



EXCMO. AYUNTAMIENTO  
DE MANZANARES (C. REAL)

## ANUNCIO

El Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Manzanares, en sesión ordinaria de veintinueve de junio de dos mil diez, en su punto 2: Aprobación definitiva del Plan Parcial de Mejora del Programa de Actuación Urbanizadora “Manzanares-Ampliación”, por unanimidad, adoptó el siguiente acuerdo:

“PRIMERO.- Aprobar definitivamente el Plan Parcial de Mejora, una vez completado y corregido administrativa y técnicamente, según el acuerdo adoptado por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en sesión celebrada el día 29 de abril de 2009, por el que se informa dicho Plan Parcial de Mejora incluido en el Programa de Actuación Urbanizadora “Manzanares-Ampliación”.

SEGUNDO.- Aprobar el Programa de Actuación Urbanizadora “Manzanares-Ampliación”.

TERCERO.- Trasladar el presente acuerdo a la Entidad Pública Empresarial de Suelo (SEPES), ya que la presente actuación se realiza mediante gestión directa del Ayuntamiento de Manzanares en colaboración con dicho Organismo, al cual le corresponde en virtud del Convenio de Colaboración suscrito la redacción del Proyecto de Urbanización.

CUARTO.- Dar traslado del Programa de Actuación Urbanizadora, junto con copia del acuerdo de aprobación, a la Delegación Provincial de la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda.

QUINTO.- Solicitar el registro e inscripción del Programa de Actuación Urbanizadora aprobado en el registro administrativo de Programas de Actuación Urbanizadora y de Agrupaciones de Interés Urbanístico dependiente de la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda, de conformidad con el artículo 124 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.

SEXTO.- Posteriormente a su inscripción, publicar anuncio de la aprobación definitiva en el Boletín Oficial de la Provincia y en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha, así como también publicar el texto íntegro de las normas urbanísticas del Plan Parcial de Mejora en el Boletín Oficial de la Provincia, de conformidad con lo establecido en el artículo 157 del Decreto 248/2004, de 14 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento.”

# **NORMATIVA URBANÍSTICA DEL PLAN PARCIAL DE MEJORA**

## **ORDENANZA GENERAL**

### **CAPITULO 1. NORMAS DE CARÁCTER GENERAL**

#### **ARTÍCULO 1: OBJETO Y ÁMBITO TERRITORIAL**

El objeto del presente Plan Parcial de Mejora tiene con fin la clasificación como Suelo Urbanizable y ordenación detallada del Sector – ‘MANZANARES AMPLIACIÓN’, modificando la Ordenación Estructural del Plan de Ordenación Municipal de Manzanares.

#### **ARTÍCULO 2: VIGENCIA Y OBLIGATORIEDAD**

1. El presente Plan Parcial de Mejora entrará en vigor al día siguiente de la publicación de su aprobación definitiva en el Boletín Oficial de la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha, y mantendrá su vigencia de forma indefinida en tanto no sea modificado por un instrumento de planeamiento de igual o superior rango.
2. Las determinaciones del Plan Parcial de Mejora obligan por igual a la Administración y a los particulares.
3. La entrada en vigor del Plan Parcial de Mejora le otorga los efectos de publicidad, ejecutoriedad y obligatoriedad previstos en la legislación urbanística.

#### **ARTÍCULO 3: INICIATIVA DEL PLANEAMIENTO**

El presente Plan Parcial de Mejora es de iniciativa pública municipal y se ejecuta por el sistema de actuación por expropiación.

El Excmo. Ayuntamiento de Manzanares conjuntamente con la Entidad Pública Empresarial de Suelo SEPES, serán las entidades actuantes en el desarrollo y ejecución del Sector en virtud del Convenio suscrito a tal fin en fecha 7 de junio de 2005.

#### **ARTÍCULO 4: DETERMINACIONES**

El presente Plan Parcial de Mejora contiene las siguientes determinaciones:

1. Clasifica como Suelo Urbanizable el suelo delimitado para la Actuación Industrial.
2. Asigna usos pormenorizados delimitando las zonas en que se divide el territorio planeado por razón de aquellos.
3. Señala las reservas de suelo dotacional.
4. Redacta ordenanzas de zona para cada una de las calificaciones en que divide su ámbito.
5. Define las áreas de movimiento de la edificación y los retranqueos mínimos obligatorios.
6. Define el trazado viario del sector y su enlace con el viario existente, señalando las alineaciones, rasantes y dotación de aparcamientos.
7. Define el trazado y características de las redes de infraestructuras, así como condiciones para su realización.
8. Establece la organización y gestión de la ejecución. Analiza los costes totales previstos para la Actuación, de acuerdo a los servicios y obras de urbanización proyectados e incluyendo los costes de suelo en los que se ha incurrido.
9. Establece medidas contra la contaminación acústica a ser cumplidas por la urbanización y/o las obra a ejecutar.

#### **ARTÍCULO 5: CONTENIDO**

El Plan Parcial de Mejora consta de los siguientes documentos:

#### Documento 1 MEMORIA

- Memoria Justificativa
- Memoria de Información
- Memoria de Ordenación
- Anexos

#### Documento 2 PLANOS

#### Documento 3 NORMATIVA URBANÍSTICA

- Ordenanza General
- Ordenanza Particular

#### Documento 4 ESTUDIO ECONOMICO - FINANCIERO

#### Documento 5 PLAN DE ETAPAS

### ARTÍCULO 6: INTERPRETACIÓN DE LOS DOCUMENTOS

1. La interpretación del Plan Parcial de Mejora corresponde al Ayuntamiento de Manzanares sin perjuicio de las facultades de la Comunidad Autónoma y las funciones del Poder Judicial.
2. La interpretación del Plan Parcial de Mejora se hará conforme los contenidos determinados en el artículo 5, y teniendo en cuenta el siguiente orden de prelación:
  - Referencias a obras civiles o elementos firmes preexistentes.
  - Valores indicados cuantitativa o porcentualmente en las Ordenanzas Reguladoras.
  - Valores indicados cuantitativa o porcentualmente en la Memoria.
  - Planos, esquemas y otros documentos gráficos.
  - Textos explicativos y descriptivos de la Memoria.
3. En el caso de que en un mismo plano hubiera contradicción entre la definición geométrica del trazado y las cotas que la expresan, primará la primera.
4. En lo referente a infraestructuras básicas y obras de urbanización el carácter vinculante o indicativo de las determinaciones será el siguiente:

#### Vinculante:

- Trazado viario.
- Características funcionales y generales de las infraestructuras básicas.

#### Indicativo:

- Altimetría general asignada a las intersecciones viarias.
- Secciones tipo de viario, que podrán reajustarse con sujeción en todo caso a sus características funcionales.
- Características específicas de los sistemas de infraestructuras básicas.

### ARTÍCULO 7: DESARROLLO DEL PLAN PARCIAL

1. La ejecución de cualquiera de las obras de viario o infraestructura previstas en el Plan Parcial de Mejora requerirá la aprobación previa del consiguiente Proyecto de Urbanización para el conjunto del interior del sector.
2. La conclusión de la obra de urbanización interior y de su conexión con viario existente y con las redes generales de abastecimiento de agua, abastecimiento y energía eléctrica conferirá a los terrenos la condición de urbanos.

#### ARTÍCULO 8: REGULACIÓN DEL SUELO

El Plan Parcial regula el suelo mediante:

- Remisión genérica a las Condiciones Generales de Urbanización, de la Edificación, de Protección del Medio Ambiente, Procedimiento y demás extremos de aplicación general para todo el término municipal recogidos en el documento de Plan de Ordenación Municipal de Manzanares, a cuya estructura se ajusta la regulación del Plan Parcial de Mejora.
- Articulado complementario de lo anterior recogido en estas ordenanzas.
- Calificaciones particulares aplicables en las distintas áreas de ordenanza o calificaciones en que se divide el sector a efectos de regulación.

#### ARTÍCULO 9: ASIGNACIÓN DE APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO

El Plan Parcial de Mejora distribuye el aprovechamiento urbanístico del sector fijando los siguientes los siguientes parámetros:

- Ordenanza de zona aplicable, que remite a las condiciones particulares fijadas por el texto de la correspondiente ordenanza reguladora.
- Obligación de cesión libre y gratuita de terrenos a la administración actuante, como consecuencia de su calificación como reserva dotacional y de viario público.
- En usos Industrial, Comercial y Terciario, define tipología edificatoria, edificabilidad máxima y usos característicos y compatibles permitidos.

