NORMATIVA
PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE MANZANARES

INDICE

1. NORMAS DE CARÁCTER GENERAL 5

1.1 OBJETO, ÁMBITO DE APLICACIÓN Y CONTENIDO 6

1.2 VIGENCIA Y EFECTOS 6

1.3 REVISIÓN Y MODIFICACIÓN. RÉGIMEN DE INNOVACIÓN 8

1.4 PLAZOS DE EJECUCIÓN 10

1.5 ORDENANZAS MUNICIPALES DE CONTENIDO URBANÍSTICO 10

1.6 LICENCIAS URBANÍSTICAS 10

1.7 DEBER DE CONSERVACIÓN. DECLARACIÓN DE RUINA 21

1.8 CLASIFICACIÓN DEL SUELO 21

2. NORMAS GENERALES DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO 23

2.1 SUELO URBANO CONSOLIDADO Y NO CONSOLIDADO 25

2.2 DESARROLLO URBANÍSTICO 29

2.3 EJECUCIÓN MEDIANTE ACTUACIONES URBANIZADORAS 31

2.4 EJECUCIÓN MEDIANTE ACTUACIONES EDIFICATORIAS 31

2.5 EJECUCIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES 32

3. NORMAS GENERALES DE PARCELACIÓN Y EDIFICACIÓN 35

3.1 OBJETO, ÁMBITO DE APLICACIÓN Y CONTENIDO DE ESTE CAPÍTULO 37

3.2 VALLADOS 37

3.3 ESPACIOS COMUNITARIOS 39

3.4 SOTANOS Y SEMISÓTANOS 39

3.5 CONDICIONES ESPECÍFICAS PARA DETERMINADOS USOS 40

3.6 PROTECCIÓN CONTRA EL FUEGO DE LAS EDIFICACIONES 44

3.7 USOS PROVISIONALES EN SOLARES 44

3.8 CONDICIONES GENERALES EXIGIBLES A LOS ESTABLECIMIENTOS PÚBLICOS Y ACTIVIDADES DE ESPARCIMIENTO O RECREATIVAS ……..…..... 45

3.9 APARATOS ELEVADORES ……..... 51

3.10 INSTALACIÓN CLIMA ARTIFICIAL ……..... 52

3.11 ACCESIBILIDAD EXIGIBLE EN LOS ESPACIOS RESERVADOS A LOS TRABAJADORES EN LOS EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS E INSTALACIONES DE USO PÚBLICO ……..... 53

3.12 LOCALES DE ASEO ……..... 54

4. CONDICIONES DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN …….. 57

4.1 OBJETO, ÁMBITO DE APLICACIÓN Y CONTENIDO ……... 59

4.2 RED DE AGUA POTABLE ……... 59

4.3 RED DE ALCANTARILLADO ……... 61

4.4 PAVIMENTACIÓN ……... 63

4.5 ALUMBRADO PÚBLICO ……... 67

4.6 USO DEL VUELO Y SUBSUELO PARA INSTALACIONES URBANAS ……... 69

4.7 MEDIDAS MEDIOAMBIENTALES ……... 72

4.8 PROCEDIMIENTO PARA LA RECEPCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN EJECUTADAS POR PARTICULARES ……... 73

5. CONDICIONES PARTICULARES DE ZONA …….. 75

5.1 CATÁLOGO DE BIENES Y ÁMBITOS PROTEGIDOS ……... 77

5.2 ZONA RESIDENCIAL MIXTA DE ALTA DENSIDAD ……... 81

5.3 ZONA RESIDENCIAL MIXTA DE MEDIA DENSIDAD ……... 96

5.4 ZONA DE CASCO ANTIGUO ……... 97

5.5 ZONA RESIDENCIAL MIXTA ESPECIAL ……... 100

5.6 RESIDENCIAL ADOSADA ……... 104

5.7 ZONA RESIDENCIAL AISLADA ……... 107

5.8 ZONA RESIDENCIAL AISLADA EN EL ANTIGUO PLAN PARCIAL 2A ……... 109

5.9 ZONA DE TALLERES Y SERVICIOS ……... 111

5.10 ZONA INDUSTRIAL ……... 114

5.11 DOTACIONES PÚBLICAS Y PRIVADAS ……... 123

5.12 ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES ……... 124

5.13 ZONA FERROVIARIA ……... 125

5.14 EDIFICACIONES SINGULARES ……... 126

6 NORMATIVA PARA EL SUELO URBANIZABLE ……... 127

ANEXOS: **……..** 131

ANEXO 2. CONCEPTOS Y PARÁMETROS URBANÍSTICOS ……... 133

ANEXO 3. CONDICIONES ESPECÍFICAS PARA LAS ÁREAS DE REPARTO EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO ……..... 141

ANEXO 4. CONDICIONES ESPECÍFICAS PARA LOS SECTORES DE SUELO URBANIZABLE ……..... 173

PLANOS DE ORDENACIÓN: **……..** 191

02. ALINEACIONES ……... 133

02. RETRANQUEOS DEL POLÍGONO INDUSTRIAL. ÁREAS MOVIMIENTO ……..... 141

03. ZONIFICACIÓN ……..... 173

04. SISTEMAS GENERALES. COMUNICACIONES ……... 133

05. SISTEMAS GENERALES. ALCANTARILLADO ……... 133

06. SISTEMAS GENERALES. ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE ……... 133

1. NORMAS DE CARÁCTER GENERAL

1.1. OBJETO, ÁMBITO DE APLICACIÓN Y CONTENIDO

1.1.1. El objeto del presente Plan de Ordenación Municipal (en adelante, POM) es definir la ordenación urbanística para la totalidad del término municipal de Manzanares. Para todo lo no específicamente señalado en el POM, se atenderá a las prescripciones de la legislación general, u otros instrumentos de la ordenación territorial y urbanística que resulten aplicables.

1.1.2. El contenido de la ordenación urbanística vinculante se define en una serie de documentos gráficos (planos de ordenación), unas Fichas Urbanísticas y un documento literal (la presente normativa).

El POM incluye, además, una memoria informativa, memoria justificativa y varios planos de información, que pueden utilizarse para interpretar el contenido de los documentos anteriores.

Se tendrá acceso a estos documentos a través de medios electrónicos.

1.2. VIGENCIA Y EFECTOS

1.2.1. El POM entrará en vigor al día siguiente de la publicación de su aprobación definitiva en el D.O.C.M., y tendrá vigencia indefinida, salvo los casos de revisión, modificación o anulación.

1.2.2. La entrada en vigor del POM implica la derogación del Plan General de Ordenación Urbana anterior, aprobado definitivamente en enero de 1977, así como de los instrumentos que lo desarrollan o modifican, salvo que estén en curso de ejecución, por tener definitivamente aprobados los instrumentos de distribución de beneficios y cargas.

1.2.3. El POM respeta los derechos adquiridos como consecuencia de la aprobación del planeamiento que se encuentre en curso de ejecución en el momento de su aprobación definitiva, sin perjuicio de la fijación de plazos para la finalización de sus previsiones.

En los ámbitos afectados por los instrumentos en curso de ejecución, se concede un plazo de dos años, contados a partir de la aprobación definitiva del POM, para el cumplimiento total de los deberes urbanísticos y solicitud de licencias de parcelación o edificación conforme al planeamiento derogado.

Una vez transcurridos los dos años citados en el párrafo anterior, el Ayuntamiento podrá requerir individualizadamente a los propietarios afectados el cumplimiento de estos deberes, abriendo un nuevo plazo no superior a seis meses para ejecución, advirtiéndoles expresamente de las consecuencias del incumplimiento.

Concluido este último plazo, el Ayuntamiento iniciará la tramitación de un instrumento de planeamiento para definir una nueva ordenación en desarrollo del presente POM.

SITUACIONES FUERA DE ORDENACIÓN

1.2.4. A efectos de aplicación del artículo 24.2.d) del Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla- La Mancha (en adelante, TR.LOTAU) se considerarán fuera de ordenación exclusivamente los edificios que se encuentren en alguna de las situaciones siguientes:

a) Que ocupen suelo expresamente calificado como viario, zonas verdes o espacios libres, o equipamiento público, excepto los chaflanes definidos genéricamente en las esquinas.

b) Que alberguen usos cuyos efectos ambientales vulneren los máximos tolerados por las disposiciones vigentes en materia de molestias, seguridad, salubridad o protección del medio ambiente, o por el planeamiento urbanístico.

c) Los que no puedan ser legalizados por incumplir requisitos objetivos exigibles en suelo rústico.

d) Los calificados expresamente como tales en los planos de ordenación.

En estas edificaciones, solo podrán autorizarse obras de mera conservación, al considerarse totalmente incompatibles con el planeamiento. También se autorizarán las de reforma que tengan por objetivo corregir, o disminuir, los efectos ambientales negativos citados en el punto b).

En los que pudieran resultar parcialmente incompatibles, al contravenir alguna determinación del planeamiento no incluida entre las descritas anteriormente, podrán autorizarse obras de mejora o reforma, siempre que las nuevas obras o usos no agraven la diferencia entre las previsiones del planeamiento y la realidad construida.

En las mismas circunstancias podrán admitirse así mismo ampliaciones, previa cesión del suelo destinado a viales o espacios libres por el planeamiento, salvo que éste esté ocupado por edificaciones en uso, o su cesión suponga un grave perjuicio para las instalaciones existentes. En tanto no se formalicen todas las cesiones, el volumen de la ampliación, además de respetar las limitaciones genéricas de la ordenanza que resulte aplicable, no superará el 20% de la superficie construida existente en el momento de la aprobación definitiva del POM.

No se aplicará la calificación de fuera de ordenación a aquellos edificios que, aun estando en alguna de las situaciones citadas, queden expresamente excluidos en el planeamiento, o a los que se incluyan en catálogos que establezcan medidas especiales de protección.

1.2.5. Las instalaciones existentes que resulten totalmente incompatibles con el planeamiento por incumplir las condiciones ambientales, de uso, o estéticas de la zona en la que se ubican, deberán trasladarse a zonas más adecuadas.

El Ayuntamiento podrá autorizar transitoriamente el funcionamiento de estas instalaciones en su ubicación actual, y conceder licencias para las obras de mejora, reforma o ampliación recogidas en el art. anterior, en el marco de convenios específicos que tengan por objeto la regulación del cierre o traslado de la actividad sin indemnización en un plazo máximo de diez años contado a partir de la firma de cada convenio.

1.3. REVISIÓN Y MODIFICACIÓN. RÉGIMEN DE INNOVACIÓN

PLAZOS PARA LAS FUTURAS REVISIONES O MODIFICACIONES

1.3.1. Con el fin de garantizar la seguridad jurídica, se fija un mínimo de cuatro años antes de revisar integralmente este POM. Este mismo plazo se aplicará a las modificaciones puntuales que disminuyan el aprovechamiento, salvo que exista conformidad de los propietarios afectados.

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL Y DETALLADA. INNOVACIÓN MEDIANTE PLANES PARCIALES O ESPECIALES

1.3.2. A efectos del régimen de innovación que se establece en el artículo 39 y concordantes del TR.LOTAU, y en tanto este tema no se concrete a nivel reglamentario, se considera ordenación estructural:

a) La clasificación del suelo en urbano, urbanizable y rústico.

b) La delimitación del suelo rústico especialmente protegido, o los inmuebles sujetos a un régimen especial de protección incluidos expresamente en catálogos.

c) La definición global de usos e intensidades, y la delimitación de las distintas zonas en suelo urbano y urbanizable. No se considerarán determinaciones estructurales las precisiones de ordenanza que no alteren usos e intensidades globales.

d) La delimitación de sectores de planeamiento parcial o reforma interior establecida directamente en el POM, y los objetivos de ordenación señalados expresamente para cada uno de ellos, en su caso.

e) La delimitación de áreas de reparto, y sus aprovechamientos tipo. No se considerará ordenación estructural la delimitación de unidades de actuación a efectos de la mera ejecución del planeamiento.

f) Los sistemas generales que se definen expresamente como tales en este POM.

El resto del contenido del POM se considerará ordenación de detalle.

RÉGIMEN DE INNOVACIÓN E INICIATIVA DE LOS ESTUDIOS DE DETALLE

1.3.3. Los Estudios de Detalle tendrán los objetos indicados en el artículo 28 del TR.LOTAU.
A efectos de la aplicación del artículo 38.1.a) del TR.LOTAU, en relación con el 28 de la misma ley, se admite la formulación de Estudios de Detalle por particulares al margen de los programas de actuación urbanizadora, aunque no estén delimitados expresamente en el planeamiento, cuando además de respetar los objetivos señalados en el artículo 28, su ámbito sea igual o inferior al de una manzana existente, incluyendo las dos alineaciones de cada calle del contorno, y exista acuerdo previo entre todos los propietarios directamente afectados, que se formalizará expresamente en el expediente.
Cuando el objeto del Estudio de Detalle sea la reordenación de volúmenes, la superficie mínima del conjunto de parcelas afectadas será 1.000 m².
También se admitirá la formulación de estos instrumentos por particulares, cualquiera que sea su ámbito, cuando su objeto sea exclusivamente trasladar a una base topográfica más precisa las determinaciones de ordenación del planeamiento vigente.

DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE ACTUACIÓN PARA LA EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO

1.3.4. La delimitación de las unidades de actuación para la ejecución del planeamiento no se considera modificación del POM, pudiendo tramitarse como parte del contenido de la alternativa técnica de los programas de actuación urbanizadora, o mediante el procedimiento establecido en la normativa reguladora de la actividad de gestión urbanística cuando no tengan por objeto la delimitación del ámbito de un programa.

1.4. PLAZOS DE EJECUCIÓN

1.4.1. Con el fin de evitar la retención especulativa de solares, éstos deberán edificarse en el plazo máximo fijado en el artículo 130.2 del TR.LOTAU. En caso de incumplimiento de este plazo, se estará a lo previsto en el artículo 132 y concordantes del TR.LOTAU.

1.4.2. En el suelo clasificado como urbanizable, y en el urbano no consolidado, se fija un plazo de cuatro años para la presentación de los programas de actuación urbanizadora.

Dado que el Ayuntamiento puede promover de oficio en cualquier momento el planeamiento de detalle y/o los programas de actuación urbanizadora necesarios, o convocar los correspondientes concursos, este plazo se fija únicamente a efectos de garantizar la seguridad jurídica de la ordenación definida en el POM durante este mismo periodo de tiempo (artículo 48 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana).

1.5. ORDENANZAS MUNICIPALES DE CONTENIDO URBANÍSTICO

1.5.1. El Ayuntamiento podrá regular mediante ordenanzas municipales de edificación y urbanización, tramitadas conforme a la legislación local, determinadas cuestiones genéricas de contenido urbanístico, siempre que no afecten a la edificabilidad y destino del suelo. Los aspectos de la edificación y/o urbanización que afecten a los usos o intensidades admisibles en una ubicación determinada, o que dependan en su aplicación de esta ubicación, se incluirán necesariamente en el sistema de planeamiento, tramitándose su aprobación conforme a la legislación urbanística.

1.6. LICENCIAS URBANÍSTICAS

1.6.1. Están sujetos a previa licencia municipal, con independencia de otras autorizaciones exigibles según la legislación aplicable en cada caso, todos los actos de edificación y uso del suelo, enumerados en el artículo 165 del TR.LOTAU.

Quedan sujetos al régimen de comunicación previa descrito en el artículo 158 de la misma ley, los actos de aprovechamiento y uso del suelo no incluidos en la relación anterior.

El Ayuntamiento podrá ampliar y concretar estas listas mediante una ordenanza municipal.

Aunque en la actualidad no está sujeta a licencia municipal la pintura exterior de edificios, si será necesario comunicarlo al Servicio Técnico Municipal para que, en caso de que el inmueble esté incluido en el documento de Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos de Manzanares, se puedan establecer los condicionantes que se estimen oportunos.

AUTORIZACIONES PREVIAS

1.6.2. Cuando sean necesarias autorizaciones previas de entidades diferentes al Ayuntamiento, en función de los usos proyectados, o de su ubicación, y éstas condicionen la posibilidad de conceder la licencia municipal, y en concreto, en los expedientes que deban someterse a evaluación ambiental según la legislación vigente, al solicitar la licencia municipal se acompañará justificante de la solicitud de la autorización o autorizaciones previas que sean necesarias. En estos casos, el expediente municipal se entenderá suspendido durante el tiempo legalmente establecido para la resolución del expediente o expedientes previos, continuando posteriormente su tramitación en función del resultado de las autorizaciones previas.

REQUISITOS GENERALES DE LAS INSTANCIAS

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

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

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

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

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

e) Descripción suficiente de las obras o usos proyectados.

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

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

PLAZOS

1.6.4. Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 66 del TR.LOTAU para el suelo rústico, las licencias contendrán en sus determinaciones el plazo de iniciación, el plazo máximo de ejecución, y el máximo durante el cual puede estar interrumpida la ejecución de las obras por causa imputable al promotor de la obra. En el caso de que no estén previstos expresamente en la licencia, se entenderá que los plazos son los citados de forma subsidiaria en el artículo 167.2 del TR.LOTAU.

1.6.5. Los interesados podrán solicitar la prórroga de los plazos concedidos para ejecutar las previsiones de una licencia por un tiempo no superior al establecido en un principio tantas veces como sea necesario. Esta prórroga se considerará a todos los efectos como una nueva licencia, salvo en lo que se refiere a la instancia, que podrá referirse al proyecto presentado en un principio. Las prórrogas podrán dar lugar al cobro de las tasas correspondientes a la tramitación de una nueva licencia, de acuerdo con las ordenanzas fiscales aplicables.

CADUCIDAD DE LAS LICENCIAS

1.6.6. Una vez transcurridos los plazos sin que se hayan ejecutado sus previsiones, las licencias urbanísticas podrán declararse caducadas por el mismo órgano con competencia para otorgarlas. La caducidad será notificada a los interesados mediante el mismo procedimiento utilizado para notificar la concesión de la licencia.

LICENCIAS DE PARCELACIÓN O SEGREGACIÓN

1.6.7. Las instancias solicitando licencias de parcelación se acompañarán con un proyecto firmado por técnico competente indicando el estado actual de la finca, apoyado en la cartografía municipal, o catastral, un plano de estado final de los lotes resultantes con cotas y/o coordenadas suficientes para replantearlos sobre el terreno, y una relación de superficies.

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

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

1.6.8. Cuando la parcelación proyectada suponga la creación o modificación de alineaciones, antes de tramitar la licencia deberá aprobarse el instrumento de planeamiento necesario para aprobarlas. Cuando esté afectada por viales o espacios libres con trazado aprobado, pero que todavía no se han cedido formalmente al Ayuntamiento, antes de tramitar la licencia deberán formalizarse las cesiones previstas en el planeamiento.

1.6.9. Cuando la superficie de alguno de los lotes sea inferior a la mínima señalada en el planeamiento, pero la segregación pueda autorizarse por tratarse de ajustes de linderos o finalidades no urbanísticas, el Ayuntamiento solo concederá la licencia advirtiendo la inedificabilidad de los lotes resultantes, o condicionándola a una finalidad concreta, debiendo inscribirse esta condición en el Registro de la Propiedad.

1.6.10. En suelo urbano no consolidado, y en suelo urbanizable declarado expresamente como tal, no se permiten las parcelaciones, salvo que tengan por objeto la adecuación de los linderos a los límites de los ámbitos de ordenación o ejecución señalados en el planeamiento.

1.6.11. No será necesaria licencia expresa de parcelación, con independencia de la aplicación de las tasas que procedan, cuando los lotes se produzcan como consecuencia de la aprobación de proyectos de reparcelación, compensación o normalización de fincas.

LICENCIAS DE VALLADO

1.6.12. Con las instancias solicitando licencias de vallado, deberá presentarse un plano acotado de la finca, indicando los viales o espacios libres afectados en su caso, y una descripción constructiva detallada del tipo de valla a ejecutar.

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

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

LICENCIAS DE EDIFICACIÓN. OBRAS MAYORES Y MENORES

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1.6.17. Las licencias de obra menor no requieren la presentación de proyecto técnico, aunque el Ayuntamiento podrá exigir memoria técnica valorada y dirección facultativa cuando estime necesaria la intervención de profesionales titulados.
Asimismo, cuando se estime necesario, el Ayuntamiento exigirá la presentación de un plano donde se ubiquen las obras a realizar en el interior de la parcela.

LICENCIAS PARA EJECUCIÓN DE INSTALACIONES O ADAPTACIÓN DE LOCALES

1.6.18. Las licencias de ejecución de instalaciones o adaptación de locales, y las de apertura o uso de estas mismas instalaciones o locales, se tramitarán sobre la base de una misma descripción técnica de la instalación, con independencia de que se tramite uno o varios expedientes, en función de su regulación específica. Sin perjuicio de la exigencia de justificante de dirección facultativa para conceder la licencia de ejecución, cuando la naturaleza de la actividad exija la presentación de un proyecto técnico firmado por técnico competente el mismo recogerá los contenidos que en esta sección se determinan.

Proyecto o soporte documental de las actividades: Definición o concepto.

1.6.18.1. El proyecto técnico es el conjunto de documentos mediante los cuales se definen y determinan:

- Las actividades.
- Los establecimientos donde se desarrollan o prevén desarrollarse.
- Las instalaciones contenidas y previstas en los mismos.

Los expresados documentos habrán de justificar técnicamente las soluciones propuestas o en ellos recogidas, de acuerdo con las especificaciones requeridas por las normas que sean aplicables.
Además de contener una definición clara de la actividad proyectada y de su desarrollo productivo, su contenido mínimo de la Memoria del Proyecto responderá, esencialmente, a la estructura que a continuación se presenta.

Proyecto o soporte documental de las actividades: Contenidos.

A) MEMORIA

1.6.18.2. Titular y definición de la actividad.

Debe recogerse una denominación precisa de la actividad, indicando si es de nueva implantación, o si se trata de ampliación, traslado, modificación (sustancial o no), reforma o legalización de una ya existente.

Habrá asimismo de indicarse expresamente el nombre del titular que promueve la actividad y del nombre y titulación del Técnico o Técnicos autores de la documentación.

1.6.18.3. Definición del establecimiento.

Se definirán la forma de implantación de la actividad en el edificio o recinto y en la parcela, las características constructivas y estructurales de la edificación donde, en su caso, se sitúa el establecimiento, las dimensiones de espacios, alturas, número de plantas totales de dicho edificio, las condiciones generales de acceso a los diferentes usos implantados en el mismo, su relación con otros establecimientos cercanos y las zonas comunes de la edificación, en su caso, etc.

1.6.18.4. Proceso productivo o de uso.

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

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

1.6.18.5. Justificación urbanística.

Se definirán los siguientes aspectos:

- Emplazamiento geográfico, viarios y accesos; planeamiento urbanístico aplicable, clasificación y calificación del suelo; planeamiento de desarrollo vigente, en su caso, superficie del solar, ocupación de parcela.
- Tipología edificatoria propia y de colindantes; antigüedad de la edificación.

- Usos colindantes y compatibilidad de los mismos en función de las normas urbanísticas y medioambientales.

1.6.18.6. Accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas.

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

1.6.18.7. Normas higiénico-sanitarias y de prevención de riesgos laborales.

Se incluirá la justificación del cumplimiento del articulado, y el desarrollo pormenorizado del mismo, en lo relativo a las normas aplicables en cada caso, en función del tipo de actividad de que se trate, y fundamentalmente las que desarrollan la Ley 31/1995, de 8 de noviembre, de Prevención de Riesgos Laborales y las disposiciones promulgadas sobre Reglamentación Técnico-Sanitaria relacionada con la alimentación y el comercio alimentario.

