

administración local**AYUNTAMIENTOS****MANZANARES****ANUNCIO**

Aprobación definitiva de la modificación puntual núm. 17 del Plan de Ordenación Municipal de Manzanares.

En sesión plenaria de 27 de julio de 2020 se acordó aprobar definitivamente la modificación puntual número 17 del Plan de Ordenación Municipal de Manzanares. En el Diario Oficial de Castilla La Mancha, de fecha 17.agosto.2020 se publicó el acuerdo de aprobación definitiva adoptado por el Pleno de la Corporación.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 157 del Decreto 248/2004, de 14 de septiembre de 2004 por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla la Mancha, se procede a la publicación del texto íntegro de las normas urbanísticas que en el mismo se contienen:

1.- Objeto de la modificación.

Se redacta el presente documento de Modificación Puntual del Plan de Ordenación Municipal de Manzanares (en adelante, POM) con el objeto de revisar, corregir, añadir o eliminar el articulado que conforma la Normativa del POM vigente que establece las determinaciones de aplicación para adaptarlas a la legislación vigente y a las necesidades actuales.

Asimismo, se aprovecha esta Modificación para refundir en un único documento todas las modificaciones que se han ido realizando en los últimos años del POM vigente, para facilitar la comprensión de la normativa de aplicación y su utilización.

Como se justificará más adelante, las modificaciones introducidas no se encuentran entre las determinaciones establecidas en el artículo 24.1 del Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha (en adelante, TR.LOTAU), ni entre las contempladas en los apartados a) al f) del artículo 1.3.2. de la Normativa del POM vigente, por lo que se considera que afectan exclusivamente a la Ordenación de Detalle. Por tanto, la tramitación será la contemplada en el artículo 39 del TR.LOTAU y en la Sección 1ª del Capítulo III del Reglamento de Planeamiento de Castilla-La Mancha.

2.- Contenido de la modificación.

El contenido de la presente Modificación se ajusta a lo previsto en el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha, así como en su desarrollo reglamentario establecido en el Decreto 248/2004, de 14 de diciembre, que aprueba el Reglamento de Planeamiento de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (en adelante, RP.LOTAU).

El artículo 39 del TR.LOTAU y concordantes del RP.LOTAU establece el procedimiento para la aprobación de las innovaciones en los Planes de Ordenación Urbanística.

En este caso, nos encontramos ante una Modificación Puntual del Plan de Ordenación Municipal de Manzanares (en adelante, POM), que afecta únicamente a la Ordenación Detallada de determinados artículos que conforman su Normativa.

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

Sede electrónica <https://sede.dipucr.es>

Por otro lado, la refundición de todas las modificaciones aprobadas en un único documento, darán como resultado una Normativa, unos Planos de Ordenación y una Ficha Urbanística (correspondientes a las Áreas de Reparto situadas en Suelo Urbano No Consolidado) que vendrán a sustituir a los aplicables en la actualidad.

La Refundición propuesta afecta a las determinaciones gráficas de los siguientes planos del POM vigente:

- Plano de Ordenación O-2: Alineaciones (Hojas 2, 3, 4, 5, 25, 26 y 32).
- Plano de Ordenación O-2: Retranqueos del Polígono Industrial. Áreas de Movimiento.
- Plano de Ordenación O-3: Zonificación.
- Plano de Ordenación O-4: Sistemas Generales. Comunicaciones.
- Plano de Ordenación O-5: Sistemas Generales. Alcantarillado.
- Plano de Ordenación O-6: Sistemas Generales. Abastecimiento de Agua Potable.

3.- Planeamiento general vigente.

El planeamiento general vigente en el municipio es el documento de Plan de Ordenación Municipal de Manzanares (POM), aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo de Ciudad Real, en fecha 08 de julio de 2003.

Posteriormente se han llevado a cabo las siguientes modificaciones puntuales:

- Modificación Puntual Nº 1: Propuesta para introducir una serie de modificaciones que afectan tanto a la calificación del suelo en algún caso como a la edificabilidad al variarse retranqueos a linderos en edificaciones. (No Aprobada).

- Modificación Puntual Nº 2: Modificación de ordenanzas en referencia a la documentación necesaria a aportar para la solicitud de licencias de actividades. Modificación de algunos puntos referentes a las obras de urbanización y aclaración y/o modificación de otros, tales como los referentes a la ordenanza 5.2 y 5.9.2.; aprobada por Ayuntamiento Pleno en sesión de 02 de septiembre de 2005 (B.O.P. 30/09/2005).

- Modificación Puntual Nº 4: Propuesta de calificación de tramo de vía pública como bien patrimonial dada la necesidad de unificar bajo una misma parcela las dos partes del C.P. "La Candelaria". (No Aprobada).

- Modificación Puntual Nº 5: Revisión de la Ordenación Detallada de determinados artículos del POM, con el fin de mejorar el aspecto estético de las edificaciones, de definir con mayor precisión alguna norma o bien dar mayor juego al diseño y uso posterior de las viviendas, rectificando errores advertidos en las alineaciones, para su debida rectificación, así como en cuanto a la definición, para evitar errores de interpretación y dar continuidad a los edificios ubicados en parcelas ya consolidadas por la construcción, los retranqueos mínimos de las edificaciones de las diferentes fachadas en las parcelas del Polígono Industrial SEPES; aprobada por Ayuntamiento Pleno en sesión de 29 de enero de 2008 (B.O.P. 22/02/2008).

- Modificación Puntual Nº 6: Exigencia de fianza previa a la concesión de licencia de obra para garantizar la reposición de pavimentos y/o mobiliario urbano; aprobada por Ayuntamiento Pleno en sesión de 30 de mayo de 2010 (B.O.P. 30/04/2010).

- Modificación Puntual Nº 7: Alteración de la alineación del solar donde se ubicará la Sala de Exposiciones de la calle Maestro Villatoro dotando a la acera de un ancho mínimo de 2m., frente a los 0,5m. existentes; aprobada por Ayuntamiento Pleno en sesión de 29 de junio de 2010 (B.O.P. 23/07/2010).

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

- Modificación Puntual Nº 8: Dotar al suelo rústico de reserva de capacidad para admitir instalaciones dedicadas a la diversificación de energías, concretamente a la generación de electricidad mediante instalaciones de energías renovables que puedan necesitar contar con elementos o construcciones que superen la altura máxima o el número de plantas permitido por el planeamiento; aprobada por Ayuntamiento Pleno en sesión de 10 de noviembre de 2010 (B.O.P. 25/03/2011).

- Modificación Puntual Nº 9: Revisión de la Ordenación Detallada de la Normativa del POM para adaptar dicha norma a los diferentes apartados que inciden o están afectados por el Código Técnico de la Edificación, aclarar o definir con mayor precisión alguna norma del articulado para adaptarlos a las necesidades actuales y adaptar la ordenanza correspondiente a la Zona Industrial, reenumerando el articulado en su conjunto para una mayor coherencia; aprobada por Ayuntamiento Pleno en sesión de 30 de octubre de 2012 (B.O.P. 14/01/2013).

- Modificación Puntual número 10: Adaptación del articulado de la normativa del POM a la nueva Ordenanza de Aplicación de Instalación de ascensores, mejora de la accesibilidad y eliminación de barreras físicas en edificios residenciales existentes; aprobada por Ayuntamiento Pleno en sesión de 27 de agosto de 2013 (B.O.P. 17/09/2013).

- Modificación Puntual número 11: Calificar la parcela donde se ubica la antigua “Fábrica de Harinas”, de propiedad privada, calificada como Dotaciones Públicas y Privadas, a Dotación Pública; aprobada por Ayuntamiento Pleno en sesión de 27 de enero de 2015 (B.O.P. 30/01/2015).

- Modificación Puntual número 12: Adaptación del artículo 5.1: Catálogo de Bienes y Ámbitos Protegidos de la Normativa del POM vigente al nuevo documento de Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos; aprobada por Ayuntamiento Pleno en sesión de 26 de abril de 2016 (B.O.P. 25/05/2016).

- Modificación Puntual número 13: Revisión de la Ordenación Detallada de determinados artículos de la Normativa del actual POM, con el fin de mejorar el aspecto estético de las edificaciones, precisar alguna norma que pueda dar lugar a diferentes interpretaciones, corrección de un error detectado en las alineaciones del polígono industrial de SEPEs, así como actualización de algún artículo relativo a la normativa de dicho polígono, al entrar en vigor la nueva ordenanza reguladora de vertidos de aguas residuales en el municipio de Manzanares; aprobada por Ayuntamiento Pleno en sesión de 31 de octubre de 2017 (B.O.P. 29/11/2017).

- Modificación Puntual número 14: Cambio de Uso Dotacional Privado a Uso Residencial Mixta de Alta Densidad del Suelo del antiguo “Casino de Manzanares”, ubicado en la c/ San Marcos nº 2 c/v a la c/ Morago, así como la modificación de las Alineaciones del Chaflán de la confluencia de ambas calles; Aprobada Definitivamente por la CPOTyU en sesión de 18 de octubre de 2018 (D.O.C.M. 30/10/2018).

- Modificación Puntual número 15: Modificación de las alineaciones y la calificación de suelo, sin incremento del aprovechamiento urbanístico, en terrenos del antiguo Plan Parcial del Polígono Residencial Nuevo Manzanares, Sector II, Zona de Unión; aprobada por Ayuntamiento Pleno en sesión de 16 de diciembre de 2019 (D.O.C.M. 20/01/2020).

- Modificación Puntual número 16: División del Ámbito de Ordenación AR-15, situado en Suelo Urbano No Consolidado, en dos Ámbitos independientes; aprobada por Ayuntamiento Pleno en sesión de 24 de febrero de 2020 (pendiente de publicación).

El Texto Refundido resultante engloba desde la Modificación Puntual número 9 hasta la 16.

4.- Descripción y justificación de la modificación propuesta.

Como queda dicho con anterioridad, se redacta el presente documento de Modificación Puntual del Plan de Ordenación Municipal de Manzanares con objeto de revisar, corregir, añadir o eliminar el

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

articulado que conforma la Normativa del POM vigente que establece las determinaciones de aplicación para adaptarlas a la legislación vigente y a las necesidades actuales.

Conforme a lo establecido en el artículo 36.2.A) del TR.LOTAU), el documento de Modificación nº 17 ha sido sometido a información pública por periodo de 1 mes y de acuerdo con el art. 8.2.b) del citado TR.LOTAU, en el que se regula el derecho de los ciudadanos a “Comparecer y proponer soluciones y efectuar alegaciones en cualesquiera procedimientos de aprobación de instrumentos de planeamiento o de ejecución de estos.”; este periodo de información pública ha dado como resultado la presentación en tiempo y forma de 2 alegaciones.