#### ARTÍCULO 10: AGRUPACIÓN O SEGREGACIÓN DE PARCELAS EXISTENTES

Salvo disposición expresa en contrario se permite siempre que los lotes resultantes tengan más de 500 m<sup>2</sup> de superficie, 10 m de fachada mínima, y su forma permita inscribir un círculo de 10m de diámetro (condiciones de parcela mínima).

Las nuevas parcelas no podrán superar la edificabilidad total de las originales. La asignación de la edificabilidad resultante se formalizará, cuando sea necesario, mediante un Estudio de Detalle en el que se justifique el cumplimiento de la limitación anterior.

Los servicios de las parcelas resultantes se resolverán a partir de los propios de las parcelas originales.

Si con motivo de la subdivisión de parcelas fuera preciso realizar obras de urbanización éstas se realizarán con cargo al titular de la parcela originaria.

Ninguna edificación industrial tendrá acceso por vial en "fondo de saco" de carácter definitivo como consecuencia de una segregación o parcelación.

La nueva parcelación será objeto de licencia municipal.

La instalación de centros de transformación o maniobra eléctrica de carácter local, subestación eléctrica, depósitos, bombeo u otras instalaciones análogas, es plenamente compatible con cualquiera de los usos característicos y pormenorizados.

Podrán segregarse parcelas adscritas a estas instalaciones mediante proyecto específico de parcelación o solicitud de la oportuna licencia en cualquier momento tras la aprobación de Proyecto de Urbanización, entendiéndose que no está afectada ni limitada por las condiciones de uso o tamaño de parcela que pudiesen corresponder a la parcela inicial de la que se segrega.

#### ARTÍCULO 11: ÁREAS DE ORDENANZA

El Plan Parcial de Mejora distingue seis áreas de ordenanza, en función del uso con que se califica el suelo y de la tipología de la edificación:

- Industrial
- Terciario-Comercial
- Equipamiento
- Espacios Libres de Uso Público
- Infraestructuras

- Viario

#### ARTÍCULO 12: PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

Los proyectos de urbanización tienen por objeto la ejecución integrada de las obras de urbanización del Sector o de Unidades de Actuación, en desarrollo de las previsiones fijadas en el presente Plan Parcial, conteniendo la supresión de barreras arquitectónicas y garantizando la accesibilidad de acuerdo con la Ley 1/1994 de Accesibilidad y el Código que la desarrolla (D 158/1997).

Los Proyectos de Urbanización no podrán modificar las previsiones del Plan Parcial, sin perjuicio de poder efectuar adaptaciones exigidas por el desarrollo y ejecución de las obras.

Los Proyectos de Urbanización se ajustarán a las determinaciones de la Ley del Suelo, del Plan de Ordenación Municipal de Manzanares y del presente Plan Parcial.

Los Proyectos de Urbanización comprenderán todos los documentos necesarios para la completa definición y ejecución de las obras comprendidas en su ámbito.

#### ARTÍCULO 13: CONDICIONES DE URBANIZACIÓN

##### REDES DE ALCANTARILLADO

Las condiciones mínimas exigibles para el proyecto de la red de alcantarillado serán:

- El sistema de alcantarillado será separativo, es decir mediante redes independientes de aguas residuales y de pluviales.
- Se dispondrán acometidas independientes en parcelas para las redes de aguas residuales y de pluviales.
- Las tapas de los pozos serán resistentes al tráfico pesado.
- Las conducciones irán bajo zona de servicios o aceras, preferentemente en la zona de aparcamientos reservado en el diseño de las vías a este efecto.

En cualquier caso, se estará a lo que disponga al respecto la normativa municipal. Además se cumplirá la siguiente normativa:

- Orden del MOPU del 29-04-77. Instrucciones de vertido al mar: aguas residuales por emisiones.
- Orden del MOPU del 14-04-80. Medidas para corregir y evitar la contaminación de las aguas.
- RD 849/86 MOPU del 11-04-86. Ley del Agua. Tit.3cap.2º: vertidos. derogado.2 anexo RD 2473/85.
- LEY 23/86 JE del 02-08-86 Ley de Costas, cap.4 secc.2: Vertidos en Subsuelos, cauce, balsas.
- Orden del MOPU del 15-09-86 Pliego de Prescripciones Técnicas de tuberías de saneamiento de poblaciones.
- Orden del MOPU del 12-23-86. Normas a aplicar por las confederaciones hidrográficas: legalización de vertidos.
- Orden del MOPU del 12-11-87. Reglamento dominio público hidráulico. Vertidos Residuales.
- Orden del MOPU del 13-03-89 Incluida O.12-11-87; Sustancias Nocivas en vertidos de aguas residuales.
- Orden del MOPU del 03-02-91 Emisión y sustancias peligrosas (HCH).
- Orden del MOPU del 28-10-98. Sustancias peligrosas que forman parte de vertidos al mar.
- Orden del MOPU del 22-03-93. Plan Nacional de residuos industriales: ayudas.
- Orden del Ministerio de la Vivienda del 31-07-73 NTE-ISS: Instalación de evacuación de salubridad: saneamiento del edificio.
- Orden del Ministerio de la Vivienda del 09-01-74 NTE-ISD. Depuración y vertido de aguas residuales.
- Orden del Ministerio de la Vivienda del 18-04-77 NTE-ASD: Sistema de drenajes.

- Ordenanzas municipales de Manzanares.

#### RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA

Las condiciones mínimas exigibles para el proyecto de la red de agua serán:

- Tuberías de PVC o fundición.
- Las tuberías irán bajo aceras, o zonas verdes.
- Se dispondrán puntos de toma en todas las parcelas.
- La red de distribución será mallada, únicamente en los lugares donde no sea posible continuar la red de distribución, como en los viales en fondo de saco podrá ser ramificada.
- Las válvulas de corte que definan los polígonos se instalaran próximas a las derivaciones y en los puntos bajos. Dispondrán de desagües con acometidas a la red de alcantarillado.
- Se instalaran mecanismos de purga automática.
- La red de agua estará siempre por encima de la red de alcantarillado y a ser posible por debajo de la de gas, manteniendo las distancias que marque la normativa municipal.

En cualquier caso, se estará a lo que disponga al respecto la normativa municipal. Además se cumplirá la normativa siguiente:

- Orden del 22-08-63 Pliego de condiciones de Abastecimiento de agua: Tuberías
- Orden del 28-07-74 Tuberías de abastecimiento. BOE - 02 - 1074 03 - 10 - 74. Corrección de errores: 30 - 10 -74. BOE. 14 -05 -77.
- Ley 29/1.985, de aguas.(sobre la calidad exigida a las aguas que emplearán como potables). BOE: 08- 08- 85.
- Orden del 22-09-86 Proyectos de abastecimiento de agua y saneamiento de poblaciones. DON 06-10-86.
- Ley 7/86 Abastecimiento de agua y riego. DOGV. 24-1286.
- Ordenanzas municipales de Manzanares.

#### REDES DE ENERGIA ELECTRICA

Existirán dos redes de distribución de energía eléctrica, una en media tensión y otra en baja tensión.

La red de distribución de energía eléctrica en media tensión estará compuesta por líneas subterráneas bajo tubo con conductores aislados de tensión de aislamiento 12/20 KV y centros de transformación en edificios prefabricados de hormigón homologados por la compañía suministradora.

La red de distribución de energía eléctrica en baja tensión estará compuesta por líneas subterráneas bajo tubo con conductores aislados de tensión de aislamiento 0,6/1 KV y módulos de contadores con reparto de red homologados por la compañía suministradora.

Los elementos proyectados, integrantes de la red de distribución eléctrica, tanto en media como en baja tensión, deben cumplir en su totalidad con:

- Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión, aprobado en Consejo de Ministros y reflejado en el Decreto 842/2002, de 2 de agosto, actualmente en vigor.
- Real Decreto 1955/2000 de 1 de Diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimiento de autorización de instalaciones de energía eléctrica.
- Reglamento de líneas eléctricas de Alta Tensión (D. 3151/68 de 28 de Noviembre).