1.6.18.8. Condiciones de seguridad y prevención de incendios.

Se realizará una descripción pormenorizada del articulado aplicable contenido en las normas generales sobre protección y prevención contra incendios y las específicas que contengan referencias sobre dicha materia, por razón del tipo de actividad, definiendo: medidas adoptadas, condiciones de entorno, ocupación máxima de cálculo, compartimentación y alturas de evacuación (del local y del edificio); comportamiento, resistencia y estabilidad estructural ante el fuego de los materiales y elementos constructivos, estructurales y de compartimentación, protecciones activa y pasiva, zonas de riesgo especial (delimitación y clasificación), condiciones de evacuación, señalización e iluminación de emergencia, instalaciones específicas proyectadas, análisis de la combustibilidad de los materiales almacenados, cálculo de la carga total y ponderada de fuego, etc.

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

1.6.18.9. Estudio acústico.

Se realizará un análisis detallado del cumplimiento del CTE-DB-HR y de la Ordenanza Municipal de Protección del Medio Ambiente en Materia de Ruidos y Vibraciones.

Se desarrollarán las exigencias que al respecto se contienen en esta última Ordenanza, y en todo caso se hará alusión a: valores de emisión e inmisión acústica, descripción de las soluciones constructivas existentes y utilizadas (aislamientos generales y específicos, puentes acústicos, etc.), y definición y justificación de los valores de aislamiento acústico existentes y proyectados.

1.6.18.10. Otros aspectos medioambientales. Estudio de impactos y medidas correctoras.

Se incluirá un análisis pormenorizado de las emisiones de humos, olores, vapores, gases, residuos asimilables a urbanos y tóxicos y peligrosos, vertidos y depuración, etc., con identificación de los focos emisores.

Deberá hacerse especial mención a las soluciones proyectadas para los problemas concretos existentes (ventilación forzada, sistema de evacuación de humos y gases, sistemas de vertido y depuración, etc.), así como a las técnicas empleadas para prevenir, minimizar, corregir y controlar los impactos y afecciones presumibles, justificando los medios técnicos empleados y, en su caso, la no aplicación de las técnicas mejores o de las mejores técnicas disponibles.

Se definirán asimismo los riesgos medioambientales previsibles y las medidas correctoras propuestas, como mínimo con relación a los siguientes aspectos:

- Emisiones a la atmósfera.
- Utilización del agua y vertidos líquidos.
- Generación, almacenamiento y eliminación de residuos.
- Almacenamiento de productos.
- Medidas empleadas para garantizar un consumo racional de agua y energía en el desarrollo de la actividad.

1.6.18.11. Memoria técnica de instalaciones.

Debe definirse con suficiente grado de detalle la totalidad de las instalaciones requeridas, existentes y proyectadas (electricidad, climatización, saneamiento y vertido, ventilación, iluminación, fontanería, etc.), justificando técnicamente su diseño.

B) PLANOS

1.6.18.12. Situación y emplazamiento.

- Realizados a escala adecuada (1:500, 1:1.000 ó 1:2.000), localizarán los usos y edificaciones colindantes, señalando las distancias a viviendas, tomas de agua y acometidas de saneamiento, etc.

- Deben recoger las condiciones de accesibilidad y eliminación de barreras. Debe recogerse la localización del establecimiento en el interior de la parcela y las distancias a linderos y a vías públicas, en su caso y a todas aquellas instalaciones que pudieran condicionar el proyecto (líneas eléctricas aéreas, etc.).

1.6.18.13. Estados previo y reformado.

- Deberán contener plantas, alzados y secciones acotadas de la totalidad del establecimiento donde se asienta la actividad, tanto en el estado actual del mismo (o previo a la implantación de la actividad), como tras la instalación de los usos previstos, señalando el específico de cada dependencia. Las plantas deben representarse amuebladas, con maquinaria y elementos previstos.
- Debe aportarse el plano de la fachada principal del edificio, junto con las fachadas de los colindantes.

1.6.18.14. Accesibilidad.

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

1.6.18.15. Planos de instalaciones.

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

1.6.18.16. Planos acústicos.

Ajustados a lo exigido por las normas vigentes al respecto, y fundamentalmente, por lo establecido en la Ordenanza Municipal de Protección Ambiental en materia de Ruidos y Vibraciones.

1.6.18.17. Detalles constructivos.

De forma especial se mostrarán con detalle las soluciones constructivas relativas a la corrección de los efectos medioambientales de la actividad (insonorización, evacuación de humos y olores, evitación de vibraciones, etc.).

C) MEDICIONES Y PRESUPUESTO

1.6.18.18. Se recogerán todas las unidades proyectadas y con mayor detalle aquellas que se refieran a los elementos protectores y correctores.

D) ESTUDIO (BÁSICO) DE SEGURIDAD Y SALUD

1.6.18.19. Redactado de acuerdo con arreglo a las determinaciones del Real Decreto 1.627/1997, de 24 de octubre, por el que se establecen disposiciones mínimas de seguridad y de salud en las obras de construcción.

E) OTROS

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

LICENCIAS DE PRIMERA UTILIZACIÓN U OCUPACIÓN

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

a) Certificación expedida por técnico competente acreditativa de la finalización de las obras conforme a la descripción del proyecto, o en el caso de obras promovidas por las Administraciones Públicas, mediante la aportación del acta de recepción de las obras.

b) Acreditación documental del cumplimiento de todos los requisitos impuestos por la legislación reguladora de la edificación para la entrega de ésta a sus usuarios.

c) En su caso, otorgamiento de las autorizaciones exigidas para la obra en cuestión, de conformidad con las determinaciones del TR.LOTAU y del RDU.

d) Un ejemplar del Libro del Edificio con la documentación requerida en el artículo 4 del Decreto 81/2007, de 19 de junio, por el que se regula el Libro del Edificio para edificios destinados a vivienda en Castilla-La Mancha.

e) Acreditación de la calificación definitiva de las viviendas sujetas a alguno de los regímenes de protección pública o del documento previsto en la normativa de viviendas protegidas, emitida por el órgano competente.

1.7. DEBER DE CONSERVACIÓN. DECLARACIÓN DE RUINA

1.7.1. Los propietarios de terrenos, edificios o instalaciones tienen el deber de mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y decoro, en los términos previstos en el artículo 137 y concordantes del TR.LOTAU, completados con las disposiciones del planeamiento urbanístico. El deber de conservación de las edificaciones tiene como límite la situación legal de ruina, que deberá ser declarada expresamente por el Ayuntamiento.

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

1.7.2. En tanto no se desarrolle reglamentariamente el artículo 139.2 del TR.LOTAU, los expedientes de declaración de ruina se tramitarán siguiendo el procedimiento descrito en los artículos 17 y siguientes del Reglamento de Disciplina Urbanística, ajustándose a los criterios técnicos y con los efectos citados en el artículo 139 del TR.LOTAU.

1.8. CLASIFICACIÓN DEL SUELO

1.8.1. A efectos de la aplicación del régimen jurídico correspondiente, se clasifica el suelo del término municipal en las categorías siguientes:

a) Suelo urbano, diferenciando las categorías de consolidado y no consolidado

b) Suelo urbanizable.

c) Suelo rústico, diferenciando entre las categorías de suelo rústico de reserva y protegido.

Los ámbitos físicos de estas clases de suelo se definen en los planos de ordenación, y el régimen jurídico aplicable es el que resulta en cada caso de la aplicación de la legislación vigente, completada con las determinaciones de este POM.

2. NORMAS GENERALES DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO

2.1 SUELO URBANO CONSOLIDADO Y NO CONSOLIDADO

SUELO URBANO CONSOLIDADO POR LA URBANIZACIÓN

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

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

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

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

En el suelo urbano consolidado por la urbanización se permite:

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

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

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

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

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

2.1.2. De acuerdo con el artículo 70.3 del TR.LOTAU, en suelo urbano consolidado no se delimitan áreas de reparto, constituyendo cada solar el ámbito espacial de atribución del aprovechamiento.

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO POR LA URBANIZACIÓN

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

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

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

2.1.4. El cumplimiento de los estándares de calidad citados en el artículo 31 del TR.LOTAU en suelo urbano se referirá a los sectores de reforma interior, cuando existan, o en caso contrario, a las áreas de reparto.

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

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

2.1.6. En la superficie bruta de las fincas se entenderán comprendidas las cesiones ya realizadas, cuando puedan justificarse documentalmente. También se incluirá, salvo especificación en contrario, el suelo expropiado o adquirido de forma onerosa por la Administración, aunque en este caso, el titular de los derechos urbanísticos será ésta última.

2.1.7. Esta normativa se complementa con las fichas resumen para cada área de reparto, donde se definen los usos e intensidades globales, el aprovechamiento tipo, la ordenación orientativa o vinculante, y las características de las conexiones necesarias con las infraestructuras municipales existentes. Salvo especificación en contrario, serán

vinculantes los parámetros de uso, densidad, intensidad (edificabilidad), y porcentaje global de cesiones para dotaciones, zonas verdes y espacios libres referidos a la superficie bruta de las fincas, y orientativos el diseño del viario, la ubicación de las cesiones, y las cifras absolutas, que dependerán de la medición topográfica definitiva de las fincas afectadas.

2.1.8. Cuando se definan varias unidades de actuación en un área de reparto, y en tanto no se manifieste expresamente lo contrario, se entenderá que todas ellas deben tener el mismo aprovechamiento tipo y porcentaje total de cesiones obligatorias por todos los conceptos.
Excepcionalmente, cuando el aprovechamiento tenga que repartirse de forma heterogénea entre varias unidades de actuación en cada sector o área de reparto, se compensará en la forma prevista en el artículo 68 y concordantes del TR.LOTAU.
Si la delimitación de las unidades con aprovechamientos heterogéneos se realiza a propuesta de particulares, el orden de ejecución comenzará obligatoriamente por las que tengan un mayor porcentaje de cesión de suelo por todos los conceptos.

2.1.9. La formalización de los deberes de cesión y equidistribución será previa a las licencias de parcelación. Para conceder licencias de edificación será necesaria, además, la ejecución y recepción de las obras de urbanización, o en su defecto, que se haya aprobado el proyecto de urbanización y prestado fianza en cuantía suficiente para garantizar su ejecución. La cantidad garantizada cubrirá el 100% del presupuesto de licitación de las obras de urbanización pendientes de ejecutar, de acuerdo con las calidades previstas en los proyectos aprobados y aplicando precios de mercado. Una vez recibidas provisionalmente las obras, el Ayuntamiento podrá admitir la sustitución de esta garantía por otra equivalente al 10% del mismo presupuesto hasta el momento de la recepción definitiva.

2.1.10. De forma transitoria, en suelo urbano no consolidado podrá admitirse la ejecución directa de obras de consolidación, mejora o ampliación de edificios o instalaciones existentes que no se encuentren fuera de ordenación, antes del cumplimiento total de los deberes de cesión y urbanización, con un límite, en caso de ampliación, del 20% de la superficie construida existente en el momento de la aprobación definitiva del POM, siempre que no se supere en la parcela afectada el 50% de la edificabilidad bruta asignada por este mismo instrumento, ni se dificulte el futuro desarrollo de la unidad de actuación. En estos casos será requisito imprescindible el mantenimiento de la parcela original.

2.1.11. La financiación de las obras exteriores, calles de borde y sistemas generales de cada unidad de actuación se detallará en las propuestas jurídico-económicas de los correspondientes programas de actuación urbanizadora.

2.1.12. En suelo urbano no consolidado podrán concederse licencias de vallado antes de formalizar las cesiones, siempre que los propietarios se comprometan por escrito a demoler las vallas a su costa cuando el Ayuntamiento lo requiera, con el fin de no perjudicar la futura apertura de los viales ni el reparto de cargas y beneficios de cada unidad de actuación. Los vallados se ajustarán, en cualquier caso, a las tipologías indicadas en el capítulo tres de esta normativa.

MODIFICACIONES DEL PLANEAMIENTO QUE IMPLICAN CAMBIOS EN LAS CATEGORÍAS DE SUELO URBANO

2.1.13. En los planos de ordenación se delimitan las categorías de suelo urbano consolidado y no consolidado mediante la definición de áreas de reparto, en función de la situación de hecho existente en el momento de aprobar el POM, y de los usos e intensidades previstos en el mismo. Se considera, sin embargo, que tanto la primera como los segundos pueden cambiar con el tiempo, como consecuencia de la ejecución, o del régimen de innovación del propio planeamiento.

Con el fin de que estos cambios no afecten a los derechos y deberes de la propiedad definidos en el POM, se seguirán las siguientes reglas:

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

B. En suelo urbano consolidado pueden proponerse voluntariamente operaciones de reforma interior. En estos casos, se aplicarán los instrumentos de desarrollo urbanístico y ejecución propios del suelo urbano no consolidado.

Se entenderá que existe reforma interior, cuando se realicen operaciones que impliquen apertura de nuevos accesos, públicos o privados, o la modificación de los existentes, con el fin de incrementar el número de solares o su edificabilidad.

Cuando se mantenga el uso original residencial, industrial o dotacional, las cesiones obligatorias en concepto de zonas verdes y dotaciones en las operaciones de reforma interior serán proporcionales a la diferencia entre el aprovechamiento urbanístico existente, y el previsto en la nueva ordenación.

Estas cesiones se aplicarán siempre que aumente el aprovechamiento permitido, con independencia de que exista, o no, una actuación urbanizadora.

Cuando se proponga un uso residencial en áreas consolidadas como industriales, o dotacional privado, se exigirá la totalidad de las cesiones correspondientes al uso residencial conforme al artículo 31 del TR.LOTAU, calculadas con los criterios del artículo 2.1.5 de esta normativa.

Cuando se propongan usos industriales o terciarios en áreas residenciales, no se exigirán cesiones por este concepto.

En cualquier caso, se descontarán las cesiones ya realizadas con destino a espacios libres, zonas verdes o dotaciones públicas.

C. En suelo urbano considerado como no consolidado por el POM, pueden proponerse actuaciones que permitan mantener la estructura parcelaria, la delimitación de los espacios públicos y el nivel de urbanización existentes. En estos casos, podrán aplicarse los instrumentos de ejecución propios el suelo consolidado (actuaciones edificatorias), pero la cesión de suelo para espacios libres, zonas verdes y dotaciones, será la que corresponda al uso definitivo según los estándares del artículo 31 del TR.LOTAU, calculada con los criterios del artículo 2.1.5 de esta normativa.

D. Cuando se propongan cambios de uso o aumentos de la edificabilidad en suelo urbano no consolidado, será necesario recalcular los aprovechamientos tipo y las cesiones con los criterios generales aplicados en este POM y en la legislación urbanística.

La cesión del 10% de aprovechamiento se aplicará en todos los casos siguiendo los criterios señalados directamente en el TR.LOTAU.

2.2 DESARROLLO URBANÍSTICO

2.2.1. Este POM contiene la ordenación detallada de todo el suelo urbano con un nivel de precisión equivalente a la escala gráfica 1:1.000. Sin embargo, en el suelo urbano no consolidado se considera conveniente la tramitación de instrumentos de desarrollo urbanístico aunque no se modifique esta ordenación, con el fin de trasladar el diseño a una base topográfica más precisa, que facilite el replanteo sobre el terreno y la medición definitiva de las superficies. Los ajustes que no impliquen modificación de la ordenación prevista en el planeamiento podrán formalizarse mediante Estudios de Detalle de iniciativa pública o privada, con independencia del ámbito de actuación.

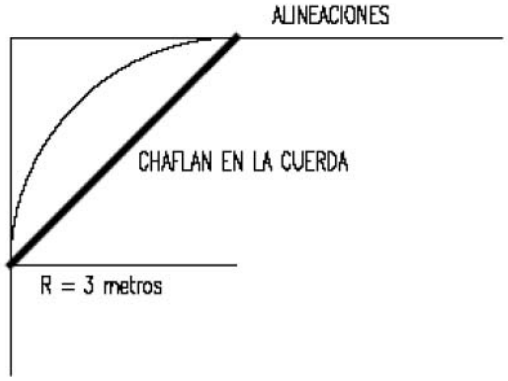
2.2.2. Cuando se pretenda modificar la ordenación prevista en el POM a iniciativa de particulares, el nuevo viario será de titularidad y conservación privadas.

2.2.3. El nuevo viario, tanto público como privado, cumplirá las condiciones mínimas siguientes:

a) Anchura mínima entre alineaciones de 12 m., salvo los supuestos previstos en el punto b).5 de este mismo artículo.

b) Cuando se diseñe una nueva calle, se delimitará con claridad el espacio destinado a tránsito de peatones, aparcamiento de vehículos, y carriles de circulación rodada, o uso mixto para peatones y vehículos con las anchuras mínimas siguientes:

1. Ancho mínimo de aceras de 2,0 m.
2. Ancho mínimo de bandas de aparcamiento en línea de 2,2 m.
3. Ancho mínimo de los carriles de circulación rodada de 3 m.
4. Se admitirán calles complementarias peatonales, o de tráfico mixto sin aceras diferenciadas, de 6 m. de anchura mínima y que en todo caso permita la intervención de los bomberos y más concretamente del punto 1.1. del CTE DB SI-5. En cualquier caso, solo se admitirán calles de menos de 10 m. cuando exista otra alternativa de acceso rodado a las cocheras.
5. En todas las esquinas que admitan tráfico rodado se formarán chaflanes definidos por la cuerda de un arco de 3 m. de radio que una las dos alineaciones, siempre que éstas formen un ángulo igual o inferior a 120º.



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

1. Longitud máxima de 50 m excluido el espacio dedicado en el punto 3 al cambio de sentido de vehículos.
2. No presentará curvas, de forma que pueda verse toda su longitud desde la entrada.

3. Se diseñará una cabeza de giro con un diámetro mínimo de 12 m., o un final en "T", para permitir el cambio de sentido de los vehículos.
4. Permitirá la intervención de los bomberos y más concretamente del punto 1.1 del CTE DB SI-5.

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

2.3 EJECUCIÓN MEDIANTE ACTUACIONES URBANIZADORAS

2.3.1. En el suelo urbano no consolidado, la ejecución del planeamiento se realizará, en principio, mediante el régimen de actuaciones urbanizadoras.
También se utilizará este régimen en operaciones de reforma interior en el suelo urbano consolidado, cuando el desarrollo previsto implique la ejecución mediante este sistema en los términos previstos en el art. 99 del TR.LOTAU.
En tanto no se desarrolle reglamentariamente el artículo anterior, se entenderá que existe una transformación del suelo que requiere una actuación urbanizadora, cuando se prevea la apertura de calles o espacios públicos o comunitarios que permitan el acceso a nuevos solares. En caso contrario, se aplicará el régimen de las actuaciones edificatorias.

2.3.2. La cuantificación de las cesiones en concepto de zonas verdes y dotaciones, y en general, la definición de derechos y deberes de la propiedad, se basará en los criterios del apartado 2.1 de esta normativa, con independencia del régimen utilizado para la ejecución de las previsiones del planeamiento.

2.4 EJECUCIÓN MEDIANTE ACTUACIONES EDIFICATORIAS

2.4.1. En suelo urbano consolidado, la ejecución de las determinaciones del planeamiento se realizará, en principio, mediante la directa realización, en las correspondientes parcelas o solares, de las obras de edificación precisas para la materialización del aprovechamiento previsto por aquél.

2.4.2. En actuaciones edificatorias de nueva planta, será obligatorio respetar en cualquier caso los chaflanes citados en el artículo 2.2.3.

2.4.3. Cuando se hayan señalado, en suelo urbano consolidado, cesiones puntuales con el fin de rectificar alineaciones, u otros objetivos que no requieran la tramitación de instrumentos compensatorios, la formalización de estas cesiones será previa a la concesión de cualquier licencia de parcelación o edificación en la parcela afectada, salvo

los supuestos previstos en el art. 1.2.4. En el suelo urbano no consolidado se estará a lo previsto en el art. 2.1.10.

2.4.4. Cuando se hayan previsto expropiaciones puntuales, su formalización no será requisito previo para la concesión de las licencias, pero éstas deberán respetar el suelo sujeto a expropiación, evitando actuaciones que supongan un incremento de su valor o dificultar su futura ocupación para los fines previstos en el planeamiento.

2.4.5. Cuando el Ayuntamiento detecte la necesidad de completar las obras de urbanización en el suelo urbano consolidado al tramitar licencias de obra o parcelación, podrá optar por ejecutarlas de oficio como obras públicas ordinarias, o exigir su ejecución por parte de los propietarios afectados en el marco de actuaciones edificatorias. En este último caso:

a) El Ayuntamiento deberá concretar las obras de urbanización que resulten exigibles en los plazos de tramitación de las licencias de obra de las edificaciones asociadas.

b) La definición técnica de las obras de urbanización que vayan a cederse al Ayuntamiento se contendrá en un proyecto independiente, que se aprobará previamente por el órgano competente para conceder la licencia de edificación asociada.

c) Las obras de urbanización se recibirán por el Ayuntamiento por el mismo procedimiento establecido para las que se incluyan en actuaciones urbanizadoras, o en su defecto, conforme a la legislación de contratos de las administraciones públicas en lo que resulte de aplicación.

d) Para conceder la licencia de edificación asociada, será necesario cumplir los requisitos citados en el art. 2.1.9 de esta normativa.

2.5 EJECUCIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES

2.5.1. Se consideran sistemas generales:

a) La depuradora de aguas residuales, los tramos de la red de saneamiento señalados como tales en el plano de previsiones de infraestructura, y en todo caso, los que afecten a más de un sector de suelo urbanizable.

b) Las captaciones y depósitos, los tramos de la red de agua potable señalados como tales en el plano de previsiones de infraestructura, y en todo caso, los que afecten a más de un sector de suelo urbanizable.

c) Las carreteras, travesías, y viales señalados en el plano de previsiones de infraestructura, y en todo caso, los que afecten a más de un sector de suelo urbanizable.

d) Los espacios libres, zonas verdes u otras dotaciones señaladas como tales en los planos de ordenación.

e) Las obras de acondicionamiento y drenaje que se realicen sobre las vaguadas señaladas en el plano de previsiones de infraestructura.

2.5.2. En el suelo urbano consolidado, el suelo destinado a sistemas generales se obtendrá por expropiación cuando así se señale expresamente en el planeamiento, en los proyectos de obra, o en cualquier otro instrumento que implique la declaración de utilidad pública, y por cesión directa en concepto de rectificación de alineaciones en el resto de los casos. En el suelo urbano no consolidado, se obtendrá por cesión, contabilizándose, o no, como dotacional, dentro de los porcentajes citados en el art. 31 del TR.LOTAU, en función de las especificaciones de la ficha correspondiente.

2.5.3. En el suelo urbano consolidado, los sistemas generales se ejecutarán, en principio, como obras públicas ordinarias. En el no consolidado, su ejecución y financiación se regulará expresamente en los convenios urbanísticos de los programas de actuación urbanizadora, incluyendo todos los tramos necesarios para el funcionamiento normal de los distintos servicios, hasta su conexión con los existentes. El mismo régimen se aplicará a las obras de urbanización situadas en calles de borde de las unidades de actuación.

3. NORMAS GENERALES DE PARCELACIÓN Y EDIFICACIÓN

3.1 OBJETO, ÁMBITO DE APLICACIÓN Y CONTENIDO DE ESTE CAPÍTULO

3.1 En este capítulo se regulan las determinaciones exigibles genéricamente a las parcelaciones o edificaciones con independencia de la zona en la que se ubican, es decir, sin tener en cuenta el destino urbanístico del suelo. Este capítulo tendrá el carácter de ordenanza municipal a todos los efectos.

