

III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE

58**MANZANARES EL REAL**

ORGANIZACIÓN Y FUNCIONAMIENTO

Al no haberse presentado reclamaciones durante el plazo de exposición al público queda automáticamente elevado a definitivo el acuerdo plenario provisional del Ayuntamiento de Manzanares el Real relativo a la ordenanza municipal reguladora de las condiciones estéticas de la edificación y aclaraciones para la interpretación de las NN SS CC vigentes en Manzanares el Real, a quedar de la siguiente manera:

**ORDENANZA REGULADORA DE CONDICIONES ESTÉTICAS
DE LA EDIFICACIÓN Y ACLARACIONES PARA LA INTERPRETACIÓN
DE LAS NN SS CC VIGENTES EN MANZANARES EL REAL**

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Desde la aprobación de las Normas Complementarias y Subsidiarias del municipio de Manzanares el Real, por orden del Ministerio de la Vivienda de 3 de febrero de 1977, existe una problemática en la aplicación de las condiciones generales de la edificación, presentando contradicciones o problemas de interpretación, y creando una situación de grave inseguridad jurídica.

Durante años se vino interpretando la normativa de acuerdo con unos Criterios de Interpretación aprobados por Pleno del Ayuntamiento que nunca fueron objeto de información pública ni publicación y por tanto tenían una dudosa eficacia.

La Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias del Municipio de Manzanares el Real, denominada “Documento de Precisión de Aspectos Normativos y Subsanción de Deficiencias del Planeamiento Vigente” de este Municipio, por acuerdo de la Excm. Sra. Consejera de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid en fecha 30 de julio de 2009 vino a paliar esta situación, regulando las condiciones generales de la edificación, si bien este documento tenía unos objetivos mucho más amplios que la presente ordenanza. Dicho documento ha sido anulado por sentencia 350/2017 del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, Sala de lo Contencioso Administrativo.

La presente ordenanza tiene como objetivo aclarar aspectos de las Normas Complementarias y Subsidiarias del Municipio de Manzanares el Real, que presentan indefinición o problemas de interpretación, garantizando la seguridad jurídica, en los polígonos de casco antiguo y ensanche.

La presente ordenanza no varía ningún parámetro ya definido por las NN SS CC, sino que, tras exponer íntegramente el contenido de los artículos de dichas normas, se procede a aclarar los aspectos de difícil interpretación o que pueden dar lugar a interpretaciones arbitrarias o erróneas.

Asimismo, en un municipio como Manzanares El Real, en el que está declarado el BIC “Castillo del Real de Manzanares” con categoría de Monumento histórico-artístico declarado por Decreto de 3 de junio de 1931 (“Boletín Oficial del Estado” 4 de junio de 1931) y en el que se cuenta con el Conjunto Histórico de Manzanares el Real incoado por Resolución de 5 de noviembre de 1975 (“Boletín Oficial del Estado” 19 de diciembre de 1975), se hace difícilmente justificable que no existan unas condiciones estéticas para las edificaciones, por lo que, en aras de velar por la integridad del Patrimonio Histórico, se considera necesario la inclusión en la presente ordenanza de una regulación de las condiciones estéticas de las edificaciones.

Por último, las NNCCSS de 1977 establecen unas condiciones generales de uso, y una descripción de las instalaciones características de cada zona, acordes con la fecha de su redacción, pero que en la actualidad pueden dar lugar a graves confusiones simplemente por la denominación.

Esta ordenanza pretende relacionar gran parte de la casuística de las actividades actuales, a la descripción de los usos de 1977, de forma ordenada y de fácil acceso. Por ello se introduce en la presente ordenanza una lista fiable que nos permita acceder de forma rápi-

da y ordenada a los datos que necesitamos para asociar un uso solicitado en la actualidad, al establecido en 1977. La propuesta está realizada conforme a las NN SS CC vigentes, y no modifica parámetro alguno de las mismas. Se mantienen aquellas que se establecían como instalaciones características de la zona, categorías y situación, y sólo se incorpora a la denominación de los usos que por entonces se establecieron, las equivalentes en la actualidad obtenidas en gran medida de los epígrafes que la Ley 39/1988, de 28 de diciembre, reguladora de las Haciendas Locales, es decir, se incorpora la clasificación nacional de todas las actividades económicas (CNAE), que asigna un código a cada una de las actividades económicas que se pueden realizar. El código CNAE se utiliza tanto en impresos como formularios oficiales y de empresa. La última actualización de los epígrafes del I.A.E. es de 2014.

La presente ordenanza tiene una validez práctica y transitoria hasta la aprobación del Plan General, que se encuentra en fase de redacción del Avance.

Han venido a inspirar esta solución no sólo razones de eficacia, en la medida en que con este instrumento y su más rápida tramitación puede contarse de manera anticipada con el arma normativa que regule estas cuestiones en Manzanares el Real, todo ello en el marco legal que representa la repetida Ley 9/2001 madrileña, sino antes de ello y fundamentalmente —la mera eficacia sin soporte normativo deviene en arbitrariedad pública— porque a tal solución, la de una Ordenanza especial con ese objeto, presta cobertura el artículo 32 de esa Ley del Suelo de Madrid de 2001, cuando prevé que a través de esas Ordenanzas municipales pueda regularse de manera pormenorizada “... cuantas (...) condiciones no definitivas de la edificabilidad y destino del suelo, sean exigibles para la autorización de los actos de construcción, instalaciones y edificación...”, con reserva siempre, a favor de la inclusión en el Plan, de cuantos aspectos básicos definitivos de las condiciones de ordenación deban figurar en aquel (artículos 35 y 42 Ley 9/2001).

Interpretadas esas referencias normativas como habilitadoras de una Ordenanza especial como la presente, su contenido responde igualmente al esquema legal apuntado: remisión en todo caso a las vigentes Normas Subsidiarias del Planeamiento, para la definición y encuadre de la concreta aplicación de las condiciones generales de la edificación de Manzanares el Real, procurando a un tiempo conciliar el obligado respeto a la legalidad urbanística del que este Ayuntamiento es garante, con la protección del Patrimonio Histórico en Manzanares el Real, objetivo igualmente prioritario para este Consistorio.

TÍTULO PRELIMINAR

Artículo 1. *Ámbito de aplicación.*—El ámbito de aplicación de la presente ordenanza comprende dos áreas diferenciadas:

- A) Polígono 1: integrante del sector 1 de Casco antiguo, de las NNSS.
- B) Polígonos integrantes del sector 2, de ensanche, de las NNSS, excepto aquellos que pasaron a estar clasificados como Suelo No urbanizable de Protección tras la entrada en vigor de la Ley 1/1985, de 23 de enero, del Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares. En concreto, esta ordenanza resulta de aplicación en los siguientes polígonos de ensanche:
 - Polígono 2.
 - Polígono 3a.
 - Polígono 3b.
 - Polígono 4.
 - Polígono 5a.
 - Polígono 5b.
 - Polígono 6.
 - Polígono 7.
 - Polígono 8.
 - Polígono 9.
 - Polígono 10.
 - Polígono 14.
 - Polígono 15.
 - Polígono 17.
 - Polígono 18.
 - Polígono 20.
 - Polígono 23.
 - Polígono 27.
 - Polígono 29a.

Por lo tanto, la presente ordenanza tiene como objetivo clarificar las condiciones de ordenación que fijan las siguientes zonas de ordenanza de las NNSS, en el ámbito de aplicación especificado anteriormente:

- MC3.
- ME1.
- RU3.
- RU4.
- RU5.
- RM1.
- EQ1.
- EQ2.
- ES1.
- ES2.

Se incluyen las ordenanzas de equipamientos, ya que estos pueden ser localizados en cualquier parte del municipio, según el capítulo IV, normas especiales de las NNSS que dice lo siguiente:

Capítulo cuarto

Normas especiales

4.1. En relación con aquellas instalaciones o servicios de interés público tales como instalaciones de comunicaciones, militares, administrativos, de servicios, etc. Que por la variedad de funciones que desarrollan no deban ser objeto de tratamiento específico en estas normas, se establecen las siguientes reglas:

- a) Su localización la determinará el Ayuntamiento de acuerdo con la función específica que le corresponda y atendiendo a su compatibilidad con los usos previstos en el polígono donde se ubique.
- b) Se ajustará a la tipología prevista en el Cuadro de Condiciones con los números 11 y 12 según su especie.
- c) El proyecto correspondiente deberá ser aprobado por la Comisión del Área, a menos que esté provista la Instalación o Servicio por el Plan parcial. Cuando se trate de instalaciones especiales en suelo rústico, se actuará conforme a lo dispuesto en las Normas 3.6.1 y siguientes.