- Reglamento sobre Condiciones Técnicas y Garantía de Seguridad en Centrales Eléctricas y Centros de Transformación, y las Instalaciones Técnicas complementarias al mismo (R.D. 3275/82 de Noviembre y Ordenes de 6 de Julio de 1984 de 18 de octubre de 1984 y de 27 de noviembre de 1987, por las que se aprueban y actualizan las Instrucciones Técnicas Complementarias sobre dicho reglamento).
- Orden de 10 de Marzo de 2000, modificando ITC MIE RAT en Centrales Eléctricas, Subestaciones y Centros de Transformación.
- Ley 54/1997, de 27 de noviembre, del Sector Eléctrico, así como sus modificaciones, desarrollos y añadidos.
- Real Decreto 1955/2000 de 1 de Diciembre, por el que se regulan las Actividades de Transporte, Distribución, Comercialización, Suministro y Procedimientos de Autorización de Instalaciones de Energía Eléctrica.
- Resolución de la Dirección General de Energía de 26 marzo de 1980, sobre delegación de facultades en Delegaciones Provinciales del Ministerio de Industria.
- Convenio con la Administración del Estado, 30 de marzo de 1990.
- Normas N.T.E. del Ministerio de Fomento.
- Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, aprobado por el Decreto 2414/1961, de 30 de noviembre, y las novedades introducidas por la ley 5/93 de actividades clasificadas y el Decreto 159/94.
- Normas sobre acometidas eléctricas. Real decreto 2949/1982, de 15 octubre, del Ministerio de industria y energía. B.O.E.: 12 noviembre 1982.
- Recomendaciones UNESA.
- Normas Particulares de la Empresa Distribuidora de electricidad, UNIÓN FENOSA
- Garantías de Seguridad (R.D. 3275/82)
- Normas de la Comisión Electrotécnica Internacional.
- Ley de Prevención de Riesgos Laborales y Reglamentos vigentes que la desarrollan.
- Ordenanzas municipales y Normativa del Plan de Ordenación Municipal de Manzanares.

#### REDES DE GAS

Todas las tuberías de distribución de gas se realizarán, en principio, mediante canalizaciones de polietileno de alta densidad, PEAD (SDR11/17,6) enterradas de zanjas, con un trazado que en ningún caso se superponga con las de los demás servicios de la urbanización y efectuándose previamente a las obras de pavimentación para evitar posibles roturas. Las tuberías irán enterradas en zanjas a una profundidad no inferior a 600 mm para conducciones bajo acera en zona urbana y a una profundidad no inferior a 800 mm para conducciones bajo calzada en zona urbana), sobre una capa de arena de río, y recubiertas de arena de miga, una capa de arena de relleno y finalmente el relleno de hormigón en masa de 200 Kg/cm<sup>3</sup> (HM-20)

Los elementos proyectados, integrantes de la red de gas natural, deben cumplir en su totalidad con:

- Reglamento del Servicio Público de Gases Combustibles. Decreto 2913/1973 del 26 de octubre de 1973. B.O.E. nº 279 del 21 de noviembre de 1973.
- Reglamento de Redes y Acometidas de Combustibles gaseosos, Orden del Ministerio de Industria de 18 de noviembre de 1973.
- Instrucciones Técnico Complementarias M.I.E.
- Norma ASME B.31.8.
- Normas UNE.API y ASTM.
- Especificaciones de Gas Natural S.D.G., S.A.
- Plan de Ordenación Municipal de Manzanares.

## RED DE COMUNICACIONES TELEFÓNICAS

La separación entre las canalizaciones subterráneas de Telefónica y las tuberías ó conductos de otros servicios deberán ser como mínimo las siguientes:

- Con canalizaciones de alumbrado o baja tensión: 20 cm.
- Con canalizaciones de electricidad alta tensión: 25 cm.
- Con tuberías de otros servicios, tales como agua, gas, etc.: 30 cm.

Cuando la canalización cruce con cañerías ó canalizaciones de otros servicios se dejará el suficiente espacio entre los conductos y los tubos, para que de modo fácil, se pueden retocar las uniones, efectuar reparaciones ó tomas de derivaciones. Esta distancia será de 30 cm. Al objeto de eliminar perturbaciones en los cables de comunicaciones se procurará evitar el paralelismo entre éstos y los eléctricos de alta tensión, alejando ambos la mayor distancia posible al construir la canalización.

Los elementos proyectados integrantes de la red de comunicaciones, deben cumplir en su totalidad con:

- Normativa Técnica de Telefónica, S.A. NT-f1-010: Obra Civil y Redes.
- Normativa de C.T.N.E.
- Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo, aprobada por Orden del 7.4.70, B.O.E. del 16 de Abril.
- Plan de Ordenación Municipal de Manzanares.

## ALUMBRADO PÚBLICO

Los soportes utilizados estarán homologados por el Ministerio de Industria y serán columnas troncocónicas para una luminaria, de chapa de acero galvanizado en caliente de 10 m de altura y equipados con luminaria de VSAP de 250 W.

Las columnas irán provistas de puertas de registro de acceso para la manipulación de sus elementos de protección y maniobra, por lo menos a 0,30 m. del suelo, dotada de una puerta o trampilla con grado de protección contra

la proyección del agua, que sólo se pueda abrir mediante el empleo de útiles especiales. En su interior se ubicará una tabla de conexiones de material aislante, provista de alojamiento para los fusibles y de fichas para la conexión de los cables.

La sujeción a la cimentación se hará mediante placa de base a la que se unirán los pernos anclados en la cimentación, mediante arandela, tuerca y contratuerca. La cimentación de las columnas se realizará con dados de hormigón en masa HM-15 de resistencia característica  $R_k=150 \text{ Kg/cm}^2$ , con pernos embebidos para anclaje y con comunicación a columna por medio de codo.

La instalación eléctrica irá enterrada, bajo tubo de PVC, liso interior y corrugado exterior, unidas por termofusión, de 90 mm de diámetro, a una profundidad mínima de 40 cm. en aceras y de 60 cm. en cruces de calzadas. En la canalización bajo las aceras, el tubo apoyará sobre lecho de arena "lavada de río" de 5 cm de espesor y sobre él se ubicará cinta de "Atención al cable" y relleno de tierra compactada al 95 % del proctor normal. Para la canalización en cruce de calzada, el tubo irán embutido en macizo de hormigón de en mas HM-15,  $150 \text{ Kg/cm}^2$  de resistencia característica y 30 cm de espesor, ubicándose igualmente cinta de "Atención al cable" y relleno de tierra compactada al 95 % del proctor normal.

Los conductores a emplear en la instalación serán unipolares de Cu, RV 0,6/1 KV, enterrados bajo tubo de PVC corrugado de 90 mm de diámetro, con una sección mínima de  $6 \text{ mm}^2$  (MIE BT 009). La instalación de los conductores de alimentación a las lámparas se realizará en Cu bipolares RFV 0,6/1 kV de  $2 \times 2,5 \text{ mm}^2$  de sección, protegidos por c/c fusibles

calibrados de 6A.

A fin de hacer completamente registrable la instalación, cada uno de los soportes llevará adosada una arqueta de fábrica de ladrillo cerámico macizo (cítara) enfoscada interiormente, con tapa de fundición de 40 x 40 cm; estas arquetas se ubicarán también en cada uno de los cruces, derivaciones o cambios de dirección. La arqueta de salida del centro de mando será de las mismas características de dimensiones 40 x 40 cm.

La red de alumbrado público diseñada estará protegida contra los efectos de las sobreintensidades (sobrecargas y cortocircuitos) que puedan presentarse en la misma (MIE BT 020), utilizándose sistemas de protección contra sobrecargas y contra cortocircuitos; también estarán protegidas contra contactos indirectos utilizándose un sistema de puesta a tierra de las masas y dispositivos de corte por intensidad de defecto, consistente en el tendido de un conductor de Cu desnudo de 35 mm<sup>2</sup> de sección enterrado a 50 cm

y en contacto con el terreno, a lo largo de toda la canalización, el cual se conectará con picas de Cu de 14 mm de diámetro ubicadas en las arquetas adosadas a columnas, sirviendo ambos de electrodos artificiales (MIE BT 039). Esta red de tierra quedará unida a todas las masas metálicas de la instalación (columnas y cuadro de mando), del mismo modo también se utilizará un interruptor diferencial de 30 mA ubicado en el cuadro de mando, desde donde parte toda la red eléctrica.