3.2 En la normativa específica de zona, áreas de reparto o sectores, pueden definirse, además, condiciones particulares aplicables únicamente en determinados ámbitos, que tendrán el carácter de normativa urbanística.

3.3 Los conceptos o parámetros urbanísticos utilizados en la normativa, y la forma de medirlos, se definen en el Anexo 2: Conceptos y parámetros urbanísticos.

3.2 VALLADOS

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

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

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

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

3.2.3. En los solares edificables, y en defecto de determinaciones específicas en las ordenanzas de zona, el vallado de los solares será obligatorio salvo que se autorice un uso provisional de los mismos de acuerdo con el punto 3.7. de esta Normativa.

Las vallas serán de fábrica y estarán acabadas con materiales y colores similares a los de las fachadas del entorno. Deberán tener una altura de tres metros (3,00 m) respecto a la rasante de la acera, de tal manera que permita continuar con el cableado de las infraestructuras básicas que discurren por las fachadas de la calle adosándolas al cerramiento y retirar los postes provisionales que invaden el dominio público.

En los solares resultantes del desarrollo de las distintas Áreas de Reparto en el que todas las infraestructuras urbanas están enterradas, la altura de los cerramientos será de 2,20 metros. En estos casos, las vallas serán opacas, de cualquier material que ofrezca estabilidad y durabilidad suficientes y estarán acabadas con colores acordes con el entorno inmediato.

En los edificios en construcción cuya ejecución se encuentre paralizada, o locales sin uso en planta baja, se cerrará obligatoriamente hasta el nivel del forjado de techo de esta planta.

3.2.4. En los solares edificables afectados por la Zona de Ordenanza: Casco Antiguo y por los Espacios Protegidos incluidos en el Catálogo, se deberá adecuar el cerramiento de la parcela existente para mejorar la calidad visual de la calle. Para ello:

1. El cerramiento se ejecutará con muros de fábrica de albañilería (piezas cerámicas o bloques de hormigón) enfoscado y pintado de blanco con albardilla cerámica o teja curva como remate del muro en su parte superior, siendo recomendable pintar la base del muro (a modo de zócalo) en color similar a los edificios colindantes.

   El muro habrá de tener una altura equivalente a la línea de forjado superior planta baja de los edificios colindantes (3,00 m), que permita continuar con el cableado de las infraestructuras básicas que discurren por las fachadas de la calle adosándolas al cerramiento y retirar los postes provisionales que invaden el dominio público.

2. Los muros medianeros que sean visibles desde la calle, después del tratamiento correspondiente, en caso de ser necesario, serán pintados en blanco, al igual que el muro de vallado, para evitar una agresión visual en el entorno histórico, hasta que se produzca una nueva construcción.

3.3 ESPACIOS COMUNITARIOS

3.3.1. Se entienden como espacios comunitarios, a efectos de esta ordenanza, los espacios abiertos de titularidad privada en régimen de propiedad horizontal, o vinculados a varias fincas mediante cualquier régimen jurídico, situados en parcelas urbanas edificadas.
Los propietarios de estos espacios, tienen el deber de destinarlos a los usos permitidos por el planeamiento, y de mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y decoro. El Ayuntamiento podrá ordenar la ejecución de las obras necesarias para cumplir este deber, en los términos previstos en la legislación vigente.

3.3.2. Los espacios comunitarios deberán destinarse exclusivamente a espacios libres, jardines, aparcamientos en superficie o bajo rasante, áreas deportivas o de juego y zonas de paso. Las soluciones constructivas y acabados serán los adecuados para estos usos. Una vez formalizada la división horizontal o instrumento jurídico equivalente, en los espacios comunitarios no se permitirá ningún tipo de edificación.

3.3.3. El Ayuntamiento podrá ordenar el cierre mediante vallado con control de acceso de los espacios comunitarios desde los espacios públicos, cuando sea necesario para garantizar la seguridad, salubridad y ornato público.

3.3.4. En tanto no se justifique documentalmente lo contrario, se entenderá como espacio comunitario cualquier espacio libre que no haya sido cedido y aceptado formalmente por el Ayuntamiento, en promociones posteriores a la entrada en vigor de la Ley de Propiedad Horizontal.

3.4 SOTANOS Y SEMISÓTANOS

3.4.1. Las plantas de sótano o semisótano de nueva construcción, cualquiera que sea su uso, dispondrán de huecos o conductos que permitan instalar un sistema de ventilación, natural o forzado, capaz de atender las exigencias de salubridad que para el uso establezca la legislación vigente.
En los proyectos de edificación se justificará expresamente el cumplimiento de esta condición cuando no exista ventilación natural.

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

3.4.3. Los tramos de las redes interiores de saneamiento situados bajo la rasante de las calles dispondrán de elementos dinámicos o estáticos que impidan el retorno desde la red pública en caso de entrada en carga como consecuencia de avenidas.

3.5 CONDICIONES ESPECÍFICAS PARA DETERMINADOS USOS

3.5.1. VIVIENDA Y EDIFICIOS RESIDENCIALES

3.5.1.1. Se entiende como vivienda, el edificio, o parte del mismo, destinado a proporcionar alojamiento permanente a las personas. En defecto de regulación específica, las condiciones higiénicas del uso vivienda se aplicarán supletoriamente a las edificaciones destinadas a alojamiento temporal, como hoteles pensiones o residencias.

Se consideran habitaciones vivideras, las piezas de la vivienda o edificio residencial en las que se prevea la permanencia continuada de personas, como dormitorios, cocinas, cuartos de estar o asimilables. No se consideran vivideros los espacios de circulación, aseos, despensas y trasteros.

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

3.5.1.3. Los dormitorios, baños y tendederos no podrán servir de paso a otras habitaciones vivideras. Las cocinas no se comunicarán directamente con dormitorios, ni con aseos provistos de retrete.

3.5.1.4. No se permiten habitaciones vivideras en sótanos o semisótanos.

3.5.1.5. El equipamiento y superficie útil mínima de las distintas piezas de la vivienda respetará la tabla siguiente:

- Cocina: 6 m². Dispondrá de fregadero, salida de gases y conexiones para cocina y lavadora.
- Dormitorio doble: 12 m². Su forma permitirá colocar una cama de 135 x 200 con un margen de 60 cm. en tres de sus lados.
- Dormitorio sencillo: 6 m². Su forma permitirá colocar una cama de 90 x 200 con un margen de 60 cm en dos de sus lados.
- Estar: 18 m², ó 14 m² en viviendas de superficie útil inferior a 50 m².

- Baño: 4.00 m². Dispondrá como mínimo de inodoro, lavabo y ducha provistos de instalación de agua caliente. En viviendas de superficie inferior a 50 m² la superficie mínima será de 3.50 m².
- Aseo: 2 m² con un máximo de dos aparatos sanitarios.
- Espacios de circulación: 90 cm de anchura mínima en pasillos y 100 cm de anchura mínima junto a la puerta de entrada a la vivienda.

3.5.1.6. La ventilación e iluminación de las habitaciones vivideras se realizará respetando los criterios siguientes:

A. Toda vivienda dispondrá, al menos, de un hueco de ventilación e iluminación exterior, abierto a una calle, o espacio público, o a un patio interior en el que pueda inscribirse un círculo de 10 m de diámetro.

B. Las viviendas con más de 50 m² útiles dispondrán de huecos de ventilación situados en, al menos, dos orientaciones distintas, con el fin de posibilitar la ventilación cruzada.

C. La iluminación y ventilación de todas las piezas habitables deberá resolverse de forma natural, mediante huecos de superficie superior al 12% de la útil de cada pieza.

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

3.5.2. GARAJES Y LOCALES CON ACCESO RODADO

a) Las rampas de acceso se situarán íntegramente en el interior de las parcelas.
Con objeto de mejorar la accesibilidad plena y la calidad de vida de los ciudadanos en materia de accesibilidad, así como para mejorar la imagen estética de la ciudad en lo que le afecta el acerado, se prohíbe el rebaje del bordillo y tramo de acera situado en el frente del garaje. Todo el acerado deberá estar al mismo nivel, permitiéndose únicamente la utilización de un bordillo rebajado que facilite el acceso al vehículo.
Excepcionalmente, el Ayuntamiento podrá autorizar el rebaje del bordillo y tramo de acera situado en su frente, siempre que se respeten las pendientes máximas fijadas en la legislación sobre accesibilidad para los vados, y no se perjudique el tránsito peatonal.

b) No se permite la apertura de nuevos accesos para vehículos desde calles peatonales, zonas verdes o espacios libres públicos.

c) En el caso de garajes colectivos, se respetarán las siguiente limitaciones geométricas:

- La pendiente máxima de las rampas de acceso será del 16%, salvo los 4’50 metros primeros que deberán tener una pendiente máxima del 5 %.
- Las dimensiones mínimas de cada plaza independizable serán 250 x 500 cm.
- El espacio de circulación interior permitirá el giro de los vehículos sin necesidad de ocupar el espacio destinado a plazas de aparcamiento. La anchura mínima de los pasillos de circulación será 5 m, disponiendo un espacio adicional de, al menos 3 x 3 m en los extremos ciegos para permitir el cambio de sentido.
- La altura libre mínima acabada será de 2,20 m.

d) En los garajes individuales solo será obligatorio el cumplimiento de la pendiente máxima, que se amplía en este caso hasta el 18%.

e) Los proyectos de edificación justificarán expresamente el cumplimiento del DB-SI, del REBT, instrucciones complementarias y hojas de interpretación.

f) Las puertas exteriores de cualquier tipo, incluso si llevan integrada una específica de “paso hombre”, no invadirán durante su recorrido el espacio público en ningún momento. En calles que tengan una anchura de calzada más la acera donde se encuentra la puerta de acceso al garaje inferior a 8,50 metros, dispondrán de una anchura mínima de paso al garaje de 3’50 metros en un fondo mínimo de 4,50 m pudiendo, cuando la anchura referida del vial sea igual o superior a 8’50 metros, contar con un ancho mínimo de paso de 2,60 metros a lo largo de todo el acceso al garaje.

3.5.3. PORTALES Y ESCALERAS COMUNES

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

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

3.5.3.2. El ancho mínimo de las escaleras y pasillos de distribución será 1 metro.

3.5.3.3. La altura de la contrahuella “C”, y la anchura de la huella “H” serán uniformes a lo largo de toda la escalera, y estarán limitadas por los siguientes parámetros y en todo caso se cumplirán las exigencias básicas del DB-SUA1:

$$54 \text{ cm} \leq 2xC + H \leq 70 \text{ cm}$$

H ≥ 28 cm

3.5.3.4. Las escaleras y pasillos contarán con barandillas de protección cuando existan diferencias de nivel laterales equivalentes a más de dos peldaños. Las barandillas tendrán una altura mínima de 95 cm., medidos desde el centro de la huella o descansillo, y estarán diseñadas de forma que impidan la escalada de menores.

3.5.4. LOCALES DE OTROS USOS EN EDIFICIOS RESIDENCIALES

3.5.4.1. En los edificios cuyo uso principal sea el residencial, el resto de los usos solo se admitirá cuando disponga de acceso directo desde la vía pública, ocupando locales en planta baja, y excepcionalmente, en la planta inmediatamente superior o inferior que en este último caso se destinará exclusivamente a almacén o instalaciones dependientes de la actividad principal, cuando estén comunicadas en ambos casos directamente con el local de planta baja. Se excluyen de esta limitación los despachos profesionales sin utilización de instalaciones molestas.

3.5.4.2. Los locales sin uso específico respetarán las siguientes condiciones:

1. Altura libre mínima acabada de 3,00 m. En sótanos y semisótanos se admiten alturas libres mínimas acabadas de 2,70 m.
2. Conexión con las redes de abastecimiento de agua, saneamiento, telecomunicaciones y electricidad del edificio.
3. Huecos exteriores practicables, o conductos de ventilación independientes de 20 cm. de diámetro mínimo, de forma que ningún punto del local se encuentre a menos de diez metros de un elemento que permita la ventilación.

3.5.5. EDIFICACIONES DESTINADAS A USOS TERCIARIOS O INDUSTRIALES EN RÉGIMEN DE COMUNIDAD

3.5.5.1. Los proyectos de edificación que se refieran a promociones de oficinas, locales o talleres en régimen de comunidad o alquiler establecerán las limitaciones de uso, aforo y riesgo de incendio necesarias para justificar el cumplimiento de la normativa de seguridad de los elementos comunes. Las actividades que se instalen definitivamente en los locales resultantes, justificarán el cumplimiento de las limitaciones impuestas en el proyecto principal con el que se hubiera obtenido la licencia de edificación, además de las que pudieran resultar del uso específico.

3.6 PROTECCIÓN CONTRA EL FUEGO DE LAS EDIFICACIONES

3.6.1. Se consideran fuera de ordenación los edificios o instalaciones existentes que incumplen las medidas de protección frente al fuego previstas en esta normativa, en las ordenanzas municipales, o en la normativa de la edificación de carácter obligatorio vigente (CTE), y en consecuencia, no se autorizarán obras de ampliación en tanto no se respeten estas medidas.

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

3.6.3. Los propietarios de los edificios o locales tienen la obligación de mantener las instalaciones de seguridad contra incendios en perfecto estado de funcionamiento. Con esta finalidad, y al margen de las operaciones de retimbrado y recarga de aparatos a presión reguladas por la Consejería de Industria, las instalaciones de seguridad se revisarán en los plazos citados en el cuadro que acompaña al art. 3.8.3. de esta normativa. De estas revisiones se dejará constancia en un acta en la que se detallen las comprobaciones realizadas, que podrá ser requerida en cualquier momento por el Ayuntamiento. La inobservancia de este precepto podrá dar lugar al cierre temporal de las instalaciones en tanto se realicen las comprobaciones necesarias.

3.6.4. *Se elimina*.

3.7 USOS PROVISIONALES EN SOLARES

3.7.1. En suelo urbano consolidado, y hasta el momento en que se otorgue licencia de edificación, podrán autorizarse, con carácter provisional, los usos de carácter público que se indican a continuación:

a) Espacios libres y áreas deportivas al aire libre.

b) Instalaciones desmontables destinadas al esparcimiento.

c) Aparcamiento al aire libre.

Los propietarios podrán concertar con terceros, o con el propio Ayuntamiento, los usos provisionales citados.

En suelo urbanizable o rústico, las autorizaciones para usos provisionales se regulan directamente en los artículos 67, 172 y concordantes del TR.LOTAU.

3.7.2. Cuando se autoricen los usos provisionales citados en el artículo anterior, se citará expresamente el plazo durante el que se concede la autorización. En su defecto, éste se entenderá de 15 días en el caso de instalaciones desmontables, y de tres años para los aparcamientos, espacios libres y áreas deportivas.

3.8 CONDICIONES GENERALES EXIGIBLES A LOS ESTABLECIMIENTOS PÚBLICOS Y ACTIVIDADES DE ESPARCIMIENTO O RECREATIVAS

3.8.1. Clasificación de las actividades

3.8.1.1. Las distintas actividades de ocio se clasifican, al efecto de determinar qué condiciones han de reunir, en los siguientes grupos que, a su vez, y a título meramente enunciativo engloban los siguientes tipos:

1. Grupo I: Bares, Tabernas, Café-Bar, Cafetería, Bodegones, Mesones, Parrilladas, Jamonerías, Restaurantes o similares.
2. Grupo II: Café-Bar Especial, Pub's o similares.
3. Grupo III: Café-Cantante, Café-Concierto, Karaoke, Boleras, Billares, Salón de juegos recreativos o similares.
4. Grupo IV: Discotecas y Salas de baile, Salas de Fiestas, Tablao Flamenco, Music-Hall, Cines, Bingos o similares.

3.8.1.2. La aparición de actividades que no estén expresamente comprendidas en la nomenclatura de los tipos referenciados, se encuadrarán dentro del grupo que tenga o presente mayor afinidad.

3.8.1.3. Las actividades reguladas para la concesión de licencia, deberán encuadrarse y definirse necesariamente en alguno de los grupos de clasificación, con independencia de lo que le faculte su epígrafe fiscal.

El ejercicio de una actividad amparado en normas fiscales o de otro orden, no podrán desnaturalizar el ejercicio de la actividad principal.

3.8.1.4. Con carácter general las actividades clasificadas en los grupos I y II, deberá tener al menos el 50 % de la superficie útil del establecimiento destinada al público.

3.8.1.5. *Se elimina.*

3.8.1.6. Excepto en los locales habilitados para ello, tales como discotecas, salas de baile, tablaos flamencos, music-hall, queda terminantemente prohibido la reiteración de actividades de baile.

3.8.2. Condiciones mínimas que deben reunir los locales

3.8.2.1. Alturas:

Sin perjuicio del cumplimiento de otras Normas y Ordenanzas que le sean de aplicación concurrente, en los locales que de forma genérica puedan catalogarse de pública concurrencia, la altura mínima libre acabada, incluidos decoraciones que sirvan de complemento serán de 3,20 metros, admitiéndose puntualmente instalaciones y decoraciones cuya altura libre no sea inferior a 2,80 metros. La altura mínima libre acabada, incluidos decoraciones de las plantas complementarias será de 2,50 metros.

3.8.2.2. Además deberán cumplir las siguientes condiciones los locales que tengan varias plantas:

1. Cuando la actividad se desarrolle en varias plantas, la principal deberá reunir las condiciones fijadas en el apartado 3.8.2.1.
2. Para que un sótano pueda ser utilizado como complementario de una actividad principal, además de cumplir los requisitos en materia de seguridad y condiciones higiénico-sanitarias, deberá acreditarse que no se trata de un cambio de uso en su anterior utilización como garaje-aparcamiento.
3. El sótano y/o planta primera, quedarán vinculados físicamente a la planta baja, no pudiendo accederse a los mismos desde los elementos comunes del inmueble.

3.8.2.3. Superficies mínimas exigibles.

La superficie útil de los establecimientos medida en planta baja, sin computar entrepiso (si lo hubiera) será de:

- Grupo I: Hasta ochenta (80) metros cuadrados.
- Grupo II: Superior a ochenta (80) metros cuadrados.
- Grupo III: Superior a ciento cincuenta (150) metros cuadrados.
- Grupo IV: Superior a doscientos cincuenta (250) metros cuadrados.

Para cualquiera de los grupos anteriores cuya actividad esté regulada por legislación sectorial específica, la superficie mínima será la que determine dicha norma.

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

3.8.2.5. Como mínimo serán exigibles para todas las actividades comprendidas en los grupos II al IV, las siguientes condiciones:

- Suelo Flotante.
- Techo aislante suspendido.
- Cerramientos dobles.
- Puertas acústicas.
- Doble puerta.
- Ausencia de ventanas practicables y huecos al exterior.
- Aire acondicionado.
- Sonógrafo.
- Placa identificativa de AFORO máximo.

3.8.3. Niveles de aislamiento acústico

3.8.3.1. Como norma general, a las actividades con horario nocturno se les podrá exigir un aislamiento acústico mínimo respecto a los locales destinados a uso residencial, de 60 dB (A), cuando de su funcionamiento puedan derivarse molestias.

3.8.3.2. A los establecimientos de ocio nocturno, se les podrá exigir los siguientes niveles mínimos de aislamiento:

- Grupo I.- 60 dB (A).
- Grupo II.- 65 dB (A).
- Grupo III.- 70 dB (A).
- Grupo IV.- 75 dB (A).

3.8.3.3. En cualquier supuesto, sea cual fuere el aislamiento acústico conseguido, nunca se podrán superar los límites de inmisión fijados en la Ordenanza de Medio Ambiente.

3.8.3.4. El sujeto pasivo en la obligación de incrementar el aislamiento hasta los mínimos señalados, es el titular del establecimiento en que se encuentra el foco emisor del ruido.

3.8.4. Tratamiento acústico de los locales

3.8.4.1. Será obligatorio el tratamiento acústico de paredes, suelos y techos a fin de garantizar los aislamientos mínimos requeridos.

3.8.4.2. Tanto en los expedientes de concesión de nuevas licencias como en los casos en que se hubiera requerido la realización de obras o adaptaciones en el local a fin de ajustar el ejercicio de la actividad a los límites establecidos, el titular de la actividad vendrá obligado a entregar a los servicios municipales la documentación siguiente:

1. Estudio acústico y Certificado de final de obra, acreditativo de que los materiales proyectados han sido efectivamente instalados.
2. Certificado de las mediciones del aislamiento acústico conseguido, firmado por el titulado técnico competente.

3.8.5. Doble puerta

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

3.8.5.2. Estas puertas deberán permanecer constantemente cerradas, salvo para la entrada y salida de personas, a partir de las 22 horas.

3.8.5.3. De forma general será exigida la doble puerta, para todos los establecimientos, cuando se superen los 65 dB (A) entre las 22 y 8 horas, medidos a un metro y medio de la fachada en el exterior, con la puerta abierta y frente a ella.

3.8.6. Instalación de aparatos de control (sonógrafos)

3.8.6.1. Para el mejor control de los límites sonoros establecidos, se establece para todas las actividades clasificadas dentro de los Grupos II, III y IV la obligatoriedad de instalar aparatos de control permanente de la emisión fónica, que incluso provoquen la interrupción de la emisión cuando supere los límites establecidos. Los gastos que se ocasionen por la realización de esta instalación, incluido el coste del aparato, correrán a cargo de los titulares de la actividad.

3.8.6.2. El dispositivo de control (sonógrafo o caja negra) deberá tener las siguientes prestaciones:

1. Registrar y almacenar el período de funcionamiento ruidoso de la actividad en cuestión, registrando fecha y hora de inicio y terminación con sus correspondientes niveles de inmisión de ruidos.
2. Registrar y almacenar los períodos de funcionamiento de las fuentes sonoras al objeto de poder controlar su correcta actuación, al menos cada 5 minutos.
3. Conservar la información de los apartados anteriores durante un tiempo determinado, nunca inferior a 45 sesiones, para permitir una inspección a posteriori.
4. Disponer de un sistema que permita a los Servicios Técnicos Municipales rescatar, de forma directa, la información almacenada por medio de un PC portátil, para su posterior análisis y evaluación, permitiendo la impresión de la misma.
5. Asimismo deberá disponer de un dispositivo de protección sobre posibles manipulaciones a la "caja negra", realizándose mediante llaves electrónicas o claves de acceso.
6. Para las actividades que dispongan de equipos musicales o de megafonía, además del "sonógrafo" (caja negra) deberán incorporar un equipo limitador que mantenga la emisión del equipo musical dentro de los niveles fijados por la Ordenanza de Medio Ambiente para el tipo de actividad que corresponde a su Licencia de Apertura.
7. El aparato deberá registrar los períodos de inactividad, diferenciándolos de los de desconexión del mismo.

3.8.6.3. Los dispositivos de control (sonógrafo o caja negra) que tengan que instalarse en los citados establecimientos tendrán que contar con la aprobación previa del Ayuntamiento.

3.8.6.4. Cualquier innovación tecnológica que aumente o perfeccione los sistemas de control, podrá admitirse, previa solicitud al respecto y a las pruebas técnicas que el Ayuntamiento tenga a bien imponer.

3.8.6.5. El elemento sensor del sonógrafo deberá ir instalado en lugar visible desde la entrada del local, y como mínimo a 1,5 m de cualesquiera de las fuentes sonoras con que disponga el local (altavoces), siempre que técnicamente sea posible.

3.8.7. Niveles máximos de ruidos en actividades comprendidas en los distintos grupos

3.8.7.1. Atendiendo a su clasificación se establecen, con carácter general, los siguientes niveles máximos de ruidos en actividades comprendidas en los siguientes grupos:

1. Actividades comprendidas en el Grupo I: tendrán niveles de ruido que no superarán los 75 dB (A).
2. Actividades comprendidas en el Grupo II: funcionarán con niveles de 80 dB (A).
3. Actividades comprendidas en el Grupo III: no podrán exceder los 90 dB (A).
4. Actividades comprendidas en el Grupo IV: estarán las actividades que pueden tener niveles de emisión de 100 dB (A) sin superarlos.

