
MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NNSSCC PARA PRECISIÓN DE ASPECTOS NORMATIVOS

TEXTO REFUNDIDO



**MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NNSSCC PARA PRECISIÓN DE
ASPECTOS NORMATIVOS. MANZANARES EL REAL**

PARTE V. TEXTO REFUNDIDO

MINISTERIO DE LA VIVIENDA
COMISION DE PLANEAMIENTO Y COORDINACION
DEL AREA METROPOLITANA DE MADRID

**NORMAS COMPLEMENTARIAS
Y SUBSIDIARIAS DEL
PLANEAMIENTO
DE
MANZANARES EL REAL**

1976

**COMISION DE PLANEAMIENTO Y COORDINACION DEL AREA METROPOLITANA
DE MADRID**

GABINETE DE ESTUDIOS

**NORMAS COMPLEMENTARIAS Y SUBSIDIARIAS
PARA LOS MUNICIPIOS DE LA PROVINCIA**

DOCUMENTO nº 1

**TEXTO REFUNDIDO DE LAS NORMAS URBA-
NISTICAS DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS RE-
DACTADAS AL AMPARO DEL ACUERDO DEL
CONSEJO DE MINISTROS DE 6-II-76 PARA EL
TERMINO MUNICIPAL DE MANZANARES EL
REAL**

ORDEN DEL MINISTERIO DE LA VIVIENDA DE 3 DE FEBRERO DE 1977
(B.O. DEL ESTADO DE 15 DE FEBRERO)

ILTMO. Sr.

“ Acordada por el Consejo de Ministros en su reunión del día 6 de febrero de 1976, la declaración de urgencia para la redacción y modificación de las normas complementarias y subsidiarias de planeamiento de la provincia de Madrid, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 57, 3.º, de la Ley 19/1975, de 2 de mayo, se ha procedido a petición del Ayuntamiento de Manzanares el Real, a modificar la del citado término municipal.

La Comisión de Planeamiento y Coordinación del Area Metropolitana de Madrid, en sesión celebrada en 9 de junio de 1976, acordó elevar a este Ministerio las modificaciones citadas.

Este Ministerio, de conformidad con lo establecido en los preceptos de referencia, aceptando la propuesta de la Comisión de Planeamiento y Coordinación del Area Metropolitana de Madrid, y con la conformidad del Ayuntamiento citado a las mencionadas propuestas, en las que se han consignado las observaciones formuladas por los mismos en el trámite de audiencia, ha resuelto:

Aprobar la modificación de las normas complementarias y subsidiarias de planeamiento del término municipal de Manzanares el Real, y de cuantos documentos las componen. ”

Madrid, 3 de febrero de 1977

**ILTMO. Sr. DELEGADO DEL GOBIERNO EN LA COMISION DE PLANEAMIENTO
Y COORDINACION DEL AREA METROPOLITANA DE MADRID**

COMISION DE PLANEAMIENTO Y COORDINACION DEL AREA METROPOLITANA DE MADRID

NORMAS URBANISTICAS DE MANZANARES EL REAL

CAPITULO PRIMERO: NORMAS GENERALES.

1.1. AMBITO DE APLICACION:

Estas normas regirán en todo el término municipal de Manzanares el Real (Madrid) desde el momento de la publicación de su aprobación definitiva, y serán aplicables hasta la publicación de la aprobación definitiva del Plan General de Ordenación del municipio.

1.2. CONTENIDO

Las Normas Subsidiarias de Manzanares el Real se integran de los siguientes documentos:

- 1.— Normas urbanísticas.
- 2.— Planos de zonificación a escala 1:5.000 y 1:50.000
- 3.— Cuadro de Condiciones en relación a usos y volúmenes de las distintas zonas.

1.3. DESARROLLO:

El cumplimiento de las previsiones de estas Normas se llevará a cabo mediante la redacción y aprobación de Planes Parciales o Especiales, de Proyectos de Urbanización y de Estudios de Detalle en los sectores o polígonos en que así se establezca a través de sus normas específicas.

1.4. CLASIFICACION DEL SUELO:

1.4.1. **Suelo urbano:** Está constituido por las siguientes superficies:

- 1.4.1.1. **Casco antiguo:** Está constituido por los polígonos de los planos de zonificación, cuya delimitación se justifica por corresponder al área central del actual casco urbano o núcleo primitivo de la población.

1.4.1.2. **Ensanche:** Está constituido por el suelo urbanizado o semiurbanizado, sujeto al régimen de tipologías previsto en las Normas que puede ser desarrollado directamente o, en su caso, previa redacción y aprobación del Proyecto de Urbanización o del Estudio de Detalle.

1.4.1.3. **Suelo con ordenación aprobada:** Está constituido por las superficies para las que existe una ordenación urbanística aprobada definitivamente con anterioridad a la entrada en vigor de estas Normas Subsidiarias.

1.4.2. **Suelo de reserva:**

1.4.2.1. **Suelo de reserva urbana:** Está constituido por aquellas superficies cuya calificación y desarrollo exigen la previa redacción de Plan Parcial, bien por carecer de urbanización, bien por sus especiales características de zonificación. Hasta el momento de la aprobación definitiva del Plan Parcial correspondiente, se mantendrá la calificación de suelo rústico, y serán de aplicación a las superficies integrantes de este Sector las Normas 3.6.1. a 3.6.9.

1.4.2.2. **Suelo de reserva metropolitana:** Está constituido por las superficies definidas en los planos de zonificación, destinadas a la constitución, en colaboración con los Municipios, de un sistema de protección de comunicaciones, paisajes, ambiente e instalaciones indispensables para las necesidades metropolitanas. Se calificará y desarrollará, en su caso, mediante la redacción y aprobación de Planes Especiales de protección de comunicaciones, paisajes u otras finalidades análogas.

1.4.3. **Suelo rústico:** Se integra de: 1º.— Las superficies del término Municipal no comprendidas en las categorías anteriores.
2º.— Las superficies comprendidas en los Sectores de Reserva Urbana y Metropolitana, en tanto no se aprueben definitivamente los Planes Parciales o Especiales que prevén sus normas específicas.

1.5. **CALIFICACION DE SUPERFICIES:** Dentro de esta clasificación de suelo, la calificación de superficies se ajustará, en su caso, a las siguientes definiciones:

- a) Viales.
- b) Zonas Verdes.
- c) Terrenos destinados a edificación pública.
- d) Terrenos destinados a edificación privada.
- e) Suelo de protección de infraestructuras.

1.6. **DEFINICIONES:** A los efectos de estas Normas, se entenderán aplicables los siguientes conceptos:

- a) **ZONA:** Superficies de carácter homogéneo en cuanto a edificación y usos del suelo a efectos de distribución de éstos dentro de un polígono determinado.
- b) **SECTOR:** Superficie definida por un tratamiento homogéneo en lo que se refiere a condiciones de tramitación del planeamiento y ejecución urbanística.
- c) **POLIGONO:** Superficie definida en los planos de zonificación como unidad mínima de redacción de planes parciales, y salvo fraccionamiento con los requisitos previstos en estas normas, de reparto de cargas a efectos de reparcelación.
- d) **SUBPOLIGONO:** Unidad resultante del fraccionamiento de polígonos a efectos de ejecución y urbanización.
- e) **SISTEMAS GENERALES:** Se entiende con éste término el conjunto de viales, zonas verdes, servicios y equipamiento organizado urbanísticamente en función de las necesidades generales del Municipio.
- f) **SISTEMAS INTERIORES DE POLIGONO:** Se entiende con éste término el conjunto de viales, zonas verdes, servicios y equipamiento previstos en los Planes Parciales de tramitación preceptiva en los polígonos de reserva urbana a que se refiere el Capítulo III de estas Normas y en su caso en los Estudios de Detalle definidos en el artículo 3.2.2.

CAPITULO SEGUNDO: NORMAS PARA PLANES Y PROYECTOS

2.1. REDACCION DE PLANES PARCIALES O ESPECIALES.

- 2.1.1. La redacción y tramitación de Planes Parciales se ajustará a lo prevenido en la Ley del Suelo y en la Ley y Reglamento del Area Metropolitana de Madrid.
- 2.1.2. Cuando sean de iniciativa particular, se someterán al régimen de compromisos y garantías previstos en la Ley del Suelo.
- 2.1.3. El ámbito de aplicación de los Planes Parciales será, como mínimo, de un polígono completo de los definidos en los planos de zonificación de estas Normas. Su contenido se ajustará a lo dispuesto en la Ley del Suelo. El incumplimiento de los plazos previstos en el preceptivo Plan de Etapas, dará lugar automáticamente a la revisión de la calificación del suelo por el Organo Urbanístico competente.
- 2.1.4. Para el eficaz cumplimiento de la Norma 2.1.3. en la redacción de los Planes Parciales deberán tenerse en cuenta, en la medida de lo necesario en cada caso, los puntos a que se refiere esta Norma y los artículos 2.1.5. a 2.1.7.

a) Medio físico:

- Relieve (entorno, altimetría, hipsometría, clinometría, líneas de acceso).
- Agua (red de drenaje natural, régimen de los cursos de agua, zonas inundables, zonas húmedas o mal drenadas, abastecimiento).
- Suelo (naturaleza del subsuelo, firme, potencia, textura, humedad, reacción química, contenido y profundidad del humus).
- Clima (temperatura, precipitaciones, dirección y velocidad de vientos, meses infra y sobre calentados, contaminación, laderas y depresiones calientes o frías, áreas expuestas o abrigadas, reflexión del calor, circulación del aire, collados ventosos, obstrucciones del soleamiento, nieblas o contaminaciones persistentes).
- Vegetación (carácter del terreno, especies autóctonas, censo de arbolado existente según su porte, copa y diámetro de tronco).
- Usos del suelo (tipología y modelos de usos, suelos incultos o en estado de abandono).
- Panorama (fondos visuales, horizontes, siluetas, vistas a conservar y a cerrar hacia y desde el sitio, rasgos y elementos importantes del panorama, áreas de interés paisajístico).

b) Medio humano:

- Desarrollo histórico (condicionantes para el futuro).
- Población y empleo (características de la población esperada).
- Actividades económicas (estructura de actividades, mercado inmobiliario y del suelo, volúmen de actividad, condiciones locacionales).
- Aspectos sociológicos (problemas, déficits).
- Recursos financieros (inversiones previstas).

c) Medio urbano:

- Usos urbanos del suelo (actividades, vivienda, servicios y equipo, relaciones entre usos, tráfico, tamaño y configuración de las parcelas, edificabilidades de hecho, estructura de la propiedad, terrenos sin edificar, valores del suelo).
- Edificaciones (emplazamiento, uso, volúmen, altura, tipología, sistema constructivo, edad, estado, higiene, ocupación, urbanización, valores de los inmuebles).
- Comunicaciones (red viaria, trazas, secciones tipo, cargas de tráfico, generadores de tráfico, relaciones vivienda-trabajo, transporte público y privado, aparcamientos, itinerarios de peatones).
- Equipo y Servicios (administrativo, escolar, sanitario, comercial, etc., redes de servicios públicos, estándares y niveles de servicio).
- Escena Urbana (elementos naturales, superficies verdes o libres, sistema viario, superficies envolventes de calles y espacios, formas de la edificación, organización de fachadas, elementos y puntos singulares, áreas de interés ambiental).

d) Afecciones:

- Planes, Normas, Proyectos, áreas de servidumbre o protección, etc.