TÍTULO PRIMERO

Art. 2. *Condiciones estéticas.*—2.1. Cubiertas:

Materiales y coloraciones de cubiertas: se prohíben los materiales de cubrición brillantes, el uso del fibrocemento, la chapa metálica natural (sin lacar), la teja cerámica vitrificada, ni la teja de hormigón de color gris.

En los polígonos 1 y 2, los materiales de cubierta deben restringirse al uso de teja cerámica curva o mixta en tonos rojos. Serán autorizables otros materiales asimilables lo anterior, siempre que posean forma, texturas y cromatismos semejantes a las de este tipo de tejado.

En los ámbitos protegidos por la declaración de BIC en la categoría de Conjunto Histórico, y en el Entorno de Protección, se debe restringir al uso de teja cerámica árabe roja envejecida. Serán autorizables otros materiales asimilables lo anterior, siempre que posean forma, texturas y cromatismos semejantes a las de este tipo de tejado. Se admite el uso de otros materiales en elementos singulares cuando así lo autorice la D.G de Patrimonio Histórico.

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 esta, en las cuales se justificará que no produce perjuicio (reflejos, ruidos, molestias) a los vecinos colindantes.

En el ámbito del Conjunto Histórico los paneles solares se deberán sustituir por alguno de los sistemas alternativos previstos en el CTE para los ámbitos protegidos de carácter histórico.

Condiciones formales de las cubiertas: la última planta de la edificación se resolverá en general abuhardillada, si bien se admite que exista un forjado intermedio o un falso techo entre la última planta y la cubierta si el espacio bajo cubierta resultante resulta inhabi-

table por tener una altura igual o inferior a 1,50 m. Este espacio no podrá tener ningún hueco de iluminación ni accesos.

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. La inclinación de cubierta es libre, si bien se limita la altura de cumbrera a nueve metros (9 m) para las zonas donde se permiten dos plantas, y doce metros (12 m) para las zonas donde se permiten tres plantas. No se permiten buhardillas ni volúmenes que amplíen el espacio bajo cubierta. Se prohíben faldones con inclinaciones diferentes en sus desarrollos (queiebros dentro de un plano de faldón de cubierta).

La planta bajo cubierta podrá iluminarse mediante ventanas enrasadas con el plano del faldón. En los polígonos 1 y 2, dichas ventanas estarán dispuestas a ejes de los huecos de fachada y de dimensiones proporcionales a estas y 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 40 por 100 de la longitud de fachada y su distribución será acorde con la composición de los huecos construidos en la misma.

También se admiten las cubiertas planas, si bien la cara inferior del forjado de techo no podrá encontrarse a una distancia superior a la que tendría el alero en el caso de ser una cubierta inclinada. Sin embargo, no se admiten cubiertas planas en los polígonos 1 y 2, excepto para soluciones de terrazas descubiertas para la ubicación de instalaciones o paneles solares, siempre y cuando no se vean desde el viario y zonas públicas.

Se podrán construir por encima del plano de terminación de la cubierta.

- La construcción de antepechos, barandillas, remates ornamentales, que no podrán rebasar en más de ciento diez (110) centímetros de altura desde la cara superior de la terminación de la cubierta, a excepción de ornamentos aislados o elementos de cerrajería.
- La construcción de chimeneas.
- Las instalaciones de telecomunicaciones.
- En el caso de cubierta plana, las instalaciones imprescindibles para el funcionamiento del edificio, tales como maquinaria de aire acondicionado, aerotermia, paneles solares, etc., que no deberán ser visibles desde la vía pública. Se permiten construcciones deportivas al aire libre sin cubrir cuando a la cubierta plana se acceda desde otra planta computable a modo de terraza, por estar ambas situadas a la misma cota.

2.2. Fachadas: Se entiende por fachada cualquier paramento exterior de la edificación, con frente o no a vía pública.

Condiciones generales: 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, 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.

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.

Cuando se realice una hilera de edificaciones agrupadas o adosadas, no se podrá repetir en cada vivienda la misma composición de fachada, debiendo alternarse al menos dos diferentes. Se presentará un alzado de conjunto, evitándose en lo posible los ritmos repetitivos. Se prohíbe que la que la hilera de viviendas finalice con una fachada ciega, salvo que se trate de una medianera, en cuyo caso, si quedan vistas habrán de recibir un tratamiento idéntico al de las fachadas en cuanto a acabados se refiere.

No se permite la colocación de aires acondicionados en zonas visibles desde la vía pública. Si se colocan en fachadas, estos deberán estar totalmente empotrados y ocultos, y en todo caso ubicados siempre dentro del límite de su parcela. En caso de imposibilidad de cumplimiento de esta determinación, se propondrán soluciones alternativas debidamente justificadas, que deberán ser aprobadas previamente por el Ayuntamiento.

Los zócalos de las edificaciones serán de piedra natural de la zona. Si se emplea el chapado, el grosor de este no debe ser inferior a 4 cm, con objeto de que el resultado sea lo más similar posible al muro de mampostería o sillería. Los sótanos se encontrarán en general totalmente bajo rasante, de modo que la cara inferior del forjado de su techo no sobresale en ningún punto de su perímetro de la rasante aplicable a los efectos de este artículo (rasante natural del terreno, vial o espacio libre público en contacto con la edificación). En caso de

desnivel en el terreno, el sótano podrá llegar a sobresalir de la rasante natural un máximo de un metro (1,00 m) hasta la cara inferior del forjado de planta baja, siempre que se trate su fachada forma claramente diferenciada de la del resto del edificio, a manera de muro de basamento o zócalo de piedra natural o chapado del mismo material. En este caso, al menos una de las fachadas se encontrará totalmente bajo rasante. No podrán tener más huecos de iluminación que ventanas de 50 cm de altura enrasadas con la cara inferior del forjado superior. En todo caso, no podrán tener uso vividero y en el caso de estar comunicado internamente, será exclusivamente a través de las zonas comunes del edificio.

En casos de fuerte desnivel deberá dividirse la línea de fachada en tramos para que en cada uno de los tramos resultantes se cumpla la condición anterior.

Para los polígonos 1 y 2, además de las condiciones generales, se determina lo siguiente:

- Los materiales permitidos en fachada son: revestimientos continuos con colores grises o terrosos, en tonos 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 admite el uso de otros materiales en elementos singulares cuando así lo autorice la D.G. de Patrimonio Histórico.
- 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. Se prohíbe el uso de ladrillos vitrificados, moteados o jaspeados.
- Los resaltos, solo 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.

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 estos una invariante tipológica de la arquitectura tradicional del lugar. Tampoco se permite este material en balcones, cuyas protecciones exteriores deberán ser exclusivamente de cerrajería o vidrio transparente.
- Huecos: en lo referente a los huecos, estos 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.

Para el resto de polígonos afectados por la presente ordenanza, además de las condiciones generales, se determina lo siguiente:

- Los materiales permitidos en fachada son: revestimientos continuos o chapados con colores claros y sin brillos, madera, piedra del lugar y acero cortén. Se admite el uso del ladrillo en colores terrosos claros o el ladrillo de tejar o rústico. El ladrillo deberá tener color uniforme y no moteado, jaspeado o manchado, prohibiéndose el ladrillo vitrificado.

2.3. Cuerpos volados: se entiende por tales a los elementos construidos que siendo solidarios y pertenecientes a la edificación, sobresalen o vuelan de la misma por delante del plano que contiene a cada fachada y no contienen apoyos aparte de su unión con la propia edificación.

Computará para el cálculo de la ocupación la superficie comprendida dentro del perímetro formado por la proyección sobre un plano horizontal de toda construcción que sobresalga más de un metro (1,00 m) del terreno natural, y descontados los aleros y cuerpos volados, excepto los superiores a 1m de vuelo y los cuerpos volados cerrados.