3.8.7.2. En el supuesto de que un establecimiento esté encuadrado en dos grupos, se le aplicará la normativa más restrictiva.

3.8.8. Efectos acumulativos

3.8.8.1. En aquellos casos en los que en un mismo edificio, en la misma calle, o en la misma zona coexistan simultáneamente varias actividades productoras de ruido, sea cual fuere su naturaleza, se comprobará técnicamente si ello da lugar a efectos acumulativos. Si como resultado de esa comprobación se dedujere que el conjunto de las fuentes sonoras superan los límites establecidos, el Ayuntamiento ordenará que cada una de ellas reduzca el Nivel General de Emisión de ruidos transmitidos por sus instalaciones hasta que su conjunto se ajuste a los límites que fija la Ordenanza.

3.8.8.2. En todo caso, y con la finalidad de evitar efectos acumulativos, se podrá denegar licencia de apertura para nueva actividad ruidosa si ésta se halla situada a menos de 25 metros de otra.

3.8.9. Distancias

3.8.9.1. La concesión de nuevas licencias de Apertura para el ejercicio de las actividades de nueva implantación estará condicionada por las distancias mínimas que se contemplan a continuación:

1. De forma general queda limitada la instalación a una sola actividad de los grupos II, III y IV por edificio de uso residencial.
2. Para los locales de Grupo I, no se fijan distancias mínimas.
3. En los locales de Grupo II, III, y IV se limitará la equidistancia que deben guardar, siendo ésta de 25 metros.

3.8.9.2. La medición de distancias se hará entre los dos puntos más próximos de la línea de propiedad de ambos establecimientos.

3.8.9.3. Quedan exentos del cumplimiento de las anteriores limitaciones, aquellas actividades que se desarrollen en el interior de edificios de uso exclusivamente comercial.

3.8.9.4. En el caso de que se solicite licencia para un local que por razón de distancia resulte incompatible con el asignado por otro solicitante, se denegará la petición, continuándose con la tramitación de la presentada primeramente.

3.8.9.5. La limitación por distancias no afectará a las actividades que cuenten con la licencia que ampare su apertura y funcionamiento. Sí, sin embargo, a las actividades que no dispongan de la referida licencia.

3.9 APARATOS ELEVADORES

3.9.1. Se incluyen bajo este concepto los ascensores para el transporte de personas, montacargas, montaplatos, montacoches, así como las escaleras mecánicas.

3.9.2. Todo edificio en cuyo interior deba salvarse un desnivel superior a 3 metros, entre cotas de piso, incluidas las plantas bajo rasante, dispondrá de ascensor.

Se exceptuarán los edificios destinados a vivienda unifamiliar y aquellos en que, en función de su destino, sea manifiestamente innecesario.

3.9.2. bis. La instalación de ascensores en edificios existentes anteriores a la entrada en vigor del Plan de Ordenación Municipal vigente, se regirá por lo establecido en la Ordenanza Municipal de Instalación de Ascensores, Mejora de Accesibilidad y Eliminación de Barreras Físicas en Edificios Existentes.

3.9.3. La instalación de ascensores quedará definida por su capacidad de carga, velocidad y número de paradas calculadas en función del número de usuarios previstos y el número de plantas servidas.

3.9.4. El número de ascensores a instalar y el tamaño de los mismos se determinará en función de las necesidades del edificio. Todos ellos serán de ascenso y descenso. El acceso al ascensor en planta baja no estará a cota superior a ciento cincuenta (150) centímetros respecto a la rasante en la entrada del edificio.

3.9.5. Cada desembarque de ascensor tendrá comunicación directa a través de zonas comunes de circulación, con la escalera.

3.9.6. Se podrán instalar montacargas en aquellos casos en que así convenga al funcionamiento del uso y la edificación.

3.9.7. Será obligada la instalación de montaplatos, en restaurantes, cafeterías u otros locales de consumo por el público de comidas y bebidas, cuando las áreas de expedición de productos y estancia del público se encuentren en distintas plantas.

3.9.8. Las escaleras mecánicas cumplirán las condiciones de diseño y construcción convenientes al uso a que se destinen. La existencia de escaleras mecánicas no eximirá de la obligación de instalar ascensor.

3.9.9. Cualquier instalación cumplirá la reglamentación industrial.

3.10 INSTALACIÓN DE CLIMA ARTIFICIAL

3.10.1. Todo edificio en el que existan locales destinados a la permanencia sedentaria de personas deberá disponer de una instalación térmica de calefacción y ser esta última complementada con otra de acondicionamiento de aire, pudiendo emplear cualquier sistema de producción de calor que pueda mantener las condiciones de temperatura fijadas por la normativa específica correspondiente.

El proyecto de la instalación buscará la solución de diseño que conduzca a un mayor ahorro energético.

3.10.2. *Se elimina.*

3.10.3. Salvo en el caso de locales que, por las características peculiares del uso a que se destinen, requieran el aislamiento de la luz solar o deban ser cerrados, en los que la ventilación y climatización del local se hará exclusivamente por medios mecánicos, no cabrá la ventilación de un local sólo por procedimientos tecnológicos. La previsión de instalación de aire acondicionado no se traducirá en inexistencia de ventanas, o incumplimiento de las condiciones de iluminación y ventilación natural establecidas para cada uso, sino que los sistemas naturales y mecánicos serán complementarios.

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

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

3.10.5. Las instalaciones de aire acondicionado cumplirán la normativa de funcionamiento y diseño que le sea de aplicación y aquella otra que puedan imponerle los departamentos municipales competentes en la materia.

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

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

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

c) No se podrán colocar en esta situación aparatos de potencia superior a los 11.500 watios.

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

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

3.11 ACCESIBILIDAD EXIGIBLE EN LOS ESPACIOS RESERVADOS A LOS TRABAJADORES EN LOS EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS E INSTALACIONES DE USO PÚBLICO

3.11.1. Las áreas de trabajo de nueva construcción de edificios, establecimientos e instalaciones de las empresas que cuenten con seis o más trabajadores deberán cumplir los siguientes requisitos de accesibilidad:

1. Disponer de un itinerario accesible que una el área principal de trabajo con la vía pública.
2. Tener como mínimo un servicio higiénico y un vestuario accesibles.

3.11.2. Un itinerario en un centro de trabajo, se considera accesible si cumple los siguientes requisitos:

- Tiene una anchura mínima de 0,90 m. y una altura de 2,10 m. libre de obstáculos en todo el recorrido.
- No incluye ningún tramo de escalera.
- Las rampas tienen una pendiente longitudinal máxima del 12%, con una longitud máxima sin rellano de 10 m. La pendiente transversal máxima es del 5% en rampas exteriores.
- Las puertas o pasos entre dos espacios tienen, como mínimo, una anchura de hueco de 0,80 m. Los tiradores de las puertas se accionan mediante mecanismos de presión o palanca.

3.11.3. Un servicio higiénico de un centro de trabajo se considera accesible si:

- Las puertas tienen una anchura mínima de hueco de 0,80 m.
- Los tiradores de las puertas se accionan mediante presión o palanca.
- El espacio de aproximación al lavabo y al inodoro, es de 0,80 m. como mínimo.
- Los grifos se accionan mediante mecanismos de presión o palanca.
- Todos los accesorios y mecanismos se colocan a una altura no superior a 1,40 m.
- El pavimento es antideslizante.

3.11.4. Un vestuario en un centro de trabajo se considera accesible si cumple las siguientes condiciones:

- Las puertas tienen una anchura mínima de hueco de 0,80 m.
- Los tiradores de las puertas se accionan mediante mecanismos de presión o palanca.
- Los espacios de circulación interior deben tener una anchura mínima de 1,00 m.
- El espacio de aproximación lateral a casilleros, bancos, duchas y mobiliario en general tiene una anchura mínima de 0,85 m.
- El pavimento y suelo de la ducha son antideslizantes.
- Todos los mecanismos y accesorios se colocan a una altura no superior a 1,40 m.

3.12 LOCALES DE ASEO

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

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

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

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

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

  1 aseo, dotado de sistema de ventilación adecuado, adaptado para minusválidos equipado con 1 inodoro, 1 lavabo, excepto para actividades incluidas en el ámbito de aplicación de la Ley 7/2011, de 21 de marzo, de Espectáculos Públicos, Actividades Recreativas y Establecimientos Públicos de Castilla-La Mancha.

  Como mínimo se preverá un aseo para caballeros y otro para señoras, estando este último adaptado para minusválidos o bien el adaptado en recinto independiente.
- Con superficie útil de local > de 200 m^2 y ≤ de 500 m² la previsión o dotación responderá a la siguiente exigencia: 2 aseos, con vestíbulo(s) de independencia previo(s), adaptados para minusválidos, o bien dos aseos y un tercero adaptado, equipados con 4 inodoros y 2 urinarios.
- Con superficie útil de local > de 500 m^2 la previsión o dotación responderá a la siguiente exigencia: 2 aseos, con vestíbulo(s) de independencia previo(s), adaptados para minusválidos, o bien dos aseos y un tercero adaptado equipados con 6 inodoros y 3 urinarios, observándose en los locales de espectáculos las exigencias establecidas en la reglamentación específica.

3.12.2. En centros, áreas de trabajo o espacios reservados a trabajadores:

Los locales de aseo estarán físicamente separados para hombres y mujeres, o bien deberá preverse una utilización por separado de los mismos.

La dotación de locales de aseo y elementos sanitarios con que cuente (lavabo, inodoro, duchas responderá en número y características a las exigencias que establezca la legislación en materia de Prevención de Riesgos Laborales para este tipo de establecimientos, de acuerdo con las características propias y naturaleza del trabajo que en ellos se desempeñe.

Dotación para minusválidos:

Se tendrá en cuenta la presencia de trabajadores minusválidos, debiéndose adaptar un aseo (sea o no especifico de acuerdo al criterio de separación física) a las exigencias que establece la legislación vigente en materia de accesibilidad.

4. CONDICIONES DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

4.1 OBJETO, ÁMBITO DE APLICACIÓN Y CONTENIDO

4.1.1. En este capítulo se regulan genéricamente las características exigibles a las obras de urbanización ejecutadas sobre suelo público en cualquier clase de suelo, o que vayan a ser cedidas al Ayuntamiento.

4.1.2. Las determinaciones de este capítulo tendrán el carácter de ordenanza municipal a todos los efectos. En la normativa específica de zona, áreas de reparto o sectores, pueden definirse, además, condiciones particulares aplicables únicamente en determinados ámbitos, que tendrán el carácter de normativa urbanística.

4.2 RED DE AGUA POTABLE

4.2.1. Materiales

1. Las tuberías serán de polietileno de alta densidad.
2. Las tuberías y piezas especiales cumplirán el Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para Tuberías de Abastecimiento de Agua del M.O.P.U. Tanto estas, como las arquetas u obras auxiliares, se ajustarán, en su caso, a los modelos aprobados por el Ayuntamiento para facilitar su manipulación, reparación o sustitución en caso necesario.

4.2.2. Diseño y ejecución de la red

1. Las tuberías y piezas especiales se instalarán enterradas en zanjas situadas preferentemente bajo las aceras, de forma que la generatriz superior del tubo quede a 60 cm. bajo la rasante, respetando las distancias mínimas de cruzamiento y paralelismo siguientes:
   - 50 cm. a tuberías de saneamiento, medida de exterior a exterior, situándose siempre el agua potable en una cota superior.
   - 20 cm. en cualquier dirección al resto de las instalaciones, salvo normativa específica de obligado cumplimiento.

   Podrán admitirse distancias inferiores si se adoptan protecciones especiales de eficacia contrastada para garantizar el funcionamiento de las redes afectadas.
2. La zanja se rellenará con arena limpia hasta cubrir completamente la instalación, dejando un mínimo de 10 cm. del mismo material bajo el tubo. El resto podrá cubrirse con tierras seleccionadas, sin áridos mayores de 40 mm, compactadas hasta alcanzar una densidad superior al 95% del Proctor Normal.

3. Se realizará una prueba de presión interior y estanqueidad, de acuerdo con lo señalado en el Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para Tuberías de Abastecimiento de Agua.
4. Será obligatoria la instalación de hidrantes contra incendios, que se ajustarán a las prescripciones del artículo 5 del Apéndice 1 del R.D. 1942/93 de 5 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Instalaciones de Protección Contra Incendios (actualizar), debidamente señalizados conforme a la norma UNE 23033, y distribuidos de forma que la distancia entre ellos, medida por espacios públicos, sea inferior a 200 m.
5. Será obligatoria la instalación de ventosas automáticas en los puntos altos de la red y bocas de riego normalizadas en todos los cruces de calle, o cada 100 m de distancia.
6. No se admiten extremos ciegos en la red. Cuando un ramal solo pueda conectarse al resto de la red por uno de sus extremos, se instalará un desagüe o una boca de riego en el extremo opuesto.
7. Los tramos situados bajo calzadas deberán protegerse adecuadamente frente a solicitaciones mecánicas.

4.2.3. Calculo

1. El consumo mínimo considerado en el cálculo será 250 l/h y día, con caudales punta equivalentes a 2,4 veces el caudal medio diario.
2. La red de agua potable se dimensionará teniendo en cuenta el caudal establecido en la Sección 4 del Documento Básico de Seguridad en Caso de Incendio (DB-SI) del Código Técnico de la Edificación (CTE), de forma que se garantice el funcionamiento simultáneo de dos hidrantes en hora punta. El diámetro mínimo de los conductos será de 110 mm.

4.2.4. Acometidas

1. Cada inmueble contará con un contador general situado en la fachada o valla exterior de la finca en armario cerrado normalizado, que estará protegido frente a las heladas y será accesible a los servicios municipales, o a la empresa concesionaria del servicio.
2. Cada acometida estará provista de una llave de corte en arqueta tipo situada en la acera.
3. Las acometidas se realizarán en carga para diámetros iguales o inferiores a 40 mm. Para diámetros superiores, las acometidas se realizarán en vacío con materiales similares a los de la red, ejecutando una arqueta con llave de paso en el encuentro con la red pública. Las tomas en carga, y las tuberías, se apoyarán sobre base de 10 cm. de arena limpia y se cubrirán con el mismo material cuando no se realicen en arqueta.

4.2.5. Recepción

1. Para la recepción de las instalaciones de abastecimiento de aguas, será preciso presentar, además del Certificado Final de Obra firmado por el técnico director de las mismas, justificación de los extremos siguientes:
   - Esquema final de la instalación realmente ejecutada.
   - Certificación expresiva del cumplimiento del Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para Tuberías de Abastecimiento de Agua, ajustándose a la UNE 36-007.
   - Fotografías del marcado de tuberías al que se refiere el apartado 4.4 del Pliego anterior.
   - Certificación del resultado de las pruebas de presión interior y estanqueidad, conforme al mismo Pliego.

4.3 RED DE ALCANTARILLADO

4.3.1. Materiales

1. Se admiten tuberías y piezas especiales de cualquiera de los tipos descritos en el Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para Tuberías de Saneamiento de Poblaciones del MOPU. Podrá aceptarse el empleo de otros materiales, siempre que se justifique previamente su idoneidad mediante las certificaciones de ensayo que el Ayuntamiento estime necesarias.
2. Las juntas serán estancas, y se ejecutarán mediante anillos de caucho natural o sintético, que cumplan la UNE 5390/75, u otros procedimientos homologados por el fabricante.
3. Cuando existan modelos aprobados por el Ayuntamiento para determinados elementos de la instalación, será obligatoria su utilización para facilitar su manipulación, reparación o sustitución en caso necesario.

4.3.2. Diseño y ejecución de la red

1. Las tuberías y piezas especiales se instalarán enterradas en zanjas, de forma que la generatriz superior del tubo quede a una profundidad mínima de 100 cm bajo la rasante. En caso contrario se adoptarán las medidas de refuerzo necesarias para garantizar la seguridad a rotura. Se respetarán además las distancias mínimas de cruzamiento y paralelismo siguientes:
   - 50 cm. a tuberías de agua potable, medida de exterior a exterior, situándose siempre el agua potable en una cota superior.

- 20 cm. en cualquier dirección al resto de las instalaciones, salvo normativa específica de obligado cumplimiento.

Podrán admitirse distancias inferiores si se adoptan protecciones especiales de eficacia contrastada para garantizar el funcionamiento de las redes afectadas.

2. La zanja se rellenará con tierras seleccionadas. Hasta los primeros 30 cm. Por encima de la generatriz del tubo sin áridos mayores de 20 mm, y compactada hasta el 95% del Proctor Normal, el resto podrá contener material más grueso, pero se compactará hasta el 100% del PN.
3. Antes de la recepción, se realizará una prueba de funcionamiento con vertido de agua en cabecera y comprobación de paso por todos los pozos de registro, y una prueba de estanqueidad de 30 minutos en el 10% de los tramos. Ambas podrán sustituirse por una revisión con cámara de vídeo de todos los tramos.
4. Será obligatoria la instalación de pozos de registro en todos los cruces, cabeceras, cambios de dirección o pendiente, o cada 50 m. de distancia máxima en tramos rectos. Los pozos serán estancos hasta una altura mínima de 50 cm. por encima de la generatriz superior de los tubos, dispondrán de patés de acero galvanizado u otro material inoxidable para permitir el acceso, y se construirán de forma que se garantice la estabilidad mecánica y la resistencia al desgaste frente a la acción del agua o acciones exteriores.
5. Será obligatoria la instalación de sumideros de calzada a ambos lados de la calle cada 50 m.

4.3.3. Cálculo

1. Salvo cálculo más estricto debidamente justificado, la red de saneamiento se dimensionará con los criterios de la NTE-ISA. El diámetro mínimo de los conductos será de 300 mm.

4.3.4. Acometidas

1. Las aguas residuales que viertan a la red pública de alcantarillado respetarán en todo caso las limitaciones del Reglamento Municipal de Vertidos y uso de acometidas a la red de alcantarillado. En el caso de actividades sujetas a autorización de vertido según este mismo Reglamento, será obligatoria la instalación de una arqueta general que permita el control de las condiciones de vertido.

2. Las acometidas de alcantarillado se ejecutarán preferentemente en los pozos de registro. En caso contrario, las conexiones se realizarán mediante una arqueta estanca que respete toda la sección de las tuberías públicas.
3. En situaciones excepcionales, cuando la red pública existente no tenga capacidad suficiente para canalizar las aguas pluviales en suelos urbanos consolidados, el Ayuntamiento podrá exigir que el drenaje de cubiertas y patios se resuelva de forma superficial sin conexión a la red.
4. Cuando existan sótanos o semisótanos, los propietarios de las edificaciones deberán tomar las precauciones necesarias para evitar inundaciones en caso de entrada en carga de la red, instalando sistemas antirretorno adecuados.
5. Cuando no sea posible el desagüe por gravedad, la instalación de bombeo correrá a cargo del propietario de la finca, y se situará en su interior. La tubería de impulsión podrá situarse sobre suelo público, pero también se financiará y mantendrá por el propietario interesado.

4.3.5. Recepción

1. Para la recepción de las instalaciones de alcantarillado será preciso presentar, además del Certificado Final de Obra firmado por el técnico director de las mismas, justificación de los extremos siguientes:
   - Esquema final de la instalación realmente ejecutada, con plano de planta, secciones y profundidades en los pozos de registro.
   - Certificación expresiva del cumplimiento del Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para Tuberías de Saneamiento de Poblaciones del MOPU.
   - Certificación expresa del resultado de las pruebas de funcionamiento y estanqueidad, o en su defecto, grabación interior en vídeo de todos los tramos.

4.4 PAVIMENTACIÓN

4.4.1. Rellenos

1. Los rellenos de tierras o materiales granulares a ejecutar en espacios destinados a viales se compactarán hasta alcanzar una densidad igual o superior al 95% del Proctor Normal. Para el control de compactación se formarán lotes de 3.500 m² de superficie o fracción, realizándose cinco ensayos por lote distribuidos de forma aleatoria.

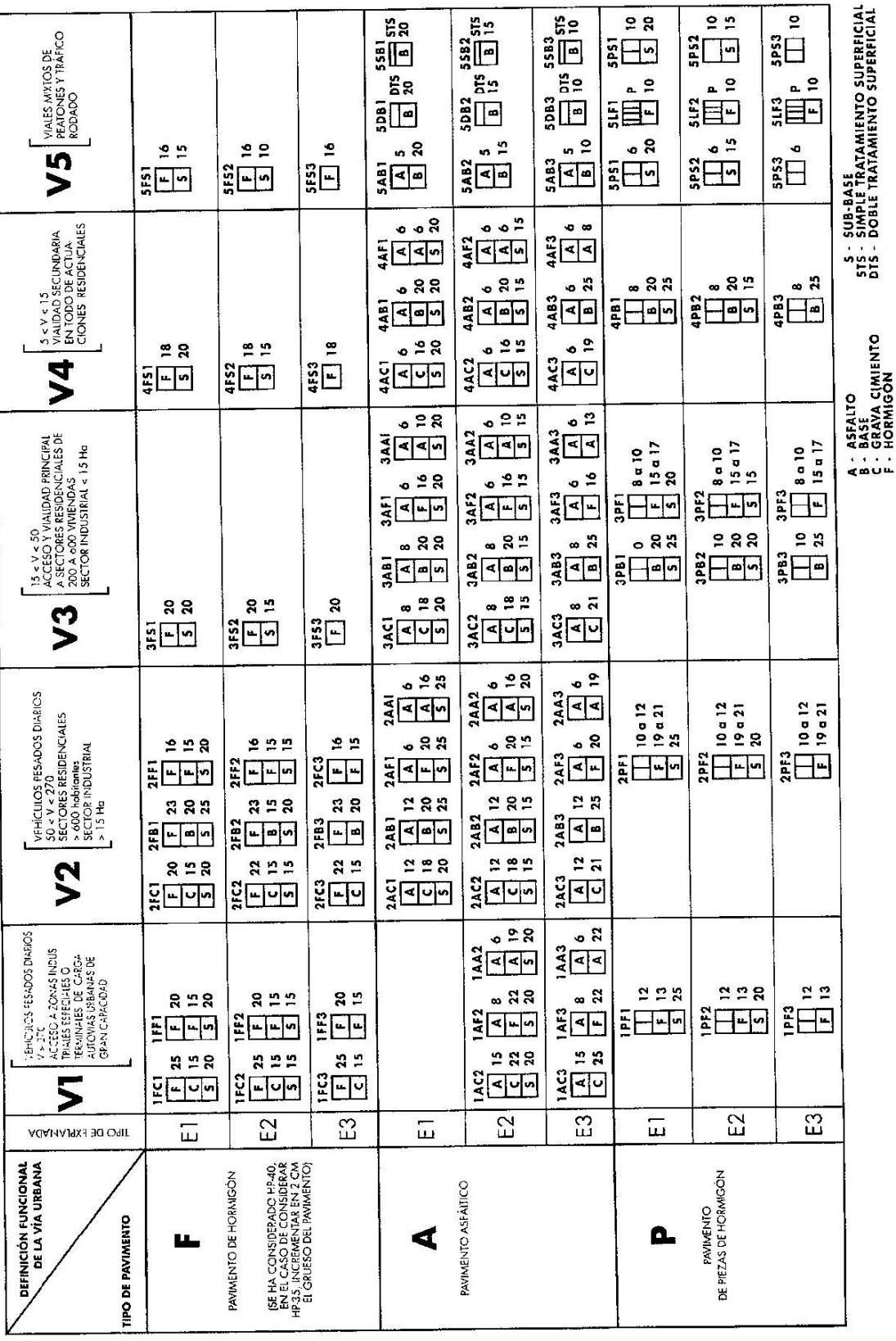
4.4.2. Calzadas

1. La sección constructiva de la calzada será la adecuada en función del nivel de tráfico y del tipo de explanada, justificando el diseño adoptado en la memoria del proyecto.

