los elementos técnicos y de servicios, anejos a la edificación (almacenamiento de agua, chimeneas, etcétera) debiendo quedar en cualquier caso inscritos dentro de un plano de 45° sexagesimales desde el borde regulado del alero.

Art. 3.8.7. Pared medianera. Línea medianera.—Se entiende por pared medianera aquella que se construye sobre el terreno de dos propietarios contiguos. Se entiende por pared contigua aquella construida dentro de los límites de una sola finca, cuya cara exterior se apoya sobre la línea de la propia linde, y que puede quedar oculta al adosarle otra pared contigua de la edificación colindante.

La superficie de pared medianera o contigua que queda expuesta a la intemperie se denomina medianera.

Se entiende por línea de medianería la proyección vertical sobre el terreno de la pared contigua o de la mitad de la pared medianera.

Las medianerías que queden al descubierto, bien por realizarse edificación de diferente altura sobre paredes contiguas o medianeras, o bien por derribo de una de las construcciones, deberán tratarse como fachadas por el particular o propietario causante de su exposición a vistas, debiendo ser su tratamiento al menos por enfoscado o pintado.

Su uso y servidumbre atenderán a lo establecido en su caso en el Código Civil y demás normativa de aplicación.

Art. 3.8.8. Cuerpos salientes sobre la línea de fachada.—Se entiende por tales a los elementos construidos que siendo solidarios

y pertenecientes a la edificación, sobresalen de la misma por delante del plano que contiene a cada fachada.

Estos cuerpos salientes deberán ser abiertos como balcones.

Se prohíben los cuerpos salientes cerrados salvo que vuelen sobre dominio privado y, en todo caso, con un saliente máximo de 1,50 metros sobre el plano de fachada.

Se prohíben los cuerpos salientes que disten menos de 3,20 metros desde cualquiera de sus puntos a la rasante de la acera o terreno.

Se prohíben cuerpos salientes en calles de ancho inferior a 6 metros.

En calles de ancho mayor o igual a 6 metros y menor de 8 metros se permiten cuerpos salientes con un vuelo no superior a 0,60 metros. En calles de ancho igual o mayor de 8 metros y menor de 10 metros se permiten cuerpos salientes con un vuelo no superior a los 0,80 metros. Por último, en calles de ancho igual o superior a los 10 metros se permiten cuerpos salientes con un vuelo no superior a los 0,90 metros.

En cualquier caso los cuerpos salientes deberán retranquearse 0,40 metros del encintado de la calle o de la línea de arbolado existente.

La longitud máxima, medida en la dirección paralela a la fachada, de cada balcón será de 2,50 metros, no permitiéndose la disposición de balcón corrido a lo largo de toda la fachada, debiendo de dejar una distancia de separación mínima entre ellos de 0,80 metros.

La distancia mínima que deberá respetar cualquier balcón hasta el extremo de la fachada será de 0,60 metros.

Art. 3.8.9. Elementos salientes.—Son elementos integrantes de la edificación, o elementos constructivos no habitables, de carácter fijo o móvil, que sobresalen de la línea de fachada.

Los elementos salientes tales como zócalos, pilares, aleros, gárgolas, marquesinas, parasoles, rejas y otros semejantes, se limitarán en su vuelo por las mismas condiciones que las descritas en el epígrafe anterior, con las siguientes excepciones:

1. Se admiten zócalos, rejas, y otros elementos de seguridad en todas las situaciones respecto de su posición en la fachada, que podrán sobresalir un máximo de 0,10 metros respecto de la línea de fachada.

2. Se admiten los elementos salientes en planta baja (marquesinas, toldos, etcétera) siempre que den frente a calles con ancho superior a 6 metros, dejando como mínimo una altura libre a la rasante del terreno desde cualquiera de los puntos de aquel de 3 metros y que no tengan una longitud superior a 4 metros. En cualquier caso deberán retranquearse 0,40 metros del encintado de la calle o de la línea de arbolado existente.

3. Los aleros de cubierta podrán sobresalir del plano de fachada hasta un máximo de 0,60 metros en cualquier caso. El vuelo no será inferior a 0,20 metros.

Art. 3.8.10. Entrantes de la línea de fachada.—Son los elementos de la edificación situados al interior del plano que contiene a la fachada más cercana a la alineación exterior, quedando total o parcialmente abiertos al exterior y pudiendo estar cubiertos o descubiertos.

Los entrantes serán de los siguientes tipos:

1. En planta baja: patios paralelos a la alineación oficial, pasadizos perpendiculares y oblicuos con ángulo mayor de 60° sexagesimales a la alineación de la edificación, espacios aporcionados abiertos paralelos a la alineación oficial.

Su ancho mínimo será de 3 metros, con una altura libre igual a la de la planta baja.

2. Por encima de la planta baja: Terrazas cubiertas o descubiertas, su ancho mínimo será de 1,50 metros y su altura libre igual a la de la planta donde se localice.

Art. 3.8.11. Patios de luces y ventilación.—Se definen como patios de luces y ventilación al espacio no edificado situado dentro del cuerpo edificable principal, destinados a proporcionar luz y ventilación a las dependencias que dan a él, sean o no piezas habitables.

Se establecen las siguientes condiciones de dimensiones y superficie de dichos patios:

— Patios cerrados.

La distancia entre los paramentos opuestos de los patios cerrados se establece en función del uso de los locales que abren a ellos y de la altura del patio (H).

La altura (H) del patio se medirá desde el nivel del pavimento de las viviendas o estancias más bajas, cuyos locales abren a él, hasta la línea de coronación superior de la fábrica del paramento frontal considerado.

En la tabla siguiente se determinan las distancias mínimas requeridas.

Tabla. Dimensiones de patios cerrados

Uso del local	Distancia entre el paramento con hueco y el paramento frontal		Distancia entre paramentos laterales ciegos	
	Paramento frontal con huecos	Paramento frontal ciego	Paramento frontal con huecos	Paramento frontal ciego
	A	B	C	D
Dormitorio D	$A > = 0,40 H$	$B > = 0,32 H$	$C > = 0,32 H$	$D > = 0,25 H$
Comedor C	$> = 3,30 m$	$> = 3,00 m$	$> = 3,00 m$	$> = 2,70 m$
Cocina K	$A > = 0,30 H$ $> = 3,00 m$	$B > = 0,24 H$ $> = 2,70 m$	$C > = 0,24 H$ $> = 2,70 m$	$D > = 0,19 H$ $> = 2,40 m$
Escalera, otros usos	$A > = 0,25 H$ $> = 2,70 m$	$B > = 0,20 H$ $> = 2,40 m$	$C > = 0,20 H$ $> = 2,40 m$	$D > = 0,16 H$ $> = 2,10 m$

Las dimensiones A, B o C de los patios interiores, correspondientes a parámetros con huecos de dormitorio (D) o de comedor (C) podrán reducirse hasta llegar a ser 0,30 H a condición de que la superficie de planta del patio, obtenida a partir de las dimensiones mínimas que resultan del cuadro, se incremente en la misma proporción en que se disminuya la dimensión A, B o C.

Los patios situados en las medianerías de los edificios cumplirán las anteriores condiciones considerándose como paramento frontal ciego el plano de medianería, o bien se podrá considerar como patio único mancomunado perteneciente a dos edificios colindantes si se formaliza para ello escritura pública adecuada y se procede a la inscripción de dicha condición en el Registro de la Propiedad con respecto a ambas fincas.

Para el caso de patios interiores con planta no rectangular, las distancias mínimas entre paramentos y su superficie mínima resultante se establecerá a partir de criterios de analogía con situaciones rectangulares asimilables y de acuerdo con el cuadro.

Ningún patio cerrado tendrá la consideración de espacio exterior, salvo que sea patio de manzana establecido en los planos de ordenación.

Art. 3.8.12. Acceso.—Se entiende por tal cualquier hueco de la edificación que permita el acceso al interior de la edificación o de la parcela.

Los accesos a la vivienda, en edificaciones multifamiliares o colectivas tendrán un ancho mínimo de 1,50 metros y una altura libre mínima de 2,60 metros, y en viviendas unifamiliares 1 metro de ancho y 2,10 metros de altura.

Los portones y cancelas de acceso al interior de la parcela tendrán un ancho máximo de 2,50 metros y una altura libre máxima de 4,00 metros.

En el caso de que sean de material metálico, deberán minarse y limpiarse posteriormente.

La abertura de las hojas se efectuará hacia el interior de la edificación o parcela. No obstante si se trata de edificaciones de uso público, cualquiera que sea su naturaleza, las hojas abrirán hacia fuera debiendo quedar el hueco retranqueado hacia el interior en la profundidad equivalente al ancho de la hoja de cierre cuando menos.

Todo acceso a la edificación deberá estar convenientemente señalizado de manera que sea reconocible e identificable a cualquier hora del día y desde la acera opuesta de la calle.

En las construcciones destinadas a usos distintos del residencial unifamiliar, el acceso permitirá su utilización sin dificultad a personas con movilidad reducida, bien por edad (ancianos y niños) o bien por disminución de su capacidad física de forma temporal o permanente. A estos efectos la diferencia máxima entre la cota de la vía pública frente al portal y la de acceso al ascensor no será superior a 0,040 metros, debiendo existir además una rampa adecuada para salvarla por coches de niño, inválidos y similares.

En las construcciones que además se consideren de uso público (con independencia de su titularidad) esta accesibilidad deberá

garantizarse en su interior, dotándolo de bárandillas, pasamanos y elementos complementarios para facilitar el desplazamiento a los itinerarios interiores de uso público, con diseños y formas adecuadas a los sentidos de circulación y a los recorridos previsibles.

Art. 3.8.13. *Escaleras*.—Se entiende por tales los elementos de comunicación vertical entre las plantas del edificio.

El ancho mínimo de la escalera será de 0,80 metros en viviendas unifamiliares, y 1 metro en edificios públicos y de uso público, debiendo en cualquier caso cumplir simultáneamente la normativa sectorial vigente que les sea de aplicación.

Se admite la iluminación y ventilación de escaleras con lucernarios cenitales de superficie en planta igual o superior a los dos tercios (2/3) de la que tenga la caja de escaleras para edificios de hasta cuatro plantas (incluida la baja).

La dimensión de los peldaños se determinará de forma que cumpla la siguiente expresión:

$$0,60\text{ m} < h + 2t < 0,64\text{ m}.$$

Siendo "h" la dimensión de la huella en metros y "t" la altura de la tabica en metros, oscilando dichas dimensiones entre los siguientes valores:

$$0,20\text{ m} > t > 0,14\text{ m}, \quad 0,36\text{ m} > h > 0,24\text{ m}.$$

Art. 3.8.14. *Cerramientos exteriores*.—Se entiende por cerramientos exteriores todos los elementos de las construcciones y edificaciones susceptibles de ser visibles desde la vía pública.