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 que vuelen más 30 cm desde la alineación oficial en calles de ancho inferior a 6 m (con excepción de los aleros, que podrán tener una longitud mayor)

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, excepto para calles peatonales de ancho mayor a 6 m.

Los vuelos deberán respetar la distancia mínima de 60 cm con los edificios colindantes (con excepción de los aleros).

Tipos de cuerpos volados:

- a) Alero. Prolongación del tejado de cubierta inclinada que vuela respecto del plano de la fachada para evitar que entre el agua de lluvia, o borde horizontal y más bajo de un techo inclinado que forma parte inseparable de la cubierta de la edificación. La cara inferior del alero deberá encontrarse a un mínimo de 2,10 m respecto de la rasante y un máximo de 6,50 m (9,50 m en el caso de permitirse tres plantas). En el caso de desnivel del terreno podrá llegarse como máximo a 7,50 m (10,50 m en el caso de permitirse tres plantas), pero nunca en todas las fachadas de la edificación. El vuelo del alero no podrá ser superior a 1 m.
- b) Marquesina: elemento volado que sobresale del plano de fachada para producir una zona de sombra o resguardo de la lluvia, que no se produzca como prolongación de la cubierta inclinada del edificio.
- c) 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 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. Se deberá dejar una distancia de separación mínima entre ellos de 1,20 m.
- d) Balconada o balconaje: 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 de cada una, medida en la dirección paralela a la fachada, será de 2,50 m, no permitiéndose la disposición de cuerpos volados corridos a lo largo de toda la fachada, debiendo dejar una distancia de separación mínima entre ellos de 1,20 m.
- e) Terrazas: son salientes abiertos que superan las dimensiones establecidas en los apartados c) y d).
- f) 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 de cada mirador, medida en la dirección paralela a la fachada, será de 2,50 m, no permitiéndose la disposición de cuerpos volados corridos a lo largo de toda la fachada, debiendo dejar una distancia de separación mínima entre ellos de 1,20 m.
- g) Jardineras: es un cuerpo saliente destinado a la plantación de plantas ornamentales. Su altura será igual a las de los antepechos de los huecos de ventanas e inferior o igual a ciento diez (110) centímetros y tendrán 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.
- h) Cuerpos volados cerrados: son los cuerpos cerrados salientes en fachada no pertenecientes a las clases anteriores, independientemente del tipo de material con que estén cerrados. Computan para la ocupación y superficie edificada, así como el fondo máximo edificable.

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

Composición de los cuerpos volados:

- En general la composición será libre, excepto en los polígonos 1 y 2, en los que se regula lo siguiente:
- Solo se permiten los vuelos que se ajusten a la definición de aleros (a), marquesinas (b), balcones (c), balconadas o balconajes (d), miradores (f) y jardineras (g) de la presente ordenanza.
- La suma de las longitudes de todos los vuelos, no podrá ser superior al cuarenta por 100 (40 por 100) de la longitud de cada fachada.

- Los balcones y balconadas no podrán estar cerrados con láminas de aluminio, fábrica, etc. ni cualquier otro elemento de cerramiento, excepto rejería metálica de protección con diseño adecuado al entorno, o vidrio transparente.
- Deberá simplificarse al máximo el diseño de los componentes de las balconadas, tales como zapatas de pies derechos, ménsulas y barrotes de barandillas.
- Los forjados de los balcones y 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:

- Los únicos cuerpos salientes admisibles serán exclusivamente los aleros y los balcones. Las peanas de los balcones deberán poseer en todo caso un canto máximo de 15 cm. En ningún caso podrán admitirse petos de fábrica, debiendo ejecutarse exclusivamente con barrotes verticales metálicos con acabado en colores oscuros, o vidrio transparente. Los aleros deberán poseer un canto inferior al de los forjados convencionales.
- Se prohíben las marquesinas, balconadas, galerías, terrazas corridas, miradores, jardineras, y cuerpos volados cerrados.
- En el ámbito protegido por la declaración de BIC del Conjunto Hco. se prohíben en general ámbitos entrantes de ningún tipo.

2.4. Cuerpos abiertos: porches.

Elementos cubiertos y abiertos por alguno de sus lados, constituyendo un cuerpo exento, o un entrante respecto del plano de fachada de la edificación o que sobresalen por delante del plano que contiene a cada fachada y contienen apoyos aparte de su unión con la propia edificación.

No pueden colocarse porches a una distancia menor de tres metros a los linderos, salvo en tipologías agrupadas o pareadas.

Computarán para la superficie edificada en un 100 por 100 si están cerrados por tres lados y en un 50 por 100 si están abiertos por dos, tres o cuatro lados, a los efectos del establecimiento de la edificabilidad, exceptuando sus vuelos o aleros inferiores a 1m.

2.5. Carpinterías y cerrajería: en general no se permite el uso de perfiles de aluminio en su color natural, ni en acabados anodizados o metalizados brillantes de ninguna clase.

En edificios existentes, cuando se pretenda realizar un cambio de carpinterías de uno de los pisos, estas deberán adecuarse a las del resto de la fachada.

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, prohibiéndose cualquier nueva instalación hasta que se solicita licencia para realizar un acristalamiento igual en todos los balcones o terrazas.

Las ventanas 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.

Los canalones, si son vistos, tendrán un tratamiento compositivo con la fachada cuidando su impacto visual.

En el ámbito protegido por la declaración de BIC del Conjunto Hco. y en su Entorno de Protección se deberán cumplir las siguientes consideraciones:

- Las carpinterías exteriores, incluidos los capialzados de persianas, deberán estar comprendidos dentro de la sección del muro. Se prohíben expresamente manifestaciones de los capialzados 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 las carpinterías de color blanco.
- Los perfiles de las carpinterías tendrán escuadrías y despieces asimilables a las de la madera.

- 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 rejas siempre deberán ir a interior del hueco, prohibiéndose que sobresalgan del plano de fachada.
- 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.

2.6. Condiciones de los espacios libres de edificación:

Se considera espacio libre de edificación todo aquel espacio de patio o jardín no ocupado por la edificación y una franja de 3 m paralela a los límites de la parcela, excepto en el caso de manzana cerrada, en que es el espacio no ocupado por la edificación situado en patios o tras agotar el fondo máximo edificable. Se atenderán a las siguientes condiciones:

- a) Pueden utilizarse como espacios libres de uso privado, solados o ajardinados, incluso con pistas deportivas sin cubrir o juegos infantiles.
- b) Pueden utilizarse como aparcamientos a al aire libre.
- c) Se pueden ocupar total o parcialmente por la rampa de garaje, accesos de vehículos y accesos peatonales.
- d) Podrán ocuparse por plantas totalmente 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.
- e) Se permite ubicar en la zona libre de edificación las piscinas, estanques o depósitos de agua cuando no sobresalgan en ningún punto por encima de la rasante natural del terreno.
- f) Se permite ubicar en la zona libre de edificación otras construcciones auxiliares por encima de la rasante (depósitos, piscinas, escaleras, bancales...) que computan para el cálculo de la ocupación si sobresalen más de 1,00 m del terreno natural. En el caso de realizarse a menos de tres metros del lindero (excepto en el caso de edificaciones agrupadas o pareadas) será previo acuerdo ante notario entre los propietarios de las parcelas colindantes, que deberá inscribirse en el registro de la propiedad.
- g) Se pueden colocar pérgolas si están cubiertas por elementos discontinuos y permeables a la luz y el agua, las cuales no computan para el cálculo de la ocupación ni edificabilidad. En el caso de encontrarse a menos de tres metros del lindero, (excepto en el caso de edificaciones agrupadas o pareadas) será obligatorio aportar previo acuerdo ante notario entre los propietarios de las parcelas colindantes, que deberá inscribirse en el registro de la propiedad.
- h) Se pueden colocar estructuras no permanentes que ocupen esos espacios (toldos, barbacoas...).
- i) Se pueden realizar bancales o aterrazamientos en las condiciones fijadas en el punto Modificaciones de la rasante natural en los espacios libres de edificación. Se pueden embeber las piscinas, depósitos o estanques en el bancale, siempre que no sobresalga respecto de este. En el caso de realizarse a menos de tres metros del lindero (excepto en el caso de edificaciones agrupadas o pareadas) será previo acuerdo ante notario entre los propietarios de las parcelas colindantes, que deberá inscribirse en el registro de la propiedad.
- j) Se permite ocupar la zona libre de edificación por los aleros y cuerpos volados permitidos, siempre que se respete la distancia mínima de 2 m desde el límite de estos al lindero, tal como establece el Código Civil.
- k) En vivienda unifamiliar, además de la edificación principal, se permite la construcción de un edificio destinado a garaje siempre que tengan un frente máximo de 4,50 m y no superen una altura total de 2,50 m. 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 realizarse a menos de tres metros del lindero (excepto en el caso de edificaciones agrupadas o pareadas) será previo acuerdo ante notario entre los propietarios de las parcelas colindantes, que deberá inscribirse en el registro de la propiedad.