Los elementos proyectados integrantes de la red de alumbrado público, deben cumplir en su totalidad con:

- Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión, aprobado en Consejo de Ministros y reflejado en el Decreto 842/2002, de 2 de agosto, actualmente en vigor.
- Instrucciones para Alumbrado Público Urbano editadas por la Gerencia de Urbanismo del Ministerio de la Vivienda en el año 1.965.
- Normas Tecnológicas de la Edificación NTE IEE – Alumbrado Exterior (B.O.E. 12.8.78).
- Norma EN-60 598.
- Real Decreto 2642/1985 de 18 de diciembre (B.O.E. de 24-1-86) sobre Homologación de columnas y báculos.
- Real Decreto 401/1989 de 14 de abril, por el que se modifican determinados artículos del Real Decreto anterior (B.O.E. de 26-4-89).
- Orden de 16 de mayo de 1989, que contiene las especificaciones técnicas sobre columnas y báculos (B.O.E. de 15-7-89).
- Orden de 12 de junio de 1989 (B.O.E. de 7-7-89), por la que se establece la certificación de conformidad a normas como alternativa de la homologación de los candelabros metálicos (báculos y columnas de alumbrado exterior y señalización de tráfico).
- Real Decreto 1955/2000 de 1 de Diciembre, por el que se regulan las Actividades de Transporte, Distribución, Comercialización, Suministro y Procedimientos de Autorización de Instalaciones de Energía Eléctrica.
- Normas particulares y de normalización de la Cía. Suministradora de Energía Eléctrica.
- Ley 31/1995, de 8 de noviembre, de Prevención de Riesgos Laborales.
- Real Decreto 1627/1997 de 24 de octubre de 1.997, sobre Disposiciones mínimas de seguridad y salud en las obras.
- Real Decreto 485/1997 de 14 de abril de 1997, sobre Disposiciones mínimas en materia de señalización de seguridad y salud en el trabajo.
- Real Decreto 1215/1997 de 18 de julio de 1997, sobre Disposiciones mínimas de seguridad y salud para la utilización por los trabajadores de los equipos de trabajo.
- Real Decreto 773/1997 de 30 de mayo de 1997, sobre Disposiciones mínimas de seguridad y salud relativas a la utilización por los trabajadores de equipos de protección individual.
- Condiciones impuestas por los Organismos Públicos

afectados y Ordenanzas Municipales.

#### RED VIARIA

- Para el dimensionado de la red viaria, se consideran los siguientes ratios:  
1,6 camiones/día para cada 1.000 m<sup>2</sup> de superficie de parcela.  
6 turismos/día para cada 1.000 m<sup>2</sup> de superficie de parcela.
- Se prohíbe cualquier solución viaria con mediana acusada, excepto en los viarios básicos (Viarios Distribuidores y Eje de Actividades Productivas) y de acceso, con dos carriles a cada lado de la mediana central.
- Las calzadas se realizarán con firmes adecuados para el paso de vehículos pesados; los bordillos serán de hormigón, preferentemente achaflanados para permitir la máxima libertad de acceso a las parcelas; las aceras serán de hormigón reglado o ruleteado, baldosa hidráulica, terrazo, etc. (que en todo caso se definirán en el Proyecto de Urbanización).
- Todos los encuentros de calles serán dimensionados conforme las "Recomendaciones para el proyecto y diseño del viario urbano" de la Dirección General de la Vivienda, la Arquitectura y el Urbanismo (1996).
- Los perfiles establecidos para el viario incluirán, en todos los casos, bandas destinadas a aparcamientos, en línea o en batería, para cubrir parte del estándar que fija la legislación en esta materia, así como la dotación de plazas especiales para personas con movilidad reducida.
- Las dimensiones mínimas de las plazas serán de doscientos veinte (220) centímetros de ancho por cuatrocientos cincuenta (450) centímetros de largo para los vehículos pequeños y de doscientos cuarenta (240) por quinientos (500) centímetros para los vehículos grandes. Las plazas para usuarios minusválidos serán de trescientos sesenta (360) centímetros de ancho por quinientos (500) centímetros de largo como mínimo en el caso de su situación en batería, y de doscientos veinte (220) centímetros de ancho por quinientos (500) centímetros de largo en el caso de estacionamiento en línea, dejando dos franjas no inferiores a 1,20 m de anchura, una de acceso a la calzada y otra en la calzada paralela al aparcamiento en los casos en los que el conductor quede hacia la calzada, y se procurará su ubicación en los lugares de máxima accesibilidad y cercanía a las áreas peatonales y aceras.

## CAPITULO 2. CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACIÓN

### ARTÍCULO 14: ACCESOS A PARCELAS

El ancho de cada acceso no será mayor de 5,00 m. No obstante el Ayuntamiento podrá aprobar soluciones distintas a la anterior por razones ligadas principalmente a los sistemas de producción o de funcionamiento de la actividad.

El promotor de las obras quedará obligado a reparar los desperfectos debidos a la construcción de accesos que proyecte.

### ARTÍCULO 15: RAMPAS

Cuando resulten necesarias se resolverán conforme a las normas establecidas en el Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha, sin invadir la vía pública.

### ARTÍCULO 16: CERRAMIENTOS DE PARCELA

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 diáfanos 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.

El tipo de cerca será de tela metálica sobre basamento macizo de fábrica (en hormigón gris o similar) de 0,5 m. de altura.

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.

Se procurará plantar un seto vegetal detrás, en el interior de las parcelas, de este cerramiento.

En las medianeras se podrá utilizar cualquier cerramiento incluso malla metálica simple torsión sobre postes metálicos.

Estas condiciones de los cerramientos medianeros se podrán variar particularmente por motivos de diseño previa aprobación municipal.

La construcción del cerramiento común a dos parcelas correrá a cargo de la empresa que primero se establezca, debiendo abonarle la segunda el gasto proporcional de la obra antes de proceder a la construcción del edificio.

Quedan prohibidos los remates agresivos o punzantes en la coronación de muros y cierres metálicos.

El ancho de cada acceso no será mayor de 5,00 m, no obstante lo cual el Ayuntamiento podrá aprobar soluciones distintas a la anterior por razones ligadas principalmente a los sistemas de producción o de funcionamiento de la actividad. Asimismo el promotor de las obras quedará obligado a reparar los desperfectos debidos a la construcción de accesos que proyecte.

#### ARTÍCULO 17: CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

La ocupación máxima será la que resulte de aplicar los retranqueos citados en el artículo anterior. Podrán contabilizarse como no ocupados los espacios comunitarios no edificables destinados a aparcamiento, carga y descarga o espacios libres privados, en la parte proporcional que corresponda.

En el caso de que no vayan adosados a otros, los edificios dentro de cada finca deberán separarse entre sí, como mínimo, la altura de cornisa del más alto.

Se permiten patios abiertos o cerrados. La dimensión mínima de estos patios se fija con la condición de que en planta se pueda inscribir un círculo de diámetro igual a la altura de la más alta de las edificaciones si estas tienen locales de trabajo o viveros, o la mitad del diámetro si los huecos al patio pertenecen a zonas de paso o almacenes.

Se permiten semisótanos cuando se justifiquen debidamente. Se podrán dedicar a locales de trabajo cuando los huecos de ventilación tengan una superficie no menor a 1/8 de la superficie útil del local.

Se permiten sótanos cuando se justifiquen debidamente. Queda prohibido utilizar los sótanos como locales de trabajo.

La superficie de sótanos y semisótanos será computable salvo en el caso de que los sótanos se destinen a aparcamientos. En este último caso, el local correspondiente cumplirá además las prescripciones que en materia de garajes y aparcamientos establezcan las ordenanzas del municipio.

En el conjunto de la superficie de ocupación en planta no se tendrá en cuenta la proyección horizontal de los aleros y marquesinas.

#### ARTÍCULO 18: CONDICIONES DE USO

Los usos urbanísticos quedan definidos en el Anexo I del Reglamento de Planeamiento de la Ley 2/1998, de 4-6-1998, de Castilla-La Mancha, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, aprobado por Decreto 248/2004, de 14 septiembre de la Consejería de Vivienda y Urbanismo.

Usos industriales o de almacenaje: Se permiten.

Usos terciarios de carácter complementario vinculados al principal: Se permiten.

Usos dotacionales o terciarios en parcela exclusiva: Se permiten salvo que requieran, por su naturaleza, un ambiente silencioso, como hospitales, centros asistenciales o docentes. 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.

Usos residenciales u hoteleros: No se permiten. Excepcionalmente se permitirá una vivienda de superficie construida inferior a 150 m<sup>2</sup>., destinada a personal encargado de vigilancia y conservación, en parcelas de tamaño superior a una hectárea, o en promociones de industrias nido.

