

III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE

56**GUADARRAMA**

URBANISMO

El Pleno del Ayuntamiento de Guadarrama, en sesión celebrada con carácter ordinario el día 20 de diciembre de 2010, adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

Primero.—Aprobar definitivamente el documento Plan Parcial de Ordenación SAU 5 “Dehesa de los Panes”, documento corregido y revisado, noviembre de 2010, redactado por el arquitecto don Félix Hernández Malo, de conformidad con el informe emitido por el arquitecto municipal el 10 de diciembre de 2010. Por virtud del artículo 64 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, la aprobación definitiva comportará:

1.º La vinculación de los terrenos, las instalaciones, las construcciones y las edificaciones al destino que resulte de su clasificación y calificación y al régimen urbanístico que consecuentemente les sea de aplicación.

2.º La declaración en situación de fuera de ordenación de las instalaciones, construcciones y edificaciones erigidas con anterioridad que resulten disconformes con la nueva ordenación, en los términos que disponga el Plan de Ordenación Urbanística de que se trate. A los efectos de la situación de fuera de ordenación deberá distinguirse, en todo caso, entre las instalaciones, construcciones y edificaciones totalmente incompatibles con la nueva ordenación, en las que será de aplicación el régimen propio de dicha situación legal, y las que sólo parcialmente sean incompatibles con aquella, en las que se podrán autorizar, además, las obras de mejora o reforma que se determinen. Son siempre incompatibles con la nueva ordenación, debiendo ser identificadas en el Plan de Ordenación Urbanística, las instalaciones, construcciones y edificaciones que ocupen suelo dotacional o impidan la efectividad de su destino.

3.º La obligatoriedad del cumplimiento de sus determinaciones por todos los sujetos, públicos y privados, siendo nulas cualesquiera reservas de dispensación.

4.º La ejecutividad de sus determinaciones a los efectos de la aplicación por la Administración pública de cualesquiera medios de ejecución forzosa.

5.º La declaración de la utilidad pública y la necesidad de ocupación de los terrenos, las instalaciones, las construcciones y las edificaciones correspondientes cuando prevean obras públicas ordinarias o delimiten ámbitos de actuación, sectores o unidades de ejecución para cuya realización sea precisa la expropiación. Se entenderán incluidos, en todo caso, los precisos para las conexiones exteriores con las redes de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos.

6.º La publicidad de su contenido, teniendo derecho cualquier persona a consultarlo y a obtener certificaciones o cédulas urbanísticas respecto de los mismos.

Asimismo, se deberán cumplir las prescripciones de los informes sectoriales emitidos, de los que se adjuntará copia junto con la notificación, así como el informe de los Servicios Técnicos de fecha 10 de diciembre de 2010.

Segundo.—La aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización del ámbito quedará condicionada a:

- Cumplimiento de las condiciones establecidas en el Decreto 170/1998 sobre Gestión de Infraestructuras de Saneamiento.
- Informe de conformidad técnica del Canal de Isabel II emitido al efecto.
- Informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Tajo.

Tercero.—El acuerdo de aprobación definitiva del Plan Parcial de Ordenación del Sector V “Dehesa de los Panes” deberá ser notificado a la Comunidad de Madrid, por virtud del artículo 56 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, y publicado en los términos establecidos en el artículo 70, apartado 2.º, de la citada Ley.

De conformidad con el acuerdo adoptado, y atendiendo a lo establecido en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de Bases de Régimen Local, se dicta el siguiente anuncio en base a las siguientes determinaciones.

Capítulo 1

Disposiciones de carácter general

Artículo 1. *Objeto, función y contenido sustantivo.*

- a) El objeto del presente Plan Parcial es la ordenación urbanística pormenorizada del suelo apto para urbanizar (con régimen similar al del suelo urbanizable sectorizado, según la legislación urbanística actualmente vigente) constituido por el Sector V denominado “Dehesa de los Panes” del documento de Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Guadarrama aprobado definitivamente por Acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid de 19 de diciembre del 2003. El Plan Parcial se somete en todos sus términos a dicha Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de la cual es desarrollo.
- b) La función y contenido del presente documento se basa en lo establecido en el capítulo IV, Sección Primera (artículos 47 al 49) de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

El Plan Parcial tiene las siguientes características:

- Es una ordenación integral y pormenorizada del ámbito delimitado.
- Es dependiente y derivado como tal planeamiento de desarrollo, del planeamiento general que lo sustenta.
- Es inmediatamente ejecutivo, una vez que se publique en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID, el acuerdo de su aprobación definitiva.

Art. 2. *Ámbito de aplicación.*—El presente Plan Parcial es de aplicación exclusiva sobre el sector de suelo apto para urbanizar (SAU) delimitado como Sector V, y cuyo ámbito queda definido gráficamente en los correspondientes planos de ordenación e información, que integran la documentación de este Plan.

Art. 3. *Vigencias.*

- a) El presente Plan Parcial entrará en vigor el día de la publicación de su aprobación definitiva en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID.
- b) Su vigencia será indefinida en tanto no se apruebe una revisión del planeamiento general municipal sin perjuicio de eventuales modificaciones puntuales o de la suspensión parcial o total de su vigencia en las condiciones previstas en la legislación vigente.

Art. 4. *Efectos.*—Este Plan Parcial, así como los Proyectos y Estudios de Detalle que eventualmente lo desarrollen, serán públicos, obligatorios y ejecutivos una vez publicado el acuerdo de su aprobación definitiva.

- a) Publicidad: cualquier particular tendrá derecho a consultar en el Ayuntamiento toda la documentación integrante del Plan Parcial y de los instrumentos que lo desarrollen, así como solicitar por escrito información del régimen aplicable a cualquier finca o ámbito del mismo.
- b) Obligatoriedad: el Plan Parcial y los instrumentos que lo desarrollen, obligan y vinculan por igual a cualquier persona física y jurídica pública o privada, al cumplimiento estricto de sus términos y determinaciones, cumplimiento este que será exigible por cualquiera mediante el ejercicio de la acción pública.
- c) Ejecutividad: la ejecutividad del Plan implica que, una vez publicado el acuerdo de su aprobación definitiva y previa redacción de los proyectos que lo desarrollen, serán formalmente ejecutables las obras y servicios que contemplen al objeto de soportar la edificación prevista.

Art. 5. *Modificaciones del Plan Parcial.*—Sin perjuicio de las modificaciones que puedan devenir sobre la presente ordenación por una revisión formal del planeamiento general municipal, se podrán modificar determinaciones del presente Plan Parcial, con las salvedades previstas en los artículos 67 y 69 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, siempre que concurran las siguientes circunstancias:

- a) Que no se vulneren determinaciones del planeamiento de rango superior, a que en cada momento se someta, para el ámbito del sector.
- b) Que no suponga disminución de zonas verdes o espacios libres.
- c) Que no se den los supuestos previstos para revisión en el artículo 68 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Art. 6. *Contenido documental del Plan Parcial.*—El presente Plan consta de los siguientes documentos, de conformidad con el artículo 49 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid:

- a) Memoria justificativa de la ordenación y de sus determinaciones, incluyendo la información operativa necesaria.
- b) Informe previsto en la normativa reguladora de las infraestructuras de saneamiento.
- c) Planos de ordenación pormenorizada.
- d) Organización y gestión de la ejecución (incluidas en la Memoria).
- e) Normas y ordenanzas urbanísticas.
- f) Anexos complementarios.

