administración local

AYUNTAMIENTOS

MANZANARES

ANUNCIO

Aprobación definitiva Plan Parcial de Desarrollo del Sector 5 del Plan de Ordenación Municipal de Manzanares.

Advertido error material en el anuncio publicado por este Ayuntamiento en el Boletín Oficial de la Provincia de Ciudad Real número 189, de 3 de octubre de 2019, de aprobación definitiva de las normas urbanísticas del Plan Parcial del Sector 5, se corrige el mismo mediante el presente, informando que en sesión plenaria de fecha 29 de enero de 2019 se acordó aprobar definitivamente el Plan Parcial de Desarrollo del Sector 5 de Manzanares. De acuerdo con lo establecido en el articulo 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.

"PLAN PARCIAL DE DESARROLLO

DEL SECTOR 5 DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE MANZANARES

Título I. Generalidades.

Objeto.

El presente Plan Parcial de Desarrollo tiene por objeto el establecimiento de la ordenación detallada y el régimen jurídico del uso y de la edificación en el ámbito del Sector 5 del Plan de Ordenación Municipal (POM) de Manzanares, conforme a las especificaciones contenidas en los artículos 14 y 26 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 (TRLOTAU), en su vigente redacción.

Naturaleza y ámbito de aplicación.

1. El presente Plan Parcial de Desarrollo posee naturaleza jurídica reglamentaria en virtud de la remisión normativa que la legislación urbanística efectúa a los instrumentos de ordenación.

2. Será de aplicación en todo el ámbito territorial del Sector 5 del POM de Manzanares.

Vigencia.

La ordenación detallada y el régimen de uso y de la edificación contenida en el presente Plan Parcial tienen vigencia indefinida, sin perjuicio de su revisión o modificación de alguno de sus elementos en los términos y condiciones establecidas por los artículos 39, 40 y 41 del TRLOTAU.

Iniciativa.

El presente Plan Parcial de Desarrollo es de iniciativa pública, pudiéndose llevar a cabo su formulación y redacción por parte del Ayuntamiento de Manzanares, con carácter previo a la elaboración del Programa de Actuación Urbanizadora (PAU) del Sector 5, conforme el artículo 38.1.a) del TRLOTAU.

Efectos.

El presente Plan Parcial de Desarrollo, una vez publicada su Aprobación Definitiva en la forma prevista en el artículo 42.1 del TRLOTAU, 157 del Reglamento de Planeamiento de la Ley de Ordenación del Territorio y Actividad Urbanística (RPLOTAU) y en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de

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

Documento firmado electrónicamente. Puede visualizar la información de firmantes en la parte inferior de la última página del documento.
El documento consta de un total de 58 página/s. Página 17 de 58. Código de Verificación Electrónica (CVE) 41e+aeovBU5N91282mCv

abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local y haya transcurrido el plazo previsto en el artículo 65.2 de dicha Ley, será público ejecutivo y obligatorio.

Obligatoriedad.

El presente Plan Parcial de Desarrollo obliga y vincula por igual a cualquier persona física o jurídica, pública o privada. El cumplimiento estricto de sus términos y determinaciones, será exigible por cualquiera mediante el ejercicio de la acción pública.

Documentación del Plan Parcial de Desarrollo.

El presente Plan Parcial de Desarrollo contiene los siguientes documentos:

1. Memoria informativa.
2. Memoria justificativa
3. Normas urbanística.
4. Planos de información.
5. Planos de ordenación.

Remisión normativa.

Para lo no regulado expresamente por estas Normas Urbanísticas se estará a lo dispuesto en la Normativa del POM de Manzanares.

Interpretación.

1. Las determinaciones del Plan Parcial de Desarrollo se interpretarán con base en los criterios que, partiendo del sentido propio de sus palabras y definiciones y en relación con el contexto y los antecedentes, tengan en cuenta principalmente su espíritu y finalidad así como la realidad social del momento en que se han de aplicar (artículo 3.1. Código Civil).

2. Si se dieran contradicciones gráficas entre planos de diferente escala, se estará a lo que indiquen los de mayor escala (divisor más pequeño); si fuesen contradicciones entre mediciones sobre plano y sobre la realidad, prevalecerán estas últimas; y si se diesen determinaciones en superficies fijas y en porcentajes, prevalecerán estos últimos en su aplicación a la realidad concreta. Prevalecerán igualmente las nociones escritas sobre los planos de ordenación, salvo que la interpretación derivada de los mismos se vea apoyada por el contenido de la Memoria.

3. No obstante, si en la aplicación de los criterios interpretativos contenidos en los apartados anteriores, subsistiere imprecisión en las determinaciones o contradicciones entre ellas, prevalecerá la interpretación del Plan más favorable al mejor equilibrio entre aprovechamiento edificatorio y equipamientos urbanos, a los mayores espacios libres, a la mejor conservación del patrimonio protegido, al menor deterioro del ambiente natural, del paisaje y de la imagen urbana, y al interés general de la colectividad.

4. La interpretación de la misma corresponde a los órganos urbanísticos del Ayuntamiento de Manzanares, sin perjuicio de las facultades propias de la Junta de Castilla-La Mancha y de las funciones jurisdiccionales del Poder Judicial.

5. Los órganos urbanísticos competentes del Ayuntamiento de Manzanares, de oficio o a instancia de parte, resolverán las cuestiones de interpretación que se planteen en aplicación de este documento, en la forma prevista en el vigente POM.

Título II. Determinaciones urbanísticas.

Las determinaciones del Plan Parcial de Desarrollo.

El presente Plan Parcial de Desarrollo establece, en los términos del artículo 56.1 y concordantes del RPLOTAU, las siguientes determinaciones de la ordenación detallada:

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

Documento firmado electrónicamente. Puede visualizar la información de firmantes en la parte inferior de la última página del documento.
El documento consta de un total de 58 página/s. Página 18 de 58. Código de Verificación Electrónica (CVE) 41e+aeovBU5N91282mCv

1. Establece los usos pormenorizados las ordenanzas tipológicas expresivas de la altura, el número de plantas sobre y bajo rasante, retranqueos, volúmenes y otras determinaciones análogas.

2. Delimita el área de reparto y fija el aprovechamiento tipo, conforme a lo establecida en el POM.

3. Define el trazado viario del sector y su enlace con el viario existente, señalando las alineaciones, rasantes y dotación de aparcamientos.

4. Delimita los espacios públicos y los sistemas locales integrados por las reservas dotacionales para zonas verdes y equipamientos de carácter local.

5. Define el trazado y características de las redes de infraestructuras, así como las condiciones para su realización.

6. Define una única unidad de actuación y la posibilidad de ejecución por etapas.

Las determinaciones urbanísticas del Sector 5.

1. Clasificación de suelo: Urbanizable, en tanto no se urbanice en los términos de la legislación vigente, pasando entonces a tener la clasificación de Urbano Consolidado.