En todos los casos deberán cumplir las siguientes condiciones:

1. Las fachadas de la edificación, vallados de parcelas, deberán enfocarse en sus caras exteriores de forma que permitan la aplicación de pinturas, enlucidos, etcétera, o bien ejecutarse exteriormente con ladrillo o elementos vistos cuando se realicen con materiales de buen aspecto, reducida conservación y coloración adecuada al entorno, siempre que ello no esté prohibido por las condiciones particulares de las distintas zonas de ordenación.

2. Las cubiertas de las edificaciones principales tendrán acabado de teja de color rojo, pizarra o similares. Tan sólo se permite el uso de placas de fibrocemento en ejecuciones de cubierta de cubierta en las edificaciones industriales y en las auxiliares o secundarias siempre que no se vean desde ningún punto del espacio urbano público, calles, plazas, jardines, etcétera.

3. Los cierres de parcela, cercas o vallados, en definitiva, los elementos que sirven para delimitar o cerrar las parcelas o propiedades deberán cumplir las siguientes condiciones:

— Los cierres de parcela con el espacio público podrán ejecutarse, en una parte opaca, a base de mampostería o fábrica de piedra, o chapado en este material, con una altura mínima de 0,70 metros y máxima de un metro medido sobre cada punto de la rasante del terreno en donde se proyecte, pudiéndose llegar hasta los 2,50 metros en las mismas condiciones anteriores, con un cerramiento permeable a vistas, vegetal, de cerrajería, etcétera, salvo que la normativa específica de la zona que se considere estime otros valores de la altura citada.

— Queda expresamente prohibida la preparación o apertura de huecos en cercados y vallados que no se ajusten a lo establecido en la presente normativa.

— En su ejecución se ofrecerán las suficientes garantías de estabilidad frente a impactos horizontales y acciones horizontales continuas. Los materiales utilizados, su aspecto y calidad, cuidarán su buen aspecto, una reducida conservación y una coloración adecuada al entorno en donde se sitúen.

— Se prohíbe expresamente la incorporación de materiales potencialmente peligrosos, tales como vidrios rotos, filos, puntas, espinas, etcétera.

Art. 3.8.15. *Humedades e impermeabilización*.—En todos los elementos verticales de las edificaciones principales que se encuentren en contacto con el terreno, será necesaria la colocación de un material impermeabilizante que, situado a una altura no superior a 0,50 metros de la rasante del terreno, evite el paso de humedades por capilaridad, resistiendo una previsible presión hidrostática.

Se aconseja la realización de cámaras de aire que aíslan la planta baja de dichas humedades del terreno.

Art. 3.8.16. *Condiciones interiores de los locales*.—Toda pieza habitable tendrá iluminación y ventilación directas desde el exterior

por medio de huecos de superficie total no inferior a un octavo y un sexto respectivamente de la superficie que tenga el local que se considere.

No se podrá ventilar o iluminar una estancia habitable a través de otra, quedando expresamente prohibido.

El resto de las condiciones interiores de la edificación se regula en las presentes normas urbanísticas para cada uso en concreto.

Art. 3.8.17. *Normativa de rango superior*.—Los Servicios Técnicos del Ayuntamiento velarán por el cumplimiento de las Normas Básicas de la Edificación, de obligado cumplimiento, y de la restante normativa específica que sea de aplicación a las construcciones que se realicen en todo el término municipal.

Garaje

Art. 3.9.1. *Dotación de estacionamiento*.—La dotación de aparcamiento podrá situarse:

- En espacios libres de parcela.
- En el interior de la edificación.
- En aparcamiento mancomunado, sobre o bajo rasante, situado en patios de manzana o espacios libres privados. En el último caso, si el espacio está calificado como tal, sólo podrán instalarse de modo que no impliquen tala de arbolado.

Art. 3.9.2. *Plazas de estacionamiento*.—1. Las plazas de estacionamiento deberán tener su suelo horizontal y plano. No tendrán la consideración de plaza de aparcamiento, aquellos espacios que carezcan de fácil acceso y maniobra.

2. El tamaño mínimo de plaza de aparcamiento será:

Vehículo	Ancho (metros)	Longitud (metros)
Motos	1,50	2,50
Automóviles	2,50	4,50
Furgonetas	2,50	4,70
Camiones	3,00	9,00

3. En garajes de automóviles la superficie mínima obligatoria será del resultado de multiplicar por 25 metros cuadrados el número de plazas de aparcamiento previstas, para aparcamientos mancomunados.

Art. 3.9.3. *Dotación de plazas en función del uso*.—1. Según se establece en el artículo 5.8.3. de las Normas Subsidiarias de rango superior a este Plan Parcial será de obligado cumplimiento prever un número de plazas determinado en todas las nuevas construcciones.

2. Las dotaciones mínimas de plazas para estacionamiento de automóviles según los usos a implantar, deberán observar las siguientes proporciones:

Uso	Número de plazas para automóviles
Vivienda, apartamentos o estudios	1 plaza/1 vivienda
Residencia comunitaria	1 plaza/100 m ²
Hospedaje	1 plaza/3 habitaciones
Hostelería, comercial, oficinas	1 plaza/100 m ²
Salas de reunión, servicios	1 plaza/50 m ²
Educativo, cultural, sanitario, religioso	1 plaza/100 m ²
Ocio y recreo	1 plaza/25 usuarios
Deportivo	1 plaza/200 m ²

Cuando la proporción se relacione en base a superficies, éstas son superficies útiles del uso principal, sin contar espacios de almacenaje o servicios.

Art. 3.9.4. *Condiciones de los garajes en relación con la vía pública*.—1. No podrán abrirse accesos a garajes a la red viaria, a distancia menor de ocho metros de las esquinas. Tampoco podrán realizarse accesos en tramos curvos o puntos de baja visibilidad y deberán situarse de forma que no incidan negativamente en la circulación de vehículos y peatones de la red colindante, procurando evitar los puntos de mayor concentración de peatones, como cruces de calzada.

2. Los vados en las aceras públicas tendrán un ancho máximo de 4 metros, y su separación entre ejes no será inferior a 10 metros,

salvo en el caso de viviendas pareadas, que se podrán adosar con un ancho máximo de 7 metros para ambos accesos.

Art. 3.9.5. *Tamaño de garajes*.—La superficie total construida de un garaje no podrá ser superior a 2.500 metros cuadrados.

Art. 3.9.6. *Accesos*.—1. El acceso a los garajes, en el nivel de la calle y antes de las rampas, dispondrá de un espacio de espera de tres metros de ancho y cinco metros de longitud, como mínimo, con suelo horizontal, en el que no podrá desarrollarse ninguna actividad, para permitir una salida pausada a la vía pública.

2. Los garajes menores de 500 metros cuadrados de superficie tendrán un acceso de 3,50 metros como mínimo de ancho. En los de mayor superficie el ancho será de 3,50 metros o 4,50 metros, si dan a calle de ancho superior a 10 metros o inferior.

3. Los garajes privados de menos de 500 metros cuadrados de superficie pueden utilizar como acceso el portal del inmueble, cuando sea para uso exclusivo de los ocupantes del edificio. Los accesos de estos garajes no podrán servir para dar entrada a locales con otros usos autorizados. Las puertas serán blindadas y en cualquier caso opacas en el plano de la fachada.

Art. 3.9.7. *Rampas*.—1. Las rampas rectas no sobrepasarán una pendiente del 16 por 100 y las rampas en curva una pendiente del 12 por 100, medida en la línea media. El ancho de las rampas será igual o superior a 3 metros, con el sobreecho necesario en las curvas. El radio de curvatura será igual o superior a 6 metros medidos en el eje.

2. Cuando la rampa de acceso a garaje sea unidireccional y de uso alternativo, la longitud en planta de la misma no será superior a treinta metros.

Art. 3.9.8. *Condiciones de diseño*.—Alturas: la altura libre mínima en cualquier punto será de 2,20 metros.

Señalización: el proyecto de estacionamiento deberá contener el esquema de circulación interior, incluyendo los elementos propios de una ordenación viaria. Se señalarán los sentidos de circulación propuestos, la señalización vertical y horizontal, la delimitación y numeración de plazas y si fuera necesaria la señalización automática.

Calles interiores: A título de recomendación se acompañan las secciones para el viario interior:

— Unidireccional:

- Aparcamiento en línea: 3,50 metros.
- Aparcamiento en batería 90°: 5 metros.
- Aparcamiento en espina: 4 metros.

— Bidireccional:

- Aparcamiento en línea: 4,50 metros.
- Aparcamiento en batería 90°: 6 metros.
- Aparcamiento en espina: 5 metros.

Art. 3.9.9. *Condiciones constructivas, higiénicas y de seguridad*.—1. Prevención de incendios:

Los elementos constructivos de los locales destinados al uso de garaje reunirán las condiciones de aislamiento y resistencia al fuego exigidos por la Norma Básica aplicable sobre Protección contra Incendios, debiéndose especificar en los proyectos correspondientes la naturaleza, espesores y características de los materiales protectores.

El recinto del garaje deberá estar aislado del resto de la edificación o fincas colindantes por muros y forjados resistentes al fuego y con aislamiento acústico adecuado, sin huecos de comunicación con patios o locales destinados a otros usos.

Podrá comunicarse el garaje con la escalera, ascensor, cuartos de calderas, salas de máquinas, cuartos trasteros u otros usos autorizados del inmueble, cuando éstos tengan acceso propio independiente del garaje con puertas blindadas de cierre automático.

2. Ventilación:

La ventilación natural o forzada se proyectará de modo que se evite la acumulación de vapores o gases nocivos, en proporciones superiores a las señaladas en el Reglamento de Actividades Molestas.

3. Almacenamiento de combustibles:

No cabrá almacenaje de combustible en garajes, distinto del depósito de los vehículos.

4. Desagües:

Los garajes contarán con una red de sumideros bien calculada y que dé servicio a toda la superficie.

Capítulo 2

Definiciones relativas a los usos

Uso residencial

Art. 3.10.1. *Definición*.—Comprende los espacios y dependencias destinados al alojamiento humano de forma permanente.

Art. 3.10.2. *Categorías*.—Dentro del uso residencial se establecen las siguientes clases y categorías:

Clase vivienda:

Categoría 1.ª Vivienda unifamiliar, que es la situada en una única parcela con acceso independiente desde la vía o espacio público. En función de su relación con las edificaciones colindantes puede ser adosada, pareada o aislada.

