

MANZANARES EL REAL

URBANISMO

Por acuerdo de la excelentísima señora consejera de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid en fecha 30 de julio de 2009, se adoptó la aprobación definitiva de la Modificación Puntual de las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento de este municipio, denominado "Documento de precisión de aspectos normativos y subsanación de deficiencias del planeamiento vigente", de este municipio, lo que se publica en relación con lo establecido en el artículo 66.1.b) de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, haciéndose constar que la documentación cartográfica que forma parte de la citada Modificación Puntual se encuentra a disposición del público para su consulta en las dependencias de los Servicios Técnicos Municipales, en la sede de la Casa Consistorial, sita en la plaza del Pueblo, número 1, y en la página web de este Ayuntamiento www.manzanaraseslreal.es

CAPITULO 1. DISPOSICIONES DE CARACTER GENERAL

Art. 1.1. Objeto y naturaleza.

El presente documento tiene los siguientes objetivos:

- Desarrollar o aclarar aspectos de la normativa que no quedan recogidos en el planeamiento vigente del municipio o presentan contradicciones o problemas de interpretación
- Definir de forma precisa las alineaciones
- Subsanan los errores del planeamiento vigente
- Incorporar los planes de desarrollo con aprobación posterior o simultánea a las NN.SS a un documento único y refundido
- Adaptar las condiciones de la ordenanza del casco de forma que minimicen los impactos en el área inmediata al Castillo de Manzanares Bien de Interés Cultural y a la vía pecuaria a su paso por el casco

Específicamente las presentes Normas Urbanísticas tienen por objeto la aclaración de aspectos de la normativa vigente que no quedaban referidos en ésta y la definición de usos compatibles con el uso exclusivo residencial que preveían las NN.SS vigentes.

En la presente normativa existen referencias a textos legislativos específicos bien Estatales, bien Autonómicos, con las siguientes correspondencias:

Legislación estatal:

LEY 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo.

TRLS/76.- Texto Refundido RD 1346/1976 de 9 de Abril, subsidiariamente.

TRLS/92.- Texto Refundido RDL 1/1992 de 26 de Junio, en lo que no haya sido derogado por Sentencia del T.C. de 20 de marzo de 1997.

Legislación autonómica:

LSCM.- Ley 9/2001, de 17 de Julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid

Mod. LSCM.- Ley 2/2005, de 12 de abril, de modificación de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid

LEY 3/2007, de 26 de julio, de Medidas Urgentes de Modernización del Gobierno y la Administración de la Comunidad de Madrid

LEY 7/2007, de 21 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas

Art. 1.2. Contenido documental

El presente documento consta de:

- a) Documentos escritos.

Memoria

Que explicita los objetivos y el alcance del documento

Normas Urbanísticas

Que se refieren a áreas determinadas del Suelo Urbano de Manzanares el Real. Quedan divididas en Particulares y Generales, las segundas tienen carácter subsidiario respecto a legislaciones o reglamentaciones supramunicipales de obligado cumplimiento, así como respecto a ordenanzas municipales que, en aplicación de competencias otorgadas por la legislación de Régimen Local, puedan regular actividades o servicios.

Memoria de Información Pública

Que especifica las respuestas a las alegaciones presentadas durante el período de Información Pública

- b) Documentos gráficos.

Planos de Información

Que recogen el estado actual del planeamiento municipal.

Planos de Ordenación

Que reflejan gráficamente las determinaciones del presente documento.

Art. 1.3. Interpretación de los documentos

Las determinaciones del presente documento se interpretarán teniendo en cuenta sus objetivos básicos. En caso de contradicciones gráficas entre planos prevalecerá lo que se indique en los de mayor escala y detalle; en caso de contradicciones entre éstos y la realidad se estará a ésta última, aplicando coeficientes y porcentajes con prioridad frente a valores absolutos.

Si existieran contradicciones entre las propuestas explícitas contenidas en los Planos de Ordenación y las Normas Urbanísticas (de carácter regulador), y las propuestas o sugerencias de los Planos de Información y la Memoria (de carácter más informativo o justificativo) se considerará que prevalecen aquellas sobre éstas.

Con carácter general, en caso de duda, contradicción o imprecisión, se estará a lo que resulte menor edificabilidad, mayor cantidad de espacio público, protección de patrimonio, menor impacto ambiental y, en general, mayor beneficio de los intereses de la mayoría.

CAPITULO 2. REGIMEN URBANÍSTICO DE LA PROPIEDAD DEL SUELO

Art. 2.1.Zonificación

La calificación del suelo y la pormenorización de los usos previstos ha quedado definida en la memoria del presente documento. Con el objetivo de evitar confusiones y homogeneizar una normativa dispersa, se ha optado por adoptar una nueva nomenclatura para las diversas zonas que se definían en las Normas Subsidiarias. Excepto en los casos indicados expresamente en la memoria, dicho cambio se refiere únicamente a la terminología y en ningún caso supone alteración de las condiciones de la normativa vigente a excepción hecha de la definición de usos y de condiciones estéticas.

De este modo la calificación del suelo queda así establecida:

1. CASCO
2. RESIDENCIAL
3. RESIDENCIAL UNIFAMILIAR
4. TERCARIO
5. EQUIPAMIENTO PRIVADO
6. SERVICIOS URBANOS E INFRAESTRUCTURAS
7. ZONAS VERDES, ESPACIOS LIBRES Y VÍAS PECUARIAS
8. EQUIPAMIENTOS SOCIALES
9. RED VIARIA

Art. 2.2.Licencias, autorizaciones y órdenes de ejecución

2.2.1. Actos sujetos a licencia

Estarán sujetos a la obtención previa de licencia municipal los actos de edificación y uso del suelo enumerados en la Ley del Suelo.

Los actos relacionados anteriormente, promovidos dentro del término municipal de Manzanares el Real por los órganos del Estado o por entidades de derecho público, estarán igualmente sometidos a licencia, de conformidad con lo previsto en la Ley del Suelo.

2.2.2. Régimen general

Las licencias urbanísticas, en general, se regirán por lo dispuesto en la Ley del Suelo.

Las licencias se concederán con carácter general en función de las posibilidades o facultades que para parcelar, urbanizar o edificar se señalan en el presente documento.

La denegación de licencias deberá ser motivada y fundarse en el incumplimiento de la normativa vigente, de la legislación aplicable o de cualquiera de los requisitos que debe contener el proyecto o la solicitud.

2.2.3. Procedimiento

El procedimiento para la solicitud de la licencia municipal se ajustará a lo establecido en el Art. 9 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales en relación con el Art. 7.40 del Decreto Comunitario 69/1.983, de 30 de junio, publicado en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid de 27 de julio del mismo año.

En la solicitud de licencia de obras se estará a lo dispuesto en la normativa vigente en materia de gestión de residuos de demolición y construcción. Se estará a lo establecido en el Plan Nacional de Residuos de Construcción y Demolición 2001-2006, aprobado por Acuerdo del Consejo de Ministros de 1 de junio, como al Plan de Gestión Integrada de los Residuos de Construcción y Demolición de la Comunidad de Madrid 2002-2011, aprobado por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid el 21 de febrero 2002 y publicado en el BOCM de 8 de abril de 2002, y a las ordenanzas municipales, en su caso.

La solicitud se presentará ante el Ayuntamiento acompañada del proyecto técnico y/o la documentación que proceda, según la clasificación, naturaleza y entidad de las obras o actuaciones para las que se solicite la licencia, aportando tantos ejemplares como Organismos hubieren de informar la petición. En todo expediente de concesión de licencia, constará informe técnico y jurídico, así como del informe previo de la Comisión Informativa Municipal competente, en su caso. Los plazos para la concesión de licencias, así como el régimen aplicable en relación con el silencio administrativo, se ajustarán a lo previsto en la legislación vigente en materia de suelo y urbanismo.

A efectos de su tramitación, se gestionará en los casos previstos el correspondiente informe de Evaluación Ambiental de Actividades según lo establecido en la Ley 2/2002 de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid.

2.2.4. Requisitos para la concesión de licencias

I. Documentación

Atendiendo a los diferentes tipos de licencias, la solicitud deberá acompañarse de la documentación siguiente:

I. **Licencias de Parcelación.** Se exigirá la presentación de un proyecto de parcelación, firmado por técnico competente, a escala mínima 1:500 sobre base topográfica con curvas de nivel de metro en metro como mínimo, y con la inclusión de las cédulas urbanísticas correspondientes a cada parcela, cuando así lo exija el Ayuntamiento.

II. **Licencias de Obras de Urbanización.** Se exigirá la presentación de proyecto de obras ordinarias de urbanización, visado y suscrito por técnico competente, realizado de acuerdo con las Normas Generales de Urbanización que se señalan en este documento, con el contenido preciso que exigen los Art. 53, 67.5, 69 y 70 del Reglamento de Planeamiento, haciendo referencia expresa a lo señalado en el apartado 3 del referido Art. 70.

III. **Licencias de Edificación de obra mayor.** Se exigirá la presentación de un proyecto de edificación visado y suscrito por técnico competente, ajustado a las Normas Generales de Edificación de este documento y a la Ordenanza específica que afecte a la parcela.

Las licencias de edificación de obra mayor no se podrán conceder en tanto no se cumplan los siguientes requisitos:

- Que la parcela correspondiente reúna las condiciones que señala este documento para que pueda ser edificada o pueda ser llevada a cabo en los términos previstos de ejecución simultánea con obras de urbanización.
- Que se haya concedido previamente alineación oficial.

IV. **Licencias de Edificación obra menor.** Cualquier obra menor deberá ajustarse a las condiciones de volumen y estéticas señaladas en las presentes Normas Urbanísticas.

Para la solicitud de estas obras no será necesaria la presentación de proyecto técnico suscrito por técnico competente. Sin embargo la instancia deberá acompañarse de:

- Plano de situación de la obra.
- Croquis acotado de lo que se pretende realizar en la parte posterior de la solicitud (perfectamente interpretable, indicando la situación de las obras dentro de la edificación y de la parcela). Cuando por el tipo de la obra se haga necesario, el Ayuntamiento podrá exigir la presentación de planos acotados de planta, sección y alzados de lo que se quiere hacer, acompañando planos anejos a la solicitud en los que se refleje perfectamente lo construido actualmente y el cumplimiento de las condiciones de volumen, posición, estéticas, etc., que se señalan en esta normativa, respecto de lo proyectado.
- Relación de materiales de acabado que se vayan a utilizar.
- Presupuesto real de la obra.
- Firma del contratista que vaya a ejecutar la obra.

Acto Comunicado

Dentro de las licencias de obra menor, se tramitarán por procedimiento de Acto Comunicado aquellas actuaciones que por su reducido impacto urbanístico o repercusión medioambiental y escasa entidad técnica no precisen de proyecto y que no afecten a los parámetros de la normativa urbanística vigente. En concreto las incluidas en obras sin modificación del uso o actividad del edificio, vivienda o local, y aquellas otras actuaciones en parcelas y espacios no construidos, completando lo dispuesto en las Leyes y Reglamentos vigentes, excepto aquellas actuaciones que impliquen o afecten a elementos comunes de una comunidad de propietarios siempre que requieran el permiso expreso del resto de copropietarios

Documentación a aportar para acto comunicado.

1. Documentación general.

Impreso normalizado de solicitud y características básicas de la actuación que se pretende.

- a) Plano, croquis o fotocopia de callejero señalando la situación del edificio, parcela o solar.
- b) Planos o croquis, a escala, acotados, de planta y/o sección y/o alzado que reflejen el estado actual y, en su caso, el reformado tras la intervención, que contengan, al menos, los extremos indicados en el punto anterior.

- c) Presupuesto de las obras e instalaciones fijas a precios actuales de mercado.
- d) Impresos de autoliquidación de tributos.

2. Documentación complementaria.

- a) Obras exteriores:

Descripción fotográfica de la misma. Si afectan a la fachada de un local, plano a escala suficiente de la actuación en fachada, y plano de la fachada completa del edificio, a efectos de valorar la integración o no de esta actuación, o los impactos negativos que en su caso se pudieran producir y sección por la fachada, en la que se pueda apreciar los salientes que se producen desde la línea de fachada.

- b) Carpas y Casetas prefabricadas:

Certificado de técnico facultativo habilitado legalmente, visado por el colegio profesional correspondiente, de su conformidad a la ordenación urbanística, de la suficiencia de su estabilidad estructural en la hipótesis de esfuerzos extremos y de la adecuación de sus condiciones de prevención y extinción de incendios, evacuación, estabilidad y reacción al fuego a la normativa reguladora.

Copia de las restantes autorizaciones que fuesen precisas y, en su caso, concesiones, cuando sean legalmente exigibles al solicitante.

- c) Andamios y Plataformas elevadoras:

Dirección facultativa del montaje y desmontaje suscrita por técnico competente, visada por el colegio profesional correspondiente

- d) Instalaciones de Aire Acondicionado:

Indicación de las características del equipo con su catálogo y croquis de situación de la unidad condensadora o rejilla de evacuación del aire de condensación acotado con respecto las ventanas u otros huecos existentes en la fachada y su altura sobre el suelo. Si se pretende instalar en una fachada visible desde la vía pública, además, estudio del conjunto o descripción fotográfica para su integración en la fachada, señalando el punto de instalación.

- e) Cerramiento y vallado de solares:

Alineación oficial.

- f) Despachos profesionales domésticos:

Acreditación de que se trata de la vivienda habitual del solicitante y justificación en la memoria y planos de las limitaciones establecidas para la instalación y funcionamiento de estas actividades

- g) Almacenamiento o Industrias:

Deberán indicarse los productos empleados y almacenados, las cantidades previsible y, en el caso de que no sean de uso ordinario, sus características frente al fuego, carga de fuego y nivel de riesgo intrínseco.

- h) Obras que generan residuos:

El solicitante deberá acreditar el destino de los residuos que se vayan a producir.

V. **Licencias de actividad.** Están sujetas a "licencia de actividad" las actividades que se desarrollen y las instalaciones que se implanten, así como las ampliaciones y modificaciones que se realicen en las mismas. También están sujetas a la obtención de esta licencia las actividades calificadas según la Ley 2/2002 de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid.

La licencia de actividad tiene por objeto comprobar la adecuación urbanística del uso pretendido y si los locales e instalaciones reúnen las condiciones necesarias de tranquilidad, seguridad y salubridad.

En cada parcela sólo podrá concederse licencia a una única actividad principal, correspondiente a una sola empresa o razón social, salvo que la ordenanza prevea expresamente la posibilidad de convivencia de razones empresariales.

Cuando la actividad se implante en un edificio o local ya existente, dicho edificio o local ha de estar legalizado con su correspondiente proyecto de ejecución o legalización y ha de cumplir la normativa vigente. Cuando, con arreglo a un proyecto presentado, la edificación de un inmueble se destinara específicamente a una actividad de características determinadas, no se concederá el permiso de obras sin el otorgamiento de la licencia de actividad.

En el caso de establecimientos hosteleros, y en especial de uso alojamiento rural, la licencia de apertura sólo se podrá conceder a una única actividad principal, correspondiente a una sola empresa y una única explotación.

La concesión de licencias de actividad deberá cumplir, además de las determinaciones aquí expuestas, la normativa y reglamentación técnica vigente que le sea de aplicación, estando supeditada, en su caso, la concesión de la licencia o autorización municipal al informe favorable emitido por el órgano correspondiente de la Administración central o autonómica que sea competente

Vl. Licencias de funcionamiento. Está sujeto a "licencia de funcionamiento" el ejercicio de toda actividad y la puesta en marcha de toda instalación, para las que se haya otorgado "licencia de actividad" o de otras actuaciones urbanísticas, en su caso.

La licencia de funcionamiento tiene por objeto autorizar la puesta en uso de los edificios, locales o instalaciones, previa la constatación de que han sido ejecutados de conformidad a las condiciones de la licencia de actividad, y de que se encuentran debidamente terminado y aptos, según las condiciones urbanísticas, ambientales y de seguridad de su destino específico.

Una vez concedida licencia de actividad y funcionamiento de alojamiento rural, se deberá dedicar a este uso. En caso de que en el plazo de 6 meses no se encuentren abiertos al público, se le rescindirá la licencia de funcionamiento y se precintará la instalación, para desprecintarlo y usarlo o como alojamiento de nuevo o como vivienda se deberá presentar nuevo proyecto de actividad para alojamiento rural o proyecto de legalización para vivienda

Vll. Licencias de primera ocupación. Terminada la construcción de un edificio, cualquiera que sea su destino, el promotor o titular de la licencia o sus causahabientes, deberán solicitar ante el Ayuntamiento la licencia de primera ocupación, a cuya solicitud acompañarán el certificado de fin de obra suscrito por técnico competente.

El Ayuntamiento, previa comprobación técnica de que la obra se ha ejecutado con sometimiento al contenido del Proyecto o, en su caso, a los condicionantes impuestos en la licencia de construcción, otorgará la de primera ocupación si el uso es conforme con las prescripciones de esta normativa

Si no se ajustase al planeamiento o a las condiciones impuestas, se actuará conforme a lo dispuesto legalmente.

La primera ocupación de las viviendas vendrá condicionada a reunir las condiciones higiénico-sanitarias y contar con la conformidad técnica de las instalaciones según la normativa de aplicación.

No se podrán conceder licencias de primera ocupación sin que previamente se encuentre garantizado el funcionamiento del sistema de saneamiento y depuración de aguas residuales que se puedan generar.

No se podrán conceder licencias de primera ocupación a establecimientos hosteleros sin conceder la licencia de funcionamiento. Ambas se darán en un solo documento.

También caducarán las licencias, previa adopción de las medidas procedentes, cuando se interrumpan las obras o actividad amparada por más de tres meses.

Se entenderá que no se ha iniciado la obra siempre que durante el citado plazo de seis meses la actividad constructiva sea inferior al 15% de la obra, calculándose en base al presupuesto de ejecución material.

Se entenderá que la obra se halla paralizada siempre que durante el citado plazo de tres meses, la actividad constructiva sea inferior al 10% de la obra que restase por ejecutar en el momento en que aquella quedó paralizada. Dicho valor se calculará así mismo sobre la base del presupuesto de ejecución material.

Por causa plenamente justificada, a juicio del Ayuntamiento, podrán prorrogarse dichos plazos por una sola vez y por igual periodo de tiempo.

En todo caso las obras deberán quedar terminadas dentro del plazo que señale el acuerdo de concesión de la licencia, pudiéndose prorrogar este plazo por 18 meses, transcurridos los cuales la licencia caducará y será necesario iniciar de nuevo el expediente de concesión de licencia. Excepcionalmente podrá ser elevado este plazo máximo para obras cuya naturaleza lo aconseje, siendo necesario acuerdo plenario expreso fijando el plazo en estos casos.

En el caso de legalizaciones, los requisitos serán similares, requiriéndose la regularización urbanística previa.

2.2.7. Cédula urbanística y alineación oficial

De acuerdo con lo establecido en la Ley del Suelo, la cédula urbanística es el documento escrito que, expedido por el Ayuntamiento, informa sobre el régimen urbanístico aplicable a una edificación, finca o sector. Cualquier administrado tendrá derecho a que el Ayuntamiento le entregue la cédula en el plazo de un mes a contar desde la solicitud.

El Ayuntamiento podrá exigir para la concesión de licencias de parcelación, la presentación, junto al proyecto de parcelación, de las cédulas urbanísticas de cada parcela, que se incluirán en el proyecto. Una vez concedida la licencia de parcelación, el Ayuntamiento podrá expedir copia de estas cédulas, previa solicitud de los particulares.

La alineación oficial se podrá solicitar a efectos de deslinde, parcelación, reparcelación o edificación, y tendrá por objeto que el Ayuntamiento, a través de sus servicios técnicos, señale las alineaciones oficiales de las parcelas.

La solicitud deberá ser acompañada de un plano de situación y de un plano del solar a escala mínima 1:500 con todas las cotas necesarias para determinar su forma, superficie y situación respecto de las vías públicas y fincas colindantes, acotando los anchos actuales de la calle y las rasantes, debiéndose reflejar también cuantos antecedentes y servidumbres concurren en la parcela, así como las servidumbres urbanísticas con que cuenta.

En caso de encontrar la información aportada con la solicitud conforme a la realidad, la situación será reflejada, por el técnico municipal sobre éstos planos y se someterá a su aprobación por el Ayuntamiento.

En caso de encontrar discrepancia entre esa información y la realidad, se notificará al solicitante para modificar la solicitud conforme a la realidad fáctica y jurídica.

2.2.8. Ordenes de ejecución

Todo propietario tiene el deber genérico de conservar cualquier tipo de uso del suelo, edificación, o instalación erigida y a lo largo de todo el periodo de existencia de las mismas, en condiciones que garanticen su seguridad, salubridad y ornato públicos.

El mantenimiento de dichas condiciones, así como la imposición de la ejecución de obras en un bien inmueble por razón del interés común, podrá ser exigido de las órdenes de ejecución emanadas del Ayuntamiento o de los Organismos Urbanísticos habilitados al efecto.

VII. **Licencia de cambio de uso.** Para autorizar el cambio de uso de una edificación ya construida alterando los residencia, comercio, industria u oficina que tuviera en el momento de la petición, se requerirá solicitud ante el Ayuntamiento en la que se alegue en que manera el nuevo uso pretendido incide en el ordenamiento urbanístico y se analicen los distintos impactos que pueda generar. El Ayuntamiento, previos los informes técnicos oportunos en que se analicen tales circunstancias, acordará la concesión o la denegación de la licencia.

Todo cambio de uso que se prevea en cualquier tipo de edificio se deberá ajustar a lo establecido en las determinaciones de uso del ámbito de planeamiento en que se encuentre.

En todo caso, se ajustará a la legislación sectorial que le sea aplicable.

2. Intervenciones bienes protegidos por la Ley 10/98 de Protección del Patrimonio Hco. de la Comunidad de Madrid o incluidos dentro del área delimitada como Entorno de Protección:

Cuando las actuaciones para las que se solicita licencia tengan como objeto intervenciones en algún bien protegido por la Ley 10/98 de Protección del Patrimonio Hco. de la Comunidad de Madrid o se hallen dentro de un área territorial así mismo afectada por alguno de los regímenes de protección establecidos en dicha ley, la solicitud de licencias deberá acompañarse de la documentación gráfica suficiente para informar adecuadamente, ya sea acerca de las características de la actuación propuesta, ya sea acerca de las del entorno inmediato en el que se inscribe dicha actuación, a efectos de que las instancias competentes puedan calibrar suficientemente la adecuación de la propuesta en lo referente al cumplimiento de dicha ley. Esta documentación deberá estar constituida tanto por la información planimétrica a escala suficiente, como fotográfica, adecuada a los efectos pretendidos.

En ese sentido, deben especificarse expresamente en el enunciado propuesto los supuestos establecidos en la citada Ley 10/98 para los que ésta resulta ser de aplicación en el caso de Manzanares el Real (bienes inmuebles afectados por declaración de BIC en las categorías de Conjunto Histórico y Monumentos, bienes protegidos por la Disposición Adicional 2ª en razón de su antigüedad y tipología, y bienes de carácter arqueológico, paleontológico o etnográfico).

Los expedientes relativos a intervenciones en Bienes inmuebles afectados por Protección de Patrimonio, deberán contener la documentación complementaria que a continuación se detalla:

- Memoria descriptiva, memoria del estado de conservación y planos del estado actual.
- Memoria justificativa de la solución adoptada y de su adecuación a la legislación vigente en materia de protección del Patrimonio Histórico.
- Fotografías exteriores e interiores de la zona de actuación de la relación con el entorno.
- Planos de alzados de estado actual y propuesta en los que se reflejan los edificios colindantes, para actuaciones que afecten a fachadas.

2.2.5. Autorizaciones concurrentes

El deber de solicitar y obtener la correspondiente licencia municipal no excluye la obligación de solicitar y obtener cuantas autorizaciones sean legalmente exigibles por los distintos organismos del Estado o de la Comunidad Autónoma de Madrid.

Cuando se presenten solicitudes en que sean necesarias autorizaciones con arreglo a otra legislación específica, se estará a lo previsto por éstas. La falta de autorización o concesión, o su denegación, impedirá al particular obtener la licencia solicitada, y al órgano competente otorgarla.

Este tipo de licencias no excluye el deber de solicitar y obtener las correspondientes licencias de construcción y edificación. Ambas licencias son independientes y cubren diferente función.

La concesión de la licencia de apertura o autorización de actividades no prejuzga tampoco el otorgamiento de la licencia de obras, aunque sí es requisito previo la expedición de ésta, según dispone el Art. 22.3 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales.