Art. 7. *Normas de interpretación.*—1. Las determinaciones del presente Plan Parcial se interpretarán con base en los criterios que, partiendo del sentido propio de sus palabras y definiciones en relación con las propias del planeamiento general al que este se somete, y en relación con el contexto y los antecedentes, tengan en cuenta principalmente su espíritu y finalidad, así como la realidad social del momento en que se han de aplicar.

2. Si se dieran contradicciones gráficas entre planos de diferente escala, se estará a lo que indiquen los de mayor escala (menor divisor). Si fuesen contradicciones entre mediciones sobre plano y sobre realidad, prevalecerán estas últimas. Y si se tienen entre determinaciones de superficies fijas y de coeficientes y porcentajes, prevalecerán estos últimos en su aplicación a la realidad concreta.

3. Si existieran contradicciones entre las propuestas explícitas contenidas en los planos de ordenación y ordenanzas reguladoras (de carácter normativo y regulador) y las propuestas y sugerencias de los planos de información y la memoria (de carácter más informativo y justificativo), se considerará que prevalecerán aquellas sobre estas.

4. Por último, y con carácter general en cualquiera de los supuestos de duda, contradicción o imprecisión de las determinaciones, propias o en relación con la aplicación del planeamiento general de aplicación, prevalecerá aquella de la que resulte menor impacto ambiental y paisajístico, menor contradicción con los usos y prácticas tradicionales, y mayor beneficio social o colectivo.

Art. 8. *Afecciones y normativa complementaria.*—Aparte de lo regulado directamente por el presente Plan Parcial, y en lo que fuere de aplicación por razón del planeamiento general municipal, será de aplicación esta normativa general, tanto básica como sectorial, respecto a la edificación y los usos.

Capítulo 2

Terminología y conceptos

Art. 9. *Terminología empleada en el Plan Parcial.*—1. Con carácter general, y en coordinación con la terminología y conceptos empleada en el planeamiento general antes citado, del que el presente Plan Parcial es desarrollo, será de aplicación la terminología y definiciones de las vigentes ordenanzas urbanísticas de Guadarrama.

2. Si con carácter particular o específico este Plan estableciese en la presente normativa conceptos complementarios a los anteriores, se habrán de entender y considerar, por una parte, sometidos en lo que afecta a los anteriores, y, por otra, con el contenido que en cada caso se defina para cualquier parte de su ámbito territorial.

Capítulo 3

Régimen urbanístico del suelo

Art. 10. *Calificación del suelo.*—1. En virtud de la legislación del suelo vigente, el Plan Parcial regula el ejercicio de las facultades del derecho de propiedad y el régimen de cesiones para infraestructuras y dotaciones públicas con arreglo a la calificación urbanística que el mismo establece para los predios.

2. El presente Plan Parcial califica el suelo del sector según las siguientes zonas de ordenación pormenorizada :

01. Residencial colectiva (RC).
02. Equipamiento público (RSM-EQ, RG-EQ, RSM-VP).
03. Zonas verdes (RG-ZV, RL-ZV).
04. Red viaria (RG-INF).
05. Dominio público de los arroyos.

Esta calificación constituye la división básica del suelo a efectos urbanísticos y determina los regímenes urbanísticos específicos de aprovechamiento que le son de aplicación según se detalla en el capítulo 7, “Ordenanzas particulares de cada zona”.

3. Según el destino previsto en el Plan Parcial para cada una de las zonas, estas serán bien zonas de suelo con aprovechamiento lucrativo o bien adscritas a las distintas redes públicas de cesión.

Art. 11. *Redes públicas.*—1. Constituyen las redes públicas aquellos elementos de la ordenación relativos a la red viaria rodada y peatonal, de equipamientos y espacios libres, todos ellos de carácter público, y que tienen un nivel adecuado para servir como tales a la población futura del ámbito.

2. Dichas redes se regulan mediante las siguientes ordenanzas específicas:

02. Equipamiento público (RG-EQ, RSM-EQ, RSM-VP).
03. Zonas verdes (RG-ZV, RL-ZV).
04. Red viaria (RG-INF).
05. Dominio público de los arroyos.

Art. 12. *Regulación de derechos y cargas de la propiedad del suelo.*—1. Por razón de la clase de suelo del ámbito objeto del presente Plan Parcial, y en función de las determinaciones que para el mismo efectúan tanto la legislación vigente como el planeamiento de rango superior a que se somete, el sector está sometido a las siguientes obligaciones y cargas, con independencia de la estructura de la propiedad:

— De planeamiento y desarrollo :

- Redacción del Plan Parcial.
- Redacción del Proyecto de Urbanización comprensivo de las obras de urbanización interior y la necesaria prolongación de las mismas hasta los correspondientes sistemas generales de la ciudad.

— De gestión:

- Redacción de los instrumentos de gestión que finalmente establezca el Ayuntamiento para la equidistribución de las cargas y beneficios derivados del planeamiento.
- Posibles convenios urbanísticos, proyectos de reparcelación, etcétera.

— De cesión:

- Cesión obligatoria y gratuita y libre de cargas de los siguientes terrenos adscritos a las zonas:
 02. Equipamiento público (RSM-EQ, RG-EQ, RSM-VP).
 03. Zonas verdes (RG-ZV, RL-ZV).
 04. Red viaria (RG-INF).
 05. Dominio público de los arroyos.

A estos suelos hay que añadir los correspondientes al aprovechamiento de cesión al Ayuntamiento, salvo que se opte por la monetarización del mismo en el correspondiente instrumento de gestión.

— De ejecución:

- Implantación de los servicios urbanísticos previstos en esta Normativa y ejecución de las obras de urbanización del viario y espacios libres del ámbito, según efectúa la propuesta del Plan Parcial.

2. Por lo que se refiere a los derechos que los titulares del suelo delimitado tienen respecto al aprovechamiento fijado por el planeamiento general, se establece como Área de Reparto Única el ámbito formado por el propio sector.

Capítulo 4

Desarrollo del plan parcial

Art. 13. *Condiciones generales para su desarrollo.*—1. La aplicación del presente Plan Parcial se llevará a cabo según las determinaciones que se establecen en la presente Normativa Urbanística, tanto en lo que se refiere a las condiciones de urbanización como a las de edificación, particularizadas para cada zona específica de ordenación pormenorizada cuya delimitación contiene el correspondiente plano de ordenación.

2. El completo desarrollo del Plan corresponde a la iniciativa privada mediante el sistema de compensación.

Art. 14. *Planeamiento y proyectos de desarrollo.*—1. No será necesaria la redacción intermedia de ningún documento de planeamiento previo al desarrollo material de las previsiones contenidas en el presente Plan Parcial.

2. Serán pues proyectos de desarrollo del Plan Parcial, en su caso, los siguientes:

- A. Proyectos de Equidistribución (reparcelación y compensación)
- B. Proyectos de Urbanización.
- C. Proyectos de Parcelación (en su caso).
- D. Proyectos de Edificación.

Art. 15. *Proyecto de Equidistribución (reparcelación).*—Contenido: contendrá las determinaciones y criterios previstos en los artículos 86 y 87 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, debiéndose incorporar al proyecto, planos de delimitación de fincas afectadas y de las fincas adjudicadas en pago, en su caso, a la escala mínima de 1/2000.