Dentro de la presente categoría de viviendas unifamiliares se consideran como tales los conjuntos de viviendas en edificaciones de una o dos plantas y con acceso independiente que se asienten sobre una parcela aunque sea mancomunada, con servicios colectivos al servicio de las mismas (piscina, área deportiva, garaje, etcétera) y que tengan un régimen de propiedad similar al establecido por la Ley de Propiedad Horizontal.

Art. 3.10.3. *Condiciones particulares de habitabilidad e higiene*.—Se consideran condiciones generales para todas las Categorías las siguientes:

A) Vivienda exterior y seguridad.

Toda vivienda deberá ser exterior a efectos de condiciones ambientales y de seguridad. Se entenderá que una vivienda es exterior cuando al menos tenga una pieza que cumpla las condiciones de iluminación natural y visibilidad del apartado siguiente, considerando que el espacio exterior deberá ser vía pública o espacio privado abierto sobre vía pública con amplitud suficiente para permitir el acceso de vehículos de bomberos para dar servicio a la fachada a la que asome la vivienda. La separación entre espacio público y privado podrá tener un cerramiento fácilmente practicable en caso de emergencia.

B) Condiciones de iluminación natural y visibilidad desde el alojamiento.

El alojamiento de viviendas y residencias deberán disponer de una fachada con huecos en contacto con el espacio exterior cuya superficie acristalada no sea menor de una sexta parte de la superficie útil en planta de la estancia que se considere, y que su vez sea practicable por lo menos 1/12 de su superficie.

C) Condiciones de ventilación.

Toda vivienda deberá tener unas condiciones de orientación que permita su ventilación cruzada.

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

Únicamente los cuartos de baño y aseo, y en general de servicio, salvo las cocinas, podrán no tener ventilación directa a fachada o patio, sustituyéndola por un conducto independiente o colectivo de ventilación forzada, estática o dinámica.

En ambos casos deberá garantizarse una renovación del volumen de aire del local por hora.

D) Condiciones de servicios e instalaciones.

1. De agua. Toda vivienda o residencia deberá tener en su interior instalación de agua corriente potable, de conformidad con la reglamentación vigente en esta materia, que garantice una dotación mínima de 200 litros por día y por habitante, y que asegure un caudal de 0,15 litros por segundo para agua fría y de 0,10 litros para agua caliente.

2. De energía eléctrica. Será obligatoria en toda vivienda la instalación necesaria para utilizar energía eléctrica para alumbrado y fuerza, instalación que cumplirá la reglamentación vigente en esta materia garantizando un mínimo de:

Tomado familiar	< 5 individuos	> 5 individuos
Potencia mínima	3.300w	8.000w

3. De red de saneamiento. Las aguas pluviales y residuales serán recogidas y eliminadas conforme señala el reglamento de instalaciones sanitarias vigentes, a través de su conexión con la red municipal existente en el suelo urbano y urbanizable.
4. De calefacción. La instalación de calefacción cumplirá las condiciones establecidas en los reglamentos correspondientes.
5. De servicios. Los nuevos edificios multifamiliares deberán contar con un local en planta baja destinado a basuras, el cual deberá estar debidamente ventilado y contará con un grifo y un desagüe para su mantenimiento y limpieza.

E) Condiciones de evacuación de humos y gases.

Se prohíbe evacuar humos y gases al exterior por fachadas. Los humos deberán llevarse por conductos apropiados convenientemente aislados hasta una altura que como mínimo sea de 0,80 metros por encima del caballete de la cubierta. En caso de diferencia de altura entre edificaciones lindantes, se considerará dicha altura por encima del caballete de la edificación más alta.

En todos los casos será necesaria que las ventilaciones y chimeneas de garajes y cuartos de calderas e instalaciones sean totalmente independientes de las ventilaciones forzadas y de las columnas de ventilación (*shunt*) de las viviendas.

F) Condiciones de superficie y de dimensiones mínimas.

El programa mínimo de vivienda permitido en la presente normativa urbanística, que determina la condición de vivienda mínima, es el formado por un estar-comedor, una cocina, un dormitorio y un baño. En conjunto dispondrá de una superficie útil cerrada no inferior a 45 metros cuadrados.

Se establecen las siguientes dimensiones y superficie útil mínima por piezas o estancias de alojamiento de vivienda y residencia:

- Cocina: 5 metros cuadrados; con una anchura mínima de 1,60 metros con distribución de muebles en un solo lado y de 2,10 metros con bandas de muebles a ambos lados enfrentados.
- Estar-comedor: 15 metros cuadrados en vivienda de tres o menos dormitorios y 20 m² en vivienda de más de tres dormitorios. En toda estancia se podrá inscribir un círculo de 3,00 metros de diámetro, y tendrá con un lado libre mínimo de 2,50 metros.
- Dormitorio: si este fuese individual 6 metros cuadrados; con un lado mínimo de 2,00 metros; y 10 metros cuadrados; con un lado mínimo de 2,40 metros; el doble, de superficie útil, sin armarios. A esta superficie habrá que sumarle la de armario ropero.
- Baño: 3 metros cuadrados; con una dimensión mínima de 1,50 metros; que estará compuesto de inodoro, lavabo, bidé y bañera de 1,20 metros.
- Aseo: 1,10 metros cuadrados que estará compuesto de inodoro y lavabo.
- Vestíbulo de entrada a la vivienda: 1,50 metros cuadrados; con un lado libre mínimo de 1,10 metros.

Los dormitorios, las cocinas y los cuartos de baño y aseo serán en cualquier caso recintos o habitaciones independientes. Los cuartos de baño o aseo no abrirán directamente ni a cocina ni a estar o comedor.

El ancho mínimo de los pasillos interiores a la vivienda será en todo su trazado superior a 0,85 metros, pudiendo existir interrupciones de esta continuidad por elementos

estructurales o de instalaciones de hasta un metro como máximo de longitud con una anchura mínima de 0,80 metros. En caso de pasillos o corredores de zonas comunes de viviendas multifamiliares y residencias colectivas, este ancho no será inferior en ningún caso a 1,10 metros. Será obligada la existencia de un baño por vivienda, cuyo acceso no se produzca a través de los dormitorios en el caso de tener dos o más dormitorios. En el caso de residencias colectivas se exigirá un mínimo de un cuarto de baño, con las condiciones antedichas, por cada tres dormitorios o seis camas.

Con carácter general la altura libre mínima de las estancias para el uso residencial será de 2,60 centímetros. No obstante, los espacios destinados a cocina podrán contar con una altura libre mínima de 2,40 centímetros y los espacios destinados a servicios de la vivienda o residencia, entre los que se pueden encuadrar los cuartos de baño y aseo, podrán tener una altura libre igual o superior a 2,20 metros. En cualquier estancia se permitirá un máximo del 25 por 100 de la superficie útil de la misma con una altura libre mínima inferior a 2,60 metros, pero igual o superior a 2,30 metros.

G) Condiciones de posición.

No se permite el uso residencial en posición bajo rasante, sea la planta sótano o semisótano.

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

H) Condición de aparcamiento.

Toda edificación de nueva planta, destinada únicamente al uso residencial o en su caso la parte destinada a este uso, deberá contar con al menos una plaza y media de aparcamiento por cada vivienda.

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

Comprende los espacios y locales destinados a actividades terciarias de venta y desarrollo de servicios profesionales, tales como despachos profesionales, oficinas privadas o públicas de gestión, etcétera.

Uso dotacional

Art. 3.11.1. *Definición.*—Corresponde a los espacios y locales destinados a actividades dotacionales de uso público y dominio tanto público como privado, tales como: centros destinados a la educación y la cultura, guarderías, clubes sociales, centros culturales, centros sanitarios, religiosos, etcétera, situados en diferentes zonas de ordenanza que quedan regulados en el artículo 4.7.2 del las Normas Subsidiarias del término municipal de Villalbilla.

Art. 3.11.2. *Categorías.*—Dentro del uso dotacional se establecen las categorías que determinan las Normas Subsidiarias, para cada una de las clases establecidas.

Art. 3.11.3. *Condiciones particulares de habitabilidad e higiene.*

- A) Cuando acojan actividades de reunión y espectáculos cumplirán las condiciones que determina el Reglamento de Policía de Espectáculos Públicos, así como todas aquellas otras disposiciones vigentes en la materia propia de la actividad que desarrolla y las que le sean aplicables por analogía con estos u otros usos y entre ellos los previstos en la presente normativa.
- B) Cuando acojan actividades de educación cumplirán las condiciones constructivas, higiénicas y sanitarias que determine el Ministerio de Educación y Ciencia.
- C) Cuando acojan actividades sanitarias cumplirán las condiciones constructivas, higiénicas y sanitarias que señale el Ministerio de Sanidad o en su caso, los órganos competentes de la Comunidad Autónoma.
- D) Cuando acojan actividades deportivas cumplirán las condiciones constructivas, higiénicas y sanitarias que determine específicamente las disposiciones vigentes sobre materia deportiva, así como las disposiciones vigentes sobre espectáculos que les sean de aplicación (Reglamento de Policía de Espectáculos Públicos).
- E) Cuando acojan actividades de servicios urbanos e infraestructuras se regularán por la normativa de ámbito estatal

o regional que las afecte, por las necesidades propias del uso requerido, por las establecidas en estas ordenanzas, y, en su caso, por la reglamentación de las compañías suministradoras.

- F) Cuando acojan actividades residenciales colectivas se estará a las determinaciones que efectúen estas ordenanzas para este uso.

Art. 3.11.4. Condiciones particulares de los espacios dotacionales.—Todos los centros tendrán dentro de su parcela un espacio destinado a aparcamiento a razón de una plaza por cada 50 espectadores en los centros de reunión y espectáculos, cada 10 personas en el religioso con residencia, y cada 5 camas en el hospitalario con internamiento. Los centros escolares de más de 1.000 metros cuadrados de superficie construida deberán contar con una plaza de aparcamiento de autobús para transporte escolar, para subida y bajada, por cada 200 plazas escolares.

En ninguna de las Clases y Categorías se permitirá el uso de las plantas en sótano para estancias vivideras o de reunión, siendo por tanto admisible en las mismas el uso de almacén e instalaciones del centro.

Art. 3.11.5. Condiciones particulares de la Clase deportiva.—Cuando se proyecten instalaciones deportivas sobre suelo público se utilizará como normativa de diseño la establecida por la Delegación Nacional de Educación Física y Deportes.

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

En instalaciones cubiertas y en obras de nueva planta la altura mínima entre plantas de la edificación será de 3,50 metros, no admitiéndose sótanos con estancias habitables o que no estén destinadas a almacén de material o instalaciones mecánicas del centro.