2. Superficie del sector: 509.375,59 m^2.

3. Uso global: Industrial.

4. Intensidad edificatoria.

a. Coeficiente de edificabilidad global: 0,60 m^2 techo/m^2 suelo.

b. Edificabilidad máxima: 305.609,98 m^2 techo.

5. Cesiones de suelo dotacional público.

Comunicaciones: 137.932,09 m^2 suelo.

Zonas verdes: 49.675,58 m^2 suelo.

Equipamientos: 26.166,43 m^2 suelo.

Área de reparto y aprovechamientos urbanísticos.

1. Conforme a lo establecido en el POM de Manzanares, los terrenos del suelo urbanizable correspondientes al Sector 5 constituyen una única área de reparto.

2. Se establecen los siguientes aprovechamientos urbanísticos en el ámbito del Sector 5:

a) Aprovechamiento tipo: 0,6 unidades de aprovechamiento por metro cuadrado de suelo.

b) Aprovechamiento total: 305.609,98 unidades de aprovechamiento.

c) Aprovechamiento privativo: 275.048,98 unidades de aprovechamiento.

d) Aprovechamiento para la administración: 30.561,00 unidades de aprovechamiento.

Coeficientes de ponderación.

1. Conforme a lo establecido en el Anexo 3 del POM de Manzanares, el coeficiente de ponderación utilizado para el uso industrial es 1.

2. En los términos del artículo 72 del TRLOTAU y 34.1 del RPLOTAU, los proyectos de reparcelación que se lleven a cabo en el ámbito del presente Plan Parcial de Desarrollo podrán establecer otros coeficientes correctores.

Unidades de actuación.

1. El presente Plan Parcial de Desarrollo delimita todo el ámbito del Sector 5 como una única unidad de actuación, susceptible de división en etapas o fases de ejecución de las obras de urbanización; siendo el sistema de actuación establecido, a priori, el de gestión directa.

2. No obstante lo anterior, se podrán delimitar cuantas unidades de actuación se consideren necesarias, a ejecutar por el sistema de actuación que se considere más oportuno en cada momento; en los términos establecidos en el TRLOTAU.

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

Documento firmado electrónicamente. Puede visualizar la información de firmantes en la parte inferior de la última página del documento.
El documento consta de un total de 58 página/s. Página 19 de 58. Código de Verificación Electrónica (CVE) 41e+aeovBU5N91282mCv

Etapas de la urbanización.

Los correspondientes Programas de Actuación Urbanizadora, así como los proyectos de urbanización previstos por éstos, podrán prever cuantas etapas o fases de ejecución consideren necesarias para hacer viable el proceso urbanizador.

Título III. Condiciones generales de los usos, la parcelación y la edificación.

Regulación de los usos.

A los efectos de este Plan Parcial de Desarrollo, los usos globales, pormenorizados, mayoritarios y compatibles serán los establecidos en las ordenanzas de zona de estas Normas Urbanísticas, con las definiciones recogidas en el Anexo 1 del RPLOTAU.

Condiciones generales de los usos.

1. El presente Plan Parcial de Desarrollo establece como uso global característico el Industrial.

2. Los usos pormenorizados permitidos por el presente Plan Parcial de Desarrollo son los siguientes:

a) Industrial en todas sus categorías.

b) Terciario en todas sus categorías.

c) Dotacional en todas sus categorías.

Los Estudios de Detalles.

1. A efectos de facilitar la adaptación del ámbito a las demandas de actividad productiva, se podrán formular Estudios de Detalle en el ámbito del presente Plan Parcial de Desarrollo con las condiciones y los límites establecidos en el artículo 72 y 73 del RPLOTAU y el régimen e iniciativa expresado en el artículo 1.3.3 del POM de Manzanares.

2. Se considera expresamente permitida la redacción de Estudios de Detalle para la apertura de nuevos viales y para la consecución de los fines establecidos en los artículos 40, 45 y 50 de estas Normas Urbanísticas.

Parcelación.

1. Se considera parcelación urbanística toda división simultánea o sucesiva de terrenos o fincas en dos o más lotes, parcelas o fincas nuevas independientes.

2. La parcela mínima será la establecida en cada caso en las condiciones particulares de las distintas zonas de ordenanza previstas en las presentes Normas Urbanísticas.

3. Toda edificación estará indisolublemente vinculada a una parcela.

4. Se admite la configuración de complejos inmobiliarios privados o situaciones de propiedad horizontal tumbada, con aplicación, según proceda, del artículo 26 del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por el Real Decreto Legislativo 7/2015. Con esta finalidad, podrán proyectarse viales interiores de carácter privado, como elementos comunes.

Consideraciones y armonización de las construcciones con el entorno.

Las obras de nueva edificación serán proyectadas tomando en consideración:

a) La topografía del terreno, minimizando los movimientos de tierras.

b) La posición del terreno respecto de hitos u otros elementos visuales, el impacto visual de la construcción proyectada sobre el medio que la rodea y el perfil de la zona.

c) La incidencia, en términos de soleamiento y ventilación, de las construcciones de las fincas colindantes y, en vía pública, su relación con ésta.

d) La adecuación de la solución formal a la tipología y materiales del área, y demás parámetros definidores de su integración en el medio urbano.

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

Documento firmado electrónicamente. Puede visualizar la información de firmantes en la parte inferior de la última página del documento.
El documento consta de un total de 58 página/s. Página 20 de 58. Código de Verificación Electrónica (CVE) 41e+aeovBU5N91282mCv

Fachadas y cubiertas.

1. Todas las fachadas del edificio, incluidas las laterales y traseras, se tratarán en composición y materiales con la debida dignidad y en consonancia con las fachadas denominadas principales.

2. Los paños medianeros que pudieran quedar al descubierto deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean tan dignos como los de las fachadas.

Urbanización y ajardinamiento de los espacios libres interiores de parcela.

Los espacios libres interiores de las parcelas deberán ajardinarse o pavimentarse adecuadamente, no diferenciándose en lo relativo a sus calidades y acabados, con el resto de espacios libres de la urbanización.

Previsión de plazas de aparcamiento de vehículos.

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

Además, para establecimientos comerciales o de pública concurrencia que puedan demandar una ocupación de usuarios superior a 100 personas, se habilitará independientemente de las anteriores dotaciones de aparcamiento una plaza por cada 10 usuarios, calculados de acuerdo al Código Técnico de Edificación. Esta dotación será de una plaza por cada 5 usuarios si se trata de edificios que alberguen establecimientos de uso predominante comercial.

Previsión de aparcamiento de bicicletas.

Las actividades que prevean un número superior a 10 trabajadores contarán en el interior de la parcela con un estacionamiento específico para bicicletas, tipo bicicletero o similar, a razón de 1 plaza por cada 5 trabajadores, con un mínimo de 5 plazas.

Título IV. Condiciones generales de la urbanización.

Red de abastecimiento de agua potable.