Usos comerciales de cualquier superficie: Se admiten

Actividades ganaderas: No se permiten, como tampoco el tránsito de animales fuera de las vías pecuarias.

- Vestuarios y servicios higiénicos:

Número de locales de aseo: será de uno por cada 10 trabajadores o fracción de éstos.

Espejos: se instalará uno por cada 25 trabajadores o fracción, que finalicen su jornada simultáneamente.

Número de duchas: se instalará una ducha por cada diez trabajadores o fracción que finalicen su jornada simultáneamente.

Accesibilidad: Se tendrá en cuenta la presencia de trabajadores minusválidos, debiéndose adaptar alguno de los retretes a sus características especiales para que el uso de los mismos no sea impedido por barrera alguna. Estarán en recintos individuales, y el número de inodoros será el de uno por cada 25 hombres y uno por cada 15 mujeres, o fracción, que trabajen en la misma jornada.

Los locales que constituyan lugares de trabajo cumplirán las exigencias de las normas básicas de la edificación y de seguridad y salud vigente; y, los que no constituyan lugares de tal naturaleza, las dadas en su caso por la legislación sectorial.

#### ARTÍCULO 19: CONDICIONES DE VOLUMEN

La edificabilidad y altura máxima depende de cada ordenanza específica, en base a las características de la ordenación y la tipología edificatoria prevista, a los efectos de cálculo del volumen resultante, se establecen las siguientes condiciones:

Elementos computables

Quedan incluidos en el conjunto del volumen edificable:

- La superficie edificable de todas las plantas del edificio con independencia del uso a que se destinen.
- Las terrazas, balcones o cuerpos volados que dispongan de cerramiento.
- Las construcciones secundarias sobre espacios libres de parcela, siempre que de la disposición de su cerramiento, y de los materiales y sistemas de construcción empleados, pueda deducirse que se

consolida un volumen cerrado y de carácter permanente.

#### Elementos excluidos

Quedan excluidos del conjunto del volumen edificable:

- Los patios interiores, aunque sean cerrados.
- Los soportales y las plantas diáfanas porticadas, que en ningún caso podrán ser objeto de cerramiento posterior que suponga rebasar la superficie total edificable.
- Los equipos de proceso de fabricación exteriores a las edificaciones, tales como bombas, tanques, torres de refrigeración, chimeneas, etc. si bien los espacios ocupados por tales equipos se contabilizarán como superficie ocupada de la parcela.
- Los elementos ornamentales de remate de cubierta y los que correspondan a escaleras, aparatos elevadores o elementos propios de las instalaciones del edificio (tanques de almacenamiento, acondicionadores, torres de procesos, paneles de captación de energía solar, chimeneas, etc.).

### **CAPITULO 3. CONDICIONES HIGIENICAS**

Las siguientes prescripciones se aplicarán sin perjuicio de otras regulaciones del Plan de Ordenación Municipal de Manzanares en materia de Medio Ambiente, Normativa sectorial o Normas de Rango superior que pudieran ser de aplicación.

#### ARTÍCULO 20: EMISIONES GASEOSAS

Las emisiones gaseosas de las industrias que se instalen se ajustarán a los valores máximos admitidos por el Reglamento aprobado por Decreto 833/1975 que desarrolla la Ley 38/1972 de Protección del Ambiente Atmosférico y regulada por la O.M. de 18 de octubre de 1976 para la Prevención y Corrección de la Contaminación Atmosférica de Origen Industrial, y en todo caso las emisiones deberán cumplir la Normativa municipal así como la de los Organismos y Administraciones competentes en la materia.

Salidas de humos y gases: Sólo se admiten a altura sobresaliente un metro por encima de los huecos de espacios destinados a la actividad de las personas, en un radio de 50 medidos desde el punto de salida de esos humos o gases.

#### ARTÍCULO 21: AGUAS RESIDUALES

Se cumplirán las exigencias establecidas en la reglamentación municipal.

#### ARTÍCULO 22: RUIDOS

Se estará a lo dispuesto por la normativa sectorial o específica del Ayuntamiento de Manzanares.

#### ARTÍCULO 23: PRODUCCIÓN Y GESTIÓN DE RESÍDUOS

Se estará a lo dispuesto en la Ley 10/1998, de 21 de abril, de Residuos y en el Código Técnico de la Edificación.

#### ARTÍCULO 24: APLICACIÓN GENERAL DE NORMAS HIGIÉNICAS Y DE SEGURIDAD

Además de lo preceptuado en las presentes Normas, los usuarios de las industrias y edificaciones deberán atenerse a las restantes normas y prescripciones establecidas en la legislación siguiente:

- Real Decreto 1311/2005, de 4 de noviembre, sobre la protección de la salud y la seguridad de los trabajadores frente a los riesgos derivados o que puedan derivarse de la exposición a vibraciones mecánicas.

- Real Decreto 2177/2004, de 12 de noviembre, por el que se modifica el Real Decreto 1215/1997, de 18 de julio, por el que se establecen las disposiciones mínimas de seguridad y salud para la utilización por los trabajadores de los equipos de trabajo, en materia de trabajos temporales en altura.
- Real Decreto 681/2003, de 12 de junio, sobre la protección de la salud y la seguridad de los trabajadores expuestos a los riesgos derivados de atmósferas explosivas en el lugar de trabajo.
- Real Decreto 614/2001, de 8 de junio, sobre disposiciones mínimas para la protección de la salud y seguridad de los trabajadores frente al riesgo eléctrico.
- Real Decreto 374/2001, de 6 de abril, sobre la protección de la salud y seguridad de los trabajadores contra los riesgos relacionados con los agentes químicos durante el trabajo.
- Real Decreto 1627/1997, de 24 de octubre, por el que se establecen disposiciones mínimas de seguridad y de salud en las obras de construcción.
- Real Decreto 1215/1997, de 18 de julio, por el que se establecen las disposiciones mínimas de seguridad y salud para la utilización por los trabajadores de los equipos de trabajo.

Si en un caso concreto concurren circunstancias especiales que hagan aparecer dudas de interpretación sobre uno o varios de los artículos incluidos en las presentes Normas se estará a lo que dictaminen los Servicios Técnicos del Ayuntamiento.

#### **CAPITULO 4. CONDICIONES DE SEGURIDAD**

##### **ARTÍCULO 25: INSTALACIONES DE PROTECCIÓN CONTRA EL FUEGO**

Sin perjuicio de otra normativa municipal o sectorial, las edificaciones de la actuación industrial se ajustarán a lo dispuesto en la Real Decreto 2267/2004, de 3 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de seguridad contra incendios en los establecimientos industriales, así como demás disposiciones legales que les sean de aplicación.

Cara al otorgamiento de la licencia municipal que ampare el establecimiento de la actividad de que se trate habrá de presentarse en el momento de la solicitud de la misma el informe que sobre las condiciones de protección contra incendios proyectadas emita el Consorcio EMERGENCIA CIUDAD REAL.

Las edificaciones proyectadas inicialmente sin uso habrán de quedar caracterizadas desde el punto de vista de la protección contra incendios conforme a alguna de las opciones determinadas en el Reglamento de Seguridad contra Incendios en los Establecimientos Industriales aprobado por RD 2267/2004.

##### **ARTÍCULO 26: ZONAS DE CARGA-DESCARGA**

Se preverá el espacio necesario en el interior de las parcelas para realizar trabajos de carga y descarga, según justificación razonada del proyecto de instalación.

##### **ARTÍCULO 27: LIMITACIONES DE ACCESO A CAMIONES Y MAQUINARIA PESADA**

No se aplicarán en esta zona las de la zona residencial mixta.

#### **CAPITULO 5. CONDICIONES ESTÉTICAS**

#### ARTÍCULO 28: CONDICIONES ESTÉTICAS

Tanto las paredes medianeras como los paramentos que sean susceptibles de posterior ampliación, deberán tratarse como una fachada, debiendo ofrecer calidad de obra terminada.

Los rótulos empleados se ajustarán a las normas de un correcto diseño en cuanto a composición y colores utilizados y se realizarán a base de materiales inalterables a los agentes atmosféricos. La empresa beneficiaria es la responsable en todo momento de su buen estado de mantenimiento y conservación.

Todos los paramentos de fachada de las edificaciones presentarán la misma calidad de diseño y acabado.