Uso de espacios libres y zonas verdes

Art. 3.12.1. Definición.—Corresponde a todos aquellos espacios no edificados destinados fundamentalmente a plantación de arbolado y jardinería, admitiéndose diversos tratamientos del suelo, y cuyo objeto es garantizar la salubridad, reposo y esparcimiento de la población, la protección y aislamiento entre zonas que lo requieran y la obtención de mejores condiciones ambientales.

Art. 3.12.2. Categorías.—Dentro del presente se establecen las siguientes Clases y Categorías:

Clase de espacios libres:

Categoría 1.ª Espacios Libres Públicos. Espacios urbanos destinados al uso público en los que la vegetación no es el elemento característico, tales como plazas u otros espacios análogos.

Clase de jardines y juegos de niños:

Categoría 2.ª Área ajardinada que corresponde a las áreas con acondicionamiento vegetal destinadas a defensa ambiental, el reposo y recreo de los habitantes, y el amueblamiento urbano.

Categoría 3.ª Área destinada específicamente al juego y esparcimiento infantil, incorporando aparatos de recreo (columpios, toboganes, balancines, etcétera), areneros, y plantaciones y diseño adecuado al fin previsto.

Categoría 4.ª Parque urbano formado por los espacios libres en que existe predominio de la zona forestada sobre las zonas verdes urbanizadas.

Clase protección:

Categoría 5.ª Franjas de protección de vías de comunicación, redes viarias y ferroviarias, constituidas por las bandas longitudinales, normalmente de ancho constante, situadas a los márgenes de aquéllas.

Art. 3.12.3. Condiciones particulares de habitabilidad e higiene.—Los espacios libres y zonas verdes de carácter público pueden incluir elementos de mobiliario y pequeñas construcciones con carácter provisional (kioscos de bebidas o prensa, cabinas de teléfonos, paradas de autobús, etcétera).

Los espacios libres de edificación con carácter privado en las presentes ordenanzas, no admiten ningún tipo de edificación dentro de su superficie delimitada como tal, si bien podrán admitir tanto instalaciones deportivas en superficie y al descubierto sin espectadores, como así mismo instalaciones diáfnas abiertas por todos sus lados (cenadores, pérgolas, etcétera) hasta un máximo del 10 por 100 de la superficie de la zona libre privada que ocupe.

Uso de infraestructuras básicas

Art. 3.13. Definición.—Es el propio de los espacios que acogen las instalaciones, mecanismos y edificaciones que soportan el servicio e infraestructura del núcleo urbano, en su totalidad o en parte.

Se incluyen dentro de este uso tanto los usos infraestructurales relacionados con los servicios básicos urbanos (transformación de energía, almacenamiento de agua potable, depuración y tratamiento de aguas residuales, etcétera) como así mismo los relacionados con algún modo de transporte (estación y apeaderos de ferrocarril).

Uso de red viaria

Art. 3.14.1. Definición.—Es el propio de comunicación entre los diversos ámbitos del espacio urbano y que se corresponde con el espacio destinado al viario existente o al de nueva creación destinados a circulación rodada, ciclada o peatonal.

Todas las vías de nueva creación serán de uso y dominio público, aunque el mantenimiento de algunas de ellas pudiera correr a cargo de organismos públicos o de entidades urbanísticas colaboradoras creadas entre otros fines a éstos.

Art. 3.14.2. Categorías.—Dentro del uso de red viaria se establecen las siguientes categorías:

Categoría 1.ª Peatonal o viario que puede admitir, además del tránsito o paseo de peatones, el tránsito de bicicletas y vehículos sin motor en general.

Categoría 2.ª De coexistencia o viario propio tanto del suelo urbano como del urbanizable, como así mismo de la red de comunicación intermunicipal, destinado a la circulación, y estacionamiento en algunos casos, de vehículos a motor a la vez que el tránsito de peatones, bicicletas y carruajes, teniendo prioridad en cualquier caso el peatonal sobre el resto de los modos citados.

Art. 3.14.3. Condiciones particulares.—El viario se ajustará a las condiciones técnicas y de dimensiones establecidas en el Capítulo correspondiente de las Normas Subsidiarias.

Cualquier construcción o instalación deberá respetar los galibos mínimos establecidos en la legislación vigente.

La separación entre áreas dominadas por el peatón y el automóvil, deberá manifestarse con el cambio de color o de materiales, de modo que queden claramente definidos sus perímetros sin que sea imprescindible que se produzca diferencia de nivel entre ambas zonas.

Las bandas peatonales tendrán un ancho mínimo de 0,75 metros.

Los estacionamientos para automóviles que se establezcan en las vías públicas no interferirán el tráfico de éstas debiendo contar en cualquier caso con las siguientes dimensiones mínimas:

— Plaza de aparcamiento (automóvil turismo): 450 centímetros de largo y 220 centímetros de ancho.

— Carril interior de aparcamiento: en línea 220 centímetros, en batería (90°) 450 centímetros y en espina (batería a 45°) 350 centímetros.

— En el caso de aparcamiento con carriles interiores de doble sentido los valores anteriores se ampliarán en 150 centímetros y 100 centímetros, respectivamente.

En ningún caso se admitirán áreas de aparcamiento en superficie superiores a las 50 plazas excepto en las áreas colindantes a las estaciones de transporte público, en cuyo caso podrá rebasarse dicho límite si bien deberá arbolarse interiormente diferenciándose además las sendas de peatones de acceso a la zona de aparcamiento.

Capítulo 3

Definiciones relativas a las obras de urbanización

Red viaria

Constituyen espacios libres públicos destinados a la circulación y estancia de personas y vehículos, de forma separativa, como áreas de dominio de cada modo de transporte, o combinada, como coexistencia de ambos modos de tránsito.

Para las obras de urbanización de estos espacios exteriores se tendrán en cuenta las determinaciones que se desarrollan en los siguientes epígrafes.

Art. 3.15.1. Alineaciones y rasantes.—Las alineaciones y rasantes son las que se fijan en los correspondientes planos de ordenación de este Plan Parcial.

Los valores mínimos de sección de las nuevas vías serán los que se significan en la siguiente tabla:

- Aceras (ancho mínimo): 1 metro.
- Vías urbanas de acceso rodado: 8-10 metros.
- Máxima pendiente: 12 por 100.

Las previsiones anteriores podrán ser reducidas siempre que tal modificación se deba a razones topográficas debidamente justificadas.

Art. 3.15.2. *Tránsito peatonal y de vehículos.*—La separación entre el tránsito peatonal y el de vehículos señalado en los planos de ordenación tiene el carácter indicativo, pudiendo ser variado en su disposición sin que represente modificación de este Plan Parcial, si bien su alteración deberá ser motivada y considerada por la Corporación municipal una vez sometida a un mes de información pública y estudiadas las alegaciones que contra esta variación pudieran presentarse.

Art. 3.15.3. *Materiales y tratamientos.*

A) Sendas públicas para peatones:

La pavimentación se realizará de forma uniforme, continua en toda su longitud y sin desniveles, con diseño tal que permita el acceso excepcional de vehículos, bien con carácter exclusivo a los residentes o bien a los servicios de urgencia en cada caso.

Su pendiente transversal no será superior al 2 por 100 y la pendiente longitudinal deberá ser menor del 8 por 100. Cuando se sobrepase este último valor deberá existir un itinerario alternativo que suprima estas barreras arquitectónicas para el normal uso por personas de movilidad reducida.

En todo caso la solución constructiva adoptada deberá garantizar un desagüe adecuado bien superficialmente, por caz central o laterales, o bien por la disposición adecuada de sumideros y canalización subterránea a la red de saneamiento.

Los materiales a utilizar pueden ser variados, debiendo en cualquier caso reunir las siguientes características:

- Calidad de aspecto e integración ambiental.
- Adecuación a la exposición exterior y al soleamiento intenso del verano.
- Reducido coste de mantenimiento.
- Coloración clara.

Podrán utilizarse mezclas bituminosas en su color ordinario o coloreadas, hormigón ruleteado y cepillado, baldosa hidráulica o elementos prefabricados.

Se diversificarán los materiales de pavimentación de acuerdo con su función y categoría, circulación que soporten, lugares de estancia, cruces de peatones, etcétera.

Como complemento a los anteriores y combinándolos con las soluciones que se adopten, podrán disponerse zonas restringidas para vegetación en la red de espacios libres con la finalidad de ornato o complemento compositivo y estético de la red viaria, ejecutándose su delimitación con ladrillo cerámico macizo en su color natural (rojo o pardo, y uniforme), cantos rodados de tamaño mayor de 80 milímetros, adoquines de granito, piedras naturales o piezas prefabricadas de hormigón.

El tránsito entre sendas y calles con tipo de nivel de restricción se señalará adecuadamente por el cambio de coloración o textura de los materiales de pavimentación, realizándose de forma suave por la interposición de bordillos saltables rebajando el desnivel entre rasantes a 10 centímetros.

La decisión de pavimentación deberá garantizar una solución constructiva que dé como resultado un suelo antideslizante.

B) Calles de coexistencia:

Se trata a distinto nivel el área de movimiento y circulación del vehículo del reservado para el peatón, con inclusión de bordillo saltable. Se utilizarán los mismos materiales para la pavimentación señalados en el apartado anterior. Se determina como condición material para los bordillos delimitadores de acera y calzada que sean de materiales pétreos naturales o prefabricados de hormigón.

Se realizarán intersecciones para paso de peatones a su nivel, de forma que el vehículo a motor deberá superarlos para continuar su marcha con la solución descrita. Se situarán en donde sean necesarios y preferentemente en las esquinas de las manzanas para dar continuidad a las rutas peatonales que discurren por el acerado anejo a la red viaria.

Se señalarán horizontalmente, preferentemente por cambio de color, tratamiento, texturas o diferencia de los materiales de pavimentación, las entradas en las áreas de coexistencia.

Los materiales utilizados para pavimentación se dispondrán en soluciones constructivas que permitan una adherencia adecuada y la correcta evacuación de grasas, aceites y residuos líquidos y semisólidos.

C) Calles con separación de tránsito:

Las aceras tendrán el ancho mínimo y características señaladas para cada tipo de sección, con un tránsito suave hasta la calzada, bien con la interposición de un bordillo resaltado, o bien con la configuración de encuentros al mismo nivel con distinta pendiente que garantice de esta forma el encauzamiento de las aguas pluviales de escorrentía. En el primer caso el desnivel entre acera y calzada no será mayor de 0,17 metros ni menor de 0,12 metros, salvo en casos que se consideren excepcionales por la circunstancia que concurra.