Modificaciones de la rasante natural en los espacios libres de edificación: rasante natural es la altura que tiene el terreno de la parcela antes de efectuar cualquier modificación, o, en caso de haber sufrido modificaciones, la que haya conservado en los últimos cuatro años.

En las zonas libres de edificación se mantendrá en general la rasante natural, si bien se podrá modificar en los siguientes casos:

- Para la realización de los accesos peatonales, los recorridos accesibles, el acceso rodado de vehículos y la rampa de garaje.
- En parcelas con pendiente se podrán realizar banales o aterrazamientos con una altura máxima de 1 m. Queda permitida la excavación correspondiente al aterrazado, pero se procurará conservar las formaciones rocosas existentes que son patrimonio natural de Manzanares el Real. Cada aterrazado o banal deberá cumplir las siguientes condiciones:
 - En ninguno de los casos podrá superar el relleno ni la excavación la altura máxima de un metro (1,00 m).
 - Los muros y los rellenos de los banales no se pueden realizar a menos de tres metros de distancia con los linderos de otras propiedades, salvo acuerdo documentado ante notario entre los colindantes.
 - Se pueden embeber piscinas, estanques o depósitos en los banales o aterrazamientos.

Con carácter general no se permite modificar el terreno natural de forma que se obtenga mayor altura de la edificación, por lo tanto en el caso de realizarse los banales o aterrazados descritos anteriormente, la altura de la edificación siempre se medirá desde la rasante más desfavorable en cada punto de la edificación, de la siguiente manera:

- Si se produce alguna excavación junto a la edificación (patio inglés, movimientos de tierra, etc...), la altura se medirá desde la nueva rasante en contacto con la edificación, excepto cuando dicha excavación corresponda a la rampa de acceso de vehículos.
- Con el fin de realizar el acceso al sótano, se podrá extraer de la rasante del terreno dentro de la propia parcela el volumen de tierras estrictamente necesario a tal fin en la proyección vertical ocupada por el acceso, sin que esa nueva rasante sea considerada a los efectos de la definición de sótano. Los sótanos tendrán como máximo un acceso peatonal más un acceso de vehículos, salvo que justificadamente se demuestre la necesidad de que exista más de uno.
- En el caso de que se realice un relleno junto a la edificación la altura de la misma se medirá desde la rasante natural.

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.

2.7. Toldos: su colocación es libre, excepto en el ámbito protegido por la declaración de BIC del Conjunto Hco. y en su Entorno de Protección, en el que se deberán cumplir las siguientes consideraciones:

- Solo 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.

2.8. 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.

2.9. Cerramientos de parcela: los cierres de parcela, cercas o vallados, en definitiva, los elementos que sirven para delimitar o cerrar las parcelas o propiedades con la vía pública, o con otras propiedades, deberán cumplir las siguientes condiciones:

- a) 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.
- b) Se prohíbe expresamente la incorporación de materiales potencialmente peligrosos, tales como vidrios rotos, filos, puntas, espinas, etc.
- c) En los cerramientos con la vía pública se prohíbe el bloque de hormigón gris visto y la malla de simple torsión. Se permite la malla de simple torsión en la separación con otras propiedades. El bloque de hormigón gris habrá de revestirse en todos los casos.
- d) Se admiten los cerramientos provisionales de solares en malla de simple torsión, si bien en el Conjunto Histórico y su Entorno de Protección, los cerramientos provisionales de los solares deberán realizarse con sistemas opacos constituidos por materiales y cromatismos compatibles con el ámbito protegido.
- e) 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.
- f) Los cierres de parcela con el espacio público podrán ser ciegos, permeables o mixtos.
- g) Los cierres o partes ciegas 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 permitidos en las condiciones estéticas para las fachadas y coloración adecuada al entorno.
- h) Los colores de las partes ciegas serán terrosos claros y sin brillos.
- i) Los elementos de cierre permeable podrán ser vegetales o de cerrajería. 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. Los elementos de cerrajería deberán ser lacados en los colores permitidos para las fachadas por las condiciones estéticas de la zona de ordenanza.

- j) La altura máxima será de 2,50 m medidos sobre cada punto de la rasante del terreno en contacto con el cerramiento. No se podrá superar esta medida en ninguna de las dos caras del mismo, con la siguiente excepción:
- Cuando el desnivel entre las parcelas, o entre la parcela y la vía pública, supere 1,50 m, el cerramiento se podrá elevar 1 m como máximo por encima de la cota más alta. También podrá superarse la altura máxima previo acuerdo documentado ante notario entre colindantes.
- k) En vivienda unifamiliar se permite la construcción de garajes adosados al cerramiento de la alineación oficial, siempre que tengan un frente máximo de 4,50m y no superen una altura total de 2,50 m. 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 encontrarse a una distancia menor de tres metros con el lindero del vecino, se aportará un acuerdo entre propietarios firmado ante notario, que deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad.
- l) 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.

2.10. Entrada de vehículos: las puertas de acceso a garaje tendrán coloraciones y materiales acordes con las carpinterías de la fachada.

En los polígonos 1 y 2, sus dimensiones no podrán sobrepasar los 3,00 m de anchura y los 2,50 m de altura.

TÍTULO SEGUNDO

Aclaraciones a algunas definiciones contenidas en las NN SS CC de 1977.

Art. 3. *Tipología urbana. Norma 2.3.2.*—El artículo 2.3.2 de las NN SS CC de 1977 establece la siguiente terminología:

- Edificación aislada (AS): es la situada en parcela independiente, con solución de continuidad a otras edificaciones y acceso exclusivo desde la vía pública.
- Edificación agrupada (AG): es la situada en parcela independiente, en contigüidad con otra edificación.
- Edificación apareada (AP): es una edificación agrupada, formada únicamente por dos edificios.
- Edificación en manzana cerrada (C): es la que ocupa todo el frente a la alineación de las calles que contornean la manzana. Sus fachadas interiores se alinean formando un patio interior de manzana.
- Edificación abierta (AB): es la edificación en bloques aislados pareados, sin patios cerrados, bloques en H y aislados con patios cerrados. Los bloques quedarán separados por espacios libres ajardinados.
- Edificación exenta (EX): es una aislada con tratamiento o carácter singular.

3.1. Aclaraciones a las definiciones anteriores:

Edificación aislada (AS): es la situada en parcela independiente, con solución de continuidad a otras edificaciones y acceso exclusivo desde la vía pública.

Se trata de una vivienda unifamiliar independiente, aislada, rodeada por espacios libres en todos sus lados. En cumplimiento de lo establecido Código Civil, la distancia mínima a los linderos de toda edificación sobre rasante, no puede ser inferior a tres metros (3m).

Edificación agrupada (AG): es la situada en parcela independiente, en contigüidad con otra edificación.

Se trata de una vivienda unifamiliar en parcela independiente, que se sitúa adosada a otras con las mismas características. El conjunto de viviendas agrupadas se deberá encontrar rodeado por espacios libres en todos sus lados. En cumplimiento de lo establecido Código Civil, excepto entre las propias edificaciones agrupadas, la distancia mínima a los linderos de toda edificación sobre rasante, no puede ser inferior a tres metros (3 m).

Edificación apareada (AP): es una edificación agrupada, formada únicamente por dos edificios.

Se trata de una vivienda unifamiliar en parcela independiente, que se sitúa adosada a otra con las mismas características. El conjunto de las dos viviendas agrupadas se deberá encontrar rodeado por espacios libres en todos sus lados. En cumplimiento de lo establecido Código Civil, excepto entre dos edificaciones pareadas, la distancia mínima a los linderos de toda edificación sobre rasante, no puede ser inferior a tres metros (3 m).

