

administración local

AYUNTAMIENTOS

MANZANARES

ANUNCIO

APROBACIÓN DEFINITIVA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 16 DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL

En sesión plenaria de fecha 24 de febrero de 2020 se acordó aprobar definitivamente la Modificación Puntual Nº 16 Plan de Ordenación Municipal de Manzanares, no estructural. En el Diario Oficial de Castilla - La Mancha de fecha 7 de mayo de 2020, se publicó el acuerdo de aprobación definitiva adoptado por el Pleno de la Corporación. De acuerdo con lo establecido en el artículo 157 del Decreto 248/2004 de 14 de Septiembre de 2004 por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla la Mancha se procede a la publicación del texto íntegro de las normas urbanísticas que en el mismo se contienen.

0.1 OBJETO DE LA MODIFICACIÓN

Se redacta el presente documento de Modificación Puntual del Plan de Ordenación Municipal de Manzanares con el objeto de dividir el Ámbito de Ordenación AR-15, situado en Suelo Urbano No Consolidado, en dos ámbitos independientes, para facilitar la gestión y el desarrollo de los suelos.

Como se justificará más adelante, la división de un ámbito de ordenación en dos ámbitos independientes, sin cambiar la clasificación del suelo, el uso global mayoritario y el aprovechamiento urbanístico, es una alteración de la Ordenación Detallada (no estructural) del planeamiento vigente que requerirá de una Modificación Puntual del Plan de Ordenación Municipal, cuya aprobación definitiva corresponderá al Ayuntamiento de Manzanares.

0.2 CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN

El contenido de la presente Modificación se ajusta a lo previsto en el Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha (en adelante, TR.LOTAU), así como en su desarrollo reglamentario establecido en el Decreto 248/2004, de 14 de diciembre, que aprueba el Reglamento de Planeamiento de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (en adelante, RP.LOTAU).

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

En este caso, nos encontramos ante una Modificación Puntual del Plan de Ordenación Municipal de Manzanares (en adelante, POM), que afecta únicamente a un Ámbito de Ordenación, situado en Suelo Urbano No Consolidado, denominado en el POM vigente como AR-15, justificada a lo largo de este documento, que dará como resultado unos planos de ordenación que vendrán a sustituir exclusivamente a la parte de los planos del POM relativos a este ámbito de actuación, así como a la correspondiente Ficha Urbanística.

En particular, esta Memoria, tanto en su parte Informativa como en su parte Justificativa, junto con la mencionada Ficha Urbanística y los Planos, establece todas las determinaciones previstas por la Modificación; sirviendo como contenido formal de la misma, cumpliéndose así lo propugnado por la Le-

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.

gislación urbanística autonómica.

La Modificación propuesta afecta exclusivamente a las determinaciones gráficas de los siguientes planos del POM vigente y a la Ficha Urbanística correspondiente:

- Plano de Ordenación O-2: Alineaciones. Hojas 2, 3, 4 y 5.
- Plano de Ordenación O-3: Zonificación.
- Plano de Ordenación O-4: Sistemas Generales. Comunicaciones.
- Plano de Ordenación O-5: Sistemas Generales. Alcantarillado.
- Plano de Ordenación O-6: Sistemas Generales. Abastecimiento de Agua Potable.

Finalmente, hay que aclarar que, si bien se ha tratado de seguir la estructura documental al Decreto 178/2010, de 1 de julio, por el que se aprueba la Norma Técnica de Planeamiento para homogeneizar el contenido de la documentación de los planes municipales; se ha adaptado la complejidad del contenido documental a la propia entidad material del planeamiento propuesto.

1. MEMORIA INFORMATIVA

1.1 PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE

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

Posteriormente se han llevado a cabo las siguientes modificaciones puntuales:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

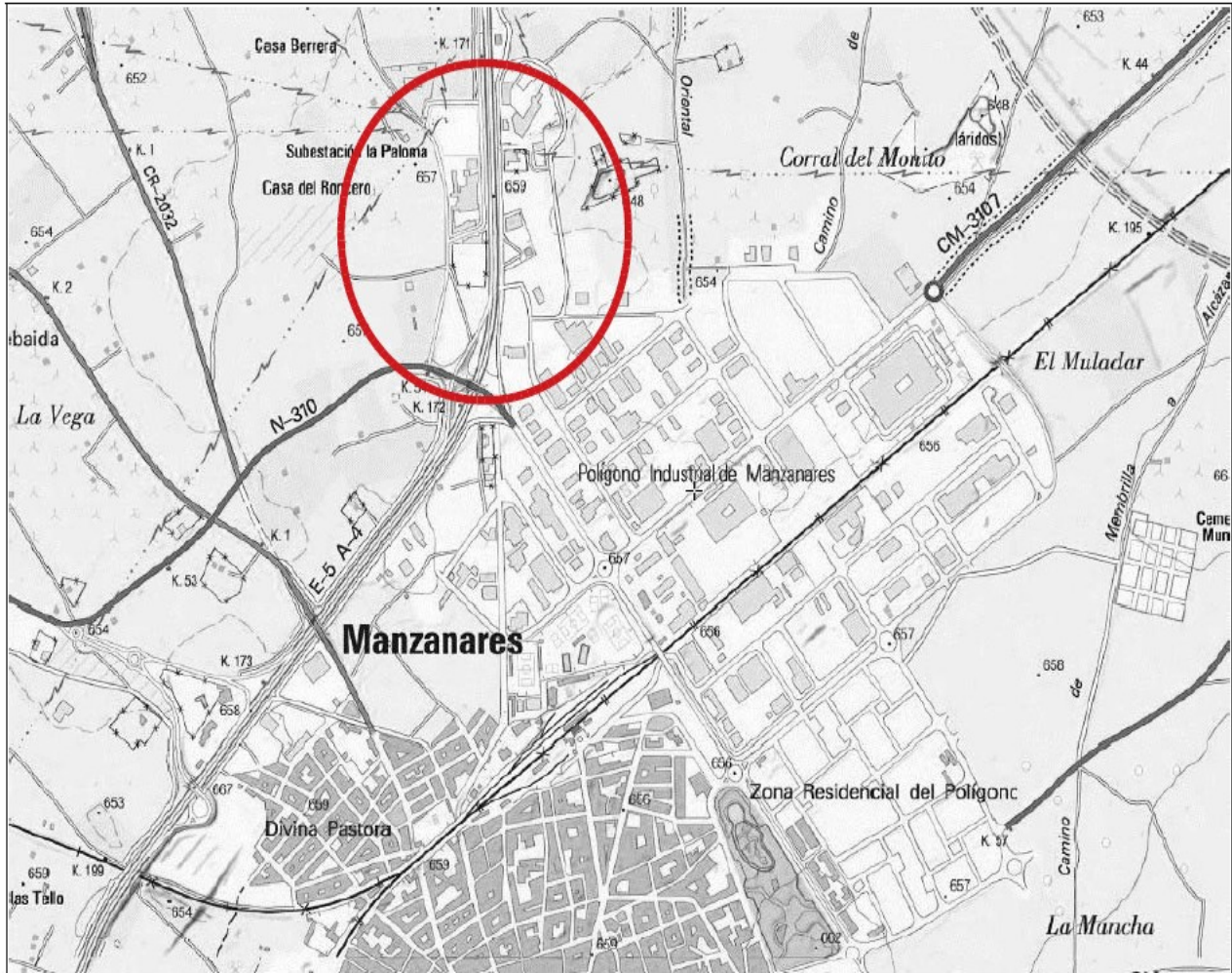
- Modificación Puntual número 15: Modificación de las alineaciones y la calificación de suelo, sin incremento del aprovechamiento urbanístico, en terrenos del antiguo Plan Parcial del Polígono Residencial Nuevo Manzanares, Sector II, Zona de Unión; actualmente en tramitación.

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.

1.2 CARACTERÍSTICAS DEL ÁMBITO DE ORDENACIÓN AR-15

1.2.1 Localización

Los terrenos objeto de la presente Modificación se localizan al norte del núcleo urbano de Manzanares, al oeste de la autovía A-4.



Localización de los terrenos objeto de la modificación en plano MTN25 ráster (Fuente: Instituto Geográfico Nacional).

1.2.2 Límite del Ámbito de Ordenación previsto por el POM

Se trata de una Unidad de Actuación discontinua en Suelo Urbano No Consolidado, con una superficie según la correspondiente Ficha Urbanística del POM, de 72.408 m².

Como se puede comprobar en el esquema adjunto, este ámbito de actuación está formado por dos ámbitos distintos, denominados por esta Modificación Puntual como Zona Norte y Zona Sur, separados entre sí 500 metros aproximadamente por una franja de Suelo Urbano Consolidado.

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.



Situación del Ámbito de Ordenación AR-15 sobre fotografía aérea (Fuente: Google Maps).

Realizada medición sobre ortofotografía, no precisa, los ámbitos que conforman la Unidad de Actuación discontinua tendrían la siguiente superficie:

- Zona Norte: 28.522,96 m².
- Zona Sur: 43.885,15 m².