En ambos casos el pavimento de acera será continuo, con clara distinción en color, textura y disposición del material respecto del de la calzada.

En aquellas vías en que el ancho del área dominado por el peatón (aceras) sea superior a 2 metros, se incorporará una banda de ancho variable como transición material entre la calzada y dicha acera, realizada con canto rodado de tamaño superior a 80 milímetros, empedrado de cualquier otro tipo, etcétera.

El pavimento de las aceras será antideslizante y tendrá un ancho mínimo de un metro, diferenciándose por diferencia de cota.

En aquellos puntos de previsible ocupación por vehículos del espacio adscrito al uso peatonal se dispondrán convenientemente bolardos y mojones para impedir la invasión. La pavimentación de las calzadas se hará teniendo en cuenta las condiciones del soporte, las del tránsito que vaya a rodar sobre él en función de los distintos tipos de calles en cuanto a intensidad, velocidad media y tonelaje, y el carácter urbano de cada trazado.

En su pavimentación se tendrá en cuenta el tratamiento y características de las aceras, pasos de peatones y vegetación a implantar, pudiendo diversificar los materiales de acuerdo con su función y categoría, pudiendo elegir entre aglomerados asfálticos sobre solera de hormigón hidráulico o suelo-cemento (grava-cemento), pavimento de enlosado con piezas naturales o artificiales, hormigón ruleteado o enlustrado, de forma que se compatibilice su función como soporte de rodadura del tránsito de vehículos con la adecuación estética de la red viaria en cada una de las zonas urbanas diferenciadas.

Las tapas de arquetas, registros, etcétera, se dispondrán teniendo en cuenta el despiece y las juntas de los elementos del pavimento, nivelándolas con su plano.

Se admite la evacuación superficial de las aguas de lluvia, debiendo de habilitar a tal fin el procedimiento más acorde con el tratamiento y jerarquía de la red viaria, de manera que se encausen hacia una red de drenaje, cuneta o cauce de aguas próximo, prohibiéndose expresamente el uso de pozos filtrantes para las aguas residuales de otra naturaleza. Se considera recomendable la incorporación del agua de escorrentía al riego de alcorques, áreas terrazas o cursos de agua próximos, bien a través de repartos en la longitud de la red o por recogidas en los puntos bajos de la red viaria.

Los materiales y elementos a utilizar en la red viaria tendrán en cuenta las necesidades de los usuarios con movilidad reducida y con deficiencias sensoriales.

Art. 3.15.4. *Vados permanentes*.—Los vados permanentes autorizados en las calles con separación de tránsitos (barbacanas) deberán resolverse mediante rebaje de altura del bordillo, hasta una altura máxima comprendida entre los 3 y 4 centímetros, y rampa con un desarrollo no inferior a los 40 centímetros medidos desde el borde exterior del bordillo, dejando por lo menos 3/4 del ancho de la acera al mismo nivel de rasantes de la misma antes del establecimiento del vado, de manera que no sufra variaciones en el tramo considerado el perfil longitudinal de la misma.

Art. 3.15.5. *Canalizaciones de infraestructuras*.—Las canalizaciones de infraestructuras de suministro de agua y red de saneamiento se situarán discurrendo por la red viaria y los espacios libres, siempre de dominio y uso público para evitar problemas de establecimiento de servidumbres sobre fincas privadas.

Art. 3.15.6. *Alumbrado público*.—El alumbrado público podrá ser de brazo horizontal mural o de báculo o columna vertical colocado sobre la acera, siendo obligatoria la primera disposición cuando la distancia entre alineaciones de la edificación en el punto considerado sea inferior a 5 metros.

Los báculos o columnas verticales se colocarán con una separación mínima de 1,25 metros de las alineaciones oficiales en caso de tipologías edificatorias cuya edificación se sitúe sobre la alineación oficial, y de 1 metro en caso contrario en que la edificación se retranquee respecto de la alineación oficial.

Las luminarias serán preferentemente cerradas, armonizando su diseño y tamaño con el emplazamiento función y altura de montaje.

Las redes de alimentación serán subterráneas.

Los componentes visibles de la red e instalaciones armonizarán con las características urbanas de la zona, y el nivel de iluminación dará satisfacción a los objetivos visuales deseados de seguridad en el tráfico rodado, seguridad en la circulación peatonal, señalización o balizamiento de itinerarios, o ambientación, estando sujetos en su aspecto exterior a selección y dictamen de los Servicios Técnicos del Ayuntamiento.

Art. 3.15.7. *Alcorques*.—Las aceras que se establecen, según los tipos de sección de las calles, se acompañarán de alineaciones de arbolado plantados en alcorques contruados con este fin, o bien en áreas terrazas lineales y continuas. La anchura libre mínima entre alcorque o borde de área terraza y alineaciones oficiales será de 1 metro.

En el caso de construirse alcorques para el arbolado, éstos serán de forma cuadrada o circular, con dimensión mínima de anchura o diámetro de 1 metro, manteniendo una separación en planta entre centros de alcorques entre 4,50 metros y 6,50 metros dependiendo de las especies a plantar, concitando el respecto a los vados y accesos existentes o proyectados con la necesidad estética y ordenación regular.

Sus bordes se realizarán en fábrica de ladrillo a sardinel o testa en todo su perímetro, o se realizará con cantos rodados en zunchos recibidos con mortero aligerado. Por cada árbol se incluirá una pica perforada y hueca de 30 milímetros de diámetro mínimo y de un metro de longitud que facilite el rendimiento de agua de riego.

Sistema de espacios libres y zonas verdes

Está constituido por los espacios libres públicos dedicados a la estancia de personas, creación de la imagen paisajística del entorno urbano, incorporación de formaciones vegetales en uniformidad o contraste cromático, y regeneración de espacios abiertos o urbanos para proporcionar calidad ambiental en el uso del espacio público y en la observación y contemplación.

Para las obras que se realicen sobre estos espacios se tendrán en cuenta las siguientes determinaciones.

Art. 3.16.1. *Alineaciones*.—Son las señaladas en los correspondientes planos de ordenación del presente Plan Parcial.

Art. 3.16.2. *Topografía*.—Se mantendrán sin alteraciones sustanciales las rasantes originales de las áreas destinadas a este fin, y las intervenciones que se realicen tenderán a evitar su degradación y vulnerabilidad con respecto a los procesos litológicos, así como la estructura y textura de los materiales sobre los que se indica.

Art. 3.16.3. *Materiales y texturas*.—Los materiales a utilizar se deberán adecuar al aspecto y características del paisaje, comportando el uso de fábricas de ladrillo y piezas cerámicas, preferen-

temente hechas a mano, piedras naturales y/o áridos vistos armonizando con la disposición y tipo de plantaciones.

Art. 3.16.4. *Arbolado*.—El arbolado se podrá plantar en alineaciones, masas vegetales, áreas terrazas localizadas, zonas de ordenación natural o ajardinamiento.

En el caso de disponerse en alcorques, el volumen de excavación no será inferior de 1 metro cúbico. Si el árbol se planta en alcorques, la superficie de éste no será inferior a 1 metro cuadrado. La profundidad mínima de la excavación será de 0,60 metros.

Art. 3.16.5. *Dotaciones y servicios*.—Los espacios de estancia, circulación y servicios o dotaciones de todo tipo que se incorporen, deberán adecuarse a las necesidades de los usuarios con movilidad reducida o con deficiencias sensoriales.

Art. 3.16.6. *Infraestructuras*.—Las redes de infraestructura se adecuarán a lo señalado en el siguiente artículo 3.19. La red de riego deberá adecuarse a la utilización racional del agua de escorrentía, procurando garantizar un riego natural y eficaz que reduzca el consumo de agua y el coste de mantenimiento.

Art. 3.16.7. *Protección*.—Los árboles existentes en el espacio libre deberán ser protegidos y conservados. Cuando sea necesario eliminar algunos ejemplares por causas imponderables, se procurará que afecten a los ejemplares de menor edad y porte. Toda pérdida de arbolado deberá ser repuesta de forma inmediata.

La necesaria sustitución del arbolado por deterioro y otras causas será obligatoria a cargo del responsable de la pérdida sin perjuicio de las sanciones a que pudiera dar origen. La sustitución se hará con las especies más adecuadas desde el punto de vista edafológico.

Bases de cálculo para las redes y pavimentaciones

Art. 3.17.1. *Alumbrado público*.—Las lámparas a utilizar serán preferentemente de vapor de sodio a alta presión o de vapor de mercurio de color corregido. Se evitará el uso de lámparas de vapor de sodio a baja presión por las disfunciones cromáticas que producen.

Se admitirá el uso de innovaciones técnicas de iluminación siempre que aúnen buen rendimiento y buenas características cromáticas.

En sendas peatonales y alumbrados ambientales se admiten luminarias con bajo control de deslumbramiento, cuando la potencia instalada sea reducida.

Como alternativa al uso de circuitos de alumbrado reducido, se valorará en cada caso la inclusión de reductores de potencia.

La red de alimentación de las luminarias será subterránea y discurrirá por el viario o áreas de dominio y uso público.

La red de alumbrado público se adecuará a las exigencias de iluminación establecidas en el cuadro adjunto, teniendo en cuenta en su disposición y selección su importancia como elemento caracterizador del espacio urbano. Los valores de iluminancia que se establecen deberán tener en cuenta el coeficiente de reflexión del pavimento.

Tabla. Niveles de iluminación

Tipo de calle	Luminancia (lux)	Uniformidad Mediocrecom. ¹	Lámpara
Calles principales	2-15 lux	0,30 - 0,40	V.S.A.P.
Calles locales	7-12 lux	0,25 - 0,30	V.S.A.P.
Sendas peatonales y zonas verdes	5-7 lux	0,15 - 0,20	V.S.A.P.
V.M.C.C.			

Se admitirán para el control del deslumbramiento luminarias de tipo "cut-off" y "semi cut-off".

Los criterios de diseño a utilizar son los siguientes:

- En calles principales. Función de la seguridad, orientación y referencia del entorno. Atención a la uniformidad longitudinal, al reforzamiento del nivel de iluminación en cruces y puntos singulares de la calzada. Iluminación de los alrededores de la misma.
- En calles locales. Función de la seguridad vial y ciudadana. Código de iluminación claro para reconocimiento de itinerarios peatonales y orientación de conductores. Atención a la uniformidad longitudinal y adecuación a la escala del entorno.

— Sendas peatonales y zonas verdes. Función de seguridad ciudadana, ambientación y orientación. Reforzamiento del carácter estático en zonas de estancia. Iluminación de elementos relevantes (fachadas, monumentos, masas arbóreas, topografía, etcétera).