Edificación en manzana cerrada (C): es la que ocupa todo el frente a la alineación de las calles que contornean la manzana. Sus fachadas interiores se alinean formando un patio interior de manzana. Se procurará dejar retranqueos laterales o posteriores en el caso en que en las parcelas colindantes exista una edificación abierta o un patio de parcela, para no degradar las edificaciones existentes con muros medianeros ciegos. En todo caso, si se deja un retranqueo, en cumplimiento de lo establecido Código Civil, este será de 3 m como mínimo.

Se incluye dentro de la tipología de manzana cerrada a las viviendas tradicionales entre medianerías propias del casco antiguo.

Puede albergar una o varias viviendas.

Edificación abierta (AB): es la edificación en bloques aislados pareados, sin patios cerrados, bloques en H y asilados con patios cerrados. Los bloques quedarán separados por espacios libres ajardinados.

Las parcelas pueden albergar una o varias viviendas en régimen de división horizontal. En este último caso, las viviendas contarán con accesos comunes a la parcela y garaje común o ubicado en zonas comunes.

Se admiten viviendas pareadas o bloques aislados que contengan una o varias viviendas, así como conjuntos de viviendas pareadas y conjuntos de bloques aislados, según la definición de las NNSSCC.

En el caso de edificios de viviendas, cada uno deberá tener accesos comunes a modo de portales cubiertos y cerrados, y las fachadas no podrán tener ritmos compositivos repetitivos paralelos que recuerden a una hilera de adosados.

En cumplimiento de lo establecido Código Civil, la distancia mínima a los linderos de toda edificación sobre rasante, así como entre las edificaciones abiertas que contenga la parcela, no puede ser inferior a tres metros (3 m).

Edificación exenta (EX): es una aislada con tratamiento o carácter singular, a determinar su tipología y distancias a linderos en función de las necesidades del uso dotacional.

Art. 4. *Parcela mínima. Norma 2.3.2.*—El artículo 2.3.2 de las NN SS CC de 1977 establece la siguiente terminología:

- Parcela: lote de terreno apto o no para la edificación, según la ordenación aprobada.
- Parcela mínima: la menor superficie de terreno admisible. Su edificabilidad se computará descontando, en su caso, la superficie de cesión obligatoria.

A los efectos de aclarar las anteriores definiciones se establece lo siguiente:

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) Las parcelas serán edificables si cumplen las condiciones mínimas de superficie y dimensiones establecidas para cada zona por las NNSSCC de 1977, 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 esta ordenanza.
- 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.
- d) Se permite la agrupación de dos parcelas inferiores a la mínima, aunque el resultado de la suma de las superficies sea también inferior a la parcela mínima establecida, por considerarse que supone una mejora de las condiciones previas.
- e) A los efectos de la aplicación de los índices de aprovechamiento edificable, ocupación superficial, etc., se considerará superficie registral, o la superficie real de la parcela, si esta se encuentra suficientemente documentada. Si la parcela se encontrara entre dos zonas de ordenanza, se aplicarán la ocupación y edificabilidad a cada zona, multiplicados por la superficie de parcela que se encuentre en la zona correspondiente, pudiéndose distribuir por toda la parcela de la forma más conveniente para el uso pretendido. El resto de los parámetros urbanísticos (altura, retranqueos)... deberán cumplirse en cada zona de la parcela o aplicar para toda la

parcela el más restrictivo. Si la parcela se encontrara sólo parcialmente en zona urbana, se aplicarán los parámetros de ocupación y edificabilidad a la superficie urbana de la parcela, y la construcción se concentrará solo en esta zona. Para determinar la superficie englobada dentro de cada ordenanza, será obligatorio presentar un levantamiento topográfico visado y firmado por técnico competente.

- f) En la zona MC3 no se establece parcela mínima, si bien cabe aclarar que la 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, en su artículo 24 establece lo siguiente: en los Conjuntos Históricos declarados, además, deben respetarse las alineaciones. Las alteraciones parcelarias serán excepcionales y las sustituciones de inmuebles sólo podrán realizarse en la medida que contribuyan a la conservación general del carácter del Conjunto.

Se establecen las siguientes condiciones de parcelación, a efectos de nuevas segregaciones de parcelas:

Se establece un frente mínimo de 6,00 m para todas las zonas, o el catastral existente antes de la aprobación definitiva de la presente ordenanza.

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.

Art. 5. *Condiciones higiénicas aplicables a la tipología de manzana cerrada.*—Los artículos 3.1.3 y el 3.2.3 de las NN SS CC de 1977 establecen que para las manzanas que se desarrollen bajo la tipología urbana de edificación cerrada se seguirán las siguientes reglas:

- a) No serán aplicables las previsiones del cuadro de condiciones, excepto las relativas a la altura máxima y condiciones de uso.
- b) Los huecos para luces y vistas de habitaciones y locales no vivideros (aseos, baños, vestíbulos y escaleras) podrán abrirse únicamente a la vía pública, patios de manzana o a patios de parcela de una dimensión mínima tal que se pueda inscribir en ellos un círculo de 3 metros de diámetro. Este diámetro será de 4 metros en los locales vivideros (dormitorios, comedores, estares, despachos, cocinas, etc.).
- c) Cuando la parcela o solar edificable exceda de una superficie de 150 m², el fondo edificable no podrá ser superior a 12 metros lineales.

La presente ordenanza, en aras de clarificar dicho artículo establece lo siguiente:

5.1. Huecos para luces y vistas: en el caso de dotar de huecos para luces y vistas a los locales no vivideros (aseos, baños, vestíbulos y escaleras), se estará a lo dispuesto en el artículo 3.1.3 y 3.2.3, sin embargo no es una condición obligatoria que cuenten con iluminación y ventilación natural. En aplicación del artículo 2.3.4 de las NN SS:

- Con carácter general se permite el empleo de conductos de ventilación tipo shunt para cuartos de baño, aseos, despensas y escaleras.
- Se permite el empleo de escaleras interiores en edificios de hasta tres plantas. La iluminación será cenital, mediante linternas o claraboyas, con una superficie mínima de dos tercios de la superficie de caja de escaleras. El ancho mínimo de los tiros y del hueco central será de un metro.

No es obligatorio que las cocinas tengan iluminación y ventilación natural si estas se encuentran abiertas o incorporadas al salón o comedor.

En lo referente a la dimensión de los patios, en aplicación de las NN SS CC, será tal que permita inscribir entre los paramentos de fachadas (sin tener en cuenta los resaltes o elementos decorativos), al menos un círculo de 3m en patios que den servicio a locales no vivideros (aseos, baños, despensas, vestíbulos y escaleras), y dicho círculo será al menos de 4 m cuando de servicio a los locales vivideros (dormitorios, comedores, estares, despachos, cocinas, etc.). En el caso de resultar aplicable otra normativa de carácter técnico más actualizada como el Código Técnico de la Edificación, se aplicará esta.

5.2. Fondo máximo de la edificación: distancia medida desde la alineación oficial y en perpendicular a esta, que establece la superficie ocupable de la parcela. Cuando se deje un retranqueo a la alineación, previa justificación de que esta solución favorece la integración del nuevo edificio en el entorno, el fondo máximo edificable se medirá desde la línea de la fachada principal y no desde la alineación oficial.

Deberán cumplirse las siguientes condiciones:

- a) Una vez agotado el fondo máximo, será obligatorio la creación de patios de luces intermedios, que cumplirán las condiciones del artículo 3.1.3 de las NN SS CC.