Formulación: será tramitado conforme a lo dispuesto en el artículo 88 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Art. 16. *Proyecto de Urbanización.*—Contenido: el Proyecto de Urbanización contendrá las determinaciones y documentación fijados en los artículos 80 y 97 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, así como las condiciones específicas que para la urbanización prevé el presente Plan.

El Proyecto de Urbanización podrá, en cualquier caso, efectuar las adaptaciones de detalle exigidas por las características del suelo y subsuelo si de los estudios geotécnicos que eventualmente pudieran hacerse se desprendiera la necesidad de proceder a las mencionadas adaptaciones. En el caso de que las modificaciones afectaran en alguna medida a las previsiones del planeamiento (alineaciones, ordenación, régimen del suelo, etcétera), se tramitará simultáneamente con el Proyecto de Urbanización la correspondiente modificación del Plan Parcial.

Formulación: será formulado por los adjudicatarios de la concesión y su tramitación se ajustará al procedimiento establecido en el artículo 80 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Art. 17. *Proyectos de Parcelación.*—La parcelación, segregación o división material de terrenos requerirá la previa licencia de parcelación con redacción de un Proyecto de Parcelación, salvo que su objeto ya estuviese contenido en el Proyecto de Reparcelación.

Se adecuarán en cada caso a las condiciones generales y particulares de parcelación de cada uno de los diferentes ámbitos en que el suelo del sector queda calificado. Cuando la parcelación proyectada integre partes diferenciadas de uso privado y partes comunes de uso mancomunado, deberá establecerse la cuota de participación de cada parcela en la parte mancomunada de forma clara e inequívoca a efectos de su posterior registro.

Formulación y tramitación: se formularán por los interesados y se tramitarán como solicitud de licencia de parcelación ante el Ayuntamiento.

Art. 18. *Proyectos de Edificación.*—Los Proyectos de Edificación se someterán, en cuanto a las condiciones urbanísticas de referencia, tanto a las determinaciones específicas de la zona en que se proyecta como a las generales del presente Plan Parcial y las derivadas del planeamiento general de aplicación.

Asimismo, se dará satisfacción a toda legislación sectorial y disposiciones normativas y reglamentarias de obligado cumplimiento.

Todo proyecto de edificación que se redacte a efectos de obtención de licencia para su ejecución deberá incluir el acondicionamiento de los espacios libres de uso privado que formen parte integrante de la parcela cuya edificación se pretende.

Art. 19. *Condiciones de actuación y ejecución.*—1. La actuación y ejecución se someterá a las disposiciones que para el sistema de actuación determinan las disposiciones vigentes.

2. *Ámbito de actuación:* la ejecución del Plan Parcial se realizará en una única etapa.

3. *Determinación del sistema de actuación:* la ejecución de las determinaciones del Plan Parcial se realizará por el sistema de compensación.

Art. 20. *Conservación de la urbanización.*—De acuerdo con lo establecido en el planeamiento general de referencia, la conservación de los sistemas locales, una vez producida la recepción administrativa de los mismos, será por cuenta del Ayuntamiento según las condiciones determinadas en la legislación vigente.

Art. 21. *Derecho a edificar.*—1. Solamente podrá ejercerse la facultad de edificar los terrenos que hayan adquirido condición de solar.

2. No obstante, podrá edificarse antes de que los terrenos estén totalmente urbanizados, una vez esté aprobado el Proyecto de Urbanización y concluida la equidistribución, en los términos y condiciones previstas en la legislación vigente, prestándose garantías por la cuantía que determine el Ayuntamiento en su momento.

Capítulo 5

Normas de urbanización

Art. 22. *Normativa de aplicación.*—1. De conformidad con las previsiones establecidas en el planeamiento de rango superior al cual se somete el presente Plan Parcial, la normativa de urbanización para el ámbito será la prevista a estos efectos en las Normas Subsidiarias de Guadarrama vigentes.

Art. 23. *Obras e infraestructuras a cargo del ámbito.*—Las obras de urbanización y servicios correspondientes a la ejecución de las redes públicas locales y su conexión con las generales del territorio que se realizarán a cargo de los propietarios serán las siguientes, según el artículo 97 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid:

- a) Obras de vialidad, incluyéndose en ellas las de explanación, afirmado y pavimentación de calzadas, construcción y encintado de aceras y canalizaciones que deban construirse en el subsuelo de las vías públicas para todo tipo de servicios.
- b) Obras de saneamiento, que comprenden las relativas a colectores generales y parciales, acometidas, sumideros y atarjeas para aguas pluviales y estaciones depuradoras, en la proporción que afecte a la unidad de ejecución.
- c) Obras para el suministro de agua, en las que se incluyen las de captación cuando fueren necesarias, de distribución domiciliaria de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios.
- d) Obras de suministro de energía eléctrica, comprensivas de la conducción y la distribución de esta, de alumbrado público y demás servicios requeridos por el planeamiento urbanístico.
- e) Obras de jardinería y arbolado, así como del amueblamiento necesario para el uso y disfrute de parques, jardines, plazas y vías públicas.
- f) Las indemnizaciones que procedan en favor de propietarios o titulares de derechos, incluidos los de arrendamiento, referidos a edificios y construcciones que deban ser demolidos con motivo de la ejecución del planeamiento, así como de plantaciones, obras e instalaciones que deban desaparecer por resultar incompatibles con este.
- g) En su caso, las obras de infraestructura y servicios exteriores a la unidad de actuación que sean precisas.
- h) El coste de la redacción técnica y los anuncios preceptivos en la tramitación administrativa del planeamiento de desarrollo preciso para la ordenación pormenorizada y del proyecto o proyectos de urbanización.
- i) Los gastos de reparcelación o compensación y de gestión del sistema de ejecución.
- j) Los gastos de control de calidad de la urbanización.

En función del contenido del acuerdo de aprobación provisional adoptado por el Ayuntamiento se establecen como obras con cargo al sector, aunque sean exteriores al mismo, las siguientes:

- La ejecución de las obras de ampliación del colector existente desde la zona de la Urbanización “Sala” hasta la intersección de la calle San Roque con la carretera de El Escorial, obras que se realizarán de conformidad con el proyecto “Ampliación del colector Sur y nuevo ramal en la calle Escalinata” facilitado por el Ayuntamiento.
- La ejecución de una rotonda en la intersección de la calle San Macario con la calle Doctor Fleming, teniendo el Ayuntamiento que llevar a cabo la gestión para poner a disposición de los promotores del sector los terrenos que se encuentran fuera del ámbito y hayan de ocuparse para la ejecución de las obras.
- Creación de un aparcamiento en batería en el límite del Plan Parcial con la calle San Macario.

Además de ello, el Proyecto de Urbanización que desarrolle el Plan Parcial deberá incluir el enterramiento de la línea de telégrafos existente.

Art. 24. *Condiciones de cálculo de las redes de servicios y obras de urbanización.*— Se recogen en el anexo normativo “Condiciones técnicas mínimas de las redes y obras de urbanización” que forma parte integrante de esta Normativa Urbanística. No obstante, se podrán adoptar otras condiciones de cálculo en el Proyecto de Urbanización siempre que queden suficientemente justificadas.