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.

Se admiten elementos prefabricados aceptados por las normas de la buena construcción.

Queda prohibido el falseamiento de los materiales empleados, los cuales se presentarán en su verdadero valor.

Se permiten los revocos siempre que estén bien terminados. Las empresas propietarias quedarán obligadas a su buen mantenimiento y conservación.

En cualquier caso, se estará a lo que disponga al respecto la Normativa municipal vigente.

#### Carpinterías y cerrajería:

No se admite la presentación por las edificaciones de carpinterías o cerrajería que incluyan elementos ornamentales propios de edificaciones residenciales, salvo que se integren en edificaciones de una entidad constructiva propia o no subordinada a la que acoja instalaciones de proceso y representativa en el conjunto edificatorio que acoja la finca.

#### Fachadas:

Las correspondientes a bloques o cuerpos adosados a las edificaciones principales habrán de integrarse en las de estas últimas recurriendo a la misma tipología de solución u otra no perjudicial para la estética urbana a juicio de los Servicios Técnicos Municipales.

Las de los pequeños bloques edificatorios aislados se resolverán recurriendo también a las tipologías de solución antes referidas, habiendo de conectarse mediante pasos cubiertos de destinarse tales edificaciones a cubrir necesidades de los trabajadores (aseos, vestuarios, ...) y armonizando la solución constructiva del paso con la estética del conjunto.

Se mantendrán en condiciones de ornato adecuadas.

### **CAPITULO 6. CODIGO TÉCNICO DE LA EDIFICACIÓN**

#### ARTÍCULO 29: CODIGO TECNICO DE LA EDIFICACIÓN

La definición de los requisitos o prestaciones propios de las edificaciones industriales o de otros usos que no haya de hacerse con arreglo a las determinaciones de los Documentos Básicos (DB) integrantes del Código Técnico de la Edificación (CTE), habrá de hacerse conforme determina el artículo 5.3.b/ del mismo CTE, esto es, adoptando soluciones alternativas o que se aparten total o parcialmente de los DB.

# ORDENANZAS PARTICULARES

## ÁREAS DE ORDENANZA

### ARTÍCULO 1: ZONA INDUSTRIAL

Corresponde a superficies edificables de dominio privado que se desarrollan en régimen de tipología abierta con edificación aislada, pareada o adosada y que se destinan predominantemente a usos de almacenes o de transformación de materiales.

### ARTÍCULO 2: CONDICIONES DE USO

Los usos permitidos en esta Ordenanza son los correspondientes a Industria Suburbana.

De acuerdo a lo anterior, para cada tipo de parcela se especifican unos usos característicos y unos usos compatibles.

### ARTÍCULO 3: TIPOS DE PARCELAS

Se establecen los siguientes tipos de parcelas:

- Parcela INDUSTRIA ADOSADA (IAD)
- Parcela INDUSTRIA PAREADA (IPA)
- Parcela INDUSTRIA AISLADA (IAS)
- Parcela INDUSTRIA ESCAPARATE (IES)

Además de los usos industriales, en la Actuación se desarrollan otros usos complementarios públicos o privados en los siguientes tipos de parcelas:

- Parcela TERCIARIO- COMERCIAL (TCO)
- Parcela de EQUIPAMIENTO PÚBLICO (EQ)
- Parcela de INFRAESTRUCTURAS (INF)
- ESPACIOS LIBRES DE USO PÚBLICO (ELUP)
- VIARIO (V)

### ARTÍCULO 4: INDUSTRIA ADOSADA (IAD)

Definición:

Responde a aquella zona a implantar industrias, talleres, almacenes complementarios y actividades de servicio con almacenaje.

Condiciones de Uso:

Uso característico:

- Industrial que hace referencia a la implantación de actividades productivas cuyo fin es la elaboración, transformación, tratamiento reparación, manipulación, almacenaje, distribución de productos de naturaleza industrial y suministros a mayoristas.

Uso compatible:

- Administrativo
- Equipamiento en todas sus clases en situación de edificio exclusivo.

Tipo de construcción:

Edificación adosada.

Condiciones de parcelación:

Superficie: < 1000 m<sup>2</sup>  
Parcela mínima: 500 m<sup>2</sup>  
Frente mínimo: 10 m  
Forma de la parcela: Que permita inscribir en su interior un círculo de 10 m de diámetro.

Edificación en las parcelas:

Ocupación máxima. La resultante de aplicar los retranqueos de esta norma.

Edificabilidad: 1,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Condiciones de edificación:

Será obligatorio el tratamiento de fachada representativa a viario.

Retranqueos:

A lindero público: 10,00 / 5,00 m. ( frente / lateral esquina)

A lindero privado: 0,00 m.

Alturas:

Máxima: 8,50 m, salvo instalaciones necesarias para el proceso industrial.

Mínima: 4,50 m de altura libre de obstáculos en uso industrial.  
2,50 m de altura libre para plantas de uso administrativo o compatible.

Max. nº de plantas: Una planta en zonas de uso industrial.  
Dos plantas en zonas de uso administrativo o compatible.

Patios:

Se permiten patios abiertos o cerrados que no supongan retranqueos de la edificación en sus frentes o testeros. No se permiten construcciones auxiliares en el interior de dichos patios.

Aparcamiento:

Se deberá dotar un mínimo de 1 plaza por cada 200 m<sup>2</sup> edificables de uso industrial en el interior de la parcela y 1 plaza por cada 100 m<sup>2</sup> de uso característico administrativo.

#### ARTÍCULO 5: INDUSTRIA PAREADA (IPA)

Definición: Responde a aquella zona a implantar industrias, talleres, almacenes complementarios y actividades de servicio con almacenaje.

Condiciones de Uso:

Uso característico:

- Industrial que hace referencia a la implantación de actividades productivas cuyo fin es la elaboración, transformación, tratamiento, reparación, manipulación, almacenaje, distribución de productos de naturaleza industrial y suministros a mayoristas.

Uso compatible:

- Administrativo
- Equipamiento en todas sus clases en situación de edificio exclusivo.

Tipo de construcción: Edificación pareada.

#### Condiciones de parcelación

Superficie:	$1.000 \text{ m}^2 \leq S < 2.000 \text{ m}^2$
Parcela mínima:	1.000 m <sup>2</sup> .
Frente mínimo:	15 m.
Forma de la parcela:	Que permita inscribir en su interior un círculo de 15 m de diámetro.

#### Edificación en las parcelas:

Ocupación máxima:	La resultante de aplicar los retranqueos de esta norma.
Edificabilidad:	0,90 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> .

#### Condiciones de edificación:

Será obligatorio el tratamiento de fachada representativa en el frente de la parcela.

#### Retranqueos:

A lindero público:	Frente	10,00 m.
	Lateral	5,00 m.
	Fondo	5,00 m.
A lindero privado:	Lateral	3,00 / 0,00 m. (libre / adosado)
	Fondo	5,00 m.

No se considerará retranqueo respecto de las parcelas destinadas a centros de transformación.

En los espacios de retranqueo se permite ajardinamiento, aparcamiento, paso de vehículos, carga y descarga. No se permiten construcciones auxiliares, almacenamiento de materiales y mercancías, depósito de residuos no controlados. Solamente en los retranqueos a linderos privados se permitirán instalaciones auxiliares.

#### Alturas:

Máxima:	8,50 m, salvo instalaciones necesarias para el proceso industrial.
Mínima:	4,50 m de altura libre de obstáculos en uso industrial.
	2,50 m de altura libre para plantas de uso administrativo o compatible.
Max . nº de plantas:	Una planta en zonas de uso industrial.
	Dos plantas en zonas de uso administrativo o compatible.

#### Composición de las parcelas:

Deberán garantizarse los espacios para carga y descarga en el interior de las parcelas.

#### Vallado perimetral:

Se realizará de acuerdo a las Ordenanzas Generales de Edificación.

#### Patios:

Se permiten patios abiertos o cerrados siempre que no supongan retranqueos de la edificación en sus frentes o testeros. No se permiten construcciones auxiliares en el interior de dichos patios.

#### Ajardinamiento:

Las superficies no pavimentadas y libres de edificación se tratarán

como espacios ajardinados.

Aparcamiento:

Se deberá dotar un mínimo de 1 plaza por cada 200 m<sup>2</sup> edificables de uso industrial en el interior de la parcela y 1 plaza por cada 100 m<sup>2</sup> de uso característico administrativo.