2.1.5. A partir de los datos e informaciones recogidas, se analizarán los principales factores e influencias que afecten al sitio, estableciendo el alcance de los condicionantes naturales e infraestructurales que, junto con el programa urbano de necesidades han de ser tenidos en cuenta para la redacción del Plan Parcial.

Sin perjuicio del preceptivo cumplimiento de lo establecido en la Ley del Suelo, el Plan Parcial desarrollará los siguientes aspectos:

a) **Concepto zonal:**

- Determinación de clases e intensidad de usos.
- Mezcla de usos.
- Transformación de edificación.
- Localizaciones para equipo y servicios.
- Carácter público o privado de las superficies.

b) **Concepto vial:**

- Trenzado de relaciones de tráfico
- Red para tráfico rodado, según sea público o privado.
- Correspondencias del transporte público.
- Localizaciones, con capacidad y extensión, para aparcamientos.
- Red de itinerarios de peatones.
- Zonas de accesibilidad limitada.

c) **Concepto espacial:**

- Conservación o creación del marco urbano.
- Edificios y elementos naturales a conservar.
- Tratamiento de calles, plazas y espacios.
- Superficies envolventes (alineaciones, fachadas, arbolado).
- Relaciones espaciales (vistas, transparencias, puntos focales).
- Edificaciones (formas, desarrollo en altura, articulación).
- Zonas con diferentes condicionamientos estéticos.

d) **Concepto social-**

- Detección de déficits existentes y medidas correctoras.
- Previsión de posibles conflictos generados por la actuación.
- Cauces para información y participación.

e) **Concepto de ejecución:**

- Formas de gestión según tamaño, clase de actuación y promoción.
- Plan de Etapas espacio-temporales.
- Medios económicos-financieros, con estimación de costes por etapas y fuentes de financiación.

2.1.6. 1º) Las condiciones de uso y volúmen de la edificación permitida en los correspondientes Planes Parciales que en su caso hayan de desarrollar estas Normas Complementarias y Subsidiarias, se ajustarán a las previsiones máximas y mínimas establecidas en el Cuadro de Condiciones.

2º) En materia de equipamiento correspondiente a sistemas interiores de polígono se estará a lo dispuesto en la Ley del Suelo para los Planes Parciales. Los porcentajes resultantes incrementarán las previsiones contenidas en estas Normas en cuanto a equipamiento para sistemas generales.

2.1.7. El ancho y las características de los perfiles transversales de las calles, se establecerán de acuerdo con la función y la velocidad específica que corresponda dentro del sistema viario. Las secciones mínimas entre cerramientos, serán las siguientes:

– Sendas o aceras para peatones	1,20 m
– Calles de peatones	4 m
– Calles de reparto (Inclinación máx. 15 %)	8--10 m
– Calles colectoras (Inclinación máx. 10 %)	12--15 m
– Arterias principales (Inclinación máx. 7 %)	24--30 m
– Calles industriales (Inclinación máx 7 %)	18--24 m

Las previsiones anteriores en lo que respecta a las secciones mínimas podrán ser reducidas siempre que tal modificación se deba a razones topográficas debidamente justificadas.

En los Planes Parciales se establecerán las previsiones para estacionamientos públicos contiguos a las edificaciones y, en su caso, al margen de las bandas de circulación. La dotación mínima obligatoria para las parcelas privadas, en el interior de las mismas, será la siguiente según los usos:

– Zonas de viviendas:	1 plaza cada vivienda
– Zonas cívico comerciales:	1 plaza cada 50 m ² construídos
– Locales de reunión:	1 plaza cada 10 a 20 localidades
– Zonas industriales:	1 plaza cada 10 empleados
– Otros usos:	A justificar

2.2. REDACCION Y CONTENIDO DE LOS PROYECTOS DE URBANIZACION:

2.2.1. Objeto:

Los Proyectos de Urbanización tendrán por objeto la preparación de suelo no urbanizado, como desarrollo de los Planes Parciales o, en su caso, de estas Normas Subsidiarias cuando no sea preceptiva la redacción de Plan Parcial y el terreno no haya alcanzado el grado de urbanización a que se refieren las Normas 2.2.3. a 2.2.12.

2.2.2. **Tramitación:** Se ajustará a lo dispuesto en la Ley del Suelo y a lo señalado en la Ley y Reglamento del Area Metropolitana. Los proyectos vendrán suscritos por técnico competente y con visado colegial.

Cuando sean de iniciativa particular, deberá prestarse la garantía a que se refiere la Ley del Suelo.

2.2.3. **Contenido:** Los servicios urbanos mínimos exigibles, son los de abastecimiento de agua, evacuación de residuales, suministro de energía eléctrica, alumbrado público, pavimentación y plantación de arbolado, debiendo dimensionarse las aceras de forma que en ellas puedan disponerse las canalizaciones de todos los servicios urbanos, incluso teléfonos. Se exigirá un servicio de recogida y destrucción de basuras en aquellas zonas a que no alcance el servicio municipal de limpiezas.

2.2.4. **Condiciones y garantías:** En los Pliegos de Condiciones económico-facultativos habrán de fijarse los plazos y etapas de realización y recepción de las obras y recoger las condiciones y garantías que el Ayuntamiento juzgue necesarias para la perfecta ejecución de las obras, fijándose también que se realizarán a cargo del promotor las pruebas y ensayos técnicos que se estimen convenientes.

2.2.5. **Abastecimiento de agua:** En las previsiones de los planes y proyectos de urbanismo, el cálculo del consumo diario medio se realizará a base de dos sumandos:

- 1.— Agua potable para usos domésticos con un mínimo de 200 litros/habitante/día.

2.— Agua para riegos, piscinas y otros usos a tenor de las características de la ordenación.

En cualquier caso la dotación por habitante y día no será inferior a 300 litros. El consumo máximo para el cálculo de la red se obtendrá multiplicando el consumo diario medio por 2,5.

Será preciso demostrar, por medio de la documentación legal requerida en cada caso, la disponibilidad del caudal suficiente, bien sea procedente de una red municipal o particular existente o de manantial propio.

Deberá acompañarse igualmente el análisis químico y bacteriológico de las aguas, así como el certificado de aforo realizado por un organismo oficial en el caso de captación no municipal.

2.2.6. Evacuación de Residuales y Pluviales: Se exigirá, en todos los casos una red de alcantarillado unitario o separativo, según convenga a las características del terreno y de la ordenación. En desarrollos de densidad bruta inferior a las 15 viviendas por hectárea, podrán evacuarse las aguas pluviales por cuneta lateral a la calzada con posterior vertido a las vaguadas naturales.

Las aguas residuales verterán a colectores de uso público para su posterior tratamiento en las depuradoras municipales. En los polígonos donde la topografía del terreno no permita esta solución, y el vertido de aguas residuales se realice a alguna vaguada, arroyo, etc., deberá preverse la correspondiente estación depuradora y quedar claramente especificado el régimen económico de mantenimiento de la misma.

No se admitirá el uso de fosas sépticas. Las urbanizaciones actuales que no dispongan de red de saneamiento deberán construirla en el plazo máximo de dos años.

Los proyectos de la red, estarán sujetos a las siguientes condiciones mínimas:

- Velocidad de agua a sección llena: 0,50--3,00 m/s.
- Cámaras de descarga automática en cabeceras con capacidad de 0,50 m³ para las alcantarillas de 0,30 m. y de 1 m³ como mínimo para las restantes.
- Pozos de registro visitables en cambios de dirección y de rasante y en alineaciones rectas a distancias no superiores a 50 m.

- Tuberías de hormigón centrifugado para secciones menores de 0,60 m de diámetro y de hormigón armado para secciones mayores.
- Sección mínima de alcantarilla de 0,20 m.
- Todas las conducciones serán subterráneas y seguirán el trazado de la red viaria y de los espacios libres de uso público.

2.2.7. **Suministro de Energía Eléctrica:** El cálculo de las redes de baja tensión se realizará de acuerdo con lo dispuesto en los Reglamentos Electrotécnicos vigentes previendo en los edificios, en todo caso, las cargas mínimas fijadas en la Instrucción MI BT 0 10 y el grado de electrificación deseado para las viviendas.

La carga total correspondiente a los edificios se preverá de acuerdo con lo establecido en dicha Instrucción y, en el cálculo de las redes, se aplicarán para la fijación de las potencias de paso los coeficientes siguientes:

Polígonos residenciales:

Nº de acometidas conectadas	Coeficiente de simultaneidad
1	1
2	0,95
3	0,90
4	0,85
5	0,80
6	0,75
7	0,70

Polígonos industriales

Nº de parcelas suministradas desde el mismo C. de transformación	Coeficiente de simultaneidad
1-2	1
3-4	0,95
5-6	0,90
7-8	0,85
9-10	0,80
11-12	0,75
13	0,70

A partir de la aprobación por el Ministerio de la Vivienda de la Norma Tecnológica relativa a las redes de distribución de energía eléctrica en urbanizaciones se aplicarán los coeficientes que en ella se establezcan.

Las redes de distribución de energía eléctrica en baja tensión serán, preferiblemente, subterráneas. Este tipo de tendido tendrá carácter obligatorio en zonas con edificaciones unidas y alturas superiores a tres plantas o cuando la previsión de potencia a distribuir sea mayor de 2,5 MW/Km².

En las urbanizaciones que no satisfagan esta obligación se realizarán las obras necesarias para cumplirla en un plazo de dos años o se redactará un programa para el paso de red aérea a subterránea, el cual debe iniciarse al mes de aprobado y terminarse en el plazo establecido.

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

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

Todas las instalaciones eléctricas satisfarán lo establecido en los Reglamentos Electrotécnicos vigentes, así como la normativa de los Ayuntamientos en los que esté enclavada la urbanización y de la Compañía Suministradora de Energía que no se oponga a lo aquí establecido.

2.2.8. **Alumbrado:** El alumbrado público debe contribuir a crear un ambiente visual nocturno adecuado a la vida ciudadana sin deteriorar la estética urbana e, incluso, potenciándola siempre que sea posible. Sus componentes visibles armonizarán con las características urbanas de la zona y el nivel técnico de la iluminación satisfará los objetivos visuales deseados, cuyos parámetros mínimos se indican a continuación.

Nivel técnico (valores mínimos en servicio).

PARAMETROS	TRAFICO RODADO		PARA PEATONES	
	ADECUADO CONDUCTORES	EXIGENCIAS SEGURIDAD	EXIGENCIAS PEATONES	ZONAS EXCLUSIVAS PEATONES
Iluminancia	Recomendable: 30 lux Admisible: 20 lux	12 lux	8 lux	5 lux
Uniformidad: min/med.	1:3	1:3	1:4	1:6
Deslumbramiento (*)	SCO	SCO	NCO	NCO
Temperaturas de color correlacionada	4000 K	4000 K	4000 K	4000 K
Rendimiento en color				

(*) Según: "Normas e instrucciones para alumbrado urbano": M.V. 1965.

Las instalaciones que satisfagan los parámetros establecidos para el tráfico rodado deben realizarse de forma que se logre minimizar sus costos actualizados al momento de su puesta en servicio (inversión más gastos explotación) y la vida económica prevista debe ser superior a 18 años.

Ello exigirá la utilización de equipos de alta calidad: conductores que satisfagan las normas UNE; soportes adecuadamente protegidos de la corrosión; luminarias cerradas con sistemas ópticos que minimicen su envejecimiento; lámparas de alta eficacia, y larga vida media y reducida depreciación, etc.