2.2.6. Caducidad y prórroga

En aplicación de las determinaciones legales, las licencias caducarán a los seis meses de su otorgamiento si no se iniciasen las obras o actividades que amparan en dicho plazo, previa la incoación del correspondiente expediente.

Deber de conservación en construcciones:	
a)	Condiciones de seguridad: Las edificaciones deberán mantenerse, en sus cerramientos y cubiertas estancas, al paso del agua, contar con la protección de su estructura frente a la acción del fuego y mantener en buen estado los elementos de protección contra caídas. Los elementos de su estructura deberán conservarse de modo que garanticen el cumplimiento de su misión resistente, defendiéndolos de los efectos de la corrosión y agentes agresores, así como de las filtraciones que puedan lesionar las cimentaciones. Deberán conservarse, asimismo, los materiales de revestimiento de fachadas, cubiertas y cerramientos de modo que no ofrezcan riesgo a las personas y a los bienes.
b)	Condiciones de salubridad: Deberá mantenerse el buen estado de las redes de servicio, instalaciones sanitarias, condiciones de ventilación e iluminación de modo que se garantice su aptitud para el uso a que estén destinadas y su régimen de utilización. Mantendrán tanto el edificio como sus espacios libres con un grado de limpieza que impida la presencia de insectos, parásitos, roedores o animales vagabundos que puedan ser causa de infecciones o peligro para las personas. Conservarán en buen estado de funcionamiento los elementos de reducción y control de emisiones de humos y partículas.
c)	Condiciones de ornato: La fachada de las construcciones deberá mantenerse adecuada, mediante la limpieza, pintura, reparación o reposición de sus materiales de revestimiento.
En las áreas protegidas, las medianeras que queden a la vista habrán de recibir un tratamiento idéntico al de las fachadas vistas en cuanto a acabados se refiere.	
Las condiciones señaladas en el apartado a) del número precedente, serán de aplicación a los carretes e instalaciones de acuerdo con su naturaleza.	
Deber de conservación en solares:	
a)	Vallado: Todo solar deberá estar cerrado mediante una valla de las determinadas en las presentes normas, en particular en su art. 6.10.17.
Los cerramientos provisionales de los solares deberán realizarse con sistemas opacos constituidos por materiales y cromatismos compatibles con el ámbito protegido, en su caso.	
b)	Tratamiento de la superficie: Se protegerán o eliminarán los pozos, desniveles, así como todo tipo de elementos que puedan ser causa de accidentes.
c)	Limpieza y salubridad: El solar deberá estar permanentemente limpio. Desprovisto de cualquier tipo de vegetación espontánea o cultivada. Sin ningún resto orgánico o mineral que pueda alimentar o albergar animales o plantas portadoras o transmisoras de enfermedades o producir malos olores.
No podrá ejercerse en los solares ningún tipo de uso, ni provisional ni permanente, ni realizarse ninguna construcción, en tanto no se otorgue la licencia correspondiente.	
2.2.9. Declaración del estado ruinoso	
En la Ley del suelo se establecen los casos en que cesa el deber de conservación y en su lugar, el propietario viene obligado a proceder al derribo o demolición.	
No obstante lo previsto en la Ley del Suelo, la actuación del Ayuntamiento, siempre que sea posible, se orientará hacia la conservación y rehabilitación de viviendas y edificios existentes.	
En los ámbitos protegidos por la declaración de BIC en la categoría de Conjunto Histórico, las declaraciones de ruina deben ajustarse a lo establecido en el Art. 25 de la Ley 10/98 de Protección del Patrimonio Hco. de la Comunidad de Madrid.	
2.2.10. Obra menor	
A los efectos previstos en este documento tendrán la consideración de obra menor, aquellas que cumplan todos y cada uno de los siguientes requisitos:	
• Que la obra o instalación prevista, sea del tipo que sea, cumpla y se adecue a lo establecido en esta normativa, tanto con carácter general, como particular para la zona concreta en la que se ubique.	

• Que la obra, ya sea de modificación o reforma, no podrá afectar o comprometer a los elementos estructurales portantes o resistentes de la edificación, limitándose por tanto a los elementos o características interiores o secundarias de la misma. ◦ Que no se comprometa, ni directa ni indirectamente, la seguridad de personas y bienes, sea cual sea el tipo de obra a realizar. ◦ Que por su escasa complejidad y nivel técnico, y por no existir posible incidencia para la seguridad de las personas y las cosas, no resulte necesaria la redacción de un proyecto completo, siempre y cuando la instalación y obra a realizar quede perfectamente definida, y garantizada su correcta ejecución, en la memoria, planos y demás documentos que deben acompañar a la solicitud, y que el contratista o persona que vaya a ejecutar la obra demuestre el nivel técnico suficiente exigible en cada caso.	Actuación comunicada: Bastará la comunicación previa al Ayuntamiento de Manzanares el Real para la realización de las actuaciones urbanísticas siguientes: 1. Instalación de andamiaje, maquinaria y apeos, salvo que apoyen sobre la calzada o cuando la ocupación sobre la acera no permita dejar libres para el paso 90 centímetros hasta el bordillo de la misma. 2. Ocupación provisional por aparcamientos en solares vacantes. 3. Instalación provisional de carpas y casetas prefabricadas para usos y obras de carácter provisional. 4. Obras de conservación, incluidas las que requieran la instalación de andamios, siempre que no afecten al ámbito de protección sometido a las consideraciones de la Comisión Local de Patrimonio Histórico y que las obras no se realicen en un elemento expresamente protegido. 5. Obras de acondicionamiento de carácter puntual en locales y viviendas, en los mismos edificios del apartado 4 (pero no en el conjunto del edificio), que aún afectando a su distribución interior, no impliquen la apertura o ampliación de huecos en muros, afecten a su estructura o fachadas, ni se trate de edificios fuera de ordenación. 6. Obras exteriores en los mismos edificios del apartado 4 que no afecten a elementos estructurales ni se refieran a la modificación de fachada o al acristalamiento de terrazas existentes. 7. Obras de restauración en los mismos edificios del apartado 4 incluidas las que requieran la instalación de andamios, siempre que no afecten a elementos estructurales ni supongan un cambio de los materiales de acabado de la fachada. 8. Acondicionamiento de espacios libres de parcela consistentes en ajardinamiento, pavimentación, implantación de bordillos salvo que se trate de parcelas incluidas en áreas o elementos protegidos. 9. Limpieza de solares. 10. Las actuaciones provisionales de sondeo de terrenos. 11. Apertura de zanjas y calas en terrenos privados. La obtención de la licencia de las que se realicen en terreno de dominio público se ajustará a lo establecido en su ordenanza específica. 12. Vallado de obras, fincas o solares que no requieran cimentación.
Art. 2.3. Condiciones para actuación en la edificación. Tipos de obra	
2.3.1. Condiciones generales	
Una vez adquirido por el suelo la facultad urbanística relativa al derecho a edificar, con carácter general, toda actuación edificatoria se someterá a la ordenanza de zona que le sea de aplicación, sin perjuicio de la aplicación de las normas generales que para toda edificación se determinan.	
Las actuaciones edificatorias de todo orden que se produzcan en suelo no urbanizable se someterán en todo a las normas previstas en el capítulo correspondiente de la presente Normativa Urbanística.	

2.3.2. Tipos de obra

A. efectos de establecer una clasificación de los diferentes tipos de obra que prevén las presentes Normas Urbanísticas, éstas se relacionan a continuación:

- Obras de Construcción:
 - i. de nueva planta.
 - ii. de ampliación.
- Obras de Reconstrucción o Reforma:
 - i. de recuperación.
 - ii. de acondicionamiento.
 - iii. de consolidación.
 - iv. de reestructuración.

- Obras de Mantenimiento.

- Obras de Demolición

- i. total.
- ii. parcial.

La definición y extensión de cada una de ellas se señala en las presentes Normas Urbanísticas.

Por lo que se refiere a las obras de nueva planta, se definen como tales las obras a realizar sobre el terreno que sea, sin distinción de clasificación o calificación del mismo, sin ninguna situación preexistente de edificación sobre el mismo o bien que se haya demolido ésta con anterioridad a la actuación edificatoria.

2.3.3. Condiciones de actuación sobre los terrenos

En principio, y siempre que no se determine lo contrario en las normas específicas de cada zona de ordenanza o normativa de sector, sobre cualquier terreno del término municipal se podrá actuar de cualquiera de las formas a que hacen referencia los tipos de obra relacionados en el punto anterior.

CAPITULO 3. NORMAS GENERALES REGULADORAS DE LOS USOS

Art. 3.1.Definición de uso

Se entiende por uso del suelo aquella utilización del terreno para actividades concretas que puedan permitirse, según los casos, en las diferentes zonas establecidas.

Art. 3.2.Regulación de los usos

La presente Modificación regula de forma pormenorizada los usos que afectan a los terrenos clasificados por las vigentes Normas Subsidiarias como suelo de casco, de ensanche, de ordenación aprobada y los polígonos de reserva desarrollados con posterioridad a las NN.SS. En ningún caso, como puede ser comprobado en los planos I.4 y O.1, se ha modificado el uso principal o característico de los polígonos de las NN.SS, mediante esta normativa se pretende únicamente habilitar usos compatibles en ciertas zonas de ordenanza que permitan la adecuada mezcla de usos necesaria para la vida urbana del municipio.

Art. 3.3.Tipos de usos. Definiciones

Según su localización, por su posición e idoneidad, un uso puede ser principal o característico, compatible o complementario, alternativo o prohibido.

3.3.1. Uso principal o característico

Es el de implantación prioritaria y mayoritaria en una determinada zona. Su consideración como mayoritario podrá servir de referencia en cuanto a la intensidad admisible de otros usos como fracción, relación o porcentaje de él.

3.3.2. Uso compatible o complementario

Es aquél que puede acompañar al uso principal en la misma zona de ordenanza, sin que ello signifique una alteración de las características o efectos de cualquiera de ambos.
La compatibilidad no es óbice para la restricción de la intensidad de los usos compatibles en función de parámetros del uso característico.

3.3.3. Uso alternativo

Es aquél que puede reemplazar al uso principal en la misma zona de ordenanza.

3.3.4. Uso prohibido

Es aquél que se considera incompatible con el uso principal y que no puede, en ningún caso, aparecer en la zona de ordenanza o ámbito de que se trata. Su precisión puede quedar establecida bien por su expresa definición en la zona que se trate, o bien por exclusión al quedar ausente en la relación de usos principales, complementarios y alternativos en cada zona de ordenación.

Art. 3.4.Clases de usos y estructura de los mismos

La presente Normativa Urbanística prevé la siguiente estructura desglosada de usos, que se desarrollan en los artículos posteriores del presente capítulo:

ESTRUCTURA DE USOS

N.º	USO	CLASE	CATEGORÍA	DESCRIPCIÓN
1	RESIDENCIAL	VIVIENDA	1ª	VIVIENDA UNIFAMILIAR
		VIVIENDA	2ª	VIVIENDA MULTIFAMILIAR
		RESIDENCIA	3ª	RESIDENCIA COLECTIVA (no hotelero)
				- R. ancianos - R. religiosos - Colegios mayores - Casas de huéspedes (hasta 10 camas)
2	TERCIARIO COMERCIAL	COMERCIO	1ª	LOCALES COMERCIALES Y TALLERES DE REPARACIÓN VINCULADOS A LA ACTIVIDAD COMERCIAL (hasta 200m2 de superficie de venta). Única razón comercial.
			2ª	LOCALES COMERCIALES (hasta 500m2). Única razón comercial
			3ª	GALERÍAS Y CENTROS COMERCIALES (hasta 1500m2). Una o varias razones comerciales.
			4ª	GALERÍAS Y CENTROS COMERCIALES (hasta 2500m2). Una o varias razones comerciales.
		HOSTELERO	5ª	GRANDES CENTROS COMERCIALES (más de 2500m2). Única razón comercial.
			6ª	INSTALACIONES HASTA 15 HABITACIONES Y 600m2 (incluidas instalaciones complementarias).
			7ª	INSTALACIONES HASTA 50 HABITACIONES Y 2500m2 (incluidas instalaciones complementarias).
			8ª	INSTALACIONES DE MÁS DE 50 HABITACIONES Y MAS DE 2500m2 (incluidas instalaciones complementarias).
			9ª	ALOJAMIENTO RURAL

N.º	USO	CLASE	CATEGORÍA	DESCRIPCIÓN
3	TERCIARIO OFICINAS	CENTROS DE REUNIÓN	10ª	ESTABLECIMIENTOS DE BEBIDAS, CAFES Y RESTAURACIÓN (sin especifico ni hospedaje)
			11ª	ESTABLECIMIENTOS DE REUNIÓN Y ESPECTÁCULOS EN LOCALES CERRADOS.
			12ª	ESTABLECIMIENTOS DE REUNIÓN Y ESPECTÁCULOS AL AIRE LIBRE.
4	DOTACIONAL	OFICINAS	1ª	DESPACHOS Y CONSULTAS PROFESIONALES
			2ª	OFICINAS PRIVADAS CON ATENCIÓN AL PÚBLICO ESPORÁDICA
			3ª	OFICINAS PRIVADAS CON ATENCIÓN AL PÚBLICO CONTINUADA
			4ª	OFICINAS DE ADMINISTRACIÓN CON O SIN ATENCIÓN AL PÚBLICO
5	INDUSTRIAL	EDUCACIÓN Y CULTURA	1ª	EDUCACIÓN INFANTIL (según LOGSE). Titularidad pública o privada.
			2ª	EDUCACIÓN PRIMARIA (según LOGSE). Titularidad pública o privada.
			3ª	EDUCACIÓN SECUNDARIA (según LOGSE). Titularidad pública o privada.
			4ª	EDUCACIÓN UNIVERSITARIA/ CENTROS DE INVESTIGACIÓN. Titularidad pública o privada.
			5ª	OTRAS ENSEÑANZAS OFICIALES (Conservatorio de música, educación física, etc.).
			6ª	ENSEÑANZA DE ACTIVIDADES NO REGULADAS POR LA ADMINISTRACIÓN (servicios de enseñanza en general).
			7ª	CENTROS CULTURALES, MUSEOS Y BIBLIOTECAS
			8ª	CENTROS DE SERVICIOS SOCIALES (sin residencia colectiva). - Club de ancianos - Guardería
6	INDUSTRIAL	ASISTENCIAL	9ª	CENTROS DE SERVICIOS SOCIALES (con residencia colectiva) - Residencia de ancianos - Centros de acogida infantil y de adultos
			10ª	ESTABLECIMIENTOS SANITARIOS SIN INTERNAMIENTO. Titularidad pública o privada. - Clínicas - Ambulatorios - Consultas - Odontología - Laboratorios - Enfermería
			11ª	ESTABLECIMIENTOS SANITARIOS CON INTERNAMIENTO. Titularidad pública o privada. - Clínicas - Hospitales - Sanatorios
			12ª	ESTABLECIMIENTOS VETERINARIOS. Titularidad pública o privada.
			13ª	CENTROS DE LA ADMINISTRACIÓN LOCAL, AUTONÓMICA O ESTATAL CON ATENCIÓN AL PÚBLICO.
			14ª	CENTROS DE CULTO Y REUNIÓN SIN RESIDENCIA COLECTIVA ANEJA.
			15ª	CENTROS DE CULTO Y REUNIÓN CON RESIDENCIA COLECTIVA ANEJA.
			16ª	ESPACIOS Y LOCALES PARA LA PRÁCTICA DEPORTIVA SIN ESPECTADORES
			17ª	ESPACIOS Y LOCALES PARA LA PRÁCTICA DEPORTIVA CON ESPECTADORES.
			1ª	ACTIVIDADES TOTALMENTE COMPATIBLES CON USOS RESIDENCIALES.
7	INDUSTRIAL	INDUSTRIA ORDINARIA Y TALLERES	2ª	ACTIVIDADES TOLERABLES POR EL USO RESIDENCIAL.

N.º	USO	CLASE	CATEGORÍA	DESCRIPCIÓN
6	ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES	JARDINES Y JUEGOS	1ª	ÁREAS AJARDINADAS
		INFANTILES	2ª	ÁREAS DE JUEGOS INFANTILES
		PROTECCIÓN	3ª	PARQUE URBANO
			4ª	ESPACIOS LIBRES Y PLAZAS
7	GARAJE-APARCAMIENTO		5ª	VÍAS PECUARIAS
			1ª	ASOCIADO A OTROS USOS (sin explotación comercial) / EXPLOTACIÓN COMERCIAL (no asociado a otros usos)
8	INFRAESTRUCT		2ª	
9	RED VIARIA		1ª	PEATONAL
			2ª	RODADA O DE COEXISTENCIA
			3ª	RODADA

Art. 3.5. Uso residencial

3.5.1. Definición y categorías

Comprende los espacios y dependencias destinados al alojamiento humano en forma permanente que quedan regulados en el apartado siguiente de la presente Normativa Urbanística.

A los efectos de establecimientos de las características de este uso se definen condiciones específicas de aprovechamiento urbanístico considerándose dos tipos de viviendas con sus correspondientes condiciones de aprovechamiento, respectivamente:

Vivienda libre: Como uso residencial cuyo objeto es la construcción de viviendas de promoción libre.

Vivienda protegible: La correspondiente en estas Normas Urbanísticas como uso residencial cuyo objeto es la construcción de viviendas cuyas características las hacen susceptibles de acogerse a alguna forma de protección pública.

Dentro del uso residencial se establecen las siguientes clases y categorías:

Clase Vivienda:

- Categoría 1ª. 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 agrupada, pareada o aislada con otras edificaciones.
- Categoría 2ª. Vivienda multifamiliar, cuando sobre una única parcela se localizan varias viviendas que disponen de acceso común y compartido desde el espacio público en condiciones tales que les pudiese ser de aplicación la Ley de Propiedad Horizontal.

Se consideran dentro de la presente categoría los conjuntos de viviendas constituidos por edificaciones que se asienten sobre una parcela mancomunada, con servicios colectivos al servicio de las viviendas (piscina, área deportiva, garaje, etc.), acceso independiente a las mismas desde el espacio mancomunado y que tengan un régimen de propiedad similar al establecido por la Ley de Propiedad Horizontal.

Clase Residencial:

- Categoría 3ª. Residencia colectiva, o espacio edificado para residencia permanente, sobre única parcela en donde los habitantes no tienen la condición de familia, entre los que se encuentran las residencias de ancianos, las residencias de religiosos, colegios mayores, etc.

Dentro de esta categoría también se encuadran las casas de huéspedes con un límite de hasta 10 camas, considerándose por encima de este límite como uso terciario comercial en su clase hostelero.

Es condición común a todas las clases y categorías la localización de la residencia en la edificación principal, prohibiéndose expresamente su localización en edificaciones auxiliares excepto cuando estas se adosen a la principal y forme un continuo edificado.

3.5.2. Condiciones particulares de habitabilidad e higiene

Son de aplicación, con carácter general, las determinaciones al respecto establecidas por la Comunidad de Madrid y el Código Técnico de la Edificación (C.T.E.). En caso de contradicción entre éstas o con éstas normas, siempre prevalecerán las condiciones de mayor calidad o restricción, en su caso.

Se consideran condiciones generales para todas las categorías las siguientes:

A. Condiciones de iluminación natural y visibilidad desde el alojamiento.

El alojamiento de viviendas y residencias deberá disponer de una fachada con huecos en contacto con el espacio exterior.

B. Condiciones de ventilación.

Toda pieza habitable deberá disponer de aberturas practicables, dando al espacio exterior o a un patio interior de al menos 4m de diámetro y 15m² de superficie. Sólo las piezas no habitables podrán abrir exclusivamente a patios de ventilación.

Los cuartos de baño y aseo, y en general de servicio, que no tengan ventilación directa a fachada o patio, tendrán un conducto independiente o colectivo de ventilación forzada, estática o dinámica.

C. Condiciones de servicios e instalaciones.

C.1. De agua: Toda vivienda o residencia deberá tener en su interior instalación de agua corriente potable, de conformidad con la reglamentación de la Comunidad de Madrid 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.

C.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, R.E.B.T., con los mínimos establecidos en el mismo.

C.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 los suelos urbano y urbanizable, y a través de fosas sépticas en el caso de instalaciones en el suelo no urbanizable.

C.4. De calefacción. La instalación de calefacción cumplirá las condiciones establecidas en los reglamentos correspondientes.

C.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. La ventilación de los locales de servicios se realizará mediante chimenea independiente hasta la cubierta, asegurando al menos dos renovaciones por hora.

D. 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 la cubierta.

En caso de diferencia de altura entre edificaciones lindantes, se considerará dicha altura por encima del caballete de la edificación más alta.

E. Condiciones de superficie y de dimensiones mínimas.

Se establecen las siguientes superficies mínimas para las distintas piezas de la vivienda (ver art. 4.7.1).

F. Condiciones de los anejos a la vivienda.

En vivienda colectiva se permite únicamente un trastero o bodega por vivienda con una superficie máxima de 4 m² útiles.

G. Condiciones de situación y posición.

No se permiten usos residenciales en plantas no computables, sea la planta sótano o semisótano, salvo las excepciones realizadas en el uso de vivienda unifamiliar.

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 de aparcamiento por vivienda para la clase de residencia, dentro de la parcela correspondiente que se considera, excepto cuando se establezca lo contrario en la ordenanza de aplicación para el suelo urbano.

La posición de la plaza de aparcamiento podrá efectuarse bien al aire libre o bajo cubierto, en planta baja, semisótano o sótano y con unas dimensiones mínimas de 4,50 m de longitud por 2,20 m de ancho, libre de todo obstáculo. La rampa de acceso y su embocadura presentará una anchura mínima libre de 3,00 m.

Se permiten además plazas de moto de dimensiones mínimas 2,50m x 1,50m.

Art. 3.6. Uso terciario comercial: comercio, hostelería y salas de reunión

3.6.1. Definición y categorías

Comprende los espacios y locales destinados a actividades terciarias comerciales y de venta de servicios de carácter privado, artesanos, así como los abiertos al uso público destinados a compraventa de mercancías al por menor (comercio minorista en general), a espectáculos y ocio (centros de reunión, cines, teatros, salas de juego, discotecas, etc.) o a procurar servicios privados a la población (peluquería, bares, etc.) que queden reguladas en el siguiente artículo de la presentes normas urbanísticas.

Por su diferenciación funcional y espacial se diferencian tres clases de uso, estableciéndose para la totalidad del uso las siguientes categorías:

Clase Comercio:

- Categoría 1ª. Locales comerciales de venta de todo tipo de productos, alimentarios o no, y talleres de reparación de bienes de consumo tales como reparación de electrodomésticos, en establecimiento independiente de dimensión no superior a 200 m² de superficie de zona de venta en el primer caso y total en el segundo, constituyendo única razón comercial.
- No quedan incluidos en esta clase y categoría los talleres de superficie superior a la fijada ni los destinados a la reparación de vehículos automóviles de todo tipo y superficie, regulándose todos estos dentro del uso industrial.
- Categoría 2ª. Locales comerciales de venta de todo tipo de productos, alimentarios o no, en establecimiento independiente de dimensión no superior a 500 m² de superficie de zona de venta, constituyendo única razón comercial.
- Categoría 3ª. Galerías y centros comerciales de hasta 1.500 m² de superficie de zona de venta, pudiendo estar integrado por una o varias razones comerciales.
- Categoría 4ª. Galerías y centros comerciales de hasta 2.500 m² de superficie de zona de venta, pudiendo estar integrado por una o varias razones comerciales.
- Categoría 5ª. Grandes centros comerciales de más de 2.500 m² de superficie de zona de venta, integrado por una sola razón comercial.

C. Condición de aparcamiento obligatorio.

Para las Categorías de la 2ª a 5ª se dispondrá una plaza de aparcamiento dentro de la parcela en que se sitúe por cada 100 m² o fracción de superficie edificada.

Para las Categorías de la 6ª a 11ª se dispondrá una plaza de aparcamiento dentro de la parcela en que se sitúe por cada 50 m² o una por habitación, la que resulte mayor.

Los establecimientos que amparan las categorías 4ª y 5ª obligatoriamente deberán resolver la carga y descarga de productos y materias dentro de la parcela en que se proyecten, previendo a tal efecto las dársenas y muelles correspondientes al tráfico esperado.

La posición de la plaza de aparcamiento podrá efectuarse bien al aire libre o bajo cubierto, en planta baja, semisótano o sótano y con unas dimensiones mínimas de 4,50 m de longitud por 2,20 m de ancho, libre de todo obstáculo. La rampa de acceso y su embocadura presentará un ancho mínimo libre de 3,00 m.

Se permiten además plazas de moto de dimensiones mínimas 2,50m x 1,50m.

Art. 3.7. Uso terciario de oficinas

3.7.1. Definición y categorías

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, etc., que quedan reguladas en el siguiente artículo de la presente Normativa Urbanística.