El centro de mando y maniobra, que deberá estar dotado de accionamiento automático, cuando sea posible se integrará en la edificación aldeaña o en el mismo centro de transformación. Cuando esto no ocurra, el centro de mando tendrá el carácter de mobiliario urbano, cuidándose su integración en la trama general del espacio público, su ubicación, acabados, etcétera.

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

Art. 3.17.2. *Distribución de energía*.—El cálculo de las redes de distribución de energía en baja tensión se realizará de acuerdo con lo dispuesto en los reglamentos electrónicos vigentes, previendo en los edificios, en todo caso, las cargas mínimas fijadas en la instrucción MIBT 010 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 cálculo de las redes, se aplicarán para la fijación de las potencias de paso los coeficientes siguientes:

Sector Residencial

Número de acometidas conectadas	Coefficiente simultaneidad
1	1
2	0,95
3	0,90
4	0,85
5	0,80
6	0,75
7 y más	0,70

La red se canalizará subterránea bajo la red viaria y espacios de dominio y uso público.

Los centros de transformación deberán localizarse sobre terrenos de propiedad privada, y su exterior armonizará con el carácter y edificación de la zona.

Se procurará la integración de los centros de transformación en la edificación subterránea siempre que se resuelva su acceso directo desde la vía pública, y su drenaje directo a la red de alcantarillado.

La ubicación en zonas públicas de los centros de transformación sólo se admitirán en urbanizaciones existentes y en aquellos casos en que, por inexistencia de suelo o locales, las necesidades de la prestación del servicio lo exija. En este caso la utilización del suelo se realizará en precario, siendo por cuenta del propietario del centro de transformación todas las obras, modificaciones, traslados, etcétera.

Art. 3.17.3. *Red de telefonía*.—Las urbanizaciones de nueva ejecución dispondrán de canalizaciones subterráneas, arquetas y cámaras para el servicio de telefonía, que se deberá proyectar y ejecutar cumpliendo la normativa de CTNE.

Igualmente, en las mismas se procederá al enterramiento o desvío de las líneas aéreas existentes que crucen el área de actuación.

Art. 3.17.4. *Abastecimiento de agua potable*.—1. El abastecimiento de agua se realizará atendiendo a lo dispuesto en las ordenanzas, pliegos generales y particular de condiciones generales e instrucciones municipales establecidas al efecto, así como la norma básica "Pliego de prescripciones técnicas generales para tuberías de abastecimiento de agua" y de las normas para abastecimiento de agua del Canal de Isabel II.

En cuanto a dotaciones, presiones, diseño de la red de distribución de agua potable, materiales, diámetro, etcétera, se observará el cumplimiento de las Normas de Abastecimiento del Canal de Isabel II.

El suministro de agua potable en suelo urbano o urbanizable se realizará siempre a través del Canal de Isabel II.

En cualquier caso, el agua de uso doméstico debe, como mínimo, cumplir las condiciones establecidas en el Código Alimentario,

así como las que a este fin se impongan por los organismos competentes.

Los elementos privados contenedores o acumuladores de agua conectados de forma directa o indirecta a la red de suministro, tales como acequias, aljibes, estanques para riego o albercas, que no formen parte de las instalaciones de infraestructura de la propia red, tendrán una capacidad no superior a 13 metros cúbicos en condiciones de aforo máximo.

Cualquier elemento privado de acumulación de agua superficial de capacidad superior a 13 metros cúbicos se considerará piscina. Toda piscina con independencia del sistema de alimentación que utilice deberá estar dotado de un sistema de depuración terciaria del agua almacenada, prohibiéndose el vertido directo a cauce libre o público, debiendo en todo caso disponer de sistema de utilización posterior del agua desechada.

Las piscinas privadas tendrán una capacidad de acumulación no superior a 100 metros cúbicos, se exceptúan las localizadas en complejos deportivos y recreativos de titularidad municipal.

Art. 3.17.5. *Red de riego. Hidrantes contra incendios*.—En todos los sectores de suelo apto para urbanizar y en las unidades de actuación se preverán hidrantes contra incendios, con un caudal de 1.000 litros por minuto, de las características adecuadas a las requeridas por el Servicio municipal o regional contra incendios a que quede adscrito el municipio. La disposición de los mismos, sin perjuicio de que la normativa específica establezca condiciones más restrictivas, será tal que no existirán distancias superiores a los 150 metros lineales entre dos consecutivos, medidos sobre áreas de dominio y uso público con capacidad para el acceso de vehículos para extinción de incendios.

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

Los proyectos de riego y jardinería conectados a la red de distribución de agua potable deberán remitirse a esta empresa para su aprobación.

Art. 3.17.6. *Red de evacuación y saneamiento*.—0. Será de obligado cumplimiento, en lo que corresponda, el Decreto 170/1998, de 1 de octubre, sobre Gestión de las Infraestructuras de Saneamiento de Aguas Residuales de la Comunidad de Madrid.

1. Queda prohibido el uso de fosas sépticas en suelo urbano o urbanizable, a no ser que se utilicen como depuración previa al vertido a una red general de saneamiento.

2. En los nuevos desarrollos, situados en proximidad a cursos de posible descarga de aguas pluviales, las redes de saneamiento serán preferentemente separativas y previo a su conexión a la red general deberá instalarse aliviaderos para dilución 1.10, que tengan una pantalla sumergida que reduzca o impida la incorporación de flotantes al cauce receptor.

3. Se realizarán todas las conexiones de las urbanizaciones existentes y de los nuevos desarrollo con la red general de saneamiento del municipio, con el fin de agrupar los vertidos al emisario general.

4. La red estará formada por tubos de hormigón vibrocéntrico o vibroprensado para secciones de hasta 0,60 metros de diámetro, o mayor la normativa específica lo autoriza, debiendo ser de hormigón armado para secciones superiores. Las uniones en diámetros inferiores podrán ser encorchetadas con ladrillos cerámicos macizos recibidos con mortero de cemento no atacable por aguas seleníticas.

Podrán utilizarse también tuberías de fibrocemento sanitario policloruro de vinilo (PVC) y polietileno. Se aconseja el uso de juntas estancas y flexibles.

En cualquier caso los materiales de la red cumplirán las condiciones establecidas por el Pliego de Condiciones Facultativas para abastecimiento y saneamiento (MOPU) y se acreditará el cumplimiento de su correspondiente normativa de calidad. Las tuberías se asentarán sobre un lecho adecuado.

5. En las conducciones y alcantarillas colectoras la sección nominal mínima será de 0,30 metros. Este diámetro podrá reducirse en las acometidas domiciliarias a 0,15 metros. En este último supuesto las pendientes mínimas exigibles serán 1,25 por 100 (1 en 80).

6. Los pozos de registro o resalto se dispondrán en todos los cambios de alineación, tanto vertical como horizontal, y asimismo en las cabeceras de todos los ramales. La distancia máxima entre pozos consecutivos será de 50 metros.

Las conexiones de desagües domiciliarios se realizarán siempre a pozos de registro.

7. La profundidad de las tuberías será como mínimo de 3 metros. Desde la clave hasta la superficie de la calzada pudiéndose reducir a 1,5 metros si sólo recoge aguas pluviales. En profundidades inferiores que discurran por calzadas o aparcamientos las tuberías deberán protegerse adecuadamente.

Si las tuberías discurren en proximidad de conducciones de agua potable, se situarán como mínimo a 1 metro de distancia libre tanto en vertical como en horizontal y siempre por debajo de las de agua potable.

8. En el suelo urbano y urbanizable se prohíbe expresamente la existencia de puntos de vertido no conectados a la red municipal, salvo en los casos previstos en las presentes Normas Subsidiarias.

9. En cualquier caso cuando las aguas residuales, una vez tratadas se viertan al terreno, deberán proyectarse las instalaciones necesarias para que la evacuación se produzca adecuadamente (zanjas filtrantes, filtros de arena, etcétera).

Art. 3.17.7. *Dimensionado de firmes (S. urbano y urbanizable).*—Salvo justificación en contrario, avalada por cálculos y ensayos geotécnicos realizados al efecto, o por el cumplimiento de la normativa municipal, se establecen por tipo de calle las secciones mínimas de firme* a que habrá de ajustarse la ejecución de los mismos, y que se recogen en el cuadro siguiente:

* Los firmes de la tabla están estimados en base a la Instrucción de Carreteras (611C y 621C) y al Manual de Pavimentos de Hormigón para vías de baja intensidad de tráfico (IECA), para las calles de cierta intensidad de tráfico rodado.

Tabla secciones mínimas de firmes

	Flexibles (cm)	Mixtos (cm)	Rígidos (cm)	Por Elementos (cm)
CALLES MAYORES Y LOCALES	5D-12/S-20 15Z.A. 20Z.N.	4D-12/S-20 10H-175 15Z.N.	16H-275 15Z.N.	8A.P./8.H. 3A.M. 8H-175 15Z.N.
CALLES / SENDAS PEATONALES ACERAS	4D-12/S-20 10Z.A.	10H-275 3A.JA. 15Z.A.	6A.P./8.H.	En aceros: 2cm.I.H. 3cm.M.C. 15cm.H-125

D-12: Mezcla bituminosa en caliente.

S-20: Mezcla bituminosa en caliente.

G-20: Mezcla bituminosa en caliente.

Z.A.: Zahorra artificial.

B.H.: Bloque de hormigón.

Capítulo 4

Normas generales de protección

Uso residencial

Art. 3.18. *Protección de elementos de infraestructuras hidráulicas.*—Los terrenos donde se ubican las infraestructuras básicas existentes para la aducción y regulación del agua potable del municipio se clasifican como Sistemas Generales de Infraestructuras Hidráulicas.

Para la protección de elementos de las Infraestructuras Hidráulicas se definen como las Bandas de Infraestructuras de Abastecimiento (BIAs) que afectan a las conducciones básicas para el abastecimiento de agua a la Comunidad de Madrid y a este municipio, que definen una zona de protección, sobre cualquier clase de suelo.

B.I.A. Zona de Protección. Esta zona se establece sobre la conducción de agua e implica una prohibición absoluta para construir y una fuerte limitación sobre cualquier actuación que se pretenda realizar en dicha zona.

Se fijará una banda de 4 metros para las siguientes conducciones:

- Arteria de ϕ 250 + ϕ 300 de aducción desde torres al depósito general de Villalbilla.
- Arteria de ϕ 250 desde el depósito de Villalbilla hasta Anchueto.

Art. 3.19.1. *Protección del medio ambiente.*—Este artículo se basa en las normas que regulan de forma general y para la totalidad del término municipal las condiciones de protección ecológica del medio natural y de los niveles de confort y seguridad para las personas y la naturaleza. Son subsidiarias, en todo caso, de la Ley 10/1991, de 4 de abril, para la Protección del Medio Ambiente, de la Comunidad de Madrid.