En lo referente al diseño y ejecución de las redes de abastecimiento de agua potable, se estará a lo dispuesto en el capítulo 4.2 de la Normativa del POM de Manzanares y las recomendaciones que la empresa suministradora responsable del servicio estime de aplicación en la redacción de los proyectos de dichas redes.

Red de riego.

1. En lo referente al diseño y ejecución de las redes de riego, se estará a lo dispuesto en el capítulo 4.7 de la Normativa del POM de Manzanares y las recomendaciones delos servicios técnicos municipales y del servicio de parques y jardines.

2. Los proyectos de urbanización preverán la red de riego para la jardinería y plantaciones diseñadas, así como para las alineaciones principales de arbolado en los acerados.

Red de saneamiento y drenaje de aguas pluviales.

1. La red de saneamiento será separativa.

2. En lo referente al diseño y ejecución de las redes de saneamiento de aguas residuales y pluviales, se estará a lo dispuesto en el capítulo 4.3 de la Normativa del POM de Manzanares y las recomendaciones que la empresa suministradora responsable del servicio estime de aplicación en la redacción de los proyectos de dichas redes.

Infraestructuras para la energía eléctrica.

1. Los proyectos de urbanización resolverán completamente las dotaciones de infraestructura de energía eléctrica necesarias para las edificaciones y usos a implantar en los terrenos objeto de urbani-

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

Documento firmado electrónicamente. Puede visualizar la información de firmantes en la parte inferior de la última página del documento.
El documento consta de un total de 58 página/s. Página 21 de 58. Código de Verificación Electrónica (CVE) 41e+aeovBU5N91282mCv

zación de acuerdo con las previsiones de la Ley 54/1997 del Sector Eléctrico y el Real Decreto 1955/2000.

2. En lo referente al diseño y ejecución de las redes se estará a lo dispuesto en la legislación vigente sobre la materia y las normas técnicas, especificaciones particulares y recomendaciones que la empresa distribuidora responsable del servicio estime de aplicación en la redacción de los proyectos de dichas redes. Previo a la aprobación de los proyectos de urbanización se deberá recabar informe de la compañía suministradora sobre la idoneidad de las infraestructuras.

3. El proyecto de reparcelación delimitará parcelas independientes para los centros de transformación, en cualquier zona de ordenanza, según las previsiones del proyecto de urbanización; admitiéndose en dichas parcelas independientes única y exclusivamente el mencionado uso dotacional.

Instalaciones de alumbrado público.

1. En lo referente al diseño y ejecución de las redes de alumbrado público, se estará a lo dispuesto en el capítulo 4.5 de la Normativa del POM de Manzanares, el Real Decreto 1890/2008 de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus Instrucciones técnicas complementarias EA-01 a EA-07; y las recomendaciones que los servicios técnicos municipales estimen de aplicación en la redacción de los proyectos de dichas redes.

2. Se prohíbe disponer luminarias que proyecten la luz hacia el cielo (farolas tipo globo), por su escaso rendimiento lumínico y contribución a la contaminación luminosa.

Red de gas.

1. Los proyectos de urbanización podrán incluir las canalizaciones de gas para suministro a los diferentes usos previstos. Para ello, previamente, se solicitará informe a la compañía gestora del servicio sobre el interés de distribución y la capacidad de prestación de dicho servicio.

2. La distribución de los costes de ejecución de la red se realizará conforme a lo dispuesto en la legislación vigente y, en su caso, por los mecanismos que se acuerden entre el Ayuntamiento y la compañía.

3. La ejecución de la obra civil de las redes de gas se realizará de forma simultánea al resto de las obras contenidas en los proyectos de urbanización.

Infraestructuras de telecomunicaciones.

1. Los proyectos de urbanización preverán las canalizaciones para la implantación de infraestructuras de telecomunicaciones en el dominio público que garanticen el acceso de todos los operadores a dicho dominio en condiciones neutrales, objetivas, transparentes, equitativas y no discriminatorias; en las condiciones establecidas en la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones. Para ello, los proyectos de urbanización recabarán informe previo de la Administración competente en la materia, sobre las características de la red y de cuantas compañías operen en la ciudad, sobre el interés de utilización de dichas infraestructuras y sus condiciones técnicas.

2. Los proyectos de urbanización preverán las infraestructuras necesarias para el despliegue de la red de fibra óptica municipal, conforme a las recomendaciones de los servicios técnicos municipales.

Disposiciones generales para la ordenación del vuelo y subsuelo para instalaciones urbanas.

1. En lo referente a las condiciones generales para la ordenación del vuelo y subsuelo para las infraestructuras urbanas, se estará a lo dispuesto en el capítulo 4.6 de la Normativa del POM de Manzanares y las recomendaciones delos servicios técnicos municipales.

2. Los proyectos de urbanización deberán resolver la ordenación de los trazados de los servicios urbanos, estableciendo el orden de disposición de cada uno de ellos, así como los encuentros de servi-

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

Documento firmado electrónicamente. Puede visualizar la información de firmantes en la parte inferior de la última página del documento.
El documento consta de un total de 58 página/s. Página 22 de 58. Código de Verificación Electrónica (CVE) 41e+aeovBU5N91282mCv

cios en los cruces de acerados y calzadas. Para ello, incluirán planos descriptivos de la separación entre servicios en los acerados, que deberá respetar la presencia del arbolado, así como los elementos adicionales a las canalizaciones como arquetas, cámaras de registro, armarios, etc.

Pavimentación de las vías públicas.

1. En lo referente al diseño y ejecución de la pavimentación de las vías públicas, se estará a lo dispuesto en el capítulo 4.4 de la Normativa del POM de Manzanares y las recomendaciones de los servicios técnicos municipales.

2. Las vías de circulación y acerados tendrán una pendiente longitudinal mínima de 0,40% para evacuación de las aguas pluviales. La pendiente transversal del viario será del 2%.

Condiciones de accesibilidad del espacio público.

Los proyectos de urbanización deberán justificar el cumplimiento de los parámetros más restrictivos de entre los previstos en la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados; y el Decreto 158/1997, de 2 de diciembre, del Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha.

Plantaciones de arbolado y jardinería.

1. En lo referente al diseño y ejecución de las plantaciones de arbolado y jardinería, se estará a lo dispuesto en el capítulo 4.7 de la Normativa del POM de Manzanares y las recomendaciones de los servicios técnicos municipales y del servicio de parques y jardines.

2. Los proyectos de urbanización preverán, además de la jardinería propia de las zonas verdes, la posibilidad de plantación de árboles de sombra, en hilera, en las aceras en las que sea posible, respetando en la medida de lo posible el arbolado existente en el ámbito y, replantando, siempre que se considere viable, aquellos incompatibles con la ordenación.

3. Los árboles serán, preferentemente, de sombra o frondosos, de hoja caduca, rápido desarrollo, resistentes al medio urbano y con raíces poco agresivas.