En los alumbrados que satisfagan los parámetros establecidos para peatones, debido a que la estética de la luminaria y báculo tendrá un importante peso en su elección, la instalación se realizará de forma que se consigan minimizar los costos de explotación actualizados al momento de su puesta en servicio y la vida económica prevista será superior a 15 años.

En todo caso la situación de los centros de mando será tal que ocupen un lugar secundario en la escena visual urbana y no ocasionen inconvenientes al ciudadano: ni para transitar, ni por la producción de ruidos molestos.

Las redes de distribución serán preferentemente subterráneas. Este tipo de tendido será obligatorio en las instalaciones clasificadas como "adecuadas para conductores" y en aquellas realizadas en zonas con arbolado o aceras de anchura inferior a 2 m., excepto en este último caso cuando se utilizan como soportes brazos murales.

En cualquier caso, las instalaciones satisfarán las exigencias de los Reglamentos Electrotécnicos vigentes, así como aquellas existentes en los municipios en que se hayan enclavadas.

- 2.2.9. **Pavimentación:** Las dimensiones, materiales y demás características técnicas de la solera y de la capa de rodadura de las vías de circulación rodada responderán a las necesidades de los distintos tipos de calles en relación con la intensidad, velocidad y tonelaje del tránsito previsto, debiendo emplearse en la red viaria principal y secundaria el aglomerado asfáltico sobre solera de hormigón hidráulico.

En las calles de carácter arquitectónico, estético o pintoresco del casco antiguo, se emplearán los pavimentos a base de enlosado, pudiendo resaltar las aceras de peatones mediante encintado.

En las demás calles, las sendas de peatones, irán ejecutadas con enlosados naturales o artificiales, debiendo dimensionarse las aceras de forma que en ellas puedan disponerse las canalizaciones de todos los servicios urbanos.

2.2.10. **Plantaciones:** El tratamiento de los espacios libres, dependerá de su carácter público o privado y de su función, siendo en todo caso obligatoria la plantación de arbolado, de las especies y el porte adecuado, a lo largo de las vías de tránsito, en los estacionamientos de vehículos, en las calles y plazas de peatones, comprendidos dentro de los terrenos objeto de urbanización.

2.2.11. Previsión de un sistema de recogida de basuras, que sirva de base a la organización del servicio municipal pertinente.

2.2.12. La documentación de los Proyectos de Urbanización se ajustará al contenido de la instrucción aprobada por la Comisión del Area Metropolitana para la Provincia de Madrid exceptuado su término Municipal con fecha 17-XII-75 y a las Normas N.A.M.M. que constituyen su complemento.

2.3. REDACCION DE PROYECTOS DE EDIFICACION.

2.3.1. Los Proyectos de Edificación, ya sean de obras de reforma o de nueva planta, se ajustarán en cuanto a forma y contenido a lo establecido en las disposiciones vigentes, debiendo ir suscritos por técnico competente y con visado colegial.

2.3.2. Condiciones generales de volúmen. 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 de 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, sin patios cerrados; 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 edificación aislada con tratamiento o carácter singular.
- **Vivienda unifamiliar:** Es la situada en parcela independiente, en edificio aislado o agrupado a otro.
- **Vivienda multifamiliar:** Edificio constituido por viviendas con accesos comunes.
- **Parcela:** Lote de terreno apto o no para la edificación, según la ordenación aprobada.
- **Parcela mínima:** La menor superficie de parcela admisible. Su edificabilidad se computará descontando, en su caso, la superficie de cesión obligatoria.
- **Ocupación máxima de solar:** Porcentaje ocupado en planta por la edificación, relativo a la superficie total del mismo.
- **Edificabilidad cúbica y superficial:** Relación entre la superficie construída, expresada en metros cúbicos o metros cuadrados de edificación, y la superficie de la parcela o polígono de que se trate expresada en metros cuadrados.
- **Densidad de viviendas:** Número máximo de unidades de vivienda por hectárea de parcela o polígono.
- **Altura de piso:** Distancia en vertical desde el nivel del suelo a nivel del techo.
- **Altura de la edificación:** Número de plantas o distancia en vertical desde el nivel de la acera o del terreno, en su caso, hasta la arista de encuentro del plano de fachada con el plano superior del último forjado cuyos máximos no podrán superarse en ningún caso por razón de las irregularidades del terreno.

A estos efectos, se contabilizarán en el número de plantas los áticos, mansardas, abuhardillados y semisótanos. Se permitirán además las plantas bajas sobre pilares en la zona de edificación abierta cuando se destinen a aparcamiento privado o a superficies peatonales y tengan una altura libre igual o menor de 2,20 m.

2.3.3. Condiciones generales de uso:

A los efectos de afinidad o incompatibilidad mútua, se establecen los siguientes grupos de usos dentro de los perímetros urbanos:

a) **Uso de vivienda.**

- Cª 1. unifamiliar.
- Cª 2. colectiva o multifamiliar.

b) **Uso comercio, almacenes y oficinas.**

- S.1. En edificios de viviendas.
- S.2. En naves o edificios independientes.

c) **Uso de industria.**

- Cª 1. Sin molestia para la vivienda.
- Cª 2. Incómoda para vivienda.
- Cª 3. Incompatible con la vivienda.
- Cª 4. Agropecuaria.

d) **Uso público o semipúblico.**

- Cª 1. Administrativo.
- Cª 2. Cultural. ✓
- Cª 3. Religioso.
- Cª 4. Benéfico-sanitario.
- Cª 5. Hotelero.
- Cª 6. Espectáculos.
- Cª 7. De relación. ✓
- Cª 8. 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 baño, 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 caja de escaleras. El ancho mínimo de los tiros y del hueco central será de un metro.

2.3.5. Condiciones generales estéticas:

Toda construcción, cualquiera que sea su destino o situación deberá satisfacer las condiciones establecidas con carácter general en la Ley del Suelo. Las afectadas por declaraciones de monumentos o conjuntos se sujetarán a sus regulaciones específicas.

A los efectos de aplicación de las condiciones estéticas, se distinguen los siguientes ambientes:

- a) Zonas o edificios de carácter histórico-artístico.
- b) Zonas o edificios de carácter típico o pintoresco.
- c) Zonas de nueva ordenación.
- d) Areas o elementos de interés paisajístico.

En relación con la intensidad de los valores a conservar o crear, en cada zona o sector, se establecen tres grados de tratamiento:

G.1. **Composición rígida**, con arreglo a Proyectos o Instrucciones.

G.2. **Protección del carácter**, con obligación de adoptar módulos, elementos o invariantes arquitectónicos, materiales, coloraciones, etc. de acuerdo con los dominantes en el sector.

G.3. **Composición libre**, con obligación de respetar en su caso, determinados condicionamientos en diseño, materiales y coloraciones, así como

ajustarse a la ordenación de volúmenes y a la articulación de los espacios públicos y privados en el Plan Parcial.

- 2.3.6. Las licencias a que se refiere la Ley del Suelo caducarán a los 6 meses de su concesión, a menos que en dicho plazo se haya efectuado, como mínimo, una parte de obra que corresponda al 15% del presupuesto aprobado.

Artículo 2.3 bis: En los siguientes polígonos de las NNSS, no será de aplicación el artículo 2.3, sino el 2.3 bis, que se desarrolla a continuación:

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, 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

Artículo 2.3.1 bis. Los Proyectos de edificación, ya sean de obras de reforma o de nueva planta, se ajustarán en cuanto a forma y contenido a lo establecido en las disposiciones vigentes, debiendo ir suscritos por técnico competente y con visado colegial cuando proceda, en aplicación del Real Decreto 1000/2010, de 5 de agosto, sobre visado colegial obligatorio.

Artículo 2.3.2 bis: Condiciones generales de volumen. Terminología.

2.3.2.1 Tipologías:

a) **Edificación aislada (AS):** Se trata de una vivienda unifamiliar independiente, aislada, rodeada por espacios libres en todos sus lados.

b) **Edificación agrupada (AG):** Se trata de una vivienda unifamiliar que forma parte de un conjunto, en el que se todas se sitúan adosadas unas a otras con las mismas características. El conjunto de viviendas agrupadas o hilera se deberá encontrar rodeado por espacios libres en todos sus lados.

c) **Edificación apareada (AP):** Es una edificación agrupada, formada únicamente por dos edificios. Se trata de un conjunto de dos viviendas unifamiliares, que se sitúan adosadas entre si. El conjunto de las dos viviendas agrupadas se deberá encontrar rodeado por espacios libres en todos sus lados.

d) **Edificación en manzana cerrada (C):** Es la que ocupa el frente a la alineación de las calles que contornean la manzana. Sus fachadas interiores se alinean formando un patio interior de manzana.

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.

Serán de aplicación las **Condiciones de volumen aplicables a la tipología de manzana cerrada.**

e) **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.

Las parcelas pueden albergar una o varias viviendas en régimen de división horizontal. En éste 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.

f) **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.

2.3.2.2 Retranqueos:

a) Retranqueo a alineación.

Es la distancia mínima que debe separar cualquier elemento constructivo de la alineación oficial exterior de la parcela, medida en toda su longitud sobre la perpendicular a esta última, con las excepciones contempladas en el presente artículo.

b) Retranqueo a linderos laterales y posterior.

Es la distancia mínima que debe separar cualquier elemento constructivo de los linderos de la parcela no coincidentes con alineaciones oficiales, medida en toda su longitud sobre la perpendicular a cada lindero, con las excepciones contempladas en el presente artículo.

c) Retranqueos mínimos según las tipologías admitidas en las NNSSCC:

Edificación aislada (AS):

Retranqueo a alineaciones oficiales: 3,00m

Retranqueo a linderos laterales: 3,00m

Retranqueo a lindero posterior: 3,00m

Edificación agrupada (AG):

Retranqueo a alineaciones oficiales: 3,00m

Retranqueo a linderos laterales: 0,00m entre las edificaciones de la hilera, no pudiendo adosarse a lindero los extremos de hilera, que deberán respetar un retranqueo de 3,00m al límite de parcela u otras edificaciones, si las hubiere dentro de la misma parcela. Los extremos de hilera no presentarán medianerías vistas, sino que se deberá componer una fachada para los mismos.

Retranqueo a lindero posterior: 3,00m

Edificación apareada (AP):

Retranqueo a alineaciones oficiales: 3,00m

Retranqueo a linderos laterales: 0,00m entre las dos edificaciones pareadas y 3,00m al límite de parcela u otras edificaciones que no formen parte del propio pareado, si las hubiere dentro de la misma parcela. Los extremos de hilera no presentarán medianerías vistas, sino que se deberá componer una fachada para los mismos.

Retranqueo a lindero posterior: 3,00m

Edificación en manzana cerrada (C):

Retranqueo a alineaciones oficiales: 0,00m

Retranqueo a linderos laterales: 0,00m

Retranqueo a lindero posterior: 0,00m

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. También será posible dejar un retranqueo a la alineación si se justifica que esta solución favorece la integración del nuevo edificio en el entorno. En este caso, el fondo máximo edificable se medirá desde la línea de la fachada principal y no desde la alineación oficial.

Edificación abierta (AB):

Retranqueo a alineaciones oficiales: 3,00m

Retranqueo a linderos laterales: 3,00m. Se dejará el mismo retranqueo a otras edificaciones, si las hubiere dentro de la misma parcela.

Retranqueo a lindero posterior: 3,00m

Edificación exenta (EX):

Retranqueo a alineaciones oficiales: 0,00m

Retranqueo a linderos laterales: 3,00m.