1.3 DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE

1.3.1 Clasificación urbanística del suelo

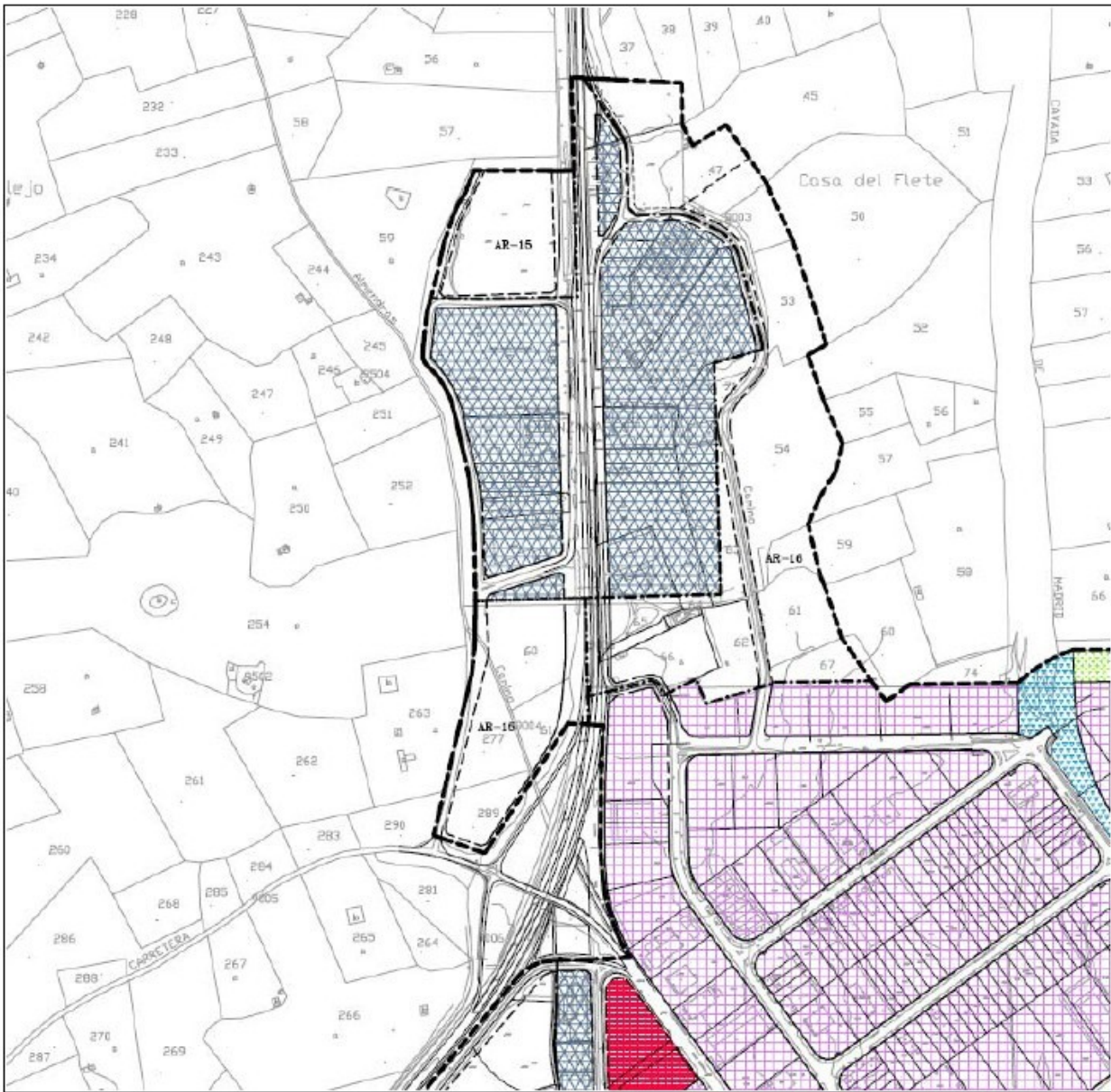
Los terrenos objeto de la presente Modificación se encuentran clasificados por el POM vigente como Suelo Urbano con la categoría de No Consolidado, con la denominación de Área de Reparto 15 (AR-15).

Dado que se trata de terrenos en los que la actividad de ejecución requerirá la previa delimitación de una unidad de actuación urbanizadora (o varias), se han de considerar incluidos en el tipo de suelo urbano no consolidado previsto en el artículo 45.3.B) del TR.LOTAU, con el régimen urbanístico del artículo 69.1.2.c) del mencionado Texto Refundido.

Considerando la ejecución de este ámbito con una única unidad de actuación, puesto que el POM

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.

vigente no expresa nada al respecto, se podría decir que se trata de una Unidad de Actuación Discontinua, conforme lo previsto en el artículo 113 del TR.LOTAU.



1.3.2 Parámetros urbanísticos de aplicación en los terrenos incluidos en el ámbito objeto de Modificación

Conforme a la Ficha Urbanística que se acompaña en el siguiente Anexo, los parámetros urbanísticos más importantes son:

- Superficie del Ámbito de Ordenación: 72.408 m².
- Uso global: si bien no se especifica ni en la propia Ficha ni en la normativa del POM, se considera que el uso global del ámbito de actuación es el industrial y terciario; según la ordenanza de referencia.
- Ordenanza de referencia: Talleres y servicios, cuyos usos pormenorizados permitidos, según el

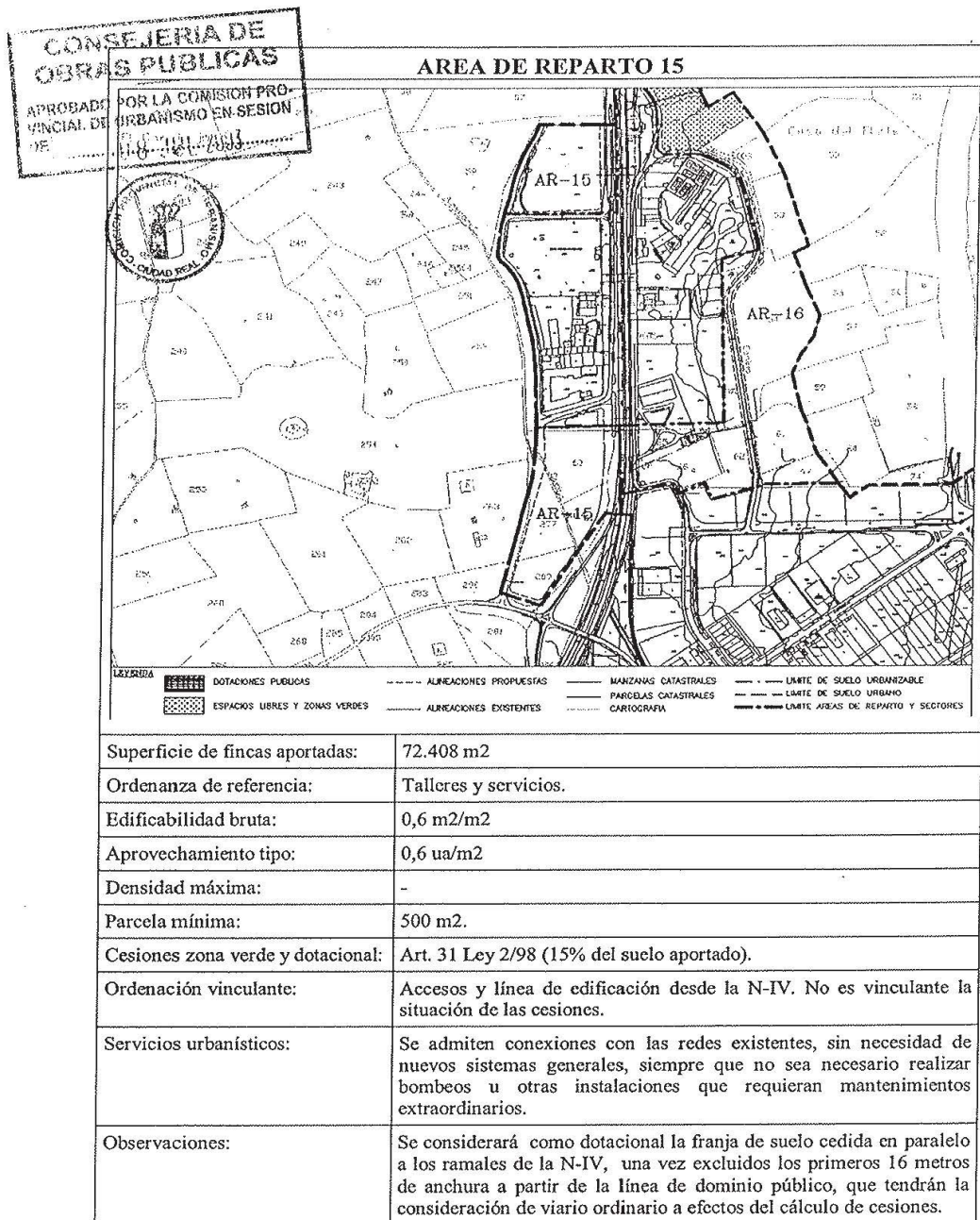
Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

artículo 5.9.9. del POM, serán los industriales, almacenes, dotacionales o terciarios, salvo que requieran, por su naturaleza, un ambiente silencioso, como hospitales, centros geriátricos o similares.

- Coeficiente de edificabilidad bruta: 0,6 m²t/m²s.

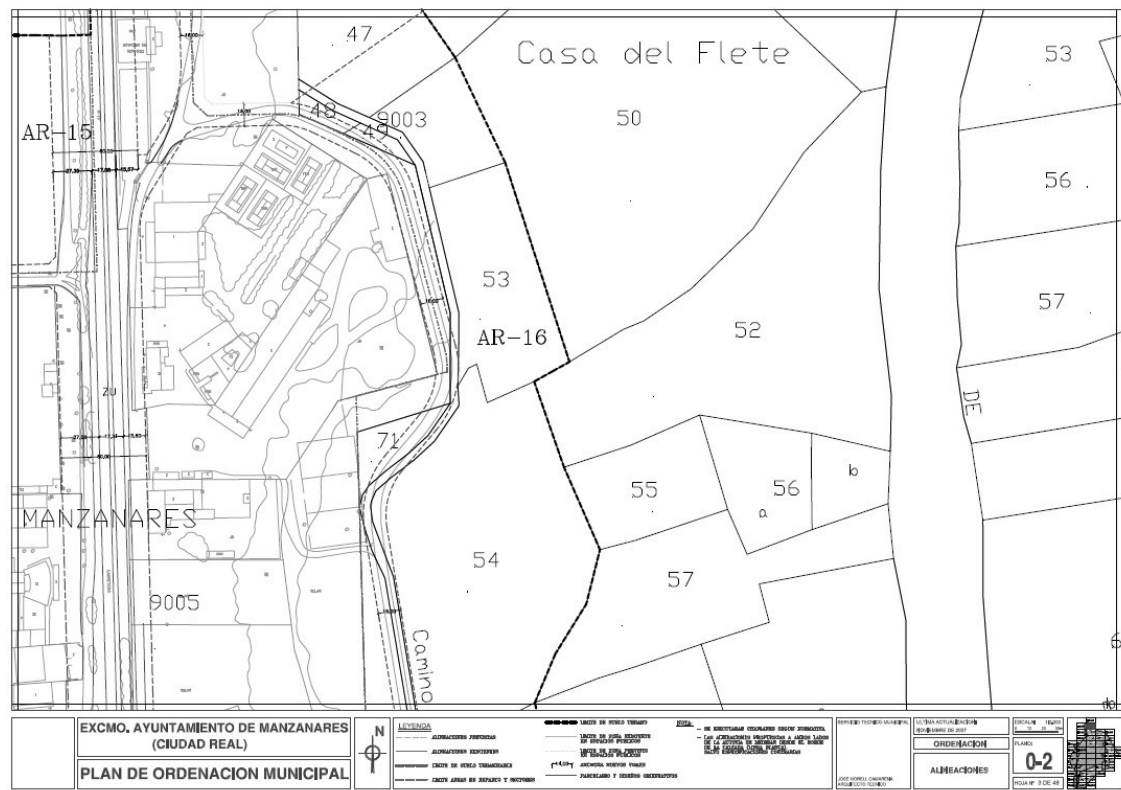
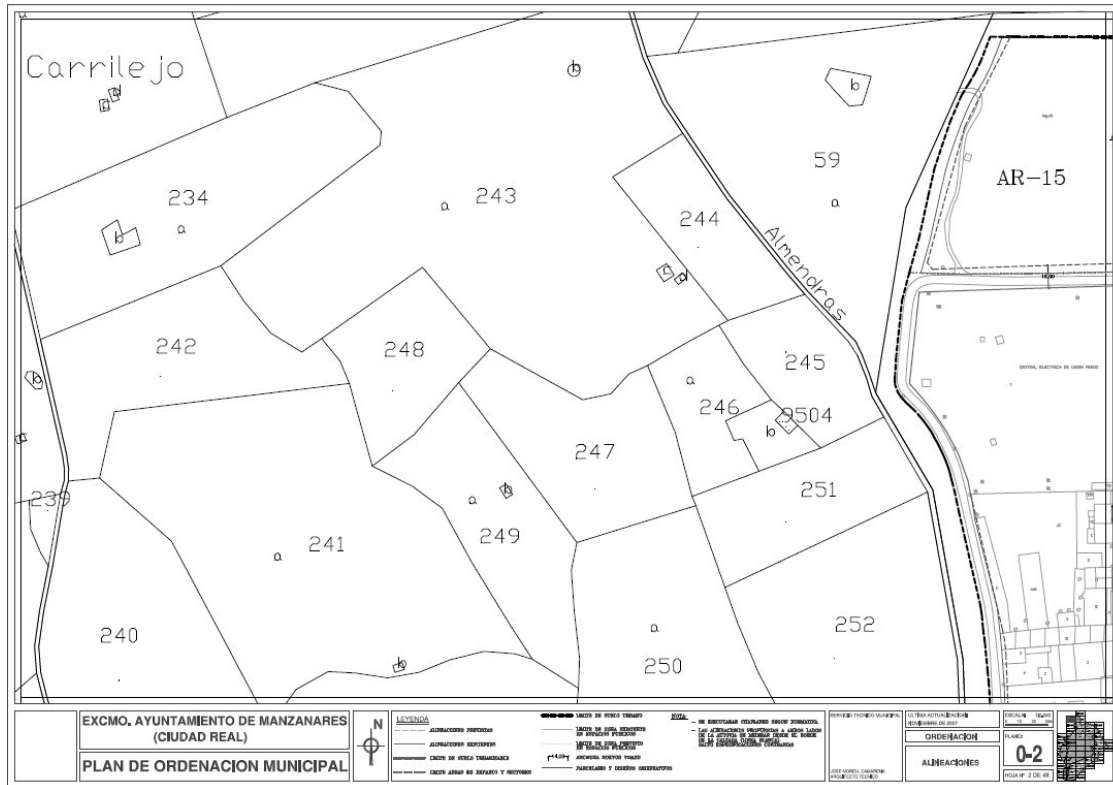
La Ficha Urbanística del POM vigente no se adecua a la prevista en el Anexo II de la Norma Técnica de Planeamiento, siendo los parámetros que deberían contenerse en ésta, bien porque la ficha del POM de Manzanares aporte el dato, bien porque sea resultado de otros parámetros, los establecidos en la Memoria Justificativa.