Red de carriles bici.

1. Los proyectos de urbanización preverán una red continua de carriles bici que discurrirá por los espacios libres y zonas verdes, según la disposición orientativa grafiada en los planos de ordenación.

2. Vinculados a la red anterior, el proyecto de urbanización preverá la localización de estacionamiento para bicicletas en las proximidades de los equipamientos públicos y zonas verdes más relevantes.

Título V. Condiciones particulares de las distintas zonas de ordenanza.

Condiciones generales.

Zonas de Ordenanza.

1. El presente Plan Parcial de Desarrollo establece cuatro zonas de ordenanzas, de usos lucrativos, en el ámbito del Sector 5:

a) Industrial Grado 1.

b) Industrial Grado 2.

c) Industrial Grado 3.

d) Industrial Grado 4.

2. El presente Título establece la regulación de cada una de las zonas anteriores.

Condiciones particulares ordenanza industrial Grado 1.

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

Documento firmado electrónicamente. Puede visualizar la información de firmantes en la parte inferior de la última página del documento.
El documento consta de un total de 58 página/s. Página 23 de 58. Código de Verificación Electrónica (CVE) 41e+aeovBU5N91282mCv

Identificación y tipología.

1. Se incluyen en este ámbito las áreas que, como tales, designa el plano O1 Calificación, identificadas como Industrial Grado 1, y que comprenden terrenos de uso Industrial definidos en el presente Plan Parcial de Desarrollo.

2. Los edificios responderán a la tipología de edificación industrial aislada exenta, con una formalización extensiva en parcela.

Condiciones de uso.

1. El uso global es el Industrial en todas las categorías pormenorizadas previstas en el Anexo 1 del RPLOTAU, salvo aquellas que por razones medioambientales no sean posibles.

2. Se considerarán usos compatibles los siguientes:

a) Terciario en todas sus categorías.

b) Equipamientos en todas sus categorías.

Condiciones de parcelación.

1. Las parcelas tendrán una superficie mínima de 20.000 m^2.

2. El lindero frontal a vial público tendrá una dimensión mínima de 100 metros.

3. La forma de la parcela permitirá inscribir un círculo de diámetro igual o superior a la dimensión mínima establecida por el lindero frontal.

4. Las parcelas que se prevean en las zonas de ordenanza Industrial Grado 1 podrán ser objeto de segregación y agregación con otras de Grado 1, 2 y 3 para dar como resultado parcelas de todos los grados, excepto del grado 4; previa aprobación de un Estudio de Detalle cuando exista cambio de grado.

5. En ningún caso la suma de las edificabilidades de las parcelas originales podrá ser superior a la suma de las edificabilidades de las parcelas resultantes. Con dicha finalidad, el correspondiente Estudio de Detalle establecerá un nuevo coeficiente de edificabilidad a dichas parcelas resultantes.

Condiciones de edificación.

1. Condiciones de ocupación y posición.

a) Como criterio general las edificaciones y construcciones bajo y sobre rasante podrán ocupar la totalidad de la superficie de parcela, siempre que no superen la edificabilidad neta que le corresponde, así mismo la edificación sobre rasante debe cumplir la separación a linderos y alineaciones definidas en el párrafo siguiente.

b) Las edificaciones y construcciones deberán retranquearse un mínimo de 10 metros de la alineación exterior de la parcela y 3 metros del resto de linderos, exceptuando las construcciones y edificaciones de control de acceso.

c) La superficie de parcela libre de edificación así como las plantas bajo rasante podrán ser ocupadas por plazas de aparcamientos de tal manera que se cumpla el estándar de aparcamiento establecido en el artículo 23 de estas Normas Urbanísticas.

d) Se preverá el espacio necesario en el interior de las parcelas para realizar trabajos de carga y descarga, según justificación razonada del proyecto de implantación de la actividad.

e) En el caso de que no vayan adosados a otros, los edificios deberán separarse una distancia tal que cumpla con las condiciones de seguridad y salubridad que le sean de aplicación.

2. Condiciones de forma y volumen.

a) La altura máxima permitida de las edificaciones será de 3 plantas (PB+2).

b) Por encima de la última planta solo se permitirán castilletes de escaleras y ascensores, y equipos e instalaciones al servicio del edificio; siempre que se justifique su necesidad para el uso concreto

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

Documento firmado electrónicamente. Puede visualizar la información de firmantes en la parte inferior de la última página del documento.
El documento consta de un total de 58 página/s. Página 24 de 58. Código de Verificación Electrónica (CVE) 41e+aeovBU5N91282mCv

que se pretenda implantar. También se permitirá la colocación de anuncios publicitarios por encima de la altura máxima.

c) La altura libre mínima en cualquier planta sobre rasante será de 4,5 metros para usos industriales, 3,5 para usos terciarios comerciales y 3 m. para el resto de usos compatibles regulados en estas Normas Urbanísticas.

d) Se permitirán los sótanos cuando se justifiquen debidamente, quedando prohibido el uso de los mismos para locales de trabajo. Cuando estos se utilicen para aparcamientos, se deberán cumplir las condiciones establecidas en el POM de Manzanares en materia de garajes y aparcamientos.

3. Condiciones de edificabilidad.

a) El coeficiente de edificabilidad neta por parcela será de cero con setenta y cinco metros cuadrados de techo por cada metro cuadrado de suelo (0,75 m2t/m2s).

b) La edificabilidad bajo rasante será computable salvo en los casos en los que se destine a aparcamiento.

Condiciones particulares de estética y paisaje.

1. La estética de las construcciones e instalaciones deberá garantizar su integración con el entorno en que se sitúen y los paramentos que sean visibles desde la calle deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean como los de fachada. En este sentido, se deberá asegurar y justificar la calidad visual desde todos los viales, debiéndose prestar especial atención a los perimetrales y, en concreto, al acceso a la ciudad desde la carretera N-310.

2. Las construcciones auxiliares e instalaciones complementarias de las industrias deberán ofrecer un nivel de acabado digno, y que no desmerezca la estética del conjunto, para lo cual dichos elementos deberán tratarse con idéntico nivel de calidad que la edificación principal.

3. El límite de la parcela, en su frente, y en los linderos no destinados a medianería, se materializará con un cerramiento tipo, excepto en los lugares de acceso a las industrias, que habrán de cubrirse con puertas practicables diáfanas de 2,0 metros de altura, que en ningún caso invadirán la vía pública.

Previa autorización municipal, por razones de diseño o para la mejor integración de edificaciones de estética singular o no convencional en el entorno urbano, podrá no construirse la totalidad o parte de tal cerramiento. En ningún caso se admitirá en zonas de muelles de carga y descarga con el fin de evitar que los vehículos durante dicho proceso puedan invadir el acerado al no contar con valla de cerramiento.

El tipo de cerca en cualquiera de las fachadas, consistirá en un cerramiento metálico sobre basamento macizo de fábrica de 0,5 m. de altura, pudiendo ser de cualquier otro material, incluso de tela metálica en las medianerías con otras parcelas.