La primera alegación presentada solicita la revisión de distintos artículos de la normativa (aparatos de aire acondicionado, fondo edificable, vertido de aguas de lluvia a la vía pública, instalaciones solares, cocinas camperas y cubiertas) mientras que la otra alegación hace referencia a la ocupación y a los cuerpos volados.

A continuación, estudiadas las alegaciones presentadas, se enumeran los artículos afectados por la presente modificación puntual, con su correspondiente justificación:

1. Normas de carácter general.

- Se adapta el articulado a la legislación de aplicación vigente, se añaden algunos párrafos para requerir la presentación de documentación complementaria junto con las instancias solicitando distintos tipos de licencia y se matiza la redacción de algunos artículos.

Asimismo, se aclara que en los edificios protegidos por su valor patrimonial, histórico o cultural, automáticamente se suspenden los efectos ordinarios de la situación legal de ruina urbanística, procediendo obligatoriamente su rehabilitación.

2. Normas generales de ejecución en suelo urbano.

- Se adapta el articulado a la legislación de aplicación vigente y se permite la incorporación al dominio público de viales privados siempre que se den razones de interés público.

3. Normas generales de parcelación y edificación.

- Se adapta el articulado a la legislación de aplicación vigente, se regula los casos en los que el Ayuntamiento puede solicitar informe al Consorcio de Seguridad Contra Incendios y Salvamento de Ciudad Real, se matiza la redacción de algunos artículos, se modifica el artículo 3.10.6 respecto a la instalación de equipos de aire acondicionado y se eliminan los siguientes artículos: 3.6.4; 3.8.1.5 y 3.10.2.

4. Condiciones de las obras de urbanización.

- Se adapta el articulado a la legislación de aplicación vigente, se matiza la redacción de algunos artículos y se modifican los apartados del artículo 4.5 respecto al Alumbrado Público.

5. Condiciones particulares de zona.

- Zona Residencial Mixta de Alta Densidad:

Se adapta el articulado a la legislación de aplicación vigente, se matiza la redacción de algunos artículos, se regula el parámetro de ocupación y se matiza el del fondo edificable, se regula la altura que deben alcanzar los inmuebles incluidos en el documento de Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos, se corrige la redacción del artículo 5.2.9 respecto a los parámetros que deben cumplir las cubiertas, se modifican sustancialmente los artículos 5.2.14 y 5.2.15 respecto a las instalaciones en fachadas y cubiertas, se modifican sustancialmente los artículos 5.2.24 y 5.2.25 respecto a la reserva de plazas de aparcamiento, se admite el uso de cocinas camperas en parcelas de uso residencial siendo su regulación la establecida en el artículo 5.2.26 y se especifica que el pago de la fianza exigida en el artículo

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

5.2.35 no es sólo para garantizar la reposición de pavimentos y/o mobiliario urbano, sino también para garantizar el cumplimiento de las condiciones impuestas en la concesión de licencia.

- Zona Residencial Mixta de Media Densidad:

Se corrige la redacción del artículo 5.3.3 respecto a la limitación de tamaño de los edificios proyectados en función del uso, admitiéndose solo edificios de uso exclusivo comercial.

- Zona Casco Antiguo:

Se añade el artículo 5.4.1. bis ya que en esta zona no se permite la construcción de edificaciones en el fondo de la parcela con carácter previo a la construcción de la edificación alineada a vial, se regula la altura que deben alcanzar los inmuebles incluidos en el documento de Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos, se advierte en el artículo 5.4.3 que los cuerpos volados proyectados deben cumplir las determinaciones reguladas en el citado Catálogo, se regula las características que deben cumplir las conducciones sobresaliente por encima de la cubierta y se añaden dos nuevos artículos: el 5.4.5 que regula la dotación de plazas de aparcamiento y el 5.4.6 que establece que las condiciones estéticas de los edificios incluidos en esta zona deben cumplir las determinaciones reguladas en el documento de Catálogo.

- Zona Residencial Mixta de Especial:

Se modifica el artículo 5.5.3 fijando un retranqueo obligatorio para la edificación que se ubique en las parcelas S2 - P20, 21 y 22 de 6,00 con respecto la edificación del Cuartel de la Guardia Civil existente, así como las condiciones en las que es obligatorio la necesidad de redacción de un estudio de detalle.

- Zona Residencial Adosada:

Se modifica el artículo 5.6.1, aumentando la anchura permitida a 6,00 m del cuerpo edificatorio permitido alineado a fachada y destinado a garaje y se modifica el artículo 5.6.3 referente a las alturas permitidas de los cerramientos de parcela.

- Zona Residencial Aislada:

Se modifica el artículo 5.7.3 referente a las alturas permitidas de los cerramientos de parcela.

- Zona Talleres y Servicios:

Se amplían las condiciones de uso, admitiéndose de forma expresa los depósitos de hidrocarburos u otros materiales inflamables.

- Zona Industrial:

Se modifica el artículo 5.10.7 referente a la previsión de aparcamiento, y se amplían las condiciones de uso, admitiéndose de forma expresa los depósitos de hidrocarburos u otros materiales inflamables.

- Dotaciones públicas y privadas:

Se redefine el artículo 5.11.3 para una mejor comprensión.

- Zona Ferroviaria:

Se establecen las condiciones de cerramiento de la zona ferroviaria conforme al artículo 3.2.3 de la Normativa.

6. Normativa para el suelo urbanizable.

- Se modifica el artículo 6.1.10 respecto a la necesidad de la instalación de contenedores soterrados, reduciendo su ámbito únicamente a las zonas cuyo uso característico sea el residencial.

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

5.- Naturaleza de la innovación propuesta.

La revisión, corrección, incorporación o eliminación del articulado que conforma la Normativa del POM vigente, objeto de la Modificación, no altera las determinaciones de la Ordenación Estructural previstas por el POM, conforme a lo establecido en el artículo 24.1 del TR.LOTAU y concordantes del RP.LOTAU.

El artículo 117 del RP.LOTAU señala: “La innovación de las determinaciones de la ordenación urbanística (OU) se efectuará mediante la revisión o la modificación de éstas en los términos previstos en este Reglamento”.

Por otro lado, en el artículo 118 del RP.LOTAU se establece que da lugar y requiere la revisión del instrumento de planeamiento “La reconsideración total de la ordenación urbanística (OU) o de los elementos fundamentales del modelo o solución a que responda aquella ordenación y, en todo caso, de la ordenación estructural de los Planes de Ordenación Municipal (POM)”;

requiriendo modificación, según el artículo 119 del RP.LOTAU “Toda reconsideración de los elementos del contenido de la ordenación urbanística (OU) no subsumible en el artículo anterior”.

Como se justifica anteriormente, la Innovación propuesta no altera la ordenación estructural ni el modelo urbano predefinido, teniendo por lo tanto la naturaleza de Modificación de la ordenación urbanística, no pudiéndose considerar Revisión.

La Modificación propuesta respeta los límites impuestos por el artículo 119 y 120 del RP.LOTAU.

ANEXO

RELACIÓN DE ARTÍCULOS Y NUEVA REDACCIÓN DE LOS MISMOS QUE AFECTAN A LA MODIFICACIÓN PROPUESTA

Normas de carácter general.

Artículo 1.6.3.

Además de los requisitos específicos señalados para determinados tipos de licencias, y de la identificación completa del peticionario, con todas las solicitudes de licencias urbanísticas se acompañarán al menos los documentos siguientes:

a) Plano indicativo de la situación de la parcela en la que pretende realizarse la obra, uso o acto sujeto a licencia, referido a los planos de ordenación del planeamiento vigente, o a planos catastrales.

b) Plano de emplazamiento acotado que describa los viales o espacios públicos del contorno, superficie, y ubicación de las obras o usos proyectados en el interior de la parcela.

c) Descripción gráfica suficiente del estado actual de la parcela, indicando las dimensiones de las edificaciones existentes en su caso.

d) Descripción de las conexiones previstas con las redes de los distintos servicios urbanísticos, o en su defecto, soluciones alternativas para el suministro de agua, vertido de aguas residuales, suministro de energía eléctrica y telecomunicaciones.

e) Descripción suficiente de las obras o usos proyectados.

f) Referencia expresa al instrumento de planeamiento que permite autorizar las obras o usos proyectados, indicando la clase de suelo, y ordenanza aplicable.

g) En edificios de viviendas sujetos a la Ley de Propiedad Horizontal, cuando las obras afecten a elementos comunes de la edificación (envolvente, estructura y patios), se deberá presentar acuerdo de la comunidad de vecinos y/o autorización del resto de propietarios.

Artículo 1.6.7.

Las instancias solicitando licencias de parcelación se acompañarán con un proyecto firmado por técnico competente indicando el estado actual de la finca, apoyado en la cartografía municipal, o ca-

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

tastral, un plano de estado final de los lotes resultantes con cotas y/o coordenadas suficientes para replantearlos sobre el terreno, y una relación de superficies.

En el plano de estado actual se indicarán las características geométricas de los viales y espacios libres existentes, o con alineaciones aprobadas, que afecten a los lotes resultantes.

Asimismo, para cumplir con lo establecido en la Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria y de la Ley de Catastro Inmobiliario, se deberá incorporar la georreferenciación de la finca.

Artículo 1.6.13.

En el suelo urbano no consolidado, no pueden autorizarse obras que aumenten el valor de expropiación de las fincas existentes, o dificulten el desarrollo urbanístico. En consecuencia, antes de conceder cualquier licencia de vallado, se exigirá al propietario un compromiso por escrito que garantice la demolición a su costa cuando sea necesario ocupar la totalidad o parte de la finca como consecuencia de la aprobación de instrumentos de gestión urbanística.

En suelo urbanizable solo se permiten obras provisionales, en los términos establecidos en el TR.LOTAU.

Artículo 1.6.14.

A efectos de la tramitación de las licencias, se entiende por obra mayor:

a) Las que se refieran a edificaciones o cambios de uso, en los términos previstos en el art. 2.2 de la Ley 38/99 de Ordenación de la Edificación (en adelante, LOE). A estos efectos, y en tanto no se especifique lo contrario mediante un desarrollo reglamentario, la excepción del art. 2.2.a) de esta ley se aplicará a las construcciones de una planta de superficie construida inferior a 25 m², cuatro metros de altura máxima, medidos hasta el punto más alto de la cubierta, y usos que no impliquen la permanencia continuada de personas.

b) Las de urbanización, cuando se refieran a obras que vayan a ser cedidas al Ayuntamiento.

Se entiende por obra menor la que no pueda incluirse en alguno de los supuestos enunciados en los párrafos anteriores.