Capítulo 6

Normas Generales de la Edificación y de los Usos

Art. 25. De acuerdo con lo establecido en el planeamiento general al cual se somete el presente Plan Parcial se adoptan como Normas Generales de la Edificación y de los Usos las “Condiciones Generales de la Edificación” de las Normas Subsidiarias de Guadarrama, salvo en aquellos aspectos que de forma expresa se recojan en las distintas normas zonales en función de las características específicas del caso.

Capítulo 7

Ordenanzas particulares de cada zona

Art. 26. *Generalidades.*—1. Las ordenanzas particulares de cada zona desarrolladas en el presente capítulo regulan junto con las Condiciones Generales de la Edificación, previstas en el capítulo anterior, las determinaciones a que deben ajustarse, en función de su ámbito territorial de aplicación, tanto la edificación como las actividades a desarrollar.

2. El presente Plan Parcial define seis zonas de ordenación pormenorizada, cuyo ámbito de aplicación queda definido en el correspondiente plano de zonificación.

01. Residencial colectiva (RC).
02. Equipamiento público (RSM-EQ, RG-EQ, RSM-VP).
03. Zonas verdes (RG-ZV, RL-ZV).
04. Red viaria (RG-INF).
05. Dominio público de los arroyos.

3. En cualquier caso, las superficies máximas edificables de cada una de las manzanas y zonas serán las recogidas en los cuadros del apartado 5.3 de esta Memoria y en el Resumen de Características Numéricas que se acompaña como anexo III de la misma, con independencia de los ajustes que, en su caso, puedan sufrir las superficies de las mismas.

Art. 27. *Ordenanza 01. Residencial colectiva (RC).*—1. Definición: se trata de regular edificaciones destinadas a residencial colectiva con dos tipologías: aisladas, de altura controlada, separadas unas de otras por espacios libres con uso de jardines y zonas deportivas privadas al servicio de los usuarios de aquellas; o en una tipología más densa, como transición entre las manzanas cerradas del casco y los bloques abiertos de las urbanizaciones que limitan con el sector por su parte Norte y Oeste. Los edificios son susceptibles de división horizontal.

2. *Ámbito:* manzanas RC señaladas en los planos de ordenación.

Se diferencian en esta ordenanza tres grados de aplicación en las tres manzanas con esta denominación en el plano P-01 de ordenación:

- Manzana RC-1, grado 1.º.
- Manzana RC-2, grado 2.º.
- Manzana RC-3, grado 3.º.

3. *Tipologías:*

- Grado 1.º: edificación aislada en bloque abierto.
- Grado 2.º: edificación en manzana semicerrada.
- Grado 3.º: edificación en manzana semicerrada.

Con respecto a estas tipologías se permite la formación de conjuntos que compartan elementos superficiales (jardines y zonas comunes) o subterráneas (garajes).

4. Alineaciones y rasantes: quedan señaladas en los planos de Ordenación.

5. Parcela mínima: para ambos grados, a efectos de divisiones o segregaciones las parcelas resultantes no podrán tener una superficie inferior a 600 m², debiendo tener una forma tal que sea posible inscribir en la misma un círculo de 18 metros de diámetro.

La referida superficie mínima podrá ser totalmente privativa o estar formada por una parte privativa y otra inseparable de la misma como cuota de participación proindiviso en zonas comunes privadas del conjunto.

6. Frente mínimo de fachada: para ambos grados, el frente mínimo de fachada de las parcelas será de 18 metros.

7. Ocupación máxima: para el grado 1.º, la superficie máxima de ocupación en planta será del 40 por 100 del total de la parcela, pudiendo llegar hasta el 70 por 100 bajo rasante, procurando, en cualquier caso, ajardinar en la mayor medida posible, las superficies no ocupadas sobre rasante. Estos porcentajes se medirán sobre la superficie total de la parcela, que podrá estar constituida, en su caso, por una parte privativa y una parte proindivisa en zonas comunes.

Para los grados 2.º y 3.º, la superficie máxima de ocupación en planta será:

- En planta baja, el 100 por 100 y en plantas por encima de la baja, el 40 por 100 del total de la parcela.
- Bajo rasante, se podrá llegar hasta el 100 por 100 del total de la parcela.

8. Edificabilidad máxima:

- Grado 1.º: la superficie máxima edificable sobre rasante será de 1,37 m²/m² de suelo zonificado.
- Grado 2.º: la superficie máxima edificable sobre rasante será de 1,90 m²/m² de suelo zonificado.
- Grado 2.º: la superficie máxima edificable sobre rasante será de 1,90 m²/m² de suelo zonificado.

Esta edificabilidad se medirá sobre la superficie total de la parcela, que podrá estar constituida, en su caso, por una parte privativa y una parte proindivisa en zonas comunes.

Los criterios de medición de terrazas, soportales, etcétera, serán los establecidos en las condiciones del Planeamiento General vigente.

9. Número máximo de viviendas: el número máximo de viviendas edificables será de 398 y se distribuirá por manzanas de la siguiente forma:

- Manzana RC-1: 318 viviendas.
- Manzana RC-2: 30 viviendas.
- Manzana RC-3: 50 viviendas.

10. Altura máxima: la edificación no podrá superar una altura de tres plantas. La altura máxima sobre rasante será de 10,50 metros a cornisa, medidos en el punto medio de cada cuerpo de edificación, pudiendo superarse esta en el punto más desfavorable hasta los 11,50 metros, en el caso de parcelas con fuerte pendiente.

La pendiente máxima de las cubiertas inclinadas no podrá ser superior al 40 por 100.

Se admite el aprovechamiento del espacio bajo cubierta, computando este dentro del cálculo de la edificabilidad en sus zonas en que la altura libre sea superior a 2 metros.

Estos espacios deberán estar vinculados a las viviendas localizadas en la planta inferior, y deberán cumplir las condiciones de superficie establecidas por el Planeamiento General vigente.

11. Dimensiones en planta del volumen de las edificaciones: en el grado 1.º las edificaciones conformarán conjuntos de bloques abiertos, no admitiéndose soluciones que supongan la creación de manzanas cerradas.

Los bloques sin patios cerrados tendrán un ancho máximo de 20 metros.

Los bloques con patios cerrados tendrán un ancho máximo de 30 metros.

Los bloques podrán adosarse hasta configurar un área de movimiento de 75 metros de longitud en fachada continua.

En cualquier caso, la dimensión mayor de un bloque, medida en cualquier dirección, no podrá superar los 75 metros.

12. Retranqueos y posición de la edificación:

- Grado 1.º: el retranqueo mínimo sobre y bajo rasante de la edificación al lindero o linderos de fachada a la vía pública será de 5 metros.

El retranqueo mínimo de la edificación sobre y bajo rasante al resto de los linderos será la mitad de la altura, con un mínimo de 5 metros.

La separación mínima entre bloques será igual a la altura del más alto, medida siempre perpendicular a la fachada del caso más desfavorable.

Estas distancias se podrán reducir a la mitad si la proyección ortogonal de un bloque sobre otro es inferior a la altura del más alto. En cualquier caso, la distancia entre dos bloques, medida en cualquier dirección, no será nunca inferior a 6 metros.

- Grados 2.º y 3.º: la edificación podrá adosarse a la alineación oficial y límites de parcela en todo su perímetro.

13. Condiciones complementarias: en planta baja se permiten entrantes en forma de pórticos y pasadizos, teniendo ambos un ancho máximo de 4 metros y sin límite de longitud, o bien como planta baja diáfana sin limitación alguna.