- b) Cuando la edificación tenga frente a una sola alineación, si se respeta el fondo máximo edificable podrá ocuparse la totalidad de la parcela, siempre que se cumpla el artículo 3.1.3.b o el 3.2.3.b de las NN SS CC.
- c) Cuando la edificación tenga frente a dos alineaciones que formen esquina, el fondo máximo se podrá ocupar medido desde cada una de ellas, aunque se superpongan entre sí. Si se respeta el fondo máximo edificable podrá ocuparse la totalidad de la parcela siempre que se cumpla el artículo 3.1.3.b o el 3.2.3.b de las NN SS CC.
- d) Cuando la edificación tenga frente a dos alineaciones enfrentadas, se cumplirá el fondo máximo desde cada una de ellas, pero en el caso de superponerse, deberán dejarse patios de manzana intermedios que garanticen las condiciones higiénicas del artículo siempre que se cumpla el artículo 3.1.3.b o el 3.2.3.b de las NN SS CC.
- e) Cuando la edificación tenga frente a tres alineaciones conformando un perímetro en forma de U, la edificación podrá conformar una U con las fachadas interiores situadas a una distancia de 12 m medido en perpendicular a cada una de las alineaciones, siempre que se cumpla el punto d.
- f) Si existieran cuatro alineaciones conformando la parcela, la edificación podrá configurarse estableciendo unas fachadas interiores ubicadas a 12m de distancia de las alineaciones, medida en perpendicular a cada una de las mismas. Las fachadas interiores conformarán un patio de manzana, que cumplirá las condiciones del artículo 3.1.3.b o el 3.2.3.b de las NNSSCC. En el caso de que se superpongan los fondos máximos, deberán dejarse patios de manzana intermedios que garanticen las condiciones higiénicas del artículo 3.1.3 de las NNSSCC.
- g) Puede ocuparse la totalidad de la parcela por los sótanos.
- h) Los terrenos interiores que superen el fondo máximo edificable y los patios quedarán como espacios libres de uso privado, que tendrán las mismas condiciones que los espacios libres de la edificación.

Art. 6. Condición de aparcamiento obligatorio.—En edificios de nueva construcción se reservará como mínimo dentro de la parcela una plaza de aparcamiento por cada vivienda o local comercial. En el caso de uso hotelero u oficinas, una plaza por cada 100 m² construidos. Esta reserva podrá efectuarse bien en situación al aire libre o bien bajo cubierto, en garaje.

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.).

Las plazas de aparcamiento tendrán unas dimensiones mínimas de 4,50 m de longitud por 2,20 m de ancho, libre de todo obstáculo. Se permiten también plazas de moto de dimensiones mínimas 2,50 m × 1,50m.

Art. 7. Áreas de protección arqueológica.—En el Conjunto Histórico y su Entorno de Protección se establece un área de Protección arqueológica, por tratarse de 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.

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. Si estas 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.

La Dirección General de Patrimonio Histórico de la Consejería de Cultura y Turismo de la Comunidad de Madrid, podrá eximir de esta obligación, si lo consideran suficientemente justificado.

Art. 8. *Condiciones generales de los usos.*—Las NN CC SS de 1977 establecen unas condiciones generales de uso, y una descripción de las instalaciones características de cada zona, acordes con la fecha de su redacción, pero que en la actualidad pueden dar lugar a graves confusiones simplemente por la denominación.

La clasificación nacional de todas las actividades económicas (CNAE), asigna un código a cada una de las actividades económicas que se pueden realizar. El código CNAE se utiliza tanto en impresos como formularios oficiales y de empresa. La última actualización de los epígrafes del IAE es de 2014, con lo que es ciertamente confuso asociar estos, a una denominación de 1977.

Esta ordenanza pretende relacionar gran parte de la casuística de las actividades actuales, a la descripción de los usos de 1977, de forma ordenada y de fácil acceso.

La propuesta está realizada conforme a las NN SS CC vigentes, y no modifica parámetro alguno de las mismas.

Se mantienen las que aquellas establecían como instalaciones características de la zona, categorías y situación, y sólo se incorpora a la denominación de los usos que por entonces se establecieron, las equivalentes en la actualidad obtenidas en gran medida de los epígrafes que la Ley 39/1988, de 28 de diciembre, Reguladora de las Haciendas Locales.

El objetivo es generar una lista fiable que nos permita acceder de forma rápida y ordenada a los datos que necesitamos para asociar un uso solicitado en la actualidad al establecido en 1977.

El artículo 2.3.3 de las NNSS 77 determina las condiciones generales de uso y establecen:

Art. 2.3.3. Condiciones generales de uso: a los efectos de afinidad o incompatibilidad mutua, se establecen los siguientes grupos de usos dentro de los perímetros urbanos

- a) Uso de vivienda:
 - C.^a1. Unifamiliar.
 - C.^a2. Colectiva o multifamiliar.
- b) Uso de industria:
 - C.^a1. Sin molestia para vivienda.
 - C.^a2. Incómoda para la vivienda.
 - C.^a3. Incompatible con la vivienda.
 - C.^a4. Agropecuario.
- c) Uso comercio, almacenes y oficinas.
 - S.1. En edificios de vivienda.
 - S.2. En naves o edificios independientes.
- d) Uso público o semipúblico:
 - C.^a1. Administrativo.
 - C.^a2. Cultural.
 - C.^a3. Religioso.
 - C.^a4. Benéfico-sanitario.
 - C.^a5. Hotelero.
 - C.^a6. Espectáculos.
 - C.^a7. De relación.
 - C.^a8. Deportivo.

Toda construcción, ya esté destinada a vivienda, industria, o cualquier uso público, deberá cumplir las condiciones mínimas establecidas en los reglamentos y disposiciones legales vigentes, aparte de aquellas que se establezcan en los Planes Parciales o equivalentes.

Con carácter general se permite el empleo de conductos de ventilación tipo shunt para cuartos de baños, aseos, despensas y escaleras. Tales conductos se encontrarán, comunicados con el exterior por su parte superior e inferior.

Se permite el empleo de escaleras interiores en edificios de hasta tres plantas. La iluminación será cenital, mediante linternas o claraboyas, con una superficie mínima de dos tercios de la superficie de la caja de escaleras. El ancho mínimo de los tiros y del hueco central será de un metro.

El capítulo V del mismo documento, determina que:

Las condiciones a aplicar en los diferentes polígonos que se definen en los planos de zonificación, serán las que se establecen en el texto de las Normas para los Sectores a los

que pertenecen según el siguiente Cuadro de Tipos, y en el Cuadro de Condiciones de la Edificación para los tipos y subtipos que en mismo se especifican.

CUADRO DE TIPOS

POLÍGONO	SECTOR	TIPOLOGÍA DE USOS	SUBTIPOS	EDIFICABILIDAD S/POLÍGONO APLICABLE m ² /m ²	PORCENTAJE DE EQUIPAMIENTO PARA SISTEMAS GENERALES		
					Verde	Arterias	Equipo
1	C. Antiguo	MC3	Y	-	-	-	-
2	Ensanche	ME1	Y	-	-	-	-
3 a	Ensanche	ME1	Y	-	-	-	-
3 b	Ensanche	ME1	Y	-	-	-	-
4	Ensanche	RU3	X, Y	-	-	-	-
5 a	Ensanche	RM1	X	-	-	-	-
5 b	Ensanche	RM1	X	-	-	-	-
6	Ensanche	RU3	X, Y	-	-	-	-
7	Ensanche	RU3	X, Y	-	-	-	-
8	Ensanche	RU3	X, Y	-	-	-	-
9	Ensanche	RU3	X, Y	-	-	-	-
10	Ensanche	RU3	X, Y	-	-	-	-
14	Ensanche	RU3	X, Y	-	-	-	-
*15	Ensanche	RU4	X, Y	-	-	-	-
17	Ensanche	RU5	X, Y	-	-	-	-
18	Ensanche	RU3	X, Y	-	-	-	-
20	Ensanche	RU3	X, Y	-	-	-	-
23	Ensanche	RU3	X, Y	-	-	-	-
**25	Ensanche	IJ1	X, Y	-	-	-	-
26	Ensanche	LV	X	-	-	-	-
27	Ensanche	RU3	X, Y	-	-	-	-
***29 a	Ensanche	EQ2	X, Y	-	-	-	-
****29 b	Ensanche	EQ2	X, Y	-	-	-	-
11	O. Aprobada	RU2 RU3	X, Y X, Y	-	-	-	-
12	O. Aprobada	RU2 RU3	X, Y X, Y	-	-	-	-
13	O. Aprobada	RU2 RU2	X, Y	-	-	-	-
16	O. Aprobada	RU3	X, Y	0.22	10	3	2
19	R. Urbana	RU3	X, Y	0.22	20	3	2
21	R. Urbana	RU3	X, Y	0.22	10	3	2
22	R. Urbana	RU3	X, Y	0.22	10	3	2
****24 a	R. Urbana	RU1	X, Y	0.11	45	3	2
****24 b	R. Urbana	MC3	Y	-	-	-	-
*****28	R. Urbana	LD	X, Y	-	-	-	-