ANEXO. FICHA URBANÍSTICA DEL POM VIGENTE

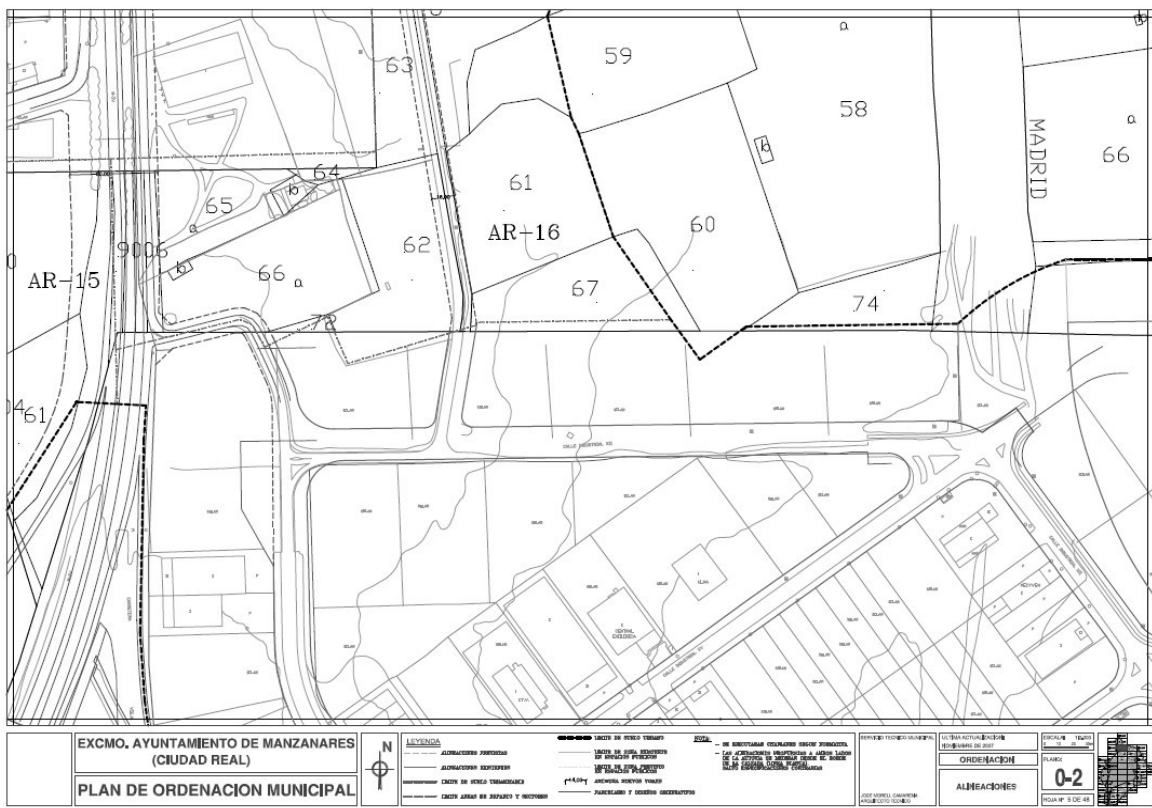
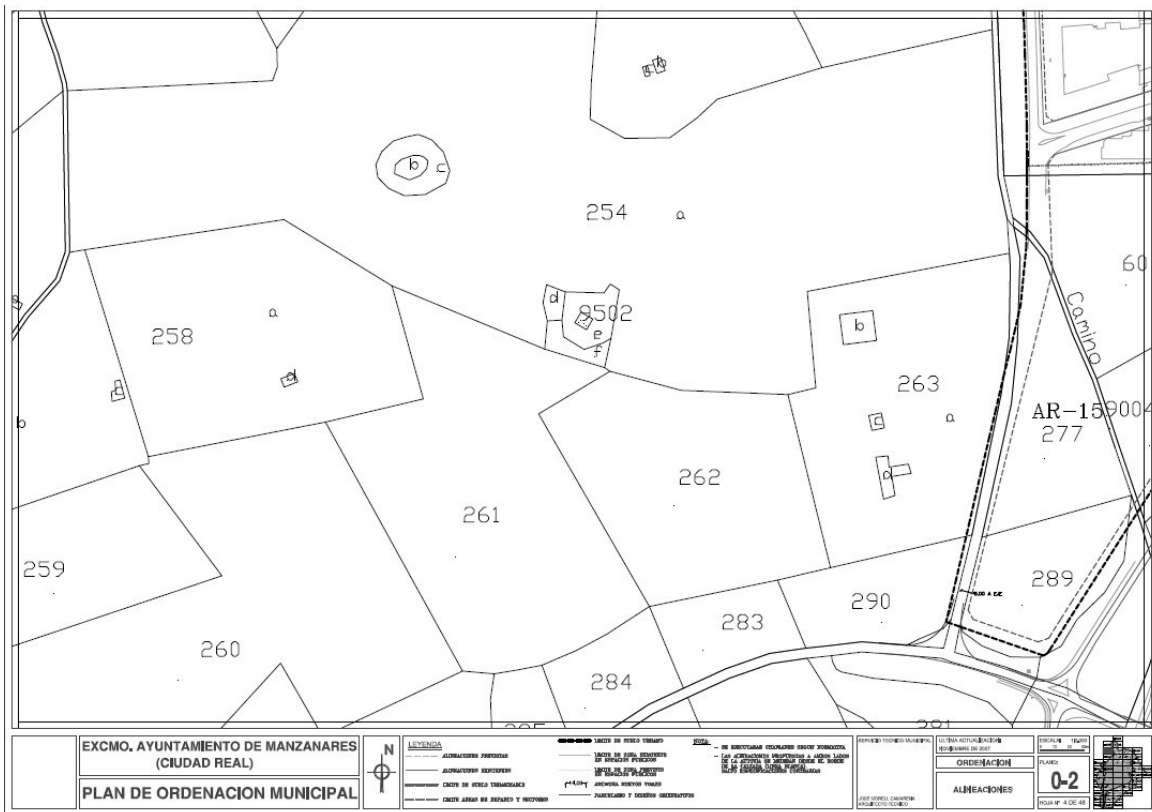


Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

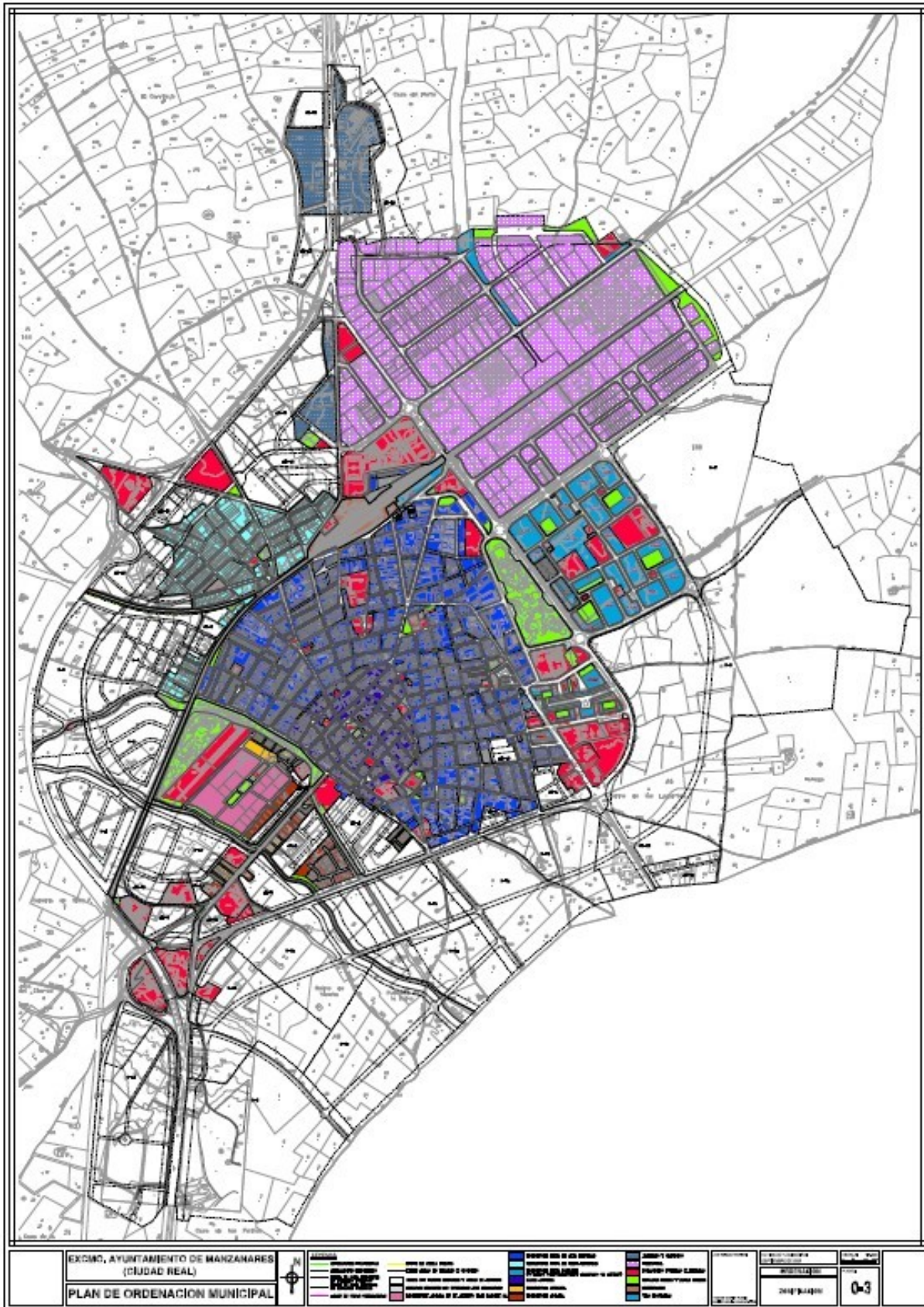
2. PLANOS DE INFORMACIÓN



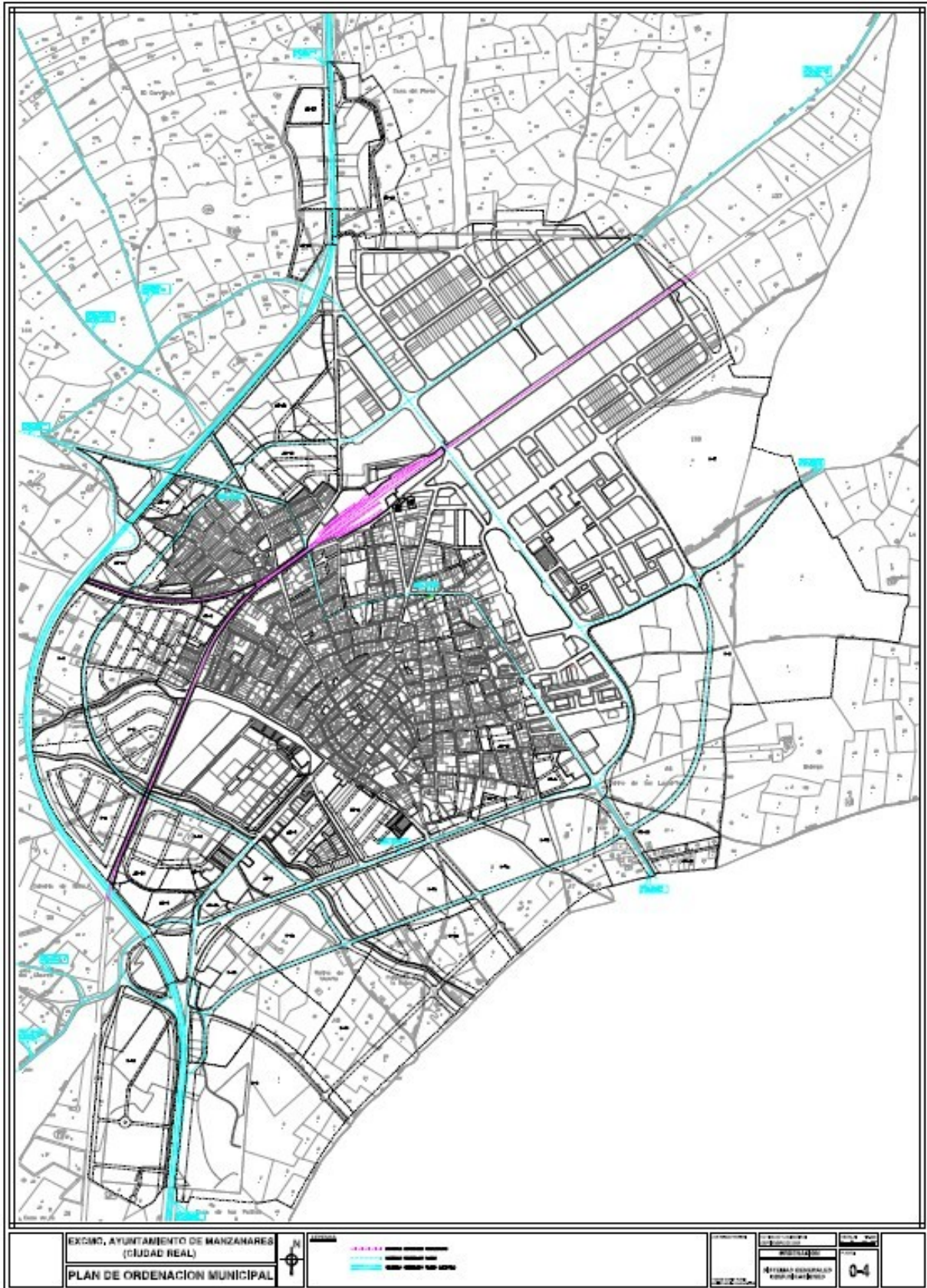
Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.



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.



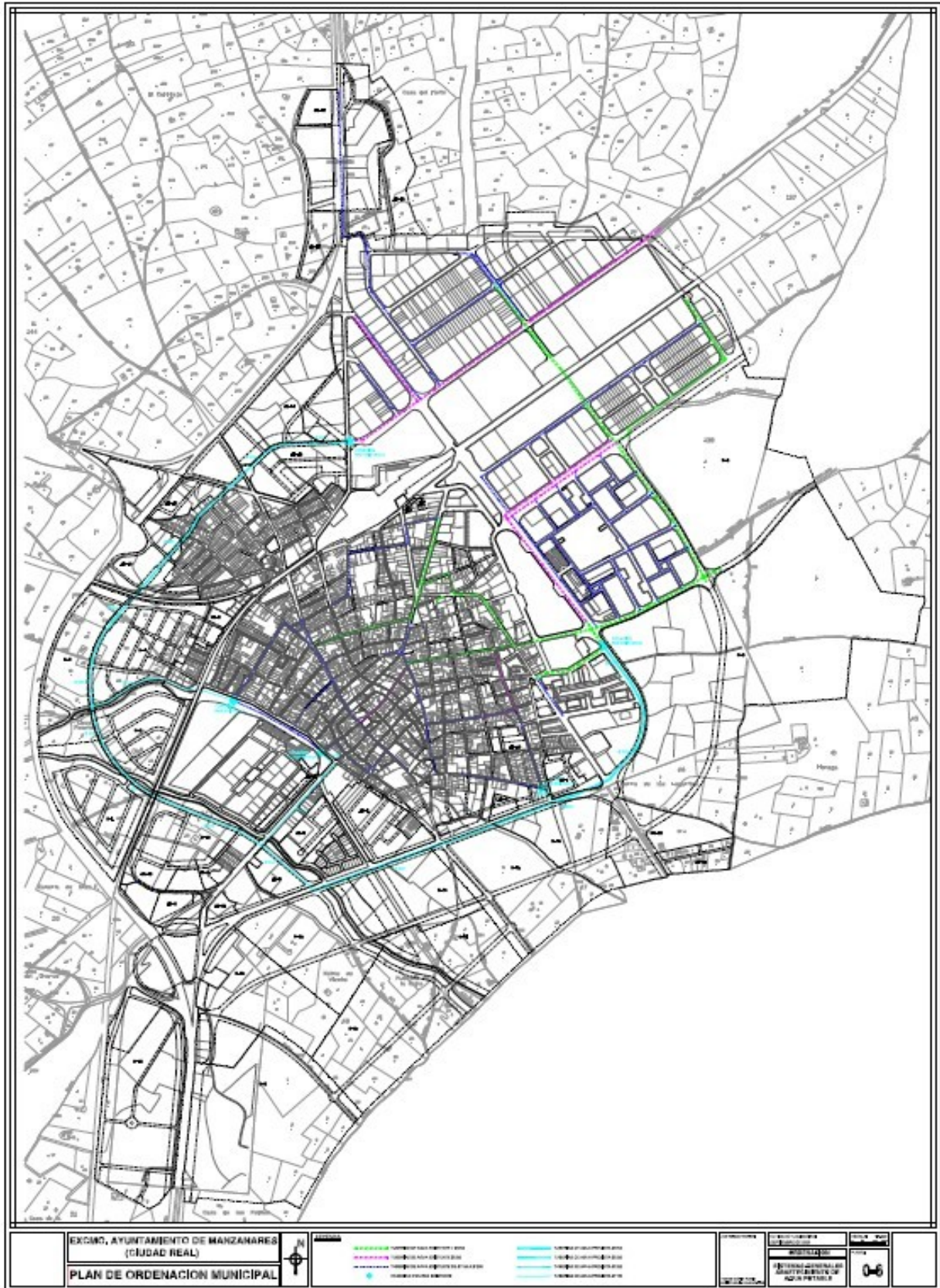
Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.



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.



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.



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.

3. MEMORIA JUSTIFICATIVA

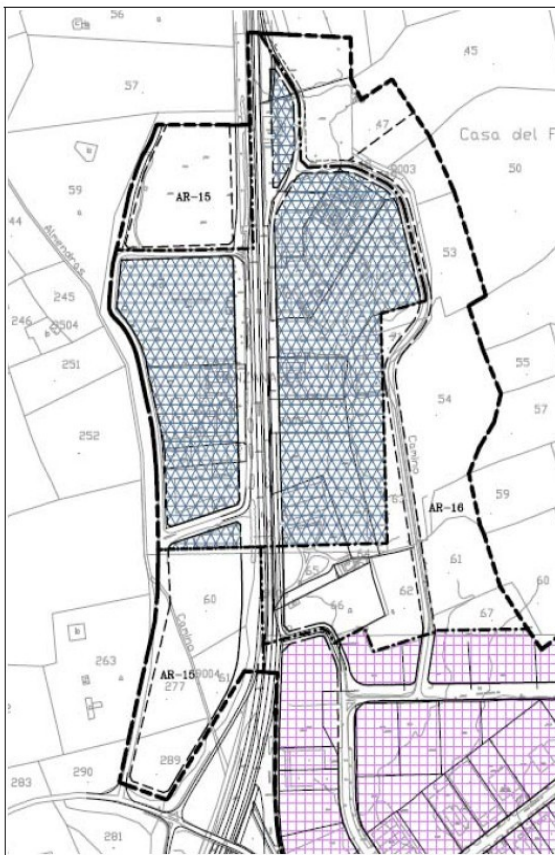
3.1 DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA

Como queda dicho en la Memoria Informativa, se redacta el presente documento de Modificación Puntual del Plan de Ordenación Municipal de Manzanares con objeto de dividir el Ámbito de Ordenación AR-15, situado en Suelo Urbano No Consolidado, en dos ámbitos independientes, para facilitar la gestión y el desarrollo de los suelos en él incluidos.