#### ARTÍCULO 6: INDUSTRIA AISLADA (IAS)

Definición: Responde a aquella zona a implantar industrias, talleres, almacenes complementarios y actividades de servicio con almacenaje.

Condiciones de Uso:

Uso característico:

- Industrial que hace referencia a la implantación de actividades productivas cuyo fin es la elaboración, transformación, tratamiento, reparación, manipulación, almacenaje, distribución de productos de naturaleza industrial y suministros a mayoristas.

Uso compatible:

- Administrativo
- Equipamiento en todas sus clases en situación de edificio exclusivo.
- Infraestructuras de cualquier clase.

Tipo de construcción: Edificación aislada.

Condiciones de parcelación:

Superficie:  $\geq 2.000 \text{ m}^2$   
Parcela mínima:  $2.000 \text{ m}^2$   
Frente mínimo: 25 m.  
Forma de la parcela: Que permita inscribir en su interior un círculo de 25 m de diámetro.

Edificación en las parcelas:

Ocupación máxima. La que resulte de aplicar los retranqueos de esta norma.  
Edificabilidad:  $0,75 \text{ m}^2/\text{m}^2$

Condiciones de edificación:

Será obligatorio el tratamiento de fachada representativa en el frente de la parcela. Se prestará especial atención al tratamiento estético de las fachadas laterales de los linderos públicos.

Retranqueos:

A lindero público o límite de Actuación: 10,00 m (Las parcelas que linden con la vía de servicio de la autovía A-43, deberán respetar un retranqueo de la línea de edificación de 50 m en el fondo de la parcela medidos desde la arista exterior de la explanada).

A lindero privado 5,00 m.

No se considerará retranqueo respecto de las parcelas destinadas a centros de transformación.

En los espacios de retranqueo a lindero público se permite ajardinamiento, aparcamiento, paso de vehículos, carga y descarga.

No se permiten construcciones auxiliares, almacenamiento de materiales y mercancías, depósito de residuos no controlados. Solamente en los retranqueos a linderos privados se permitirán instalaciones auxiliares y almacenaje de materiales o mercancías.

Alturas:

Máxima: 10,00 m, salvo instalaciones necesarias para el proceso industrial.

Mínima: 4,50 m de altura libre de obstáculos en uso industrial.  
3 m de altura libre para plantas de uso administrativo o compatible.

Max. nº de plantas: Una planta en zonas de uso industrial.  
Tres plantas en zonas de uso administrativo o compatible.

Composición de las parcelas:

Deberán garantizarse en el interior de la parcela espacios para carga y descarga.

Patios:

Se permiten patios abiertos o cerrados. No se permiten construcciones auxiliares en el interior de dichos patios.

Ajardinamiento:

Las superficies no pavimentadas y libres de edificación se tratarán como espacios ajardinados.

Aparcamiento:

Se deberá dotar de un mínimo de 1 plaza por cada 200 m<sup>2</sup> edificables en el interior de la parcela y 1 plaza por cada 100 m<sup>2</sup> de uso característico administrativo.

## ARTÍCULO 7: INDUSTRIA ESCAPARATE (IES)

Definición:

Responde a aquella zona a implantar industria escaparate dentro de la Actuación.

Condiciones de Uso:

Uso característico:

- Industrial ligado a la actividad comercial que hace referencia a aquellas actividades de carácter industrial con posibilidad de realizar exposición y comercialización mayorista y minorista de productos.

Uso compatible:

- Industrial en edificación aislada.
- Administrativo
- Equipamiento en todas sus clases en situación de edificio exclusivo.
- Infraestructuras de cualquier clase.

Tipo de construcción: Edificación aislada.

Condiciones de parcelación:

Superficie:  $\geq 1.500 \text{ m}^2$ .

Parcela mínima: 1.500 m<sup>2</sup>  
Frente mínimo: 20 m.  
Forma de la parcela: Que permita inscribir en su interior un círculo de 20 m de diámetro.

**Edificación en las parcelas:**

Ocupación máxima. La que resulte de aplicar los retranqueos de la norma.

Edificabilidad: 1,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

**Condiciones de edificación:**

Será obligatorio el tratamiento de fachada representativa en el frente de la parcela. Se prestará especial atención al tratamiento estético de las fachadas laterales de los linderos públicos.

**Retranqueos:**

A lindero público o limite actuación : 10,00/5,00 m (vía principal / resto vías). Las parcelas que lindan con la vía de servicio de la autovía A-43, deberán respetar un retranqueo de la línea de edificación de 50 m en el fondo de la parcela medidos desde la arista exterior de la explanada.

A lindero privado: 5,00 m.

No se considerará retranqueo respecto de las parcelas destinadas a centros de transformación.

En los espacios de retranqueo a lindero público se permite ajardinamiento, aparcamiento, paso de vehículos, carga y descarga. No se permiten construcciones auxiliares, almacenamiento de materiales y mercancías, depósito de residuos no controlados. Solamente en los retranqueos a linderos privados se permitirán instalaciones auxiliares y almacenaje de materiales o mercancías.

**Alturas:**

Máxima: 15,00 m, salvo instalaciones necesarias para el proceso industrial.

Mínima: 4,50 m de altura libre de obstáculos en uso industrial.  
3,00 m de altura libre para plantas de uso administrativo o compatible.

Max. nº de plantas: Una planta en zonas de uso industrial.  
Tres plantas en zonas de uso administrativo o compatible.

**Patios:**

Se permiten patios abiertos o cerrados. No se permiten construcciones auxiliares en el interior de dichos patios.

**Ajardinamiento:**

Las superficies no pavimentadas y libres de edificación se tratarán como espacios ajardinados.

**Aparcamiento:**

Deberán garantizarse en el interior de la parcela 1 plaza de aparcamiento por cada 50m<sup>2</sup> de local de uso característico comercial – exposición, 1 plaza por cada 100 m<sup>2</sup> de uso característico administrativo y 1 plaza por cada 200m<sup>2</sup> de resto de usos, de producción o almacén de la edificación

proyectada además de los espacios para carga y descarga en el interior de las parcelas.

#### ARTÍCULO 8: TERCIARIO COMERCIAL (TCO)

##### Definición:

Responde a aquella zona a implantar actividades complementarias al uso industrial, de carácter comercial, mercantil y servicios de ocio.

##### Condiciones de Uso:

###### Uso característico:

- El uso terciario - comercial se corresponde con actividades de prestación de servicios administrativos y de gestión empresarial y las relacionadas con el comercio al por menor, incluyendo supermercados y centros comerciales, con la prestación de servicios de ocio y actividades lúdicas de reunión y recreo.

###### Uso compatible:

- Se tolerarán locales destinados a uso hotelero, sociocultural, servicios de asesoramiento técnico y financiero, agencias de viajes y de distribución de productos industriales, centros de informática y comunicaciones, locales relacionados con actividades de hostelería, tales como bares, cafeterías, restaurantes, comedores de autoservicio.

Los edificios de este uso de titularidad privada se regirán por lo establecido en este Plan Parcial para la ordenación tipo asignada a la parcela y por lo establecido por la normativa sectorial del uso o actividad a que se destine.

Tipo de construcción: Edificación aislada.

##### Condiciones de parcelación:

Superficie:  $\geq 2.000 \text{ m}^2$ .  
Parcela mínima:  $2.000 \text{ m}^2$   
Frente mínimo: 25 m.  
Forma de la parcela: Que permita inscribir en su interior un círculo  $\varnothing 25 \text{ m}$ .

##### Edificación en las parcelas:

Ocupación máxima. La que resulte de aplicar los retranqueos de la norma.  
Edificabilidad:  $1,50 \text{ m}^2/\text{m}^2$ .

##### Retranqueos:

A lindero público o límite de Actuación: 10,00 m  
A lindero privado: 10,00 m.

No se considerará retranqueo respecto de las parcelas destinadas a centros de transformación.

En los espacios de retranqueo se permite ajardinamiento, aparcamiento, paso de vehículos, carga y descarga. No se permiten construcciones auxiliares, salvo las de seguridad, control y vigilancia para la actividad, ni depósito de residuos no controlados, ni almacenamiento de materiales o mercancías.

##### Alturas:

Máxima: 15 m, salvo usos tales como salas de proyección que requieran instalaciones especiales.  
Mínima: 3,00 m de altura  
libre. Max. nº de plantas: Tres plantas.