Artículo 1.6.15.

Con las instancias solicitando licencias de edificación (obra mayor), se presentará:

a) Un proyecto de edificación firmado por el técnico, o técnicos, competentes, visado por los colegios profesionales correspondientes, cuando éste sea exigible de acuerdo con el art. 2.2 de la Ley 38/99 de Ordenación de la Edificación y Decreto 1000/2010.

b) Un Estudio Básico, o Estudio de Seguridad y Salud, según lo dispuesto en el Real Decreto 1.627/97, de 24 de octubre, por el que se establecen disposiciones mínimas de seguridad y de salud en las obras de construcción.

c) Oficios de nombramiento del director de obra, director de ejecución de la obra, directores de proyectos parciales, y coordinador en materia de seguridad y salud, cuando existan.

Artículo 1.6.16.

El proyecto de edificación contendrá una referencia a todas las instalaciones fijas, equipamiento propio y elementos de urbanización adscritos al edificio, con precisión suficiente para fijar un presupuesto general y justificar el cumplimiento de la normativa básica de la edificación cuyo cumplimiento deba ser comprobado por el Ayuntamiento, ordenanzas municipales y normativa urbanística, con independencia de que se trate de un documento único, o de un proyecto principal completado con otros parciales, en los términos previstos en la LOE.

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

Cualquier Modificado de Proyecto presentado debe venir redactado por técnico competente y visa-
do por el Colegio Oficial correspondiente y deberá contar, como mínimo, con los siguientes documentos:

- a) Memoria: Antecedentes, justificación de la modificación del proyecto, cuadros de superficie y programa de necesidades.
- b) Planos: Donde se contemplen todas las modificaciones introducidas.
- c) Mediciones y presupuesto: Donde se contemplen los capítulos y partidas correspondientes a las modificaciones introducidas.

Artículo 1.6.17.

Las licencias de obra menor no requieren la presentación de proyecto técnico, aunque el Ayunta-
miento podrá exigir memoria técnica valorada y dirección facultativa cuando estime necesaria la inter-
vención de profesionales titulados.

Asimismo, cuando se estime necesario, el Ayuntamiento exigirá la presentación de un plano don-
de se ubiquen las obras a realizar en el interior de la parcela.

Artículo 1.6.18.4.

Proceso productivo o de uso.

Se realizará una descripción lo más completa posible del uso a implantar, con referencia al epí-
grafe IAE de la actividad a implantar, señalando como mínimo:

- Clasificación y cuantificación de consumos y almacenamiento de las materias primas y auxilia-
res utilizadas, y de la producción.
- Descripción del proceso productivo, manipulación de elementos, productos, subproductos, de-
sechos y vertidos generados. Cuantificación y valoración de los mismos.
- Descripción de la maquinaria, mobiliario afecto y herramientas y útiles utilizados, tipo de an-
clajes, apoyos y sujeciones de las mismas, potencias y consumo de energía.

Artículo 1.6.18.6.

Accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas.

Se realizará un análisis pormenorizado del cumplimiento del articulado de aplicación de las dis-
posiciones aplicables en la materia tanto estatal como autonómica.

Artículo 1.6.18.8.

Condiciones de seguridad y prevención de incendios.

Se realizará una descripción pormenorizada del articulado aplicable contenido en las normas ge-
nerales sobre protección y prevención contra incendios y las específicas que contengan referencias so-
bre dicha materia, por razón del tipo de actividad, definiendo: medidas adoptadas, condiciones de en-
torno, ocupación máxima de cálculo, compartimentación y alturas de evacuación (del local y del edifi-
cio); comportamiento, resistencia y estabilidad estructural ante el fuego de los materiales y elementos
constructivos, estructurales y de compartimentación, protecciones activa y pasiva, zonas de riesgo es-
pecial (delimitación y clasificación), condiciones de evacuación, señalización e iluminación de emer-
gencia, instalaciones específicas proyectadas, análisis de la combustibilidad de los materiales almace-
nados, cálculo de la carga total y ponderada de fuego, etc.

En el caso de realización de nuevas estructuras y elementos portantes (de público, instalaciones,
depósitos, maquinaria pesada, etc.) habrán de incluirse los Anejos de Cálculo a que obligan las diferen-
tes normas promulgadas sobre la materia, o bien acompañar en su momento las certificaciones específi-
cas de seguridad, estabilidad y solidez estructural, suscritas por Técnicos facultativos competentes.

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y
normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa
expresada.

Artículo 1.6.18.12.**Situación y emplazamiento.**

- Realizados a escala adecuada (1:500, 1:1.000 ó 1:2.000), localizarán los usos y edificaciones colindantes, señalando las distancias a viviendas, tomas de agua y acometidas de saneamiento, etc.
- Deben recoger las condiciones de accesibilidad y eliminación de barreras. Debe recogerse la localización del establecimiento en el interior de la parcela y las distancias a linderos y a vías públicas, en su caso y a todas aquellas instalaciones que pudieran condicionar el proyecto (líneas eléctricas aéreas, etc.).

Artículo 1.6.18.14.**Accesibilidad.**

Deben recogerse gráficamente las condiciones de accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas y urbanísticas (itinerarios, rampas de acceso y transición, aseos y vestuarios adaptados, itinerarios practicables, espacios reservados, aparcamientos, zonas de refugio, etc.).

Artículo 1.6.18.15.**Planos de instalaciones.**

Se presentarán los planos de fontanería y ACS, saneamiento, electricidad y esquemas unifamiliares, climatización, ventilación y evacuación de humos y gases, instalaciones de protección contra incendios, y todas aquellas instalaciones específicas sujetas a Reglamento de Seguridad Industrial, etc.

Artículo 1.6.18.20.

A los aspectos reseñados deberán añadirse cuantos documentos se consideren necesarios para la debida comprensión de la documentación técnica, así como cualquier otro documento técnico susceptible de ser parte del proyecto técnico.

Artículo 1.6.19.

Con las solicitudes de licencias de primera ocupación se presentará la documentación establecida en los artículos 23 y 33 del Reglamento de Disciplina Urbanística (RDU):

- a) Certificación expedida por técnico competente acreditativa de la finalización de las obras conforme a la descripción del proyecto, o en el caso de obras promovidas por las Administraciones Públicas, mediante la aportación del acta de recepción de las obras.
- b) Acreditación documental del cumplimiento de todos los requisitos impuestos por la legislación reguladora de la edificación para la entrega de ésta a sus usuarios.
- c) En su caso, otorgamiento de las autorizaciones exigidas para la obra en cuestión, de conformidad con las determinaciones del TR.LOTAU y del RDU.
- d) Un ejemplar del Libro del Edificio con la documentación requerida en el artículo 4 del Decreto 81/2007, de 19 de junio, por el que se regula el Libro del Edificio para edificios destinados a vivienda en Castilla-La Mancha.
- e) Acreditación de la calificación definitiva de las viviendas sujetas a alguno de los regímenes de protección pública o del documento previsto en la normativa de viviendas protegidas, emitida por el órgano competente.

Artículo 1.7.1.

Los propietarios de terrenos, edificios o instalaciones tienen el deber de mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y decoro, en los términos previstos en el artículo 137 y concordantes del TR.LOTAU, completados con las disposiciones del planeamiento urbanístico. El deber

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

Sede electrónica <https://sede.dipucr.es>

de conservación de las edificaciones tiene como límite la situación legal de ruina, que deberá ser declarada expresamente por el Ayuntamiento.

Ahora bien, según lo establecido en los artículos 139.3.B) y 142 del TR.LOTAU, y concordantes del Reglamento de Disciplina Urbanística (RDU); en un edificio protegido por su valor patrimonial, histórico o cultural, automáticamente se suspenden los efectos ordinarios de la situación legal de ruina urbanística, procediendo obligatoriamente su rehabilitación.

Normas generales de ejecución en suelo urbano.

Artículo 2.1.1.

De conformidad con la normativa reguladora de las clasificaciones de suelo, se entiende por suelo urbano consolidado por la urbanización, el que cuenta con:

A) Una estructura parcelaria apropiada para los usos urbanos previstos en el planeamiento.

B) Una diferenciación entre el espacio público y privado que garantice el acceso a todas las parcelas, la adecuada conexión con el entorno, y el suelo necesario para la implantación de las dotaciones públicas, aunque puedan ser necesarios pequeños ajustes o rectificaciones de alineaciones, que no requieran reparcelación.

C) Un nivel de urbanización suficiente para soportar los usos previstos en el planeamiento, aunque puedan ser necesarias pequeñas obras complementarias que puedan ejecutarse puntualmente a costa de un solo propietario.

En el suelo urbano consolidado por la urbanización se permite:

A) La formulación de Estudios de Detalle de iniciativa pública o privada, con el fin de ajustar alineaciones o rasantes, u ordenación de volúmenes.

B) Las parcelaciones que no alteren la delimitación del espacio público, sin perjuicio de los ajustes de alineaciones previstos en el POM o en Estudios de Detalle.

C) La edificación directa de las parcelas, con la ejecución previa o simultánea, en su caso, de obras de urbanización complementarias que sean necesarias para que la parcela pueda ser considerada solar, de acuerdo con la definición del anexo 2, y la cesión previa del suelo necesario en función de las alineaciones previstas.

En el suelo urbano consolidado no se exigen cesiones en concepto de zonas verdes, espacios libres y dotaciones, por considerar suficiente el suelo público existente para atender las necesidades de la población actual.

En el suelo urbano consolidado no se considera necesario el reparto de cargas y beneficios, de forma que, tanto la ejecución de las obras de urbanización complementarias, como las cesiones de suelo necesarias para ajustar alineaciones, en su caso, podrán ejecutarse o formalizarse de forma individual por cada propietario.

Artículo 2.1.3.

De conformidad con la normativa reguladora de las clasificaciones de suelo, se entiende por suelo urbano no consolidado por la urbanización, el suelo urbano que no cumple todas las condiciones del artículo anterior. En esta categoría de suelo, el POM delimita expresamente áreas de reparto, a efectos de definir aprovechamientos tipo conforme al artículo 70.2 del TR.LOTAU.

También pueden delimitarse, tanto en el POM como en los instrumentos que lo desarrollen, unidades de actuación, entendidas como ámbitos mínimos para la ejecución de las determinaciones del planeamiento, o sectores de planeamiento diferido o reforma interior, en áreas en las que se considere obligatoria la tramitación de un instrumento de desarrollo urbanístico (Planes Especiales o Estudios de Detalle).

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

En el suelo urbano no consolidado, los propietarios de suelo deben asumir los deberes señalados en la normativa reguladora del suelo, antes de ejercer sus derechos urbanísticos.