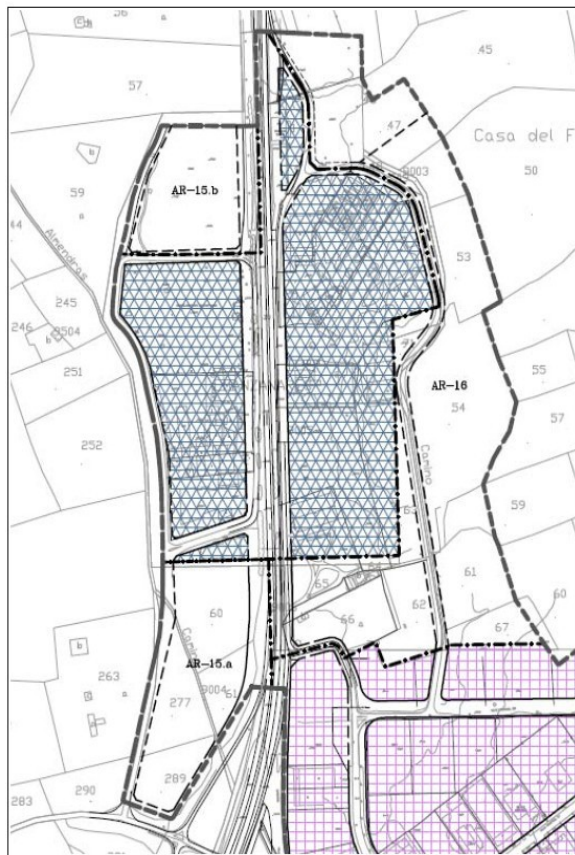
Como se ha comentado con anterioridad, la presente Modificación Puntual divide el Ámbito de Ordenación situado en Suelo Urbano No consolidado y denominado por el POM vigente AR-15, en dos Ámbitos de Ordenación y Ejecución distintos, pasando a denominarse AR-15.a y AR-15.b, con objeto de facilitar la gestión y ejecución de la Unidad de Actuación Urbanizadora originalmente discontinua.

Las superficies de los Ámbitos de Ordenación tras la división del ámbito original son las siguientes:

- Suelo Urbano No Consolidado AR-15.a: 43.885,15 m²s, coincidente exactamente con la Zona Sur del actual AR-15.
- Suelo Urbano No Consolidado AR-15.b: 28.522,96 m²s, coincidente exactamente con la Zona Norte del actual AR-15.



Clasificación de los terrenos de referencia en el POM vigente.



Clasificación de los terrenos de referencia en la Modificación.

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.

3.2 PARÁMETROS URBANÍSTICOS DE CADA ÁMBITO DE ACTUACIÓN

Utilizando los parámetros urbanísticos previstos actualmente en la ficha del AR-15 y adaptándolos a los nuevos ámbitos de actuación AR-15.a y AR-15.b, se obtienen los siguientes resultados:

AR-15.a.

- Superficie del Ámbito de Ordenación: 43.885,15 m2s.
- Superficie del Ámbito de Ordenación descontados los Sistemas Generales: 38.146,76 m2s.
- Usos globales: Industrial y Terciario.
- Usos pormenorizados: A priori, como referencia, los de Talleres y Servicios. En cualquier caso, a determinar por el Planeamiento de Desarrollo, siempre y cuando se respeten los usos globales.

- Tipologías: A priori, como referencia, las de Talleres y Servicios. En cualquier caso, a determinar por el Planeamiento de Desarrollo.

- Coeficiente de Edificabilidad Bruta: 0,6 m2t/m2s.

- Edificabilidad Total: 26.331,09 m2t.

- Dotaciones (Art. 31 del TR.LOTAU):

Zonas Verdes, mínimo 10% de la superficie total del ámbito de actuación, esto es, 3.814,68 m2s.

Equipamientos, mínimo 5% de la superficie total, esto es, 1.907,34 m2s.

Viario público, a determinar por el Planeamiento de Desarrollo.

- Cesiones: 10% del aprovechamiento, esto es, 2.633,10 m2t.

AR-15.b.

- Superficie del Ámbito de Ordenación: 28.522,96 m2s.

- Superficie del Ámbito de Ordenación descontados los Sistemas Generales: 23.662,58 m2s.

- Usos globales: Industrial y Terciario.

- Usos pormenorizados: A priori, como referencia, los de Talleres y Servicios. En cualquier caso, a determinar por el Planeamiento de Desarrollo, siempre y cuando se respeten los usos globales.

- Tipologías: A priori, como referencia, las de Talleres y Servicios. En cualquier caso, a determinar por el Planeamiento de Desarrollo.

- Coeficiente de Edificabilidad Bruta: 0,6 m2t/m2s.

- Edificabilidad Total: 17.113,77 m2t.

- Dotaciones (Art. 31 del TR.LOTAU):

Zonas Verdes, mínimo 10% de la superficie total del ámbito de actuación, esto es, 2.366,26 m2s.

Equipamientos, mínimo 5% de la superficie total, esto es, 1.183,13 m2s.

Viario público, a determinar por el Planeamiento de Desarrollo.

- Cesiones: 10% del aprovechamiento, esto es, 1.711,37 m2t.

Las nuevas Fichas Urbanísticas que forman parte del presente documento, adaptadas a las Normas Técnicas de Planeamiento, vendrán a sustituir, en los ámbitos del AR-15.a y AR-15.b, a la Ficha anterior del AR-15.

3.3 NATURALEZA DE LA INNOVACIÓN PROPUESTA

La división del Ámbito de Ordenación AR-15, situado en Suelo Urbano No Consolidado, en dos Ámbitos independientes, no altera las determinaciones de la Ordenación Estructural previstas por el POM, conforme a lo establecido en el artículo 24.1 del TR.LOTAU y concordantes del RP.LOTAU, ya que:

- No altera el modelo de evolución urbana y de ocupación del territorio.

- No altera la clasificación del suelo, manteniendo la clase y categoría de Suelo Urbano No Consolidado.

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.

- No altera la delimitación de sectores y de ámbitos de reforma interior.
- No altera el uso global (ni pormenorizado) del ámbito, no altera la intensidad edificatoria global (ni pormenorizada) al no modificarse la edificabilidad bruta asignada y, por último, no altera la densidad poblacional, al estar ésta vinculada a la edificabilidad.
- No se alteran las determinaciones relativas a los sistemas generales. Tampoco afecta a los niveles dotacionales y, en concreto, a la proporción de espacios libres, al no alterarse, como se ha dicho, las intensidades edificatorias y las densidades poblacionales.
- No altera los objetivos a considerar en la formulación de los instrumentos de desarrollo y los criterios que deben regir la ordenación del suelo rústico.

Según el artículo 24.2 del TR.LOTAU y concordantes del RP.LOTAU, no forma parte de la anterior ordenación estructural “la ordenación urbanística detallada y el trazado pormenorizado de la trama urbana, sus espacios públicos, dotaciones comunitarias y de redes de infraestructuras para el suelo urbano, complementaria y conforme con la ordenación estructural”.

Por tanto, se puede afirmar que la Modificación propuesta, de división del Ámbito de Ordenación AR-15, situado en Suelo Urbano No Consolidado, en dos Ámbitos independientes, no afecta a la ordenación estructural del Plan de Ordenación Municipal de Manzanares y no modifica el modelo urbano previsto en dicho documento de planeamiento general.

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

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

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

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

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

Como se ha comentado con anterioridad, la presente Modificación afecta exclusivamente al Suelo Urbano No Consolidado AR-15 del Plan de Ordenación Municipal de Manzanares, que se divide en dos ámbitos independientes, AR-15.a y AR-15.b, afectando únicamente a los siguientes documentos del POM:

- Plano de Ordenación O-2: Alineaciones. Hojas 2, 3, 4 y 5.
- Plano de Ordenación O-3: Zonificación.
- Plano de Ordenación O-4: Sistemas Generales. Comunicaciones.
- Plano de Ordenación O-5: Sistemas Generales. Alcantarillado.
- Plano de Ordenación O-6: Sistemas Generales. Abastecimiento de Agua Potable.
- Ficha Urbanística correspondiente, que se separa en dos distintas.

Los nuevos planos de ordenación y las fichas urbanísticas que forman parte del presente documento, adaptadas a las Normas Técnicas de Planeamiento, vendrán a sustituir, en los ámbitos del AR-15.a y AR-15.b, a los documentos anteriores.

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.

ANEXO. FICHAS URBANÍSTICAS PROPUESTAS

FICHAS DE GESTIÓN URBANÍSTICA

| | |
|-------------------------------------|----------------|
| A.- DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO: | SUNC-UA-AR15.a |
| Núcleo de población: | MANZANARES |

| | |
|---|-----------------------------|
| B.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO: SUNC | SUELO URBANO NO CONSOLIDADO |
| Unidad de Actuación Urbanizadora (artículo 43.3.B) del TRLOTAU) | |



D.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

D.1.- Objetivos de la ordenación:
Asegurar la existencia de suelos equipados para el desarrollo de actividades empresariales y de carácter productivo.

| | |
|--|--|
| D.2.- Superficie total (con SG adscritos, interiores y/o exteriores): | 43.885,15 m ² |
| D.3.- Superficie de SG incluidos o adscritos: | 5.738,37 m ² |
| | interiores exteriores |
| D.3.1. Zonas Verdes | |
| D.3.2. Equipamientos: | |
| D.3.3. Red Vías: | 5.738,37 m ² |
| D.3.4. Participación en la financiación de las nuevas infraestructuras generales: | |
| D.4.- Superficie del ámbito (total-SG): | 38.146,78 m ² |
| D.5.- Uso global mayoritario: | INDUSTRIAL |
| D.6.- Edificabilidad del ámbito: | 0,60 m ² /m ² |
| D.7.- Densidad poblacional: | 0 Hab 0 Hab/Ha |
| D.8.- Aprovechamiento objetivo del ámbito: | 26.331,09 m ² c |
| D.9.- Área de Reparto y Aprovechamiento tipo: | AR-15.a) / SUNC-UA-AR15a 0,6000 ua/m ² |
| D.10.- Porcentaje de cesión de aprovechamiento tipo: | 10% |
| D.11.- Porcentaje mínimo de vivienda protegida: | 0% |
| D.12.- Observaciones y condiciones de desarrollo: | <p>El desarrollo de este ámbito vendrá precedido por la aprobación del correspondiente instrumento de planeamiento de desarrollo, cuya ordenación cuidará especialmente la imagen del ámbito industrial hacia el exterior, especialmente hacia la Autovía A4.</p> <p>Se admite el reajuste de la superficie del ámbito prevista en esta ficha urbanística por el planeamiento de desarrollo, con el objeto de adecuarlo a una medición más precisa de la realidad existente y para eliminar del ámbito de actuación el dominio público de carreteras, una vez se disponga de la documentación relativa a los límites de dicho dominio público; por tratarse de unos terrenos dotacionales públicos existentes ya afectados a su destino, sobre los que no hay que actuar, que en ningún caso contarán con aprovechamiento urbanístico.</p> |

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.