La altura media total de la cerca deberá ser de 2,0 metros contados desde la rasante del terreno, en el punto medio del frente principal o linde que se determine. Cuando los accidentes del terreno acusen una diferencia superior a un metro entre los puntos extremos, la cerca deberá escalonarse en los tramos que sean necesarios para no sobrepasar este límite.

4. Como norma general, el ancho de los accesos rodados a las parcelas no será superior a 10 m. Se permitirán anchos superiores cuando se justifique su necesidad para el correcto funcionamiento de la actividad.

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

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

Documento firmado electrónicamente. Puede visualizar la información de firmantes en la parte inferior de la última página del documento.
El documento consta de un total de 58 página/s. Página 25 de 58. Código de Verificación Electrónica (CVE) 41e+aeovBU5N91282mCv

6. Cuando sea necesario establecer rampas, se ejecutarán en el interior de la parcela, con un tramo de acuerdo mínimo de 5 m, a partir de la alineación oficial, y tendrán una pendiente máxima del 12% en las calzadas, y del 6% en las aceras o accesos peatonales.

Condiciones particulares ordenanza industrial Grado 2.

Identificación y tipología.

1. Se incluyen en este ámbito las áreas que, como tales, designa el plano O1 Calificación, identificadas como Industrial Grado 2, y que comprenden terrenos de uso Industrial definidos en el presente Plan Parcial de Desarrollo.

2. Los edificios responderán a la tipología de edificación industrial aislada exenta, con una formalización extensiva en parcela.

Condiciones de uso.

1. El uso global es el Industrial en todas las categorías pormenorizadas previstas en el Anexo 1 del RPLOTAU, salvo aquellas que por razones medioambientales no sean posibles.

2. Se considerarán usos compatibles los siguientes:

a) Terciario en todas sus categorías.

b) Equipamientos en todas sus categorías.

Condiciones de parcelación.

1. Las parcelas tendrán una superficie igual o mayor a 10.000 m^2 y menor de 20.000 m^2.

2. El lindero frontal a vial público tendrá una dimensión mínima de 80 metros.

3. La forma de la parcela permitirá inscribir un círculo de diámetro igual o superior a la dimensión mínima establecida por el lindero frontal.

4. Las parcelas que se prevean en las zonas de ordenanza Industrial Grado 2 podrán ser objeto de segregación y agregación con otras de Grado 1, 2 y 3 para dar como resultado parcelas de todos los grados, excepto del grado 4; previa aprobación de un Estudio de Detalle cuando exista cambio de grado.

5. En ningún caso la suma de las edificabilidades de las parcelas originales podrá ser superior a la suma de las edificabilidades de las parcelas resultantes. Con dicha finalidad, el correspondiente Estudio de Detalle establecerá un nuevo coeficiente de edificabilidad a dichas parcelas resultantes.

Condiciones de edificación.

1. Condiciones de ocupación y posición.

a) Como criterio general las edificaciones y construcciones bajo y sobre rasante podrán ocupar la totalidad de la superficie de parcela, siempre que no superen la edificabilidad neta que le corresponde, así mismo la edificación sobre rasante debe cumplir la separación a linderos y alineaciones definidas en el párrafo siguiente.

b) Las edificaciones y construcciones deberán retranquearse un mínimo de 10 metros de la alineación exterior de la parcela y 3 metros del resto de linderos, exceptuando las construcciones y edificaciones de control de acceso.

c) La superficie de parcela libre de edificación así como las plantas bajo rasante podrán ser ocupadas por plazas de aparcamientos de tal manera que se cumpla el estándar de aparcamiento establecido en el artículo 23 de estas Normas Urbanísticas.

d) Se preverá el espacio necesario en el interior de las parcelas para realizar trabajos de carga y descarga, según justificación razonada del proyecto de implantación de la actividad.

e) En el caso de que no vayan adosados a otros, los edificios deberán separarse una distancia tal que cumpla con las condiciones de seguridad y salubridad que le sean de aplicación.

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

Documento firmado electrónicamente. Puede visualizar la información de firmantes en la parte inferior de la última página del documento.
El documento consta de un total de 58 página/s. Página 26 de 58. Código de Verificación Electrónica (CVE) 41e+aeovBU5N91282mCv

2. Condiciones de forma y volumen.

a) La altura máxima permitida de las edificaciones será de 3 plantas (PB+2).

b) Por encima de la última planta solo se permitirán castilletes de escaleras y ascensores, y equipos e instalaciones al servicio del edificio; siempre que se justifique su necesidad para el uso concreto que se pretenda implantar. También se permitirá la colocación de anuncios publicitarios por encima de la altura máxima.

c) La altura libre mínima en cualquier planta sobre rasante será de 4,5 metros para usos industriales, 3,5 para usos terciarios comerciales y 3 m. para el resto de usos compatibles regulados en estas Normas Urbanísticas.

d) Se permitirán los sótanos cuando se justifiquen debidamente, quedando prohibido el uso de los mismos para locales de trabajo. Cuando estos se utilicen para aparcamientos, se deberán cumplir las condiciones establecidas en el POM de Manzanares en materia de garajes y aparcamientos.

3. Condiciones de edificabilidad.

a) El coeficiente de edificabilidad neta por parcela será de un metro cuadrado de techo por cada metro cuadrado de suelo (1,00 m2t/m2s).

b) La edificabilidad bajo rasante será computable salvo en los casos en los que se destine a aparcamiento.

Condiciones particulares de estética y paisaje.

1. La estética de las construcciones e instalaciones deberá garantizar su integración con el entorno en que se sitúen y los paramentos que sean visibles desde la calle deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean como los de fachada. En este sentido, se deberá asegurar y justificar la calidad visual desde todos los viales, debiéndose prestar especial atención a los perimetrales y, en concreto, al acceso a la ciudad desde la carretera N-310.

2. Las construcciones auxiliares e instalaciones complementarias de las industrias deberán ofrecer un nivel de acabado digno, y que no desmerezca la estética del conjunto, para lo cual dichos elementos deberán tratarse con idéntico nivel de calidad que la edificación principal.

3. El límite de la parcela, en su frente, y en los linderos no destinados a medianería, se materializará con un cerramiento tipo, excepto en los lugares de acceso a las industrias, que habrán de cubrirse con puertas practicables diáfanas de 2,0 metros de altura, que en ningún caso invadirán la vía pública.

Previa autorización municipal, por razones de diseño o para la mejor integración de edificaciones de estética singular o no convencional en el entorno urbano, podrá no construirse la totalidad o parte de tal cerramiento. En ningún caso se admitirá en zonas de muelles de carga y descarga con el fin de evitar que los vehículos durante dicho proceso puedan invadir el acerado al no contar con valla de cerramiento.