Artículo 2.1.5.

El cómputo de los aprovechamientos globales se realizará a partir de la superficie bruta de las fincas. Asimismo, el cálculo de las cesiones con destino a zonas verdes, espacios libres y dotaciones, se realizará a partir de la superficie bruta de las fincas, descontando las parcelas ya ocupadas por edificaciones compatibles con el planeamiento, en la proporción que corresponda a la edificabilidad consolidada.

Las cesiones destinadas a sistemas generales, cuando existan, podrán contabilizarse como parte de las cesiones dotacionales cuando así se prevea expresamente en la ficha correspondiente, considerándose cesiones adicionales en caso contrario.

Artículo 2.1.13.A

El suelo urbano pasará a considerarse consolidado una vez cumplidos los deberes a que se refiere la normativa reguladora de las clasificaciones de suelo.

Artículo 2.2.3.c)

Los viales en fondo de saco se admitirán, cuando no exista otra posibilidad para el acceso y se cumplan las condiciones siguientes:

1. Longitud máxima de 50 m excluido el espacio dedicado en el punto 3 al cambio de sentido de vehículos.
2. No presentará curvas, de forma que pueda verse toda su longitud desde la entrada.
3. Se diseñará una cabeza de giro con un diámetro mínimo de 12 m., o un final en "T", para permitir el cambio de sentido de los vehículos.
4. Permitirá la intervención de los bomberos y más concretamente del punto 1.1 del CTE DB SI-5.

Artículo 2.2.3.d)

La incorporación al dominio público de viales privados existentes podrá llevarse a cabo siempre que se den razones de interés público, cualquiera que sea su geometría.

Normas generales de parcelación y edificación.

Artículo 3.2.1.

En el suelo rústico o urbanizable, y en tanto que el vallado no forme parte en un proyecto de edificación, las vallas serán, en principio, de malla metálica, alambarrera, o especies vegetales, y cumplirán lo dispuesto en el art. 20 del Decreto 141/1996, de 9 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento General de aplicación de la Ley 2/1993, de 15 de julio, de caza de Castilla-La Mancha. El Ayuntamiento, o la Comisión Provincial de Urbanismo en su caso, podrán autorizar otro tipo de vallados debidamente justificados en función del uso de la finca, siempre que se cumpla la legislación ambiental aplicable.

En suelo urbanizable solo se permiten obras provisionales, por lo que se deberá cumplir el procedimiento establecido en el TR.LOTAU.

Artículo 3.2.2.

En suelo urbano no consolidado, las vallas podrán ser, en principio, similares a las previstas para el suelo rústico, siempre que previamente sea estudiado y aprobado por el Ayuntamiento.

El Ayuntamiento podrá requerir la ejecución de vallados similares a los previstos para el suelo urbano consolidado en los frentes a espacios públicos existentes, con el fin de mantener el ornato necesario, en cuyo caso no se exigirá el compromiso citado en el art. 3.3.2.

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

Artículo 3.4.1.

Las plantas de sótano o semisótano de nueva construcción, cualquiera que sea su uso, dispondrán de huecos o conductos que permitan instalar un sistema de ventilación, natural o forzado, capaz de atender las exigencias de salubridad que para el uso establezca la legislación vigente.

En los proyectos de edificación se justificará expresamente el cumplimiento de esta condición cuando no exista ventilación natural.

Artículo 3.4.2.

Los accesos peatonales a sótanos desde espacios comunitarios de circulación se realizarán en los términos definidos en el Documento Básico de Seguridad en Caso de Incendio (DB-SI) del Código Técnico de la Edificación (CTE), con independencia del uso de las plantas de sótano.

Artículo 3.5.1.2.

Toda vivienda dispondrá, como mínimo de cocina, estancia, dormitorio doble, baño, y tendedero exterior que no podrá situarse en la fachada principal del edificio. Se admite la unión de las dos primeras formando una única pieza, respetando la suma de las superficies útiles mínimas, y el resto de las condiciones aplicables a ambas piezas. En los edificios de vivienda colectiva, el tendedero podrá ser comunitario.

Artículo 3.5.1.7.

La altura libre mínima acabada en vivienda será de 2,60 metros; admitiéndose en pasillos, baños y cocina 2,45 metros.

Artículo 3.5.2.a)

Las rampas de acceso se situarán íntegramente en el interior de las parcelas.

Con objeto de mejorar la accesibilidad plena y la calidad de vida de los ciudadanos en materia de accesibilidad, así como para mejorar la imagen estética de la ciudad en lo que le afecta el acerado, se prohíbe el rebaje del bordillo y tramo de acera situado en el frente del garaje. Todo el acerado deberá estar al mismo nivel, permitiéndose únicamente la utilización de un bordillo rebajado que facilite el acceso al vehículo.

Excepcionalmente, el Ayuntamiento podrá autorizar el rebaje del bordillo y tramo de acera situado en su frente, siempre que se respeten las pendientes máximas fijadas en la legislación sobre accesibilidad para los vados, y no se perjudique el tránsito peatonal.

Artículo 3.5.2.c)

En el caso de garajes colectivos, se respetarán las siguientes limitaciones geométricas:

- La pendiente máxima de las rampas de acceso será del 16%, salvo los 4'50 metros primeros que deberán tener una pendiente máxima del 5 %.

- Las dimensiones mínimas de cada plaza independizable serán 250 x 500 cm.

- El espacio de circulación interior permitirá el giro de los vehículos sin necesidad de ocupar el espacio destinado a plazas de aparcamiento. La anchura mínima de los pasillos de circulación será 5 m, disponiendo un espacio adicional de, al menos 3 x 3 m en los extremos ciegos para permitir el cambio de sentido.

- La altura libre mínima acabada será de 2,20 m.

Artículo 3.5.3.1

Los portales tendrán una anchura mínima de dos metros (2,00 m), desde el hueco de entrada hasta la escalera principal o ascensor, si lo hubiere. El paso libre, o ancho de las hojas practicables del portal no tendrá menos de 1,20 m de anchura.

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

En cualquier caso, los recorridos entre el espacio público, el ascensor y los servicios comunitarios del edificio si los hubiera, será un itinerario accesible en los términos previstos en la legislación vigente en materia de accesibilidad.

Artículo 3.5.4.2.1.

Altura libre mínima acabada de 3,00 m. En sótanos y semisótanos se admiten alturas libres mínimas acabadas de 2,70 m.

Artículo 3.6.2.

Con carácter excepcional, y en ningún caso preceptivo, el Ayuntamiento de Manzanares podrá solicitar a la Diputación Provincial de Ciudad Real, y en concreto al ente participado Consorcio de Seguridad Contra Incendios y Salvamento de Ciudad Real (CSCIS), en el marco de la competencia provincial de “asistencia y la cooperación jurídica, económica y técnica a los Municipios” informe técnico en aquellos supuestos en que de forma motivada, por la complejidad de la actividad, el nivel de riesgo, la especificidad técnica u otras cuestiones de esta índole o razones de interés público lo aconsejen.

Artículo 3.6.4.

Se suprime dicho artículo.

Artículo 3.8.1.5

Se suprime dicho artículo.

Artículo 3.8.2.4.

Para todos los grupos y en locales de hasta 5,00 m de fachada, la relación entre la longitud de la fachada y la superficie total útil del establecimiento en planta baja será como mínimo la de un (1) metro lineal de fachada por cada veinticinco (25) metros cuadrados de dicha superficie para garantizar las condiciones de evacuación de ocupantes, admitiéndose justificación alternativa siempre que se cumplan las exigencias que establece el DB-SI.

Artículo 3.8.4.2.1.

Estudio acústico y Certificado de final de obra, acreditativo de que los materiales proyectados han sido efectivamente instalados.

Artículo 3.8.5.1.

Con el fin de evitar la transmisión sonora directamente al exterior, en los establecimientos dotados de equipo musical y, en general, en todos los incluidos en los Grupos II, III y IV, será obligatoria la instalación de una doble puerta, preferentemente en planos perpendiculares con cierre automático constituyendo un vestíbulo cortavientos.

Artículo 3.9.2.bis.

La instalación de ascensores en edificios existentes anteriores a la entrada en vigor del Plan de Ordenación Municipal vigente, se regirá por lo establecido en la Ordenanza de instalación de ascensores, mejora de accesibilidad y eliminación de barreras físicas en edificios existentes.

Artículo 3.10.2.

Se suprime dicho artículo.

Artículo 3.10.4.

Las instalaciones de ventilación quedarán fijadas por las exigencias de calidad de aire interior que establece el DB-HS, el RITE u otra reglamentación específica en aquellos locales donde se prevea la acumulación de gases tóxicos o explosivos y a las condiciones higiénicas de renovación de aire.

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

Para la justificación de las características técnicas de los sistemas estáticos de ventilación por conducto podrá exigirse un certificado de funcionamiento del sistema, emitido por entidad autorizada o reconocida por la Autoridad Industrial.

Artículo 3.10.6.

Sólo se permitirá la instalación de equipos de aire acondicionado o salidas de aire caliente en patios cuando se cumplan las siguientes normas:

- Si el aparato tiene una potencia inferior o igual a 3.500 watios, la distancia desde el aparato al plano de fachada a que dé frente debe ser como mínimo de 2,50 metros y de 2 metros a huecos de otros locales o viviendas.

- Si el aparato tiene una potencia > a 3.500 watios, la distancia desde el aparato al plano de fachada a que dé frente debe ser como mínimo de 5 metros y de 3 metros a huecos de otros locales o viviendas.

- No se podrán colocar en esta situación aparatos de potencia superior a las 11.500 watios.

- Si se hace sobre el espacio público, no se hará a una altura menor de 3 metros.

En aquellos casos en los que se justifique la necesidad de instalar los equipos de aire acondicionado o salidas de aire caliente en fachada exterior, se deberán cumplir las normas establecidas en el artículo 5.2.14.

Artículo 3.12.1

En edificios, establecimientos e instalaciones de uso público (comercial, pública concurrencia, administrativos, docente, etc.), su previsión responderá a la necesidad de que el público asistente en general pueda hacer uso de los mismos, así como los propios trabajadores del centro de acuerdo a las exigencias que por el tipo de trabajo establezca la legislación en materia de Prevención de Riesgos Laborales.

De no darse la conveniencia de que los locales de aseo sirvan para el doble cometido descrito, la dotación para uso público será independiente de la correspondiente al local como centro de trabajo. Al efecto de que los locales de aseo puedan ser utilizados por el público en general podrán comunicarse directamente con la zona destinada al mismo -para lo que habrán de establecerse unas condiciones de ventilación adecuadas- o a través de dependencias intermedias accesible también a ese mismo público. En este último caso habrá de señalizarse convenientemente el itinerario a seguir para alcanzar los locales de aseo.