FICHAS DE GESTIÓN URBANÍSTICA

D.12.-Observaciones y condiciones de desarrollo:

La ordenación grafada en los planos tiene carácter orientativo, admitiéndose otras soluciones, incluso la apertura de nuevos viales, siempre y cuando se respeten las condiciones previstas en esta ficha urbanística.

En cualquier caso se respetarán las alineaciones grafadas en los Planos O.2: Alineaciones y O.3: Zonificación, admitiéndose los ajustes necesarios para adaptarlos a la realidad existente. Se solicitará informe al titular de las vías colindantes, sobre el cumplimiento de la legislación sobre carreteras.

Los accesos a las parcelas se dispondrán preferentemente en el vial situado en el extremo oeste del ámbito de actuación, admitiéndose un máximo de dos accesos por parcelas (uno de entrada y otro de salida), hacia la vía de servicio situada al este del ámbito de actuación; debiéndose contar en este caso con la correspondiente autorización del titular de la vía.

Las cesiones de equipamientos se podrán destinar a cualquiera de los usos previstos en el apartado 2.4.c) del Anexo I del Reglamento de Planeamiento, incluido el de Infraestructuras-servicios urbanos.

Para dar cumplimiento a la reserva mínima de zonas verdes se admitirá cualquier categoría de las previstas en el artículo 24.1. del Reglamento de Planeamiento, recomendándose la disposición de una Pantalla Verde en contacto con la vía de servicio de la autovía, conforme a lo previsto en el apartado e) del mencionado artículo.

La red de saneamiento será de tipo separativa.

Se admiten conexiones con las redes existentes, sin necesidad de nuevos sistemas generales, siempre que no sea necesario realizar bombeos u otras instalaciones que requieran mantenimientos extraordinarios.

Los coeficientes correctores, sin perjuicio de que tanto el planeamiento de desarrollo como el Proyecto de Reparcelación puedan incluir otros concretos y actualizados, conforme a lo previsto en el artículo 34 del Reglamento de Planeamiento:

- Terciario: 1
- Industrial: 1
- Dotacional privado: 1

E.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA

E.1.- Reservas mínimas de suelo para sistemas locales:

| | | |
|--------------------------------|--|---------------------------|
| E.1.1. Zonas Verdes: | 10% | 3.814,68 m ² s |
| E.1.2. Equipamientos: | 5% | 1.907,34 m ² s |
| E.1.3. Aparcamientos públicos: | 1 por cada 400 m ² de edificabilidad Industrial | |
| E.1.4. Red viaria: | Según ordenación | |

E.2.- Superficie suelo neto lucrativo:

Según ordenación

E.3.1- Usos pormenorizados:

Mayoritario: Industrial en todas las categorías previstas en el apartado 2.3 del Anexo I del Reglamento de Planeamiento.
Compatible: Terciarios y Dotacionales en cualquiera de las categorías previstas en el apartado 2.2 y 2.4, respectivamente, del Anexo I del Reglamento de Planeamiento.

E.3.2- Ordenanzas edificatorias de referencia:

Talleres y Servicios. Industrial

E.4.-Observaciones:

El planeamiento de desarrollo podrá prever unas ordenanzas edificatorias distintas a las consideradas de referencia, siempre y cuando respeten las condiciones de esta ficha urbanística.

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.



FICHAS DE GESTIÓN URBANÍSTICA

| | |
|-------------------------------------|----------------|
| A.- DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO: | SUNC-UA-AR15.b |
| Núcleo de población: | MANZANARES |

| | |
|---|-----------------------------|
| B.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO: SUNC | SUELO URBANO NO CONSOLIDADO |
| Unidad de Actuación Urbanizadora (artículo 43.3.B) del TRL0TAU) | |



D.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

D.1.- Objetivos de la ordenación:
Asegurar la existencia de suelos equipados para el desarrollo de actividades empresariales y de carácter productivo.

| | | |
|--|---|--------------------------|
| D.2.- Superficie total (con SG adscritos, interiores y/o exteriores): | 28.522,96 m ² | |
| D.3.- Superficie de SG incluidos o adscritos: | 4.860,38 m ² | |
| | interiores | exteriores |
| D.3.1. Zonas Verdes: | | |
| D.3.2. Equipamientos: | | |
| D.3.3. Red Viaria: | | 4.860,38 m ² |
| D.3.4. Participación en la financiación de las nuevas infraestructuras generales: | | |
| D.4.- Superficie del ámbito (total-SG): | 23.662,58 m ² | |
| D.5.- Uso global mayoritario: | INDUSTRIAL | |
| D.6.- Edificabilidad del ámbito: | 0,60 m ² c/m ² | |
| D.7.- Densidad poblacional: | 0 Hab | 0 Hab/Ha |
| D.8.- Aprovechamiento objetivo del ámbito: | 17.113,78 m ² c | |
| D.9.- Área de Reparto y Aprovechamiento tipo: | AR-15.b) / SUNC-UA-AR15b | 0,6000 ua/m ² |
| D.10.- Porcentaje de cesión de aprovechamiento tipo: | | 10% |
| D.11.- Porcentaje mínimo de vivienda protegida: | | 0% |
| D.12.- Observaciones y condiciones de desarrollo: | <p>El desarrollo de este ámbito vendrá precedido por la aprobación del correspondiente instrumento de planeamiento de desarrollo, cuya ordenación cuidará especialmente la imagen del ámbito industrial hacia el exterior, especialmente hacia la Autovía A4.</p> <p>Se admite el reajuste de la superficie del ámbito prevista en esta ficha urbanística por el planeamiento de desarrollo, con el objeto de adecuarlo a una medición más precisa de la realidad existente y para eliminar del ámbito de actuación el dominio público de carreteras, por tratarse de unos terrenos dotacionales públicos existentes ya afectados a su destino, sobre los que no hay que actuar, que en ningún caso contarán con aprovechamiento urbanístico.</p> <p>La ordenación grafada en los planos tiene carácter orientativo, admitiéndose otras soluciones, incluso la apertura de nuevos viales, siempre y cuando se respeten las condiciones previstas en esta ficha urbanística.</p> | |

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.



FICHAS DE GESTIÓN URBANÍSTICA

D.12.-Observaciones y condiciones de desarrollo:

En cualquier caso se respetarán las alineaciones grafadas en los Planos O.2: Alineaciones y O.3: Zonificación, admitiéndose los ajustes necesarios para adaptarlas a la realidad existente. Se solicitará informe al titular de las vías colindantes, sobre el cumplimiento de la legislación sobre carreteras.

Siempre que sea posible, los accesos a las parcelas se dispondrán preferentemente en el vial situado en el extremo sur del ámbito de actuación. Asimismo, también podrán realizarse desde la N-IV, admitiéndose un máximo de dos accesos por parcelas (uno de entrada y otro de salida); debiéndose contar en este caso con la correspondiente autorización del titular de la vía.

Las cesiones de equipamientos se podrán destinar a cualquiera de los usos previstos en el apartado 2.4.c) del Anexo I del Reglamento de Planeamiento, incluido el de Infraestructuras-servicios urbanos.

Para dar cumplimiento a la reserva mínima de zonas verdes se admitirá cualquier categoría de las previstas en el artículo 24.1. del Reglamento de Planeamiento, recomendándose la disposición de una Pantalla Verde en contacto con la vía de servicio de la autovía, conforme a lo previsto en el apartado e) del mencionado artículo.

La red de saneamiento será de tipo separativa.

Se admiten conexiones con las redes existentes, sin necesidad de nuevos sistemas generales, siempre que no sea necesario realizar bombeos u otras instalaciones que requieran mantenimientos extraordinarios.

Los coeficientes correctores, sin perjuicio de que tanto el planeamiento de desarrollo como el Proyecto de Reparcelación puedan incluir otros concretos y actualizados, conforme a lo previsto en el artículo 34 del Reglamento de Planeamiento:

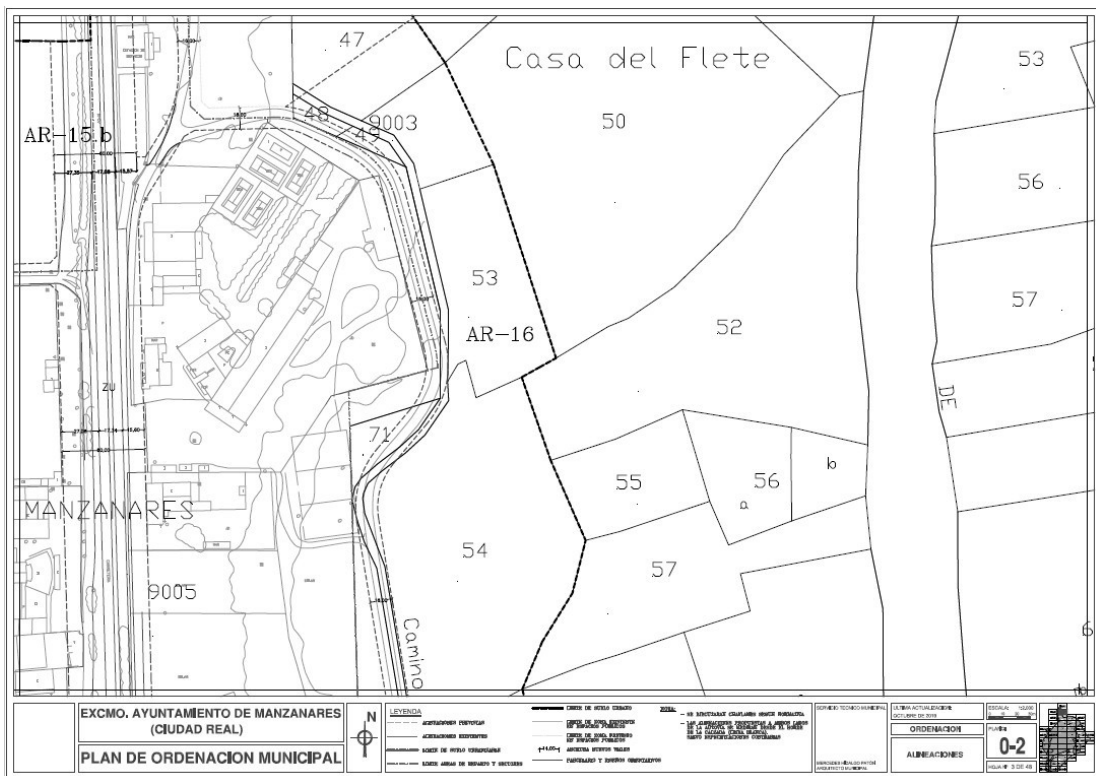
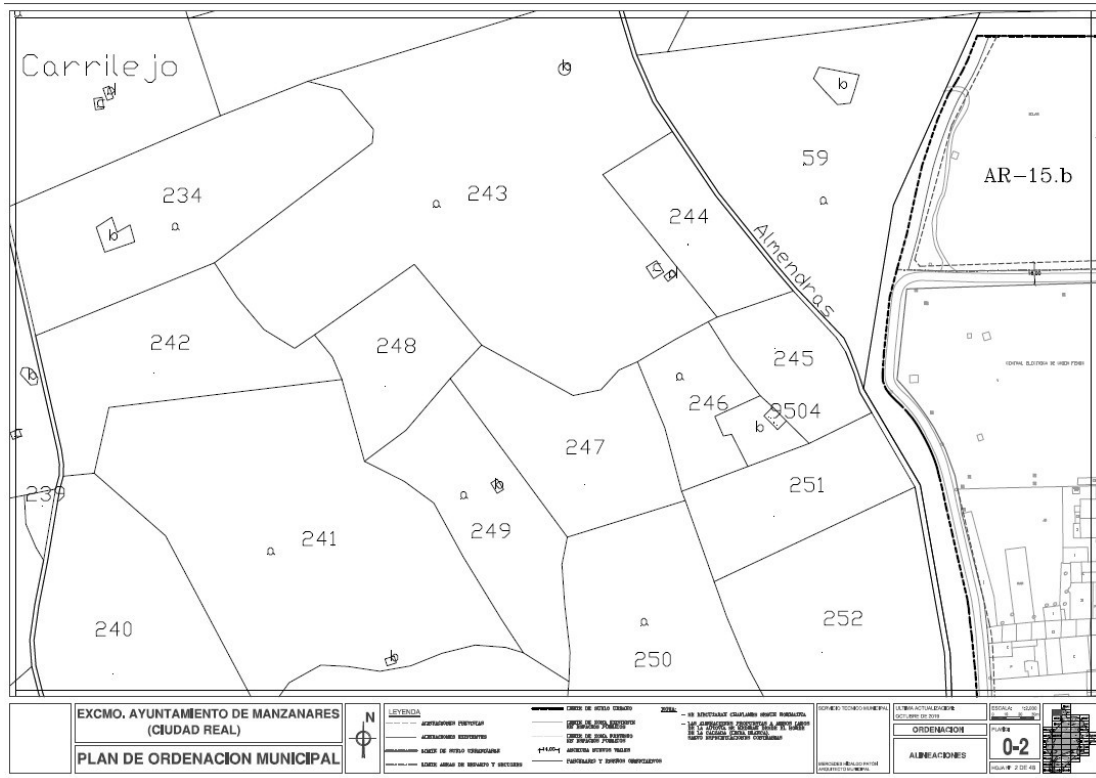
- Terciario: 1
- Industrial: 1
- Dotacional privado: 1

E.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA

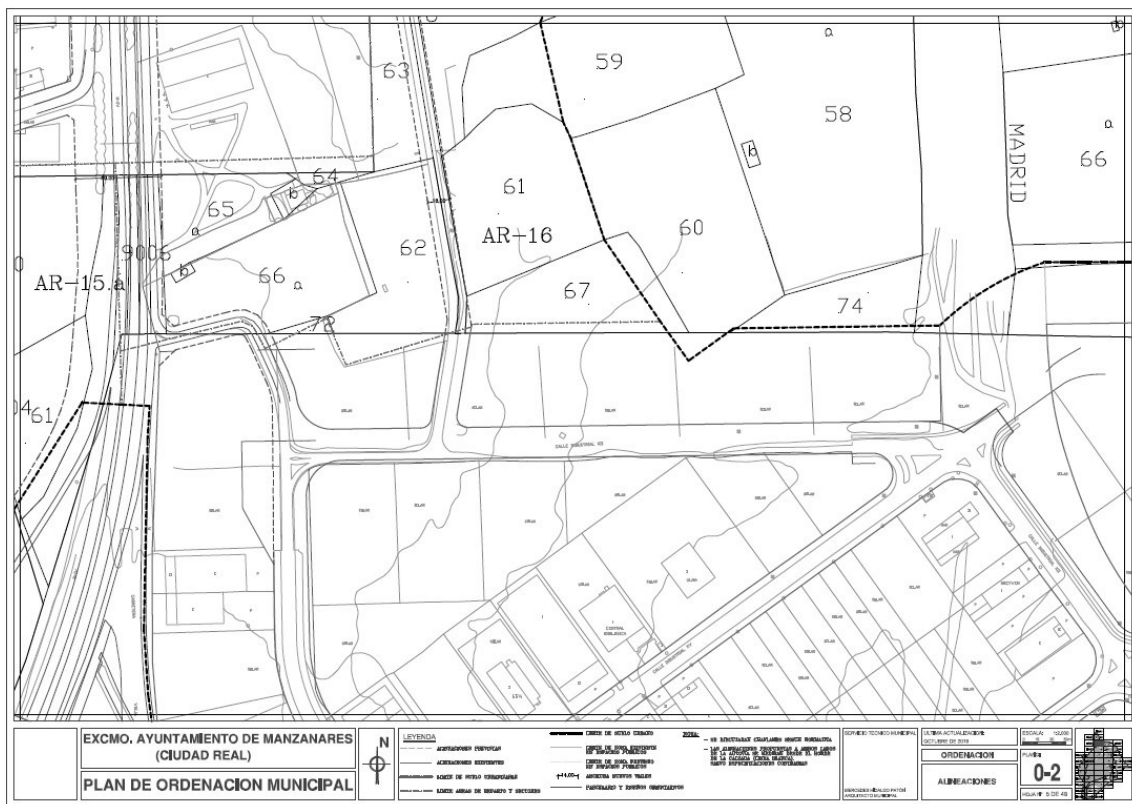
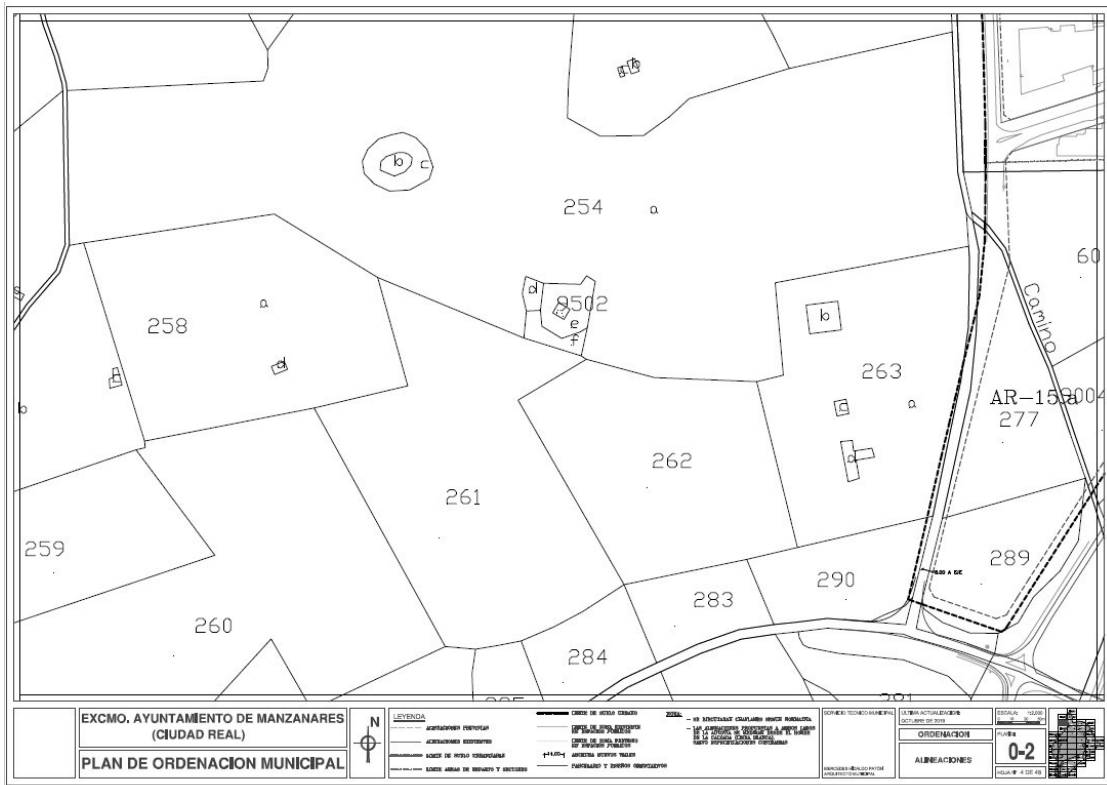
| E.1.- Reservas mínimas de suelo para sistemas locales: | | |
|---|--|---------------------------|
| E.1.1. Zonas Verdes: | 10% | 2.366,26 m ² s |
| E.1.2. Equipamientos: | 5% | 1.183,13 m ² s |
| E.1.3. Aparcamientos públicos: | 1 por cada 400 m ² de edificabilidad Industrial | |
| E.1.4. Red viaria: | Según ordenación | |
| E.2.- Superficie suelo neto lucrativo: | | |
| | | Según ordenación |
| E.3.1- Usos pormenorizados: | Mayoritario: Industrial en todas las categorías previstas en el en el apartado 2.3 del Anexo I del Reglamento de Planeamiento. Compatible: Terciarios y Dotacionales en cualquiera de las categorías previstas en el en el apartado 2.2 y 2.4, respectivamente, del Anexo I del Reglamento de Planeamiento. | |
| E.3.2- Ordenanzas edificatorias de referencia: | Talleres y Servicios. Industrial | |
| E.4.-Observaciones: | | |
| El planeamiento de desarrollo podrá prever unas ordenanzas edificatorias distintas a las consideradas de referencia, siempre y cuando respeten las condiciones de esta ficha urbanística. | | |

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.