El tipo de cerca en cualquiera de las fachadas, consistirá en un cerramiento metálico sobre basamento macizo de fábrica de 0,5 m. de altura, pudiendo ser de cualquier otro material, incluso de tela metálica en las medianerías con otras parcelas.

La altura media total de la cerca deberá ser de 2,0 metros contados desde la rasante del terreno, en el punto medio del frente principal o linde que se determine. Cuando los accidentes del terreno acusen una diferencia superior a un metro entre los puntos extremos, la cerca deberá escalonarse en los tramos que sean necesarios para no sobrepasar este límite.

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

Documento firmado electrónicamente. Puede visualizar la información de firmantes en la parte inferior de la última página del documento.
El documento consta de un total de 58 página/s. Página 27 de 58. Código de Verificación Electrónica (CVE) 41e+aeovBU5N91282mCv

4. Como norma general, el ancho de los accesos rodados a las parcelas no será superior a 10 m. Se permitirán anchos superiores cuando se justifique su necesidad para el correcto funcionamiento de la actividad.

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

6. Cuando sea necesario establecer rampas, se ejecutarán en el interior de la parcela, con un tramo de acuerdo mínimo de 5 m, a partir de la alineación oficial, y tendrán una pendiente máxima del 12% en las calzadas, y del 6% en las aceras o accesos peatonales.

Condiciones particulares de la zona industrial Grado 3.

Identificación y tipología.

1. Se incluyen en este ámbito las áreas que, como tales, designa el plano O1 CALIFICACIÓN, identificadas como Industrial Grado 3, y que comprenden terrenos de uso Industrial definidos en el presente Plan Parcial de Desarrollo.

2. Los edificios responderán a la tipología de edificación industrial aislada exenta, con una formalización extensiva en parcela.

Condiciones de uso.

1. El uso global es el Industrial en todas las categorías pormenorizadas previstas en el Anexo 1 del RPLOTAU, salvo aquellas que por razones medioambientales no sean posibles.

2. Se considerarán usos compatibles los siguientes:

a) Terciario en todas sus categorías.

b) Equipamientos en todas sus categorías.

Condiciones de parcelación.

1. Las parcelas tendrán una superficie igual o mayor a 5.000 m^2 y menor de 10.000 m^2.

2. El lindero frontal a vial público tendrá una dimensión mínima de 50 metros.

3. La forma de la parcela permitirá inscribir un círculo de diámetro igual o superior a la dimensión mínima establecida por el lindero frontal.

4. Las parcelas que se prevean en las zonas de ordenanza Industrial Grado 3 podrán ser objeto de segregación y agregación con otras de Grado 1, 2 y 3 para dar como resultado parcelas de todos los grados, excepto del grado 4; previa aprobación de un Estudio de Detalle cuando exista cambio de grado.

5. En ningún caso la suma de las edificabilidades de las parcelas originales podrá ser superior a la suma de las edificabilidades de las parcelas resultantes. Con dicha finalidad, el correspondiente Estudio de Detalle establecerá un nuevo coeficiente de edificabilidad a dichas parcelas resultantes.

Condiciones de edificación.

1. Condiciones de ocupación y posición.

a) Como criterio general las edificaciones y construcciones bajo y sobre rasante podrán ocupar la totalidad de la superficie de parcela, siempre que no superen la edificabilidad neta que le corresponde, así mismo la edificación sobre rasante debe cumplir la separación a linderos y alineaciones definidas en el párrafo siguiente.

b) Las edificaciones y construcciones deberán retranquearse un mínimo de 10 metros de la alineación exterior de la parcela y 3 metros del resto de linderos, exceptuando las construcciones y edificaciones de control de acceso.

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

Documento firmado electrónicamente. Puede visualizar la información de firmantes en la parte inferior de la última página del documento.
El documento consta de un total de 58 página/s. Página 28 de 58. Código de Verificación Electrónica (CVE) 41e+aeovBU5N91282mCv

c) La superficie de parcela libre de edificación así como las plantas bajo rasante podrán ser ocupadas por plazas de aparcamientos de tal manera que se cumpla el estándar de aparcamiento establecido en el artículo 23 de estas Normas Urbanísticas.

d) Se preverá el espacio necesario en el interior de las parcelas para realizar trabajos de carga y descarga, según justificación razonada del proyecto de implantación de la actividad.

e) En el caso de que no vayan adosados a otros, los edificios deberán separarse una distancia tal que cumpla con las condiciones de seguridad y salubridad que le sean de aplicación.

2. Condiciones de forma y volumen.

a) La altura máxima permitida de las edificaciones será de 3 plantas (PB+2).

b) Por encima de la última planta solo se permitirán castilletes de escaleras y ascensores, y equipos e instalaciones al servicio del edificio; siempre que se justifique su necesidad para el uso concreto que se pretenda implantar. También se permitirá la colocación de anuncios publicitarios por encima de la altura máxima.

c) La altura libre mínima en cualquier planta sobre rasante será de 4,5 metros para usos industriales, 3,5 para usos terciarios comerciales y 3 m. para el resto de usos compatibles regulados en estas Normas Urbanísticas.

d) Se permitirán los sótanos cuando se justifiquen debidamente, quedando prohibido el uso de los mismos para locales de trabajo. Cuando estos se utilicen para aparcamientos, se deberán cumplir las condiciones establecidas en el POM de Manzanares en materia de garajes y aparcamientos.

3. Condiciones de edificabilidad.

a) El coeficiente de edificabilidad neta por parcela será de uno con veinticinco metros cuadrados de techo por cada metro cuadrado de suelo (1,25 m2t/m2s).

b) La edificabilidad bajo rasante será computable salvo en los casos en los que se destine a aparcamiento.

Condiciones particulares de estética y paisaje.

1. La estética de las construcciones e instalaciones deberá garantizar su integración con el entorno en que se sitúen y los paramentos que sean visibles desde la calle deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean como los de fachada. En este sentido, se deberá asegurar y justificar la calidad visual desde todos los viales, debiéndose prestar especial atención a los perimetrales y, en concreto, al acceso a la ciudad desde la carretera N-310.

2. Las construcciones auxiliares e instalaciones complementarias de las industrias deberán ofrecer un nivel de acabado digno, y que no desmerezca la estética del conjunto, para lo cual dichos elementos deberán tratarse con idéntico nivel de calidad que la edificación principal.

3. El límite de la parcela, en su frente, y en los linderos no destinados a medianería, se materializará con un cerramiento tipo, excepto en los lugares de acceso a las industrias, que habrán de cubrirse con puertas practicables diáfanas de 2,0 metros de altura, que en ningún caso invadirán la vía pública.

Previa autorización municipal, por razones de diseño o para la mejor integración de edificaciones de estética singular o no convencional en el entorno urbano, podrá no construirse la totalidad o parte de tal cerramiento. En ningún caso se admitirá en zonas de muelles de carga y descarga con el fin de evitar que los vehículos durante dicho proceso puedan invadir el acerado al no contar con valla de cerramiento.