   Se recomienda la adopción de las secciones tipo indicadas en la tabla de la página siguiente.

   Los tipos de explanada E1, E2 y E3 corresponden a CBR entre 5 y 10, entre 10 y 20 y mayor de 20 respectivamente.

2. Las mezclas bituminosas respetarán del Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para Obras de Carreteras y Puentes, no obstante y como norma general la exigencia mínima para calzadas con mezclas bituminosas estará compuesta por una primera capa de 5 cm de espesor de S-20 y una capa de rodadura de 4 cm de espesor de D-12. La fabricación, control y puesta en obra del hormigón, respetará la EHE.


DEFINICIÓN FUNCIONAL DE LA VÍA URBANA
TIPO DE PAVIMENTO
TIPO DE EXPLANADA
V1
VEHÍCULOS PESADOS DIARIOS V > 270
ACCESO A ZONAS INDUSTRIALES O TERMINALES ESPECIALES O AUTOVÍAS URBANAS DE GRAN CAPACIDAD
V2
VEHÍCULOS PESADOS DIARIOS 50 < V < 270
SECTORES RESIDENCIALES > 600 habitantes
SECTOR INDUSTRIAL > 15 Ha
V3
15 < V < 50
ACCESO Y VIALIDAD PRINCIPAL A SECTORES RESIDENCIALES DE 200 A 600 VIVIENDAS
SECTOR INDUSTRIAL < 15 Ha
V4
5 < V < 15
VIALIDAD SECUNDARIA EN TODO DE ACTUACIONES RESIDENCIALES
V5
VIALES MIXTOS DE PEATONES Y TRÁFICO RODADO
F
PAVIMENTO DE HORMIGÓN
(SE HA CONSIDERADO HP-40, EN EL CASO DE CONSIDERAR HP-35, INCREMENTAR EN 2 CM EL GRUESO DEL PAVIMENTO)
A
PAVIMENTO ASFÁLTICO
P
PAVIMENTO DE PIEZAS DE HORMIGÓN
E1
E2
E3
S - SUB-BASE
STS - SIMPLE TRATAMIENTO SUPERFICIAL
DTS - DOBLE TRATAMIENTO SUPERFICIAL
A - ASFALTO
B - BASE
C - GRAVA CIMIENTO
F - HORMIGÓN

4.4.3. Aceras

1. Las aceras y recorridos peatonales cumplirán las especificaciones establecidas en la legislación vigente en materia de accesibilidad.
2. Los bordillos, baldosas u otros materiales de acabado, cumplirán las especificaciones mínimas siguientes:
   - Coeficiente de absorción de agua máximo, determinado según UNE 7008, del 10% en peso.
   - Perdida por desgaste inferior a 3 mm. Las baldosas se ensayarán según la UNE 7015.

   En bordillos, según la UNE 7069.

4.4.4. Dispositivos de cubrición o cierre

1. Se refiere este apartado a los dispositivos instalados en zonas de circulación, sometidos de forma permanente u ocasional a las solicitaciones de tráficos peatonales o rodados, como tapas de registro, sumideros, cubre-alcorques o similares.
2. Los dispositivos sometidos a solicitaciones de tráfico se dimensionarán de forma que puedan soportar las cargas previsibles en función de aquel, utilizándose preferentemente dispositivos homologados y marcados conforme a la norma EN 124. En caso contrario, el Ayuntamiento podrá exigir que se justifique esta adecuación mediante la realización de los ensayos necesarios conforme a la norma citada.
3. Los dispositivos situados sobre aceras o áreas peatonales respetarán la normativa vigente sobre de accesibilidad.

4.4.5. Recepción

Para la recepción de las obras de pavimentación será preciso presentar, además del Certificado Final de Obra firmado por el técnico director de las mismas, justificación de los extremos siguientes:

- Certificación con el resultado de los controles de compactación de firmes y sub-bases granulares.
- Certificación con el resultado de los controles obligatorios del hormigón, mezclas bituminosas, bordillos y baldosas.
- Certificación justificativa de la clasificación de zahorras artificiales.

En el momento de la recepción se entregará al Ayuntamiento documentación gráfica completa del estado final de las obras.

4.5 ALUMBRADO PÚBLICO

4.5.1. Materiales

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

4.5.2. Diseño y ejecución de la red

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

   El número de centros será el menor posible en cada instalación, haciendo compatible esta exigencia con el cálculo de la sección de los conductores. Además de los elementos de protección y medida, dispondrán de un sistema automático de accionamiento, rearme y elementos de control, encendido y apagado mediante interruptor astronómico similares a los utilizados por el propio Ayuntamiento.
3. Los cruces de calzadas se realizarán bajo tubo reforzado con arquetas de registro en los extremos para facilitar la sustitución del cableado en caso necesario. En estos tramos se dejarán tubos de reserva en previsión de futuras ampliaciones.
4. Los cambios de sección, derivaciones y empalmes se realizarán en el interior de los báculos, o arquetas específicamente preparadas para este fin. Las conexiones se realizarán con sistemas normalizados aislados con resina.
5. En áreas peatonales, o calles de tráfico ligero, se instalarán preferiblemente luminarias de doble lámpara con doble circuito, para posibilitar ahorro de energía mediante el apagado de una parte de la instalación en horas de poco tráfico.

6. Se conectarán a tierra todos los elementos metálicos de conformidad con el REBT e instrucciones complementarias.

4.5.3. Cálculos luminotécnicos

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

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

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

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

4.5.4. Recepción

1. Para la recepción de las instalaciones de alumbrado público será preciso presentar:
   - Copia del proyecto técnico reglamentario suscrito por técnico competente.
   - Certificado final de obra firmado por técnico director de las mismas.
   - Certificado de instalación eléctrica firmado por instalador y sellado por el Órgano Autonómico Competente.
   - Instrucciones de mantenimiento y conservación de la instalación, cuando se utilicen materiales no habituales.
   - Certificación expresa del resultado de las mediciones realizadas, tanto lumínicas como eléctricas de resistencia a tierra, equilibrio de fases, y aislamiento.
   - Acta de inspección eléctrica y lumínica por Organismo de Control autorizado.

4.6 USO DEL VUELO Y SUBSUELO PARA INSTALACIONES URBANAS

4.6.1. Generalidades

1. Las conducciones que discurran por el vuelo, suelo o subsuelo de las vías públicas, podrán disponerse en cajones de servicios, enterradas individualmente bajo tubo, directamente enterradas, o en tendidos aéreos. El sistema a utilizar en cada caso dependerá de las prescripciones del planeamiento urbanístico y normativa de las compañías suministradoras.

   Salvo disposición expresa en contrario, los servicios de electricidad, alumbrado y telecomunicaciones se instalarán enterrados bajo tubo, mientras que las conducciones de gas se instalarán directamente enterradas, quedando prohibido expresamente su alojamiento en galerías de servicios o cajones no rellenos.
2. Cada red será perfectamente identificable, mediante rótulo o impresión en sus elementos visibles en el pavimento. Las redes subterráneas discurrirán, siempre que sea posible, bajo las aceras, debiendo protegerse mecánicamente los tramos que, por cualquier motivo, tengan que situarse bajo las calzadas.
3. El Ayuntamiento podrá exigir a las compañías suministradoras la retirada de los tramos que se encuentren fuera de servicio, y en general, el mantenimiento de las redes en condiciones de seguridad y ornato público.

4.6.2. Cajones de servicio

1. Se denominan cajones de servicio aquellas construcciones de sección generalmente rectangular, accesibles desde el exterior y cubiertas con losas, que podrán estar simplemente apoyadas y sin trabar con las contiguas cuando el peso de cada unidad sea mayor o igual a 75 kg.; en caso contrario se dispondrán en el pavimento piezas contrastadas que inequívocamente definan el eje del cajón en todo su trazado.
2. Se situarán necesariamente bajo las aceras y paralelamente a la línea de bordillo.

   Podrán ser simples o múltiples, con capacidad suficiente para que los cables y tuberías instaladas queden de forma ordenada, funcional, segura y con holgura para poder realizar los trabajos propios de reparación o sustitución de los servicios instalados.
3. Conforme al Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, el Ayuntamiento podrá realizar por sí mismo o exigir a promotores, compañías de servicios u organismos públicos, la construcción de galerías y cajones de servicios, siendo en ambos supuestos

con cargo a éstos últimos los costes que se originen, en la cuantía estipulada en el mencionado Texto Refundido de la Ley.

4. En el caso de que la construcción no corresponda a una iniciativa municipal, los interesados pedirán la autorización correspondiente al Ayuntamiento, que podrá establecer las condiciones que estime convenientes.

   En cualquier caso, el propietario quedará obligado a admitir la instalación en la galería o cajón de todas las instalaciones compatibles, que los servicios técnicos municipales consideren necesarias. Las empresas que no hayan participado en la construcción podrán usarlas, previo pago de los cánones correspondientes.

4.6.3. Servicios enterrados bajo tubo

1. Son los que se alojan en tuberías de cualquier tipo de material, de modo que el tendido de cables o conductos se pueda realizar sin necesidad de abrir el pavimento entre dos arquetas de tiro o puntos de sellado consecutivos. Estas instalaciones deberán disponer de arquetas de registro y/o tiro a distancias no superiores a 50 metros, o a las que se establezcan en la licencia, atendiendo a las características del servicio.
2. En la instalación de las tuberías se deberá garantizar que, al realizar inyecciones para consolidar el subsuelo, con presiones de hasta 1 Kp/cm, el material inyectado no pueda penetrar en los tubos, no siendo responsable el Ayuntamiento si ello sucediera. La misma condición se exigirá a las arquetas en cuanto a la estanqueidad y normalización.
3. Si el cable o conducción instalado requiriese expresamente algún tipo de protección o aislamiento especiales, deberá ponerse en conocimiento de los servicios técnicos del Ayuntamiento, siendo la empresa propietaria de dicha conducción la única responsable del comportamiento de las medidas adoptadas al respecto.
4. Siempre que sea posible, tanto los conductos como las arquetas de registro se situarán en las aceras o áreas peatonales, evitando, estas últimas, las limas de recogida de aguas.

4.6.4. Distribución de los distintos servicios en el ancho de la acera

Como norma general, se reservará el primer tercio de la acera, a partir del bordillo, o línea de alcorques, para las instalaciones de alumbrado y telecomunicaciones, el segundo para la red de agua potable, y el más próximo a las edificaciones para electricidad.

En aceras con ancho libre inferior a 2 m el gas se instalará preferentemente por las calzadas.

4.6.5. Tendidos aéreos

1. En caso de urbanización integral de viales o espacios públicos, las nuevas instalaciones serán subterráneas. Los tendidos aéreos se admitirán únicamente en el caso de reforma o reposición de instalaciones existentes, en instalaciones provisionales, y en viales incluidos en toda su anchura en zonas industriales, siempre que no entorpezcan la construcción de las edificaciones. Los tendidos aéreos de media tensión únicamente se admitirán en pasillos o corredores contemplados expresamente en el planeamiento.
2. En obras de reforma o reposición en áreas con instalaciones aéreas, se procurará entubar, al menos, los cruces de calle, dejando arquetas de registro en las aceras. En cualquier caso, las instalaciones aéreas se entenderán siempre provisionales, siendo a cargo del titular del servicio los costes que se originen por la retirada o modificación de las líneas cuando el Ayuntamiento lo requiera.

4.6.6. Ejecución de las obras para la instalación de servicios enterrados o cajones

1. En las vías y espacios públicos de nueva pavimentación, construcción o reforma, se establece un plazo mínimo de protección de tres años, contados a partir de la fecha de la recepción provisional de la obra correspondiente, durante los cuales no podrán realizarse obras que supongan demolición de lo construido.
2. En los proyectos que incluyan apertura de zanjas en los espacios públicos, se incluirán previsiones expresas de señalización, seguridad, desvío y control de tráfico.
   Aquellas actuaciones que afecten a calzada y/o acera se protegerán en todos los casos y hasta la finalización de los trabajos de reposición de tal forma que el desnivel producido no sea superior a 3 centímetros, si la protección se realiza con palastros, éstos deberán estar debidamente asegurados para evitar su desplazamiento y se colocarán de tal modo que no se produzca un desnivel superior al indicado entre el pavimento y la cara superior del palastro.
3. Los proyectos, o en su defecto las instancias de solicitud, fijarán un plazo máximo para la realización de los trabajos. Cuando se requiera control de tráfico, también será obligatorio avisar al Ayuntamiento con antelación suficiente el comienzo de los trabajos.
   Cuando las circunstancias lo aconsejen, el Ayuntamiento podrá exigir la realización de los trabajos en jornada prolongada de tres turnos, o en sábados y festivos, con el fin de reducir estos plazos.
4. La máxima longitud de zanja simultáneamente abierta en suelo urbano será de 60 metros, salvo que condiciones especiales de la obra aconsejen modificarla, en cuyo caso se indicará la longitud autorizada en las condiciones de la licencia.

5. El relleno de zanjas se realizará con tierras de aportación cuando sea necesario, y se compactará hasta un mínimo del 95% del Proctor Normal.
6. En las licencias que impliquen demolición de pavimentos o instalaciones municipales existentes, se exigirá garantía suficiente para asegurar la reposición. El plazo de garantía de las obras será de un año, contado a partir de la fecha de recepción. Durante este tiempo el Ayuntamiento tendrá derecho a exigir del causante la reparación que proceda.
7. Si el Ayuntamiento exigiese el retranqueo o modificación de un servicio instalado correctamente según la licencia concedida, abonará a la compañía afectada el coste de las obras conforme a la normativa que fuera aplicable. Si ésta no existiese, al abono será del 80% del coste total, disminuido en un 5 por 100 cada año o fracción desde su instalación.

   Si la modificación del servicio fuera propuesta de la Compañía o de tercero, o la instalación existente no correspondiera a la licencia concedida, el importe íntegro de la misma será a su cargo.

4.6.7. Recepción

Para la recepción de las obras será preciso presentar, además del Certificado Final de Obra firmado por el técnico director de las mismas, documentación gráfica completa del estado final de las obras.

4.7 MEDIDAS MEDIOAMBIENTALES

4.7.1. Las actuaciones de urbanización deberán reducir al máximo la afección a la hidrología superficial, procurando no interceptar la red natural de drenaje, ejecutando, en los lugares que sea necesario, las obras de restitución que resulten necesarias.

4.7.2. Se evitará la utilización de agua potable en el riego de jardines y zonas verdes, procurando reutilizar para este fin, siempre que sea posible, el agua procedente de las depuradoras de aguas residuales.

4.7.3. En las áreas cercanas al río Azuer, se procurará utilizar un sistema separativo para la recogida de aguas pluviales.

4.7.4. En los diseños de las zonas verdes se utilizarán especies de bajo consumo hídrico, y se utilizarán técnicas de riego localizado con el fin de disminuir el consumo de agua. Para el mantenimiento de estas mismas zonas, se seguirán los siguientes criterios:

a) Se utilizarán abonos de liberación lenta.

b) La poda se hará de forma que el crecimiento sea abierto, de aspecto natural.

c) Se utilizarán cubiertas de suelo específicas para reducir la evaporación y estabilizar las condiciones de humedad y temperatura del suelo.

4.7.5. La instalación de cualquier tipo de conducto (redes de saneamiento, abastecimiento, etc.) bajo el cauce del Azuer, se ejecutará de modo que la profundidad de su generatriz superior sea, como mínimo, dos metros.

4.8 PROCEDIMIENTO PARA LA RECEPCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN EJECUTADAS POR PARTICULARES

4.8.1. Las obras de urbanización a ejecutar por particulares sobre suelo público, o que vaya a ser cedido al Ayuntamiento, en virtud de programas de actuación urbanizadora, actuaciones edificatorias, o cualquier otro sistema de ejecución previsto en la legislación vigente, se cederán formalmente al Ayuntamiento una vez ejecutadas conforme a los proyectos aprobados.

4.8.2. La recepción se solicitará por el urbanizador o persona responsable ante el Ayuntamiento de la ejecución de las obras.

La solicitud se acompañará con el, o los certificados final de obra debidamente visados, correspondientes a la totalidad de la obra, o fase que se entrega, y con los documentos específicos citados en este capítulo para cada tipo de obra o instalación.

4.8.3. Una vez completada la solicitud, se realizará una inspección con las formalidades y efectos citados en el artículo 147 del Reglamento de Planeamiento y concordantes del TR.LOTAU, entendiendo que las referencias al contratista se referirán, en este caso, al urbanizador. En caso de silencio administrativo, las obras se considerarán recibidas una vez transcurrido un mes desde que se hubiera completado la solicitud, según se especifica en el art. anterior.

4.8.4. El plazo de garantía será de un año, salvo que se hubiera especificado otro distinto en un convenio específico con el urbanizador. Una vez cumplido este plazo, las obras se entenderán recibidas definitivamente, salvo que se hubiera comunicado expresamente alguna deficiencia al urbanizador durante el plazo de garantía, en cuyo caso, será necesaria una nueva inspección para comprobar la ejecución de las reparaciones exigidas.

5. CONDICIONES PARTICULARES DE ZONA

5.1 CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

5.1.1. En los bienes y espacios protegidos relacionados expresamente en el nuevo documento de Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos se aplicará, además de la normativa específica incluida en el citado documento, la normativa del Plan de Ordenación Municipal vigente.

En lo no regulado por estas normativas se aplicará con carácter supletorio la Ley 4/2013, de 16 de mayo, de Patrimonio Cultural de Castilla-La Mancha.

En caso de contradicción prevalecerán, por este orden, las condiciones contenidas en la Ley 4/2013, la Normativa del Catálogo, las de los artículos siguientes y las del POM vigente.

Por tanto, en caso de contradicciones y/u omisiones prevalecerán, por este orden:

1. **Las condiciones contenidas en la Ley 4/2013.**
2. **Las condiciones contenidas en la Normativa del presente Catálogo.**
3. **Las condiciones específicas contenidas en las Fichas de los elementos catalogados.**
4. **Las condiciones contenidas en la Normativa del POM vigente**.

5.1.2. Como se establece en el punto 4 de la Memoria Justificativa del Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos los elementos patrimoniales incluidos en el presente documento se clasifican en los siguientes grupos:

- **Bienes de Interés Cultural**.
  - Bienes de Interés Cultural Declarados.
    - Iglesia Parroquial de Nuestra Señora de la Asunción.
  - Bienes de Interés Cultural Genéricos en base a la Disposición Adicional 2ª de la Ley 16/1985, de 25 de junio, de Patrimonio Histórico Español:
    - Castillo de Pilas Bonas.
    - Conjunto de Escudos nobiliarios.
- **Patrimonio Arquitectónico**.
  - Arquitectura Civil.
  - Arquitectura Nobiliaria.
  - Arquitectura Popular.
  - Arquitectura Religiosa.
  - Arquitectura Industrial.
- **Elementos Constructivos Singulares**.
  - Puentes.

- **Patrimonio Etnográfico**.
  - Bombos.
- **Espacios Protegidos**.
  - Recinto Histórico.
  - Entorno BIC.
  - Entorno Castillo de Pilas Bonas.
  - Calle de las Monjas.
  - Calle Empedrada.
  - Entorno de la Ermita de San Antón.
  - Calle Lope de Vega.
  - Paseo de la Estación.

5.1.3. En el Titulo II de la Normativa del nuevo documento se establecen, los Niveles de Protección asignados a cada uno de los inmuebles y espacios protegidos. Por tanto, en aplicación del artículo 68 del Reglamento de Planeamiento, se establecen los siguientes niveles:

- **Nivel de Protección Integral (I).**
- **Nivel de Protección Parcial (P).**
- **Nivel de Protección Ambiental (A).**

En función del Nivel de Protección asignado, se establecen para cada uno de los Inmuebles y Espacios Protegidos las obras autorizables sobre los mismos y las actuaciones más convenientes para su mejora y/o puesta en uso.

1. El Nivel de Protección Integral se ha asignado a aquellos elementos cuya conservación ha de garantizarse íntegramente, por tratarse de patrimonio de notable interés histórico-artístico.
   - Bienes de Interés Cultural: Fichas I-BIC-01 al I-BIC-15.
   - Patrimonio Arquitectónico: Fichas I-PA-01 al I-PA-22.
   - Elementos Constructivos Singulares: Fichas I-EC-01 al I-EC-03.
   - Patrimonio Etnográfico: Fichas I-PE-01 al I-PE-21.
2. En el Nivel de Protección Parcial se incluyen las construcciones que, por su valor histórico o artístico, deban ser objeto de protección dirigida a la preservación cuando menos de los elementos definitorios de su estructura arquitectónica o espacial y los que presentan valor intrínseco.
   - Patrimonio Arquitectónico: Fichas P-PA-01 al P-PA-93.

3. El Nivel de Protección Ambiental se asigna a las construcciones y los recintos que, aun no presentando de forma individual o independiente especial valor, contribuyen a definir un ambiente merecedor de protección por su belleza, tipismo o carácter tradicional.
   - Patrimonio Arquitectónico: Fichas A-PA-01 al A-PA-22.
   - Espacios Protegidos: Fichas A-EP-01 al A-EP-08.
   - Patrimonio Etnográfico: Fichas A-PE-01 al A-PE-06.

5.1.4. Al solicitar licencias de obra, los interesados deberán aportar la documentación requerida en el punto 2 del título II de la Normativa del Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos que variará en función de los distintos tipos de obras a realizar sobre los bienes catalogados.

5.1.5. En aplicación del artículo 35 de la Ley 4/2013, de 16 de mayo, de Patrimonio Cultural de Castilla-La Mancha, no podrá procederse a la demolición de un bien catalogado sin la autorización de la Consejería competente en materia de Patrimonio Cultural que valorará las medidas oportunas a adoptar para la protección de sus valores culturales.

5.1.6. Salvo autorización expresa de la Consejería competente en la materia, las parcelas en las que se sitúan estos edificios o elementos se consideran indivisibles, y en consecuencia no se concederán licencias de parcelación.

5.1.7. Como se menciona con anterioridad, además de la normativa específica aplicable a cada grupo, se deberá aplicar lo preceptuado en la Ley 4/2013. Así, en el artículo 31 de la citada Ley se establece:

"Artículo 31. Suspensión de intervenciones.
1. La Consejería competente en materia de Patrimonio Cultural podrá impedir el derribo y suspender cualquier clase de obra o intervención en todos aquellos bienes en que aprecie la concurrencia de alguno de los valores a los que hace mención el artículo 1.2.
2. La Consejería citada ordenará la realización de los informes que estime necesarios para resolver en un plazo máximo de dos meses, a contar desde la suspensión, sobre la continuación o no de las actuaciones interrumpidas, estableciendo las condiciones que en su caso procedan para la protección de los citados valores, incluido el inicio del procedimiento de declaración de Bien de Interés Cultural, Bien de Interés Patrimonial o de Elemento de Interés Patrimonial. Si en el citado plazo no hubiera recaído resolución alguna podrán proseguir las obras o intervenciones.
3. La suspensión de las actuaciones, así como las condiciones que pudieran establecerse referidas en el apartado 2, no comportarán derecho a indemnización alguna".

5.1.8. Los parámetros urbanísticos a aplicar en los bienes y espacios protegidos relacionados expresamente en el presente Catálogo son los establecidos en su Normativa que serán completados con las condiciones establecidas en la Normativa del POM vigente.