Se establecen para este uso las siguientes categorías:

- Categoría 1ª. Despachos y consultas profesionales, asociados a otros usos o aislados.
- Categoría 2ª. Oficinas privadas sin atención al público, asociadas a otros usos o aisladas.
- Categoría 3ª. Oficinas privadas con atención al público, asociadas a otros usos o aisladas.
- Categoría 4ª. Oficinas de la Administración sin atención al público.

Categoría 1: Se regula por las siguientes condiciones:

- a) Los despachos y consultas profesionales respetarán el carácter residencial de la vivienda en que se ubican y ésta cumplirá en todo caso su programa mínimo.
- b) En caso de vivienda unifamiliar, se considera que son compatibles con el uso vivienda, siempre que se encuentre permitido en la norma zonal correspondiente y cuando la actividad se desarrolle por el titular (personas físicas en su propia vivienda utilizando alguna de sus piezas) siempre que sea el domicilio habitual del titular de la actividad o del representante o administrador en caso de sociedad mercantil o civil.
- c) La superficie máxima destinada a despachos o consulta profesional será inferior o igual a un tercio de la superficie útil de la vivienda, con un límite máximo de 100m².

3.7.2. Condiciones Particulares de habitabilidad e higiene

Se consideran condiciones generales para el presente uso las señaladas en los apartados A, B, C y D del uso residencial, teniendo en cuenta que la instalación eléctrica de fuerza y alumbrado, así como la señalización de emergencia y demás medidas que garanticen la seguridad, cumplirán con las reglamentaciones vigentes en la materia.

A. Condiciones particulares de los espacios:

Además de la legislación vigente sectorial sobre la materia los locales destinados a la venta al público deberán cumplir que:

- No se admitirán los usos de oficinas en plantas no computables, sea la planta sótano o semisótano, excepto que se destine a almacén o área de instalaciones (calefacción, aire acondicionado, etc.) de la edificación, excepto que se destine a almacén asociado, área de instalaciones (calefacción, aire acondicionado, etc.) de la edificación o aseos y vestuarios, siempre ligados al uso principal o al situado en la planta baja de la edificación.

Clase Hostelería:

- Categoría 6ª. Instalaciones para el alojamiento temporal de hasta 15 habitaciones y hasta 600 m² totales construidos sobre rasante, incluidas en esta superficie las instalaciones complementarias, tales como restaurantes, bares, tiendas, pistas deportivas cubiertas, etc.

- Categoría 7ª. Instalaciones para el alojamiento temporal de hasta 50 habitaciones y hasta 2.500 m² totales construidos sobre rasante, incluidas en esta superficie las instalaciones complementarias, tales como restaurantes, bares, tiendas, pistas deportivas cubiertas, etc.

- Categoría 8ª. Instalaciones para el alojamiento temporal de más de 50 habitaciones y más de 2.500 m² totales construidos sobre rasante, incluidas en esta superficie las instalaciones complementarias, tales como restaurantes, bares, tiendas, pistas deportivas cubiertas, etc.

- Categoría 9ª. Alojamiento rural. Instalaciones para el alojamiento temporal. Los apartamentos turísticos podrán ser ofrecidos para su ocupación en las modalidades de bloques y conjuntos

Bloques: Se entiende por bloque el edificio o edificios integrados por apartamentos que se ofrezcan en su totalidad bajo una sola licencia de actividad, y de apertura y una sola unidad empresarial de explotación.

Conjuntos: Se entiende por conjunto el agregado de apartamentos turísticos situados en uno o varios edificios, y/o de bungalows, villas, chalés o similares, que se ofrezcan como alojamientos turísticos bajo una sola licencia de actividad, y de apertura y una sola unidad empresarial de explotación. No resultan segregables registralmente ni se puede establecer un régimen de división horizontal.

En cualquier caso, el plazo de duración del contrato de arrendamiento será el que libremente hayan convenido por escrito las partes, sin que en ningún caso pueda ser inferior a un día como mínimo y cuarenta y cinco días como máximo. Sólo se permite una prórroga, por un tiempo no superior a otros cuarenta y cinco días.

Una vez concedida licencia de actividad y funcionamiento de alojamiento rural, se deberá dedicar a este uso En caso de que en el plazo de 6 meses no se encuentren abiertos al público, se le rescindirán la licencia de funcionamiento y se precintará la instalación, para desprecintarlo y usarlo o como alojamiento de nuevo o como vivienda se deberá presentar proyecto de legalización para vivienda o proyecto de actividad para alojamiento rural.

Clase Salas de Reunión:

- Categoría 10ª. Establecimientos de bebidas, cafés y restauración en todos los casos sin espectáculo ni hospedaje.
- Categoría 11ª. Establecimientos de reunión y espectáculos en locales cerrados.
- Categoría 12ª. Establecimientos de reunión y espectáculo en instalaciones al aire libre.

3.6.2. Condiciones Particulares de habitabilidad e higiene

Se consideran condiciones generales para el presente uso las señaladas en los apartados A, B, C y D del uso residencial, teniendo en cuenta que la instalación eléctrica de fuerza y alumbrado, así como la señalización de emergencia y demás medidas que garanticen la seguridad, cumplirán con las reglamentaciones vigentes en la materia, y en particular el Reglamento de Policía de Espectáculos Públicos y las normas para los centros dedicados a la Clase de Hostelería.

A. ondiciones particulares de los espacios de acceso público:

Además de la legislación vigente sectorial sobre la materia los locales destinados a la venta al público deberán cumplir:

Los locales no podrán comunicarse con las viviendas, cajas de escalera o portal sino es a través de un espacio intermedio con puerta antincendios.

No se admitirán los usos públicos comerciales en plantas no computables, sea la planta sótano o semisótano, excepto que se destine a almacén o área de instalaciones (calefacción, aire acondicionado, etc.) ligados al uso principal o al situado en la planta baja de la edificación.

B. Condición de aparcamiento obligatorio.

Toda edificación de nueva planta, destinada únicamente al uso terciario de oficinas, o en su caso la parte destinada a este uso, deberá contar con al menos una plaza de aparcamiento por cada 100 m² construidos dentro de la parcela correspondiente que se considera, excepto cuando se establezca lo contrario en la ordenanza de aplicación para el suelo urbano.

La posición de la plaza de aparcamiento podrá efectuarse bien al aire libre o bajo cubierto, en planta baja, semisótano o sótano y con unas dimensiones mínimas de 4,50 m de longitud por 2,20 m de ancho, libre de todo obstáculo. La rampa de acceso y su embocadura presentará una anchura mínima libre de 3,00 m.

Se permiten además plazas de moto de dimensiones mínimas 2,50m x 1,50m.

Art. 3.8. Uso dotacional

3.8.1. Definición y Categorías

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, etc., situados en diferentes zonas de ordenanza que quedan regulados en el artículo siguiente de las presente normativa urbanística.

Dentro del uso dotacional se establecen las siguientes categorías para cada una de las clases de uso diferenciadas:

Clase Educación y Cultura:

- Categoría 1ª. Centros de educación infantil (EI), de titularidad pública o privada.
- Categoría 2ª. Centros de educación primaria (EP), de titularidad pública o privada.
- Categoría 3ª. Centros de educación secundaria, bachillerato, o formación profesional (ESO, Bachillerato y FP), de titularidad pública o privada.
- Categoría 4ª. Centros de enseñanza universitaria o destinados a la investigación, de titularidad pública o privada.
- Categoría 5ª. Otras enseñanzas oficiales (Conservatorio de música, educación física y deporte, etc.).
- Categoría 6ª. Enseñanza de actividades no reguladas por la Administración (servicios de enseñanza en general).
- Categoría 7ª. Centros culturales, museos y bibliotecas.

Clase Asistencial:

- Categoría 8ª. Centros de servicios sociales sin residencia colectiva aneja, tales como club de ancianos, guarderías, etc., de titularidad pública o privada.
- Categoría 9ª. Centros de servicios sociales con residencia colectiva, de titularidad pública o privada, tales como residencias de ancianos, centros de acogida infantil o adultos, etc.

Clase Sanitario:

- Categoría 10ª. Establecimientos sanitarios para la medicina humana sin internamiento, de titularidad pública o privada (ambulatorios, consultas, clínicas odontológicas, matronas, enfermeras, laboratorios análisis, etc.).
- Categoría 11ª. Establecimientos sanitarios para la medicina humana con internamiento, de titularidad pública o privada (hospitales, clínicas y sanatorios, etc.).
- Categoría 12ª. Establecimientos veterinarios.

Clase Servicios públicos:

- Categoría 13ª. Centros de la Administración Local, Autonómica o Estatal, con atención al público (Ayuntamiento, oficina de correos, cuartel de Guardia Civil, etc.).

Clase Religioso:

- Categoría 14ª. Centros de culto y reunión sin residencia colectiva aneja.
- Categoría 15ª. Centros de culto y reunión con residencia colectiva aneja.

Clase Deportivo:

- Categoría 16ª. Espacios y locales para la práctica deportiva sin espectadores, bajo cubierto o al aire libre.
- Categoría 17ª. Espacios y locales para la práctica deportiva con espectadores, bajo cubierto o al aire libre.

3.8.2. 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 Urbanística.
- 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 determinen específicamente las disposiciones vigentes sobre materia deportiva, así como las disposiciones vigentes sobre espectáculos que les sean de aplicación (Reglamento de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas).
- 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 este Plan General, y, en su caso, por la reglamentación de las compañías que las tutelen.
- F. Cuando acojan actividades residenciales colectivas se estará a las determinaciones que efectúa estas normas para este uso.
- G. Condición de aparcamiento. Toda edificación de nueva planta, destinada únicamente al uso dotacional, o en su caso la parte destinada a este uso, deberá contar con al menos dos plazas de aparcamiento por cada 100 m² construidos dentro de la parcela correspondiente que se considera, excepto cuando se demuestre la imposibilidad constructiva de dicha determinación.

La posición de la plaza de aparcamiento podrá efectuarse bien al aire libre o bajo cubierto, en planta baja, semisótano o sótano y con unas dimensiones mínimas de 4,50 m de longitud por 2,20 m de ancho, libre de todo obstáculo. La rampa de acceso y su embocadura presentará una anchura mínima libre de 3,00 m.

Se permiten además plazas de moto de dimensiones mínimas 2,50m x 1,50m.

En todos los casos, se estará a la normativa sectorial que sea de aplicación.

3.8.3. 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 m² de superficie construida deberán contar con una plaza de estacionamiento de autobuses 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 no computables, sea la planta sótano o semisótano, para estancias vivideras o de reunión, siendo por tanto admisible en las mismas el uso de almacén e instalaciones del centro ligados al uso principal o al situado en la planta baja de la edificación.

3.8.4. Condiciones particulares de la Clase Deportivo

Cuando se proyecten instalaciones deportivas sobre suelo público se utilizará como normativa de diseño la establecida por la Delegación de Deportes de la Comunidad de Madrid y, en su caso, 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.

correspondiente que se considera, excepto cuando se establezca lo contrario en la ordenanza de aplicación para el suelo urbano.

La posición de la plaza de aparcamiento podrá efectuarse bien al aire libre o bajo cubierto, en planta baja, semisótano o sótano y con unas dimensiones mínimas de 4,50 m de longitud por 2,20 m de ancho, libre de todo obstáculo. La rampa de acceso y su embocadura presentará una anchura mínima libre de 3,00 m. Se permiten además plazas de moto de dimensiones mínimas 2,50m x 1,50m.

G. Autorización integrada de contaminación.

Aquellas industrias afectadas por la Ley 16/2002 de 1 de julio, de Prevención y Control Integrado de la Contaminación, deberán someterse a autorización integrada, de acuerdo con dicha ley.

Art. 3.10. Uso de espacios libres y zonas verdes

3.10.1. Definición y categorías

Corresponde a todos aquellos espacios no edificadas 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.

Dentro del presente uso se distinguen las siguientes clases y categorías:

Clase Jardines y Juegos de Niños:

- Categoría 1ª. 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 2ª. Área destinada específicamente al juego y esparcimiento infantil, incorporando aparatos de recreo (columpios, toboganes, balancines, etc.), areneros, y plantaciones y diseño adecuado al fin previsto.
- Categoría 3ª. Parque urbano formado por los espacios libres en que existe predominio de la zona forestada sobre las zonas verdes urbanizadas.

Clase Protección:

- Categoría 4ª. Franjas de protección de vías de comunicación, viario rodado y líneas ferroviarias, constituidas por las bandas longitudinales, normalmente de ancho constante, situadas en los márgenes de aquellas.
- Categoría 5ª. Franjas de protección de infraestructuras de tipo lineal, constituidas por las bandas longitudinales, normalmente de ancho constante, situadas en los márgenes de aquellas. Así como de la protección e integración de cauces o cursos naturales en el sistema de espacios libres y zonas verdes.

3.10.2. 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 autobuses, etc.). Se podrán asociar a los mismos aparcamientos vinculados a vegetación para uso de los mismos, no público.

Art. 3.11. Clase garaje - aparcamiento

3.11.1. Definición y categorías

Se incluyen los espacios destinados al aparcamiento de vehículos y sus servicios, tanto vinculados a otros usos como en uso exclusivo.

Dentro del presente uso se distinguen las siguientes clases y categorías:

- Categoría 1ª. Asociado a otros usos, sin explotación comercial.
- Categoría 2ª. Aparcamiento de explotación comercial, no asociado directamente a otros usos.

Art. 3.9. Uso industrial

3.9.1. Definición

Es aquél que corresponde a los establecimientos dedicados tanto a la obtención y transformación de materias primas o semilaboradas como así mismo al almacenamiento de las mismas. Todas deberán cumplir con la normativa sectorial correspondiente, además de los siguientes puntos:

Se consideran las siguientes clases y categorías:

Clase Industria Ordinaria y Talleres:

- Categoría 1ª. Actividades que son totalmente compatibles con los usos residenciales. Comprende los pequeños talleres artesanales domésticos, que por su pequeña potencia instalada no desprenden gases, polvo ni olores, ni originan ruidos ni vibraciones que pudieran causar molestias al vecindario. Su objetivo principal es la producción, transformación y reparación o prestación de servicios realizados mediante un proceso en el que la intervención personal constituye un factor predominante, determinándose un resultado final individualizado que no se acomoda a la producción industrial mecanizada o en grandes series.

Se regulan por las siguientes condiciones:

- a. Los talleres domésticos respetarán el carácter residencial de la vivienda en que se ubican y ésta cumplirá en todo caso su programa mínimo.
- b. En caso de vivienda unifamiliar, se considera que son compatibles con el uso vivienda, siempre que se encuentre permitido en la norma zonal correspondiente y cuando la actividad se desarrolle por el titular (personas físicas en su propia vivienda utilizando alguna de sus piezas) siempre que sea el domicilio habitual del titular de la actividad o del representante o administrador en caso de sociedad mercantil o civil.
- c. La superficie máxima destinada a taller será inferior o igual a un tercio de la superficie útil de la vivienda, con un límite máximo de 100m².
- Categoría 2ª. Actividades tolerables por el uso residencial únicamente previa adopción de las adecuadas medidas correctoras y protectoras y que tienen una compatibilidad total con usos residenciales. Se refiere a la pequeña industria que no está clasificada o que estando clasificada puede ser compatible con usos residenciales previa adopción de las medidas correctoras citadas.

3.9.2. Condiciones particulares de habitabilidad e higiene

- A. En general las instalaciones industriales han de cumplir las disposiciones vigentes sobre la materia en relación a la actividad que desarrollan, así como las que establezcan la presentes normas urbanísticas.
- B. Toda instalación se someterá a las determinaciones establecidas en materia de emisiones y contaminación y condiciones de Seguridad e Higiene en el Trabajo.
- C. Todos los residuos asimilables a urbanos producidos por la industria que no puedan ser recogidos por el Servicio Municipal de recogida de basuras deberán ser llevados directamente al vertedero adecuado por cuenta del titular de la instalación industrial.
- D. Las aguas residuales procedentes de las industrias cumplirán las condiciones de los Vertidos de Aguas Residuales expresados en el apartado correspondiente de la presente Normativa Urbanística.
- E. Cuando la superficie de producción o almacenaje destinados a tal fin la actividad dispondrá dentro de la parcela de:
 - Una zona de carga y descarga de 32 m² de superficie mínima con su lado menor de al menos 4 metros.
 - Una plaza de aparcamiento de 15 m² de superficie mínima con su lado menor de al menos 2,5 m por cada 200 m² construidos o fracción destinados a tal fin.
 - Dichas plazas de aparcamiento y carga y descarga podrán localizarse en su caso en los espacios de retanqueo obligatorio de la edificación dentro de la parcela.

F. Condición de aparcamiento.

Toda edificación de nueva planta, destinada únicamente al uso industrial o en su caso la parte destinada a este uso, deberá contar con al menos dos plazas de aparcamiento por cada 100 m² construidos dentro de la parcela

Art.3.12. Uso de servicios urbanos e infraestructuras básicas

3.12.1. Definición

Es el propio de los espacios tanto en suelo como subsuelo que acogen las instalaciones, mecanismos y edificaciones que soportan el servicio e infraestructura básica 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, etc.) como así mismo los relacionados con algún modo de transporte (estación y apeaderos de ferrocarril).

Art.3.13. Uso de red viaria

3.13.1. 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 la circulación rodada, a motor o ciclista, 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 tales efectos.

Dentro del uso de red viaria se establecen las siguientes categorías:

- Categoría 1ª. Peonal o viario que puede admitir además del tránsito o paseo de peatones, el tránsito de bicicletas y vehículos sin motor en general.
- Categoría 2ª. De coexistencia o viario propio, 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.
- Categoría 3ª. Viario rodado convencional, destinado a la circulación, de vehículos a motor a la vez que el tránsito de peatones, bicicletas y carruajes.

3.13.2. Condiciones particulares

El viario se ajustará a las condiciones técnicas y de dimensiones establecidas en los planos correspondientes. 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 1,00 m. Sólo se aceptarán anchos menores en situaciones preexistentes que, en cualquier caso, tenderán a ser ampliadas hasta los 1,00 m reglamentados.

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 cm de largo y 220 cm de ancho.
- Carril interior de aparcamiento: en línea 220 cm, en batería (90º) 450 cm y en espina (batería a 45º) 350 cm.
- En el caso de aparcamiento con carriles interiores de doble sentido los valores anteriores se ampliarán en 150 cm, 150 cm y 100 cm respectivamente.
- Se permiten además plazas de moto de dimensiones mínimas 2,50m x 1,50m.

Para las condiciones de edificabilidad máxima correspondiente a este uso se estará a lo dispuesto en la Clave de Ordenanza de Servicios Urbanos.

CAPITULO 4. NORMAS GENERALES DE EDIFICACION. ORDENANZAS GENERALES

Art. 4.1. Disposiciones generales

La presente normativa trata de concretar y aclarar aspectos que las vigentes Normas Subsidiarias no trataban en profundidad.

Estas Normas Generales son obligatorias, de manera que cualquier acción edificatoria deberá ajustarse estrictamente a las mismas, según la zona de que se trate.

Su contenido describe y refleja las exigencias mínimas que en cualquier caso deberá reunir cualquier construcción. Se complementan con las normas particulares fijadas para cada zona de ordenanza, donde se particularizan los conceptos globales y se concretan los valores de parámetros definidos aquí de forma genérica. La delimitación de las zonas de ordenanza está recogida de manera gráfica en el plano de ordenación.

Se dividen de acuerdo con los aspectos que regulan en:

- Condiciones que afectan a la parcela.
 - Condiciones que afectan a las construcciones.
- Se ordena el contenido de forma sistemática y no alfabética.

Art. 4.2. Condiciones que afectan a la parcela

4.2.1. Alineaciones actuales

Son los linderos de las fincas con los espacios públicos -viales- existentes en el momento de aprobación de este documento.

4.2.2. Alineaciones oficiales

Definen los límites de las parcelas edificables con los espacios comunes, públicos o excepcionalmente privados, en general la red viaria y el sistema de espacios libres públicos.

Son alineaciones exteriores los límites de las parcelas edificables con los espacios públicos. A partir de esta alineación se medirá el retranqueo a la misma o el fondo máximo edificable.

Son alineaciones interiores las que fijan los límites de las parcelas edificables con el espacio libre de manzana u otros espacios libres públicos

En los planos de ordenación se han fijado los anchos de calle que deben servir como criterio para el otorgamiento de las alineaciones oficiales por el Ayuntamiento.

Los posibles errores derivados de imprecisiones en la base cartográfica, se solventarán por las alineaciones oficiales otorgadas por el Ayuntamiento, para cada parcela concreta.

Es obligatorio solicitar la alineación oficial de las parcelas de forma previa a la concesión de la licencia de obras y de vallado de las parcelas.

En cualquier caso, no se considerarán fuera de ordenación las parcelas ya ordenadas por las Normas Subsidiarias de Manzanares el Real, que por cumplir la alineación definida no cumplan la parcela mínima.

4.2.3. Ancho de la calle o viario

Es la distancia entre las dos alineaciones oficiales que definen la calle o viario, medida en el punto más desfavorable. Se toma, por tanto, la dimensión mínima.

4.2.4. Definición de referencias alimétricas del terreno

a) Rasante: Es la línea que señala el planeamiento, como perfil longitudinal de las vías públicas, tomado, salvo indicación contraria, en el eje de la vía. En los viales ya ejecutados y en ausencia de otra definición de la rasante se considerará como tal el perfil existente.

b) Cota natural del terreno: Es la altitud relativa de cada punto del terreno antes de ejecutar obra alguna.

c) Cota de origen y referencia: La que se define como origen para la medición de la altura del edificio, considerándose en edificación retranqueada la rasante natural del terreno y en edificación ajustada a la alineación oficial la rasante de la acera. Se medirá en cualquier punto en contacto con el terreno.

Quando por las necesidades de la edificación o por las características del terreno en que se asiente, deba escalonarse la misma, la medición de las alturas se realizará de forma independiente en cada una de las plataformas que la componga, sin que dicho escalonamiento de planta baja pueda traducirse en exceso de altura.

En el artículo 4.6.2 se define la posición relativa que puede ocupar la planta baja en función de las condiciones de la parcela.

La rasante del terreno alrededor de una edificación es la cota en el punto de contacto del terreno con los paramentos de la fachada.

La rasante interior o de parcela es la cota de suelo terminado que se da en el interior de una parcela, ya sea de patio de manzana o espacio libre de parcela.

En todos los casos, la solución adoptada se justificará convenientemente en el proyecto preceptivo, sobre plano topográfico de la parcela antes de ser urbanizada.

4.2.5. Parcela

Se define como parcela aquella porción de suelo en la que se puede hacer efectiva la edificación y urbanización, desarrollando un uso permitido en las condiciones permitidas.

4.2.6. 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, 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 el presente documento y, una vez efectuadas las cesiones correspondientes, es susceptible de ser edificada.

Deberá cumplir en todo caso las siguientes condiciones:

A. Deberán cumplir las condiciones mínimas de superficie y dimensiones establecidas para cada zona por esta Normativa Urbanística, 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 aprobación de este documento.

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

C. 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, etc., en las diferentes zonas de ordenación definidas por esta normativa, se considerará la parcela neta definida en los mismos términos que la parcela edificable.

A los efectos de lo previsto en el punto B anterior, se define asimismo 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. Debe ser de uso privativo y en ella se

concentrará la edificación permitida para la misma en las condiciones de posición y volumen que se expresen en la zona correspondiente de aplicación.

Además le corresponderá 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 que le corresponda al aplicar el parámetro de viviendas por parcela que se exprese en la zona correspondiente de aplicación.

4.2.7. Solar

Es aquella parcela edificable que, reuniendo todas las condiciones de urbanización señaladas en la Ley del Suelo, es apta para edificación inmediata.

Estas condiciones son las siguientes:

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

La condición de aptitud para su inmediata edificación implica necesariamente el cumplimiento de todas las cargas urbanísticas que conceden este derecho, excepto los casos previstos de edificación y urbanización simultáneas.

Los conjuntos de calles que se encuentran sin pavimentar ni asfaltar en el momento de la redacción de este documento deben ser objeto de un proyecto de urbanización conjunto, por lo que se sustituirá la obligación precedente por un compromiso de aceptación de los costes de urbanización correspondientes.

Este punto no se aplicará a calles sin pavimentar aisladas o de nueva creación.

4.2.8. 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.

4.2.9. Fondo de parcela

Es la distancia medida perpendicularmente desde el punto medio de la alineación exterior hasta el lindero posterior.

4.2.10. Linderos laterales

Son los lados de la parcela edificable que no coinciden con la alineación exterior, que generalmente marcan el límite de propiedad con las parcelas colindantes.