El tipo de cerca en cualquiera de las fachadas, consistirá en un cerramiento metálico sobre basamento macizo de fábrica de 0,5 m. de altura, pudiendo ser de cualquier otro material, incluso de tela metálica en las medianerías con otras parcelas.

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

Documento firmado electrónicamente. Puede visualizar la información de firmantes en la parte inferior de la última página del documento.
El documento consta de un total de 58 página/s. Página 29 de 58. Código de Verificación Electrónica (CVE) 41e+aeovBU5N91282mCv

La altura media total de la cerca deberá ser de 2,0 metros contados desde la rasante del terreno, en el punto medio del frente principal o linde que se determine. Cuando los accidentes del terreno acusen una diferencia superior a un metro entre los puntos extremos, la cerca deberá escalonarse en los tramos que sean necesarios para no sobrepasar este límite.

4. Como norma general, el ancho de los accesos rodados a las parcelas no será superior a 10 m. Se permitirán anchos superiores cuando se justifique su necesidad para el correcto funcionamiento de la actividad.

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

6. Cuando sea necesario establecer rampas, se ejecutarán en el interior de la parcela, con un tramo de acuerdo mínimo de 5 m, a partir de la alineación oficial, y tendrán una pendiente máxima del 12% en las calzadas, y del 6% en las aceras o accesos peatonales.

Condiciones particulares de la zona industrial Grado 4.

Identificación y tipología.

1. Se incluyen en este ámbito las áreas que, como tales, designa el plano O1 CALIFICACIÓN, identificadas como Industrial Grado 4 y que comprenden terrenos de uso Industrial definidos en el presente Plan Parcial de Desarrollo.

2. Los edificios responderán a la tipología de edificación industrial adosada a medianerías, con una formalización intensiva en parcela.

Condiciones de uso.

1. El uso global es el Industrial en todas las categorías pormenorizadas previstas en el Anexo 1 del RPLOTAU, salvo aquellas que por razones medioambientales no sean posibles.

2. Se permite la implantación de industrias nido, con las condiciones establecidas en la Normativa del POM de Manzanares.

3. Se considerarán usos compatibles los siguientes:

a) Terciario en todas sus categorías.

b) Equipamientos en todas sus categorías.

Condiciones de parcelación.

1. Las parcelas tendrán una superficie igual o mayor de 500 m^2 y menor de 5.000 m^2.

2. El lindero frontal a vial público tendrá una dimensión mínima de 10 metros.

3. La forma de la parcela permitirá inscribir un círculo de diámetro igual a la dimensión mínima establecida por el lindero frontal.

4. Las parcelas que se prevean en las zonas de ordenanza Industrial Grado 4 sólo podrán ser objeto de segregación y agregación con otras del Grado 4, previa aprobación del correspondiente Proyecto de Parcelación.

Condiciones de edificación.

1. Condiciones de ocupación y posición.

a) Como criterio general las edificaciones y construcciones bajo y sobre rasante podrán ocupar la totalidad de la superficie de parcela, siempre que no superen la edificabilidad neta que le corresponde, así mismo la edificación sobre rasante debe cumplir la separación a linderos y alineaciones definidas en el párrafo siguiente.

b) Las edificaciones y construcciones se adosarán a las medianerías laterales, se retranquearán un mínimo de 3 metros del lindero trasero y tendrán un retranqueo obligatorio de 10 metros de la ali-

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

Documento firmado electrónicamente. Puede visualizar la información de firmantes en la parte inferior de la última página del documento.
El documento consta de un total de 58 página/s. Página 30 de 58. Código de Verificación Electrónica (CVE) 41e+aeovBU5N91282mCv

neación exterior de la parcela, excepto en los casos previstos en el plano de ordenación O.1, en los que deberá existir un retranqueo mínimo según las distancias grafiadas.

c) La superficie de parcela libre de edificación así como las plantas bajo rasante podrán ser ocupadas por plazas de aparcamientos de tal manera que se cumpla el estándar de aparcamiento establecido en el artículo 23 de estas Normas Urbanísticas.

d) Se preverá el espacio necesario en el interior de las parcelas para realizar trabajos de carga y descarga, según justificación razonada del proyecto de implantación de la actividad.

2. Condiciones de forma y volumen.

a) La altura máxima permitida de las edificaciones será de 3 plantas (PB+2).

b) Por encima de la última planta solo se permitirán castilletes de escaleras y ascensores, y equipos e instalaciones al servicio del edificio; siempre que se justifique su necesidad para el uso concreto que se pretenda implantar. También se permitirá la colocación de anuncios publicitarios por encima de la altura máxima.

c) La altura libre mínima en cualquier planta sobre rasante será de 4,5 metros para usos industriales, 3,5 para usos terciarios comerciales y 3 m. para el resto de usos compatibles regulados en estas Normas Urbanísticas.

d) Se permitirán los sótanos cuando se justifiquen debidamente, quedando prohibido el uso de los mismos para locales de trabajo. Cuando estos se utilicen para aparcamientos, se deberán cumplir las condiciones establecidas en el POM de Manzanares en materia de garajes y aparcamientos.

3. Condiciones de edificabilidad.

a) El coeficiente de edificabilidad neta por parcela será de uno con cincuenta metros cuadrados de techo por cada metro cuadrado de suelo (1,50 m2t/m2s).

b) La edificabilidad bajo rasante será computable salvo en los casos en los que se destine a aparcamiento.

Condiciones particulares de estética y paisaje.

1. La estética de las construcciones e instalaciones deberá garantizar su integración con el entorno en que se sitúen y los paramentos que sean visibles desde la calle deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean como los de fachada. En este sentido, se deberá asegurar y justificar la calidad visual desde todos los viales.

2. Las construcciones auxiliares e instalaciones complementarias de las industrias deberán ofrecer un nivel de acabado digno, y que no desmerezca la estética del conjunto, para lo cual dichos elementos deberán tratarse con idéntico nivel de calidad que la edificación principal.

3. El límite de la parcela, en su frente, y en los linderos no destinados a medianería, se materializará con un cerramiento tipo, excepto en los lugares de acceso a las industrias, que habrán de cubrirse con puertas practicables diáfanas de 2,0 metros de altura, que en ningún caso invadirán la vía pública.

Previa autorización municipal, por razones de diseño o para la mejor integración de edificaciones de estética singular o no convencional en el entorno urbano, podrá no construirse la totalidad o parte de tal cerramiento. En ningún caso se admitirá en zonas de muelles de carga y descarga con el fin de evitar que los vehículos durante dicho proceso puedan invadir el acerado al no contar con valla de cerramiento.