En caso de contradicciones y/u omisiones prevalecerán, por este orden:

1. Las condiciones contenidas en la Ley 4/2013.
2. Las condiciones contenidas en la Normativa del presente Catálogo.
3. Las condiciones específicas contenidas en las Fichas de los elementos catalogados.
4. Las condiciones contenidas en la Normativa del POM vigente.

5.1.9. En cualquier intervención a realizar en los yacimientos arqueológicos que se recojan en la Carta Arqueológica de Manzanares, una vez sea asumida y aprobada por este Ayuntamiento, se deberá aplicar lo establecido en los artículos 49 y siguientes de la Ley 4/2013, de 16 de mayo, de Patrimonio Cultural de Castilla-La Mancha.

5.1.10. Conforme a lo establecido en el artículo 2 de la citada Ley, las entidades locales colaborarán en la protección, conservación y difusión de los valores que contengan los bienes integrantes del Patrimonio Cultural situados en su ámbito territorial y tendrán la obligación de comunicar a la Consejería competente en esta materia, todo hecho que pueda poner en peligro la integridad de los bienes pertenecientes al Patrimonio Cultural.

Todo ello sin perjuicio de las funciones que expresamente les atribuya esta ley.

En los casos de urgencia, en coordinación con la Consejería competente en materia de Patrimonio Cultural, adoptarán las medidas preventivas que sean necesarias para salvaguardar los bienes antes referidos que viesen amenazada su existencia, su conservación o su integridad.

Asimismo, deberá prestar la colaboración que les sea requerida por el personal inspector a fin de permitirle realizar las correspondientes inspecciones y comprobaciones.

5.2 ZONA RESIDENCIAL MIXTA DE ALTA DENSIDAD

ALINEACIONES

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

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

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

TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS. RETRANQUEOS

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

Se admiten cambios de tipología regulados mediante Estudios de Detalle o Planes Especiales en parcelas con superficie superior a 600 m^2 y donde al menos se proyecten 4 viviendas.

5.2.3. Excepcionalmente, podrán admitirse retranqueos puntuales, siempre y cuando el volumen edificado esté alineado a vial en partes sustanciales del mismo, de forma que se mantenga y remarque la continuidad de la alineación oficial del sistema vial en el que se apoya.

5.2.3.bis. Con carácter previo a la construcción de la edificación alineada a vial, podrán admitirse edificaciones en el fondo de la parcela siempre y cuando no estén destinadas al uso residencial (viviendas), sean de una planta y alcancen una altura máxima de 5 metros medios hasta el punto más alto de la cubierta.

En estos casos, se deberá justificar la cabida de la futura vivienda unifamiliar con arreglo a la presente normativa urbanística.

PARCELA MÍNIMA Y DENSIDAD MÁXIMA

5.2.4. A efectos únicamente de futuras segregaciones, la parcela mínima y la longitud mínima de fachada, se fija en 130 m^2 y 7 m. No se limita directamente la densidad máxima.

EDIFICABILIDAD

5.2.5. En esta zona no se limita la edificabilidad a efectos de la concesión de licencias de edificación directas, al estar limitado el volumen construible mediante la altura y el fondo edificable.

Como resultado de la Modificación Puntual n.º 23 del POM, la edificabilidad específica asignada a la parcela residencial situada en la calle Camino de Membrilla n.º 7, es de 1.454,26 m^2_T.

Cuando se redacten Estudios de Detalle o Planes Especiales en suelo urbano consolidado que impliquen la apertura de viario, o una modificación de la tipología edificatoria, se considerará como límite de edificabilidad el mayor de los siguientes:

a) El que resulte de aplicar las limitaciones de altura y de ocupación señaladas en esta normativa a partir de las alineaciones aprobadas.

b) 1,5 m^2/m^2 aplicados sobre la superficie de las fincas originales.

c) El que resulte de aplicar las limitaciones de altura y de ocupación señaladas en esta normativa a partir de las alineaciones existentes.

En cualquier caso, y con el fin de cumplir el art. 31.a) del TR.LOTAU, cuando se propongan operaciones de reforma interior o cambio de tipología, la edificabilidad bruta destinada al uso residencial no podrá ser superior a 1 m^2/m^2 sobre la superficie de las fincas originales, debiendo destinarse el resto a otros usos.

OCUPACIÓN Y FONDO EDIFICABLE

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

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

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

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

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

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

Excepcionalmente, cuando se redacten Estudios de Detalle o Planes Especiales en suelo urbano consolidado que impliquen la apertura de viario, o una modificación de la tipología edificatoria, podrán admitirse soluciones arquitectónicas que superen el fondo definido en este artículo, siempre que:

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

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

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

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

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

ALTURAS ADMISIBLES Y CUBIERTAS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.2.11. Sobre las plantas bajas que superen el fondo máximo edificable, no se admitirán los aprovechamientos bajo cubierta definidos en el artículo anterior. Las cubiertas serán, en este caso, planas y no transitables salvo los 5 primeros metros medidos desde la fachada recayente al patio de manzana cuyo uso y disfrute corresponderá a las viviendas de la planta primera. La altura máxima de las cubiertas del patio de manzana será de 5 m.

hasta el punto más alto, incluyendo los cerramientos perimetrales cuando existan, o bien inclinadas no superando la cumbrera dicha altura máxima de 5 metros.

5.2.12. Se admiten entreplantas en la franja de los locales existentes situada bajo el fondo edificable de las plantas altas, siempre que se cumplan, además, las condiciones siguientes:

a) La entreplanta no podrá ocupar más del 50% de la superficie del local primitivo.

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

c) La superficie de las entreplantas no se tendrá en cuenta a efectos de edificabilidad, pero se contabilizará como superficie útil del local.

CUERPOS VOLADOS

5.2.13. Sobre las alineaciones o líneas de edificación exteriores se permitirán únicamente los salientes regulados en los puntos siguientes:

a) En planta baja, se permite sobresalir hasta un máximo de 12 cm. por rejas o elementos decorativos, siempre que su diseño y situación no perjudiquen al tráfico peatonal o rodado, ni a la estética urbana. En plantas altas, se respetarán las limitaciones de los banderines o voladizos.

b) Las marquesinas, banderines, o elementos asimilables, se permitirán únicamente cuando cumplan las condiciones siguientes:

1. Altura libre será de 2,4 m. sobre la rasante de la acera en el punto más desfavorable.
2. El saliente máximo será inferior en 40 cm. al ancho de la acera en cada punto.
3. Cuando no exista acera diferenciada en calles pavimentadas con tráfico rodado, o cuando el ancho de la calle sea inferior a 7 m., el saliente máximo será de 50 cm. y la altura libre sobre rasante de 3,25 m.

c) Como cuerpos volados se admiten únicamente los balcones abiertos y los miradores completamente acristalados, siempre que respeten las siguientes reglas:

1. Altura libre mínima será de 3,25 m. desde la rasante de la acera.
2. El saliente máximo será de 1/12 del ancho de la calle en cada punto, con un máximo de 1 m., y sin que se supere en ningún caso el ancho de la acera.

Cuando no exista acera diferenciada en calles pavimentadas con tráfico rodado, o cuando el ancho de la calle sea inferior a 7 m., el saliente máximo serán 50 cm.

3. No ocuparán más del 50% de la longitud de la fachada en cada planta, no permitiéndose más de un mirador por vivienda y con una anchura máxima de 2,50 metros.
4. Se separarán desde las medianerías una distancia igual o superior a 1,50 m.

5.2.14. INSTALACIONES EN FACHADAS Y CUBIERTAS

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

   a) Antenas parabólicas o elementos similares.

   No se admite en las fachadas exteriores de los edificios.

   b) Compresores de aire acondicionado, extractores y similares.

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

      Los compresores solo podrán instalarse en patios cerrados cuando no existan huecos de ventilación de otra vivienda en un radio determinado en el apartado 6 del artículo 3.10: “Instalación de clima artificial” de esta Normativa que varía en función de la potencia.

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

      - No podrán situarse a una altura inferior a 3,00 m desde la rasante de la acera. Caso que la configuración del edificio no permita la instalación a dicha altura, se instalará la extracción lo más alto posible y nunca por debajo de 2'40 metros. Si fuera necesaria, se instalará una rejilla que expulse el aire hacia arriba.
      - Los drenajes de los compresores se conectarán a la red de saneamiento del edificio, prohibiéndose el vertido directo o indirecto a la vía pública.

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

c) Salida de humos y gases.

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

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

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

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

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

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

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

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

d) Instalaciones solares.

1. En cubierta no visible desde la vía pública: En todo caso.
2. En patio interior: De no dificultarse la iluminación o ventilación de las piezas habitables de las edificaciones y previéndose a una altura de instalación que no redunde en la visión de los paneles desde la vía pública; y sin perjuicio de lo que establezca el Código Civil.
3. En cubierta visible desde la vía pública: De forma excepcional porque no sean posibles las opciones anteriores y planteando un montaje superpuesto (adosado al plano de cubierta).

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

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

5.2.15. No se permite la colocación en las fachadas exteriores elementos de las instalaciones que resulten perjudiciales para la estética urbana. Con el fin de garantizar este precepto se adoptarán, como mínimo las siguientes precauciones:

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

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

b) En los proyectos de nueva construcción de vivienda unifamiliar o colectiva en los que no se contenga la instalación efectiva de aire acondicionado, deberán contenerse determinaciones relativas a la futura ubicación de equipos individuales tras la finalización del edificio, bien agrupándolos en un espacio común, bien previendo su

localización en huecos reservados para este fin, lejos de las fachadas exteriores, debiéndose proyectar las canalizaciones hidráulicas, frigoríficas o eléctricas necesarias para su ejecución en obra.

La instalación o preinstalación mínima por vivienda se preverá al menos en el salón, un dormitorio y cocina.

c) Las conducciones que deban instalarse al aire libre, como las de gas, se situarán preferentemente en las fachadas interiores de los edificios, admitiéndose en las fachadas exteriores sólo cuando se acredite la imposibilidad de otra solución. En este caso, se requerirá un estudio del efecto de la instalación sobre el alzado del edificio, para seleccionar los recorridos que menos afrenten su decoro, aprovechando impostas o elementos en relieve de la fachada y pintando las tuberías de los colores apropiados para reducir su efecto.

   Excepcionalmente, se admitirán soluciones de trazado aparente de conductos e instalaciones en edificios singulares que las utilicen como elemento expresivo de su composición exterior.

d) SERVIDUMBRES URBANAS: El Ayuntamiento podrá instalar, suprimir o modificar, a su cargo, en las fincas, y los propietarios vendrán obligados a consentirlo, soportes, señales y cualquier otro elemento al servicio de la ciudad. Los Servicios Técnicos municipales procurarán evitar molestias y avisarán a los afectados con la mayor antelación que cada caso permita.

PATIOS DE LUCES Y VENTILACIÓN. CONDICIONES HIGIÉNICAS

5.2.16. Cuando un patio sirva para iluminar o ventilar piezas habitables, sus dimensiones serán tales que permitan inscribir un círculo de 3 m. de diámetro.

Las dimensiones del patio garantizarán, así mismo, luces rectas de tres metros en cada una de las ventanas previstas. A estos efectos, se entenderá como pieza habitable aquella en la que puedan desarrollarse actividades de estancia, reposo, esparcimiento o trabajo, que requieran la permanencia continuada de personas. En los edificios de vivienda, en concreto, no se considerarán habitables los baños, despensas, distribuidores y cajas de escalera, que podrán ventilarse por otros procedimientos.

Cuando un patio sirva para iluminar o ventilar piezas habitables de una única vivienda o local no será obligatorio respetar la condición de “luces rectas” citada en el párrafo anterior, siendo suficiente la condición de círculo inscrito.

5.2.17. Los patios no podrán cubrirse total ni parcialmente con elementos que dificulten la ventilación natural.

5.2.18. Los patios con perímetro abierto a un espacio público o privado de dimensiones superiores, respetarán en todo caso las limitaciones del artículo anterior referidas a las luces rectas. La de círculo inscrito se exigirá únicamente cuando su fondo sea superior al doble del lado abierto.

5.2.19. Se admite el uso privativo de los patios en planta baja. Las posibles divisiones mediante particiones interiores no perjudicarán su función como elemento de ventilación e iluminación del conjunto del edificio, respetarán luces rectas y círculos inscritos de 1.50 m. en la planta baja, y tendrán una altura inferior a 2 m. medidos sobre el suelo del patio.

CONDICIONES AMBIENTALES Y DE RELACIÓN CON EL ENTORNO

5.2.20. El nivel de ruido, medido en el interior de la vivienda o edificio dotacional afectado por la posible molestia, con las condiciones previstas en la Ordenanza Municipal de Medio Ambiente, no superará los 40 dba entre las 8 y las 22 horas, ni los 30 dba entre las 22 y las 8 h.

5.2.21. Los propietarios de las instalaciones productoras de ruido tienen la obligación de tomar las medidas necesarias para evitar su transmisión, de forma que no se llegue a los niveles citados en el artículo anterior.

5.2.22. Los niveles máximos de ruido emitidos por las actividades situadas en esta zona no podrán superar los 40 dba, medidos en el exterior del local conforme se indica en el art. 29 de la Ordenanza Municipal de Medio Ambiente. Este límite no será de aplicación en el caso de que no se alcancen los límites establecidos en el art. 5.2.18

5.2.23. Los elementos constructivos verticales u horizontales de separación entre cualquier instalación o actividad que pueda considerarse como foco de ruido, y otro recinto contiguo, deberán garantizar un aislamiento acústico mínimo de 55 dba. a ruido aéreo, equivalente a un muro continuo de un pié de fábrica de ladrillo perforado

Los locales con equipos de música o similares cumplirán, no obstante, las condiciones particulares para los mismos establecidos en el punto 3.8 de este POM.

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

a) USO RESIDENCIAL VIVIENDA:
   - Una plaza de aparcamiento por cada vivienda.

b) USO DISTINTO AL RESIDENCIAL VIVIENDA E INDUSTRIA:
   - Una plaza de aparcamiento por cada 250 m² o fracción, siempre que su superficie supere los 250 m².

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

c) USO INDUSTRIAL:
   - Una plaza de aparcamiento por cada 200 m² o fracción.

El Ayuntamiento podrá eximir de la obligación de disponer de la dotación de aparcamientos, reducirla, aceptar otras soluciones, o incluso prohibirla, en aquellos edificios de cualquier zona residencial en los que concurran circunstancias que, a juicio de los servicios técnicos municipales, desaconsejen la aplicación de los estándares de dotación de aparcamientos por razones derivadas de las características del edificio, las condiciones particulares del uso, la dificultad de acceso de vehículos, las características del viario o de la parcela, la proximidad a puntos conflictivos desde el punto de vista de la ordenación vial, y otros similares. La exención total o parcial requerirá informe municipal previo que justifique la admisibilidad del impacto generado por la inexistencia o disminución de la dotación de servicio de aparcamiento, así como las medidas correctoras a tomar, que deberán hacerse constar en la correspondiente licencia municipal.

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

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

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

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

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

CONDICIONES DE USO

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

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

a) En la parcela se deberá justificar la cabida de la futura vivienda unifamiliar con arreglo a la presente normativa urbanística.
b) El uso característico de la parcela deberá ser el residencial.
c) La superficie construida de la edificación destinada a cocina campera computará a los efectos de edificabilidad pero no de ocupación.
d) La superficie útil máxima de la cocina campera será 50 m2 y dispondrá como máximo de salón, cocina y aseo.
e) El equipamiento y superficie útil mínima de las estancias permitidas cumplirá lo siguiente:
   - Salón: 14 m^2. Tendrá una altura libre mínima acabada de 2,60 metros.
   - Cocina: 6 m^2. Tendrá una altura libre mínima acabada de 2,45 metros y dispondrá de la correspondiente salida de humos y gases en los términos establecidos en el art. 5.2.14.1.c).
   - Salón con cocina integrada: 20 m^2. Tendrá una altura libre mínima acabada de 2,60 metros y dispondrá de la correspondiente salida de humos y gases en los términos establecidos en el art. 5.2.14.1.c).
   - Aseo: 2 m^2 con un máximo de dos aparatos sanitarios y una altura libre mínima acabada de 2,45 m.
f) Dispondrá, al menos, de un hueco de ventilación e iluminación abierto al patio interior de la parcela donde se deberá poder inscribir un círculo de 3 metros de diámetro.
g) La altura máxima de la edificación destinada a cocina campera será de 5 metros medidos hasta el punto más alto de la cubierta.

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

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

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

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

5.2.28. Los nuevos edificios de uso exclusivo comercial, industrial, talleres o de almacenes, tendrán una superficie útil máxima de 250 m², con el fin de evitar la especialización espacial excesiva y mantener los patrones estéticos del casco consolidado.

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

5.2.30. No se permitirá la instalación de actividades que requieran el tráfico o aparcamiento de camiones de más de 10 toneladas, o maquinaria pesada de cualquier tipo.

5.2.31. No se permiten actividades ganaderas, ni tránsito de animales por la vía pública.

5.2.32. No se permiten los depósitos de hidrocarburos u otros materiales inflamables, excepto los vinculados directamente al consumo energético de las edificaciones o instalaciones.

Se toleran las instalaciones de distribución al por menor existentes, sin perjuicio de la necesidad de adaptación para evitar molestias, o peligro de incendios, en su caso.

CONDICIONES ESTÉTICAS

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

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

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

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

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

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

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

   Con carácter excepcional se autoriza el uso, como material de cobertura de chapas o paneles de cualquier tipo o material, en cubiertas que correspondan a naves, almacenes o garajes siempre que tengan un color ocre o rojizo y no sean visibles desde ningún lugar del espacio público.

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

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

5.2.34. Cuando el Ayuntamiento deniegue una licencia por motivos estéticos, en la resolución motivada indicará con claridad los elementos o soluciones concretas que considera discordantes con el entorno.

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

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

5.3 ZONA RESIDENCIAL MIXTA DE MEDIA DENSIDAD

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

ALINEACIONES

TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS. RETRANQUEOS

PARCELA MÍNIMA Y DENSIDAD MÁXIMA

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

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

EDIFICABILIDAD

5.3.2. El límite citado en el art. 5.2.5.b) se fija en esta zona en 1,2 m²/m².

OCUPACIÓN Y FONDO EDIFICABLE

ALTURAS ADMISIBLES Y CUBIERTAS

CUERPOS VOLADOS

INSTALACIONES EN FACHADAS Y CUBIERTAS

PATIOS DE LUCES Y VENTILACIÓN. CONDICIONES HIGIÉNICAS

CONDICIONES AMBIENTALES Y DE RELACIÓN CON EL ENTORNO

CONDICIONES DE USO

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

CONDICIONES ESTÉTICAS

5.4 ZONA DE CASCO ANTIGUO

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

ALINEACIONES

TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS. RETRANQUEOS

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

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

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

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

PARCELA MÍNIMA Y DENSIDAD MÁXIMA

EDIFICABILIDAD

OCUPACIÓN Y FONDO EDIFICABLE

ALTURAS ADMISIBLES Y CUBIERTAS

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

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

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

CUERPOS VOLADOS

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

INSTALACIONES EN FACHADAS Y CUBIERTAS

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

PATIOS DE LUCES Y VENTILACIÓN. CONDICIONES HIGIÉNICAS

CONDICIONES DE USO

5.4.4. No se admite el uso industrial, talleres, o almacenes.

CONDICIONES AMBIENTALES Y DE RELACIÓN CON EL ENTORNO

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

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

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

CONDICIONES ESTÉTICAS

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

a) Composición y huecos de fachada: Se deberán cumplir las determinaciones reguladas en el artículo III.3 de la normativa del CAT.

b) Cerramiento de huecos: Se deberán cumplir las determinaciones reguladas en el artículo III.4 de la normativa del CAT.
c) Rejas: Se deberán cumplir las determinaciones reguladas en el artículo III.5 de la normativa del CAT.
d) Locales comerciales: Se deberán cumplir las determinaciones reguladas en el artículo III.8, III.9, III.10 y III.11 de la normativa del CAT.
e) Cubiertas: Se deberán cumplir las determinaciones reguladas en el artículo III.12 de la normativa del CAT.
f) Materiales: Se deberán cumplir las determinaciones reguladas en el artículo III.14 de la normativa del CAT.
g) Colores: Se deberán cumplir las determinaciones reguladas en el artículo III.15 de la normativa del CAT.

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

5.5 ZONA RESIDENCIAL MIXTA ESPECIAL

5.5.1. Esta ordenanza se aplica en áreas afectadas por planeamiento vigente en el momento de aprobar este POM, convenios urbanísticos, u otros instrumentos de los que se deducen condiciones de volumen específicas. En los ámbitos incluidos en esta zona, la aprobación del POM implica la derogación expresa de los instrumentos de planeamiento anteriores, que quedarán sustituidos por el nuevo planeamiento.

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

ALINEACIONES

TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS, RETRANQUEOS, OCUPACIÓN Y FONDO EDIFICABLE

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

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

PARCELA MÍNIMA Y DENSIDAD MÁXIMA

5.5.4. Las licencias de parcelación solo se concederán en las manzanas en las que se haya aprobado previamente una ordenación de detalle, cuando se justifiquen a partir de la ordenación de volumen prevista.

EDIFICABILIDAD

5.5.5. La edificabilidad neta, medida en m² construibles por m² de parcela, se define expresamente para cada manzana en los cuadros resumen que se adjuntan. Cuando se indica "existente", se admitirán únicamente obras de adaptación o reforma sin aumento de volumen. La denominación de las manzanas se refleja en el plano de zonificación.

1. ZONA DE RENFE. Nº de parcela / Superficie edificable en m²

RE-1: 13.596

RE-2: 4.782

Total: 18.378 m².

2. ZONA DE INUR. Nº de parcela / Superficie edificable en m²

Parcela II-4, IN-1:	8.260
Parcela 6, IN-1:	2.700
IN-2:	12.445
IN-3:	9.133
IN-4:	18.333
IN-5:	14.916
IN-6:	16.804
IN-7:	16.183
IN-8:	34.103
IN-9:	5.109
IN-10:	Existente
IN-11:	9.422
IN-12:	Existente
IN-13:	6.403
IN-14:	Existente
IN-15:	21.290
IN-16:	17.747
IN-17:	16.183
IN-18:	12.125
IN-19:	16.183
IN-20:	17.416
Total (sin existente):	254.754 m².

3. ZONA DE UNION. Nº de parcela / Superficie edificable en m²

S2-P1:	8.256
S2-P2:	7.998
S2-P3:	Existente
S2-P4:	Existente
S2-P5:	Existente
S2-P6:	Existente

S2-P7:	Existente
S2-P8 y 9:	Existente
S2-P10, 11, 12 y 13:	Existente
S2-P14:	2.208
S2-P15:	2.208
S2-P16:	2.208
S2-P17:	4.128
S2-P18:	2.208
S2-P20, 21 y 22:	4.928
S2-P24 y 25:	Existente
Total (sin existente):	34.142 m².

ALTURAS ADMISIBLES Y CUBIERTAS

CUERPOS VOLADOS

INSTALACIONES EN FACHADAS Y CUBIERTAS

PATIOS DE LUCES Y VENTILACIÓN. CONDICIONES HIGIÉNICAS

CONDICIONES AMBIENTALES Y DE RELACIÓN CON EL ENTORNO

CONDICIONES ESTÉTICAS

5.5.6. Los volúmenes y acabados de las edificaciones se adecuarán a las condiciones del entorno urbano, sin que se apliquen necesariamente en esta zona los parámetros definidos para la zona residencial mixta.