4.2.11. Servidumbre de paso

Es el derecho de acceso que tienen ciertas parcelas o fincas interiores a través de otras, con carácter permanente o transitorio.

4.2.12. 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.

4.2.13. 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 y está al servicio de la edificación principal y su uso.

Estas superficies podrán acoger usos deportivos o de recreo que no supongan edificabilidad sobre rasante, aunque puedan conllevar tratamientos superficiales del suelo, y aparcamiento.

4.2.14. 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, de cualquier administración pública, sean de uso público.

4.2.15. 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. 4.3. Condiciones que afectan a las construcciones

Las construcciones en general, con independencia de su uso o titularidad, se encuentran sujetas a tres tipos de condiciones que se determinan específicamente en cada zona de ordenanza. Estas son:

- Condiciones de posición de las construcciones dentro de las parcelas.
- Condiciones de aprovechamiento y edificabilidad para las construcciones asignadas a las parcelas.
- Condiciones de forma y buena construcción.

Estas clases de condiciones se desarrollan con carácter general a continuación.

Art.4.4. Condiciones de posición en las parcelas

La posición en planta de las construcciones en cada parcela edificable está sujeta a las condiciones de separación que para las mismas se establecen en cada zona de ordenanza, y cuyos conceptos se entenderán en los siguientes términos:

4.4.1. Retranqueo a alineación

Es 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 de quedar libre en cualquier caso de todo tipo de edificación, sobre rasante, salvo que de forma expresa se establezca lo contrario en las normas particulares de las correspondientes zonas de ordenanza y se regule excepcionalmente para edificación auxiliar.

El retranqueo podrá ocuparse por plantas bajo rasante; la zona correspondiente a la establecida como retranqueo mínimo en dichas plantas será enteramente subterránea, sin considerar los rellenos efectuados, y entendiéndose por tanto como cota superior la rasante natural del terreno.

El retranqueo puede ser ocupado por los aleros y cuerpos volados permitidos, siempre que se respete la distancia mínima de 2m desde el límite de éstos al lindero.

4.4.2. Retranqueo a linderos laterales y posterior

Es la distancia mínima que debe separar 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 y se regule excepcionalmente para edificación auxiliar.

El retranqueo podrá ocuparse por plantas bajo rasante; la zona correspondiente a la establecida como retranqueo mínimo en dichas plantas será enteramente subterránea, sin considerar los rellenos efectuados, y entendiéndose por tanto como cota superior la rasante natural del terreno.

El retranqueo puede ser ocupado por los aleros y cuerpos volados permitidos, siempre que se respete la distancia mínima de 2m desde el límite de éstos al lindero.

4.4.3. Adosamiento a linderos

En ordenanzas correspondientes a tipología edificatoria de manzana cerrada entre medianerías, la edificación se adosará a los linderos en las condiciones establecidas en las mismas. En aquellos que correspondan a otras tipologías edificatorias se podrá adosar a los linderos en las condiciones siguientes:

1. Cumpliendo las condiciones específicas que al efecto determine la norma zonal u ordenanza particular.
2. Adosándose a los lienzos medianeros de las edificaciones adosadas existentes en las parcelas colindantes.
3. Adosándose a los linderos en la forma que se establezca en un proyecto de edificación conjunto de ejecución simultánea suscrito por los propietarios respectivos de las parcelas colindantes en las que se produce el adosamiento, siempre que esté permitido en la zona de ordenanza.
4. Adosándose a los linderos en las condiciones que acuerden los propietarios de las parcelas colindantes mediante descripción expresa de la forma de adosamiento que deberá inscribirse en el registro de la propiedad.
5. En vivienda unifamiliar se permite la construcción de garajes adosados al cerramiento de la alineación oficial, ocupando el espacio de retranqueo, siempre que no superen una altura de 2,50 como máximo con un frente máximo de 4,50m. Solo se manifestarán al exterior mediante el portón de garaje, prohibiéndose otras ventanas. Computarán para el establecimiento de la edificabilidad y la ocupación. En el caso de adosamiento a otros linderos, se realizará previo acuerdo entre los propietarios de las parcelas colindantes, que deberá inscribirse en el registro de la propiedad.

Se permite también adosar al lindero otras construcciones auxiliares (barbacoas, pérgolas...) previo acuerdo entre los propietarios de las parcelas colindantes, que deberá inscribirse en el registro de la propiedad.

Art. 4.5. Condiciones de aprovechamiento y edificabilidad

4.5.1. Ocupación

Es la superficie comprendida dentro del perímetro formado por la proyección sobre un plano horizontal de toda parte de la edificación que sobresalga más de 1,50m del terreno natural, y descontados los aleros, excepto los superiores a 1m de vuelo. Computan todos los elementos cubiertos. La presente normativa fija su valor máximo de aplicación como porcentaje de la superficie neta de parcela.

4.5.2. Superficie edificada

Es el área de la proyección horizontal de la superficie comprendida dentro del perímetro exterior de la planta considerada. Computan todos los elementos cubiertos cerrados al menos por tres lados.

Se incluyen en el cómputo todas las plantas computables a los efectos de altura, y las superficies bajo cubierta y todas las plantas bajo rasante cuando se destinen a uso vividero.

Se excluyen del cómputo de edificabilidad las zonas o cuantías que a continuación se enumeran y las que a estos efectos se establecen en las normas zonales o condiciones particulares de los usos:

- a) Los soportales, los pasajes abiertos de acceso a espacios libres públicos, los patios de parcela que no estén cubiertos, las plantas bajas porticadas de altura máxima 2,20m, excepto las porciones cerradas que hubiera en ellas, la superficie bajo cubierta si carece de posibilidades de uso o está destinada a depósitos u otras instalaciones generales del edificio.

Se entiende como planta baja porticada el espacio distinto del porche, que es el resultado de adecuar la edificación a una determinada orografía. Este espacio no se podrá cerrar en ningún caso y su uso no es vividero.

b) Las superficies destinadas a garaje-aparcamiento en las siguientes situaciones:

- i) En plantas bajo rasante incluidos los accesos desde la vía pública. En semisótanos siempre que la cara inferior del forjado de techo no supere una altura de 1,50m medido desde la rasante natural del terreno en cualquier punto, y sus ventanas de ventilación tengan una altura máxima de 50cm.
- ii) En planta baja cuando por la configuración de la parcela no sea posible resolver la dotación de aparcamiento al servicio del edificio en situación de plantas bajo rasante, siempre y cuando, no se supere la altura máxima permitida en unidades métricas ni el número de plantas, en edificios de uso residencial en la categoría de vivienda unifamiliar, cualquiera que sea su tipología con un límite máximo de quince (15) metros cuadrados, siempre que pertenezca al edificio principal. En anejo o elemento exento, computa.
- c) En plantas bajo rasante y en construcciones por encima de la altura máxima permitida, los locales destinados a alojar las instalaciones al servicio del edificio, cuyo dimensionamiento deberá justificarse, tales como cuartos de calderas, maquinarias de ascensores, basuras, contadores y otros análogos.
- d) En vivienda unifamiliar, aquellas instalaciones ubicadas en plantas bajo rasante que sin ser de obligada instalación, contribuyen a mejorar el confort y habitabilidad del edificio (piscinas, saunas...).
- e) Los espacios destinados a carga y descarga cuando constituyan la dotación fijada como mínima al servicio de los usos del edificio.
- f) Los locales destinados a albergar centros de transformación.
- g) Los grandes conductos o conjuntos de conductos de ventilación o alojamiento de instalaciones con dimensiones superiores a cincuenta (50) decímetros cuadrados.
- h) Los huecos de aparatos elevadores.
- i) Todos los elementos cubiertos (terrazas, porches...) computarán en un 100% de su superficie si están cerrados por tres lados y en un 50% si están abiertos por dos o tres lados, a los efectos del establecimiento de la edificabilidad, hasta la proyección del forjado o dispositivo fijo que los cubre. No computan si están descubiertos.
- j) Los espacios de altura libre inferior a 1,50m.

La presente normativa limita su valor máximo mediante la aplicación de una edificabilidad máxima.

4.5.3. Edificabilidad

Es el máximo valor de superficie edificada permitido para la parcela. La presente normativa fija un coeficiente de edificabilidad cuyo producto por la superficie neta de la parcela resulta el valor de la edificabilidad máxima.

4.5.4. Coeficiente de edificabilidad máxima

Es la máxima relación de superficie edificable que se da a un ámbito edificable. Se expresa en metros cuadrados construibles sobre cada metro cuadrado de suelo.

Art. 4.6. Condiciones de forma

4.6.1. Tipos edificatorios

Se entiende por tipos (o tipologías) edificatorios los modelos constructivos básicos que sirven de contenedores edificables de los usos permitidos. En ningún caso se han modificado los tipos edificatorios admitidos por las Normas Subsidiarias, sólo en las áreas de afección del castillo o de la Cañada de los Toros se ha procedido a reajustes o a restricciones que minimicen los impactos sobre áreas de especial interés ambiental o patrimonial.

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:

A. Edificación entre medianerías.

Construcciones que ocupan todo el frente de la alineación oficial correspondiente a su parcela, de forma que sus límites se encuentran en los lindes parcelarios laterales.

En general se puede decir que si la línea de edificación se localiza sobre la alineación oficial, y la tipología que se describe abarca a la totalidad de la manzana considerada, da lugar a las tipologías en manzana cerrada, y si la línea de la edificación se localiza retranqueada respecto de la alineación oficial, con independencia de la distribución zonal en el conjunto de la manzana considerada, da lugar a tipologías agrupadas en hilera o adosadas.

B. Edificación aislada/bloque abierto.

Construcciones que se encuentran separadas de otras edificaciones o lindes parcelarios distintas de la alineación oficial, en todas las caras o fachadas de la citada construcción, quedando la edificación rodeada por espacios libres ajardinados, debiendo cumplir éstos al menos los retranqueos asignados en las distintas zonas.

C. Edificación pareada.

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

4.6.2. Altura de la edificación o de cornisa

Es la dimensión vertical de la misma. Para la medición de las alturas se establecen dos tipos de unidades: por número de plantas y por distancia vertical. Habrán de respetarse ambos tipos.

Computarán como plantas completas todas aquellas cuya cara inferior del forjado de techo que se considere, se encuentra a más de 1,50 m sobre la rasante oficial citada, o en su defecto desde el terreno en contacto con la edificación en cualquier punto de la fachada.

En todos los casos, las plantas semisótano no podrán tener más huecos de iluminación que ventanas de 0,50cm de altura enrasadas con la cara inferior del forjado superior, debiendo tratarse su fachada de forma claramente diferenciada de la del resto del edificio, a manera de muro de basamento de piedra natural o chapado del mismo material

En plantas no computables queda prohibido cualquier uso residencial, incluyendo portales.

Se mide de la forma siguiente:

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 natural del terreno en contacto con la edificación para las tipologías edificatorias retranqueadas, 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 del paramento vertical exterior considerado. La comprobación de la altura se efectuará en todas las fachadas.

No se medirá la altura de la edificación desde la rampa de garaje.

La medición de la altura de la edificación, se determina a continuación según los siguientes casos.

1. Edificios en zona de ordenanza 1

La determinación de la cota de referencia o punto de origen para la medición de la altura máxima permitida será diferente para cada uno de los siguientes supuestos:

Nota: En la zona de ordenanza de restricción del castillo los valores máximos de los esquemas se sustituirán los 10,00 m por 8,20m.

La altura desde la cara inferior del forjado de piso de planta baja respecto de la rasante natural, o del pavimento de la calle en su caso, no superará en ningún caso uno con cincuenta metros (1,5m).

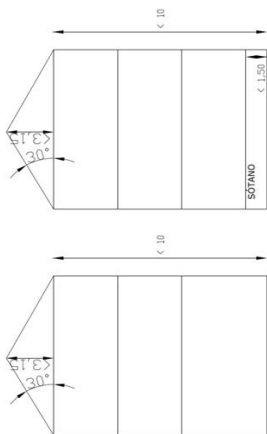
Cuando el sótano sobresale respecto de la rasante, sólo se permitirán en éste portones para acceso a garaje ó ventanas de iluminación de 0,5 m de altura enrasadas con el forjado de planta baja. No se permiten usos vivideros ni accesos a portal

En todos los casos, el conjunto de las fachadas a todos los viales serán desarrolladas longitudinalmente como si fuesen una sola.

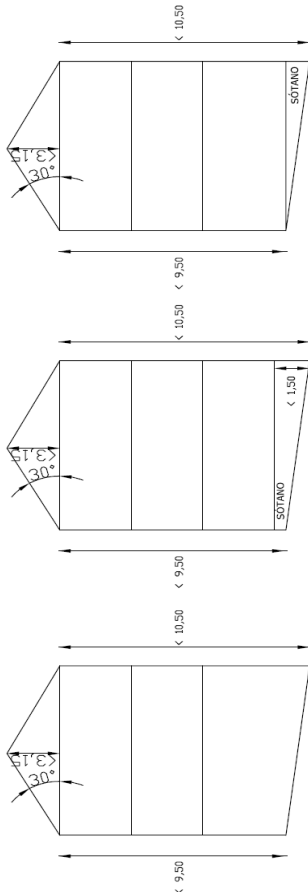
a) En edificios con frente a una sola vía:

Si la rasante de la calle, tomada en la línea de fachada, es tal que la diferencia de niveles entre los dos puntos de la línea de fachada principal de mayor y menor cota es:

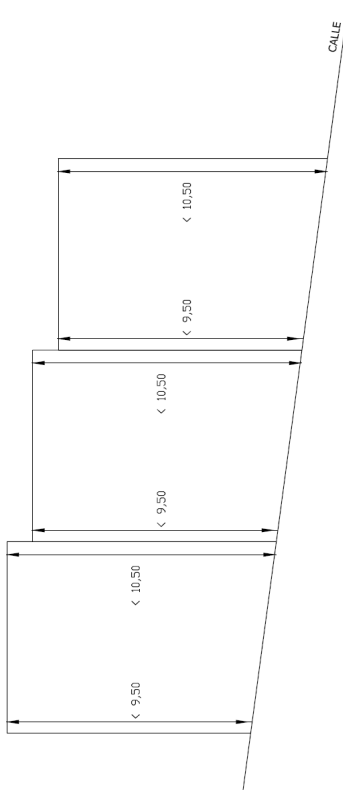
i) Sensiblemente nula (menos de 0,5m): La altura máxima del edificio se limitará a 10m.



ii) Entre 0,5 y 1 metro: La altura máxima del edificio se limitará a 9,50m, pudiéndose llegar a 10,50 en el punto más desfavorable.



iii) Mayor de 1 metro: Se dividirá la línea de fachada en tramos para que en cada uno de los tramos resultantes el desnivel de cota de los dos puntos de rasantes, máxima y mínima, no supere esta medida de 1 metro. Cada uno de los tramos así resultantes se considerará como fachada independiente a los efectos de la medición y fijación de la altura máxima del edificio, siguiendo el criterio del punto anterior.



b) Edificios con frente a dos o más vías públicas formando esquina o chaflán.

Las alturas máximas se determinarán en cada frente como si se tratara de fachadas independientes, según corresponda a las rasantes de cada vial y aplicando los criterios señalados en el apartado a).

En la esquina se permite mantener la misma altura en una longitud, (medida desde la esquina), no superior a la longitud del último escalonamiento (L), e inferior a ocho (8) metros, debiendo separarse en cualquier caso al menos tres (3) metros de la siguiente esquina o medianería, con una profundidad mínima de L/2, siempre que:

- Pertenezca a la misma parcela, y
- No supere en ningún punto la altura de 10,50.
- La altura desde la cara inferior del forjado de piso de planta baja respecto de la rasante natural, o del pavimento de la calle en su caso, no superará en ningún caso los ciento cincuenta centímetros (1,5m) en ningún caso.

Cuando el sótano sobresale respecto de la rasante, sólo se permitirán en éste portones para acceso a garaje ó ventanas de iluminación de 0,5 m de altura enrasadas con el forjado de planta baja. No se permiten usos vivideros ni accesos a portal.

En todos los casos, el conjunto de las fachadas a todos los viales serán desarrolladas longitudinalmente como si fuesen una sola.

2. Edificios en resto de zonas de ordenanza

A. Bloque abierto o vivienda agrupada

La altura desde la cara inferior del forjado de piso de planta baja respecto de la rasante natural, o del pavimento de la calle en su caso, no superará en ningún caso los ciento cincuenta centímetros (1,5m) en ningún caso.

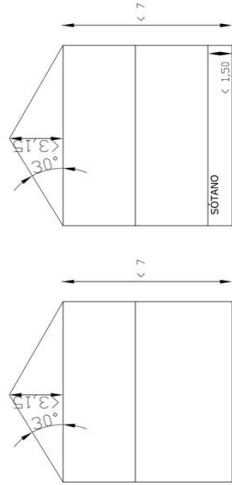
Cuando de la aplicación de los puntos siguientes resulte que el sótano sobresale respecto de la rasante, sólo se permitirán en éste portones para acceso a garaje ó ventanas de iluminación de 0,5 m de altura enrasadas con el forjado de planta baja. No se permiten usos vivideros ni accesos a portal.

En todos los casos, el conjunto de las fachadas a todos los viales serán desarrolladas longitudinalmente como si fuesen una sola.

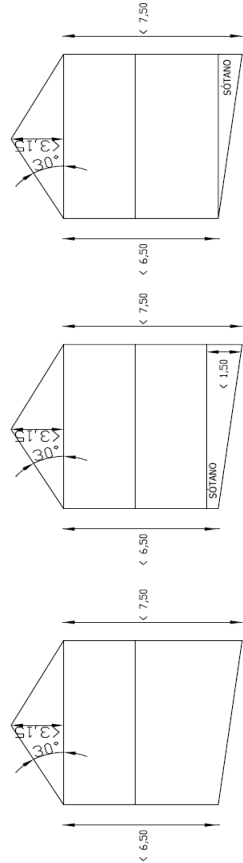
Se permite superar la inclinación de cubierta de 30° en aquellos casos en que el bajocubierta se compute como planta y que la edificación no supere en total una altura a cumbre de 9m en este caso se prohíben faldones con inclinaciones diferentes en sus desarrollos (quiebros del plano del faldón de cubierta).

a) Criterios generales : Si la rasante de la calle, tomada en la línea de fachada, es tal que la diferencia de niveles entre los dos puntos de la línea de fachada de mayor y menor cota es:

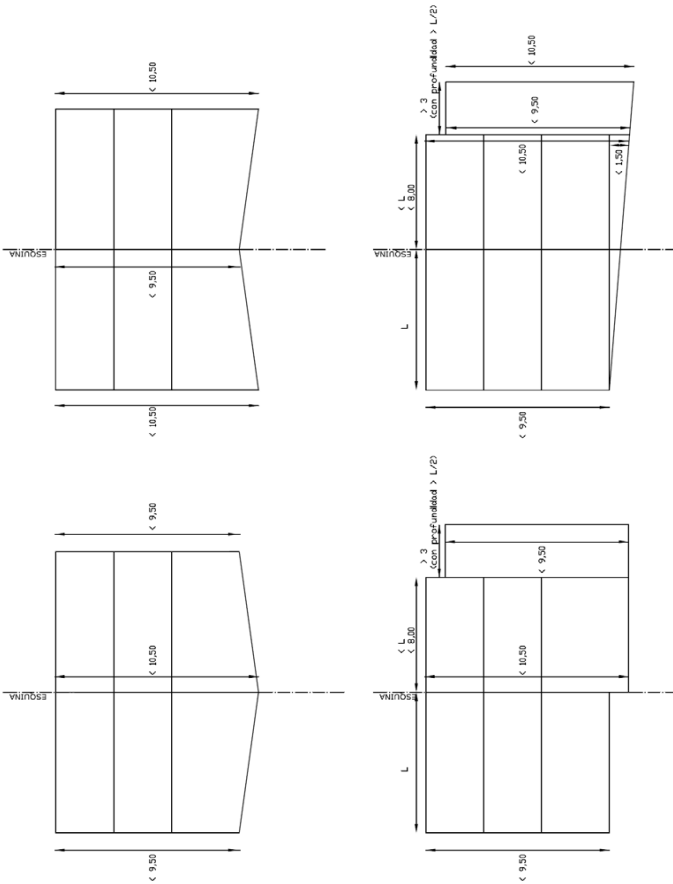
i) Sensiblemente nula (menos de 0,5m): La altura máxima del edificio se limitará a 7,00m



ii) Entre 0,5 y 1 metro: La altura máxima del edificio se limitará a 6,50m, pudiéndose llegar a 7,50 en el punto más desfavorable.



iii) Mayor de 1 metro: Se dividirá la línea de fachada en tramos para que en cada uno de los tramos resultantes el desnivel de cota de los dos puntos de rasantes, máxima y mínima, no supere esta medida de 1 metro. Cada uno de los tramos así resultantes se considerará como fachada independiente a los efectos de la medición y fijación de la altura máxima del edificio, siguiendo el criterio del punto anterior.



c) En caso de que tres fachadas a distintas calles estuvieran comprendidas en el caso anterior, a cada par de fachadas concurrentes se les aplicará la regla de la altura máxima de ese par.

d) Edificios con frente a dos vías que no formen esquina o chaflán.

En los edificios sobre solares con frente a dos o más vías que no formen esquina ni chaflán se regulará la medición y fijación de la altura máxima en cada frente de vía como si se tratara de edificios independientes.

En edificios con frente a dos vías paralelas u oblicuas que no formen esquina o chaflán, tales que exista diferencia de altura entre ambas, podrá mantenerse la altura correspondiente a cada uno de los viales hasta el lugar geométrico de los puntos medios equidistantes de las alineaciones exteriores de ambas vías siempre que:

- El fondo resultante no supere el fondo máximo edificable en el supuesto de estar determinado
- Las alturas queden inscritas dentro de un plano de 30 grados desde la línea de máxima altura permitida en la calle de menor altura.
- La parte de mayor altura se retranquee al menos 3m desde la fachada de menor altura hasta el punto donde se produce el escalonamiento, en toda su longitud.
- Los alzados aparentes, compuestos por superposición de los diferentes planos del edificio, no podrán presentar una altura superior en dos (2) plantas a la máxima permitida.

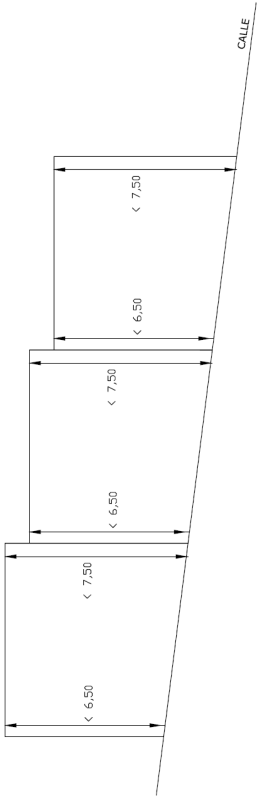
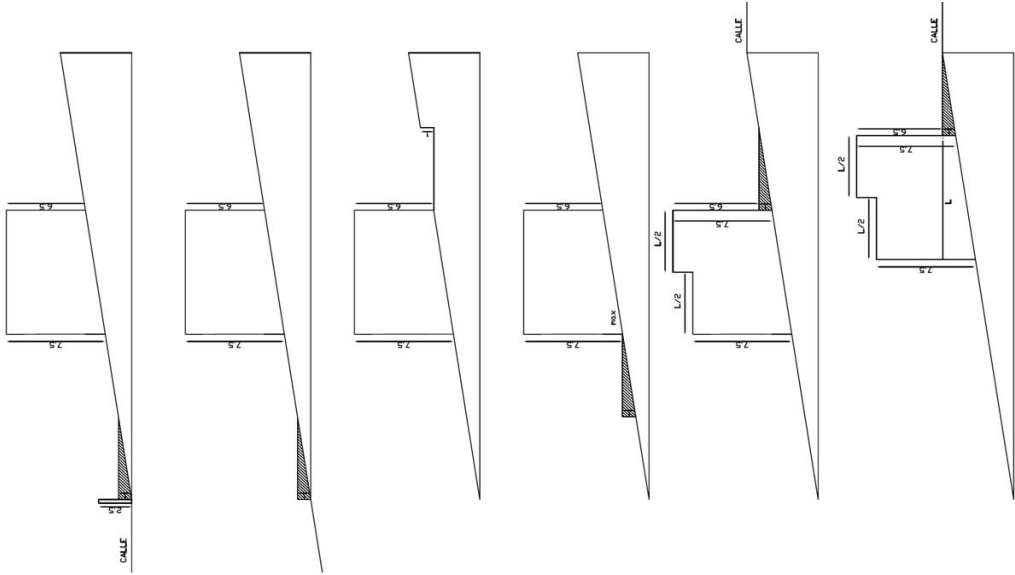
e) Los edificios cuya fachada secundaria de frente al Arroyo Cortecero, y debido al fuerte desnivel que se produce hasta el cauce, podrán mantener la fachada de sótano vista, superando la altura de 1,50m, sin que compute como planta, siempre que:

- Ésta se realice con terminación en piedra y las ventanas sean como máximo de 50cm de altura.
- El resto de las fachadas cumplan con los puntos anteriores.