Separación entre edificios:

La altura de la edificación más alta dentro de la misma parcela, con un mínimo de 10 m.

Composición de las parcelas:

Además de los espacios para la dotación mínima de plazas de aparcamiento deberán garantizarse los espacios para carga y descarga en el interior de las parcelas.

Ajardinamiento:

Las superficies no pavimentadas y libres de edificación se tratarán como espacios ajardinados.

Patios:

Se permiten patios abiertos o cerrados. No se permiten construcciones auxiliares en el interior de dichos patios.

Aparcamiento:

Deberán garantizarse en el interior de la parcela 1 plaza de aparcamiento por cada 50 m<sup>2</sup> de local de uso característico comercial y 1 plaza por cada 100 m<sup>2</sup> de uso característico administrativo y 1 plaza por cada 200m m<sup>2</sup> de resto de usos de la edificación proyectada además de los espacios para carga y descarga en el interior de las parcelas.

## ARTÍCULO 9: EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS (Eq)

Definición

Los Equipamientos Públicos son los que sirven de soporte a servicios públicos colectivos o comunitarios, cualquiera que sea su finalidad.

Los edificios destinados a dotaciones de titularidad pública se regirán por lo establecido en este Plan Parcial para la ordenación tipo asignada a la parcela y por lo establecido por la normativa sectorial del uso o actividad a que se destine.

Condiciones de Uso:

Uso característico:

- Equipamiento Cívico y Social: espacio destinado para el desarrollo de la vida de relación y actividades administrativas de carácter público, como son:
  - o Equipamiento asistencial: Servicios médicos, asistencia social, guardería, etc.
  - o Equipamiento docente-cultural: Colegio, academia, biblioteca, hemeroteca, exposición y/o congresos, etc.
  - o Equipamiento de contingencia: Centro de control y vigilancia, servicios de extinción de incendios, centro de banco de datos, etc.
  - o Equipamiento de reunión y recreo de carácter público.
  - o Equipamiento administrativo de carácter público.

- Equipamiento Deportivo: espacio destinado a la práctica de la actividad deportiva en sus diversas modalidades y en instalación de todo tipo, ya sean cubiertas, polideportivos, construcciones al aire libre, etc.

Uso compatible:

- Infraestructuras de cualquier clase.

Los edificios de este uso de titularidad pública se registrarán por lo establecido en este Plan Parcial para la ordenación tipo asignada a la parcela y por lo establecido por la normativa sectorial del uso o actividad a que se destine.

Tipo de construcción: Edificación aislada.

Condiciones de parcelación:

Superficie:  $\geq 2.000 \text{ m}^2$ .  
Parcela mínima:  $2.000 \text{ m}^2$   
Frente mínimo: 25 m.  
Forma de la parcela: Que permita inscribir en su interior un círculo de 25 m de diámetro.

Edificación en las parcelas:

Ocupación máxima. La que resulte de aplicar los retranqueos de la norma.

Edificabilidad:  $1,50 \text{ m}^2/\text{m}^2$ .

Retranqueos:

A lindero público o límite de Actuación: 10,00 m.

A lindero privado: 10,00 m.

No se considerará retranqueo respecto de las parcelas destinadas a centros de transformación.

En los espacios de retranqueo se permite ajardinamiento, aparcamiento, paso de vehículos, carga y descarga. No se permiten construcciones auxiliares, salvo las de seguridad, control y vigilancia para la actividad, ni depósito de residuos no controlados, ni almacenamiento de materiales o mercancías.

Alturas:

Máxima: 15 m, salvo usos tales como salas de proyección que requieran instalaciones especiales.

Mínima: 3,00 m de altura

libre. Max. nº de plantas: Tres plantas.

Separación entre edificios:

La altura de la edificación más alta dentro de la misma parcela.

Composición de las parcelas:

Además de los espacios para la dotación mínima de plazas de aparcamiento deberán garantizarse los espacios para carga y descarga en el interior de las parcelas.

Ajardinamiento:

Las superficies no pavimentadas y libres de edificación se tratarán como espacios ajardinados.

Patios:

Se permiten patios abiertos o cerrados. No se permiten construcciones auxiliares en el interior de dichos patios.

Aparcamiento:

Se deberá dotar un mínimo de 1 plaza por cada 200 m<sup>2</sup> edificables en el interior de la parcela.

#### ARTÍCULO 10: INFRAESTRUCTURAS (INF)

Corresponde a las instalaciones o dotaciones de redes de servicios precisos para proporcionar el necesario abastecimiento de agua, energía, evacuación de residuos y otros semejantes (Centros de transformación, tendidos de alta tensión, depósitos de agua, estaciones depuradoras, centrales de enlace, vertederos y basureros, etc.).

La instalación de centros de transformación o maniobra eléctrica de carácter local, subestación eléctrica, depósitos, bombeo u otras instalaciones análogas, es plenamente compatible con cualquiera de los usos característicos y pormenorizados.

Podrán agregarse parcelas adscritas a estas instalaciones mediante proyecto específico de parcelación o solicitud de la oportuna licencia en cualquier momento tras la aprobación del Proyecto de Urbanización, entendiéndose que no está afectada ni limitada por las condiciones de uso o tamaño de parcela que pudiesen corresponder a la parcela inicial de la que se segrega.

Los espacios de zonas de Infraestructuras se regirán por lo establecido en el Plan General con las condiciones complementarias respecto a régimen de usos establecidas en los epígrafes posteriores.

Uso característico:

- Instalaciones e infraestructuras que sean necesarias implantar para el buen funcionamiento de la actuación, tales como abastecimiento de agua, saneamiento, energía eléctrica, telefonía, gas, comunicaciones, etc.

Edificación en las parcelas:

No se edificará en las parcelas. En las parcelas destinadas a centros de transformación se podrán realizar toda clase de construcciones para infraestructuras. Estas superficies no se consideran computables a efectos de edificabilidad.

Retranqueos:

No se establecen retranqueos obligatorios para las construcciones permitidas respecto de los límites de estas parcelas.

#### ARTÍCULO 11: ESPACIOS LIBRES DE USO PÚBLICO (ELUP)

Condiciones de los espacios libres:

Se regirán por lo establecido en el Plan de Ordenación Municipal, con las condiciones complementarias respecto a régimen de usos establecidas

en los epígrafes posteriores.

#### Condiciones de Uso:

##### Uso característico:

- Dotacional de zonas verdes y espacios libres de dominio y uso público destinadas a plantaciones de arbolado y/o jardinería con objeto de garantizar la salubridad, reposo y esparcimiento de la población, a mejorar las condiciones ambientales y estéticas del propio polígono, así como contribuir a la protección medioambiental de su entorno.

##### Usos compatibles:

- Infraestructuras: podrán autorizarse instalaciones auxiliares de las infraestructuras. También podrán pasar líneas eléctricas aéreas respetando una franja de 20 m a cada lado de las mismas con una vegetación o elementos urbanos que no superen los 50 cm.
- Podrán autorizarse pequeñas edificaciones de carácter público o bien de carácter lucrativo mediante concesión administrativa que no superen los 4 metros de altura y no rebasen una planta de altura. La superficie construida por edificación no superará el 2% de la superficie de la finca.
- Aparcamiento bajo rasante.

#### ARTÍCULO 12: VIARIO PÚBLICO

(V)

Se define como uso viario público el de los espacios de dominio y uso público destinados a posibilitar el movimiento de los peatones, los vehículos y los medios de transporte colectivo habituales en las áreas urbanas, así como la estancia de peatones y el estacionamiento de vehículos, en dichos espacios.

Quedan incluidos en este área de ordenanza los espacios destinados a reservas de viario para futuras ampliaciones o modificaciones del mismo.

#### Condiciones de Uso:

##### Uso característico:

- En los terrenos calificados viario público podrán, además, disponerse como uso complementario el uso de infraestructuras.

Contra el citado acuerdo, que pone fin a la vía administrativa, podrá interponerse, en el plazo de un mes, desde el día siguiente al de su publicación, recurso de reposición ante el Pleno del Excmo. Ayuntamiento, o, en el plazo de dos meses, recurso contencioso-administrativo ante el Tribunal Superior de Justicia de Castilla-La Mancha, sin perjuicio de que pueda interponer cualquier otro que estime procedente, todo ello de conformidad con lo dispuesto en los artículos 116 y 117 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, y 25.1 y 46.1 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

Manzanares, 11 de agosto de 2010  
EL ALCALDE,