Retranqueo a lindero posterior: 3,00m

Podrán reducirse estos retranqueos si por las necesidades del uso dotacional fuera necesario. Podrá adosarse la edificación exenta a otras edificaciones, si el conjunto de ambas forma una edificación exenta.

d) Condiciones de las zonas destinadas a retranqueo.

Las zonas destinadas a retranqueo se atenderán a las siguientes condiciones:

- i. Pueden utilizarse como espacios libres de uso privado, solados o ajardinados, incluso con pistas deportivas sin cubrir o juegos infantiles.
- ii. Pueden utilizarse como aparcamientos a al aire libre, sin cubrir.
- iii. Se pueden ocupar total o parcialmente para la realización de los accesos peatonales, los recorridos accesibles, el acceso rodado de vehículos y la rampa de garaje, pudiendo modificarse la rasante natural siempre que resulte imprescindible para tal fin.
- iv. Se permite ubicar en el retranqueo otras construcciones auxiliares no cubiertas, por encima de la rasante: escaleras o rampas de acceso a la vivienda de ancho máximo 1,5m; barandillas para proteger de desniveles en el terreno de altura máxima 1,10m; o asimilables a los anteriores.

- v. Podrán ocuparse por plantas, espacios, instalaciones o construcciones 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.
- vi. Se permite ubicar las piscinas, estanques o depósitos de agua cuando no sobresalgan en ningún punto por encima de la rasante natural del terreno.
- vii. Se permite ubicar en el retranqueo con la alineación oficial las piscinas, estanques o depósitos de agua cuando no sobresalgan más de 1m por encima de la rasante natural del terreno. En el caso de realizarse en las zonas de retranqueo con otras propiedades será previo acuerdo ante notario entre los propietarios de las parcelas colindantes, que deberá inscribirse en el registro de la propiedad.
- viii. En el retranqueo con la alineación oficial 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 dicho bancal, siempre que no sobresalga respecto de éste. En el caso de realizarse en las zonas de retranqueo con otras propiedades será previo acuerdo ante notario entre los propietarios de las parcelas colindantes, que deberá inscribirse en el registro de la propiedad.
- ix. En el retranqueo con la alineación oficial se pueden colocar pérgolas si están cubiertas por elementos discontinuos y permeables a la luz y el agua no superan una altura total de 2,50m y una superficie de 15m². En el caso de realizarse en las zonas de retranqueo con otras propiedades será previo acuerdo ante notario entre los propietarios de las parcelas colindantes, que deberá inscribirse en el registro de la propiedad.
- x. Se pueden colocar estructuras no permanentes que ocupen esos espacios (toldos, barbacoas...).
- xi. Se permite ocupar la zona libre de edificación por los aleros y cuerpos volados permitidos, siempre que se respete la distancia mínima de 2m desde el límite de éstos al lindero.
- xii. En vivienda unifamiliar, además de la edificación principal, se permite la construcción de un edificio o porche destinado a garaje adosado al muro de cerramiento con la alineación oficial y ocupando ese retranqueo, siempre que tengan un frente máximo de 4,50m y no superen una altura total de 2,50m. Solo se manifestarán al exterior mediante el portón de garaje, prohibiéndose otras ventanas. Computarán para el establecimiento de la edificabilidad y la ocupación en las condiciones definidas en el artículo correspondiente. En el caso de que ocupen además las zonas de retranqueo con otras propiedades, cumplirán las mismas condiciones y será necesario previo acuerdo ante notario entre los propietarios de las parcelas colindantes, que deberá inscribirse en el registro de la propiedad.

2.3.2.3 Parcela:

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.

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. También serán edificables las 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 Modificación de Normas.
- b) Las parcelas serán edificables si cumplen las condiciones mínimas de superficie y dimensiones establecidas para cada zona por las NNSSCC de 1977. También serán edificables las parcelas que, una vez efectuadas las cesiones correspondientes, su superficie resultante sea inferior a la mínima. En ese caso, la edificabilidad, ocupación y densidad de viviendas o cualquier otro parámetro que dependa de la superficie de parcela, se medirán respecto de la superficie resultante una vez realizadas las cesiones correspondientes.
- c) 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.
- d) Se prohíben expresamente las divisiones de parcelas que den origen a parcelas inferiores a la mínima.
- e) 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.
- f) A los efectos de la aplicación de los índices de aprovechamiento edificable, ocupación superficial, densidad de viviendas o cualquier otro parámetro que dependa de la superficie de parcela, si existe discrepancia entre la superficie registral, y la superficie real de la parcela, se considerará la menor de las dos. Si la parcela se encontrara entre dos zonas de ordenanza, se aplicará la ocupación, edificabilidad o densidad de viviendas a cada zona (o cualquier otro parámetro que dependa de la superficie de parcela), multiplicados por la superficie de parcela que se encuentre en la zona correspondiente, o aplicar para toda la parcela el más restrictivo. Se podrá distribuir la superficie obtenida 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.

- g) 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 para los Conjuntos Históricos declarados:

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.

Por ello, en la zona de Conjunto Histórico será preceptivo informe de Patrimonio para estas actuaciones.

- h) **Condiciones de parcelación**, a efectos de nuevas segregaciones de parcelas:

A. 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 Modificación de Normas.

B. 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.

- i) **Superficie mínima de parcela.**

La parcela mínima resultante de nuevas agregaciones o segregaciones se fija, según el cuadro de condiciones de las NNSCC de 1977 en:

- 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 para los Conjuntos Históricos declarados: *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.* Por ello, en la zona de Conjunto Histórico será preceptivo informe de Patrimonio para estas actuaciones.
- ME1- No se establece parcela mínima.
- RU3- 500m²
- RU4- 250m²
- RU5- 125m²
- RM1- No se establece parcela mínima.
- EQ1- No se establece parcela mínima.
- EQ2- No se establece parcela mínima.
- ES1- No se establece parcela mínima.
- ES2- No se establece parcela mínima.

2.3.2.4 Ocupación:

Ocupación máxima de solar: Porcentaje ocupado en planta por la edificación, relativo a la superficie total del mismo.

- a) **Cómputo de la superficie ocupada por la edificación.**

Computará para el cálculo de la ocupación la superficie comprendida dentro del perímetro formado por la proyección sobre un plano horizontal de toda parte de la edificación o construcción auxiliar por encima de la rasante incluidos porches, depósitos, piscinas, escaleras, terrazas, etc, que sobresalga más de 1m del terreno natural, esté cubierta o no, y descontados los aleros y cuerpos volados, excepto los superiores a 1m de vuelo.

No computarán las pérgolas si están cubiertas por elementos discontinuos y permeables a la luz y el agua.

b) Porcentajes máximos de ocupación.

Se fija su valor máximo de aplicación como porcentaje de la superficie neta de parcela, de acuerdo con el cuadro de condiciones de las NNSSCC de 1977 de la siguiente manera:

- MC3- 60%. Si bien, el artículo 3.1.3 de las NNSSCC de 1977 establece que este parámetro no será de aplicación *para las manzanas que se desarrollen bajo la tipología urbana de edificación cerrada*.
- ME1- 50%.
- RU3- 30%
- RU4- 40%
- RU5- 60%
- RM1- 20%
- EQ1- 25%.
- EQ2- 30%.
- ES1- 25%.
- ES2- 30%.

2.3.2.5 Edificabilidad:

Edificabilidad cúbica y superficial: Relación entre la superficie construida, expresada en metros cúbicos o metros cuadrados de edificación, y la superficie de la parcela o polígono de que se trate expresada en metros cuadrados.

a) Cómputo de la superficie construida.

Se computará la superficie construida de la siguiente manera:

Superficie construida es el área de la proyección horizontal de la construcción cubierta comprendida dentro del perímetro exterior de la planta considerada. Se incluyen en el cómputo todas las plantas computables a los efectos de altura, con las condiciones que a continuación se enumeran:

- i. No computan los espacios de altura libre inferior a 1,50m.
- ii. No computan los grandes conductos o conjuntos de conductos de ventilación o alojamiento de instalaciones con dimensiones superiores a cincuenta (50) decímetros cuadrados.
- iii. Computan todos los elementos cubiertos en un 100% si están cerrados por tres lados y en un 50% 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.
- iv. No computarán las pérgolas si están cubiertas por elementos discontinuos y permeables a la luz y el agua.
- v. No computan los elementos descubiertos.

b) Valores de edificabilidad máxima permitida:

Se fija su valor máximo de aplicación en metros cuadrados construidos/metros cuadrados de superficie neta de parcela, de acuerdo con el cuadro de condiciones de las NNSSCC de 1977 de la siguiente manera:

- MC3- No se establece para sector 1, de casco antiguo.
- ME1- 1,0 m²/m².
- RU3- 0,33 m²/m²
- RU4- 0,50 m²/m²
- RU5- 0,70 m²/m²
- RM1- 0,50 m²/m²
- EQ1- 0,50 m²/m².
- EQ2- 0,70 m²/m².
- ES1- 0,50 m²/m².
- ES2- 0,70 m²/m².

2.3.2.6 Condiciones de volumen aplicables a la tipología de manzana cerrada:

Los artículos 3.1.3 y el 3.2.3 de las NNSSCC 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 150m², el fondo edificable no podrá ser superior a 12 metros lineales.

La presente Modificación de Normas, en aras de clarificar dicho artículo establece las siguientes definiciones:

a) 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.

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

En lo referente a la dimensión de los patios, será tal que permita inscribir en su interior (sin tener en cuenta los resaltos 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 4m 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 ésta.

b) Fondo máximo de la edificación:

Distancia medida desde la alineación oficial y en perpendicular a ésta, 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.

Es aplicable a edificaciones en manzana cerrada. Cuando la parcela o solar edificable exceda de una superficie de 150m², el fondo máximo edificable no podrá ser superior a 12m lineales, con las siguientes condiciones:

- i. 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 cumplan las condiciones fijadas en el apartado *Huecos para luces y vistas* dejando patios de manzana si fuera preciso.
- ii. Cuando la edificación tenga frente a dos alineaciones que formen esquina o dos alineaciones enfrentadas, el fondo máximo se podrá ocupar medido en perpendicular desde cada una de ellas, lo que podrá dar lugar a que los fondos máximos se superpongan entre sí y/o se ocupe la totalidad de la parcela. En todo caso, se cumplirán las condiciones fijadas en el apartado *Huecos para luces y vistas*, dejando patios de manzana intermedios si fuera preciso.
- iii. 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 12m medido en perpendicular a cada una de las alineaciones. El fondo máximo se podrá ocupar medido desde cada una de ellas, lo que podrá dar lugar a que los fondos máximos se superpongan entre sí y/o se ocupe la totalidad de la parcela. En todo caso, se cumplirán las condiciones fijadas en el apartado *Huecos para luces y vistas*, dejando patios de manzana intermedios si fuera preciso.
- iv. 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. El fondo máximo se podrá ocupar medido desde cada una de ellas, lo que podrá dar lugar a que los fondos máximos se superpongan entre sí y/o se ocupe la totalidad de la parcela. En todo caso, se cumplirán las condiciones fijadas en el apartado *Huecos para luces y vistas*, dejando patios de manzana intermedios si fuera preciso.
- v. Los terrenos interiores que superen el fondo máximo edificable y los patios quedarán como espacios libres de uso privado o privativo, que tendrán las mismas condiciones que los definidos para los retranqueos. Puede ocuparse la totalidad de la parcela por los sótanos.

2.3.2.7 Densidad de viviendas:

Densidad de viviendas: Número máximo de unidades de vivienda por hectárea de parcela o polígono, según sea de aplicación.