En terrenos de pendiente acusada el edificio habrá de fraccionarse en el número conveniente de partes para cumplir con la condición antedicha, no pudiendo sobrepasarse la altura máxima autorizada en ninguna sección longitudinal o transversal del propio edificio, siguiendo los criterios del punto 2.A.

Con carácter general no se permite modificar el terreno natural de forma que se obtenga mayor altura de la edificación, excepción hecha de los puntos que se describen a continuación.

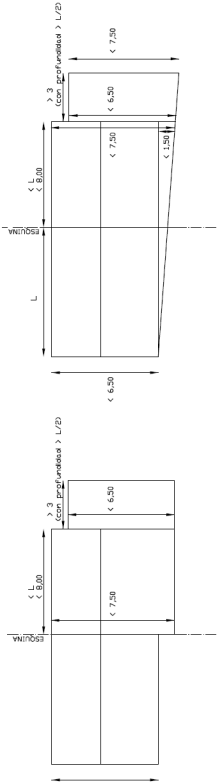
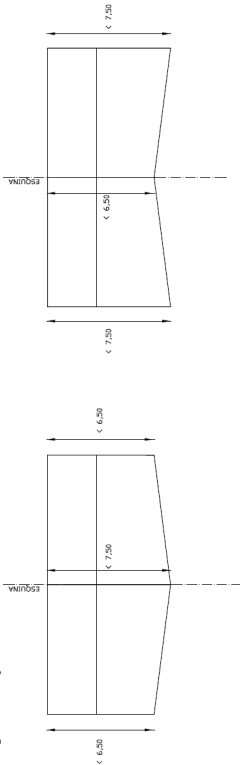
- b) Edificios que se dispongan en terrenos con pendiente natural igual o superior al quince por ciento (15%):
- i) Para el caso de edificios exentos que se dispongan en terrenos con pendiente natural igual o superior al quince por ciento (15%) medida en cualquier sección vertical entre la alineación del vial y el fondo de la parcela, podrá crearse una plataforma de nivelación o aterrazamiento mediante muros siguiendo alguna de las soluciones que se reflejan en el gráfico adjunto:



- b) Edificios formando esquina o chaflán.
- Las alturas máximas se determinarán en cada frente como si se tratara de fachadas independientes, según corresponda a las rasantes de cada vial y aplicando los criterios señalados en el apartado a).

En la esquina se permite mantener la misma altura en una longitud, (medida desde la esquina), no superior a la longitud del último escalonamiento (L), e inferior a ocho (8) metros, debiendo separarse en cualquier caso al menos tres (3) metros de la siguiente esquina o medianería, con una profundidad mínima de L/2, siempre que:

- Pertenezca a la misma parcela, y
- No supere en ningún punto la altura de 7,50.
- El sóano no podrá sobresalir respecto de la rasante la medida de 1,50m, hasta la cara superior del forjado de planta baja.



- c) En caso de que tres fachadas estuvieran comprendidas en el caso anterior, a cada par de fachadas concurrentes se les aplicará la regla de la altura máxima de ese par.

B. Vivienda aislada o pareada

- a) La cota de referencia para la medición de la altura será la rasante natural del terreno, no pudiendo en ningún punto de la parcela superarse la altura máxima fijada para la edificación por las Normas Urbanísticas. La altura desde la cara inferior del forjado de piso de planta baja respecto a la cota de referencia, no superará en ningún caso los ciento cincuenta centímetros (1,5m) en ningún caso.

Se podrá crear un solo aterrazamiento, que tendrá una altura máxima de un metro (1,00m). En ninguno de los casos podrá superar el relleno ni la excavación la altura máxima de un metro (1,00m).

Los rellenos de tierra en los aterrazamientos tendrán una pendiente máxima del dos por ciento (2%).

Queda permitida la excavación correspondiente al aterrazado, como se observa en el gráfico, pero se procurará conservar las formaciones rocosas existentes que son patrimonio natural de Manzanares El Real.

Los muros y los rellenos solo se podrán realizar en el retranqueo a alineación oficial , y no en los lindes con otras propiedades, salvo acuerdo documentado entre colindantes.

El muro de alineación a calle y el de sótano irán tratados exteriormente a manera de muro de basamento de piedra natural o chapado del mismo material y no tener más huecos de iluminación que ventanas de 0,50cm de altura, enrasadas con la cara inferior del forjado superior.

En la alineación de las parcelas al vial o a espacios libres públicos la altura de los muros tendrán una altura igual o inferior a dos cincuenta (2,50) metros, medido desde la calle.

En el resto de la parcela no se permiten movimientos de tierra, debiendo conservarse la rasante natural.

En todos los casos se medirá la altura de la edificación desde la rasante natural, siguiendo los criterios del artículo 4.6.2.2.A. La única excepción a este criterio se encuentra en los esquemas 5 y 6: En los casos en que la pendiente de la parcela se sitúe descendente desde el acceso desde la calle, se podrá realizar un relleno de 1m, limitando la altura de la edificación a 6,50m desde el relleno o 7,50m desde la rasante natural, conforme al esquema.

Las condiciones de cómputo de plantas serán las comunes a todas las zonas.

La altura desde la cara inferior del forjado de piso de planta baja respecto a la cota de referencia, no superará en ningún caso los ciento cincuenta centímetros (1,5m) en ningún caso.

ii) De manera alternativa al aterrazamiento se podrá solventar también esta situación mediante plantas bajas porticadas no cerradas, cuya altura no exceda los 2,20m de altura medido en cualquier punto desde la rasante natural hasta la parte superior del forjado. Esta planta no computa a los efectos del número de plantas, pero sí de la altura máxima medida en metros.

iii) En aquellos casos en los que bien por las singulares características naturales del terreno, bien por encontrarse las parcelas contiguas ya edificadas de forma sensiblemente diferente a la que resultaría de la aplicación de esta normativa, o bien por otros motivos justificados, el Ayuntamiento, podrá exigir la redacción de un Estudio de Detalle que proponga una solución distinta que, en cualquier caso, responda a criterios de interpretación y recomposición urbana basados en esta Ordenanza Municipal de la Edificación.

4.6.3. Altura máxima de la edificación o de cumbre

1. Por encima de la altura máxima se permiten con carácter general, las siguientes construcciones:

a) Las vertientes de la cubierta que no excederán de un galbo formado por un plano de inclinación máxima de treinta grados (30º) trazado desde el extremo de los aleros permitidos. No se podrá exceder los 2,00 m de altura máxima de esta cubierta medido desde la cara superior del forjado de cubierta, excepto en zona de ordenanza 1, en que se permite 3,15 m.

b) Los remates de las cajas de escaleras, casetas de ascensores, depósitos y otras instalaciones imprescindibles para el funcionamiento del edificio, deberán justificar su superficie y no podrán sobrepasar una altura libre de doscientos (200) centímetros sobre la altura de cornisa, excepto en zona de ordenanza 1, en que se permite 315 cm. Se limita a un casetón por núcleo de comunicaciones, con salida exclusiva desde éste, prohibiéndose que queden vinculados exclusivamente a una vivienda.

c) La construcción de antepechos, barandillas, remates ornamentales, que no podrán rebasar en más de cien (100) centímetros la altura de cornisa, a excepción de ornamentos aislados o elementos de cerrajería.

d) Asimismo, en vivienda unifamiliar, se permiten construcciones deportivas al aire libre sin cubrir.

4.6.4. Altura de piso

Es la distancia vertical entre las caras superiores de los forjados de dos plantas consecutivas.

4.6.5. Altura libre de pisos

Es la distancia medida sobre la vertical entre la cara inferior del forjado de 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 esta normativa se considerarán las siguientes plantas:

PLANTAS SOBRE RASANTE

1. Planta baja:

Es la primera de las plantas que cuenta con su forjado de suelo por encima de la cota de referencia. La cota inferior del forjado de suelo de planta baja no estará en ningún caso situada a una distancia superior a uno con cincuenta (1,50) metros de la cota de referencia.

En calles con pendiente, se admitirá que parte del forjado de suelo de planta baja quede por debajo de la cota de referencia, siempre que se cumplan las condiciones establecidas en el artículo 4.6.2 y se adopten las medidas que aseguren la perfecta impermeabilización, iluminación y ventilación del inmueble.

Para edificios de nueva planta, si la edificación es industrial o tiene otro uso que no sea el residencial esta altura libre no será inferior a 300 cm. En todos los casos prevalecerá la condición de altura que sea de aplicación para la concesión de licencia de apertura.

2. Planta baja porticada:

Se entiende como planta baja porticada el espacio distinto del porche, que es el resultado de adecuar la edificación a una determinada orografía. Este espacio no se podrá cerrar en ningún caso y su uso no es vividero.

Su altura máxima debe ser de 2,20m medido desde la rasante natural del terreno en contacto con la edificación hasta la cara inferior del forjado.

No computa a los efectos del número de plantas, pero sí de la altura máxima en metros.

3. Plantas altas o planta tipo:

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

4. Bajo cubierta:

a) Espacio que se sitúa por encima del forjado de techo de la última planta que computa como tal planta sobre rasante, y que se localiza entre el citado forjado y los planos que conforman la cubierta, con independencia de la estructura portante de esta. Se prohíbe el uso vividero de esta planta, puesto que no es computable.

b) Se permite el uso del espacio bajocubierta cuando se trate del espacio comprendido bajo los planos que conforman la cubierta, computando dicha planta para la determinación de la altura máxima en número de plantas. Excepto en el casco antiguo, zona 1, se permite superar la inclinación de cubierta de 30º en aquellos casos en que el bajocubierta se compute como planta y que la edificación no supere en total una altura a cumbre de 9m.

PLANTAS BAJO RASANTE

Son aquellas cuyo forjado de suelo se encuentra totalmente por debajo de la rasante, se dividen en dos tipos: sótano y semisótano.

5. 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.

Queda prohibido en ella cualquier uso residencial, incluyendo accesos que no sean los de garaje. En vivienda colectiva el acceso sólo se podrá realizar a través de los núcleos de comunicación, nunca desde una vivienda

En vivienda unifamiliar, se permiten además aquellas instalaciones que sin ser de obligada instalación, contribuyen a mejorar el confort y habitabilidad del edificio (piscinas, saunas...).

Su altura libre no será inferior a 220 cm, permitiéndose instalaciones colgadas siempre y cuando no quede una altura inferior a 200 cm.

En tipología de manzana cerrada se puede ocupar el 100% de la parcela en las plantas bajo rasante, y en tipologías donde sea obligatorio un retranqueo, éste podrá ocuparse por plantas bajo rasante. En ambos casos la zona libre de edificación sobre rasante (excluidos los patios interiores) será enteramente subterránea, sin considerar los rellenos efectuados, y entendiéndose por tanto como cota superior la rasante natural del terreno.

6. Semisótano:

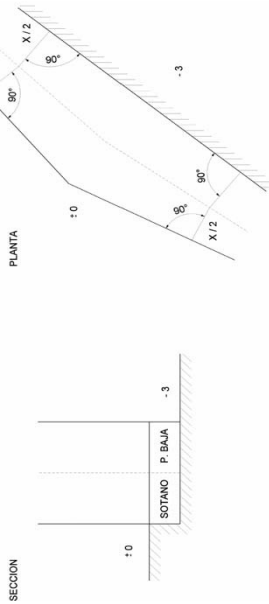
Es aquella cuya cara inferior de forjado de techo se encuentra por encima de la rasante oficial, existiendo dos casos:

- a) La cara inferior de forjado de techo se encuentra a una distancia igual o menor de un metro cincuenta (150 cm). Tienen la consideración de sótano, y por tanto no computan a efectos del número de plantas. No podrán tener más huecos de iluminación que ventanas de 0,50cm de altura enrasadas con la cara inferior del forjado superior, debiendo tratarse su fachada de forma claramente diferenciada de la del resto del edificio, a manera de muro de basamento de piedra natural o chapado del mismo material
- En plantas no computables queda prohibido cualquier uso residencial, incluyendo portales.
- En vivienda unifamiliar, se permiten además aquellas instalaciones que sin ser de obligada instalación, contribuyen a mejorar el confort y habitabilidad del edificio (piscinas, saunas...).
- Su altura libre no será inferior a 220 cm.

Queda prohibido ocupar el retranqueo por los semisótanos.

- b) La cara inferior de forjado de techo se encuentra a una distancia mayor que un metro cincuenta (150 cm) medida en cualquiera de los puntos. Tiene a todos los efectos la consideración de planta sobre rasante (planta baja).

A efectos del cómputo de edificación sobre rasante, cuando un solar tenga fachada a calles opuestas y exista diferencia de cotas entre ellas, la consideración de cada una de las plantas se establecerá de forma independiente para cada fachada, hasta el plano, o planos, bisectriz de los planos de fachada, según se refleja en el siguiente gráfico:



O bien, en su caso, desde la línea que une los puntos de fachada en los que la altura desde la rasante natural del terreno hasta la parte inferior del forjado de techo del semisótano supere ciento cincuenta centímetros.

4.6.6. Fachada de la edificación

Está formada por los paramentos verticales descubiertos que cierran y delimitan el volumen construido cualquiera que sea su posición dentro de la parcela.

Se considera fachada exterior a aquella que coincide, es paralela y está más próxima al plano vertical de la alineación exterior.

4.6.7. Línea de fachada. Línea de edificación

Es la proyección de la fachada sobre el plano horizontal.

La proyección de la fachada exterior sobre el plano horizontal se denomina línea de edificación.

4.6.8. Medianería

Se entiende por pared medianera la que comparten dos edificios contiguos. Se entiende por paredes contiguas aquellas que comparten su plano exterior, pero están independizadas constructivamente y han sido levantadas en propiedades diferentes.

En ambos casos, se denomina medianería a la cara exterior de las paredes medianeras o contiguas.

Si queda al descubierto deberá ser tratada a los efectos de materiales y terminaciones, como si fuera una fachada.

Su uso y servidumbres atenderán a lo establecido en el Código Civil y normativa de aplicación.

4.6.9. Línea de medianería

Es la proyección sobre el plano horizontal del plano de separación entre dos paredes contiguas o del que corta por su mitad o eje una pared medianera.

4.6.10 Cuerpos salientes

Se entiende por tales a los elementos contruidos que siendo solidarios y pertenecientes a la edificación, sobresalen o vuelan de la misma por delante del plano que contiene a cada fachada.

En edificaciones de bloque abierto y manzana cerrada.

Se prohíbe que el vuelo de los cuerpos salientes invada el espacio destinado a tráfico de vehículos, por lo que no deberá sobrepasar su vuelo el ancho de la acera.

Se prohíben cuerpos salientes mayores de 0,30 m de vuelo en calles de ancho inferior a 6 m.

Se prohíben los cuerpos salientes que disten menos de 3,20 m de altura desde cualquiera de sus puntos a la rasante de la acera o terreno, excepto para calles peatonales de ancho mayor a 6m.

La distancia mínima que deberá respetar cualquier cuerpo volado hasta el extremo de la fachada será de 0,60 m.

En fachadas exteriores, se admite la construcción de jardineras con una altura igual a las de los antepechos de los huecos de ventanas e inferior o igual a ciento diez (110) centímetros y un saliente máximo sobre el plano de fachada de treinta (30) centímetros. Las jardineras no podrán verter aguas sobre las vías o espacios libres públicos.

La suma de las longitudes de todos los vuelos, no podrá ser superior al veinticinco por ciento (25%) de la suma de las longitudes de pisos en cada fachada.

Tipos de cuerpos volados

- a) Balcón: Es el saliente que arranca desde el pavimento de la pieza a la que sirve, y que se prolonga hacia el exterior en un forjado o bandeja que sobresale de la fachada, no más de cuarenta y cinco (45) centímetros, y

4.6.13. Patios de parcela

Son espacios no edificados situados en el interior de la parcela cuyo fin es asegurar adecuada iluminación y ventilación a las dependencias que den a ellos.

Sus dimensiones mínimas vienen dadas por una superficie mínima de 15,00 m² y una forma que permita inscribir un círculo de 4,00 m de diámetro, o de acuerdo con el C.T.E.

Podrán, mediante acuerdo, establecerse patios de parcela compartidos entre edificaciones contiguas.

4.6.14. Acceso

Son los huecos en la edificación que permiten el acceso al interior de la misma o al de la parcela. Su apertura se producirá siempre de forma que los elementos de cierre nunca atraviesen el plano de fachada hacia el exterior.

Los accesos en edificios colectivos tendrán un ancho mínimo de 1,20 m y una altura libre mínima de 2,40 m. Los portones de acceso a parcela tendrán un ancho máximo de 3,30 m y una altura máxima de 3,50 m. Si se precisara una dimensión mayor se deberá solicitar expresamente al Ayuntamiento justificando detalladamente los motivos.

Se prohíbe expresamente el acabado en brillo metálico de los elementos de acceso.

La apertura de las hojas se efectuará hacia el interior de la edificación o parcela. No obstante si se trata de edificaciones en las que la apertura de las hojas se deba efectuar hacia el interior de la edificación, el hueco deberá ser 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.

En las construcciones que además se consideren de uso público (con independencia de su titularidad) esta accesibilidad deberá garantizarse en su interior, dotándolo de barandillas, 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.

4.6.15. Escaleras

Son los elementos de comunicación vertical del edificio, interiores, exteriores, de tramos rectos o curvos.

Se debe garantizar el cumplimiento de la normativa general, en particular el CTE.

4.6.16. 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:

A. Las fachadas de la edificación, vallados de parcelas, deberán revestirse en sus caras exteriores de forma que permitan la aplicación de pinturas, encalados, etc., o bien ejecutarse exteriormente con 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. Se prohíbe el bloque de hormigón gris.

cuya longitud no supere en más de treinta (30) centímetros el ancho del hueco por el que se accede al mismo, siendo el ancho de dicho hueco inferior o igual a ciento veinte (120) centímetros.

b) Balconada o balcón: Es el saliente común a varios huecos que arranca del pavimento de las piezas a las que sirven. La dimensión máxima del saliente no superará cuarenta y cinco (45) centímetros.

La longitud máxima, medida en la dirección paralela a la fachada, de cada vuelo será de 2,50 m, no permitiéndose la disposición de cuerpos volados corridos a lo largo de toda la fachada, debiendo de dejar una distancia de separación mínima entre ellos de 1,20 m.

c) Terrazas: Son salientes cerrados como máximo por dos de sus lados o cuando superan las dimensiones establecidas el apartado a)

No podrá sobresalir, respecto a la fachada, más de setenta y cinco (75) centímetros.

La longitud máxima, medida en la dirección paralela a la fachada, de cada vuelo será de 2,50 m, no permitiéndose la disposición de cuerpos volados corridos a lo largo de toda la fachada, debiendo de dejar una distancia de separación mínima entre ellos de 1,20 m.

d) Mirador: Es un cuerpo saliente acristalado en todo su perímetro y altura, cuyo pavimento es prolongación en vuelo hacia el exterior del suelo de la pieza a la que sirve. El vano a través del que se accede al mismo tendrá una anchura inferior a doscientos veinte (220) centímetros. No podrá sobresalir, respecto a la fachada, más de setenta y cinco (75) centímetros.

La longitud máxima, medida en la dirección paralela a la fachada, de cada vuelo será de 2,50 m, no permitiéndose la disposición de cuerpos volados corridos a lo largo de toda la fachada, debiendo de dejar una distancia de separación mínima entre ellos de 1,20 m.

En edificios de tipología aislada, agrupada o pareada, retranqueada de la alineación oficial:

En ningún caso los cuerpos volados podrán rebasar la alineación oficial.

Los balcones, balconadas y miradores podrán situarse en las zonas de retranqueo y sobre espacios libres de parcela. Los miradores y galerías guardarán una separación mínima a los linderos laterales y testeros de dos (2) metros.

4.6.11. 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:

A. Se admiten 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 m respecto de la línea de fachada.

B. Se admiten los elementos salientes en planta baja (marquesinas, toldos, banderolas, etc.), siempre que den frente a calles con ancho superior a 6,00 m, tendrán una anchura igual al hueco, una altura libre mínima sobre la acera de 2,20 m y su vuelo no sobrepasará la anchura de la acera o el espacio ocupado por las mesas y sillas de la terraza, en su caso.

4.6.12. Cubiertas

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.

Las cubiertas serán en general inclinadas con pendientes máximas de 30º sexagesimales.

Excepto en Casco Antiguo (zona 01), se permite superar la inclinación de cubierta de 30º en aquellos casos en que el bajocubierta se compute como planta y que la edificación no supere en total una altura a cumbre de 9m.

En los ámbitos protegidos por la declaración de BIC en la categoría de Conjunto Histórico, y en los Entornos de Protección de los castillos, no se admiten las cubiertas planas.

- B. Las cubiertas de las edificaciones principales tendrán acabado de teja de color rojo, pizarra o similares. Se prohíbe el uso de placas de fibrocemento y chapa metálica en ejecuciones de cubierta.

C. 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 ser ciegos o mixtos. La parte opaca se realizará en mampostería, fábrica de piedra o chapado en este material, prohibiéndose explícitamente el acabado de ladrillo, bloque o cemento u hormigón visto. La parte diáfana será de elementos de cerrajería o tapices vegetales.

- La altura mínima será de 1,00 m y máxima de 2,50 m medidos sobre cada punto de la rasante del terreno en donde se proyecte, con la siguiente excepción:
Cuando el desnivel entre las parcelas supere 1,50m, el cerramiento se podrá elevar 1 m como máximo por encima de la cota más alta.

- Se permite un único acceso peatonal y un único acceso rodado a cada parcela, salvo situaciones excepcionales de tamaño, forma o uso que pudieran justificar más de uno.

- En vivienda unifamiliar se permite la construcción de garajes adosados al cerramiento de la alineación oficial, ocupando el espacio de retranqueo, siempre que no superen una altura de 2,50 como máximo con un frente máximo de 4,50m. Solo se manifestarán al exterior mediante el portón de garaje, prohibiéndose otras ventanas. Computarán para el establecimiento de la edificabilidad y la ocupación. En caso de adosamiento a un lindero distinto, se estará en cuanto a lo precisado en el punto correspondiente de adosamiento a linderos.

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

- 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, etc.

4.6.17. 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 m 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 aislen la planta baja de dichas humedades del terreno.

Art. 4.7. Condiciones de los locales habitables

4.7.1. Superficies mínimas de alojamiento

- Estancia comedor: 15 m²

- Dormitorio doble: 10 m²

- Dormitorio sencillo: 7 m²

- Baño: 3,50 m²

- Aseo: 1,30 m²

El ancho mínimo de los pasillos será de 0,80 m.

El programa mínimo de la vivienda será un estudio con baño independiente de 25m² útiles.

Para los cambios de uso de local a vivienda será obligatorio un frente mínimo de 4m.

Toda vivienda que no presente al menos un hueco de dimensiones mínimas de 1 m² a patio interior de parcela, deberá disponer siempre de un espacio suficiente para tender o secar la ropa por medios naturales o mecánicos de dimensiones mínimas de 1,5 m² con ocultación de vistas desde la vía pública.
- Con carácter general la altura libre mínima de las estancias para el uso residencial será de dos metros con cincuenta centímetros (2,50 m). No obstante esto, los espacios destinados a cocina podrán contar con una altura libre mínima de dos metros con veinte centímetros (2,20 m) 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 dos metros con veinte centímetros (2,20 m).

En cualquier estancia se permitirá un máximo del 25% de la superficie útil de la misma con una altura libre mínima inferior a 2,50 m.

En las estancias abuhardilladas se podrá no cumplir con estas condiciones.

Art. 4.8. Normativa de rango superior

Son de obligado cumplimiento de las Normas Básicas y el Código Técnico de la Edificación, y la restante normativa específica que presente un carácter más restrictivo y que será de aplicación a las construcciones que se realicen en todo el término municipal.

CAPITULO 5.ZONAS DE ORDENANZA

Art.5.0. Generalidades

Las zonas de ordenanza desarrolladas en el presente capítulo regulan, junto con las Normas Generales de Uso a que se remiten, las determinaciones a que deben ajustarse, en función de su localización, la totalidad de las actividades que se desarrollen en el suelo urbano del término municipal de Manzanares el Real.

Art.5.1. ZONA 01. CASCO ANTIGUO. ORDENANZA RESIDENCIAL DE CASCO.