Los vuelos sobre el plano de fachada no podrán ser mayores de 1,75 centímetros, pudiendo ocupar como máximo 1/3 de la longitud de fachada, y respetando siempre una distancia mínima a la rasante del terreno en cualquier punto de 3 metros.

Los retranqueos y separaciones entre bloques se medirán siempre a partir de dichos cuerpos volados cuando existan.

Se permiten entrantes o terrazas con un ancho máximo igual a la altura libre de la planta y una longitud máxima del 75 por 100 de la longitud de la fachada.

El saliente máximo de cornisas y aleros, medido desde el plano de fachada, no será superior a 1 metro. Se permiten edificaciones auxiliares destinadas a usos complementarios al servicio del principal (vigilancia, vestuarios, locales de la comunidad o similares), que cumplirán las siguientes características:

- Supondrán, como máximo, el 5 por 100 de la edificabilidad correspondiente a la parcela.
- Tendrán una altura de una planta, con un máximo de 4 metros a cornisa; la pendiente máxima de su cubierta no podrá superar los 40 por 100, y su altura de coronación no será mayor de 2 metros por encima de la altura de cornisa.
- Respetarán los retranqueos y separaciones establecidos por la presente ordenanza, salvo los pabellones de vigilancia y portería, que podrá situarse en la línea de fachada, y podrá adosarse a los linderos laterales, previo acuerdo entre colindantes. Dichos pabellones tendrán una dimensiones máximas de 4 x 3 metros.
- En cualquier caso, estas edificaciones auxiliares computarán como ocupación y edificabilidad en los términos fijados por las condiciones generales.

En el caso de conjuntos de bloques se permitirán porches cubiertos y abiertos de comunicación entre ellos con las siguientes condiciones:

- Podrán adosarse a las fachadas de los edificios en los tramos de fachada ciegos, debiendo separarse 3 metros si existen huecos.
- Su altura máxima será de 3 metros y su cubierta será plana.
- Se podrán situar, como mínimo a 5 metros de las alineaciones de fachada, y a 3 del resto de los linderos.
- Podrán suponer una ocupación máxima del 10 por 100 de la superficie total de la parcela, además de la ocupada por las edificaciones cerradas.

14. Condiciones de aparcamiento: cada vivienda deberá disponer, como mínimo, de una plaza y media de aparcamiento por cada 100 m² de edificación en el interior de la parcela, debiendo disponerse, como mínimo, una plaza por vivienda integrada en la edificación.

Las rampas de acceso a los garajes en sótano no podrán exceder del 16 por 100 en los tramos rectos y del 12 por 100 en los tramos curvos.

Las plazas de aparcamiento se deberán disponer en su totalidad bajo rasante, tratando de esta manera como jardines la totalidad de la parcela no ocupada por la edificación.

Quedarán integrados en el tratamiento de los espacios libres los viales necesarios para los vehículos de emergencia que requiera la normativa de aplicación.

15. Condiciones de uso:

- Uso principal: vivienda colectiva. Deberá cumplir las condiciones respecto a su superficie establecidas por el Planeamiento General vigente. En ningún caso, su tamaño será inferior a 70 m² construidos en todas las plantas sobre rasante.
- Usos compatibles:
 - Servicios terciarios: admisible en su clase de oficinas, categoría de despachos profesionales domésticos, no pudiendo exceder del 50 por 100 de la superficie total de la vivienda.

- Garaje-aparcamiento: en categorías 1.^a, 2.^a, 3.^a y 4.^a, y situación 2.^a y 3.^a. Para el grado 2.^o se admite como uso compatible el comercial-terciario exclusivamente en planta baja. Para este uso se deberá disponer un mínimo de una plaza por cada 50 m² construidos.
- Centros de transformación.

16. Condiciones estéticas: las cubiertas de los edificios serán de tejado inclinado, con teja cerámica, curva o plana, o de cemento en tonos rojizos terrosos, y los faldones no superarán la pendiente del 40 por 100.

Las fachadas serán de composición libre y sus materiales serán los tradicionales de la zona, empleándose mayoritariamente la piedra natural y los colores terrizos en su composición.

Art. 28. *Ordenanza 02. Equipamiento Público (RSM-EQ, RG-EQ, RSM-VP).*—1. Definición: esta ordenanza regula aquellas edificaciones con destino a ser utilizadas por la comunidad para proveerse de los necesarios servicios sociales, culturales, asistenciales, religiosos y similares.

Usualmente adscritos al sector público complementan los usos de residencia y trabajo propiamente dichos del conjunto de población.

Asimismo, se incluye el suelo destinado a viviendas públicas o de integración social (RSM-VP) que se consideran con un carácter dotacional.

2. *Ámbito:* manzanas RSM-EQ, RG-EQ y RSM-VP señaladas en los planos de ordenación.

3. *Tipología:* edificación aislada en bloque abierto.

Con respecto a esta tipología se permite la formación de conjuntos que compartan elementos superficiales (jardinería y zonas comunes) o subterráneas (garajes).

4. *Alineaciones y rasantes:* quedan señaladas en los planos de ordenación.

5. *Parcela mínima:* las parcelas previstas se consideran como indivisibles.

6. *Edificabilidad máxima:* la superficie máxima edificable sobre rasante será la requerida por la instalación que se pretenda ubicar en cada caso, no pudiendo exceder de 2,50 m²/m², medida sobre la superficie total de la parcela.

7. *Altura máxima:* la edificación no podrá superar una altura de tres plantas más bajo cubierta (III + BC).

La altura máxima sobre rasante será la requerida por cada tipo de instalación, no pudiendo exceder de 11,50 metros a cornisa, medida en el punto medio de cada cuerpo de edificación, pudiendo superarse ésta en el punto más desfavorable hasta los 12 metros en el caso de fuerte pendiente de la parcela.

La pendiente máxima de las cubiertas inclinadas no podrá ser superior al 40 por 100.

8. *Retranqueo y posición de la edificación:* el retranqueo mínimo de la edificación al lindero de fachada a la vía pública será la que se observe en las edificaciones del entorno próximo de la parcela.

9. *Condiciones de aparcamiento:* se dispondrá, como mínimo, de una plaza y media de aparcamiento por cada 100 cuadrados de edificación en el interior de la parcela.

Las rampas de acceso a los garajes en sótano no podrá exceder del 16 por 100 en los tramos rectos y del 12 por 100 en los tramos curvos.

10. *Condiciones de uso:*

— En las manzanas RSM-EQ Y RG-EQ:

- Uso principal: dotacional en todas sus clases y categorías.

— Usos compatibles:

- Residencial: vivienda. Admisible únicamente como portería y/o guardería, con un máximo de una vivienda por instalación.
- Centros de transformación.

— En la manzana RSM-VP:

- Uso exclusivo: vivienda pública o de integración social.

Art. 29. *Ordenanza 03. Zonas Verdes (RG-ZV, RL-ZV).*—1. Definición: corresponde a las zonas destinadas a parques y jardines públicos al servicio de los habitantes del ámbito del Plan Parcial en las que predomina de forma total el espacio libre sobre el construido.

2. *Ámbito:* parcelas señaladas como RG-ZV o RL-ZV en los planos de Ordenación, así como los espacios libres privados resultantes de ordenaciones de conjuntos edificados.