La densidad máxima sobre parcela se fija, según el cuadro de condiciones de las NNSSCC de 1977 en:

- MC3- No se establece densidad máxima
- ME1- 50 viviendas/hectárea.
- RU3- 14 viviendas/hectárea
- RU4- 30 viviendas/hectárea
- RU5- 50 viviendas/hectárea
- RM1- 30 viviendas/hectárea
- EQ1- No se establece densidad máxima.
- EQ2- No se establece densidad máxima.
- ES1- No se establece densidad máxima.
- ES2- No se establece densidad máxima.

En aclaración a lo anterior, en zonas de vivienda unifamiliar solo se permite una vivienda por parcela.

En las ordenanzas ME1 y RM1 la norma no establece parcela mínima, por lo que las segregaciones deberán cumplir el parámetro de densidad máxima, que determinará la superficie mínima de las parcelas resultantes.

2.3.2.8 Altura de la edificación:

Altura de la edificación:

Es la dimensión vertical de la edificación. Para la medición de las alturas se establecen dos tipos de unidades: por número de plantas y por distancia vertical en unidades métricas (a alero de faldón y a cumbre). Habrán de respetarse ambos tipos.

La comprobación de la altura se efectuará en todas las fachadas, en cada punto. No se medirá la altura de la edificación desde la rampa de garaje.

En casos de fuerte desnivel deberá escalonarse la edificación o dividir la línea de fachada en tramos para que en cada uno de los tramos resultantes se cumplan las condiciones de altura.

a) Rasante aplicable para la medición de la altura:

En general, se medirá la altura desde la rasante natural en contacto con la edificación, que 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. Con carácter general no se permite modificar el terreno o rasante natural de forma que se obtenga mayor altura de la edificación, por lo tanto, en el caso de realizarse modificaciones de la rasante natural, 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. Desde el exterior, 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 (previa al relleno).

b) Altura de cornisa o alero:

Se distingue el alero de faldón, del alero de hastial (ver definiciones en el apartado “cuerpos volados”). A los efectos de medición de la altura, se empleará el alero de faldón, de la siguiente manera:

- La altura se medirá hasta la cara inferior del alero de faldón siempre que este tenga una longitud máxima de 1m. Si el alero excediera la longitud de 1m, se medirá a la cara inferior del alero a una distancia de 1m del perímetro de la edificación.
- Si no existiera alero, o en el caso de cubierta plana, la altura se medirá hasta la cara inferior del forjado de techo, en la intersección con el plano de fachada, que no podrá encontrarse a una distancia superior a la que tendría el alero en el caso de ser una cubierta inclinada.

c) Altura de cumbrera:

Cumbrera: Remate superior de una cubierta inclinada, que determina la máxima altura por el encuentro de los faldones de la misma.

La altura a cumbrera se mide hasta su parte superior.

Cuando todo o parte de la edificación tenga cubierta a un agua, en la que la línea de la cumbrera coincida con el plano de la fachada, ésta deberá cumplir lo estipulado para el alero de faldón, de modo que la cara inferior del forjado de techo, en la intersección con el plano de fachada, no podrá encontrarse a una distancia superior a la que tendría el alero de faldón.

En el caso de cubierta plana, las instalaciones que se ubiquen en ella no podrán superar la altura máxima definida para la cumbrera y deberán encontrarse por debajo de la línea trazada en un ángulo de 30 grados desde el encuentro de la fachada con el plano superior del forjado de cubierta, salvo que se encuentren ocultos por el peto de cubierta.

d) Altura en metros equivalente:

- Altura al alero o cornisa:

La cara inferior del alero (de faldón) deberá encontrarse a un mínimo de 2,10m respecto de la rasante y un máximo de 6,50m (9,50m en el caso de permitirse tres plantas). En el caso de desnivel del terreno podrá llegarse como máximo a 7,50m (10,50m en el caso de permitirse tres plantas), pero nunca en todas las fachadas de la edificación.

- Altura de cumbrera:

Se limita la altura de cumbrera a 9m para las zonas donde se permiten dos plantas, y 12m para las zonas donde se permiten tres plantas.

e) Cómputo de la altura en número de plantas:

Computarán como plantas completas los áticos, mansardas, abuhardillados y semisótanos, en las siguientes condiciones:

- i. Tienen la consideración de sótano, y por tanto no computan a efectos del número de plantas, aquellas plantas, o fracciones de las mismas, que cumplan las siguientes condiciones:

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. En caso de desnivel o irregularidades en el terreno, el sótano podrá llegar a sobresalir, desde la rasante aplicable, un máximo de un metro (1,00m) hasta la cara inferior del forjado de planta baja. En este caso, al menos una de las caras de esta planta se encontrará totalmente bajo rasante. 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.

- ii. No computarán como planta los espacios bajocubierta de altura libre igual o inferior a 1,50m.
- iii. Se podrán construir por encima del plano de terminación de la cubierta, sin que cuenten a los efectos de la medición de la altura:
 - 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, casetón del ascensor, etc, que no deberán ser visibles desde la vía pública. No podrán superar la altura máxima definida para la cumbrera y deberán encontrarse por debajo de la línea trazada en un ángulo de 30 grados desde el encuentro de la fachada con el plano superior del forjado de cubierta, salvo que se encuentren ocultos por el peto de cubierta.
 - 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.
- iv. No computan como planta a los efectos de altura las plantas bajas sobre pilares (plantas bajas porticadas). Se entiende como planta baja porticada el espacio abierto, 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 libre será igual o menor a 2,20m. Si computan a los efectos de la altura en unidades métricas.

Artículo 2.3.3 bis: Condiciones generales de uso.

2.3.3.1 Condiciones generales de uso:

A los efectos de afinidad o incompatibilidad mutua, se establecen los siguientes grupos de usos dentro de los perímetros urbanos

- e) Uso de vivienda*
 - Cª1 Unifamiliar*
 - Cª2 Colectiva o multifamiliar*
- f) Uso de industria*
 - Cª1 Sin molestia para vivienda*
 - Cª2 Incómoda para la vivienda*
 - Cª3 Incompatible con la vivienda*
 - Cª4. Agropecuario*
- g) Uso comercio, almacenes y oficinas*
 - S.1. En edificios de vivienda*
 - S.2. En naves o edificios independientes*
- h) Uso Público o semipúblico*
 - Cª1. Administrativo*
 - Cª2. Cultural*
 - Cª3. Religioso*
 - Cª4. Benéfico-sanitario*
 - Cª5. Hotelero*
 - Cª6. Espectáculos*
 - Cª7. De relación*
 - Cª8. Deportivo*

2.3.3.2 Cuadro de equivalencias entre usos.

En el siguiente Cuadro se asocia a cada denominación de uso de las NNSS 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).

DENOMINACIÓN DEL USO NNSS 77	CATEGORIA/SITUACIÓN NNSS 77	DENOMINACIÓN EQUIVALENTE EN LA ACTUALIDAD
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 600m ² (incluidas instalaciones complementarias).
PH-2 Instalaciones hasta 50 habitaciones y 2500m ² (incluidas instalaciones complementarias).		
PH-3 Instalaciones de más de 50 habitaciones y mas de 2500m ² (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	
	PR-3 Parking público	
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.

Artículo 2.3.5 bis. Condiciones generales higiénicas:

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 cocinas, cuartos de baños, aseos, despensas y escaleras.

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

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

b) 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 100m² 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 2,50m x 1,50m.

Artículo 2.3.5 bis. Condiciones generales estéticas.

2.3.5.1 Cubiertas

a) Materiales y coloraciones de cubiertas:

Se prohíben los materiales de cubrición brillantes, el uso del fibrocemento, la teja cerámica vitrificada, y 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 con la misma pendiente de la cubierta o formando algún elemento de cubrición tipo porche o alero, integrados con la composición general del edificio, o en cubierta plana. 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.

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.

b) 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 bajocubierta resultante cumple las condiciones para no computar fijadas en el apartado "altura de la edificación".

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 según lo establecido en el artículo "altura de la edificación". No se permiten buhardillas ni volúmenes que amplíen el espacio bajo

cubierta. Se prohíben faldones con inclinaciones diferentes en sus desarrollos (quiebros dentro de un plano de faldón de cubierta).

Se podrán colocar ventanas enrasadas con el plano del faldón para iluminar la última planta computable. En los polígonos 1 y 2, dichas ventanas estarán dispuestas a ejes de los huecos de fachada y de dimensiones proporcionales a éstas 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% de la longitud de fachada y su distribución será acorde con la composición de los huecos construidos en la misma.

Se admiten las cubiertas planas excepto en los polígonos 1 y 2 en los que se admite realizar soluciones parciales de terrazas descubiertas, siempre y cuando no se vean desde el viario y zonas públicas. En el Casco Histórico y su Entorno de Protección no se admiten cubiertas planas, excepto los espacios descubiertos necesarios para la ubicación de instalaciones o paneles solares, siempre y cuando no se vean desde el viario y zonas públicas.

2.3.5.2 Fachadas

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

a) 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, los chapados exteriores de cerámica vidriada de azulejo o similar. El bloque de hormigón tipo Split solo se permite en cerramientos de parcela, siempre que no sea 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 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, éstos 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.

b) Para los polígonos 1 y 2.

Se cumplirán las condiciones generales con las siguientes restricciones:

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 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.

Se admite el uso de otros materiales en elementos singulares cuando así lo autorice la D.G de Patrimonio Histórico.

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.

Si se realiza un zócalo, será de piedra natural de la zona. Si se emplea el chapado, el grosor de éste no debe ser inferior a 4cm, o se realizará de forma que el resultado sea lo más similar posible al muro de mampostería o sillería.

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 invariante tipológica de la arquitectura tradicional del lugar.
- 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.

2.3.5.3 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.

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 6m.

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

a) Tipos de cuerpos volados.

- i. Alero de faldón. Parte inferior del faldón de la cubierta, perpendicular a la línea de máxima pendiente, que sobresale de la pared y sirve para proteger la fachada y desviar de ella el agua de lluvia; o borde horizontal y más bajo de un techo inclinado que forma parte inseparable de la cubierta de la edificación. Es el empleado en la presente normativa para la medición de la altura de la edificación en unidades métricas.
- ii. Alero de Hastial: Prolongación lateral del faldón de una cubierta inclinada, que generalmente sirve para proteger el cerramiento vertical acabado en triángulo (hastial) de una edificación con cubierta inclinada a una o dos aguas.
- iii. 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.
- iv. Balcón: Es el saliente abierto 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.
- v. Balconada o balconaje: Es el saliente abierto, 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.
- vi. Terrazas: Son salientes abiertos que superan las dimensiones establecidas para el balcón y la balconada.
- vii. 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.
- viii. 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.
- ix. 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.

b) 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:**

Sólo se permiten los vuelos que se ajusten a la definición de aleros (i y ii), marquesinas (iii), balcones (iv), balconadas o balconajes (v), miradores (vii) y jardineras (viii) de la presente Modificación de Normas.

No se permite 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.

La suma de las longitudes de todos los vuelos, no podrá ser superior al cuarenta por ciento (40%) de la longitud de cada fachada.

La longitud máxima de cada balconada (v), mirador (vii) y jardinera (viii), medida en la dirección paralela a la fachada, será de 2,50 m.

Las barandillas de balcones y balconadas no podrán ser de láminas de aluminio, fábrica, etc. ni cualquier otro elemento de cerramiento, excepto rejería metálica de protección con diseño adecuado al entorno, vidrio transparente o madera.