CONDICIONES DE USO

5.5.7. No se aplicará en esta zona la limitación de 250 m² citada en el art. 5.2.27 para los edificios de uso exclusivo comercial, industrial, talleres o almacenes. En las parcelas RE-1 y RE-2, situadas junto a la estación de Renfe, se admite el uso ferroviario.

5.5.8. Los establecimientos comerciales, industriales, talleres o almacenes en parcela exclusiva podrán incorporar entre sus equipamientos una instalación para suministro de productos petrolíferos a vehículos.

En ningún caso dicha instalación podrá tener acceso directo desde los viarios públicos, ni ser objeto de segregación de la parcela a la que se vincula.

En todo caso, se establece una distancia mínima de cincuenta (50) metros a las edificaciones existentes o parcelas previstas en el planeamiento de uso residencial o dotacional, público o privado, que precise un ambiente silencioso (centros docentes, sanitarios, asistenciales y similares).

La superficie de la instalación de suministro de carburantes, no podrá ser superior al 25% de la superficie total construida del uso principal.

5.6 RESIDENCIAL ADOSADA

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

ALINEACIONES

TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS. RETRANQUEOS

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

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

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

PARCELA MÍNIMA Y DENSIDAD MÁXIMA

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

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

VALLADOS

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

EDIFICABILIDAD

5.6.4. 1 m²/m² sobre parcela neta, incluida la parte proporcional de los espacios comunitarios interiores, cuando existan.

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

OCUPACIÓN

5.6.5. La ocupación será inferior al 70% de la parcela neta, medida según se especifica en el artículo anterior.

FONDO EDIFICABLE

ALTURAS ADMISIBLES

5.6.6. Se aplicará de forma supletoria la ordenanza Residencial Mixta de Alta Densidad.

En los fondos de parcela, entendiendo como tal la superficie de las mismas situada a más de 15 m. de profundidad a partir de los retranqueos obligatorios a calles, zonas verdes, o espacios libres; la altura máxima de las edificaciones será de una planta y 4 m, medidos hasta el punto más alto de la cubierta. En esta misma situación, las edificaciones adosadas a los linderos con terceros propietarios no podrán superar la altura máxima admitida para las vallas en más del 50% de la longitud de cada lindero.

CUBIERTAS

INSTALACIONES EN FACHADAS Y CUBIERTAS

PATIOS DE LUCES Y VENTILACIÓN. CONDICIONES HIGIÉNICAS

CONDICIONES AMBIENTALES Y DE RELACIÓN CON EL ENTORNO

CONDICIONES DE USO

5.6.7. El uso característico es el residencial unifamiliar. Se admiten pequeñas instalaciones complementarias integradas en la vivienda del propietario que ocupen menos del 50% de la superficie total de edificio, siempre que no se trate de actividades clasificadas como molestas, insalubres, nocivas o peligrosas.

En las unidades de actuación o sectores en los que se aplique esta ordenanza de referencia, podrán definirse parcelas de uso exclusivo comercial, docente, sanitario,

cultural, deportivo, religioso, asistencial, hostelería u otros servicios públicos o privados en la proporción de suelo neto indicada expresamente en cada ficha. No obstante, cualquier parcela de titularidad privada podrá contener un uso exclusivo comercial, docente, sanitario u hostelero. La edificabilidad se calculará, en estos casos, a partir del aprovechamiento tipo y los coeficientes correctores por uso señalados en el Anexo nº 3 del Plan de Ordenación Municipal redactado en el 2003.

CONDICIONES ESTÉTICAS

5.6.8. Los volúmenes y acabados de las edificaciones se adecuarán a las condiciones del entorno urbano, sin que se apliquen necesariamente en esta zona los parámetros definidos para la Zona Residencial Mixta de Alta Densidad.

5.7 ZONA RESIDENCIAL AISLADA

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

ALINEACIONES

TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS. RETRANQUEOS

5.7.1. Las edificaciones serán aisladas, con retranqueos mínimos de 3 m. a todos los linderos.

PARCELA MÍNIMA Y DENSIDAD MÁXIMA

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

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

VALLADOS

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

EDIFICABILIDAD

5.7.4. 0,6 m²/m² sobre parcela neta, incluida la parte proporcional de los espacios comunitarios interiores, cuando existan.

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

OCUPACIÓN

5.7.5. La ocupación será inferior al 50% de la parcela neta, medida con los criterios del artículo anterior.

FONDO EDIFICABLE

ALTURAS ADMISIBLES

CUBIERTAS

INSTALACIONES EN FACHADAS Y CUBIERTAS

PATIOS DE LUCES Y VENTILACIÓN. CONDICIONES HIGIÉNICAS

CONDICIONES AMBIENTALES Y DE RELACIÓN CON EL ENTORNO

CONDICIONES DE USO

5.7.6. El uso característico es el residencial unifamiliar. Se admiten pequeñas instalaciones complementarias integradas en la vivienda del propietario que ocupen menos del 50% de la superficie total de edificio, siempre que no se trate de actividades clasificadas como molestas, insalubres, nocivas o peligrosas.

En las unidades de actuación o sectores en los que se aplique esta ordenanza de referencia, podrán definirse parcelas de uso exclusivo comercial, docente, sanitario, cultural, deportivo, religioso, asistencial, hostelería u otros servicios públicos o privados en la proporción indicada expresamente en cada ficha, y sin perjuicio del mantenimiento del aprovechamiento tipo, calculado a partir de la edificabilidad y de los coeficientes correctores señalados en el Anexo nº 3 del Plan de Ordenación Municipal redactado en el 2003.

CONDICIONES ESTÉTICAS

5.7.7. Los volúmenes y acabados de las edificaciones se adecuarán a las condiciones del entorno urbano, sin que se apliquen necesariamente en esta zona los parámetros definidos para la Zona Residencial Mixta de Alta Densidad.

5.8 ZONA RESIDENCIAL AISLADA EN EL ANTIGUO PLAN PARCIAL 2A

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

ALINEACIONES

TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS. RETRANQUEOS

5.8.1. El retranqueo mínimo desde la alineación en la fachada principal será de 5 metros.

En los casos de vivienda unifamiliar, no serán obligatorios los retranqueos en el resto de los linderos, pero en caso de existir serán de 3 metros como mínimo.

En los casos de vivienda colectiva en bloque abierto, se establece un retranqueo mínimo de 3 metros en el resto de los linderos salvo que resulte una distancia mayor aplicando el párrafo siguiente.

La distancia entre bloques no será inferior a la altura del más alto. La longitud máxima de los bloques de vivienda no excederá de los 30 metros.

PARCELA MÍNIMA Y DENSIDAD MÁXIMA

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

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

VALLADOS

5.8.3. En los frentes a calles, zonas verdes o espacios libres públicos, las vallas de cerramiento tendrán una altura igual o inferior a 3,00 m., construyéndose o bien maciza en su totalidad o bien con un zócalo de fábrica maciza de altura inferior a 1,2 m., medidos desde la rasante exterior, construyéndose el resto con reja, malla metálica, o elementos vegetales.

En los linderos interiores, las vallas de cerramiento estarán limitadas por la misma altura medida desde la rasante del patio más alto, pero podrán ser completamente opacas.

EDIFICABILIDAD

5.8.4. 0,404 m²/m² sobre parcela neta, incluida la parte proporcional de los espacios comunitarios interiores.

OCUPACIÓN

5.8.5. La ocupación será inferior al 50% de la parcela neta, medida con los criterios del artículo anterior.

FONDO EDIFICABLE

ALTURAS ADMISIBLES

CUBIERTAS

INSTALACIONES EN FACHADAS Y CUBIERTAS

PATIOS DE LUCES Y VENTILACIÓN. CONDICIONES HIGIÉNICAS

CONDICIONES AMBIENTALES Y DE RELACIÓN CON EL ENTORNO

CONDICIONES DE USO

5.8.6. El uso característico es el residencial, tanto en vivienda unifamiliar aislada, como colectiva en bloque abierto. Se admiten los usos comercial, docente, sanitario, cultural, deportivo, religioso, asistencial, hostelería u otros servicios públicos o privados, ya sea en parcela exclusiva, o en plantas bajas de edificios de vivienda colectiva, así como pequeñas instalaciones complementarias destinadas a alguno de los usos anteriores, vinculadas a las viviendas unifamiliares aisladas, que ocupen menos del 50% de la superficie total de edificio.

En cualquier caso, no se admitirán actividades clasificadas como molestas, insalubres, nocivas o peligrosas, salvo garajes, piscinas, u otros usos complementarios vinculados a las viviendas.

CONDICIONES ESTÉTICAS

5.8.7. Los volúmenes y acabados de las edificaciones se adecuarán a las condiciones del entorno urbano, sin que se apliquen necesariamente en esta zona los parámetros definidos para la Zona Residencial Mixta de Alta Densidad.

5.9 ZONA DE TALLERES Y SERVICIOS

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

ALINEACIONES

Son las definidas en los planos de ordenación del Planeamiento de Desarrollo aprobado.

TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS. RETRANQUEOS

5.9.1. Los retranqueos a viales serán como mínimo de 5 m. En el resto de los linderos se aplicarán 3 m. como mínimo, salvo acuerdo expreso por escrito entre los propietarios afectados.

5.9.2. Será obligatorio el acondicionamiento de los espacios exteriores mediante ajardinamiento, zonas de aparcamiento o tratamientos similares: No podrán destinarse, por tanto, al acopio de materiales, depósito de residuos o actividades no amparadas por licencia municipal en general.

Los vallados y accesos respetarán las condiciones de la Zona Industrial.

CONDICIONES DE PARCELACIÓN. PARCELA MÍNIMA

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

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

EDIFICABILIDAD

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

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

OCUPACIÓN Y FONDO EDIFICABLE

5.9.5. La ocupación se limita al 60% de la finca, medida conforme se especifica en el artículo anterior.

No se limita el fondo edificable.

ALTURAS ADMISIBLES

5.9.6. Tres plantas y 10,5 metros de altura.

Podrán admitirse puntualmente alturas geométricas superiores para elementos singulares de las instalaciones debidamente justificados.

CUBIERTAS

INSTALACIONES EN FACHADAS Y CUBIERTAS

PATIOS DE LUCES Y VENTILACIÓN. CONDICIONES HIGIÉNICAS

CONDICIONES AMBIENTALES Y DE RELACIÓN CON EL ENTORNO

5.9.7. El nivel de ruido, medido en el interior de cualquier vivienda o edificio dotacional situado en zonas de uso residencial, dotacional o mixto, no superará los límites señalados para la Zona Residencial Mixta de Alta Densidad. No se establecen limitaciones de aislamiento para elementos constructivos.

5.9.8. Los niveles máximos de ruido emitidos por las actividades situadas en esta zona no podrán superar los 60 dba, medidos en el exterior del local conforme se indica en el art. 29 de la Ordenanza Municipal de Medio Ambiente.

CONDICIONES DE USO

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

Se permiten los depósitos de hidrocarburos u otros materiales inflamables.

5.9.10. No se permiten usos residenciales u hoteleros. Excepcionalmente se admitirán viviendas vinculadas a otros usos, siempre que la superficie construida de ésta última sea inferior al 25% del total edificado en cada parcela.

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

5.9.12. No se permitirá la instalación de actividades insalubres, nocivas o peligrosas, de acuerdo con las definiciones de la Ley 34/2007, de 15 de noviembre, de calidad del aire y

protección de la atmósfera, salvo que se eliminen las causas de su clasificación mediante procedimientos técnicos adecuados.

CONDICIONES ESTÉTICAS

5.9.13. Los volúmenes y acabados de las edificaciones se adecuarán a las condiciones del entorno urbano, sin que se apliquen necesariamente en esta zona los parámetros definidos para la Zona Residencial Mixta de Alta Densidad.

5.10 ZONA INDUSTRIAL

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

ALINEACIONES

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

SEGREGACIONES Y AGRUPACIONES. PARCELA MÍNIMA

5.10.1. Salvo disposición expresa en contrario, se permite el agrupamiento o segregación de las parcelas existentes, siempre que los lotes resultantes tengan más de 500 m² de superficie, 10 m. de fachada mínima, y su forma permita inscribir un circulo de 10 m. de diámetro. 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.

Cuando la parcelación implique la apertura de nuevo viario o espacio público, se ejecutará la correspondiente actuación urbanizadora. Los servicios urbanísticos de las parcelas resultantes se resolverán a partir de los propios de las parcelas originales.

CERRAMIENTO DE PARCELAS Y ACCESOS

5.10.2. El límite de la parcela, en su frente, y en los linderos no destinados a medianería, se materializará con un cerramiento tipo, excepto en los lugares de acceso a las industrias, que habrán de cubrirse con puertas practicables diáfanas de 2,0 metros de altura, que en ningún caso invadirán la vía pública. Previa autorización municipal, por razones de diseño o para la mejor integración de edificaciones de estética singular o no convencional en el entorno urbano, podrá no construirse la totalidad o parte de tal cerramiento. En ningún caso se admitirá en zonas de muelles de carga y descarga con el fin de evitar que los vehículos durante dicho proceso puedan invadir el acerado al no contar con valla de cerramiento.

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

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

El ancho de los accesos a las parcelas no será superior a 5 m., salvo que por necesidades específicas del uso y de manera justificada se precise un ancho superior. En estos casos se habilitarán en el interior de la parcela las plazas de aparcamiento que se eliminen de la vía pública como consecuencia de dicha ampliación.

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

TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS. RETRANQUEOS

5.10.3. Dependiendo de si se trata de una calle u otra propiedad y atendiendo al plano correspondiente donde se especifican dichos retranqueos, se consideran los siguientes tipos:

1. RETRANQUEO ANTERIOR O A CALLE PRINCIPAL:

   Será como mínimo de 10 m medidos a partir de la alineación oficial tal y como aparece en el plano específico de alineaciones del Polígono Industrial.

   Si en paralelo al vial principal discurre una vía secundaria o de servicio, el retranqueo aplicable será como mínimo de 5 m respecto a la alineación de la parcela con dicho vial secundario.

   En este caso, deben cumplirse ambas distancias de retranqueo, la del viario principal (10 metros) y la de la vía secundaria de acceso principal (5 metros).

2. RETRANQUEOS LATERALES Y POSTERIOR:

   Dependiendo del tipo de parcela tendrá o no un retranqueo lateral de 3 m y uno posterior de 5 m. La disposición de dichos retranqueos se especifica en el plano específico de alineaciones del Polígono Industrial.

   Si en paralelo a uno de los laterales de la parcela discurriera una vía secundaria o de servicio, el retranqueo aplicable será de 3 m. respecto a la alineación de la parcela con dicho vial secundario.

Por necesidades específicas del uso y/o por agrupación de parcelas en actividades de cierta entidad y, siempre que no se merme las condiciones de seguridad de las parcelas colindantes ni se aumente la ocupación y, por ende, la edificabilidad; se permite la modificación de los retranqueos laterales y posteriores, previa redacción del correspondiente Estudio de Detalle de las parcelas afectadas.

3. ESPACIOS NO EDIFICADOS:

   En correspondencia con los retranqueos podrán servir como zona de aparcamiento en el bien entendido de que cada plaza presentará unas dimensiones mínimas de 5,00 x 2,50 m y su acceso un ancho mínimo de 5 m. conforme a las normas generales del POM.

   Asimismo podrán albergar los equipos e instalaciones destinados al control de vertidos a la red de saneamiento municipal. La edificación que acaso las contenga deberá cumplir las condiciones de integración en el cerramiento de parcela sin superar la altura máxima de 2.00 m y su superficie será la mínima necesaria para albergar los equipos.

4. RAMPAS EN EL INTERIOR DE LA PARCELA:

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

5. ESPACIOS LIBRES DE EDIFICACIÓN:

   Deberán tratarse en toda su extensión de tal manera que los que no queden pavimentados se completen con elementos de jardinería, decoración exterior, etc., y siempre concretando su uso específico.

5.10.4. OCUPACIÓN Y FONDO EDIFICABLE

1. OCUPACIÓN MÁXIMA:

   Será la que resulte de aplicar los retranqueos citados anteriormente. 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.

2. PATIOS ABIERTOS O CERRADOS:

   Se permiten. 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 vivideros, o la mitad del diámetro si los huecos al patio pertenecen a zonas de paso o almacenes.

3. SEMISÓTANOS:

   Se permiten 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.

4. SÓTANOS:

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

5. 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.

6. ALEROS Y MARQUESINAS:

   En el conjunto de la superficie de ocupación en planta no se tendrá en cuenta su proyección horizontal.

EDIFICABILIDAD

5.10.5. Será la que resulte de agotar la ocupación máxima, considerando como tal un bloque de tres plantas y 10 m. de fondo como máximo, para usos terciarios en el frente del acceso principal, y una nave de fabricación y almacenaje de una planta en el resto.

En parcelas de superficie superior a 10.000 m² se admite un edificio representativo aislado, que respetando los retranqueos obligatorios, podrá situarse libremente en el interior de la parcela con la única obligatoriedad de no superar la altura máxima de 10 metros.

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 cubiertos que dispongan de cerramiento al menos en el 50 % del perímetro.
- 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 sin cubrir, aunque sean cerrados en todos los lados.
- 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.).

Distancia entre edificios no adosados: 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.

5.10.6. ALTURAS ADMISIBLES

Número máximo de plantas: Será 1 planta para las naves de fabricación o almacenaje, y 3 plantas para las edificaciones destinadas a usos terciarios compatibles definidas en el artículo anterior.

Entreplantas: Se admiten en las naves de fabricación y/o almacenaje con una superficie inferior al 25% de la de la planta principal. Esta entreplanta no computa en edificabilidad.

Altura máxima en metros: No se limita.

Altura libre mínima acabada: En espacios destinados a uso industrial será como mínimo 4,5 m, y 3,50 m en planta baja para los destinados a usos terciarios compatibles.

CUBIERTAS

INSTALACIONES EN FACHADAS Y CUBIERTAS

PATIOS DE LUCES Y VENTILACIÓN. CONDICIONES HIGIÉNICAS

5.10.7. APARCAMIENTOS. ZONAS DE CARGA-DESCARGA DE MERCANCÍAS

1. Se preverá una plaza de aparcamiento por cada 200 m² de superficie útil de la instalación., excepto la parte de edificio destinada a oficinas que se contabilizará independientemente con una dotación de 1 plaza por cada 25 m² útiles, donde no se contabilizarán aseos, vestuarios o espacios dedicados a archivos o instalaciones.
2. Se preverá el espacio necesario en el interior de las parcelas para realizar trabajos de carga y descarga, según justificación razonada del proyecto de implantación de actividad.

CONDICIONES AMBIENTALES Y DE RELACIÓN CON EL ENTORNO

5.10.8. En todo lo referente a emisiones gaseosas, aguas residuales, ruidos, producción y gestión de residuos, normas higiénico-sanitarias y de seguridad, protección contra el fuego y cualquiera otra que sea de aplicación, se estará a lo dispuesto en la reglamentación sectorial específica que le sea de aplicación y en las ordenanzas municipales.

En edificaciones que contengan usos compatibles con el industrial, encuadrados en el ámbito de aplicación del Código Técnico de Edificación, deberán cumplir las exigencias básicas establecidas en capítulo 2, además de las específicas para el uso industrial predominante en correspondencia con el art. 3 del Reglamento de Seguridad Contra Incendios en Establecimientos Industriales o cualquier otro que lo sustituya.

LIMITACIONES DE ACCESO A CAMIONES Y MAQUINARIA PESADA

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

CONDICIONES DE USO

5.10.10. Los usos urbanísticos quedan definidos en el Anexo I del Reglamento de Planeamiento de la Ley 2/1998, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, aprobado por Decreto 248/2004, de 14 septiembre.

1. Usos industriales o de almacenaje:

   Se admiten.

2. Usos terciarios de carácter complementario vinculados al principal:

   Se admiten.

3. Usos dotacionales o terciarios en parcela exclusiva:

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

4. Usos residenciales u hoteleros:

   No se permiten. Excepcionalmente se permitirá una vivienda de superficie construida inferior a 150 m², destinada a personal encargado de vigilancia y conservación, en parcelas de tamaño superior a una hectárea, o en promociones de industrias nido.

5. Usos comerciales de cualquier superficie:

   Se admiten.

6. Actividades ganaderas:

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

7. Vestuarios y servicios higiénicos:

   - La dotación, características y equipamiento responderá a las exigencias que por el tipo de trabajo establezca la legislación en materia de Prevención de Riesgos Laborales (RD 486/97) o reglamentación que lo sustituya.
   - En materia de accesibilidad se tendrá en cuenta la presencia de trabajadores minusválidos, debiéndose adaptar estos espacios independientes adaptados a sus características especiales para que el uso de los mismos no sea impedido por barrera alguna, según establece el Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha o reglamentación que lo sustituya.

8. Otras normativas a tener en cuenta:

   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.

9. Depósitos de hidrocarburos u otros materiales inflamables:

   Se admiten.

INDUSTRIAS NIDO

5.10.11. Se denominan así las promociones de pequeños locales con servicios comunes en régimen de alquiler o comunidad de propietarios, cualquiera que sea el tamaño de la parcela.

Las edificaciones destinadas a este tipo de promociones cumplirán las condiciones aplicables al resto de las instalaciones, con las precisiones siguientes:

- La ordenación de volúmenes se definirá en un Estudio de Detalle, o en un proyecto de edificación que como máximo, agote toda la edificabilidad correspondiente a la parcela.

  En cualquier caso se respetarán los retranqueos generales a linderos, y preverán los espacios adicionales necesarios para el acceso a los locales, carga, descarga y aparcamiento.
- El número máximo de locales independizables mediante alquiler o división horizontal se calculará dividiendo entre 200 la superficie construida del conjunto.
- Los proyectos de edificación relativos a promociones de industrias nido, establecerán las limitaciones de uso, aforo y riesgo de incendio necesarias para justificar el cumplimiento de la normativa de seguridad de los elementos comunes. Las actividades que se instalen definitivamente justificarán el cumplimiento de estas limitaciones.

CONDICIONES ESTÉTICAS

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

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.

- **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.

5.11 DOTACIONES PÚBLICAS Y PRIVADAS

5.11.1. En las parcelas obtenidas mediante cesión obligatoria o expropiación, se admite únicamente el equipamiento público, entendiendo comprendidos en este concepto los usos que justifican las cesiones o expropiaciones realizadas.

En el resto, se admiten los usos comerciales, docentes, sanitarios, culturales, deportivos, religiosos, asistenciales, hostelería u otros servicios privados en parcela exclusiva.

5.11.2. Las parcelas privadas clasificadas como suelo urbano consolidado y calificadas como dotacional que no procedan de la ejecución del correspondiente Planeamiento de Desarrollo se consideran indivisibles, salvo que se incluyan voluntariamente en actuaciones urbanizadoras con las cesiones que resulten de aplicar los criterios del art. 2.1.13 de esta normativa.

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

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

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

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

5.11.4. En la parcela calificada como dotaciones públicas y privadas, rodeada de las parcelas S2-P14, S2-P15 y S2-P16, se establece un retranqueo obligatorio de 10 metros desde la fachada del edificio existente en la parcela S2-P16.

5.11.5. El tipo de cerca en cualquiera de las fachadas, consistirá en un cerramiento metálico sobre basamento macizo de fábrica de 0,5 m. de altura.

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.

5.12 ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES

5.12.1. En esta zona se permiten únicamente las obras de jardinería, y aquellas otras que, sin ocupar más del 2% de la superficie de la finca con edificaciones cubiertas, y sin sobrepasar los 4 m. de altura, sean compatibles con el carácter de la zona. También se permiten instalaciones deportivas al aire libre destinadas a un uso público.

5.12.2. Excepcionalmente, en el área ocupada por el ferial se permiten las edificaciones de carácter público necesarias para albergar este tipo de acontecimientos.