3. *Instalaciones permitidas:* solamente se autorizarán pequeños quioscos de música, pequeños bares y auditorios al aire libre o similares.

4. Formas de actuación: los proyectos de estas instalaciones deberán ser sometidos a la aprobación discrecional del Ayuntamiento.

El suelo sobre el que se construyan estas instalaciones en ningún caso dejará de ser propiedad municipal y las construcciones tendrán el carácter de concesiones temporales.

5. Condiciones de uso: solamente se permitirán usos de esparcimiento al aire libre, deportivo, juegos infantiles, culturales y motivos ornamentales.

6. Condiciones de aprovechamiento y volumen: en ningún caso, el total del terreno ocupado por las instalaciones permitidas sobrepasará el 5 por 100 de la superficie total de cada zona.

La altura máxima de las pequeñas instalaciones será de una planta.

Art. 30. *Ordenanza 04. Red Viaria (RG-INF).*—1. Definición: es el área adscrita a los espacios públicos de relación y canales de comunicación entre las diversas áreas del ámbito, tanto a nivel peatonal como a nivel rodado.

Se regula la utilización de las mismas sin que incida sobre ellas la condición legal de espacios libres.

2. Condiciones específicas: únicamente se permite la instalación de elementos de mobiliario urbano y toda instalación o señal de servicio de tránsito rodado o peatonal, así como cabinas telefónicas y quioscos para la venta de prensa, con una superficie máxima construida de 8 m² con una altura máxima de 3 metros por cualquier concepto, sometidos, en su caso, a la correspondiente concesión municipal.

Cualquier elemento o instalación, de las previstas en el párrafo anterior, se situarán, de forma que no obstaculicen ni la circulación ni el aparcamiento de vehículos previsto.

3. Medidas correctoras derivadas del estudio acústico del Plan Parcial: el estudio acústico que se acompaña como documento anejo al Plan Parcial establece que han de cumplirse las siguientes medidas correctoras en la calle San Macario, con objeto de reducir la afección acústica sobre la parcela residencial número 1:

- a) La velocidad de tránsito de los vehículos quedará expresamente limitada a 30 km/hora, limitación cuya eficacia se garantizará mediante las medidas de templado de tráfico descritas en el capítulo XIV del estudio acústico.
- b) Estará totalmente prohibida, y expresada esta prohibición mediante las señalizaciones correspondientes, la circulación a vehículos pesados y semipesados tanto de día como de noche, excepto emergencia y servicios urbanos.
- c) Será de obligado cumplimiento que la vía en cuestión incorpore un tipo de asfalto de gran absorción acústica.

Art. 31. *Ordenanza 05. Dominio público de los arroyos.*—1. Definición: se corresponde con la zona calculada como Dominio Público Hidráulico o cauce público de los arroyos, según el estudio hidráulico complementario al presente Plan Parcial.

2. Condiciones específicas: en esta zona delimitada se cumplirán las directrices que dictamine la Confederación Hidrográfica del Tajo en cuanto al cumplimiento de la legislación vigente en materia de aguas: Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas (“Boletín Oficial del Estado” de 24 de julio de 2001); Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, y las determinaciones de contenido normativo del Plan Hidrológico del Tajo (Real Decreto 1664/98, de 24 de junio), y en particular lo siguiente:

- Los terrenos que lindan con el cauce están sujetos en toda su extensión longitudinal a una zona de servidumbre de 5 metros de anchura para uso público y una zona de policía de 100 metros de anchura. La existencia de estas zonas únicamente significa que en ellas se condiciona el uso del suelo y las actividades que se desarrollen. No se autorizan dentro del Dominio Público Hidráulico la construcción, montaje o ubicación de instalaciones a albergar personas, aunque sea con carácter provisional o temporal.
- Toda actuación que se realice en zona de Dominio Público Hidráulico, y en particular obras de paso sobre cauces y acondicionamiento y encauzamiento de los mismos, deberá contar con la preceptiva autorización de la Confederación Hidrográfica del Tajo.
- Toda actuación que se realice en la zona de policía indicada en los planos deberá contar con la preceptiva autorización de dicho organismo.
- Durante la ejecución y desarrollo del Proyecto de Urbanización del sector no se obstruirá el cauce debido a las propias obras de urbanización.

ANEXO NORMATIVO

CONDICIONES TÉCNICAS MÍNIMAS DE LAS REDES Y OBRAS DE URBANIZACIÓN

1. Las condiciones que se reseñan a continuación deberán ser tenidas en cuenta en el Proyecto de Urbanización del ámbito de que tratamos pudiendo ser adaptadas y modificadas si justificadamente fuese preciso.

2. Las presentes recomendaciones se someten además a la Reglamentación Autonómica o Estatal vigente a las propias que puedan derivarse de la aplicación de las ordenanzas y criterios municipales del Ayuntamiento de Guadarrama.

3. Los criterios de diseño y prescripciones constructivas se refieren a los siguientes conceptos:

- Red viaria.
- Redes de saneamiento.
- Energía eléctrica.
- Alumbrado público.
- Abastecimiento de agua.
- Red de gas natural.
- Red de teléfonos.
- Jardinería y mobiliario urbano.

3.1. Red viaria. Criterios de diseño:

- Anchos de vías: 10 a 15 metros.
- Ancho de carril: 3 a 3,50 metros.
- Pendiente máxima: 7,50 por 100.
- Parámetro mínimo de los acuerdos verticales: 450.
- Radio mínimo en trazado: 100 metros.
- Radio mínimo en accesos y glorietas: 8 metros.
- Sección tipo: aceras, 1,50; aparcamiento en línea.
- Pendientes transversales mínimas: 2 por 100.
- Glorietas radio mínimo: 12 metros.
- Terraplenes: constituidos por suelos seleccionados (PG-75) compactados mecánicamente hasta alcanzar una densidad de al menos el 95 por 100 de la obtenida en ensayo P.M. con humedad óptima. Taludes máximos 2:1 (H:V).
- Firmes de calzadas:
 - Sub-base granular de zahorra natural o arena de miga de 0,25 metros de espesor mínimo, compactada mecánicamente hasta alcanzar una densidad de al menos el 98 por 100 de la obtenida en ensayo P.M., con humedad óptima.
 - Base de hormigón en masa tipo H-125 de cemento PA-350, árido máximo 40 milímetros y consistencia plástica, de 0,25 milímetros de espesor mínimo.
 - Pavimento bicapa de 4 centímetros de espesor unitario constituido por mezclas bituminosas en caliente tipo D-12 o D-20 en la capa de rodadura y A o G en la capa intermedia.

3.2. Redes de saneamiento. Criterios para el diseño de estas infraestructuras:

Caudales:

- Aguas pluviales: se calcularán aplicando la Norma del MOPTMA 5.2.I.C. drenaje superficial, adoptando, según la Instrucción para Saneamiento de Poblaciones, un período de retorno de quince años.
Se estudiarán a partir de las máximas precipitaciones previsibles en un día, cuyo valor es del orden de 60 mm/24 horas y considerando tiempos de concentración variable entre diez y treinta minutos.
Caudales específicos comprendidos en ese rango deberán aplicarse para determinar las máximas avenidas que deberán evacuarse.
- Aguas fecales: se evaluarán a partir de los caudales consuntivos, que se abastecerán por el Canal de Isabel II.