5.1.1. Definición

La presente zona de ordenación está constituida por las áreas urbanas que dieron origen al núcleo urbano de Manzanares el Real y recoge la parte más antigua del núcleo consolidado, coincidiendo sensiblemente con el polígono I de las actuales Normas Subsidiarias.

Aunque ha sufrido muchas transformaciones, en general, la edificación conforma manzanas con tipos edificatorias cerrados sobre la parcelación original y sus variantes, con alturas representativas de dos y tres plantas y excepcionalmente con alturas superiores.

El uso principal que soporta es el residencial, en el que se integran directamente los usos terciarios comerciales y de servicios.

Las alineaciones de las manzanas del casco quedan definidas en el plano de ordenación correspondiente quedando acotadas las modificaciones realizadas con objeto de facilitar el flujo de tráfico rodado.

En el área de afección del BIC Castillo será preceptiva la presentación de un informe arqueológico que garantice la conservación de los restos de interés.

5.1.2. Grados y tipologías asociadas

A los efectos de aplicación de la presente zona de ordenanza se establecen dos grados. Se trata de definir un grado más restrictivo en la zona que más cercana al Castillo de Manzanares El Real de forma que se minimice el impacto sobre éste.

Los tipos edificatorios permitidos serán los existentes, correspondientes a edificación de dos o tres plantas en manzana cerrada o bloque abierto, salvo en las que dentro de su ámbito de aplicación pudiesen establecerse para elementos de naturaleza singular.

Grado 1: Afección del Castillo. Bloque abierto

Grado 2: General. Manzana cerrada y bloque abierto

5.1.3. Condiciones de parcelación I. Superficie mínima de parcela Se fija como parcela mínima edificable la existente. A los efectos de segregaciones se fija la superficie de parcela mínima en 150m2 De acuerdo con las especificaciones al respecto de la Ley 10/98, en las zonas clasificadas con esta clave afectadas por la declaración de Conjunto Hco. no podrán efectuarse segregaciones ni agrupaciones de parcelas II. Frente mínimo de parcela El frente mínimo de las parcelas a los efectos de segregaciones o agrupaciones se establece en 6,00 m para todos los grados. 5.1.4. Condiciones de posición I. Retranqueos: Se establecen los siguientes en función del tipo edificatorio seleccionado: a) Manzana cerrada: Retranqueo a alineaciones oficiales: 0,00 m Retranqueos a linderos laterales: 0,00 m b) Bloque abierto: Retranqueo a alineaciones oficiales: 3,00 m Retranqueos a linderos laterales: igual o superior a 3,00 m Retranqueo a lindero posterior: será igual o superior a 3,00 m. En tipología de manzana cerrada se puede ocupar el 100% de la parcela en las plantas bajo rasante, y en tipologías donde sea obligatorio un retranqueo, éste podrá ocuparse por plantas bajo rasante. En ambos casos la zona libre de edificación sobre rasante (excluidos los patios interiores) será enteramente subterránea, sin considerar los rellenos efectuados, y entendiéndose por tanto como cota superior la rasante natural del terreno. Es obligatorio que estos espacios libres de edificación sean ajardinados. En cualquiera de los casos se cuidará específicamente no dejar medianerías vistas. 5.1.5. Condiciones de volumen Las condiciones que se establecen de volumen edificable y posición de la edificación son: I. Ocupación a) Manzana cerrada. No se define el índice de ocupación máxima sobre parcela neta, será el resultante de la aplicación del fondo máximo edificable b) Bloque abierto. Se define una ocupación máxima sobre parcela neta del 60%	II. Fondo máximo edificable Se define un fondo máximo edificable de 12 metros para parcelas de superficie igual o mayor que 150 (ciento cincuenta) m2. No se define fondo máximo para parcelas de menos de esta superficie. Podrá llegarse a agotar el fondo máximo siempre que se retranquee la edificación 3m de la medianera de fondo de parcela, sea ésta de la dimensión que sea, para propiciar una distancia y una apertura de huecos, que no degrade las viviendas opuestas o los patios centrales de manzana con muros medianeros ciegos. Esta condición solo será aplicable en parcelas de más de 150m2. No será aplicable tampoco cuando en el fondo de la parcela existiera un muro medianero ciego. En el caso de que el edificio colindante ubicado en el fondo de la parcela tuviera un patio interior abierto a la medianera, se tratará de dar continuidad a ambos patios. III. Número máximo de plantas En cualquiera de los casos se fija el número máximo de plantas en 3 plantas. En las zonas con altura máxima de comisa inferior a 10m, se permite la construcción de tres plantas, siendo la última el espacio bajocubierta. IV. Altura máxima de comisa (ver artículo 4.6.2) Grado 1 – 8,20 m. Grado 2 - 10,00 m La altura máxima del alero será de 7 m: a) En calles de menos de 3,60 m de sección. b) En la calle Cañada, los edificios que lindan en su parte trasera con la parcela del Castillo, V. Edificabilidad a) Manzana cerrada. No se define el índice de edificabilidad, será el resultante de la aplicación del fondo máximo edificable y el número máximo de plantas definidas con anterioridad b) Bloque abierto. No se define el índice de edificabilidad, será el resultante de la aplicación de la ocupación máxima y el número máximo de plantas definidas con anterioridad VI. Densidad. No se define densidad para la presente zona: será la resultante de la aplicación de los parámetros de ocupación, fondo máximo, alturas y edificabilidad VII. Edificaciones existentes. Los edificios existentes en casco no quedarán fuera de ordenación por causa de la inadecuación a la tipología o las condiciones estéticas, pudiéndose por tanto realizar todo tipo de obras incluidas las de: - Cambio de uso. - Ampliación, siempre que: • La parte ampliada cumpla con la presente normativa en cuanto a retranqueos o fondo edificable, según se trate. • La edificación resultante cumpla con la ocupación y la edificabilidad, si son de aplicación, así como la altura máxima permitida.
---	--

No se permitirán materiales de cubierta tales como placas de fibrocemento, chapas metálicas o translúcidas o similares, debiendo restringirse al uso de teja árabe roja o con otros materiales asimilables a la teja árabe cerámica, siempre que posean texturas y cromatismos semejantes a las de este tipo de tejado.

En el caso de construcción de espacios bajocubierta habitables, la planta bajo cubierta podrá iluminarse mediante ventanas enrasadas con el plano del faldón, dispuestas a ejes de los huecos de fachada y de dimensiones proporcionales a éstas. Se realizarán de modo que el ancho de la ventana, medido exteriormente, no será superior a 1,20 metros; la suma total del ancho de todas ellas, en alzado, no podrá ser superior al 25% de la longitud de fachada y su distribución será acorde con la composición de los huecos contruados en la misma. No se permiten buhardillas ni volúmenes que amplíen el espacio bajo cubierta.

Se prohíben faldones con inclinaciones diferentes en sus desarrollos (quiebras del plano del faldón de cubierta).

En el ámbito del Conjunto Histórico, se deberán evitar de manera expresa los cuerpos de ascensores. Los únicos cuerpos que podrán sobresalir del gálibo de la cubierta serán los conductos de ventilación, que serán de fábrica con idéntico acabado que el de las fachadas, y su remate no podrá estar ejecutado con piezas prefabricadas de hormigón. En cuanto a los paneles solares, se deberán sustituir por alguno de los sistemas alternativos previstos en el CTE para los ámbitos protegidos de carácter histórico.

En el resto de los ámbitos, los paneles solares se ubicarán enrasados con la pendiente de la cubierta o formando algún elemento de cubrición tipo porche o alero, integrados con la composición general del edificio. Se ubicarán siempre sobre la edificación principal, salvo excepciones en las que necesariamente se deba colocar fuera de ésta, en las cuales se justificará que no produce perjuicio (reflejos, ruidos, molestias) a los vecinos colindantes.

Fachadas

Los materiales permitidos en fachada son: revestimientos continuos con colores terrosos claros y sin brillos y piedra del lugar. Se permite el uso de la madera y el acero cortén para elementos decorativos, recercados de huecos, balcones, cargaderos, contraventanas u otros.

Se permitirá de manera excepcional, cuando los edificios colindantes tengan fachada de ladrillo visto, el uso del ladrillo de tejar en colores claros. El color del ladrillo deberá ser uniforme en toda la fachada.

Los zócalos de las edificaciones serán de piedra natural de la zona. Si se emplea el chapado, el grosor de éste no debe ser inferior a 4cm, con objeto de que el resultado sea lo más similar posible al muro de mampostería o sillería.

Los huecos de las fachadas tendrán una composición preferentemente vertical.

No se autorizan los materiales brillantes, el aluminio anodizado, colores azules fríos y violetas en todas sus gamas, el uso del fibrocemento, la chapa metálica natural, los chapados exteriores de cerámica vidriada de azulejo o similar, el ladrillo, ni el bloque de hormigón gris visto.

Los resaltos, sólo en casos permitidos con carácter excepcional, que se produzcan en fachada con motivos compositivos y decorativos, tales como recercados de huecos, impostas, etc. excepto las cornisas, tendrán como espesor máximo 4 cm medidos desde la media general del plano de fachada.

Las medianeras que queden a la vista habrán de recibir un tratamiento idéntico al de las fachadas en cuanto a acabados se refiere.

Cuando se desee realizar un bloque abierto en una parcela en la que ya existan medianerías vistas, será obligatorio tratarlas superficialmente, con terminaciones permitidas para las fachadas.

En los ámbitos protegidos por la declaración de BIC del Conjunto Histórico, han de tenerse en cuenta las consideraciones siguientes:

Recercados. No se considera pertinente la admisión de recercados de huecos en madera, por no constituir éstos una variante tipológica de la arquitectura tradicional del lugar. Tampoco se permite este material en balcones, cuyas protecciones exteriores deberán ser exclusivamente de cerrajería.

El Ayuntamiento podrá requerir en caso de reforma, rehabilitación, ampliación cambio de uso u otros, la adaptación de las fachadas a las condiciones estéticas y materiales permitidos en esta ordenanza.

5.1.6. Condiciones de uso

Uso principal:

Uso residencial, en clase y categoría 1ª, 2ª, según el resto de las condiciones. El uso residencial está condicionado a que se pueda desarrollar dentro de la parcela una vivienda de programa mínimo. Se prohíben expresamente viviendas interiores, esto es, con ninguna pieza vividera con hueco a fachada.

Usos complementarios:

Uso residencial en categoría 3ª.

Uso Terciario Comercial, en la clase Comercio, en todas las categorías; en la clase Hostelero, en todas las categorías, en cualquier posición de la edificación o en edificio de uso exclusivo; y en clase Centros de Reunión, en todas las categorías en situación de planta baja o en edificio de uso exclusivo.

Uso Terciario Oficinas, en clase Oficinas, en todas las categorías, en cualquier posición en la edificación.

Uso Dotacional, en todas sus clases y categorías en cualquier planta o en edificio de uso exclusivo, salvo en categorías 2ª, 3ª, 4ª, 9ª, 11ª, 15ª y 17ª que habrán de desarrollarse en edificio de uso exclusivo.

Uso Industrial, Clase Industria Ordinaria y Talleres, Categoría 1ª en planta baja.

Uso de Espacios Libres y Zonas Verdes en su clase de jardines y juegos de niños en categorías 1ª y 2ª en la superficie de parcela no ocupada por la edificación, en general de uso privado al servicio de la edificación.

Uso de Garaje Aparcamiento, en todas las categorías, en planta baja e inferiores a la baja, asociado a la vivienda.

Se permitirán edificaciones de uso exclusivo para todas las categorías, excepto garaje aparcamiento, sin perjuicio de lo establecido. Asimismo, las condiciones de edificabilidad se establecerán mediante Estudio de Detalle en aquellos casos en que la forma de ocupación del suelo así lo exija.

Usos prohibidos:

Los restantes.

5.1.7. Condiciones estéticas, higiénicas y de seguridad

Serán las previstas con carácter general en las presentes Normas Urbanísticas, siendo en particular de aplicación las siguientes, con el objeto de lograr una protección ambiental extendida sobre toda la zona considerada.

Cubiertas

Todas las cubiertas de la edificación principal se resolverán con cubierta inclinada de pendiente continua, debiendo verter hacia el exterior, con la línea de máxima pendiente perpendicular a la línea de edificación. Cuando se recojan y canalicen las aguas, deberá hacerse mediante canalón y bajante interior.

Excepcionalmente se permite la cubierta plana para soluciones de terrazas descubiertas para la ubicación de los paneles solares, siempre y cuando no se vean desde el viario y zonas públicas. En los ámbitos protegidos por la declaración de BIC en la categoría de Conjunto Histórico, y en los Entornos de Protección de los castillos, se prohíben las cubiertas planas.

caso podrán admitirse petos de fábrica, debiendo ejecutarse exclusivamente con barrotes verticales metálicos y tener un acabado en colores oscuros. - Se prohíben los miradores, galerías y terrazas corridas de todo tipo. - Se prohíben los ámbitos salientes de tipo marquesinas. - En el ámbito protegido por la declaración de BIC del Conjunto Hco. se prohíben en general ámbitos entrantes de ningún tipo.	Canalones y bajantes Los canalones, si son vistos, tendrán un tratamiento compositivo con la fachada cuidando su impacto visual. Los acabados deberán ser en fundición o metálico, en tono ocre mate. Las bajantes deberán ser interiores. Toldos Sólo se permitirán los toldos en casos excepcionales y tendrán una anchura igual al hueco, una altura libre mínima sobre la acera de 2,20 m y cuyo vuelo no sobrepase la anchura de la acera o el espacio ocupado por las mesas y sillas de la terraza, en su caso. Las barras de sujeción deberán estar pintadas en colores similares al resto de la cerrajería del edificio. El modelo y color empleado debe ser uniforme en todo el edificio. En todo caso, dichos toldos no podrán ser rígidos, ni estar constituidos por materiales plásticos, ni poseer colores impactantes ni rotulaciones o motivos decorativos excesivos. En el ámbito del Conjunto Histórico, la colocación de toldos deberá ser informada favorablemente por la Comisión Local de Patrimonio. Rótulos Los rótulos y anuncios comerciales y publicitarios deberán colocarse siempre en la planta baja, salvo que se justifique y garantice su adecuada integración en la composición de la fachada. Los rótulos podrán ser: - Horizontales: coincidiendo su largo con el del hueco de fachada sobre el que se coloca y limitando su altura a 60 cm. - Verticales: coincidiendo su alto con el del hueco de fachada sobre el que se coloca y limitando su longitud a 60 cm. En ambos casos no podrán sobresalir más de cinco (5) cm. Los colores serán terrosos, quedando prohibidos los colores brillantes o impactantes y las rotulaciones o motivos decorativos excesivos. La rotulación y tipografía será uniforme en todos los rótulos del mismo establecimiento Modelos Autorizados a) Con carácter general, los rótulos se adaptarán al diseño de letras sueltas en hierro fundido, bronce u otro material de calidad. b) Se permiten carteles de tipo compacto, no luminosos, con soporte de madera o metálico. c) Se permiten también: rótulos tallados en sillería de granito, rótulos de letras o logos sobre el vidrio de escaparates, rótulos de letras o logos sobre metacrilato transparente, rótulos de madera con letras pintadas, talladas o en relieve, placas anunciadoras en bronce o latón grabados, forja o chapa, que podrá ser pintada. d) En los proyectos de obras de adaptación o remodelación de locales comerciales se exigirá la representación del rótulo o cartel en el plano modificado, procurando que uno u otro se adapte a las características del local y del edificio.
---	--

Huecos: En lo referente a los huecos, éstos habrán de poseer proporciones con predominio de la dimensión vertical o, al máximo, cuadrada. Los huecos con predominio de la ratio horizontal solamente podrán admitirse de manera excepcional, y por razones fundamentadas suficientemente, si son aprobados por la Comisión Local de Patrimonio. Plantas bajas porticadas: En el ámbito delimitado por la declaración de BIC en la categoría de Conjunto Hco. y en el caso de construcciones de nueva planta no se permiten las plantas bajas porticadas. Carpinterías Las carpinterías exteriores, incluidos los capitalizados de persianas, deberán estar comprendidos dentro de la sección del muro. Se prohíben expresamente manifestaciones de los capitalizados al exterior. Los materiales empleados en carpinterías exteriores se limitarán a la madera, bien en su aspecto natural o bien pintada en colores oscuros, o bien perfiles de hierro o aluminio, o similares, pintados o lacados en tonos similares a lo anterior. No se permite el uso de perfiles de aluminio en su color natural, ni en acabados anodizados o metalizados de ninguna clase. Se prohíben asimismo carpinterías de color blanco, ni otros colores claros. Los perfiles de las carpinterías tendrán escuadrias y despiece asimilables a las de la madera. Se prohíbe el cerramiento y acristalamiento individual de balcones y terrazas. Para poder realizarlo, deberá presentarse un proyecto unitario para todos los balcones o terrazas del edificio y deberá ejecutarse al mismo tiempo para todo ellos. Cualquier modificación de fachada, además de aprobarse por todos los propietarios por ser modificación de un elemento común, supone una nueva imagen urbana del edificio y por lo tanto supone una concesión de licencia que deberá realizarse en toda la fachada. En los edificios que tuvieran acristalamientos dispares, se prohibirá cualquier nuevo cerramiento, y quedarán en el momento de la aprobación de la Modificación Puntual fuera de ordenación, prohibiéndose cualquier nueva instalación hasta que se solicite licencia para realizar un acristalamiento igual en todos los balcones o terrazas. Cerrajería Las ventanas de las plantas bajas podrán cerrarse mediante rejas cuando se estime oportuno. Si existen balcones en la misma fachada los elementos de cerrajería deberán tener una homogeneidad compositiva entre ellos. El acabado nunca será brillante. Las cerrajerías siempre deberán ir a interior del hueco, prohibiéndose que sobresalgan del plano de fachada. Balcones y miradores. El vuelo máximo permitido será el de los elementos tradicionales. La separación mínima entre balcones consecutivos será de al menos 1,20 m. Los balcones no podrán estar cerrados con cristales, láminas de aluminio, fábrica, etc. ni cualquier otro elemento de cerramiento, excepto rejería metálica de protección con diseño adecuado al entorno. Estas condiciones estéticas no excluyen el cumplimiento del resto de condiciones generales de vuelos definidas en puntos anteriores. Deberá simplificarse al máximo el diseño de los componentes de las balconadas de la fachada principal, tales como zapatas de pies derechos, ménsulas y barrotes de barandillas Los forjados de las balconadas deberán poseer un canto inferior al de los forjados convencionales, pudiendo ser losas de hormigón ligeramente molduradas. En el ámbito protegido por la declaración de BIC del Conjunto Hco. y en su Entorno de Protección se deberán cumplir las siguientes consideraciones: - No podrán admitirse las jardineras en fachada; de igual forma, los únicos cuerpos salientes admisibles serán exclusivamente los balcones, cuyas peanas deberán poseer en todo caso un canto máximo de 15 cm. En ningún	
--	--

Modelos no permitidos		En función de la forma y dimensiones de la parcela, se podrá eximir del cumplimiento de esta condición cuando fuera imposible su cumplimiento (parcela muy pequeña, frente a calle muy estrecho, etc.).	
a) Se prohíben los rótulos luminosos, retroiluminados, en neón con el tubo visible o en cajas de material plástico; las luces que emitan destellos o sean parpadeantes, láseres o cualquier emisor de luz que pueda producir molestias.		Art. 5.2. ZONA 02. RESIDENCIAL	
b) No se autoriza rótulos o carteles nuevos ni sustitución de los existentes en marquesinas, por cuanto las mismas tenderán a eliminarse.		5.2.1. Definición	
c) Se prohíben los rótulos en banderola. Se exceptúan las banderolas específicas de locales de farmacia y otros centros asistenciales, las cuales deberán poseer en todo caso métodos de iluminación alternativos a la iluminación en superficie.		Comprende esta zona el conjunto de áreas delimitadas como tales en el plano de calificación. Comprenden dos tipos permitidos según el grado:	
d) No se autorizarán rótulos o carteles rematando edificios ni en balcones.		- Cuando sobre una única parcela se localizan varias viviendas que disponen de acceso común y compartido desde el espacio público en condiciones tales que les pudiese ser de aplicación la Ley de Propiedad Horizontal. - Cuando sobre una única parcela se localizan conjuntos de viviendas constituidos por edificaciones que se asienten sobre una parcela mancomunada, con servicios colectivos al servicio de las viviendas (piscina, área deportiva, garaje, etc.), acceso independiente a las mismas desde el espacio mancomunado y que tengan un régimen de propiedad similar al establecido por la Ley de Propiedad Horizontal.	
Cerramiento de parcela		5.2.2. Grados y tipologías edificatorias	
Constará de una parte opaca de altura máxima 1,00m y una parte permeable de una altura máxima de 2,50.		A los efectos de aplicación de la presente ordenanza se establecen 5 grados.	
El acabado de las partes opacas será a base de revestimientos continuos con colores terrosos claros y sin brillos y piedra del lugar de acuerdo con el resto de la edificación tradicional. Todo el cerramiento tendrá el mismo tono, color y textura, pudiéndose variar el color siempre que se mantenga dentro de la misma gama, en molduras, remates, jambas, etc.		- Grado 1: Vivienda aislada o pareada - Grado 2: Vivienda aislada, agrupada o bloque abierto - Grado 3: Vivienda aislada o bloque abierto - Grado 4: Vivienda aislada o agrupada - Grado 5: Vivienda aislada o agrupada	
Los elementos de cierre transparente hasta completar la altura máxima deberán estar comprendidos dentro de la sección del muro del cerramiento y anclados al mismo. Deberán guardar consonancia con los utilizados en el resto de la construcción, en cuanto al diseño color y textura. No se permite el uso de acabados anodizados o metalizados de ninguna clase.		Cuando se trate de un ámbito en el que perviven y son significativas el número de viviendas unifamiliares, y la densidad permita más de una vivienda por parcela, éstas se realicen pareadas o con segregación vertical, para proteger el confort y el entorno de estas edificaciones frente a tipologías plurifamiliares de mayor densidad edificatoria como el bloque abierto.	
Los cerramientos provisionales de los solares deberán realizarse con sistemas opacos constituidos por materiales y cromatismos compatibles con el ámbito protegido.		5.2.3. Condiciones de parcelación	
Entrada de vehículos		I. Superficie mínima de parcela	
Caso de existir, sus dimensiones no podrán sobrepasar los 3,00 m de anchura y los 2,50 m de altura. Se restringe este tipo de hueco a una entrada por edificio y expresamente su uso para otra actividad que no sea el paso de vehículos. El portón de acceso estará situado en el plano de fachada, comprendido dentro de la sección del muro.		La parcela privativa mínima (sin contar espacios mancomunados) se fija en:	
En el ámbito del Conjunto Histórico las puertas de acceso a garaje no podrán realizarse con chapa metálica vista exclusivamente, debiéndose recubrir su superficie de forma mayoritaria con elementos de madera. En el resto de los ámbitos serán acordes con las carpinterías de la fachada.		- Grado 1: 500 m² - Grado 2: la resultante de aplicar la densidad - Grado 3: la resultante de aplicar la densidad - Grado 4: la resultante de aplicar la densidad - Grado 5: 250 m²	
5.1.8. Otras condiciones		La parcela edificable es la existente en el momento de aprobación de esta modificación.	
Se reservará como mínimo dentro de la parcela una plaza de aparcamiento por cada vivienda ó 1,5 plazas por cada 100 m2 construidos. Esta reserva podrá efectuarse bien en situación al aire libre o bien bajo cubierto, en garaje con las condiciones de posición establecidas.		II. Frente mínimo de parcela	
Para cualquier proyecto de excavación, demolición o nueva planta en el grado 1.1 de la presente ordenanza será preceptivo un estudio arqueológico a presentar junto con el Proyecto Básico, que garantice la conservación de cualquier resto.		Se establece un frente mínimo de 6,00 m para todos los grados.	
Se establece la limitación general de implantación de vado a uno por parcela.		La parcela mínima a efectos de segregaciones presentará una forma tal que permita inscribir un círculo de diámetro igual al frente mínimo en el interior de la misma.	