En el cuadro de condiciones de la edificación de las NN CC SS se establecen las Condiciones de Uso de cada zona, siendo en Manzanares el Real las siguientes:

ZONA	CONDICIONES DE USO				
SIGLAS	EDIFICACIONES E INSTALACIONES CARACTERÍSTICAS DE LA ZONA	VIVIENDA	COMERCIO Y OFICINAS	PÚBLICO/ SEMIPÚBLICO	INDUSTRIA
PLANO		CATEGORÍA	SITUACIÓN	CATEGORÍA	CATEGORÍA SITUACIÓN
RU3	Villas o chalets en ciudad jardín	1ª Y 2ª	Sólo en los centros previstos en los planes parciales	2.7 y 8	1ª 2 1 y 2 2 1 1 Y 2
RU4	Hileras de vivienda con equipo de primera necesidad				
RU5					
RM1	Bloques de vivienda con equipo comercial, hostelería, cultural, religioso, sanitario, social, recreativo				
MC3	Edificios de viviendas con anejos talleres e industrias no molestas, comercio, hoteles, diversiones, edificios públicos.				
ME1	Edificios de vivienda, comerciales, oficinas, comercio, hoteles, talleres, e industrias no molestas, edificios públicos.	1			
EQ	Instituciones y edificios de equipamiento comunitario	Una vivienda para guardería por instalación	Prohibido	1.2.3.4.5.6.7 y 8	PROHIBIDOS
ES	Instalaciones y servicios urbanos de abastecimiento, comunicaciones, etc.	Una vivienda para guardería por instalación	Prohibido	1.2.3.4.5.6.7 y 8	PROHIBIDOS

8.1. Cuadro de equivalencias entre usos: incorporamos el siguiente Cuadro, en el que asociamos a cada denominación de uso de las NSyC 77, una o varias denominaciones actuales de las actividades equivalentes, obtenidas en gran medida de los epígrafes que la Ley 39/1988, de 28 de diciembre, y actualizados en 2014.

DENOMINACIÓN DEL USO NNSS 77	CATEGORIA/SITUACIÓN NNSS 77	DENOMINACIÓN EQUIVALENTE EN LA ACTUALIDAD	
Vivienda	1 Unifamiliar	V-1 Unifamiliar	
	2 Colectiva o Multifamiliar	V-2 Multifamiliar	
Comercio	1 En edificio Viviendas	C-1A Comercio en locales y talleres de reparación vinculados a la actividad comercial (< 200m2 de superficie de venta). Única razón comercial. C-1B Comercio en locales (hasta 500m2). Única razón comercial. C-1C Galerías y centros comerciales (< 1500m2). Una o varias razones comerciales.	
	2 Independiente	C-2A Galerías y centros comerciales (< 2500m2). Una o varias razones comerciales. C-2B Grandes centros comerciales (> 2500m2). Única razón comercial.	
Oficinas	1 En edificio Viviendas	O-1A Despachos y consultas profesionales O-1B Oficinas privadas con atención al público esporádica O-1C Oficinas privadas con atención al público continuada O-1D Oficinas de administración con o sin atención al público	
	2 Independiente		
Almacenes	1 En edificio Viviendas		
	2 Independiente		
Público o semipúblico	1 Administrativo	PA-1 Centros de la administración local, autonómica o estatal con atención al público. PA-2 Establecimientos de "pequeña entidad" en los que las personas acuden citadas y en un número limitado	
	2 Cultural	PC-1 Educación infantil (según LOMCE). Titularidad pública o privada. PC-2 Educación primaria (según LOMCE). Titularidad pública o privada. PC-3 Educación secundaria (según LOMCE). Titularidad pública o privada. PC-4 Educación universitaria/ centros de investigación. Titularidad pública o privada. PC-5 Otras enseñanzas oficiales (conservatorio de música, educación física, Cursos y actividades de formación, etc.). PC-6 Enseñanza de actividades no reguladas por la administración (servicios de enseñanza en general).	
Público o semipúblico	2 Cultural	PC-7 Centros culturales, museos y bibliotecas	
	3 Religioso	ER-1 Centros de culto y reunión sin residencia colectiva aneja. ER-2 Centros de culto y reunión con residencia colectiva aneja.	
		4 Benéfico-Sanitario	PS-1 Centros de servicios sociales (con residencia colectiva) - residencia de ancianos - centros de acogida infantil y de adultos PS-2 Establecimientos sanitarios sin internamiento. Titularidad pública o privada. - clínicas - ambulatorios - consultas - odontología - laboratorios - enfermería PS-3 Establecimientos sanitarios con internamiento. Titularidad pública o privada. - clínicas - hospitales - sanatorios PS-4 Establecimientos veterinarios. Titularidad pública o privada.
	5 Hotelero		PH-1 Instalaciones hasta 15 habitaciones y 600m2 (incluidas instalaciones complementarias).
			PH-2 Instalaciones hasta 50 habitaciones y 2500m2 (incluidas instalaciones complementarias).
			PH-3 Instalaciones de más de 50 habitaciones y mas de 2500m2 (incluidas instalaciones complementarias).
		PH-4 Alojamiento rural	
		PH-5 Hosterías	
PH-6 Áreas de Auto-caravanas			
6 Espectáculos	PE-1 Establecimientos de reunión y espectáculos al aire libre PE-2 Establecimientos de reunión y espectáculos en locales cerrados		
7 De relación	PR-1 Establecimientos de bebidas, cafes y restauración (sin espectáculo ni hospedaje) PR-2 Centros de servicios sociales (sin residencia colectiva). - club de ancianos - guardería - casa de la juventud		
	8 Deportivo	PD-1 Espacios y locales para la práctica deportiva sin espectadores.	

DENOMINACIÓN DEL USO NNSS 77	CATEGORIA/SITUACIÓN NNSS 77	DENOMINACIÓN EQUIVALENTE EN LA ACTUALIDAD
Industria	1 En edificio Viviendas	I-1 Actividades totalmente compatibles con usos residenciales.
	2 Independiente	I-2 Actividades tolerables por el uso residencial.
Equipo (EQ)	EQ1 Equipo Comarcal	EQ-1 Instituciones y edificios de equipamiento comunitario de carácter autonómico o estatal.
	EQ2 Equipo Local	EQ-2 Instituciones y edificios de equipamiento comunitario de carácter municipal.
Servicio (ES)	ES1 Comarcales	ES-1 De la Administración Autonómica o Estatal.
	ES2 Locales	ES-2 De la Administración municipal.

8.2. Descripción general de las denominaciones equivalentes propuestas:

8.2.1. Uso vivienda:

8.2.1.1. Definición: comprende los espacios y dependencias destinados al alojamiento humano en forma permanente.

8.2.1.2. Categorías:

- V-1: vivienda unifamiliar: 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.
- V-2: 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.

8.2.2. Uso comercio:

8.2.2.1. Definición: comprende los espacios y locales destinados a actividades comerciales y de venta de servicios de carácter privado, artesanos, pequeños talleres con venta de productos, así como los abiertos al uso público destinados a compraventa de mercancías al por menor (comercio minorista en general) o a procurar servicios privados a la población (peluquerías, etc.) que queden reguladas en el siguiente artículo de la presentes normas urbanísticas.

8.2.2.2. Categorías:

- C-1A: locales comerciales de venta de todo tipo de productos, alimentarios o no, artesanos y pequeños talleres con venta al público, tales como reparación de electrodomésticos, zapaterías, joyerías..., en establecimiento independiente de dimensión no superior a 200 m², 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.
- C-1B: 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.
- C-1C: galerías y centros comerciales de hasta 1.500 m² de superficie de zona de venta, pudiendo estar integrado por una o varias razones comerciales.
- C-2A: galerías y centros comerciales de hasta 2.500 m² de superficie de zona de venta, pudiendo estar integrado por una o varias razones comerciales.
- C-2B: grandes centros comerciales de más de 2.500 m² de superficie de zona de venta, integrado por una sola razón comercial.