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 Histórico y en su Entorno de Protección, se cumplirá lo establecido para los polígonos 1 y 2, con las siguientes restricciones:

- 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, vidrio transparente o madera. 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 Histórico se prohíben en general ámbitos entrantes de ningún tipo.

2.3.5.4 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.

2.3.5.5 Pérgolas:

Estructura arquitectónica abierta soportada por pilares, cubierta por elementos discontinuos y permeables a la luz y el agua. Puede ser independiente o adosada a la edificación u otra estructura.

2.3.5.6 Toldos

Cubierta no permanente de lona u otro tejido resistente que se extiende en algunos sitios para dar sombra.

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:

- 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.
- Se emplearán colores claros blancos grises o terrosos. 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.

2.3.5.7 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, éstas deberán adecuarse a las del resto de la fachada, salvo que las existentes sean incompatibles con la presente normativa, en cuyo caso se autorizará el cambio para adecuarse progresivamente a la norma.

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 todos ellos, debiendo ser aprobado por la comunidad de propietarios por ser modificación de un elemento común. Dado que supone una nueva imagen urbana del edificio, la concesión de licencia deberá realizarse para toda la fachada. En los edificios que tuvieran acristalamientos dispares, se prohibirá cualquier nuevo cerramiento, prohibiéndose cualquier nueva instalación hasta que se solicite 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.

Si se emplean canalones y 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, pvc o similares, pintados o lacados en tonos oscuros o con acabados imitación madera oscura. 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.
- Si se emplean canalones y 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.

2.3.5.8 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.

2.3.5.9 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 1,50m, 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) 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.

2.3.5.10 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.

2.3.5.11 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, siempre que resulte imprescindible para tal fin.
- En parcelas con pendiente se podrán realizar bancales o aterrazamientos con una altura máxima de 1m. 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 bancal deberá cumplir las siguientes condiciones:
 - En ningún punto podrá superar el relleno la altura máxima de un metro (1,00m).
 - Si se ubican en el retranqueo se estará a lo dispuesto en el apartado “condiciones de las zonas destinadas a retranqueo”
 - Se pueden embeber piscinas, estanques o depósitos en los bancales o aterrazamientos.

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 Modificación de Normas.

2.3.5.12 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 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.

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.

ANEXO al artículo 2.3 bis. Descripción de los usos equivalentes.

1. Uso vivienda.

1.1 Definición.

Comprende los espacios y dependencias destinados al alojamiento humano en forma permanente.

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. En el caso de componerse en varios edificios, todos ellos sumarán un programa de vivienda único, no pudiendo duplicarse el programa en su totalidad.

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.

2. Uso comercio

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.

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.

3. Oficinas

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...

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.

4. Uso público o semipúblico

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 (cafés, teterías, bares, restaurantes, etc.), o los Espacios deportivos

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 registralmente 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, cafes 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

PR-3 Parking público.

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.

5. Uso industrial.

1.1 Definición.

Es aquél 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.

1.2 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.

6. Uso equipamiento.

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, parkings públicos, etc., situados en diferentes zonas de ordenanza que quedan regulados en el Capítulo IV de las NNSSCC 77.

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

7. Uso Servicios.

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.

7.2 Categorías.

ES-1: De la Administración Autonómica o Estatal

ES-2: De la Administración municipal.

8. Particularidades del uso dotacional público.

En el CAPÍTULO CUARTO de las NNSSCC 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 las de la zona o a la tipología EQ1, EQ2, ES1 o ES2, según determine el Ayuntamiento de acuerdo a su especie.

CAPITULO TERCERO – DIVISION EN SECTORES.

Con objeto de regular la edificación y uso del suelo, así como las condiciones de tramitación de planeamiento y de su ejecución, en toda la extensión del término Municipal, de acuerdo con el destino y carácter de los terrenos, se establece la siguiente división en Sectores:

- 1.- CASCO ANTIGUO
- 2.- ENSANCHE
- 3.- POLIGONOS CON ORDENACION APROBADA
- 4.- POLIGONOS DE RESERVA URBANA
- 5.- SUELO DE RESERVA METROPOLITANA
- 6.- SUELO RUSTICO

NORMAS PARTICULARES DE CADA SECTOR

3.1. CASCO ANTIGUO:

- 3.1.1. **Ambito territorial:** Está constituido por los polígonos que se determinan como pertenecientes a este Sector en el capítulo V y en los Planos de Zonificación de estas Normas.
- 3.1.2. **Condiciones de planeamiento:** Los polígonos integrantes de este Sector podrán ser desarrollados directamente a partir de estas Normas, con redacción si es necesario conforme a las Normas 2.2.1. y 3.2.2. del correspondiente Proyecto de Urbanización o del Estudio de Detalle.
- 3.1.3. **Condiciones de uso y volumen:** Serán de aplicación las contenidas en el tipo o tipos del Cuadro de Condiciones que se determinan en el Capítulo V de estas Normas. 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.

3.1.4. **Condiciones estéticas:** Con objeto de mantener la calidad ambiental y el carácter en las áreas de protección estética del casco antiguo, se observarán, por cada tramo de calle o espacio público y referidas a la edificación con más de 50 años de antigüedad, las siguientes condiciones:

a) Los módulos de edificación se manifestarán por volúmen y ancho y composición de fachada, siguiendo los ritmos existentes.

– Con carácter específico para el casco antiguo, la altura de cornisa y la profundidad de la edificación se obtendrán como media aritmética del total de las unidades de cada calle.

– Se permitirán vuelos, si los hubiere en la edificación antigua, con soluciones semejantes a las existentes en ellos, prohibiéndose en todo caso los cuerpos volados cerrados.

– En las fachadas y en las cubiertas se emplearán formas, texturas y colores con gamas acordes con las soluciones existentes en los ambientes respectivos.

– En el caso de reformas urbanas; se respetará el arbolado y los elementos arquitectónicos existentes en calles y plazas, integrándolos en las nuevas soluciones.

3.1.5. **Sistema de actuación:** Se aplicará el de cesión de viales, con imposición, en su caso, de contribuciones especiales:

3.2. ENSANCHE-

3.2.1. **Ambito territorial:** Está constituido por los polígonos que se determinan como pertenecientes a este Sector en el Capítulo V y en los Planos de Zonificación de estas Normas.

3.2.2. **Condiciones de planeamiento:** Los polígonos que integran este Sector podrán ser desarrollados directamente a partir de estas Normas.

a) No obstante, en aquellas superficies cuya urbanización no alcance el grado previsto en la Norma 2.2., se exigirá la redacción y aprobación previa del Proyecto o Proyectos de Urbanización con el contenido que, en su caso, resulte necesario.

b) Cuando en función del estado de desarrollo del polígono sea conveniente o necesario, para todo o parte del mismo, la previsión general sobre alineaciones y rasantes y distribución de volúmenes, así como la dotación de sistemas interiores, deberá redactarse y aprobarse para la superficie afectada, un Estudio de Detalle comprensivo de los extremos aludidos.

3.2.3. **Condiciones de uso y volumen:** A cada uno de los polígonos que integran este Sector les serán aplicables los tipos del Cuadro de Condiciones especificados en el Capítulo V de estas Normas. En el caso de que se permita en estos la tipología urbana de edificación cerrada, las manzanas que se desarrollen bajo esta tipología 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.

3.2.4. **Sistema de actuación:** Se aplicará a los polígonos que integran este Sector el de cesión de viales con imposición, en su caso, de contribuciones especiales.

3. POLIGONOS CON ORDENACION APROBADA

3.3.1. **Ambito territorial:** Está integrado por los polígonos que se determinan como pertenecientes a este Sector en el Capítulo V y en los Planos de Zonificación de estas Normas.

- 3.3.2. **Condiciones de planeamiento:** Los polígonos integrantes de esta zona están sujetos a ordenaciones aprobadas, bien a nivel de Plan Parcial, bien a nivel de Plan de Alineaciones. Estos tipos de ordenación urbana, anteriores a estas Normas, habrán de ser suplidos, en su caso, respecto a aquellas determinaciones que tienen el carácter de ineludibles. A tal efecto, se aplicarán, con carácter subsidiario, las previsiones de la tipología del Cuadro de Condiciones a que se remite, para este Sector, el Capítulo V de estas Normas.
- 3.3.3. **Sistema de actuación:** Será el determinado en los Planes u Ordenaciones correspondientes y en caso de que estos carezcan de tal especificación, el de cesión de viales y contribuciones especiales.

3.4. RESERVA URBANA.

- 3.4.1. **Ambito territorial:** Está integrada por los polígonos que se determinan como pertenecientes a este Sector en el Capítulo V y en los Planos de Zonificación de estas Normas.
- 3.4.2. **Condiciones de planeamiento:** Los polígonos que integran esta zona deberán ser desarrollados mediante la redacción y aprobación de sus respectivos Planes Parciales.

Los Proyectos de Urbanización, deberán referirse, al menos, a un polígono completo o a cada una de las unidades urbanísticas que resulten de su posible fraccionamiento en los términos a que se refiere la Norma 3.4.8.1.

- 3.4.3. **Condiciones de uso y volumen:** Los Planes Parciales deberán ajustarse en sus previsiones de volumen, que se computará por superficie bruta de polígono con inclusión de todos los espacios libres, incluso los correspondientes a sistemas generales y de usos, a los tipos específicos que, por remisión al Cuadro de Condiciones establece el Capítulo V de estas Normas.
- 3.4.4. **Parcela mínima:** La parcelación del polígono se ajustará al régimen previsto en el Cuadro de Condiciones para cada tipo aplicado. Se permitirán, en todo caso, ordenaciones de edificación adosada y agrupada siempre que no se supere el número máximo de viviendas por hectárea previsto para cada tipo aplicado.
- 3.4.5. **Régimen de espacios libres, zonas verdes y viales:** Deberán cederse gratuitamente y libres de cargas al Ayuntamiento:

- a) Las superficies libres que en los Planes Parciales se definen como afectadas a los sistemas generales del Municipio, conforme al porcentaje mínimo que señala, para cada polígono, el cuadro de tipos del Capítulo V de estas Normas, cuya ubicación seguirá los criterios que con carácter indicativo se señalan en su caso en los planos de zonificación.

En el supuesto de que por la Junta de Compensación o por los titulares de las parcelas afectadas, en su caso, no se llevase a efecto la cesión, las superficies correspondientes serán expropiadas por el Ayuntamiento que entrará a formar parte de la Junta de Compensación, con el volumen pertinente.

- b) El porcentaje de superficie correspondiente a sistemas interiores según las previsiones de cada Plan Parcial, se sujetará a las siguientes reglas:

- Los viales y zonas verdes a que se refiere este apartado deberán urbanizarse con carácter previo a la cesión.
- La definición de las zonas verdes, en cuanto a nivelación, configuración y ubicación, se efectuará de tal modo que resulten superficies adecuadas a los fines de esparcimiento y recreo que les son propias.

3.4.6. **Equipamiento:** Las reservas establecidas en la Norma se computarán sobre la superficie del polígono.

3.4.7. **Situaciones existentes:** En orden a las edificaciones existentes se tendrán en cuenta los pormenores contenidos en la Ley del Suelo y Reglamento de parcelaciones en suelo urbano.

3.4.8. **Sistema de actuación:** Será para los polígonos que integran este Sector, el de compensación.