- Con superficie útil de local $\leq$ de 50 m² la previsión o dotación responderá a la siguiente exigencia:

1 aseo equipado con 1 inodoro y 1 lavabo, excepto para actividades incluidas en el ámbito de aplicación de la Ley 7/2011, de 21 de marzo, de Espectáculos Públicos, Actividades Recreativas y Establecimientos Públicos de Castilla-La Mancha, en los que se preverá un aseo para caballeros y otro para señoras.

- Con superficie útil de local > de 50 m² y $\leq$ de 200 m² la previsión o dotación responderá a la siguiente exigencia:

1 aseo, dotado de sistema de ventilación adecuado, adaptado para minusválidos equipado con 1 inodoro,

1 lavabo, excepto para actividades incluidas en el ámbito de aplicación de la Ley 7/2011, de 21 de marzo, de Espectáculos Públicos, Actividades Recreativas y Establecimientos Públicos de Castilla-La Mancha.

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

Como mínimo se preverá un aseo para caballeros y otro para señoras, estando este último adaptado para minusválidos o bien el adaptado en recinto independiente.

- Con superficie útil de local $>$ de 200 m² y $\leq$ de 500 m² la previsión o dotación responderá a la siguiente exigencia:

2 aseos, con vestíbulo(s) de independencia previo(s), adaptados para minusválidos, o bien dos aseos y un tercero adaptado, equipados con 4 inodoros y 2 urinarios.

- Con superficie útil de local $>$ de 500 m² la previsión o dotación responderá a la siguiente exigencia:

2 aseos, con vestíbulo(s) de independencia previo(s), adaptados para minusválidos, o bien dos aseos y un tercero adaptado equipados con 6 inodoros y 3 urinarios, observándose en los locales de espectáculos las exigencias establecidas en la reglamentación específica.

Condiciones de las obras de urbanización.

Artículo 4.2.3.2

La red de agua potable se dimensionará teniendo en cuenta el caudal establecido en la Sección 4 del Documento Básico de Seguridad en Caso de Incendio (DB-SI) del Código Técnico de la Edificación (CTE), de forma que se garantice el funcionamiento simultáneo de dos hidrantes en hora punta. El diámetro mínimo de los conductos será de 110 mm.

Artículo 4.5.1.1.

Cuando existan modelos aprobados por el Ayuntamiento para determinados elementos de la instalación, será obligatoria su utilización para facilitar su manipulación, reparación o sustitución en caso necesario. En el resto de los casos, se utilizarán materiales y sistemas en los que prime la durabilidad, seguridad, eficiencia energética y facilidad de mantenimiento e integración con las instalaciones existentes para mantenerla estética urbana y la uniformidad de componentes.

Artículo 4.5.2.1.

En caso de urbanización integral de viales o espacios públicos, las nuevas instalaciones serán subterráneas, con luminarias instaladas sobre báculos o columnas de altura adecuada al carácter de la vía o espacio público a iluminar. Los tendidos aéreos, o luminarias murales se admitirán únicamente en el caso de reforma o reposición de instalaciones existentes, o en instalaciones provisionales. En cualquier caso, se respetarán las determinaciones del R.D. 842/2002, Reglamento electrotécnico para Baja Tensión (REBT) y R.D. 1890/2008, Reglamento de Eficiencia Energética en Instalaciones de Alumbrado Exterior (en adelante REEAE).

Artículo 4.5.2.2)

Los centros de mando se situarán lo más cerca posible de los centros transformación, y en cualquier caso, serán accesibles directamente desde espacios públicos.

El número de centros será el menor posible en cada instalación, haciendo compatible esta exigencia con el cálculo de la sección de los conductores. Además de los elementos de protección y medida, dispondrán de un sistema automático de accionamiento, rearme y elementos de control, encendido y apagado mediante interruptor astronómico similares a los utilizados por el propio Ayuntamiento.

Artículo 4.5.3

La disposición, potencia y tipo de las luminarias será la adecuada para el ambiente urbano que se desea iluminar, respetando, en principio, los mínimos establecidos en los cuadros adjuntos y en todo caso lo establecido en el REEAE.

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

Las luminarias, preferiblemente de tecnología LED, deberán incorporar dispositivos de regulación individual (punto a punto).

El Ayuntamiento podrá admitir, o exigir, límites diferentes en circunstancias excepcionales justificadas expresamente en el expediente de aprobación de la instalación.

Los proyectos técnicos justificarán expresamente el cumplimiento de estos parámetros, así como los de eficiencia y calificación energética.

Artículo 4.5.4.1

Para la recepción de las instalaciones de alumbrado público será preciso presentar:

- Copia del proyecto técnico reglamentario suscrito por técnico competente.
- Certificado final de obra firmado por técnico director de las mismas.
- Certificado de instalación eléctrica firmado por instalador y sellado por el Órgano Autonómico Competente.

- Instrucciones de mantenimiento y conservación de la instalación, cuando se utilicen materiales no habituales.

- Certificación expresa del resultado de las mediciones realizadas, tanto lumínicas como eléctricas de resistencia a tierra, equilibrio de fases, y aislamiento.

- Acta de inspección eléctrica y lumínica por Organismo de Control autorizado.

Artículo 4.6.2.3

Conforme al Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, el Ayuntamiento podrá realizar por sí mismo o exigir a promotores, compañías de servicios u organismos públicos, la construcción de galerías y cajones de servicios, siendo en ambos supuestos con cargo a éstos últimos los costes que se originen, en la cuantía estipulada en el mencionado Texto Refundido de la Ley.

Condiciones particulares de zona.

5.2 Zona residencial mixta de alta densidad.

Artículo 5.2.1.

Son las definidas en los planos de ordenación, actualizados en febrero de 2008.

En las esquinas será obligatoria la formación del chaflán definido en el art. 2.2.3.

En la normativa del Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos del POM de Manzanares se establecen las alineaciones que deben cumplir los edificios en función del Nivel de Protección asignado.

Artículo 5.2.4.

A efectos únicamente de futuras segregaciones, la parcela mínima y la longitud mínima de fachada, se fija en 150 m² y 7 m. No se limita directamente la densidad máxima.

Artículo 5.2.6.

En las plantas altas, la superficie ocupable será la que resulte de aplicar un fondo de 15 metros a las alineaciones exteriores.

En la baja, este límite se aplicará únicamente al uso residencial, entendiendo como tal la vivienda propiamente dicha y sus estancias complementarias (garajes, trasteros, cuartos de instalaciones y asimilables cuando formen parte del cuerpo edificatorio principal).

Para el resto de los usos no se limita la ocupación en planta baja, salvo los casos indicados expresamente en los planos de ordenación, en los que se delimitan espacios libres privados no ocupables mediante líneas de edificación interiores.

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

Artículo 5.2.7.

Para el uso residencial, el fondo edificable se limita a 18 m, medidos a partir de las alineaciones exteriores, debiendo destinarse a patios la diferencia de superficie entre la banda definida por este fondo, y la descrita en el artículo anterior a efectos de ocupación máxima.

Para el resto de usos, no se limita el fondo edificable siempre y cuando la edificación construida sea de una planta, con 5 m. de altura máxima medidos hasta el punto más alto de la cubierta.

A partir de los 18 m del fondo edificable, la altura máxima de los cerramientos perimetrales, cuando existan, será de 5 metros.

Excepcionalmente, podrán admitirse soluciones arquitectónicas que superen el fondo definido en este artículo, definidas mediante Estudios de Detalle, o directamente en los proyectos de edificación, siempre que:

a) La edificabilidad neta resultante en la parcela afectada sea igual o inferior a la mayor de las que resulten de aplicar los criterios del art. 5.2.5

b) La nueva solución no implique la creación de medianerías visibles desde el espacio público, patios de manzana, o patios de parcela.

La nueva solución no implique un incremento de la edificabilidad residencial definida en 5.2.5 y 5.2.6.

c) En el caso de que las edificaciones existentes en la manzana afectada definan, de hecho, un patio de manzana, el fondo edificable no podrá superar la alineación interior existente.

En los estudios de detalle o proyectos de edificación que se acojan a la excepción del fondo edificable se justificará expresamente el cumplimiento de las condiciones anteriores.

Artículo 5.2.8.

Se autorizan tres plantas y una altura máxima de 11,00 metros, medidos conforme se indica en el Anexo nº 2 del POM vigente.

En los inmuebles incluidos en el documento de Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos, será el Servicio Técnico Municipal quien establecerá las alturas permitidas de forma individualizada y pormenorizada.

Artículo 5.2.9.

Por encima del último forjado permitido del edificio, se permiten los volúmenes correspondientes a instalaciones al servicio del edificio, cajas de escalera, ascensores y terrazas situadas en faldones interiores siempre que estén retiradas un mínimo de 3 m. de las medianerías. Estos volúmenes se ejecutarán bajo planos inclinados a 45 ° a partir de los aleros, o elementos constructivos equivalentes, tanto en las fachadas como en los patios interiores o espacios no edificables.

En todos los edificios proyectados, con cubiertas inclinadas, se deberán cumplir las siguientes condiciones:

a) La altura de las cumbreras no superará en ningún caso más de 3,50 metros, medidos desde la parte superior del último forjado.

b) Siempre que sea posible, se procurará disminuir la altura de los hastiales, vertiendo las aguas en dirección a todas las fachadas o patios.

c) La pendiente de los faldones de cubierta será uniforme y en un único plano e inferior a un 40 %, salvo los casetones de caja de escaleras, ascensores y mansardas, siempre que estas últimas estén por debajo del último forjado permitido.

d) En las fachadas, la altura de los antepechos será inferior a 1,2 m. sobre la altura máxima.

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

e) La distancia vertical máxima medida desde la parte superior del último forjado a la parte superior del alero será de 0,50 metros.

f) Se prohíbe el vertido a la vía pública de las aguas pluviales proveniente de los canalones de las cubiertas de los edificios, debiendo conducir obligatoriamente dichos vertidos a la red de desagües del inmueble.

Se admiten cubiertas planas no transitables sobre el último forjado proyectado, siempre que se cumplan las condiciones de los apartados d) y f), excepto sobre los forjados de la última planta permitida, en cuyo caso se deberá disponer obligatoriamente un faldón inclinado hacia la fachada en una longitud mínima de 3,00 m.

Artículo 5.2.10.