8.2.3. Oficinas:

8.2.3.1. Definición: comprende los espacios y locales destinados a actividades de venta y desarrollo de servicios profesionales, tales como despachos profesionales, oficinas privadas o públicas de gestión, etc...

8.2.3.2. Categorías:

- O-1A: despachos y consultas profesionales, asociados a otros usos o aislados.
- O-1B: oficinas privadas sin atención al público, asociadas a otros usos o aisladas.
- O-1C: oficinas privadas con atención al público, asociadas a otros usos o aisladas.
- O-1D: oficinas de la Administración sin atención al público.

8.2.4. Uso público o semipúblico:

8.2.4.1. Definición: corresponde a los espacios y locales destinados a actividades dotacionales de uso público y dominio tanto público como privado, tales como Centros de la administración local, autonómica o estatal, Centros destinados a la educación y la cultura como guarderías, clubes sociales, colegios...Centros sanitarios, Instalaciones religiosas, Centros para el alojamiento temporal de las personas (hoteles, hosterías, casas rurales, áreas de auto-caravanas...), Centros de reunión para espectáculos y ocio (cines, teatros, salas de reunión, discotecas, etc.) los que procuren servicios de relación la población (café, teterías, bares, restaurantes, etc.), o los Espacios deportivos

8.2.4.2. Categorías:**PA Administrativo:**

- PA-1: centros de la Administración Local, Autonómica o Estatal, con atención al público (Ayuntamiento, oficina de correos, cuartel de Guardia Civil, etc.).

- PA-2: establecimientos que sean de “pequeña entidad” en los que las personas acuden citadas de forma personalizada y en un número limitado (se puede considerar razonable establecer dicho límite en 100 m² de superficie útil y en 10 personas de ocupación) no están abiertos “al público”, por lo que todas sus zonas se consideran de uso privado y pueden asimilarse, en el caso de que no lo sean, al uso administrativo.

PC Cultural:

- PC-1: centros de educación infantil (EI), de titularidad pública o privada.
- PC-2: centros de educación primaria (EP), de titularidad pública o privada.
- PC-3: centros de educación secundaria, bachillerato, o formación profesional (ESO, Bachillerato y FP), de titularidad pública o privada.
- PC-4: centros de enseñanza universitaria o destinados a la investigación, de titularidad pública o privada.
- PC-5: otras enseñanzas oficiales (conservatorio de música, educación física, Cursos y actividades de formación, etc.).
- PC-6: enseñanza de actividades no reguladas por la administración (servicios de enseñanza en general).
- PC-7: centros culturales, museos y bibliotecas.

ER Religioso:

- ER-1: centros de culto y reunión sin residencia colectiva aneja.
- ER-2: centros de culto y reunión con residencia colectiva aneja.

PS Benéfico-Sanitario:

- PS-1: Centros de servicios sociales con residencia colectiva, de titularidad pública o privada, tales como residencias de ancianos, centros de acogida infantil o adultos, etc.
- PS-2: Establecimientos sanitarios para la medicina humana sin internamiento, de titularidad pública o privada (ambulatorios, consultas, clínicas odontológicas, matronas, enfermeras, laboratorios análisis, etc.).
- PS-3: Establecimientos sanitarios para la medicina humana con internamiento, de titularidad pública o privada (hospitales, clínicas y sanatorios, etc.).
- PS-4: Establecimientos veterinarios. Titularidad pública o privada.

PH Hotelero:

- PH-1: 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.
- PH-2: 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.
- PH-3: instalaciones para el alojamiento temporal de más 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.
- PH-4: alojamiento rural. Instalaciones para el alojamiento temporal. Los apartamentos turísticos podrán ser ofrecidos para su ocupación en las modalidades de bloques y conjuntos.
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 solo unidad empresarial de explotación.
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 solo unidad empresarial de explotación. No resultan segregables registradamente ni se puede establecer un régimen de división horizontal.
- PH-5: hosterías que ofrecen al público el servicio de alojamiento turístico con carácter temporal, en habitaciones de capacidad múltiple dotadas de camas literas de dos alturas, pudiendo contar, además, con habitaciones dobles o habitaciones individuales.

- PH-6: áreas de auto-caravanas, para estacionamiento, comer o dormir en el interior del vehículo, elevar el techo o abrir claraboyas, sacar sillas o mesas, y realizar vertidos de fluidos (aguas limpias, grises o negras) en los lugares determinados para ello.

PE Espectáculos:

- PE-1: establecimientos de reunión y espectáculos al aire libre.
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.
- PE-2: establecimientos de reunión y espectáculos en locales cerrados.
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.

PR De relación:

- PR-1: Establecimientos de bebidas, cafés y restauración (sin espectáculo ni hospedaje).
- PR-2: centros de servicios sociales sin residencia colectiva aneja, tales como club de ancianos, guarderías, casa de la juventud, etc., de titularidad pública o privada.

PD Deportivo:

- PD-1: espacios y locales para la práctica deportiva sin espectadores, bajo cubierto o al aire libre.
- PD-2: espacios y locales para la práctica deportiva con espectadores, bajo cubierto o al aire libre.

8.2.5. Uso industrial:

8.2.5.1. Definición: es aquel que corresponde a los establecimientos dedicados tanto a la obtención y transformación de materias primas o semielaboradas como así mismo al almacenamiento de las mismas. Todas deberán cumplir con la normativa sectorial correspondiente.

8.2.5.2. Categorías:

- I-1: 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.
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. 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.
- I-2: 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.

8.2.6. Uso equipamiento:

8.2.6.1. Definición: corresponde a los espacios y locales destinados a actividades dotacionales de uso y dominio público, tales como, centros destinados a la educación y la cultura, guarderías, clubes sociales, centros culturales, centros sanitarios, religiosos, instalaciones deportivas, etc., situados en diferentes zonas de ordenanza que quedan regulados en el Capítulo IV de las NNSSCC 77.

8.2.6.2. Categorías:

- EQ-1: centros de la Administración Autonómica o Estatal, con atención al público.
- EQ-2: centros de la Administración Local, con atención al público.

8.2.7. Uso Servicios:

8.2.7.1. 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 las infraestructurales relacionadas con los servicios básicos urbanos (transformación de energía, almacenamiento de agua potable, depuración y tratamiento de aguas residuales, etc.), los relacionados con algún modo de transporte (estación y apeaderos de ferrocarril), las redes viarias y los espacios libres.

8.2.7.2. Categorías:

- ES-1: de la Administración Autonómica o Estatal.
- ES-2: de la Administración municipal.

8.3. Particularidades del uso dotacional público: en el capítulo cuarto de las NNSCC 77, se establecen las normas especiales para las instalaciones de interés público, y determina que:

“4.1. En relación con aquellas instalaciones o servicios de interés público tales como instalaciones de comunicaciones, militares, administrativos, de servicios, etc. que por la variedad de funciones que desarrollan no deban ser objeto de tratamiento específico en estas normas, se establecen las siguientes reglas:

- a) Su localización la determinará el Ayuntamiento de acuerdo con la función específica que le corresponda y atendiendo a su compatibilidad con los usos previstos en el polígono donde se ubique.
- b) Se ajustará a la tipología prevista en el Cuadro de Condiciones con los números 11 y 12 según su especie.
- c) El proyecto correspondiente deberá ser aprobado por la Comisión del Área, a menos que esté provista la Instalación o Servicio por el Plan parcial. Cuando se trate de instalaciones especiales en suelo rústico, se actuará conforme a lo dispuesto en las Normas 3.6.1 y siguientes”.

En aplicación del artículo anterior, las dotaciones públicas pueden ser localizadas en cualquier parte del municipio, de acuerdo con los intereses municipales, procurando su integración con los usos previstos en el polígono donde se integren, ajustándose sus condiciones de volumen y uso a la tipología EQ1, EQ2, ES1 o ES2, según determine el Ayuntamiento de acuerdo a su especie.

Contra el presente acuerdo, conforme al artículo 19 del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, se podrá interponer por los interesados recurso contencioso-administrativo, en el plazo de dos meses contados a partir del día siguiente al de la publicación de este anuncio en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID, ante el Tribunal Superior de Justicia de Madrid.

En Manzanares el Real, a 25 de abril de 2018.—El alcalde, Óscar Cerezal Orellana.

(03/15.016/18)