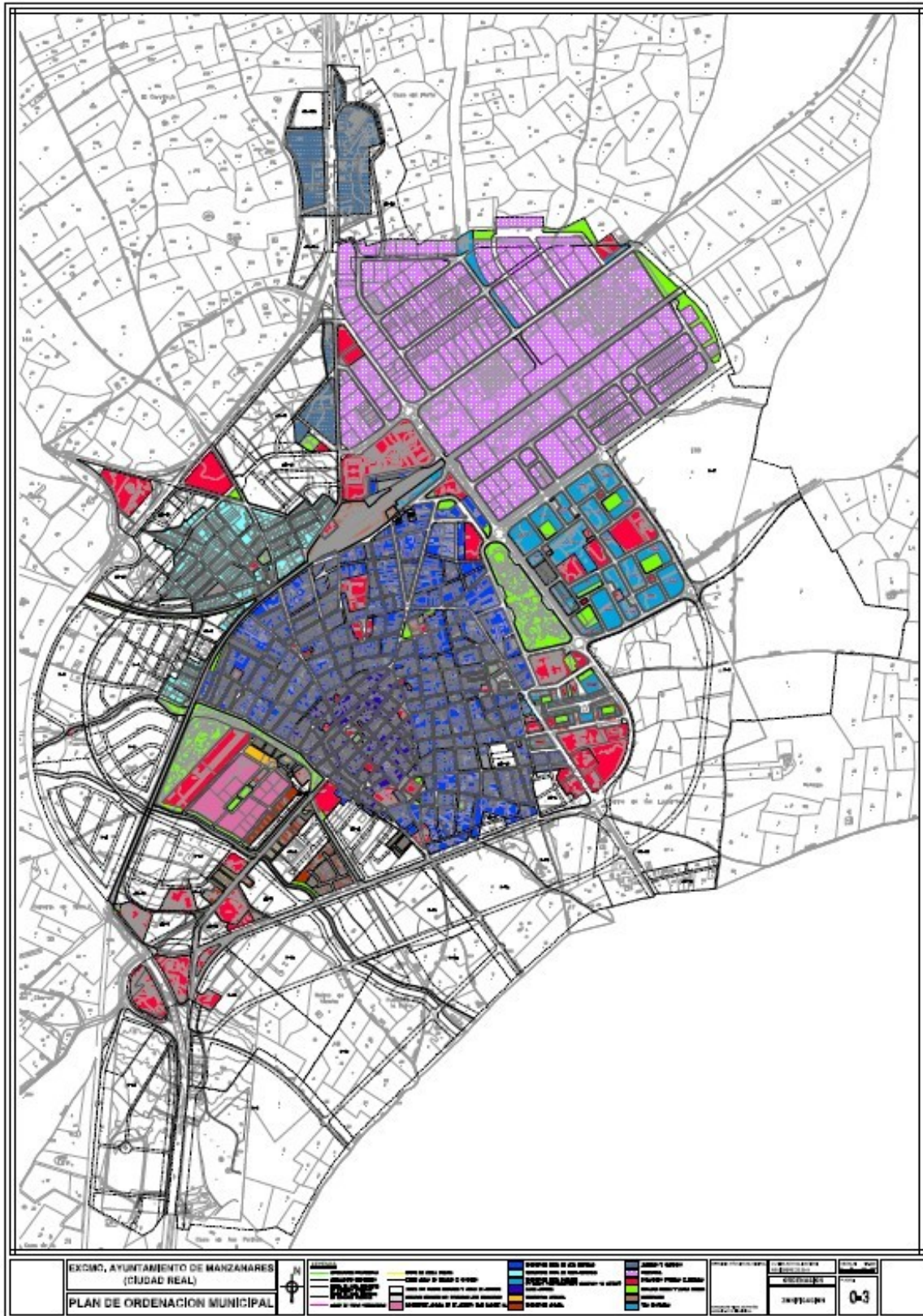
4. PLANOS DE ORDENACIÓN



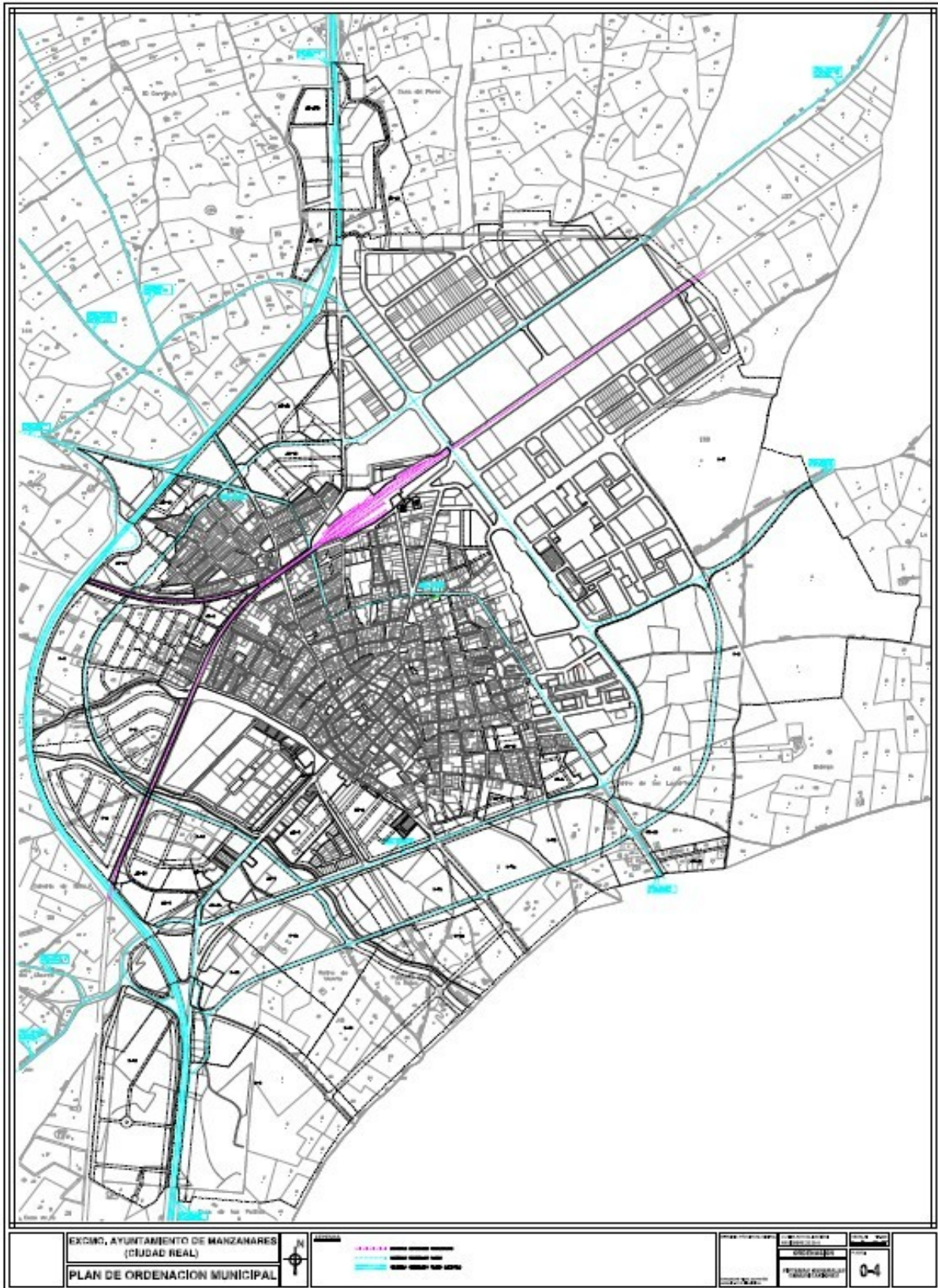
Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.



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.



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.



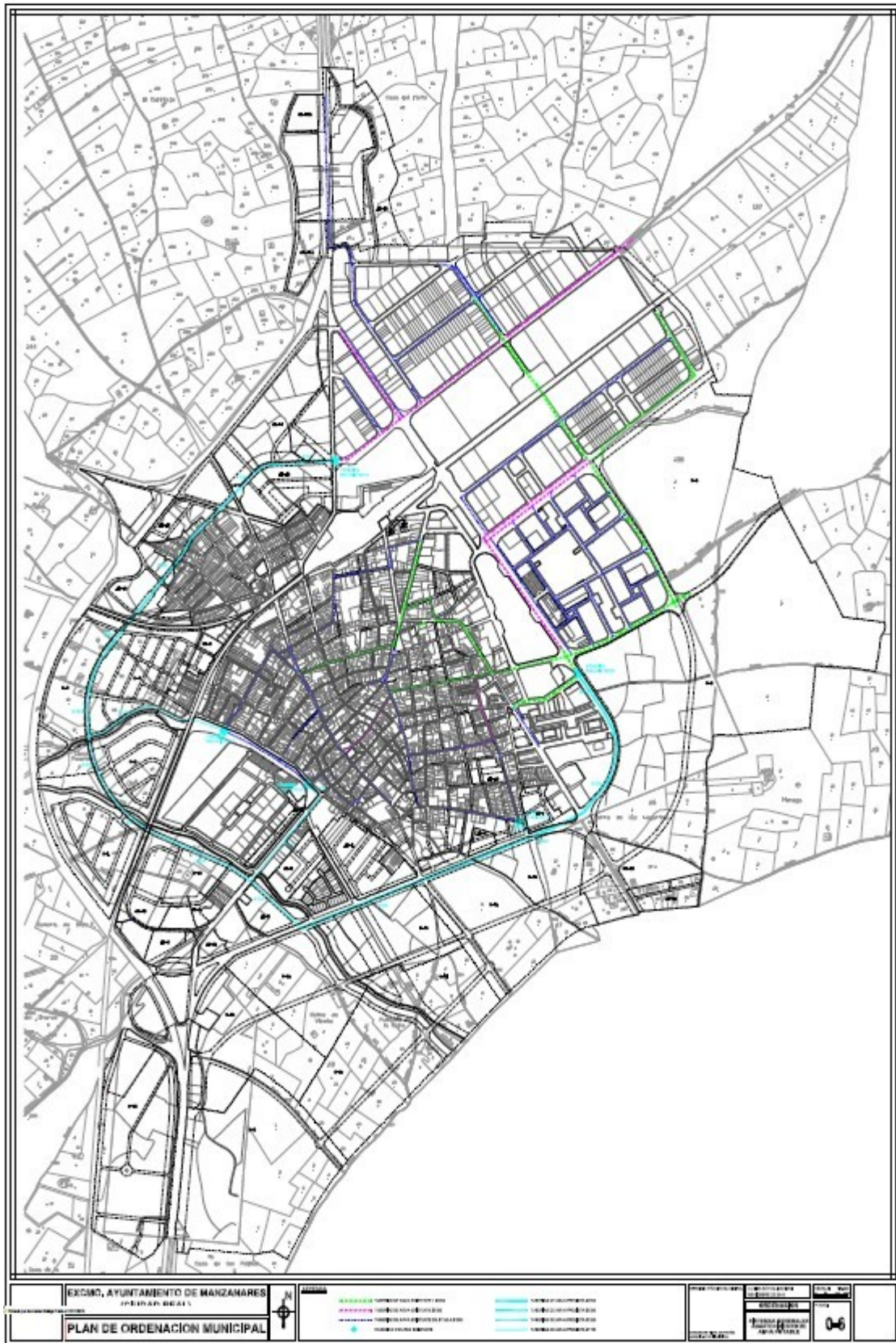
Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

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 56 página/s. Página 45 de 56. Código de Verificación Electrónica (CVE) T3j+jo12sDcGMbLP2g2o



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.



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.

Contra el expresado acuerdo, que es definitiva en la vía administrativa y pone fin a la misma (art. 52.2.a) de la Ley 7/1.985, 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.

Manzanares, 14 de mayo de 2020.- El Alcalde.

Anuncio número 1070

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>