5.2.4. Condiciones de posición	
I. Retranqueos:	
Se establecen los siguientes:	
Retranqueo a alineaciones oficiales: 3,00 m.	
Se cuidará específicamente no dejar medianerías vistas.	
Retranqueos a linderos laterales: igual o superior a 3,00 m, excepto en los casos de hilera o pareados permitidos, no pudiendo, en ningún caso, adosarse a lindero los extremos de hilera o pareado. Los extremos de hilera no presentarán medianerías vistas, sino que se deberá componer una fachada para los mismos.	
Retranqueo a lindero posterior: será igual o superior a 3,00 m	
El retranqueo podrá ocuparse por plantas bajo rasante. La zona libre de edificación sobre rasante (excluidos los patios interiores) será enteramente subterránea, sin considerar los rellenos efectuados, y entendiéndose por tanto como cota superior la rasante natural del terreno.	
En el caso parcelas mancomunadas, los espacios entre edificios deben cumplir con la dimensión mínima establecidas para los patios, es decir, debe poder inscribirse un círculo de diámetro 4m, y tener una superficie de al menos 15m ² .	
El retranqueo mínimo desde las edificaciones hasta el límite de la parcela privativa no debe ser inferior a 2m.	
5.2.5. Condiciones de volumen	
Las condiciones que se establecen de volumen edificable y posición de la edificación son:	
I. Ocupación	
Se define el Índice de ocupación máxima	
Grado 1: 30%.	
Grado 2: 20%.	
Grado 3: 50%.	
Grado 4: 40%.	
Grado 5: 40%.	
En los grados 1,2 y 3 se limita a la ocupación sobre parcela neta privativa.	
En los grados 4 y 5 se trata de la ocupación sobre parcela total.	
II. Fondo máximo edificable	
No se define fondo máximo edificable.	
III. Número máximo de plantas	
2 plantas para todos los grados	
IV. Altura máxima de cornisa	
La altura máxima de cornisa será de 7,50 m (ver artículo 4.6.2)	
V. Edificabilidad	
Grado 1: 0,33 m ² /m ² .	
Grado 2: 0,40 m ² /m ² .	

Grado 3: 1,00 m ² /m ² .	
Grado 4: 0,60 m ² /m ² .	
Grado 5: 0,50 m ² /m ²	
En los grados 1,2 y 3 La edificabilidad correspondiente se dispondrá exclusivamente en las fracciones de parcela que resulten privativas, y se medirá respecto de ésta.	
En los grados 4 y 5 se trata de la edificabilidad sobre parcela total.	
En cualquier caso la zona mancomunada no se permitirá edificación sobre rasante alguna, y únicamente se podrán ejecutar pistas deportivas al aire libre, piscinas, etc., siendo que en este último caso, si de la normativa sectorial se derivase la necesidad de ejecutar algún volumen para adscribirlo a vestuarios, servicios o similares, de no disponerse en posición bajo rasante con la instalación, se detraerá de la edificabilidad correspondiente a la total de la parcela, descontadas las viviendas.	
VI. Densidad	
Grado 1: 14 viviendas/Ha	
Grado 2: 30 viviendas/Ha	
Grado 3: 50 viviendas/Ha	
Grado 4: 56 viviendas/Ha	
Grado 5: 23 viviendas/Ha	
El parámetro de densidad no será aplicable en el caso de pisos en tipología de bloque abierto, en este caso, se aplicará al número de volúmenes realizados en una parcela, pero no a los pisos que éstos contengan, los cuales vendrán determinados por la superficie mínima de vivienda.	
5.2.6. Condiciones de uso	
Uso principal:	
El uso residencial está condicionado a que se pueda desarrollar dentro de la parcela privativa una vivienda de programa mínimo.	
Grado 1 :Usos complementarios:	
Uso residencial en categoría 3ª en edificio exclusivo.	
Uso Terciario Comercial, en la clase hosteler categoría 9ª en edificio exclusivo y clase Centros de reunión asociado al anterior.	
Uso terciario de oficinas, en su categoría de despacho profesional.	
Uso Industrial, Clase Industria Ordinaria y Talleres, Categoría 1ª.Pequños talleres artesanales domésticos Uso Industrial, cumpliendo las condiciones de compatibilidad con la vivienda, definidas en el artículo 3.4.	
Uso Dotacional, en todas sus clases y categorías en edificio de uso exclusivo, siendo condición complementaria que la superficie de la parcela sobre la que se proyecte se justifique de manera adecuada al uso.	
Uso de Espacios Libres y Zonas Verdes en su clase de jardines y juegos de niños en categorías 1ª y 2ª en la superficie de parcela no ocupada por la edificación, en general de uso privado al servicio de la edificación.	
Uso de Clase Garaje Aparcamiento en categoría 1ª en planta baja e inferiores a la baja, asociado a la vivienda.	
Todas las actividades que se permiten como complementarias al uso principal residencial deberán demostrar la compatibilidad y no molestia para el mismo de forma previa a su implantación.	

Usos prohibidos:	No se autorizan los materiales brillantes, el aluminio anodizado, colores azules fríos y violetas en todas sus gamas, el uso del fibrocemento, la chapa metálica natural, los chapados exteriores de cerámica vidriada de azulejo o similar, el ladrillo, ni el bloque de hormigón gris visto.
Los restantes.	Las medianeras que queden a la vista habrán de recibir un tratamiento idéntico al de las fachadas en cuanto a acabados se refiere.
Resto de grados: Usos complementarios:	Cuando se desee realizar un bloque abierto en una parcela en la que ya existan medianerías vistas, será obligatorio tratarlas superficialmente, con terminaciones permitidas para las fachadas.
Uso residencial en categoría 3ª en edificio exclusivo.	Cualquier modificación de fachada, además de aprobarse por todos los propietarios por ser modificación de un elemento común, supone una nueva imagen urbana del edificio y por lo tanto supone una concesión de licencia que deberá realizarse en toda la fachada.
Uso Terciario Comercial, en la clase Comercio, categoría 1ª, en la clase Centros de Reunión, categoría 10ª en planta baja y con acceso desde la vía pública, y hostelero categoría 9ª en edificio exclusivo.	Se prohíbe por tanto el cerramiento y acristalamiento individual de balcones y terrazas. Para poder realizarlo, deberá presentarse un proyecto unitario para todos los balcones o terrazas del edificio y deberá ejecutarse al mismo tiempo para todo ellos.
Uso terciario de oficinas en planta baja o edificio exclusivo.	En los edificios que tuvieran acristalamientos dispares, se prohibirá cualquier nuevo cerramiento, y quedarán en el momento de la aprobación de la Modificación Puntual fuera de ordenación, prohibiéndose cualquier nueva instalación hasta que se solicite licencia para realizar un acristalamiento igual en todos los balcones o terrazas
Uso Industrial ,Clase Industria Ordinaria y Talleres, Categoría 1ª. En planta baja.	Carpinterías
Uso Dotacional, en todas sus clases y categorías en cualquier planta o en edificio de uso exclusivo, salvo en categorías 2ª, 3ª, 4ª, 9ª, 11ª, 15ª y 17ª que habrán de desarrollarse en edificio de uso exclusivo., siendo condición complementaria que la superficie de la parcela sobre la que se proyecte se justifique de manera adecuada al uso.	No se permite el uso de perfiles de aluminio en su color natural, ni en acabados anodizados o metalizados brillantes de ninguna clase.
En el grado 2.4 quedan permitidas las instalaciones de ocio (club social) de uso privado al servicio de la edificación en los espacios mancomunados.	Rótulos
Uso de Espacios Libres y Zonas Verdes en su clase de jardines y juegos de niños en categorías 1ª y 2ª en la superficie de parcela no ocupada por la edificación y en las zonas mancomunadas, en general de uso privado al servicio de la edificación.	Los rótulos y anuncios comerciales y publicitarios deberán colocarse siempre en la planta baja, salvo que se justifique y garantice su adecuada integración en la composición de la fachada.
Uso de Garaje Aparcamiento en categoría 1ª en planta baja e inferiores a la baja, asociado a la vivienda.	Los rótulos podrán ser:
Todas las actividades que se permiten como complementarias al uso principal residencial deberán demostrar la compatibilidad y no molestia para el mismo de forma previa a su implantación. Si se prevé un uso de atención al público se deberá garantizar el acceso desde el espacio público	- Horizontales: coincidiendo su largo con el del hueco de fachada sobre el que se coloca y limitando su altura a 60 cm. - Verticales: coincidiendo su alto con el del hueco de fachada sobre el que se coloca y limitando su longitud a 60 cm.
Usos prohibidos:	En ambos casos no podrán sobresalir más de cinco (5) cm. Los colores serán terrosos, quedando prohibidos los colores brillantes o impactantes y las rotulaciones o motivos decorativos excesivos.
Los restantes.	La rotulación y tipografía será uniforme en todos los rótulos del mismo establecimiento
5.2.7 Condiciones estéticas.	Modelos Autorizados
Cubiertas	a) Con carácter general, los rótulos se adaptarán al diseño de letras sueltas en hierro fundido, bronce u otro material de calidad. b) Se permiten carteles de tipo compacto, no luminosos , con soporte de madera o metálico. c) Se permiten también: rótulos tallados en sillería de granito, rótulos de letras o logos sobre el vidrio de escaparates, rótulos de letras o logos sobre metacrilato transparente, rótulos de madera con letras pintadas , talladas o en relieve, placas anunciadoras en bronce o latón grabados, forja o chapa, que podrá ser pintada . d) En los proyectos de obras de adaptación o remodelación de locales comerciales se exigirá la representación del rótulo o cartel en el plano modificado, procurando que uno u otro se adapte a las características del local y del edificio.
Los paneles solares se ubicarán enrasados con la pendiente de la cubierta o formando algún elemento de cubrición tipo porche o alero, integrados con la composición general del edificio. Se ubicarán siempre sobre la edificación principal, salvo excepciones en las que necesariamente se deba colocar fuera de ésta, en las cuales se justificará que no produce perjuicio (reflejos, ruidos, molestias) a los vecinos colindantes.	Modelos no permitidos
Fachadas	a) Se prohíben los rótulos luminosos, retroiluminados, en neón con el tubo visible o en cajas de material plástico; las luces que emitan destellos o sean parpadeantes, láseres o cualquier emisor de luz que pueda producir molestias.
Se emplearán colores terrosos, preferentemente de tonos claros.	

- b) No se autoriza rótulos o carteles nuevos ni sustitución de los existentes en marquesinas, por cuanto las mismas tenderán a eliminarse.
- c) Se prohíben los rótulos en banderola. Se exceptúan las banderolas específicas de locales de farmacia y otros centros asistenciales, las cuales deberán poseer en todo caso métodos de iluminación alternativos a la iluminación en superficie.
- d) No se autorizarán rótulos o carteles rematando edificios ni en balcones.

Cerramiento de parcela

El cerramiento de la parcela no tendrá una altura superior a 2,50 m, medido desde el punto más desfavorable.

El acabado de las partes opacas será a base de revestimientos continuos con colores terrosos claros y sin brillos y piedra del lugar de acuerdo con el resto de la edificación tradicional. Todo el cerramiento tendrá el mismo tono, color y textura, pudiéndose variar el color siempre que se mantenga dentro de la misma gama.

Los elementos de cierre transparente hasta completar la altura máxima deberán estar comprendidos dentro de la sección del muro del cerramiento y anclados al mismo. Deberán guardar consonancia con los utilizados en el resto de la construcción, en cuanto al diseño color y textura. No se permite el uso de acabados anodizados o metalizados brillantes de ninguna clase. Se prohíbe expresamente la malla de simple torsión o similar.

5.2.8. Otras condiciones

Se reservará como mínimo dentro de la parcela una plaza de aparcamiento por cada vivienda/ parcela ó 1,5 plazas por cada 100 m2 construidos. Esta reserva podrá efectuarse bien en situación al aire libre o bien bajo cubierto, en garaje con las condiciones de posición establecidas.

Se establece la limitación general de implantación de vado a uno por parcela edificable. En función de la forma y dimensiones de la parcela. Se podrá eximir del cumplimiento de esta condición cuando fuera imposible su cumplimiento (parcela muy pequeña, frente a calle muy estrecho, etc.).

Art. 5.3. ZONA 03. RESIDENCIAL UNIFAMILIAR

5.3.1. Definición

Vivienda unifamiliar 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 agrupada, pareada o aislada con otras edificaciones.

5.3.2. Grados y tipologías edificatorias

A los efectos de aplicación de esta ordenanza se establecen seis grados:

- Grado 1. Unifamiliar aislada o pareada
- Grado 2. Según Plan Parcial aprobado
- Grado 3. Unifamiliar aislada o pareada
- Grado 4. Unifamiliar aislada o pareada

5.3.3. Condiciones de parcelación

I. Superficie mínima de parcela

La parcela mínima resultante de nuevas agregaciones o segregaciones se fija, para los distintos grados, en:

- Grado 1: 500 m²
- Grado 2: Según Plan Parcial aprobado
- Grado 3: 500 m²
- Grado 4: 250 m²

II. Frente mínimo de parcela

Se establece un frente mínimo de 6,00 m para todos los grados, o el catastral existente antes de la aprobación definitiva de la presente Modificación.

La parcela mínima a efectos de segregaciones presentará una forma tal que permita inscribir un círculo de diámetro igual al frente mínimo en el interior de la misma.

5.3.4. Condiciones de posición

Retranqueos a alineaciones oficiales: Se establecerá un retranqueo mínimo de tres metros (3,00 m).

Retranqueo a linderos laterales: Se establece en tres metros (3,00 m) en excepto en el caso de pareados o hileras de la misma promoción.

Retranqueo al lindero posterior: Se establece un retranqueo mínimo de tres metros (3,00 m)

En la zona 3.2 los retranqueos a alineaciones, linderos laterales y posterior, serán los fijados en el Plan Parcial aprobado.

El retranqueo podrá ocuparse por plantas bajo rasante. La zona libre de edificación sobre rasante (excluidos los patios interiores) será enteramente subterránea, sin considerar los rellenos efectuados, y entendiéndose por tanto como cota superior la rasante natural del terreno.

5.3.5. Condiciones de volumen

I. Ocupación

Índice de ocupación máxima sobre parcela neta:

- Grado 1: 30%.
- Grado 2: Según Plan Parcial aprobado
- Grado 3: 30%.
- Grado 4: 40%.

II. Fondo máximo edificable

No se define. Será el resultante de la aplicación de las condiciones de posición que definen el área de movimiento de la edificación.

III. Número máximo de plantas

Dos plantas en todos los grados

IV. Altura máxima de cornisa

La altura máxima de cornisa será de 7,50 m (ver artículo 4.6.2)

V. Edificabilidad

La edificabilidad máxima se establece, según los grados, en

- Grado 1: 0,33 m2/m2
- Grado 2: 1,5 x ocupación.
- Grado 3: 0,33 m2/m2.
- Grado 4: 0,50 m2/m2.

En vivienda unifamiliar no computan aquellas instalaciones ubicadas en plantas bajo rasante que sin ser de obligada instalación, contribuyen a mejorar el confort y habitabilidad del edificio (piscinas, saunas...).	
5.3.6.Condiciones de uso.	
Uso principal:	
Uso residencial, en su clase Vivienda en Categoría 1ª. El uso residencial está condicionado a que se pueda desarrollar dentro de la parcela una vivienda de programa mínimo.	
Usos complementarios:	
Uso residencial en categoría 3ª en edificio exclusivo.	
Uso Terciario Comercial, en la clase hosteler categoría 9ª en edificio exclusivo y clase Centros de reunión asociado al anterior.	
Uso terciario de oficinas, en su categoría de despacho profesional.	
Uso Industrial, Clase Industria Ordinaria y Talleres, Categoría 1ª. Pequeños talleres artesanales domésticos Uso Industrial ,Clase Industria Ordinaria y Talleres, Categoría 1ª.	
Uso Dotacional, en todas sus clases y categorías en edificio de uso exclusivo, siendo condición complementaria que la superficie de la parcela sobre la que se proyecte se justifique de manera adecuada al uso.	
En el grado 3.1 queda permitido el uso de camping.	
Uso de Espacios Libres y Zonas Verdes en su clase de jardines y juegos de niños en categorías 1ª y 2ª en la superficie de parcela no ocupada por la edificación, en general de uso privado al servicio de la edificación.	
Uso de Clase Garaje Aparcamiento en categoría 1ª en planta baja e inferiores a la baja, asociado a la vivienda.	
Todas las actividades que se permiten como complementarias al uso principal residencial deberán demostrar la compatibilidad y no molestia para el mismo de forma previa a su implantación.	
Usos prohibidos:	
Los restantes.	
5.3.7. Condiciones estéticas	
Cubiertas	
En general las cubiertas de la edificación principal se resolverán con faldones inclinados con pendientes no superiores a los 30º sexagesimales, sin prohibirse las cubiertas planas. Se permite superar la inclinación de cubierta de 30º en aquellos casos en que el bajocubierta se compute como planta y que la edificación no supere en total una altura a cumbre de 9m en este caso se prohíben faldones con inclinaciones diferentes en sus desarrollos (quiebros del plano del faldón de cubierta).	
Los paneles solares se ubicarán enrasados con la pendiente de la cubierta o formando algún elemento de cubrición tipo porche o alero, integrados con la composición general del edificio. Se ubicarán siempre sobre la edificación principal, salvo excepciones en las que necesariamente se deba colocar fuera de ésta, en las cuales se justificará que no produce perjuicio (reflejos, ruidos, molestias) a los vecinos colindantes.	
Fachadas	
Se emplearán colores terrosos, preferentemente de tonos claros.	

No se autorizan los materiales brillantes, el aluminio anodizado, colores azules fríos y violetas en todas sus gamas, el uso del fibrocemento, la chapa metálica natural, los chapados exteriores de cerámica vidriada de azulejo o similar, el ladrillo, ni el bloque de hormigón gris visto.	
Las medianeras que queden a la vista habrán de recibir un tratamiento idéntico al de las fachadas en cuanto a acabados se refiere.	
Carpinterías	
No se permite el uso de perfiles de aluminio en su color natural, ni en acabados anodizados o metalizados brillantes de ninguna clase.	
Rótulos	
Los rótulos y anuncios comerciales y publicitarios deberán colocarse siempre en la planta baja, salvo que se justifique y garantice su adecuada integración en la composición de la fachada.	
Los rótulos podrán ser:	
- Horizontales: coincidiendo su largo con el del hueco de fachada sobre el que se coloca y limitando su altura a 60 cm.	
- Verticales: coincidiendo su alto con el del hueco de fachada sobre el que se coloca y limitando su longitud a 60 cm.	
En ambos casos no podrán sobresalir más de cinco (5) cm. Los colores serán terrosos, quedando prohibidos los colores brillantes o impactantes y las rotulaciones o motivos decorativos excesivos.	
La rotulación y tipografía será uniforme en todos los rótulos del mismo establecimiento	
Modelos Autorizados	
a) Con carácter general, los rótulos se adaptarán al diseño de letras sueltas en hierro fundido, bronce u otro material de calidad.	
b) Se permiten carteles de tipo compacto, no luminosos , con soporte de madera o metálico.	
c) Se permiten también: rótulos tallados en sillería de granito, rótulos de letras o logos sobre el vidrio de escaparates, rótulos de letras o logos sobre metacrilato transparente, rótulos de madera con letras pintadas , talladas o en relieve, placas anunciadoras en bronce o latón grabados, forja o chapa, que podrá ser pintada .	
d) En los proyectos de obras de adaptación o remodelación de locales comerciales se exigirá la representación del rótulo o cartel en el plano modificado, procurando que uno u otro se adapte a las características del local y del edificio.	
Modelos no permitidos	
a) Se prohíben los rótulos luminosos, retroiluminados, en neón con el tubo visible o en cajas de material plástico; las luces que emitan destellos o sean parpadeantes, láseres o cualquier emisor de luz que pueda producir molestias.	
b) No se autoriza rótulos o carteles nuevos ni sustitución de los existentes en marquesinas, por cuanto las mismas tenderán a eliminarse.	
c) Se prohíben los rótulos en banderola. Se exceptúan las banderolas específicas de locales de farmacia y otros centros asistenciales, las cuales deberán poseer en todo caso métodos de iluminación alternativos a la iluminación en superficie.	
d) No se autorizarán rótulos o carteles rematando edificios ni en balcones.	
Cerramiento de parcela	
El cerramiento de la parcela no tendrá una altura superior a 2,50 m, medido desde el punto más desfavorable.	

El acabado de las partes opacas será a base de revestimientos continuos con colores terrosos claros y sin brillos y piedra del lugar de acuerdo con el resto de la edificación tradicional. Todo el cerramiento tendrá el mismo tono, color y textura, pudiéndose variar el color siempre que se mantenga dentro de la misma gama.

Los elementos de cierre transparente hasta completar la altura máxima deberán estar comprendidos dentro de la sección del muro del cerramiento y anclados al mismo. Deberán guardar consonancia con los utilizados en el resto de la construcción, en cuanto al diseño color y textura. No se permite el uso de acabados anodizados o metalizados brillantes de ninguna clase. Se prohíbe expresamente la malla de simple torsión o similar.

En la zona caracterizada por esta clave incluida en el los ámbitos del Conjunto Hco. y de su Entorno de Protección, deben quedar prohibidas las cubiertas planas, así como la incorporación de paneles solares a los faldones de las cubiertas, debiendo ser sustituidos por algún otro de los sistemas contemplados en el CTE.

5.3.8. Otras condiciones.

Se reservará como mínimo dentro de la parcela una plaza de aparcamiento por cada vivienda/ parcela ó 1,5 plazas por cada 100 m2 construidos. Esta reserva podrá efectuarse bien en situación al aire libre o bien bajo cubierto, en garaje con las condiciones de posición establecidas. Se establece la limitación general de implantación de vado a uno por parcela edificable.

Art. 5.4. ZONA 04. TERCARIO Y COMERCIAL.

5.4.1. Definición

Esta zona de ordenación queda constituida básicamente por aquellas áreas destinadas a la dotación de usos asociados a la actividad económica del sector servicios como conexión entre el tejido productivo industrial y el casco urbano residencial del núcleo de población y que estructuran al mismo, tanto de titularidad pública como privada.

Entre otras áreas incluye las destinadas a la actividad comercial, centros de trabajo, centros de negocio, actividad hostelería y hotelera, áreas de servicio, etc.

5.4.2. Ámbito de aplicación

A diferencia del resto de zonas de ordenación consideradas en este documento, la presente zona de ordenación tiene básicamente un ámbito de aplicación con carácter puntual, aquellos edificios, fracciones de edificios o parcelas destinadas y comprendidas en cualesquiera otras zonas de ordenación, quedarán sometidos, por lo que se refiere a las características de la edificación y protección, a las normas específicas de la zona en que quede incluido, sin perjuicio de las determinaciones, normas o instrucciones que sean de aplicación por razón de la actividad que se desarrolle o se vaya a desarrollar.

5.4.3. Tipologías edificatorias

Los tipos edificatorios, para las instalaciones que se regulen íntegramente en su edificación por esta zona de ordenación, serán aisladas o entre medianeras, según grados y situaciones.

5.4.4. Grados

No se establecen grados.

5.4.5. Condiciones de parcelación

I. Superficie mínima de parcela

La existente antes de la aprobación del presente documento

II. Frente mínimo

Se establece un frente mínimo de 8,00 m.

5.4.6. Condiciones de volumen

El aprovechamiento edificable se fija para esta zona por el índice de edificabilidad superficial, sin perjuicio de que normativas sectoriales digan obliguen a una alternativa, a la que se estará en todo caso.

En caso de uso hostelero, categoría 9ª, Alojamiento Rural, se permite la construcción de varias edificaciones por parcela, siempre que constituya una unidad indivisible en su uso, explotación y propiedad, manteniendo la edificabilidad y las condiciones de ordenación del uso característico del área donde se encuentre.

Los valores que definen el volumen máximo edificable para cada uno de los grados es el siguiente:

- Edificabilidad máxima sobre parcela neta: 1,00 m2/m2
- Altura máxima de cornisa de la edificación: se ajustará a la del uso característico de dicha zona
- Número máximo de plantas: 2 plantas (baja + 1ª)

5.4.7. Condiciones de posición

Retranqueos a alineaciones oficiales: Se establece un retranqueo nulo (0,00 m) con las mismas condiciones de excepción expresadas en la ordenanza clave 01 para evitar medianerías vistas.

Retranqueo a linderos laterales: Se establece en cinco metros (5,00 m) y h/2 (*)

Retranqueo al lindero posterior: Será igual o superior a cinco metros (5,00 m) y h/2 (*).

Índice de ocupación máxima sobre parcela neta: 80%

(*) h: altura de cornisa de la edificación; se tomará el mayor de los dos valores (3,00 m. o h/2).

5.4.8. Condiciones de uso

Uso principal:

- Uso comercial, en todas sus clases y categorías.
- Uso Terciario Oficinas, en todas sus clases y categorías.
- Uso de Espacios Libres y Zonas Verdes en su clase de jardines y juegos de niños en categorías 1ª y 2ª en la superficie de parcela no ocupada por la edificación, en general de uso privado al servicio de la edificación.
- Uso de garaje – aparcamiento, en categoría 1ª

Usos prohibidos:

Los restantes.