Otros parámetros para el cálculo.—Las velocidades de circulación en el tubo previsto a sección llena variarán en el rango 0,60 a 4,50 m/s. Excepcionalmente podrán admitirse otras con valores próximos al rango indicado, previa justificación.

Esas velocidades condicionarán las pendientes con que deberán instalarse cada sección del conducto considerado.

- Diámetro mínimo de conducción tubular: 0,30 metros.
- Diámetro máximo de conducción tubular: 0,80 metros.
- Conducciones ovoides de relación 2:3 (D_{máx} : H).

Detalles constructivos.—Se instalarán, en su caso, cámaras de descarga automáticas de 0,60 m³ de capacidad, que deberán situarse en las cabeceras de los ramales.

Se construirán pozos de registro en las conducciones no visitables en los cambios de pendiente, alineación, entronques de ramales y a distancias máximas de 50 metros.

El trazado de estas redes discurrirán por la red viaria y espacios libres de uso público.

Las conducciones tubulares serán de hormigón prefabricado y estarán dotadas de enchufe y campana para junta elástica de goma.

Las conducciones ovoides y visitables serán de hormigón prefabricado, con junta machihembrado o se construirán in situ cuando la excavación se realice en mina.

3.3. Energía eléctrica.

Media tensión:

- Reglamentación y normalización. Para el desarrollo del proyecto se tendrá en cuenta:
 - Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en centrales eléctricas, subestaciones y centros de transformación e instrucciones técnicas complementarias.
 - Reglamento de verificaciones eléctricas y regularidad en el suministro de energía eléctrica.
 - Normas particulares de la compañía suministradora.
 - Condiciones y normativa impuestas por las entidades públicas afectadas.
- Previsión de potencia: de acuerdo con lo establecido en la Instrucción MI-BT 010 del vigente Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión y con los Servicios Técnicos de la Empresa Suministradora se ha de considerar prever una potencia de 6.000 vatios por vivienda, algo superior a la demanda máxima prevista en el Reglamento para el grado de “electrificación media”. Para las zonas comerciales se considera 100 vatios por m², de acuerdo con el punto 4.1 de la citada Instrucción MI-BT-010.
Para determinar la carga real se ha de disponer la aplicación de unos coeficientes de simultaneidad para cada tipo de uso, pudiendo obtenerse así la demanda máxima previsible a nivel de CT. Estos coeficientes son para viviendas 0,4/0,9 y para uso terciario, 0,6/0,9.
- Tensiones de servicio: las instalaciones que se proyecten estarán a las tensiones de 20.000 V del lado de MT y 380/220 V del lado de BT.

Baja tensión:

- Reglamentación y normalización:
 - Reglamento electrotécnico para baja tensión e instrucciones complementarias, aprobado por Decreto número 2413/1973.
 - Normas específicas de la compañía suministradora, así como los criterios que para este caso requieran los servicios técnicos de la empresa.
- Tensión de suministro: la instalación estará a la tensión de 380 V entre fases y 220 V entre fase y neutro.
- Previsión de potencia: se establecerá de acuerdo con la Instrucción MI-BT 010 del vigente REBT y teniendo en cuenta el tipo de viviendas que previsiblemente se construirán se ha de estimar por cada una de ellas una demanda máxima de 6 kW.
 - Número de abonados: 2 a 4. Coeficiente de simultaneidad 0,8.
 - Número de abonados: 5 a 15. Coeficiente de simultaneidad 0,7.

- Número de abonados: 16 a 25. Coeficiente de simultaneidad 0,5.
- Número de abonados: más de 25. Coeficiente de simultaneidad 0,4.

La red proyectada será subterránea, trifásica con neutro.

Los conductores a instalar serán de los admitidos por la compañía suministradora, siendo sus principales características:

- Composición: unipolar.
- Naturaleza: aluminio.
- Aislamiento: polietileno-reticulado.
- Cubierta: PVC.
- Designación: RV.
- Tensión: 0,6/1 kW.
- Secciones: 150 mm².

Alumbrado público.—El objetivo principal del alumbrado urbano es conseguir una adecuada seguridad en el tráfico rodado de vehículos, de manera que el conductor pueda ver sin dificultad a peatones y posibles obstáculos en la calzada durante la noche.

En cuanto al nivel de iluminación será consecuente con el tráfico de vehículos en estas vías, que son unas de penetración de tráfico y otras de distribución; se han de considerar unos niveles entre 24 y 27 lux de media, aumentando estos niveles en las glorietas, que será superior a 40 lux con el fin de obtener una perfecta visión por parte del conductor de los vehículos que se encuentren circulando por la misma.

En una instalación de alumbrado público, desde el punto de vista de rendimiento y comodidad visual para la seguridad del tráfico, se consideran como criterios de calidad más importantes los siguientes:

- Nivel de luminancia e iluminancia.
- Uniformidad de los valores de luminancia e iluminancia.
- Grado de limitación del deslumbramiento.
- Apariencia de color y rendimiento en color (espectro de la lámpara).
- Eficacia de la geometría de la instalación para la orientación visual.

— Elección de la lámpara: lámpara VSAP, 250 W.

- Tensión nominal de red: 220 V.
- Casquillo: E-40.
- Tensión nominal de ignición: 170 V a + 20 °C.
200 V a – 18 °C.
- Voltaje de la lámpara: 100 V.
- Intensidad media lámpara funcionando: 1,40.
- Intensidad durante arranque: 2,30.
- Flujo 100 h y tensión nominal: 27.000.
- Vida media 50 por 100 mortalidad: 16.000 h.
- Depreciación flujo a 12.000 h: 10 por 100
- = 0,9 □ Cond. necesaria para cos: 24 uF.

— Elección de luminaria: las características de las distintas partes que forman la luminaria serán las que se describen seguidamente:

- Carcasa: será de fundición inyectada de aleación de aluminio, cumpliendo su composición química con lo establecido en la Norma UNE 38.269 para la aleación L-2521, de forma que implique un bajo contenido en cobre para que tenga una alta resistencia a la corrosión.
- Reflector: estará constituido por una sola pieza, de chapa de aluminio de primera calidad con tratamiento de pulido electroabrillantado y anodizado.
- Refractor: será de vidrio borosilicatado de calidad termorresistente que soporte el calor producido por la fuente de luz, así como los cambios bruscos de temperatura que puedan producirse por trabajos a la intemperie.
- Filtro del sistema óptico: dispondrá la luminaria de filtro o ambientador isostático que permita la renovación del aire del conjunto óptico. Estará protegido de la radiación directa de la lámpara. La composición del filtro garantizará la función para que se proyecta.