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

Documento firmado electrónicamente. Puede visualizar la información de firmantes en la parte inferior de la última página del documento.
El documento consta de un total de 58 página/s. Página 31 de 58. Código de Verificación Electrónica (CVE) 41e+aeovBU5N91282mCv

El tipo de cerca en cualquiera de las fachadas, consistirá en un cerramiento metálico sobre basamento macizo de fábrica de 0,5 m. de altura, pudiendo ser de cualquier otro material, incluso de tela metálica en las medianerías con otras parcelas.

La altura media total de la cerca deberá ser de 2,0 metros contados desde la rasante del terreno, en el punto medio del frente principal o linde que se determine. Cuando los accidentes del terreno acusen una diferencia superior a un metro entre los puntos extremos, la cerca deberá escalonarse en los tramos que sean necesarios para no sobrepasar este límite.

4. Como norma general, el ancho de los accesos rodados a las parcelas no será superior a 10 m. Se permitirán anchos superiores cuando se justifique su necesidad para el correcto funcionamiento de la actividad.

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

6. Cuando sea necesario establecer rampas, se ejecutarán en el interior de la parcela, con un tramo de acuerdo mínimo de 5 m, a partir de la alineación oficial, y tendrán una pendiente máxima del 12% en las calzadas, y del 6% en las aceras o accesos peatonales.

Condiciones particulares de los equipamientos.

Identificación y tipología.

1. Se incluyen en este ámbito las áreas que, como tales, designa el plano O1 Calificación, identificadas como Equipamientos, y que comprenden terrenos de uso dotacional equipamiento definidos en el presente Plan Parcial de Desarrollo.

2. Los edificios responderán a tipología libre, respetando las condiciones previstas en el artículo 60 de estas Normas Urbanísticas.

Condiciones de uso.

1. El uso global es el Dotacional, siendo el uso pormenorizado característico el de Equipamiento en todas las categorías previstas en el Anexo 1 del RPLOTAU.

2. Además de las edificaciones propias del uso Equipamiento, se permitirán otros usos, construcciones e instalaciones vinculados a la actividad que se desarrolle.

3. Se considerarán usos compatibles los siguientes:

a) Terciario en todas sus categorías.

Condiciones de los equipamientos.

1. Se permitirá la parcelación previa justificación de su necesidad.

2. Las edificaciones se considerarán singulares, conforme a lo establecido en el POM de Manzanares; por lo que no se establecen límites a los parámetros urbanísticos, que serán justificados por los correspondientes proyectos que los desarrollen y aprobados por los servicios técnicos municipales; siendo de obligado cumplimiento lo previsto en los apartados 3 y 4 siguientes.

3. En la zona de equipamientos denominada EQ-4 en los planos de ordenación, se establece un ámbito de protección del cementerio, en la franja de 50 metros más próxima al perímetro del mismo, libre de toda clase de construcción, excepto zonas ajardinadas de la parcela y edificios destinados a usos funerarios; conforme a lo previsto en el artículo 42 del Decreto 72/1999 de 1 de junio de 1999 de Sanidad Mortuoria.

4. Los retranqueos obligatorios o mínimos, según el caso, serán los grafiados en el plano de ordenación O.1.

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

Documento firmado electrónicamente. Puede visualizar la información de firmantes en la parte inferior de la última página del documento.
El documento consta de un total de 58 página/s. Página 32 de 58. Código de Verificación Electrónica (CVE) 41e+aeovBU5N91282mCv

Condiciones particulares de las zonas verdes.

Identificación.

Se incluyen en este ámbito las áreas que, como tales, designa el plano O1 Calificación, identificadas como Zonas Verdes, y que comprenden terrenos de uso dotacional zonas verdes definidos en el presente Plan Parcial de Desarrollo.

Condiciones de uso.

1. El uso global es el Dotacional, siendo el uso característico pormenorizado el de Zonas Verdes públicas.

2. Se considerarán usos compatibles, los siguientes:

a) Dotacional, en las categorías de Comunicaciones, Infraestructuras-servicios urbanos y Cultural-Deportivo.

b) Terciario, en las categorías de Comercial y Recreativo.

3. Los usos compatibles anteriores tendrán las limitaciones establecidas en el artículo siguiente.

Construcciones o instalaciones permanentes permitidas en las zonas verdes.

1. En las zonas verdes no se permitirán más construcciones o instalaciones permanentes que las siguientes:

a) Las destinadas al propio mantenimiento.

b) Para infraestructuras urbanas.

c) Las destinadas a aseos públicos.

d) Viales auxiliares de acceso rodado, siempre y cuando se dé prioridad al peatón.

e) Las destinadas a estacionamiento de vehículos.

f) Las destinadas a huertos sociales, incluidas las edificaciones de mantenimiento y aseo complementarias.

g) Las destinadas a kiosco-bar, floristería, kiosco para la venta de prensa, golosinas, refrescos, helados o similares.

h) Las destinadas a la práctica de actividades deportivas o de ocio al aire libre.

2. La suma de las superficies cubiertas permanentes no podrá superar el cinco 5% por ciento de la superficie total de la zona verde de que se trate y la altura máxima de la edificación será de 1 planta.

3. La ocupación del suelo con instalaciones descubiertas no será superior al 15% de la superficie total de la zona verde.

4. La ocupación total de las instalaciones para cualquier uso compatible no excederá del 20% de la superficie total de la zona verde.

Características de las zonas verdes.

1. Las zonas verdes tendrán las características establecidas en el artículo 24.1 y 2 del RPLOTAU.

2. Se proyectarán de forma que su carácter esté determinado por la combinación de elementos de ajardinamiento con zonas forestadas, de manera que en la figuración de su espacio intervengan sólo secundariamente los elementos acondicionados con urbanización, instalaciones y ajardinamiento.

3. Las condiciones previstas en el presente Capítulo, excepto las del apartado 1 del artículo 24 del RPLOTAU, serán de aplicación en las Zonas Peatonales denominadas en la memoria justificativa como Paseo del Cementerio Norte y Paseo del Cementerio Sur, e identificados en los planos de ordenación como ZP-1 y ZP-2 respectivamente. En éstas se dispondrán dos hileras de árboles similares a los actualmente existentes en los caminos de acceso al cementerio. Del mismo modo, se dispondrán dichas hileras de árboles en las zonas verdes ZV-1 y ZV-2, uniendo las zonas anteriores y el cementerio.”

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

Documento firmado electrónicamente. Puede visualizar la información de firmantes en la parte inferior de la última página del documento.
El documento consta de un total de 58 página/s. Página 33 de 58. Código de Verificación Electrónica (CVE) 41e+aeovBU5N91282mCv

Contra el expresado acuerdo, que es definitiva en la vía administrativa y pone fin a la misma (artículo 52.2.a) de la Ley 7/1985, de 2 de abril) podrá interponer, 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.

La Alcaldía.

Anuncio número 3284

Documento firmado electrónicamente. Puede visualizar la información de firmantes en la parte inferior de la última página del documento.
El documento consta de un total de 58 página/s. Página 34 de 58. Código de Verificación Electrónica (CVE) 41e+aeovBU5N91282mCv

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