Por encima del último forjado permitido del edificio, se admitirán aprovechamientos bajo los faldones de cubierta definidos en el artículo anterior, siempre que no supongan la aparición de volúmenes exteriores, tengan una superficie inferior al 50% de la de la última planta, y se vinculen jurídicamente a los usos de las plantas inferiores. El acceso a los locales bajo cubierta se realizará exclusivamente desde el interior de los vinculados de la última planta ordinaria, sin elementos de circulación comunes que posibiliten su división horizontal. La superficie de estas plantas no se tendrá en cuenta a efectos de edificabilidad máxima, ni en los cálculos citados en el art. 5.2.5. El 50% de la superficie de cada uno de los espacios diferenciados en el bajo cubierta deberá tener una altura libre mínima acabada de 2,60 m.

Solo será computable a efectos de superficies útiles las que superen una altura libre mínima acabada de 1,50 metros.

Artículo 5.2.12.b).

Cuando la altura libre mínima acabada sea inferior a 2,6 m. en alguno de los niveles resultantes, esta superficie solo podrá utilizarse para locales de servicio cerrados al público.

Artículo 5.2.13.c).

Como cuerpos volados se admiten únicamente los balcones abiertos (con o sin sombrerete) y los miradores completamente acristalados, siempre que respeten las siguientes reglas:

1. Altura libre mínima será de 3,25 m. desde la rasante de la acera.
2. El saliente máximo será de 1/12 del ancho de la calle en cada punto, con un máximo de 1 m., y sin que se supere en ningún caso el ancho de la acera. Cuando no exista acera diferenciada en calles pavimentadas con tráfico rodado, o cuando el ancho de la calle sea inferior a 7 m., el saliente máximo serán 50 cm.
3. No ocuparán más del 50% de la longitud de la fachada en cada planta, no permitiéndose más de un mirador por vivienda y con una anchura máxima de 2,50 metros.
4. Se separarán desde las medianerías una distancia igual o superior a 1,50 m.
5. En caso de que se proyecte sombrerete en la parte superior de los balcones que sirva de coronación al enrejado, éste no puede formar parte de la estructura principal y debe quedar protegido por el alero del edificio.

Artículo 5.2.14.

1. No se permite la colocación en el exterior de las edificaciones de elementos de las instalaciones que puedan producir corrientes de aire u otras molestias a los peatones, o vecinos afectados. Con el fin de garantizar este precepto se adoptarán, como mínimo, las precauciones siguientes:

- a) Antenas parabólicas o elementos similares.

No se admite en las fachadas exteriores de los edificios.

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

b) Compresores de aire acondicionado, extractores y similares.

1- En fachada recayente a patio interior: En todo caso.

Los compresores solo podrán instalarse en patios cerrados cuando no existan huecos de ventilación de otra vivienda en un radio de 2,50 ó 5 metros (en función de la potencia), según se determina en el apartado 6 del artículo 3.10: "Instalación de clima artificial" de esta Normativa

2- En cubiertas no visibles desde la vía pública: Cuando no sea posible instalarlos en patio interior.

3- En fachada exterior: De forma excepcional porque no sean posibles las opciones anteriores y siempre que se oculten con elementos de carpintería o albañilería integrados en la composición de la fachada, en el lugar donde, a juicio del técnico municipal, menos impacto visual suponga para el viandante y para la estética de la población. En estos casos se deberán cumplir los siguientes condicionantes:

- No podrán situarse a una altura inferior a 3,00 m desde la rasante de la acera. Caso que la configuración del edificio no permita la instalación a dicha altura, se instalará la extracción lo más alto posible y nunca por debajo de 2'20 metros. Si fuera necesaria, se instalará una rejilla que expulse el aire hacia arriba.

- Los drenajes de los compresores se conectarán a la red de saneamiento del edificio, prohibiéndose el vertido directo o indirecto a la vía pública.

Esta excepcionalidad no se contempla en los edificios incluidos en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos.

c) Salida de humos y gases.

En ningún edificio se permitirá instalar la salida libre de humos (salvo que provengan de quemadores de gas correspondientes a calderas de viviendas unifamiliares) por fachadas, patios comunes, balcones y ventanas, aunque dicha salida tenga carácter provisional.

Cabrá autorizar la evacuación de humos procedentes de locales de planta baja o inferiores a la baja situados en patios comunes del edificio. En ningún caso se alterarán las condiciones estéticas de dichos patios. Se dará tratamiento arquitectónico adecuado a los elementos de evacuación de humos, que no podrán interceptar en su desarrollo huecos de ventilación e iluminación, de los que se distanciarán una longitud equivalente al saliente máximo de la conducción con el mínimo de 50 centímetros, y sin que en su proyección en planta superen el 5% de la del patio.

Todo tipo de conducto o chimenea estará provisto de aislamiento y revestimiento garantes de una temperatura superficial que no supere en más de 5°C la del ambiente y un tiro no inferior a 0,35 mmca/m en las condiciones pésimas del verano; para evitar que la radiación de calor se transmita a las propiedades contiguas y que el paso y salida de humos cause molestias o perjuicio a terceros.

La evacuación de polvos, gases, vapores y humos, productos de combustiones o de actividades, se realizarán siempre a través de una adecuada chimenea, cuya desembocadura sobrepasará un metro la altura del edificio más alto, propio o colindante, en un radio de 8 m. Las bocas de chimeneas situadas a distancias comprendidas entre 8 y 50 m de cualquier construcción, habrán de estar a nivel no inferior al borde superior del hueco más alto que tenga la construcción más cercana.

Las distancias anteriormente señaladas se tomarán sobre el plano horizontal que contiene la salida de humos, libre de caperuzas u otros accesorios que pudiera llevar.

Es preceptivo el empleo de sistemas de filtración-depuración en las salidas de humos de chimeneas industriales, instalaciones colectivas de calefacción y salidas de humos y vahos de cocinas de colectividades, hoteles, restaurantes o cafeterías.

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

El Ayuntamiento podrá imponer las medidas correctoras que estime pertinente cuando, previo informe técnico, se acredite que una salida de humos causa perjuicios al vecindario.

Serán de aplicación cuantas disposiciones sobre contaminación atmosférica estén vigentes, tanto si dimanen del Ayuntamiento como de cualquier otra autoridad supramunicipal.

d) Instalaciones solares.

1. En cubierta no visible desde la vía pública: En todo caso.

2. En patio interior: De no dificultarse la iluminación o ventilación de las piezas habitables de las edificaciones y previéndose a una altura de instalación que no redunde en la visión de los paneles desde la vía pública; y sin perjuicio de lo que establezca el Código Civil.

3. En cubierta visible desde la vía pública: De forma excepcional porque no sean posibles las opciones anteriores y planteando un montaje superpuesto (adosado al plano de cubierta).

En los inmuebles incluidos en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos, esta excepcionalidad se contempla únicamente en los edificios afectados por la protección ambiental del citado Catálogo siempre y cuando se justifique fehacientemente la imposibilidad de colocación en otras partes del inmueble y se garantice que estos paneles no son visibles desde ningún lugar del espacio público.

e) Cuando el nivel de ruido de una instalación sea superior a 40 dba, medido conforme se indica en la Ordenanza Municipal de Medio Ambiente, deberán adoptarse las medidas correctoras necesarias para respetar las condiciones ambientales de esta Normativa.

Artículo 5.2.15.a)

El cableado aéreo en las fachadas exteriores se resolverá conforme a las determinaciones del REBT. En las nuevas edificaciones que se construyan, cuando el promotor de las mismas no consienta el tendido de cableado por su fachada, correrá a cuenta del mismo las obras necesarias para el soterramiento del cableado, quedando la fianza constituida afecta a la realización de esta actuación. En ningún caso se concederá licencia de primera ocupación sin previamente verificar el cumplimiento de esta obligación.

En los edificios incluidos en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos se deberá presentar un estudio específico que justifique la integración de este cableado respecto al elemento catalogado, a su carácter y a su entorno.

Artículo 5.2.24.

Las nuevas edificaciones deberán cumplir los estándares de aparcamiento del art. 31.1.d) del TR.LOTAU. A estos efectos, podrán tenerse en cuenta las plazas existentes en el viario público en cada frente de fachada, siempre que las previstas en el interior de la parcela cubran, al menos:

a) Uso residencial vivienda:

Una plaza de aparcamiento por cada vivienda.

b) Uso distinto al residencial vivienda e industria:

Una plaza de aparcamiento por cada 250 m² o fracción, siempre que su superficie supere los 250 m².

Estas plazas se identificarán en la memoria y planos del proyecto y se vincularán concretando qué plaza o plazas quedan vinculadas a cada uno de los locales respectivos. Esta vinculación se reflejará en la escritura del local correspondiente.

c) Uso industrial:

Una plaza de aparcamiento por cada 200 m² o fracción.

El Ayuntamiento podrá eximir de la obligación de disponer de la dotación de aparcamientos, reducirla, aceptar otras soluciones, o incluso prohibirla, en aquellos edificios de cualquier zona residen-

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

cial en los que concurren circunstancias que, a juicio de los servicios técnicos municipales, desaconsejen la aplicación de los estándares de dotación de aparcamientos por razones derivadas de las características del edificio, las condiciones particulares del uso, la dificultad de acceso de vehículos, las características del viario o de la parcela, la proximidad a puntos conflictivos desde el punto de vista de la ordenación vial, y otros similares. La exención total o parcial requerirá informe municipal previo que justifique la admisibilidad del impacto generado por la inexistencia o disminución de la dotación de servicio de aparcamiento, así como las medidas correctoras a tomar, que deberán hacerse constar en la correspondiente licencia municipal.

Entre las medidas correctoras previstas en el apartado anterior podrá estar la obligación de vincular jurídicamente plazas de aparcamientos existentes en otras parcelas localizadas en un radio de 300 metros, para dar cumplimiento a la dotación mínima de aparcamiento, debiendo hacerse constar dicha vinculación jurídica en el Registro de la Propiedad.

En cualquier caso, se deberán reservar las plazas accesibles previstas en la normativa vigente en materia de accesibilidad y no discriminación de personas con discapacidad.

En los edificios protegidos no será obligatoria la dotación de aparcamientos en función del uso que se instale, salvo que en la regulación concreta del edificio así se establezca.

En las ordenanzas de uso característico residencial, cada parcela no podrá tener más de dos accesos a garaje, salvo en la tipología pareada o adosada que se permitirá un acceso por vivienda.

Artículo 5.2.25.

Para las actividades dedicadas a alimentación, bazares o similares con una superficie útil de más de 250 m² se deberá habilitar una plaza de aparcamiento en el interior del local para carga y descarga, tendrán una altura mínima libre de 4 metros y un fondo suficiente para que las operaciones de carga y descarga se realicen sin afectar a la vía pública.

Artículo 5.2.26.