- Junta: entre el reflector y el vidrio refractor dispondrá la luminaria de una junta de etileno propileno terpolímero, montada de forma que quede protegida de las radiaciones ultravioletas de la lámpara.
- Portalámparas: será de porcelana reforzada, montado sobre dispositivo que permita la regulación horizontal y vertical.
- Báculos y columnas: los soportes, báculos y columnas, que sustentarán las luminarias, estarán homologadas por el Ministerio de Industria y Energía, y cumplirán las especificaciones técnicas, de obligado cumplimiento, aprobadas por Real Decreto 2.642/1985 de 18 de diciembre, utilizándose el tipo AM-10, por lo que deberán tenerse en cuenta la corrección de errores del cuadro correspondiente a este tipo y publicado en el “Boletín Oficial del Estado” número 67, de fecha 19 de marzo de 1986.
- Conductores eléctricos: los cables que se instalarán serán de cobre formación unipolar, con aislamiento de PVC, para tensión nominal de 0,6/1 kV. Las secciones de los conductores no serán en ningún caso inferiores a 6 mm² al ser instalación subterránea.
Para el interior de los candelabros se emplearán conductores de las características reseñadas y sección de 2 × 2,5 mm².
- Cajas de protección y conexión: en la parte baja del candelabro y accesible desde la portezuela del mismo se colocará una caja normalizada y totalmente aislante dotada de fusibles APR para protección de línea y equipo de encendido. Asimismo, dispondrá de bornas de conexión para acometida y salida de línea de alimentación de energía.
- Protecciones contra sobrecargas y cortocircuitos: la protección contra sobrecarga y cortocircuito estará encomendada, en el centro de mando, a un interruptor magnetotérmico general de corte omnipolar e interruptores magnetotérmicos para los circuitos.
- Protecciones contra contactos indirectos. Interruptores diferenciales: la instalación estará dotada de dispositivos de corte para corrientes de defecto. Esta protección será independiente para cada circuito, instalándose para ello interruptores diferenciales omnipolares de 300 mA de sensibilidad.
- Tomas de tierra: los báculos y columnas, armario del centro de mando y en general todos los elementos metálicos de la instalación, dispondrán de su respectiva toma o puesta a tierra.
- Reglamentación y legislación aplicable:
 - Reglamento electrotécnico para baja tensión, aprobado por Decreto 20413/1973 de 20 de septiembre.
 - Orden del Ministerio de Industria de 31 de octubre de 1973, por la que se aprueban las instrucciones complementarias denominadas MI BT, con arreglo a lo dispuesto en el REBT.
 - Hojas de interpretación de la Dirección General de la Energía del Ministerio de Industria y Energía referentes a las aclaraciones, modificaciones o reformas de las instrucciones complementarias citadas.
 - Normas del MOPU (NTE del INUR) y recomendaciones de la CIE para las instalaciones de alumbrado público.
 - Orden de 9 de marzo de 1971, por la que se aprueba la Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo.
 - Normas e instrucciones particulares de la empresa suministradora.

3.5. Abastecimiento de agua.

Red de distribución e hidrantes.—Las conducciones principales de la red de distribución serán del diámetro necesario para transportar el caudal de diseño.

Deberán justificarse mediante los cálculos correspondientes.

Los diámetros mínimos de la red de distribución serán:

- Tubería de distribución: 150 mm.
- Distribuidores unitarios y tuberías de servicio para hidrantes: 100 mm.

En la red, que deberá ser obligatoriamente en malla, se instalarán válvulas de seccionamiento en las proximidades de los nudos de las mallas; desaguadores en los puntos bajos para su vaciado y ventosas en puntos altos para evacuar bolsas de aire.

A equidistancias de unos 200 metros a lo largo de la red viaria se instalarán hidrantes contra incendios de 100 milímetros de diámetro nominal.

Las conducciones serán de fundición dúctil $k = 9$ según Normas ISO 2531, 4179 y 8179 y UNE 36-118.

Criterios de diseño: las dotaciones previstas de acuerdo con la normativa del Canal de Isabel II serán:

- Viviendas: $400 \text{ l/h} \times d$.
- Usos terciarios: $10\text{-}4 \text{ l/s} \times m^2$.
- Usos industriales: S/Actividad específica.
- Sistemas contraincendios: \square Hidrante 100 milímetros, 1.000 l/m.

El consumo máximo para el cálculo de la red se obtendrá considerando un coeficiente punta 2,0.

Las velocidades máximas admisibles no superarán las calculadas mediante la siguiente expresión:

$$V \text{ (m / s)} = + 0,2) - 0,6 \square 2,1 (\square$$

Donde el diámetro \varnothing se expresa en dm.

Las separaciones mínimas entre las tuberías de agua potable y los conductos de los demás servicios serán:

Servicio	Separación en planta (cm)	Separación en alzado (cm)
Alcantarillado	60	50
Gas	50	50
Electricidad alta	30	30
Electricidad baja	20	20
Telefónica	30	30

En todo caso, cálculo, diseño y construcción de la red deberá efectuarse de acuerdo con normativa vigente dictada por el Canal de Isabel II.

Red de riego.—Esta red estará constituida por conducciones independientes de las de distribución.

Las principales serán de 80 milímetros de diámetro, de fundición dúctil $k = 9$. En planta podrán constituir redes en malla o ramificadas.

Las tuberías pueden ser de polietileno de baja densidad o de PVC de diámetro de hasta 75 milímetros.

Las características de estas conducciones deben cumplir con lo especificado en las normas UNE 53.131 y 53.133.

Criterios de diseño:

- Volumen: $1.800 \text{ m}^3/\text{Ha} \times \text{año}$.
- Caudal punta: $0,70 \text{ l/s} \times \text{Ha}$.

3.6. Red de gas natural.

Su instalación discurrirá subterránea, estando constituidas las conducciones por tuberías de PE, polietileno de media densidad SDR 11, de diámetros de 160, 90 y 63 milímetros.

Las tuberías se instalarán sobre una cama de arena lavada de río y recubiertas con arena de miga. A 20 centímetros sobre la generatriz superior se colocará una banda de señalización de plástico homologada tipo GN.

El trazado en planta se realizará con alineaciones rectas y curvas con radios superiores a 25 metros.

En todo caso, el diseño, construcción y pruebas funcionales deberán ejecutarse según normas de "Gas Natural".

3.7. Red de telecomunicaciones.

Su instalación discurrirá subterránea, situándose los conductos en el interior de tubos de PVC de \varnothing 11 milímetros.

Los tubos, a su vez, se alojarán en prismas de hormigón en masa tipo H-150 de dimensiones variables entre $0,55 \times 0,45$ metros y $0,26 \times 0,45$ metros.

En las bifurcaciones de líneas y a distancias máximas de unos 150 metros se construirán cámaras de registro. Estas cámaras podrán ejecutarse de hormigón para armar o fábrica de ladrillo serán de los tipos GBRF, D Y H.

El trazado en planta se realizará con alineaciones rectas y curvas con radios superiores a 25 metros. En casos estrictos podrán colocarse codos de 5 metros de radio. En todo caso, el diseño y construcción de esta red deberá ejecutarse según normas de la CTNE.

3.8. Jardinería y mobiliario urbano.

En las zonas verdes se realizarán plantaciones con consumos de agua bajos, de tal modo que el consumo medio no sea superior a $1.800 \text{ m}^3/\text{Ha} \times \text{año}$.

Por ello deberán sembrarse tipos de vegetación similares a:

- Césped: 10 por 100 máxima de la superficie.
- Tapizadores: 20 por 100 máxima de la superficie.
- Arbolado: 50 por 100 mínimo de la superficie.
- Zonas sin vegetación (tratamientos duros): 20 por 100 máxima de la superficie.

A lo largo de las aceras de ancho mayor de 2 metros, se situarán bancos y pape-
leras.

3.9. Recogida de basuras.

Se establecerá según normas municipales.

Guadarrama, a 20 de enero de 2011.—El concejal-delegado (decreto de Delegación 610/2009, de 9 de diciembre), Ricardo Lozano Carmona.

(03/4.230/11)