Art. 3.19.2. *Vertidos sólidos (basuras).*—Los residuos sólidos, a efectos de orientar su punto de vertido según las Normas Subsidiarias, se clasifican en:

1. 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 y desmonte de terrenos, etcétera, 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.

2. Residuos orgánicos. Aquellos procedentes de actividades domésticas y orgánicas, que no contienen tierras ni escombros, y en general no son radiactivos, ni procedentes de la minería o de la limpieza de fosas sépticas. Se consideran excluidos de este apartado los procedentes de actividades industriales y hospitalarias que no sean estrictamente asimilables a los procedentes de actividades domésticas.

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 aprobados por la Comunidad de Madrid, Planes Sectoriales, Ley 42/1975, de la Jefatura de Estado, sobre desechos y residuos sólidos urbanos, características medioambientales del emplazamiento y política de actuación del ámbito supramunicipal, así como el Real Decreto 1163/1986, de 13 de junio, que lo modifica. En cualquier caso, los proyectos correspondientes se someterán a procedimiento de evaluación de impacto ambiental conforme a lo establecido en Ley 10/1991.

Por último, previamente a cualquier delimitación de un ámbito para utilizarlo como vertedero de residuos tóxicos y peligrosos, deberá estudiarse un Plan de Gestión para estos tipos de residuos tal y como establece la Ley 20/1986, de 14 de mayo. Dichos proyectos deberán someterse igualmente al procedimiento de evaluación de impacto ambiental. En cualquier caso los proyectos correspondientes requerirán la previa calificación urbanística según lo previsto en la Ley 9/1995, de la Comunidad de Madrid, así como se someterán a procedimiento de evaluación de impacto ambiental conforme a lo establecido en la Ley 10/1991, de la Comunidad de Madrid.

Art. 3.19.3. *Vertidos líquidos (aguas residuales).*—Las aguas residuales no podrán verterse a cauce libre o canalización sin depuración previa realizada por procedimientos adecuados a las características del afluente y de los valores ambientales de los puntos de vertido, considerándose como mínimo los niveles y valores establecidos en la Ley de Aguas y en la Ley 10/1993, de 26 de octubre, sobre Vertidos Líquidos Industriales al Sistema Integral de Saneamiento de la Comunidad de Madrid.

Asimismo, será preceptiva la autorización de la Confederación de Aguas del Tajo de vertido a terrenos o cauces públicos y en vertidos al sistema integral de saneamiento la Autorización de Vertido a emitir por el Ayuntamiento con informe previo preceptivo de la Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Regional. Asimismo, informe previo del organismo gestor de la depuración de las aguas residuales sobre la adecuación de las industrias que pretendan instalarse en suelo que vierta a la estación.

Art. 3.19.4. *Vertidos gaseosos.*—Quedan prohibidas las emisiones a la atmósfera de elementos radiactivos, polvo y gases en valores superiores a los establecidos en el Decreto 833/1975, del Ministerio de Planificación del Desarrollo, y en su desarrollo posterior, en el Decreto 2414/1961 por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas y Peligrosas, así como en su desarrollo posterior, y en la Orden del Ministerio de Industria de 18 de octubre de 1976.

Art. 3.19.5. *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 junio de 1965, y las Normas Técnicas y Reglamento que regulan la seguridad e higiene.

Art. 3.19.6. *Protección contra incendios*.—Las construcciones e instalaciones en su conjunto, y sus materiales, deberán adecuarse como mínimo a las exigencias de protección contra el fuego establecidas por la Norma Básica de Edificación NBE-CP-91 y por las normas de prevención de incendios por tipo de actividad.

- Turística: Orden del Ministerio de Comercio y Turismo de 25 de septiembre de 1979.
- Sanitaria: Orden del Ministerio de Sanidad y Seguridad Social de 24 de octubre de 1979.
- Educativa: Orden del Ministerio de Educación y Ciencia de 13 de noviembre de 1984.
- Espectáculos: Circular de la Dirección de la Seguridad del Estado de 11 de mayo de 1984.

Art. 3.19.7. *Desarrollo de actividades diversas*.—Las actividades se encuentran sometidas al régimen específico de aplicación que les corresponde siendo, entre otras:

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

Art. 3.19.8. *Protección de radiaciones electromagnéticas*.—En el suelo urbanizable el desarrollo de Planes Parciales deberá establecer las separaciones adecuadas de las edificaciones en relación con las líneas de alta tensión, mínimo 50 metros, como reserva y protección de las viviendas de las posibles radiaciones electromagnéticas. Las mismas consideraciones se mantendrán con la Subestación de Transformación.

Los Planes Parciales deberán considerar el reagrupamiento de líneas o el enterramiento de las mismas cuando esto sea posible.

Protección de la imagen y de la escena urbana

Art. 3.20.1. *Cierres de parcela, cercas y vallados*.—En correspondencia con lo establecido en las Normas Generales de la Edificación de la presente normativa urbanística, los elementos opacos de los cerramientos de parcelas deberán realizarse con fábricas de piedra de mampostería o enfoscados de análoga características que las fachadas.

Los elementos metálicos se miniarán para protegerlos de la corrosión, salvo que se trate de elementos galvanizados. Después se pintarán en colores oscuros o blanco, admitiéndose también tratamientos de pavonado, etcétera.

El cerramiento de las parcelas deberá situarse en la alineación oficial.

Al producirse la apertura de nuevas vías, los propietarios de los solares que se conformen tendrán la obligación de efectuar el cerramiento en el plazo de seis meses a partir de la terminación de las obras de pavimentación. Cuando se produzca el derribo de cualquier finca, será igualmente obligatorio el cerramiento de la misma situándolo asimismo en la alineación oficial. Tal cerramiento deberá llevarse a efecto en el mismo plazo señalado anteriormente, contado a partir de la fecha de concesión de la licencia de derribo.

Art. 3.20.2. *Supresión de barreras físicas*.—Se atenderá a la supresión de barreras físicas para permitir el normal uso de los espacios públicos por personas disminuidas, ancianos, niños, coches de niños, etcétera, mediante la disposición de rebajes en bordillos de aceras, rampas de acceso a edificios o por vías públicas.

Art. 3.20.3. *Mobiliario urbano*.—Cualquier elemento que se pueda conceptualizar como mobiliario urbano (banco, papeleras, señales de tráfico, semáforos, fuentes, etcétera) que se realicen en materiales distintos de la piedra natural o artificial, deberán ser pintados en tonos oscuros, en la gama del verde al negro, prohibiéndose expresamente los colores metalizados.

Art. 3.20.4. *Elementos de servicio público*.—El emplazamiento de cualquier elemento del servicio público en las calles y espacios públicos, que no se puedan conceptualizar como mobiliario urbano, tales como kioscos de cualquier tipo, cabinas telefónicas, etcétera, no podrán ocupar una superficie en planta superior a los 12 metros cuadrados en su posición de actividad. Se exceptúan de este requisito las marquesinas de espera de medios de transporte, las terrazas

para expendir refrescos de temporada, y otros elementos cuya ocupación de la vía pública sea por concesión de duración anual inferior a los tres meses.

La anterior limitación de la superficie ocupada no regirá para los espacios públicos destinados a zona verde para los que regirán las condiciones establecidas en la ordenanza de la zona correspondiente.

Todos los elementos, con independencia de las condiciones de explotación, se emplazarán de forma que no alteren el normal uso de otros elementos urbanos, y en cualquier caso dejen una sección libre para el paso de peatones medida desde cualquier punto del perímetro de suelo dedicado a este uso igual o superior a tres metros. Su aspecto y acabado deberá adecuarse a lo señalado en la norma anterior.

Art. 3.20.5. *Anuncios*.—Se prohíbe expresamente:

- A) La fijación o pintado exterior de publicidad sobre medianeras de la edificación, aunque fuese provisional o circunstancialmente, que no esté ligada directamente a la actividad que se desarrolle en la edificación que las soporta.
- B) La publicidad acústica.

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

1. Sobre los edificios, muros, vallas y cercas sometidos a un régimen específico de protección o considerados de interés, los anuncios guardarán el máximo respeto al lugar en donde se ubiquen, permitiéndose exclusivamente en planta baja, sobre los huecos de fachada, manteniendo su mismo ritmo de huecos y con materiales que no alteren los elementos protegidos, y ello sin perjuicio de las condiciones que se imponen en el siguiente capítulo respecto de la edificación o elementos protegidos.

2. Para el resto de edificios se permite 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 exentos, luminosos en vallas, calles, plazas, cornisas o tejados, jardines públicos o privados, ni en isletas de tráfico, excepto aquellas que afectan a la información de servicios de interés público, tales como clínicas, farmacias, etcétera.

3. En los edificios en ruina no se permitirán anuncios de ninguna clase, ni durante las obras de restauración o de sustitución de la edificación salvo los carteles propios de identificación de la obra.

4. No se permitirán anuncios sobre postes de alumbrado, de tráfico y otros análogos en la vía pública.

5. La publicidad que no reune los diferentes requisitos establecidos en estas normas (tanto condiciones generales como particulares de cada zona o por la materia), 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 dé derecho de indemnización, excepto cuando la suspensión se impusiese antes de la fecha de caducidad de la concesión del anunciante. En todo caso cuando se solicite licencia de obra mayor en un edificio con publicidad fuera de ordenación se exigirá su corrección o suspensión simultánea.

6. El Ayuntamiento podrá delimitar las paredes, muros o mamparas en las que se permitirá, con carácter exclusivo, la colocación de elementos publicitarios a los fines que considere.

7. Con fines provisionales y excepcionales, tales como fiestas, ferias, exposiciones o manifestaciones, el Ayuntamiento podrá autorizar carteles no comerciales, circunstanciales el tiempo que dure el acontecimiento.

Art. 3.20.6. *Señalización de tráfico*.—No se permite situar señales adosadas a cualquier edificación, muro, valla o cercado, a menos que se justifique debidamente, justificación ésta que sólo podrá atender problemas de ancho de la calle o dificultades para el paso de peatones de vehículos. Se prohíbe expresamente en aquellas edificaciones sometidas a un régimen específico de protección individual.

En todo caso, se adoptará el sistema de señalización que perturbe en menor grado los ambientes y edificios de interés, reduciéndola a la mínima expresión tanto en señalización vertical como horizontal (pinturas sobre el pavimento) siempre que sea compatible con la normativa del Código de la Circulación.