El uso característico en esta zona es el residencial, que se admite en todas sus categorías. Los restantes se admitirán únicamente cuando no supongan molestia para el principal, debiendo respetar las condiciones ambientales y de relación con el entorno descritas anteriormente.

Se admite la construcción de cocinas camperas en el fondo de la parcela siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

a) En la parcela se deberá justificar la cabida de la futura vivienda unifamiliar con arreglo a la presente normativa urbanística.

b) El uso característico de la parcela deberá ser el residencial.

c) La superficie construida de la edificación destinada a cocina campera computará a los efectos de edificabilidad pero no de ocupación.

d) La superficie útil máxima de la cocina campera será 50 m² y dispondrá como máximo de salón, cocina y aseo.

e) El equipamiento y superficie útil mínima de las estancias permitidas cumplirá lo siguiente:

- Salón: 14 m². Tendrá una altura libre mínima acabada de 2,60 metros.

- Cocina: 6 m². Tendrá una altura libre mínima acabada de 2,45 metros y dispondrá de la correspondiente salida de humos y gases en los términos establecidos en el art. 5.2.14.1.c).

- Salón con cocina integrada: 20 m². Tendrá una altura libre mínima acabada de 2,60 metros y dispondrá de la correspondiente salida de humos y gases en los términos establecidos en el art. 5.2.14.1.c).

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

- Aseo: 2 m² con un máximo de dos aparatos sanitarios y una altura libre mínima acabada de 2,45 m.

f) Dispondrá, al menos, de un hueco de ventilación e iluminación abierto al patio interior de la parcela donde se deberá poder inscribir un círculo de 3 metros de diámetro.

g) La altura máxima de la edificación destinada a cocina campera será de 5 metros medidos hasta el punto más alto de la cubierta.

Artículo 5.2.27.

En plantas altas de edificios de vivienda, y al margen del uso principal, se admiten únicamente las oficinas, y actividades profesionales, así como clínicas dentales que no tenga la condición de actividades molestas.

El resto de los usos deberá situarse en planta baja, y contar con acceso independiente desde la vía pública. También en planta baja se admite el uso de almacén que no exceda de 100 m², siempre que se justifique el cumplimiento de las medidas de protección contra incendios y no exista atención directa al público.

La clínica dental en planta alta de edificio con viviendas sólo podrá desarrollarse en el espacio correspondiente a una de las mismas.

Las oficinas o agencias de seguros y similares sólo podrán desarrollar su actividad en planta alta de edificio con viviendas ocupando como máximo el 30% de la superficie útil de una de las mismas.

Artículo 5.2.29.

No se permitirá la instalación de actividades calificadas como molestas, de acuerdo con las definiciones de la Ley 34/2007, de 15 de noviembre, de calidad del aire y protección de la atmósfera, salvo que se eliminen las causas de su clasificación mediante procedimientos técnicos adecuados. Las calificadas como insalubres, nocivas o peligrosas solo se admitirán cuando se trate de venta al por menor, garajes, estaciones de autobuses, salas de proyección u otros servicios sin fabricación ni manipulación directa de los materiales que justifican su inclusión en la Ley 34/2007, siempre que se eliminen las causas de su clasificación mediante procedimientos técnicos adecuados.

Artículo 5.2.33.

Los volúmenes y acabados de las edificaciones se adecuarán a las condiciones del entorno urbano, definidas, en principio, mediante los siguientes parámetros:

a) Huecos de fachada: No se establecen limitaciones en planta baja. En las superiores, la superficie total que pueden ocupar los huecos será el 40% de la totalidad de la fachada en cada planta, procurando respetar los patrones de forma tradicionales.

b) Antepechos: Los antepechos de los balcones y el cerramiento de los miradores estarán realizados de forma que resulten permeables de luces y vistas. Se prohíbe de forma expresa realizarlos de obra y deberán cumplir lo establecido en el artículo 5.2.13.c).

c) Aleros y cubiertas: El vuelo máximo de los aleros será el que tengan en cada caso los balcones y/o miradores correspondientes, más 0,25 m, o en defecto de éstos, 70 cm. Con objeto de evitar que las posibles terrazas sean visibles desde la vía pública, es obligatoria la cobertura mediante faldón inclinado del primer tramo de la cubierta a partir de las fachadas, con un fondo mínimo de tres metros. En el resto de casos, se admiten las cubiertas planas siempre que sean no transitables.

d) Fachadas: Se autoriza el uso de ladrillo visto en su color, los enfoscados y revocos, la pintura de exteriores en acabado mate y los revestidos de piedra natural. Se prohíbe el empleo excesivo de revestidos de piedra artificial, madera, alicatados, acero inoxidable, materiales plásticos o similares.

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

e) Carpinterías y cerrajería: Se autoriza el uso de madera barnizada o pintada, el PVC, y el aluminio lacado. En antepechos y miradores se podrán utilizar materiales férricos con carácter general, y aluminio lacado, con remates de latón, en su caso. Se procurará evitar los acabados anodizados o galvanizados.

f) Cubiertas: En los tejados inclinados, se deberá emplear teja cerámica en colores ocre o rojo.

Con carácter excepcional se autoriza el uso, como material de cobertura de chapas o paneles de cualquier tipo o material, en cubiertas inclinadas que correspondan a cuerpos edificatorios que no estén destinados a usos vivideros siempre y cuando no sean visibles desde ningún lugar del espacio público, tengan un color ocre o rojizo y se garantice el cumplimiento de la legislación vigente en materia de edificación y construcción.

g) Anuncios y reclamos comerciales: La dimensión superficial máxima de los rótulos, anuncios y reclamos comerciales será del 15% de la fachada del local correspondiente.

Sólo se podrán colocar en planta baja, quedando prohibidos en el resto de las plantas.

Artículo 5.2.35.

El Ayuntamiento exigirá una fianza previa a la concesión de licencia de obra para garantizar la reposición de pavimentos y/o mobiliario urbano y el cumplimiento de las condiciones de la licencia, que será devuelta al término de la obra previo informe favorable de los Servicios Técnicos Municipales.

El cumplimiento de esta exigencia será responsabilidad de los Servicios Técnicos Municipales.

5.3 Zona residencial mixta de media densidad.

Para todo lo que no se especifique expresamente en este apartado, se aplicarán las condiciones establecidas en la Zona Residencial Mixta de Alta Densidad.

Artículo 5.3.1.

A efectos únicamente de futuras segregaciones, la parcela mínima se fija en 100 m².

En las promociones de adosados en régimen de propiedad horizontal, o similares, el número máximo de viviendas o locales independientes será, en cualquier caso, inferior al resultado de dividir por 100 la superficie de la parcela neta original.

Artículo 5.3.3.

No se aplicará en esta zona limitación de tamaño, establecida en el artículo 5.2.27 de esta Normativa, para los edificios de uso exclusivo comercial.

5.4 Zona de casco antiguo.

Para todo lo que no se especifique expresamente en este apartado, se aplicarán las condiciones establecidas en la Zona Residencial Mixta de Alta Densidad.

Artículo 5.4.1.

En esta zona, la tipología prevista es la tradicional cerrada entre medianerías con líneas de fachada coincidentes con las alineaciones.

No se admitirán cambios de tipología ni retranqueos puntuales, salvo los obligatorios previstos expresamente en el planeamiento.

Tampoco será obligatorio achaflanar las esquinas, excepto cuando se señale expresamente en el plano de alineaciones. En el resto, el Ayuntamiento podrá autorizar la construcción de chaflanes a solicitud de los interesados, cuando lo permitan las circunstancias estéticas y funcionales de cada caso.

Artículo 5.4.1.bis.

Se prohíbe la construcción de edificaciones en el fondo de la parcela con carácter previo a la construcción de la edificación alineada a vial.

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

Artículo 5.4.2.

Con objeto de cumplir lo establecido en el artículo 39.4 de la Ley 4/2013, de 16 de mayo, de Patrimonio Cultural de Castilla-La Mancha, en los inmuebles incluidos en el documento de Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos, será el Servicio Técnico quien establecerá las alturas permitidas de forma individualizada y pormenorizada.

En el resto de casos, el límite está marcado en las condiciones de la Zona Residencial Mixta de Alta Densidad, es decir, 3 plantas y 11,00 metros de altura máxima.

Por encima de la última planta, se admitirán torreones tradicionales de 2,6 m. de altura libre, inscribibles en un círculo de 5 m. de diámetro situados en las esquinas. Si el edificio no fuera en esquina, podrá contener un solo torreón en su fachada.

Artículo 5.4.3.

Deberán cumplir las determinaciones reguladas en el artículo III.6 de la normativa del Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos del POM de Manzanares.

Instalaciones en fachadas y cubiertas.

Las conducciones sobresalientes por encima de la cubierta en obra nueva (reedificación), o que resulten de la modernización de las instalaciones en obras de rehabilitación y reestructuración deberán integrarse estéticamente y compositivamente en el volumen general, con acabados similares a los del entorno.

Artículo 5.4.5.

Con el objeto de promover la revitalización del tejido urbano histórico, se podrá reducir o incluso eliminar la obligación de la dotación de aparcamiento en nuevas edificaciones, prevista en el artículo 5.2.24 de estas Normas, siempre y cuando se justifique convenientemente la admisibilidad del impacto generado por la inexistencia o disminución de la dotación de servicio de aparcamiento; y se dé alguna de las siguientes circunstancias:

- a) Que la parcela tenga una forma irregular que lo haga inviable.
- b) Que el frente de la parcela tenga una longitud menor de 5 metros.
- c) Que la parcela esté situada en una calle de menos de 5 metros de anchura.
- d) Que la parcela esté situada en una calle peatonal.

La exención total o parcial deberá contar con el informe municipal previsto en el artículo 5.2.23 de estas Normas, debiendo prever, en su caso, las medidas correctoras a tomar.

Artículo 5.4.6.

Los volúmenes, la composición de las fachadas y los acabados de las edificaciones se adecuarán a las condiciones de los Espacios Protegidos incluidos en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos del POM de Manzanares (en adelante, CAT), definidas mediante los siguientes parámetros:

- a) Composición y huecos de fachada: Se deberán cumplir las determinaciones reguladas en el artículo III.3 de la normativa del CAT.
- b) Cerramiento de huecos: Se deberán cumplir las determinaciones reguladas en el artículo III.4 de la normativa del CAT.
- c) Rejas: Se deberán cumplir las determinaciones reguladas en el artículo III.5 de la normativa del CAT.
- d) Locales comerciales: Se deberán cumplir las determinaciones reguladas en el artículo III.8, III.9, III.10 y III.11 de la normativa del CAT.
- e) Cubiertas: Se deberán cumplir las determinaciones reguladas en el artículo III.12 de la normativa del CAT.