3.4.8.1. En los polígonos cuya ejecución haya de llevarse a efecto bajo sistema de Compensación, se admitirá el fraccionamiento de los mismos, a los solos efectos de su ejecución y urbanización cuando se den los siguientes requisitos:

- Que las unidades urbanísticas resultantes estén afectadas por un coeficiente de cesiones y edificabilidad sensiblemente igual.

- Que permitan una actuación con zonificación independiente en lo que se refiere a espacios verdes y equipamiento.
- Que el Proyecto de fraccionamiento se someta a información pública y se apruebe definitivamente por la Comisión del Area. Cuando el fraccionamiento tenga lugar a iniciativa particular, será de aplicación lo dispuesto en la Ley del Suelo.

3.4.8.2. En los polígonos a que se refiere el apartado anterior no podrán concederse licencias de edificación a cuenta del volumen edificable, salvo cuando se den los siguientes requisitos:

- Que se solicite por decisión de la Junta de Compensación.
- Que esté aprobado definitivamente el Proyecto de Urbanización y ejecutada la obra de urbanización pertinente en cuanto a la superficie cuya edificación se pretende.
- Que estén íntegramente transmitidas al Ayuntamiento, las superficies de cesión obligatoria, definidas para el polígono o subpolígono, respecto del cual se solicita la licencia a cuenta.

3.5. SUELO DE RESERVA METROPOLITANA.

3.5.1. **Ambito territorial:** Es el definido en los planos a escala 1:50.000 de estas Normas.

3.5.2. **Condiciones generales:** El suelo de reserva metropolitana, en tanto no se lleve a efecto la aprobación definitiva de los Planes Especiales a que se refiere la Norma 3.5.6., se someterá a la normativa prevista en las Normas 3.6.1. a 3.6.9. para el Sector de suelo rústico.

3.5.3. **Condiciones de uso:**

- a) **Industria:** Se permitirán únicamente instalaciones forestales, cinegéticas y de pesca.
- b) **Deportivo, Sanitario y Escolar:** Se permitirán instalaciones deportivas con destino a recreo y expansión de los núcleos urbanos definidos en los

Planos de Zonificación, instalaciones escolares con las dotaciones mínimas que establezca su legislación especial, y de carácter sanitario.

c) **Vivienda:** Se permitirá el uso de vivienda con carácter unifamiliar en los siguientes casos:

- Cuando se destine a usuarios de las instalaciones a que se refieren los apartados anteriores.
- Cuando se trate de ordenaciones de conjunto con las condiciones de volumen y de concentración del mismo a que se refiere la Norma 3.5.4., y se asuma por la entidad urbanizadora la obligación, debidamente garantizada, de repoblar a su costa el 50 % de la superficie de cesión obligatoria.

3.5.4. **Condiciones de volumen:**

- a) Será de 0,2 metros cúbicos por metro cuadrado.
- b) Cuando el uso pretendido sea el deportivo, escolar, sanitario o de vivienda en régimen de conjunto urbano, el volumen permitido deberá ser objeto de concentración, de tal forma que se ceda al Ayuntamiento, libre de cargas y con carácter gratuito, el suelo restante no edificable en un porcentaje no menor del 80 %, con destino a la formación de un conjunto de espacios libres que sirva de base física a un sistema de equipamiento metropolitano, cuya realización se programará en colaboración con los Ayuntamientos afectados. El suelo edificable se desarrollará con sujeción a una o varias de las tipologías previstas en el Cuadro de Condiciones.

3.5.5. **Condiciones estéticas:** Se respetará el arbolado existente, salvo las sacas permitidas por la Legislación de Montes y se fomentará la repoblación forestal. Se prohíben los movimientos de tierra destructores de la vegetación o belleza natural del terreno.

3.5.6. **Condiciones de tramitación:**

- a) Se aplicará con carácter general la Norma 3.6.7.
- b) Cuando se pretenda alguno de los usos a que se refiere la Norma 3.5.4., el polígono que, en su caso, se delimite, deberá ordenarse mediante la redacción de un Plan Especial, sometido a tramitación ordinaria, siempre

que, como requisito previo estén determinados los criterios de planeamiento metropolitano que posibilitan las actuaciones a que se refiere esta Norma.

Para la aprobación definitiva de los Planes Especiales que, en su caso, se redacten, será criterio determinante la adecuación, a juicio de la Comisión del Area Metropolitana, previo informe de los servicios técnicos correspondientes, de las previsiones del Plan a los criterios de planeamiento metropolitano existentes.

- 3.5.7 **Contenido de los Planes Especiales-** Será el establecido por la Ley del Suelo, con la información a que se refieren las Normas 2.1.4. a 2.1.7. Se tendrá especialmente en cuenta el impacto de las actuaciones que se prevean sobre la posible erosión del suelo, la calidad y cauces naturales de las aguas, la contaminación atmosférica y la defensa del arbolado.

3.6. SUELO RUSTICO.

- 3.6.1. **Ambito territorial:** Es el definido en los planos a escala 1:50.000 de estas Normas.
- 3.6.2. **Condiciones de volumen:** La edificabilidad máxima será de 0,2 metros cúbicos por metro cuadrado.
- 3.6.3. **Condiciones de uso:** Se admiten las explotaciones agrícolas, forestales, ganaderas o mineras con exclusión de usos urbanos salvo las excepciones siguientes:
- a) **Industrial:** Se permitirán únicamente las instalaciones agrícolas, forestales, ganaderas, mineras o extractivas. Deberá procederse en este caso al adecuado tratamiento de residuos.
 - b) **Vivienda:** Se permite el uso de vivienda en los siguientes casos:
 - Cuando con carácter unifamiliar se destine a usuarios de las instalaciones a que se refiere el apartado a).
 - Cuando se trate de viviendas obligatorias conforme a la disposición adicional 3ª de la Ley de 3 de Diciembre de 1953 sobre fincas mejora-

bles y disposición final de la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario de 12 de Enero de 1973.

- 3.6.4. **Condiciones de altura:** Se permitirá la máxima de 2 plantas, salvo lo señalado en la Norma 3.6.7.b).
- 3.6.5. **Distancias mínimas:** Será, para todas las edificaciones permitidas de un mínimo de 20 metros con el límite de las parcelas colindantes o con el camino público. Para las edificaciones destinadas a viviendas, de 500 mts. respecto del límite de los restantes sectores de los planos de zonificación, y de 150 mts. respecto de otras viviendas adscritas a distintas instalaciones agropecuarias o mineras.
- 3.6.6. **Parcela mínima:** A los solos efectos señalados en el título III del libro II de la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario, será unidad mínima de cultivo de secano la de 2 hectáreas y de regadío la de 25 áreas.
- 3.6.7. **Condiciones de tramitación:**
- a) Todos los proyectos de obras de nueva planta, modificación de estructura o aspecto exterior de las edificaciones existentes, así como la colocación de carteles de propaganda visibles desde las vías de tránsito, estarán sujetas a licencia municipal.
 - b) Además, los proyectos que excedan de las limitaciones contenidas en estas Normas, estarán sujetos a previa aprobación de la Comisión del Area Metropolitana.
 - c) Los proyectos de obras a que se refiere la Ley del Suelo, se sujetarán al procedimiento de aprobación que establece la misma Ley.
- 3.6.8. **Condiciones estéticas:** Las edificaciones se construirán en todo su perímetro con los materiales apropiados a su carácter y destino y los cerramientos de las parcelas serán preferentemente de piedra, setos verdes o, al menos, de elementos resistentes que no se deterioren por agentes atmosféricos.
- 3.6.9. **Legislación aplicable:** El sector de suelo rústico estará sujeto a las previsiones de la legislación agraria, a lo señalado en la Ley del Suelo y a lo dispuesto en estas Normas.

CAPITULO 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 para 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 Area, a menos que esté prevista 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.

4.2. Si en los Planos de Zonificación o en estas Normas Urbanísticas no hubieran sido recogidas ordenaciones concretas aprobadas definitivamente por la Comisión del Area, las superficies correspondientes se regirán por lo señalado en las Normas 3.3.1. a 3.3.3.

CAPITULO V -- CUADRO DE TIPOS -- Término Municipal de: Manzanares el Real

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 el mismo se especifican:

POLIGONO N.º	SECTOR	TIPOLOGIA DE USOS	SUBTIPOS	EDIFICABILIDAD S/POLIGONO APLICABLE m ² /m ²	PORCENTAJES DE EQUIPAMIENTOS PARA SISTEMAS GENERALES		
					verde	arterias	equipo
1	C. Antiguo	MC 3	Y	-	-	-	-
2	Ensanche	ME 1	Y	-	-	-	-
3a	Ensanche	ME 1	Y	-	-	-	-
3b	Ensanche	ME 1	Y	-	-	-	-
4	Ensanche	RU 3	X,Y	-	-	-	-
5a	Ensanche	RM 1	X	-	-	-	-
5b	Ensanche	RM 1	X	-	-	-	-
6	Ensanche	RU 3	X,Y	-	-	-	-
7	Ensanche	RU 3	X,Y	-	-	-	-
8	Ensanche	RU 3	X,Y	-	-	-	-
9	Ensanche	RU 3	X,Y	-	-	-	-
10	Ensanche	RU 3	X,Y	-	-	-	-
14	Ensanche	RU 3	X,Y	-	-	-	-
*15	Ensanche	RU 4	X,Y	-	-	-	-
17	Ensanche	RU 5	X,Y	-	-	-	-
18	Ensanche	RU 3	X,Y	-	-	-	-
20	Ensanche	RU 3	X,Y	-	-	-	-
23	Ensanche	RU 3	X,Y	-	-	-	-
**25	Ensanche	I J 1	X,Y	-	-	-	-
26	Ensanche	LV	X	-	-	-	-
27	Ensanche	RU 3	X,Y	-	-	-	-
***29a	Ensanche	EQ 2	X,Y	-	-	-	-
***29b	Ensanche	EQ 2	X,Y	-	-	-	-
11	O. Aprobada	RU 2	X,Y	-	-	-	-
		RU 3	X,Y	-	-	-	-
12	O. Aprobada	RU 2	X,Y	-	-	-	-
		RU 3	X,Y	-	-	-	-
13	O. Aprobada	RU 2	X,Y	-	-	-	-
		RU 3	X,Y	-	-	-	-
16	R. Urbana	RU 3	X,Y	0,22	10	3	2
19	R. Urbana	RU 3	X,Y	0,22	20	3	7
21	R. Urbana	RU 3	X,Y	0,22	10	3	2
22	R. Urbana	RU 3	X,Y	0,22	10	3	2
****24a	R. Urbana	RU 1	X,Y	0,11	45	3	2
****24b	R. Urbana	MC 3	Y	-	-	-	-
*****28	R. Urbana	LD	X,Y	-	-	-	-

* Al polígono nº 15 le será de aplicación la tipología RU 4, subtipos X,Y con una densidad máxima de 21 viv/Ha. sobre polígono en función de las licencias concedidas por el Ayuntamiento.

** El polígono nº 25 tendrá como uso único el de piscifactoría.

*** En el polígono nº 29a regirá como tipología de uso la EQ 2, subtipo X,Y, con la condición especial de mantener como zona in edificable una franja de protección de vistas del Castillo de 35 m. desde el eje de la carretera.

**** En el polígono 29b rige asimismo la tipología de uso EQ 2, subtipos X,Y, con la condición especial de que en una franja de protección de 35 m. desde el eje de la carretera sólo se aplique la tipología EQ 2, subtipo X del Cuadro de Condiciones.