En señalización horizontal, sobre el pavimento, se utilizarán pinturas antideslizantes; no se podrá utilizar cualquier tipo de masa o conglomerado como área pintada, sin embargo, sí se admitirán cambios de pavimentos o materiales en zonas determinadas como aparcamiento, pasos de cebra, etcétera.

Art. 3.20.7. *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, así como las afectados por cualquier grado de protección dentro del Catálogo de Elementos Protegidos, no se permitirán tendidos exteriores sobre la fachada o fachadas, debiendo realizar los empotramientos necesarios.

Para los tendidos de alumbrado se estará a la determinaciones que se establecen en las Normas Generales de Urbanización de la presente normativa urbanística.

Capítulo 5

Edificación residencial unifamiliar

Art. 3.21. *Condiciones de aplicación de la ordenanza.*—La ordenanza establece las regulaciones o condiciones generales para todas sus zonas de aplicación, con las diferencias que corresponda según los grados, y las propias de las urbanizaciones. Las determinaciones de carácter general se recogen como condiciones generales y las que son sólo aplicables en alguna urbanización concreta se consideren grados propios.

Condiciones generales.

Grados y características:

Grado	Parcela mínima	Ocupación	Edificabilidad	Frente de parcela
3º	250 m ²	50%	1,00 m ² /m ²	10 m en pareada

Art. 3.22. *Parcela mínima.*—A efectos de nuevas segregaciones o parcelaciones deberán respetarse las condiciones requeridas en estas ordenanzas. En todo caso esta ordenanza permite la edificación en aquellas parcelas pertenecientes al parcelario catastral actual en el momento de la aprobación inicial de esta Norma. En estos casos las restantes condiciones serán las del grado en el que se encuentran situadas.

Art. 3.23. *Alturas de la edificación.*—La altura máxima será de dos plantas (B + 1) y 6,5 metros. La altura de cumbrera o coronación no sobrepasará los 9 metros. Se autoriza la edificación bajo cubierta en la condiciones del artículo 3.8.5.

Art. 3.24. *Tipos edificatorios y retranqueos.*—Los tipos edificatorios admisibles en esta ordenanza, según el grado de aplicación, son los siguientes:

GRADO	TIPO	RETRANQUEO
3º	Pareada	2,5 m a fachada y 3 a linderos

Art. 3.25. *Condiciones de la edificación agrupada de promoción unitaria.*—Dentro del grado 3.º de esta ordenanza se admitirán agrupaciones de viviendas de promoción unitaria que cumplan las siguientes condiciones específicas:

- Una promoción se desarrollará sobre manzana completa.
- El número máximo de viviendas será la correspondiente de dividir el 90 por 100 de la superficie de la manzana por 250.
- La superficie mínima de parcela registral de parcelación será de 125 metros cuadrados.
- La diferencia de superficie, entre parcela mínima de la ordenanza y parcela registral será espacio libre privado en propiedad proindivisa con las parcelas segregadas. En su caso, las edificaciones secundarias con destino de garajes o servicios, que computarán edificabilidad, serán indivisibles de la propiedad proindivisa o de las parcelas. El espacio libre privado resultante no podrá utilizarse para aparcamiento en superficie.
- La edificación no ocupará más del 70 por 100 de la parcela registral resultante.
- Las edificaciones no podrán dejar en ningún caso medianerías al descubierto en el plano de la alineación de calle o espacio público. El retranqueo mínimo en estos caso será de 3 metros.

— Ninguna agrupación de viviendas tendrá frentes de edificación continua de más de 72 metros lineales, debiendo interrumpirse con pasos de peatones de uso público.

Art. 3.26. *Usos autorizados.*—Residencial clase vivienda, categoría 1.ª

Usos prohibidos.

— Todos los demás.

Capítulo 6

Dotaciones, equipamientos y servicios

Art. 3.27. *Ámbito.*—Se aplica a las zonas o parcelas que se destinen a usos dotacionales o de servicios, bien estén definidos en los planos de ordenación como Dotación. Podrá ser público o privado.

Art. 3.28. *Tipologías edificatorias.*—Corresponderán las tipologías aisladas o pareadas, con adosamiento a otro edificio de categoría análoga o Terciario con actividades no molestas y que no puedan producir perturbaciones al uso dotacional.

Art. 3.29. *Grados y pertenencia.*—A efectos de aplicación de las condiciones de la zona se diferencian dos grados:

— Grado 1. Equipamiento y Servicio en general.

— Grado 2. Deportivo.

Uno y otro grado podrán ser públicos o privados.

Art. 3.30. *Condiciones de volumen de aprovechamiento.*—Las condiciones de volumen vienen marcadas según grados y pertenencia por el siguiente cuadro:

— Grado 1:

Público. Corresponderán condiciones de aprovechamiento de la zona de ordenanza en que se encuentre, o 0,5 m²/m², salvo que específicamente esté fijado otro aprovechamiento determinado.

Privado. Corresponderán condiciones de aprovechamiento de la zona de ordenanza en que se encuentre, o 0,4 m²/m², salvo que específicamente esté fijado otro aprovechamiento determinado.

En equipamiento sobre parcelas de más de 6.000 metros cuadrados será preceptivo desarrollar un Estudio de Detalle que ordene justificadamente los volúmenes según el párrafo anterior.

— Grado 2:

Público. Los necesarios para el desarrollo de la actividad, con las limitaciones fijadas en el apartado de usos.

Privado. Sólo se autorizan en espacios al aire libre con construcciones auxiliares para guardar material con superficie máxima de 50 metros cuadrados y una planta.

Usos autorizados.

En Grado 1:	Públicos. Todas las clases del uso Dotacional, salvo la deportiva. Privados: Los existentes actualmente.
En Grado 2:	Públicos. Clase Deportivo Categorías 16 y 17. Categoría 16, sólo al aire libre en el resto con limitaciones de edificación de los Deportivos privados. Privados. Sólo Categoría 16 con las limitaciones de volumen fijadas.

Usos prohibidos:

— Todos los demás.

Capítulo 7

Infraestructuras básicas

Art. 3.31. *Ámbito.*—Son áreas destinadas a alojar las instalaciones de infraestructuras urbanas al servicio de los espacios urbanos, y se recogen así calificados en los planos de ordenación.

Art. 3.32. *Condiciones específicas.*—Deberán realizarse de forma adecuada al servicio que prestan, con retranqueo y barreras vegetales que los protejan en aquellas zonas donde sea posible, utilizando, en todo caso, materiales de construcción que se adecuen al entorno y a las determinaciones en las ordenanzas de estética de la zona en la que se sitúan.

Capítulo 8

Sistema de espacios libres y zonas verdes

Art. 3.33 *Ámbito*.—Corresponde al conjunto de espacios calificados en los planos de ordenación como zona verde de uso público, parque infantil y espacio libre público. Incluye, asimismo, estén grafiados o no, los espacios de protección de vías de comunicación e infraestructura dentro del suelo urbano.

Grados.

A efectos de aplicación de las condiciones de esta ordenanza se establecen dos grados:

- Grado 1.º Zonas verdes, parques y espacios libres públicos.
- Grado 2.º Protección de vías de comunicación.

Art. 3.34 *Edificaciones e instalaciones permitidas*.—Sólo en el grado 1.º se permitirán edificaciones provisionales o ligeras, tales como kioscos de bebidas o prensa, o similares, con una sola planta y con 3 metros de altura y 12 metros cuadrados de ocupación. Podrán asimismo admitirse kioscos de música de dimensión adecuada y justificada.

Art. 3.35 *Condiciones de uso*.—Corresponde aplicar los usos y categorías del Uso Espacios libres y zonas verdes.

Se considera uso compatible el Dotacional Deportivo al aire libre, sin espectadores y sin edificación complementaria, que deban pavimentar con tratamientos superficiales distintos de las terrazas. Estos usos no podrán superar el 1 por 100 de la superficie del área delimitada.

Art. 3.36 *Condiciones especiales*.—En aquellos parques de gran dimensión que deban desarrollarse mediante Planes Especiales, podrán implantarse otras actividades deportivas o culturales con las limitaciones que estas normas establecen para el desarrollo de dichos Planes Especiales.

(03/28.353/04)

VILLAVICIOSA DE ODÓN**RÉGIMEN ECONÓMICO**

En la Intervención de este Ayuntamiento y a los efectos de lo dispuesto en el artículo 17 de la Ley 39/1988, de 28 de diciembre, Reguladora de las Haciendas Locales, se encuentran expuestos al público los acuerdos provisionales que a continuación se relacionan, adoptados por la Corporación en Pleno en sesión celebrada el día 29 de octubre de 2004.

Aprobar la modificación de las ordenanzas fiscales siguientes:

- a) Ordenanza fiscal general.

- b) Acuerdos de modificación de las ordenanzas de los siguientes impuestos:

1. Ordenanza fiscal reguladora del impuesto sobre vehículos de tracción mecánica.
2. Ordenanza fiscal reguladora del impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras.
3. Ordenanza fiscal reguladora del impuesto de vehículos de tracción mecánica.

- c) Acuerdos de modificación de las ordenanzas de las siguientes tasas:

1. Tasa por expedición de documentos administrativos.
2. Tasa por prestación de servicios del cementerio municipal.
3. Tasa por utilización privativa o aprovechamiento especial del subsuelo, suelo y vuelo de terrenos de uso público.
4. Tasa por utilización privativa o aprovechamiento especial en terrenos de uso público por mesas y sillas con finalidad lucrativa.
5. Tasa por instalación de quioscos, puestos, barracas, casetas de venta, espectáculos o atracciones situadas en terreno de uso público e industrias callejeras ambulantes.
6. Tasa por licencias urbanísticas.
7. Tasa por prestación de servicios de orden urbanístico.
8. Tasa por licencia de apertura de establecimientos.
9. Tasa por depósito de carteles publicitarios.
10. Tasa por retirada de vehículos de la vía pública.
11. Tasa por prestación de servicios en el Área de Alcaldía y Sanidad.

Los interesados legítimos a los que hace referencia el artículo 18 de la Ley 39/1988, podrán examinar el referido expediente y presentar las reclamaciones que estimen oportunas con sujeción a las siguientes reglas:

- a) Plazo de información pública y audiencia, así como presentación de reclamaciones: treinta días hábiles a partir del siguiente a la fecha de publicación de este anuncio en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID.
- b) Oficina de presentación: Registro General del Ayuntamiento.
- c) Organismo ante el que se reclama: Ayuntamiento Pleno.

En el supuesto de que no se presenten reclamaciones en el plazo de información pública, se entenderán definitivamente adoptados estos acuerdos.

En Villaviciosa de Odón, a 2 de noviembre de 2004.—La alcaldesa-presidenta, Nieves García Nieto.

(03/29.130/04)