5.4.9. Condiciones estéticas, higiénicas y de seguridad

Las actuaciones edificatorias y de todo orden se someterán a las previstas con carácter general en este documento

Se reservará como mínimo dentro de la parcela la dotación de aparcamiento prevista como mínima en las condiciones generales del uso dotacional. Esta dotación de aparcamiento mínima será de una plaza por cada 50 m2 construidos. Esta reserva podrá efectuarse bien en situación al aire libre o bien bajo cubierto, en garaje.

El cerramiento de la parcela no tendrá una altura superior a 2,50 metros, pudiendo ser opaco, de fábrica o mampostería hasta 1,00 metro y el resto hasta el máximo citado se resolverá a base de malla metálica, cerrajería, elementos vegetales y similares. Art. 5.5. ZONA 05. EQUIPAMIENTO PRIVADO 5.5.1. Definición Esta zona de ordenación queda constituida básicamente por aquellas áreas destinadas a dotaciones de titularidad privada. 5.5.2. Ámbito de aplicación A diferencia del resto de zonas de ordenación consideradas en este documento, la presente zona de ordenación tiene básicamente un ámbito de aplicación con carácter puntual, aquellos edificios, fracciones de edificios o parcelas destinadas y comprendidas en cualesquiera otras zonas de ordenación, quedarán sometidos, por lo que se refiere a las características de la edificación y protección, a las normas específicas de la zona en que quede incluido, sin perjuicio de las determinaciones, normas o instrucciones que sean de aplicación por razón de la actividad que se desarrolle o se vaya a desarrollar. 5.5.3. Tipologías edificatorias Los tipos edificatorios, para las instalaciones que se regulen íntegramente en su edificación por esta zona de ordenación, serán aisladas o entre medianeras, según grados y situaciones. 5.5.4. Grados No se establecen grados. 5.5.5. Condiciones de parcelación I. Superficie mínima de parcela La existente antes de la aprobación del presente documento II. Frente mínimo Se establece un frente mínimo de 8,00 m. 5.5.6. Condiciones de volumen El aprovechamiento edificable se fija para esta zona por el índice de edificabilidad superficial, sin perjuicio de que normativas sectoriales digan obliguen a una alternativa, a la que se estará en todo caso. Los valores que definen el volumen máximo edificable para cada uno de los grados es el siguiente: - Edificabilidad máxima sobre parcela neta: 1,00 m2/m2 - Altura máxima de cornisa de la edificación: se ajustará a la del uso característico de dicha zona - Número máximo de plantas: 2 plantas (baja + 1ª) 5.5.7. Condiciones de posición Retranqueos a alineaciones oficiales: Se establece un retranqueo nulo (0,00 m) con las mismas condiciones de excepción expresadas en la ordenanza clave 01 para evitar medianerías vistas.	Retranqueo a linderos laterales: Se establece en cinco metros (5,00 m) y h/2 (*) y h/2 (*) Retranqueo al lindero posterior: Será igual o superior a cinco metros (5,00 m) y h/2 (*). Índice de ocupación máxima sobre parcela neta:80% (*) h: altura de cornisa de la edificación: se tomará el mayor de los dos valores (3,00 m. o h/2). 5.5.8. Condiciones de uso Uso principal: Uso equipamiento privado, en todas sus clases y categorías. Uso de Espacios Libres y Zonas Verdes en su clase de jardines y juegos de niños en categorías 1ª y 2ª en la superficie de parcela no ocupada por la edificación, en general de uso privado al servicio de la edificación. Uso de garaje –aparcamiento, en categoría 1ª Usos prohibidos: Los restantes. 5.5.9. Condiciones estéticas, higiénicas y de seguridad Las actuaciones edificatorias y de todo orden se someterán a las previstas con carácter general en este documento Se reservará como mínimo dentro de la parcela la dotación de aparcamiento prevista como mínima en las condiciones generales del uso dotacional. Esta dotación de aparcamiento mínima será de una plaza por cada 50 m2 construidos. Esta reserva podrá efectuarse bien en situación al aire libre o bien bajo cubierto, en garaje. El cerramiento de la parcela no tendrá una altura superior a 2,50 metros, pudiendo ser opaco, de fábrica o mampostería hasta 1,00 metro y el resto hasta el máximo citado se resolverá a base de malla metálica, cerrajería, elementos vegetales y similares. Art. 5.6. ZONA 06. SERVICIOS URBANOS Esta clave de ordenanza corresponde a las parcelas destinadas a instalaciones al servicio del abastecimiento de infraestructuras. No se fijan condiciones, siendo las derivadas de las demandas técnicas. El proyecto, no obstante, reducirá el impacto visual, acústico, de olores y de cualquier otro tipo al mínimo. Con respecto a los centros de transformación, se considera su uso compatible con cualquier otro con carácter previo a los proyectos de parcelación. Art. 5.7. ZONA 07. ESPACIOS LIBRES. SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES 5.7.1. Definición Comprende los espacios libres, de dominio y uso público, destinados a espacios ajardinados o forestados, e integrantes del sistema de espacios libres del núcleo urbano, necesarios para la adecuada salubridad, y esparcimiento y recreo de la población. 5.7.2. Grados A los efectos de la aplicación de las condiciones de esta zona de ordenanza se establecen tres grados: GRADO 1º: Zonas verdes (parques urbanos equipados, jardines públicos, áreas de juego infantiles...). GRADO 2º: Espacios libres (plazas y zonas peatonales de tratamiento específico) GRADO 3º: Zonas Verdes – Vías Pecuarias (protección de vías de comunicación e infraestructuras)
---	---

5.7.3. Condiciones de parcelación

No se establecen, considerándose indivisibles las previstas en los planos de ordenación.

5.7.4. Condiciones de uso

En el Grado 1º el uso principal es el de Zonas Verdes y Espacios Libres en todas sus Clases y categorías, serán compatibles el uso Dotacional Público en las siguientes Clases: Educación y Cultura en todas sus categorías, Asistencial categoría 8, Servicios Públicos y Deportivo. También queda recogido como uso compatible el uso Comercial en Clase Comercio categoría 1ª, en pequeños kioscos.

En el Grado 2º, quedan permitidas la instalación de kioscos y oficinas públicas de atención al ciudadano, asimismo será compatible el uso Dotacional en Clase Deportivo categoría 16ª, siempre que no suponga edificación permanente alguna, así como las terrazas de bares o restaurantes incluso con cubrición de soleamiento.

En el Grado 3º, el uso principal será de zona verde de protección en su categoría de Vía Pecuaria, por lo que el régimen de usos será el especificado por la Ley 8/1998 de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid y la Ley Estatal 3/1995 de Vías Pecuarias; en ningún caso quedan permitidos los usos que supongan una invasión de la red de vías pecuarias según los casos citados en dicha legislación.

En todas los grados se permiten las instalaciones temporales para fiestas y celebraciones municipales.

Se podrá dar acceso peatonal, no rodado, a fincas privadas urbanas a través de suelos calificados por esta zona de ordenación si no son parques urbanos.

5.7.5. Edificaciones e instalaciones permitidas

En el Grado 1 quedan permitidas las edificaciones ligadas a los usos compatibles citados en el art. 5.7.4 siempre que no supongan una ocupación superior al 20% de la parcela destinada a zona verde. En ningún caso dichas edificaciones podrán suponer deterioro de la calidad ambiental y escena urbana del municipio. En los casos de zonas verdes situadas en áreas de pendiente muy pronunciada y con formaciones rocosas características de Manzanares el Real las edificaciones se situarán de forma que afecten en la menor medida posible a dicho patrimonio natural. Los criterios de medición de alturas serán los especificados en esta normativa en el art. 4.6.2.2, quedando, por tanto, limitada la altura máxima a dos plantas y pudiendo aumentarse la altura máxima de cornisa en un metro en función del uso al que esté ligada la edificación según la normativa sectorial correspondiente.

Dentro de los ámbitos delimitados por la declaración como BIC del Conjunto Histórico, las edificaciones e instalaciones permitidas por la ordenanza de zona, cuando por su escala posean un protagonismo visual considerable en relación con el entorno protegido, deberán ser informadas por la Comisión Local de Patrimonio.

Habrán de promoverse actuaciones de acondicionamiento de los márgenes fluviales y otros espacios verdes incluidos dentro de los ámbitos delimitados por la declaración como BIC del Conjunto Histórico, por parte de los órganos competentes.

Art. 5.8. ZONA 08. DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS

5.8.1. Definición

Esta zona de ordenación queda constituida básicamente por aquellas áreas destinadas a la dotación de equipamientos de todo tipo, tanto públicos como privados, del núcleo de población y que estructuran al mismo, tanto de titularidad pública como privada.

Entre otras áreas incluye las destinadas a la educación, al culto, al deporte, a la administración y a la asistencia social y sanitaria, etc., por lo que se refiere a los principales usos dotacionales.

5.8.2. Ámbito de aplicación

A diferencia del resto de zonas de ordenación consideradas en el este documento, la presente zona de ordenación tiene un doble ámbito de aplicación:

- a) Zonas destinadas a equipamientos y dotaciones. Reflejadas con la clave de zona correspondiente en los planos de ordenación. Dichas parcelas quedan reguladas íntegramente en el presente artículo en cuanto a edificación y usos.
- b) Con carácter puntual, aquellas parcelas, edificios o partes de éstos que quedando situados dentro de otra zona de ordenación actualmente tienen uso de equipamientos o dotaciones. En este caso, quedarán regulados por la normativa específica de la zona de ordenanza en que se encuentren, sin perjuicio de las determinaciones, normas o instrucciones que sean de aplicación por razón de la actividad que se desarrolle o se vaya a desarrollar. Las condiciones de uso serán las reguladas en el presente artículo normativo.

5.8.3. Tipologías edificatorias

Las tipologías edificatorias, para las instalaciones que se regulen íntegramente en su edificación por esta zona de ordenación, serán aisladas o entre medianerías, según grados y situaciones.

5.8.4. Grados

A los efectos de aplicación de las condiciones de la zona de ordenación no se establecen grados

5.8.5. Condiciones de parcelación

No se determina parcela mínima edificable entre las existentes siendo por tanto edificable cualquier parcela siempre que se cumplan el resto de las condiciones de la zona de ordenación en cuestión.

Quedan permitidas las segregaciones siempre que se justifique la adecuación de la nueva parcela al uso al que queda vinculada.

A estos efectos se entenderá como parcela existente la que se encuentre debidamente registrada en el correspondiente Registro de la Propiedad, o bien provenga de un expediente municipal de parcelación, compensación o reparcelación que haya adquirido firmeza en vía administrativa.

5.8.6. Condiciones de volumen

El aprovechamiento edificable se fija para esta zona por el índice de edificabilidad superficial, sin perjuicio de que normativas sectoriales digan obliguen a una alternativa, a la que se estará en todo caso.

Los valores que definen el volumen máximo edificable para cada uno de los grados es el siguiente:

- Edificabilidad máxima sobre parcela neta: 1,40 m2/m2 o la existente.
- Altura máxima de cornisa y número máximo de plantas: la definida en el art. 4.6.2 en función de la zona en la que se encuentre.

No obstante lo determinado por estos parámetros, si del desarrollo de determinada dotación pública se necesitase superar alguno de los límites fijados, el Ayuntamiento podrá autorizarlo con carácter excepcional. Esto afecta también a las condiciones de posición que se indican a continuación.

En las parcelas clasificadas con esta clave que se hallen incluidos dentro de las delimitaciones establecidas para el Conjunto Hco. y su Entorno de Protección, tanto las condiciones de volumen como estéticas de las edificaciones que vayan a constituir los equipamientos sociales deberán ser fijadas y aprobadas por la Comisión Local de Patrimonio, a propuesta municipal.

5.9.2. Condiciones específicas

Únicamente se permite la instalación de elementos de mobiliario urbano, y toda instalación o señal al servicio del tránsito rodado o peatonal, así como cabinas telefónicas y kioscos de altura máxima de 3,00 m, por cualquier concepto.

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

No obstante lo determinado por estos parámetros, si del desarrollo de determinada dotación pública se necesitase superar alguno de los límites fijados, el Ayuntamiento podrá autorizarlo con carácter excepcional. Esto afecta también a las condiciones de posición que se indican a continuación.

El diseño de los elementos de mobiliario urbano cuya colocación queda permitida por este epígrafe en los ámbitos de la red viaria, y que a su vez se hallen dentro de las áreas delimitadas por las declaraciones de BIC, deberá ser aprobado por la Comisión Local de Patrimonio y autorizado por la Dirección General de Patrimonio Cultural.

Desde los organismos oficiales se promoverán actuaciones de mejora y acondicionamiento de los espacios públicos constitutivos de los la red viaria mediante el tratamiento esmerado de pavimentos y superficies, mobiliario, instalaciones de alumbrado, arbolado y ajardinamientos, pequeñas edificaciones, marquesinas, publicidad, cableado aéreo, instalaciones de recogida de basuras, elementos para información turística y cultural, etc.).

Se prohíben de manera expresa en los ámbitos protegidos por la declaración (Conjunto Hco. y su Entorno de Protección), las actividades de almacenamiento de materiales de construcción y las escombreras.

5.9.3. Condiciones de uso

El uso característico de esta zona de ordenación es el de Red Viaria, tanto en categoría 1ª, Peatonal, como en 2ª, Rodada y de Coexistencia, siendo complementario el uso de aparcamiento en todas sus clases y categorías.

Se permiten como usos compatibles dentro de la zona, el de Espacios Libres y Zonas Verdes en su Clase de Protección categoría 4ª y en su Clase Jardines en categoría primera, en kioscos .

El uso de la red viaria de carácter temporal o extraordinaria por instalaciones de tipo comercial, tales como mercadillos al aire libre, ferias, terrazas de bares y cafeterías incluso con cubrición para el soleamiento, será regulado específicamente por el Ayuntamiento y queda sujeto a Licencia de Ocupación de Vía Pública.Se permite asimismo las instalaciones temporales para fiestas y celebraciones municipales

Art. 5.10. ORDENANZAS DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA

5.10.1. Legislación aplicable y definiciones

El Patrimonio Arqueológico y Paleontológico de la Comunidad de Madrid se rige por la ley 10/1998, de 9 de julio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, y por la ley 16/1985 de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español.

La ordenación urbanística tiene entre sus fines la protección, rehabilitación y mejora del Patrimonio Histórico(Art 3 de la ley 9/2001, del suelo de la Comunidad de Madrid)

Integran el Patrimonio Arqueológico de la Comunidad de Madrid los bienes muebles e inmuebles de carácter cultural e histórico, para cuyo estudio es preciso utilizar metodología arqueológica. También lo integran el territorio o paisaje habitado por el hombre en época histórica y prehistórica y los elementos geológicos y paleontológicos relacionados con el ser humano y con sus orígenes y antecedentes (art 39 ley 10/98)

Los bienes que integran el Patrimonio Arqueológico y Paleontológico de la Comunidad de Madrid protegidos específicamente por la legislación sectorial son los bienes de interés cultural y los Bienes Incluidos en Inventario de Bienes Culturales o sometidos a su régimen de protección (art 8.2 y Disposición Adicional Segunda, ley 10/98).

En todo caso las condiciones de volumen y estéticas de las edificaciones constitutivas de los equipamientos sociales que se hallen afectados por la declaración de Conjunto Hco. y por su Entorno de Protección podrán ser inferiores a las establecidas de manera genérica en el articulado de referencia, debiéndose en todo caso efectuarse una propuesta a la Comisión Local de Patrimonio con carácter previo a la confección de los proyectos de ejecución de dichas edificaciones, y a la consiguiente vista de dichos proyectos por parte de la misma.

Se deberán ocultar los campos e instalaciones deportivos ubicados en el ámbito del Entorno de Protección mediante el empleo de pantallas arbóreas.

5.8.7. Condiciones de posición

Retranqueos a alineaciones oficiales: Se establece un retranqueo nulo (0,00 m)

Retranqueo a linderos laterales: Se establece en cinco metros (3,00 m). Si se diese el caso de tipologías entre medianerías, el retranqueo del lindero compartido será nulo (0,00 m).

Retranqueo al lindero posterior: Será igual o superior a tres metros (3,00 m).

Índice de ocupación máxima sobre parcela neta: se fija en 80%

5.8.8. Condiciones de uso

Uso principal:

Uso Dotacional, en todas sus clases y categorías.

Usos complementarios:

Uso Terciario Comercial, en la clase Comercio, categoría 1ª asociado al uso dotacional y como complemento de este, y en clase Centros de Reunión, así mismo asociado a algún uso dotacional, en categoría 10ª en situación de planta baja.

Uso Terciario Oficinas, en clase Oficinas en categorías 4ª en cualquier posición en la edificación, asociado al uso dotacional.

Uso de Espacios Libres y Zonas Verdes en su clase de jardines y juegos de niños en categorías 1ª y 2ª en la superficie de parcela no ocupada por la edificación, en general de uso privado al servicio de la edificación. Uso de garaje – aparcamiento en todas sus categorías.

Usos prohibidos: Los restantes.

5.8.9. Condiciones estéticas, higiénicas y de seguridad

Las actuaciones edificatorias y de todo orden se someterán a las previstas con carácter general en la presente Modificación. Se reservará como mínimo dentro de la parcela la dotación de aparcamiento prevista como mínima en las condiciones generales del uso dotacional. Esta reserva podrá efectuarse bien en situación al aire libre o bien bajo cubierto, en garaje. El cerramiento de la parcela no tendrá una altura superior a 2,10 metros, pudiendo ser opaco, de fábrica o mampostería hasta 1,00 metro y el resto hasta el máximo citado se resolverá a base de malla metálica, cerrajería, elementos vegetales y similares.

Art. 5.9. ZONA 09. RED VIARIA

5.9.1. Definición

Esta zona es la que está constituida por las áreas de comunicación entre las diversas zonas, tanto a nivel peatonal como a nivel rodado.

Regula la utilización de los mismos sin que incida sobre ellos la condición legal de espacios libres.

2. Áreas B, de Protección General.

a) Definición.

Ámbitos en los que se tiene constancia, mediante publicación, prospección, excavación, control o estudios de carácter documental, de la existencia de restos arqueológicos, fortificaciones o evidencias de edificios singulares ocultos cuya forma de conservación, que puede ser compatible con otros usos, se determinará a partir de los informes arqueológicos elaborados.

b) Normas de procedimiento.

Ante cualquier iniciativa que afecte al suelo y al subsuelo será obligatoria la emisión de un estudio arqueológico, que incluirá la realización de intervenciones arqueológicas en fases sucesivas. Esta obligación es anterior o paralela al proceso de redacción de los planes o proyectos de las promociones. Si éstas implican el desmontaje o derribo de edificaciones existentes, podrá concederse autorización para estas acciones con el fin de dejar el solar despejado sin perjuicio del cumplimiento de las restantes normas.

La realización de las actuaciones arqueológicas sucesivas comporta la obligación en cada fase de redactar un informe técnico sobre su desarrollo y resultados, expresando la valoración que los hallazgos merecen en indicando, en cualquier caso, la propuesta de actuación arqueológica posterior, de conservar los restos arqueológicos aparecidos, así como la forma en que debe realizarse tal conservación y la compatibilidad con los usos previstos. La Dirección General de Patrimonio Histórico de la Consejería de Cultura y Turismo de la Comunidad de Madrid, a la vista de los informes presentados, resolverá bien la continuidad sin condicionantes de la obra, o bien determinará en su caso la realización de actuaciones arqueológicas subsiguientes, y a la vista de la importancia de los restos hallados, propondrá soluciones adecuadas para su correcta conservación.

c) Conservación

La resolución final de la Dirección General de Patrimonio Histórico se incorporará a las condiciones incluidas en la licencia de obras, mediante adopción parcial o total de alguna de las siguientes opciones.

1. Protección integral según lo previsto en el art 4.1 de la presente normativa.
2. Conservación y restauración "in situ" de los elementos arqueológicos hallados, que puede ser compatible con otros usos no lesivos de los restos.
3. Traslado a museos u otros espacios de exposición de forma que se garantice la coherencia y capacidad científica y didáctica de los restos.
4. Continuación de la obra, previa elaboración de la documentación técnica suficiente para el análisis y registro científico del patrimonio.

Si la conservación del Patrimonio Arqueológico supone pérdida de aprovechamiento urbanístico, se compensará al propietario mediante los mecanismos posibles de ejecución, transferencia o reparto, o permutando el mencionado aprovechamiento con el equivalente que provenga del Patrimonio Municipal del Suelo, o expropiando el aprovechamiento perdido, o por cualquier otro procedimiento de compensación conforme a Derecho.

d) Disciplina

El incumplimiento de las presentes normas puede constituir infracción urbanística, de acuerdo con lo dispuesto en los arts. 201 y 204 de la ley 9/2001. En el caso de los Bienes de Interés Cultural, en los Bienes incluidos en el inventario de Bienes Culturales o sometidos a su régimen de protección, o en los procedimientos de autorización de intervenciones arqueológicas, será de aplicación el Título III de la Ley de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, y para lo previsto en el, se recurrirá a los preceptos contenidos en la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, y disposiciones que la desarrollan.

En Manzanares el Real, a 8 de septiembre de 2009.—El alcalde, Óscar Cereza Orellana.
(03/30.738/09)

El capítulo VI del Título I de la Ley 10/1998, de 9 de julio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, recoge las normas específicas de protección del Patrimonio arqueológico y paleontológico de la Comunidad de Madrid.

5.10.2. Intervenciones arqueológicas

a) Son intervenciones arqueológicas los estudios directos de arte rupestre y las prospecciones, los sondeos, las excavaciones, los controles y cualquier otra intervención, con remoción de terrenos o sin ella, que tenga por finalidad descubrir, documentar o investigar restos arqueológicos o paleontológicos (Art 41 de la ley 10/1998).

b) Todos los trabajos arqueológicos o paleontológicos señalados en las presentes normas serán dirigidos y suscritos por técnico arqueológico que deberá contar con un permiso oficial y nominal emitido por la Dirección General de Patrimonio Histórico de la Consejería de Cultura y Deportes, tal y como se expone en los artículos 40.2, 41 y 42 de la Ley 10/1998.

c) Finalizadas las intervenciones arqueológicas, se elaborará y presentará la memoria preceptiva, de la cual se entregará un informe preliminar de forma inmediata a la conclusión de los trabajos, siendo obligatorio su registro en la Dirección General de Patrimonio Histórico de la Consejería de Cultura y Deportes de la Comunidad de Madrid, que a su vez emitirá resolución, valorando la importancia de los restos hallados y estableciendo soluciones adecuadas para su correcta conservación.

d) La financiación de los trabajos arqueológicos correrá por cuenta del promotor o contratista de las obras solicitadas.

5.10.3. Ámbito y régimen de aplicación

El ámbito y régimen de aplicación de estas normas tiene carácter general, por lo que su uso es complementario a las disposiciones establecidas en las normas urbanísticas.

Los bienes del Patrimonio Arqueológico se protegen mediante su inclusión en Áreas de Protección Arqueológica con distintos niveles, para los cuales se establecen normas específicas. Se incluyen aquellos terrenos, solares o edificios donde por haberse realizado prospecciones, sondeos o excavaciones arqueológicas, o bien por existir referencias documentales suficientes, es posible establecer delimitaciones y normas de protección adecuadas a la importancia de cada inmueble.

Se establecen asimismo normas generales de aplicación en todo el término municipal.

5.10.4. Zonificación arqueológica: tipos, definiciones y normas

1. Áreas A, de Protección integral.

a) Definición.

Áreas que contienen restos arqueológicos de objetiva y probada relevancia ya constatada, con un grado de conservación y entidad histórica tales que requieren su protección integral en el sitio, libres de edificación o incluidos en espacios contruidos visitables, con el objeto de procurar la necesaria proyección social, atendiendo, fundamentalmente a su gran interés científico para el conocimiento de la historia de la Comunidad de Madrid.

b) Normas de actuación y protección.

Los restos arqueológicos incluidos en este ámbito quedarán íntegramente protegidos, y no se permitirá ningún tipo de obra que suponga alteración o remoción de los mismos, salvo todas aquellas encaminadas a su excavación arqueológica con fines científicos, conservación, restauración, integración y eventualmente musealización. La administración competente en materia de Protección del Patrimonio podrá excepcionalmente autorizar construcciones sobre rasante mediante estructuras de pilotes diáfanos con la menor incidencia posible sobre los restos conservados, que en todo caso no admitirán otros usos que los de su propia exposición al público. En todo caso, de forma previa a la redacción de planes o proyectos será preceptiva la realización de una intervención arqueológica de excavación que delimite y defina con precisión los bienes arqueológicos con el objeto de asegurar la compatibilidad de iniciativas con la protección del patrimonio.