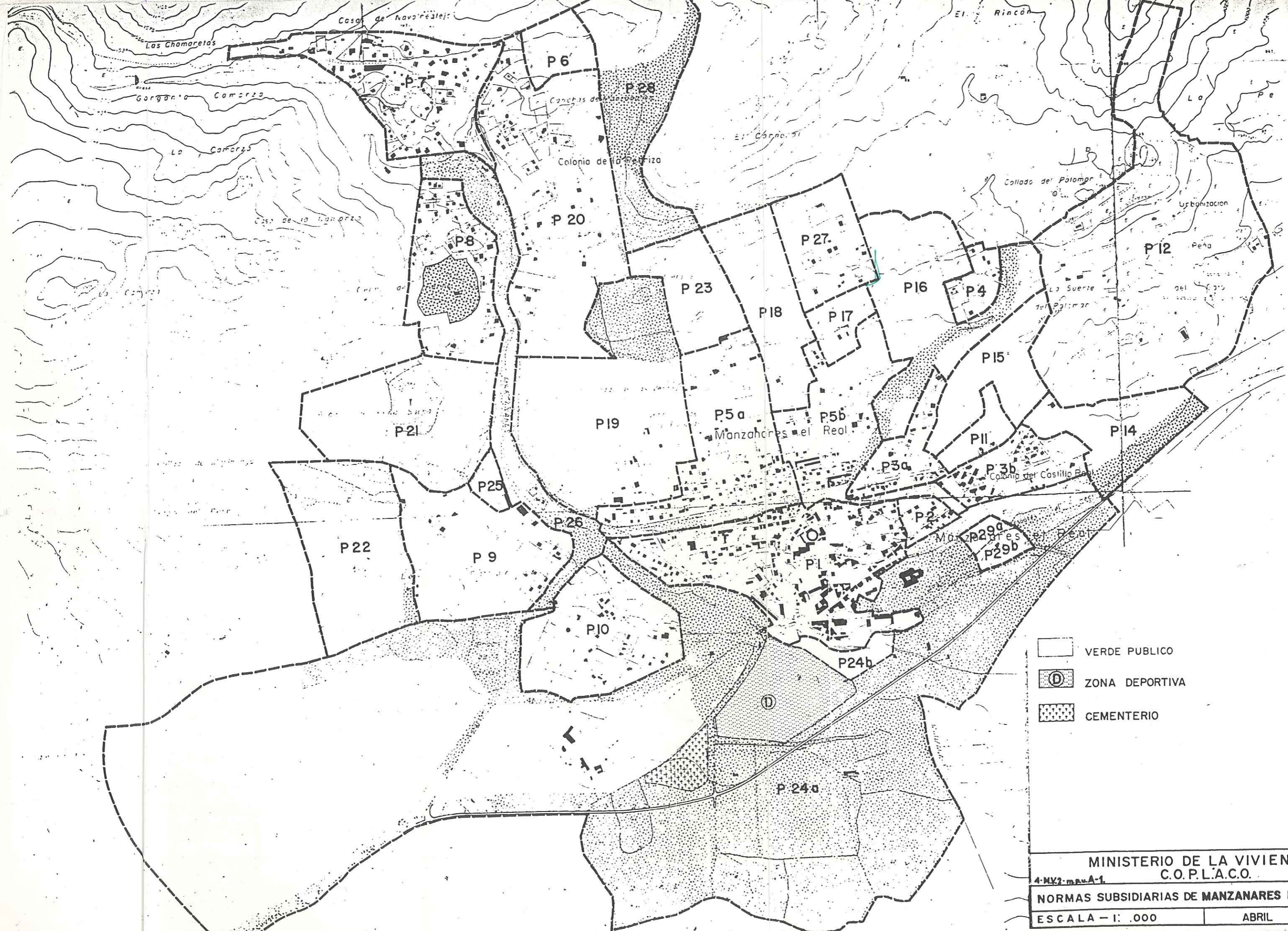
En ambos polígonos 29a y 29b se tendrán en cuenta las condiciones generales estéticas de la edificación a la que se hace referencia en el apartado 2.3.5. de la Norma, considerando esta zona como ambientes a) y b) y en relación con la intensidad de los valores a conservar como grado G,2.




***** Los polígonos 24a y 24b forman un solo polígono a los efectos señalados en las Normas 3.4.1. a 3.4.8. siendo la edificabilidad del mismo y sus porcentajes de equipo los señalados en el Cuadro anterior.

***** El polígono nº 28 tendrá como uso único deportivo el de camping.

La edificabilidad sobre polígonos prevista en el Cuadro anterior prevalecerá sobre la señalada en el Cuadro General de Condiciones para el tipo correspondiente, cuando difieren una y otra en un polígono determinado.

#



-  VERDE PUBLICO
-  ZONA DEPORTIVA
-  CEMENTERIO

MINISTERIO DE LA VIVIENDA
 C.O.P.L.A.C.O.
 4-MV2-m.p.u-A-1
 NORMAS SUBSIDIARIAS DE MANZANARES EL REAL.
 ESCALA - 1: 000 ABRIL 1.976

#

COMISION DE PLANEAMIENTO Y COORDINACION
DEL AREA METROPOLITANA DE MADRID.

NORMAS SUBSIDIARIAS
Y COMPLEMENTARIAS
DE PLANEAMIENTO
PARA LOS MUNICIPIOS
DE LA PROVINCIA.

CUADRO DE CONDICIONES
DE LA EDIFICACION.

FECHA:
JULIO 1976

#

ZONA				
DENOMINACION	Nº	CARACTER	SIGLAS	
			PLANO	NORM.

RESIDENCIA	UNI-FAMILIAR.	1	SUBURBANO	RU 0	
		2	SUBURBANO	RU 1	
			SUBURBANO	RU 2	
			SUB / URB	RU 3	
	3	URBANO	RU 4		
		URBANO	RU 5		
	MULTI-FAMILIAR.	4	SUBURBANO	RM 1	
			URBANO	RM 2	
			URBANO	RM 3	
			URBANO	RM 4	
		URBANO	RM 5		

MIXTA	CASCO ANTIGUO.	5	RURAL	MC 1	
			RURAL	MC 2	
			URBANO	MC 3	
			URBANO	MC 4	
	EXTENSION.	6	RURAL	ME 1	
			URBANO	ME 2	
			URBANO	ME 3	
	CENTRO ACTIVIDAD	7	URBANO	MA 1	
			URBANO	MA 2	
			URBANO	MA 3	

INDUSTRIA	JARDIN	8	SUBURBANO	IJ 1	
			SUBURBANO	IJ 2	
	URBANA	9	URBANO	IU 1	
			URBANO	IU 2	
	ALMACEN	10	URBANO	IA 1	

ESPECIAL	EQUIPO	11	COMARCAL	EQ 1	
			LOCAL	EQ 2	
	SERVICIO	12	COMARCAL	ES 1	
			LOCAL	ES 2	

LIBRE	VERDE.PUBL	13	URB / SUB	LV	
	DEPORTE	14	URB / SUB	LD	
	VIAL.PASILL	15	URB / SUB	LP	

CONDICIONES DE VOLUMEN										
TIPOLOGIA URBANA (NORMA 2-3-2)	COMUNES					SECTOR DE ENSANCHE		SECTOR DE RESERVA URBANA		
	ALTURA MAXIMA (N-2-3-2)	PARCELA MINIMA	OCUPACION MAXIMA	EDIFICABILIDAD MAXIMA S/PARCELA EDIFICABLE	DENSIDAD MAXIMA	EDIFICABILIDAD MAXIMA S/POLIGONO	DENSIDAD MAXIMA			
	Nº DE PANTAS	EDIFICABLE	SOBRE	(N.2-3-2)	SOBRE	(N.2-3-2)	SOBRE			
	SUBTIPOS	m ²	PARCELA EDIFICABLE %	m ² /m ²	PARCELA VIV/HA	m ² /m ²	m ² /m ²	POLIGONO		
	X	Y	Z	(N.2-3-2)				VIV/HA		

AS	I	II	-	4.000	10	0.10	-	2	0.07	-	2
AS	I	II	-	2.000	10	0.15	-	3.5	0.11	-	3.5
AS . AP	I	II	-	1.000	15	0.20	-	7	0.13	-	7
AS . AP	I	II	-	500	30	0.33	-	14	0.22	-	14
AS . AP . AG	I	II	-	250	40	0.50	-	30	0.32	-	30
AS . AP . AG	I	II	-	125	60	0.70	-	50	0.42	-	50
AB	II	III	IV	-	20	0.50	-	30	0.32	-	30
AB	III	IV	V	-	25	0.75	-	50	0.48	-	50
AB	III	V	VIII	-	30	0.90	-	60	0.57	-	60
AB	IV	V	VIII	-	35	1.00	-	70	0.68	-	70
AB	V	VII	VIII	-	40	1.10	-	75	0.70	-	75

AG . C	I	I	II	-	60	0.60	-	-	-	-	-
AG . C	II	II	III	-	60	1.10	-	-	-	-	-
C . AB	III	III	IV	-	60	1.50	-	-	-	-	-
C . AB	IV	IV	V	-	55	1.80	-	-	-	-	-
AG . C	II	II	III	-	50	1.00	-	50	0.57	-	50
C . AB	III	IV	V	-	40	1.30	-	60	0.63	-	60
C . AB	IV	V	VI	-	40	1.50	-	70	0.73	-	70
AB	II	III	III	-	50	1.00	-	25	0.63	-	25
AB	III	IV	V	-	50	1.60	-	40	0.76	-	40
AB	IV	VI	VIII	-	50	2.00	-	45	0.86	-	45

AS	II	-	III	2.500	50	-	3.2	-	-	2.1	-
AS	II	-	III	1.500	60	-	6	-	-	3.6	-
AG	I	I	II	80	60	-	3	-	-	2.0	-
AB	II	III	IV	200	50	-	4.5	-	-	3.5	-
AB	II	III	IV	250	60	-	6	-	-	4.0	-

EX . AB	II	III	IV	-	25	0.5	-	-	0.33 ^a	1.0 ^b	-
EX . AB	I	II	III	-	30	0.7	-	-	0.50 ^a	1.5 ^a	-
EX . AB	II	III	IV	-	25	0.5	-	-	0.33 ^a	1.0 ^a	-
EX . AB	I	II	III	-	30	0.7	-	-	0.50 ^a	1.5 ^a	-

EX	I	II	-	-	1	0.03	-	-	0.03 ^a	-	-
AB	I	II	III	-	20	-	0.5	-	-	0.30 ^a	-
-	I	II	-	-	-	0.03	-	-	0.03 ^a	-	-

* — INDICE APLICABLE UNICAMENTE A LOS POLIGONOS DEDICADOS CON CARACTER EXCLUSIVO AL USO CARACTERISTICO DE ESTA ZONA

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	1 y 2	1,2,5*,7 y 8	PROHIBIDO	
RU4	Hileras de vivienda con equipo de primera necesidad				2	
RU5	Bloques de vivienda con equipo comercial, hostelería, cultural, religioso, sanitario, social, recreativo				1 y 2	
RM1	Edificios de viviendas con anejos talleres e industrias no molestas, comercio, hoteles, diversiones, edificios públicos.	1ª Y 2ª	2	1.2.3.4.5.6,7y8	1ª	2
MC3	Edificios de vivienda, comerciales, oficinas, comercio, hoteles, talleres, e industrias no molestas, edificios públicos.		1			1
ME1	Instituciones y edificios de equipamiento comunitario		1 Y 2			
EQ	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	
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	

*Solo en categorías PH-4 y PH-6