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

f) Materiales: Se deberán cumplir las determinaciones reguladas en el artículo III.14 de la normativa del CAT.

g) Colores: Se deberán cumplir las determinaciones reguladas en el artículo III.15 de la normativa del CAT.

En lo no regulado en estos apartados y, siempre que no entren en contradicción, se aplicarán los parámetros establecidos en el art. 5.2.33.

5.5 Zona residencial mixta especial.

Artículo 5.5.3.

La tipología edificatoria, retranqueos, ocupación y fondo edificable serán libres cuando se redacten proyectos de edificación que agoten la edificabilidad asignada a cada manzana o la edificación proyectada ocupe la totalidad de la parcela. En caso contrario, se definirán obligatoriamente en estudios de detalle con el mismo ámbito mínimo.

En el caso específico de la parcela S2-P20, 21 y 22, la edificación deberá retranquearse obligatoriamente una distancia de 6 m respecto al edificio del Cuartel de la Guardia Civil.

Artículo 5.5.5.3.

Zona de unión. Nº de parcela / Superficie edificable en m²

S2-P1:	8.256
S2-P2:	7.998
S2-P3:	Existente
S2-P4:	Existente
S2-P5:	Existente
S2-P6:	Existente
S2-P7:	Existente
S2-P8 y 9:	Existente
S2-P10, 11, 12 y 13:	Existente
S2-P14:	2.208
S2-P15:	2.208
S2-P16:	2.208
S2-P17:	4.128
S2-P18:	2.208
S2-P20, 21 y 22:	4.928
S2-P24 y 25:	Existente
Total (sin existente):	34.142 m ² .

5.6 Residencial adosada.

Para todo lo que no se especifique expresamente en este apartado, se aplicarán las condiciones establecidas en la Zona Residencial Mixta de Alta Densidad.

Artículo 5.6.1.

El retranqueo mínimo desde la alineación será de 3 m., permitiéndose cuerpos de edificación de una sola planta y 6 m. de fachada máxima destinados a garaje que no respeten los retranqueos anteriores, con el fin de evitar la necesidad de colocar doble puerta en sus accesos. Cuando existan edificaciones con retranqueos inferiores en el tramo de calle considerado, amparadas en la oportuna licencia de obras, las nuevas edificaciones podrán optar por mantener la línea de fachada consolidada. La solución adoptada se justificará expresamente en el proyecto.

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

En el resto de los linderos no serán obligatorios los retranqueos, pero en caso de existir serán de 3 m. como mínimo.

En cualquier caso, la tipología edificatoria y retranqueos podrán modificarse mediante Estudios de Detalle que afecten a tramos de calle, o manzanas completas.

Artículo 5.6.2.

A efectos únicamente de futuras segregaciones, la parcela mínima se fija en 150 m².

En las promociones de adosados en régimen de propiedad horizontal, o similares, el número máximo de viviendas será, en cualquier caso, inferior al resultado de dividir entre 150 la superficie de la parcela neta original.

Artículo 5.6.3.

En los frentes a calles, zonas verdes o espacios libres públicos, las vallas de cerramiento tendrán una altura igual o inferior a 3,00 m., construyéndose o bien maciza en su totalidad o bien con un zócalo de fábrica maciza de altura inferior a 1,2 m., medidos desde la rasante exterior, construyéndose el resto con reja, malla metálica, o elementos vegetales. En los linderos interiores a partir de la edificación, las vallas de cerramiento estarán limitadas por la misma altura, medida desde la rasante del patio más alto y podrán ser completamente opacas.

Artículo 5.6.4.

1 m²/m² sobre parcela neta, incluida la parte proporcional de los espacios comunitarios interiores, cuando existan.

En las parcelas resultantes de la ejecución del correspondiente Planeamiento de Desarrollo se aplicará la edificabilidad asignada por éste.

5.7 Zona residencial aislada.

Para todo lo que no se especifique expresamente en este apartado, se aplicarán las condiciones establecidas en la Zona Residencial Mixta de Alta Densidad.

Artículo 5.7.2.

A efectos únicamente de futuras segregaciones, la parcela mínima se fija en 600 m².

En cada parcela solo se admitirá una vivienda. En las promociones en régimen de propiedad horizontal, o similares, el número máximo de viviendas será, en cualquier caso, inferior al resultado de dividir entre 600 la superficie de la parcela neta original.

Artículo 5.7.3.

En los frentes a calles, zonas verdes o espacios libres públicos, las vallas de cerramiento tendrán una altura igual o inferior a 3,00 m., construyéndose o bien maciza en su totalidad o bien con un zócalo de fábrica maciza de altura inferior a 1,2 m., medidos desde la rasante exterior, construyéndose el resto con reja, malla metálica, o elementos vegetales. En los linderos interiores a partir de la edificación, las vallas de cerramiento estarán limitadas por la misma altura, medida desde la rasante del patio más alto y podrán ser completamente opacas.

Artículo 5.7.4.

0,6 m²/m² sobre parcela neta, incluida la parte proporcional de los espacios comunitarios interiores, cuando existan.

En las parcelas resultantes de la ejecución del correspondiente Planeamiento de Desarrollo se aplicará la edificabilidad asignada por éste.

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

5.8 Zona residencial aislada en el antiguo plan parcial 2A.

Para todo lo que no se especifique expresamente en este apartado, se aplicarán las condiciones establecidas en la Zona Residencial Mixta de Alta Densidad.

Artículo 5.8.2.

A efectos únicamente de futuras segregaciones, la parcela mínima se fija en 2.000 m².

5.9 Zona talleres y servicios.

Para todo lo que no se especifique expresamente en este apartado, se aplicarán las condiciones establecidas en la Zona Residencial Mixta de Alta Densidad.

Artículo 5.9.3.

A efectos únicamente de futuras segregaciones, la parcela mínima se fija en 500 m².

En áreas edificadas, no podrán crearse nuevas parcelas mediante parcelación o segregación, la edificabilidad neta resultante en alguno de los lotes supere la máxima prevista en el artículo siguiente.

Artículo 5.9.4.

La edificabilidad máxima será 0,6 m²/m², medida sobre la superficie bruta de la finca original, incluidas las cesiones ya realizadas cuando puedan justificarse documentalmente.

En las parcelas resultantes de la ejecución del correspondiente Planeamiento de Desarrollo se aplicará la edificabilidad asignada por éste.

Artículo 5.9.9.

Se permiten usos industriales, almacenes, dotacionales o terciarios, salvo que requieran, por su naturaleza, un ambiente silencioso, como hospitales, centros geriátricos o similares. En caso de instalaciones en las que el uso comercial sea dominante, la superficie destinada a aparcamiento en el interior de la parcela será superior al doble de la construida con cualquier otro uso.

Se permiten los depósitos de hidrocarburos u otros materiales inflamables.

Artículo 5.9.11.

No se aplicará en esta zona la limitación de acceso a camiones y maquinaria pesada establecida en el art. 5.2.30 de la Zona Residencial Mixta de Alta Densidad.

Artículo 5.9.12.

No se permitirá la instalación de actividades insalubres, nocivas o peligrosas, de acuerdo con las definiciones de la Ley 34/2007, de 15 de noviembre, de calidad del aire y protección de la atmósfera, salvo que se eliminen las causas de su clasificación mediante procedimientos técnicos adecuados.

5.10 Zona industrial.

Para todo lo que no se especifique expresamente en este apartado, se aplicarán las condiciones establecidas en la Zona Residencial Mixta de Alta Densidad.

Alineaciones.

Son las definidas en el plano de ordenación nº 1: Polígono Industrial - Áreas de Movimiento modificado en agosto de 2017.

Artículo 5.10.3.4.

Rampas en el interior de la parcelación.

Si son peatonales, cuando resulten necesarias se resolverán conforme a las normas establecidas en la legislación vigente en materia de accesibilidad, sin invadir la vía pública.

Artículo 5.10.7.1.

Se preverá una plaza de aparcamiento por cada 200 m² de superficie útil de la instalación., excepto la parte de edificio destinada a oficinas que se contabilizará independientemente con una dota-

ción de 1 plaza por cada 25 m² útiles, donde no se contabilizarán aseos, vestuarios o espacios dedicados a archivos o instalaciones.

Artículo 5.10.9.

No se aplicarán en esta zona las restricciones impuestas en el art. 5.2.29 de la Zona de Ordenanza Residencial Mixta de Alta Densidad.

Artículo 5.10.10.9.

Depósitos de hidrocarburos u otros materiales inflamables:

Se admiten.

5.11 Dotaciones públicas y privadas.

Artículo 5.11.3.

Para el resto de las condiciones urbanísticas, se aplicarán las del resto de la manzana.

En el caso de dotaciones que ocupen manzanas completas, se aplicarán las condiciones urbanísticas de la zona colindante más favorable.

a) En el caso de parcelas cedidas o expropiadas, se respetará una edificabilidad neta mínima de 1 m²/m² cuando la que resulte de aplicar el criterio establecido en el párrafo anterior sea inferior a esta cifra.

b) En las parcelas dotacionales del polígono industrial de SEPES se mantienen los límites de edificabilidad neta y condiciones de volumen del planeamiento anterior, es decir, 2 m²/m², 50% de ocupación, 4 plantas y 12 m. de altura.

5.13 Zona ferroviaria.

Artículo 5.13.3.

Por motivos de seguridad, será obligatorio vallar la zona ferroviaria en suelo urbano conforme a lo establecido en el artículo 3.2.3. de estas Normas.

Normativa para el suelo urbanizable.

Artículo 6.1.10

En todo el suelo urbanizable y en el suelo urbano no consolidado, cuyo uso característico sea el residencial, se instalarán contenedores soterrados del mismo tipo que los utilizados en el municipio en la siguiente proporción:

1 contenedor de residuos orgánicos por cada 300 habitantes o fracción con un mínimo de una isla compuesta por dos contenedores.

- 1 contenedor para vidrio por cada 500 habitantes o fracción.
- 1 contenedor para papel/cartón por cada 500 habitantes o fracción.
- 1 contenedor para envases por cada 300 habitantes o fracción.

Contra el expresado acuerdo, que es definitivo en la vía administrativa y pone fin a la misma (art.52.2.a) de la Ley 7/1985, de 2 de abril) podrá interponerse recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Castilla la Mancha, en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente a la fecha de publicación.

Sin perjuicio de lo expresado, podrá interponer cualquier otro recurso que estime procedente o crea conveniente.

Manzanares, 16 de septiembre de 2020.- El Alcalde.

Anuncio número 2464

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

Sede electrónica <https://sede.dipucr.es>