5.13 ZONA FERROVIARIA

5.13.1. En esta zona se permiten únicamente las infraestructuras ferroviarias, y edificios destinados al servicio directo de estas instalaciones, las mercancías o los viajeros. En la estación de pasajeros, se admiten usos complementarios comerciales o de hostelería siempre que ocupen menos del 30% de la superficie útil total.

5.13.2. Las edificaciones tendrán carácter aislado, con retranqueos mínimos de tres metros a linderos, salvo acuerdo expreso por escrito con los propietarios afectados.

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

5.13.4. Para el resto de las condiciones, se aplicarán las correspondientes a la Zona Industrial.

5.14 EDIFICACIONES SINGULARES

5.14.1. Se entienden como edificaciones singulares las que por su uso, o por su situación relativa, merecen un estudio individualizado de su imagen urbana, con independencia de las determinaciones de la zona en la que se ubican.

5.14.2. El Ayuntamiento, de oficio, o a instancia de interesado, podrá modificar puntualmente las condiciones estéticas y, en general, la ordenación de detalle aplicable a los edificios que considere singulares, siempre que se respete la ordenación estructural definida en el POM, y en concreto, los usos e intensidades globales de la zona. La definición de la nueva ordenación aplicable a la parcela afectada se formalizará mediante la tramitación de un Estudio de Detalle.

5.14.3. Se considera ordenación de detalle, a estos efectos, cualquier determinación del planeamiento que no esté incluida expresamente en la relación del art. 24.1 del TR.LOTAU.

6. NORMATIVA PARA EL SUELO URBANIZABLE

6.1.1. El suelo urbanizable podrá ser desarrollado mediante la formulación de Programas de Actuación Urbanizadora, que contendrán el planeamiento de desarrollo necesario para definir la ordenación urbanística pormenorizada a nivel de parcela. En tanto no se aprueben y adjudiquen estos programas, el régimen aplicable será el del suelo rústico de reserva conforme a lo establecido en el artículo 67 del TR.LOTAU.

6.1.2. El suelo urbanizable delimitado expresamente en este POM se ha dividido en Sectores, entendidos como ámbitos para la redacción de los Planes Parciales que definan su ordenación pormenorizada, y como Áreas de Reparto. Los Programas de Actuación Urbanizadora podrán definir su propio ámbito en función de las circunstancias jurídico-económicas de cada caso, que podrá coincidir, o no, con el de los sectores.

6.1.3. El uso global e intensidad edificatoria del suelo urbanizable delimitado expresamente en el POM será el que se cita en las condiciones particulares de esta misma normativa (Fichas Urbanísticas). En lo que no se oponga a lo anterior, se respetarán, además, con carácter de mínimo, las condiciones de las zonas de suelo urbano utilizadas como referencia en cada sector.

6.1.4. Además de los citados expresamente en el art. 24 del TR.LOTAU, se consideran ordenación estructural los elementos de ordenación vinculante que se citan en la Ficha de cada sector. El resto de las determinaciones de ordenación se entiende de detalle.

6.1.5. En las Fichas Urbanísticas se indica un orden temporal orientativo para el desarrollo del suelo urbanizable. En cualquier caso, deberán ejecutarse en cada momento las conexiones exteriores de infraestructura necesarias para garantizar el servicio de cada unidad de actuación. La descripción técnica de estas conexiones, incluyendo la justificación de sus calibres en función de la demanda prevista, se contendrá en la alternativa técnica de los programas a nivel de anteproyecto de urbanización.

6.1.6. El suelo correspondiente a los sistemas generales incluido en la delimitación de los sectores será de cesión gratuita, salvo especificación en contrario en las fichas particulares, con independencia de las cesiones que correspondan como consecuencia de la necesidad de cumplir los estándares de calidad del TR.LOTAU.

6.1.7. El suelo destinado a sistemas generales de cesión obligatoria podrá ser expropiado cuando sea necesaria su ocupación por motivos de utilidad pública con anterioridad a la ejecución de los programas de actuación urbanizadora. En estos casos, el beneficiario de la expropiación adquirirá el aprovechamiento urbanístico correspondiente al suelo expropiado.

6.1.8. La financiación de las obras exteriores, calles de borde y sistemas generales se detallará expresamente en las propuestas jurídico-económicas, que respetarán, en cualquier caso, las previsiones de las fichas de esta normativa. En principio, la obligación mínima del urbanizador será la ejecución de las obras estrictamente necesarias para la conexión del suelo incluido en el programa con las infraestructuras territoriales o urbanas existentes, debiendo pactarse expresamente la posible contribución del Ayuntamiento, o de terceros afectados, cuando sea necesario ejecutar obras de calibre superior al mínimo requerido por la ejecución del programa.

6.1.9. En aplicación del art. 24.3 del TR.LOTAU, en los sectores de suelo urbanizable residencial será obligatorio reservar suelo para la construcción de viviendas sujetas a un régimen de protección pública que, cuando menos, habilite a la Administración para tasar su precio. Esta reserva no podrá ser inferior a la precisa para que, al menos, el 50% de la total edificabilidad residencial materializable a desarrollar en dichos sectores, quede sujeta al expresado régimen, en los términos previstos en el TR.LOTAU.

INSTALACIONES DE CONTENEDORES SOTERRADOS

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

- 1 contenedor de residuos orgánicos por cada 300 habitantes o fracción con un mínimo de una isla compuesta por dos contenedores.
- 1 contenedor para vidrio por cada 500 habitantes o fracción.
- 1 contenedor para papel/cartón por cada 500 habitantes o fracción.
- 1 contenedor para envases por cada 300 habitantes o fracción.

ANEXOS

INDICE

ANEXO 2 - CONCEPTOS Y PARÁMETROS URBANÍSTICOS.

ANEXO 3 - CONDICIONES ESPECÍFICAS PARA LAS ÁREAS DE REPARTO EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.

ANEXO 4 - CONDICIONES ESPECÍFICAS PARA LOS SECTORES DE SUELO URBANIZABLE.

CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS
APROBADO POR LA COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO EN SESION DE 08 JUL 2003

COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO CIUDAD REAL

DILIGENCIA.- D. Angel Martínez Ferreras, Secretario General del Excmo. Ayuntamiento de Manzanares, CERTIFICO: Que la aprobación inicial del presente Plan de Ordenación Municipal fue mediante acuerdo del Ayuntamiento Pleno en sesión del día 25 de marzo de 2003 y con las subsanaciones y correcciones indicadas por la Comisión Provincial de Urbanismo en sesión de 8 de julio de 2003.

Manzanares, a 31 OCT 2003

AYUNTAMIENTO DE MANZANARES SECRETARIA (C. Real)

2.- CONCEPTOS Y PARÁMETROS URBANÍSTICOS

CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS
APROBADO POR LA COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO EN SESION DE 08 JUL 2003

Alineaciones

Son los límites entre el suelo de uso y dominio público, como viales, zonas verdes y espacios libres, y las parcelas edificables.

Alineación existente, es la que puede deducirse de la situación actual de las edificaciones, vallas o amojonamientos. Alineación oficial, o de proyecto, es la prevista en los documentos de planeamiento aprobados.

Altura máxima en metros

La altura geométrica se medirá en el punto medio de cada tramo de fachada, desde la rasante de la acera hasta el infradós del último forjado horizontal o elemento constructivo asimilable. En el caso de calles o terrenos en pendiente, la altura de los edificios deberá escalonarse de forma que en el punto mas desfavorable de cada tramo, no se supere en mas de 1 m. la altura permitida en el punto medio.

En edificios con fachada continua a varias calles que tengan señaladas distintas alturas máximas, o distintas rasantes de referencia, la altura de alero superior podrá prolongarse a lo largo de la calle contigua una distancia equivalente al fondo edificable medido desde la calle que permite la esta altura.

En parcelas con fachada a calles que no forman esquina podrá mantenerse la altura correspondiente a la calle mas alta en una distancia igual al fondo edificable, o en su defecto 18 m. En cualquier caso, se respetará la altura máxima del resto de las calles en las fachadas correspondientes, escalonándose los distintos niveles bajo un plano a 45° a partir de estas alturas.

Altura máxima en nº de plantas

Al contabilizar el número de plantas, se incluirán los semisótanos que sobresalgan mas de 1 m. en el punto medio, o mas de dos en el punto mas desfavorable de la fachada, medidos según las especificaciones del punto anterior hasta el infradós del primer forjado.

DILIGENCIA.- D. Angel Martínez Ferreras, Secretario General del Excmo. Ayuntamiento de Manzanares, CERTIFICO: Que la aprobación inicial del presente Plan de Ordenación Municipal fue mediante acuerdo del Ayuntamiento Pleno en sesión del día 25 de marzo de 2003 y rectificaciones y correcciones indicadas por la Comisión Provincial de Urbanismo en sesión de 8 de julio de 2003.

Manzanares, a

AYUNTAMIENTO DE MANZANARES SECRETARIA (C. Real)

CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS
APROBADO POR LA COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO EN SESION
10 JUN 2003

En edificios con varias fachadas, las comprobaciones anteriores se realizaran en cada una de ellas, y en una franja equivalente al fondo edificable definido para las plantas altas.

Se considerarán como planta las cubiertas que no respeten los límites geométricos de este POM, y en general cualquier volumen o aprovechamiento situado sobre la altura máxima que no este expresamente admitido por la normativa.

Superficie construida. Edificabilidad

La edificabilidad es el cociente de dividir la superficie máxima construida autorizada entre la superficie de la finca original no urbanizada (edificabilidad bruta), o solar, una vez deducido el suelo de cesión obligatoria (edificabilidad neta).

Como superficie construida se considera en cada planta la delimitada por los cerramientos exteriores de la edificación, incluyendo estos. La superficie construida de un edificio es la suma de la de todas las plantas.

Las superficies cubiertas abiertas como porches, terrazas cubiertas etc. se contabilizarán al 100% cuando estén cerradas en mas de la mitad de su perímetro, y al 50% cuando los paramentos verticales del contorno no superen el porcentaje anterior.

No se considerará, a efectos de edificabilidad, la superficie cubierta por los aleros, o la que cubren los voladizos de cualquier tipo el exterior del edificio en la planta baja.

No se contabilizarán como superficie construida los locales, o parte de los mismos, con altura libre inferior a 1,5 m.

No se considerará a efectos de edificabilidad la superficie de las plantas de sótano.

No se considerará a efectos de edificabilidad la superficie de los semisótanos que no se contabilicen como planta según el punto anterior. En edificios con varias fachadas a calles con distinta cota, los semisótanos podrán contabilizarse parcialmente en función de las condiciones de altura y los usos previstos en cada fachada. La superficie a contabilizar en estos casos será una franja equivalente al fondo edificable, medida en las calles en las que el semisótano se considera planta.

DILIGENCIA.- D. Angel Martínez Ferreras, Secretario General del Excmo. Ayuntamiento de Manzanares, CERTIFICO: Que la aprobación inicial del presente Plan de Ordenación Municipal fue mediante acuerdo del Ayuntamiento Pleno en sesión del día 25 de marzo de 2003 y recoge las subsanaciones y correcciones indicadas por la Comisión Provincial de Urbanismo en sesión de 8 de julio de 2003.

Manzanares, a 31 OCT 2003

AYUNTAMIENTO DE MANZANARES SECRETARIA (C. Real)

CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS
APROBADO POR LA COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO EN SESION DE 08 JUL 2003

Superficie ocupada. Ocupación

Se entiende como ocupación de un edificio la envolvente de la superficie construida de todas sus plantas sobre rasante y semisótanos, considerando el 100% de la superficie cubierta sin aleros, con independencia de que se trate de construcción cerrada o abierta. La superficie ocupada en una finca es la suma de la de todas las edificaciones situadas sobre la misma.

Fondo edificable

Se define como fondo edificable la distancia máxima admitida entre los planos verticales situados sobre la alineación oficial, y los paralelos que pasen por los puntos de la edificación mas alejados de esta alineación, medida perpendicularmente a estos planos. El fondo edificable afecta a los semisótanos y plantas sobre rasante, pero no a los sótanos.

Patios de luces y ventilación

Se entiende por patio de luces y ventilación todo espacio no edificado en la planta considerada y sucesivas, situado en el interior de las parcelas, y delimitado por fachadas interiores de los edificios o límites de propiedad. Los patios podrán ser abiertos, cuando cuenten con una embocadura abierta en toda su altura a un vial o espacio público, o cerrados. Las condiciones que se dan en esta normativa para los patios se entienden referidas a los cerrados, y a los abiertos en los que la anchura de la embocadura sea inferior a la profundidad del mismo.

Se considerarán como lados del patio los límites de propiedad y las envolventes de las proyecciones verticales de las fachadas que lo delimitan, incluyendo los vuelos.

Usos considerados en la Normativa

Los usos citados en la Normativa tienen los siguientes significados:

a) Residencial.

Edificaciones destinadas a ser habitadas de forma temporal o permanente por las personas. Se exceptúan las instalaciones abiertas al público destinadas a alojamiento

DILIGENCIA.- D. Angel Martínez Ferreras, Secretario General del Excmo. Ayuntamiento de Manzanares, CERTIFICO: Que el presente Plan de Ordenación Municipal inicial del presente Plan de Ordenación Municipal fue mediante acuerdo del Ayuntamiento Pleno en sesión del día 25 de marzo de 2003 y recoge las subsanaciones y correcciones indicadas por la Comisión Provincial de Urbanismo en sesión de 8 de julio de 2003.

Manzanares, a 01 OCT 2003

AYUNTAMIENTO DE MANZANARES SECRETARIA (C. Real)

CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS
APROBADO POR LA COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO EN SESION DE ... 2003

temporal y atendidas permanentemente por personal encargado, como los hoteles, hostales, pensiones, residencias asistidas o similares. Se distinguen las siguientes categorías:

1.- Vivienda Unifamiliar: Edificios residenciales en parcela exclusiva, destinados a ser habitados por una unidad familiar. También se incluyen en esta categoría las viviendas en régimen de comunidad, cuando cada unidad de vivienda se sitúe sobre una subparcela se uso privativo, de forma que la estructura espacial de la promoción admita su transformación en viviendas sobre parcela exclusiva.

2.- Vivienda colectiva o multifamiliar: Edificios residenciales destinados a ser habitados por varias unidades familiares, normalmente en régimen de propiedad horizontal.

3.- Residencias colectivas: Edificios residenciales con servicios comunes, destinados a ser habitados de forma permanente por comunidades de personas que no forman unidades familiares.

b) Industrial

Edificaciones destinadas a albergar instalaciones productivas de transformación sin venta directa al público, o mantenimiento y conservación de bienes y equipos.

c) Almacenes

Edificaciones destinadas al almacenamiento de bienes y equipos sin venta directa al público ni transformación.

d) Agropecuario

Edificaciones destinadas a estabulación de ganado, almacenaje o primera transformación de productos agrícolas, en las inmediaciones de la finca de origen.

e) Servicios, dotaciones o terciario.

En la Normativa se utilizan indistintamente los conceptos dotacional, terciario, o servicios, para referirse a un conjunto de instalaciones de carácter público o privado, que prestan servicios a las personas, o a otras empresas. Cuando se especifica dotacional público, nos referimos exclusivamente a los usos de este carácter que justifican las reservas obligatorias previstas en el art. 31 de la LOTAU. Dentro de este grupo se distinguen los siguientes:

DILIGENCIA.- D. Angel Martínez Ferreras, Secretario General del Excmo. Ayuntamiento de Manzanares, CERTIFICO: Que la aprobación inicial del presente Plan de Ordenación Municipal fue mediante acuerdo del Ayuntamiento Pleno en sesión del día 25 de marzo de 2003 y recogía las subsanaciones y correcciones indicadas por la Comisión Provincial de Urbanismo en sesión de 8 de julio de 2003.

Manzanares, a 31 OCT 2003

AYUNTAMIENTO DE MANZANARES SECRETARIA (C. Real)

CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS
APROBADO POR LA COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO EN SESION DE 08 OCT 2003

1.- Comercial: Actividades destinadas a poner a disposición de consumidores y usuarios bienes o servicios susceptibles de tráfico comercial en locales fijos, con presencia de comprador, vendedor y mercancía.

2.- Docente: Instalaciones destinadas a la enseñanza en sus distintos grados o especialidades.

3.- Sanitario: Instalaciones destinadas a la prestación de servicios médicos o quirúrgicos, con o sin internamiento hospitalario. Se excluyen los consultorios médicos individuales, de superficie inferior a 250 m2, que se considerarán despachos profesionales.

4.- Asistencial: Instalaciones destinadas a la asistencia no médica ni quirúrgica de personas, con o sin internamiento.

4.- Cultural: Instalaciones destinadas a la producción, conservación o difusión de bienes culturales.

5.- Deportivo: Instalaciones destinadas a la práctica, enseñanza o exhibición de especialidades deportivas.

6.- Religioso: Instalaciones destinadas a la práctica en comunidad de cultos, y actividades directamente relacionadas.

8.- Hostelería: Comprende los establecimientos abiertos al público dedicados al consumo de comidas o bebidas.

9.- Hotelero: Edificaciones destinadas a alojamiento temporal de personas, atendidas por personal encargado por cuenta de la propiedad, con utilización de servicios e instalaciones comunes, pero sin división horizontal u otro régimen comunal de relación interna.

10.- Oficinas: Edificaciones destinadas a actividades administrativas o técnicas. Se incluyen en esta categoría los despachos profesionales.

f) Zonas verdes y espacios libres.

Suelo no edificado, salvo en porcentajes inferiores al 2% de su superficie, destinado al recreo, esparcimiento y reposo del peatón, con acceso restringido al tráfico rodado.

g) Infraestructuras.

AYUNTAMIENTO DE MANZANARES SECRETARIA (C. Real)

DILIGENCIA.- D. Angel Martínez Ferreras, Secretario General del Excmo. Ayuntamiento de Manzanares, CERTIFICO: Que la aprobación inicial del presente Plan de Ordenación Municipal fue mediante acuerdo del Ayuntamiento Pleno en sesión del día 25 de marzo de 2003 y recogidas las subsanaciones y correcciones indicadas por la Comisión Provincial de Urbanismo en sesión de 8 de julio de 2003.

Manzanares, a 21 OCT 2003

Edificaciones destinadas a cubrir necesidades urbanas de saneamiento, abastecimiento, comunicaciones, transporte colectivo u otras análogas.

CONSEJERIA OBRAS PUBLICAS
APROBADO POR LA COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO EN SESION DE 08 JUL 2003

COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO

Relaciones entre los usos

a) Uso principal o característico.

Es el que define el carácter de una zona, edificio o instalación. En estos últimos casos, se entiende por principal el que ocupa mayor superficie.

b) Usos complementarios.

Son los que presentan relación de dependencia con el principal, o son consecuencia de éste, y en consecuencia requieren proximidad física.

c) Usos compatibles.

Son los que el POM admite en una zona, parcela o edificio, además del principal, por entender que no suponen molestia para éste, evitando así la especialización espacial excesiva del tejido urbano.

La regulación de usos del POM utiliza varios tipos de circunstancias que matizan la compatibilidad:

1.- Indicadores de dimensión, como la superficie máxima destinada al uso compatible.

2.- Indicadores de situación relativa en el interior de los edificios o parcelas.

3.- Indicadores funcionales, como limitaciones objetivas para determinadas molestias.

4.- Exigencia de dotaciones especificas, como plazas de aparcamiento adicionales.

d) Usos incompatibles o prohibidos.

Son los que el POM no admite en una zona, parcela o edificio, por entender que suponen molestias no asumibles para el uso principal.

Situación de los usos en relación con la parcela y la edificación.

AYUNTAMIENTO DE MANZANARES SECRETARIA (C. Real)

DILIGENCIA.- D. Angel Martínez Ferreras, Secretario Gener
Excmo. Ayuntamiento de Manzanares, CERTIFICO: Que la aprob
inicial del presente Plan de Ordenación Municipal fue mediante acu
del Ayuntamiento Pleno en sesión del día 25 de marzo de 2003 y rec
las subsanaciones y correcciones indicadas por la Comisión Provinci
de Urbanismo en sesión de 8 de julio de 2003.

Manzanares, a 21 OCT 2003

CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS
APROBADO POR LA COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO EN SESION DE 08 JUL 2003

A estos efectos, entenderemos comprendidos el uso principal y los complementarios comprendidos en la misma unidad registral.

a) Edificio exclusivo.(Usos que ocupan totalmente un edificio).

b) Parcela exclusiva. (Usos que ocupan totalmente una parcela).

c) Locales con acceso independiente desde espacios públicos, en edificios destinados fundamentalmente a vivienda.

d) Locales con acceso desde elementos comunes del edificio, en edificios destinados fundamentalmente a vivienda.

e) Locales don acceso independiente desde espacios públicos, en edificios destinados a usos no residenciales.

f) Locales don acceso desde elementos comunes, en edificios destinados a usos no residenciales.

DILIGENCIA.- D. Angel Martínez Ferreras, Secretario General del Excmo. Ayuntamiento de Manzanares, CERTIFICO: Que la aprobación inicial del presente Plan de Ordenación Municipal fue mediante acuerdo del Ayuntamiento Pleno en sesión del día 25 de marzo de 2003 y recogiendo las subsanaciones y correcciones indicadas por la Comisión Provincial de Urbanismo en sesión de 8 de julio de 2003.

Manzanares, a 21 DIC 2003

AYUNTAMIENTO DE MANZANARES SECRETARIA (C. Real)

CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS
APROBADO POR LA COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO EN SESION DE 08 JUL. 2003

COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO CIUDAD REAL

DILIGENCIA.- D. Angel Martínez Ferreras, Secretario General del Excmo. Ayuntamiento de Manzanares, CERTIFICO: Que la aprobación inicial del presente Plan de Ordenación Municipal fue mediante acuerdo del Ayuntamiento Pleno en sesión del día 25 de marzo de 2003 y recoge las subsanaciones y correcciones indicadas por la Comisión Provincial de Urbanismo en sesión de 8 de julio de 2003.

Manzanares, a 31 OCT 2003

AYUNTAMIENTO DE MANZANARES SECRETARIA C. Real

ANEXO 3.- CONDICIONES ESPECÍFICAS PARA LAS AREAS DE REPARTO EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.

Consideraciones sobre el contenido de las fichas resumen por áreas de reparto.

Las determinaciones específicas para cada ámbito se concretan en fichas individualizadas que incluyen:

a) La delimitación, con una estimación de su superficie bruta. Esta superficie, como todas las cifras absolutas, se considera orientativa, debiendo ajustarse en el momento de la ejecución definitiva del planeamiento mediante medición topográfica.

CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS
APROBADO POR LA COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO EN SESION DE 08 JUL 2003

b) Los usos globales, por referencia, casi siempre, a una ordenanza del suelo urbano.

COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO CIUDAD REAL

c) Edificabilidad bruta, o en el caso de que exista posibilidad de usos alternativos, aprovechamiento tipo, referidos a la superficie de las fincas aportadas. El aprovechamiento tipo se calcula a partir de la edificabilidad asignada al uso de referencia, multiplicada por su coeficiente de homogeneización. Estos parámetros primarán sobre los fijados en la ordenanza de referencia citada en el párrafo anterior, que normalmente se refieren a superficies netas de parcelas directamente edificables.

d) La densidad máxima de viviendas, cuando se admita uso residencial.

e) La parcela mínima, que en caso de contradicción, primará sobre la fijada en la ordenanza de referencia.

f) El porcentaje de cesiones para espacios libres, zonas verdes y dotaciones, que resulta de aplicar los estándares del art. 31 de la LOTAU, con un mínimo del 20% sobre la superficie total aportada para usos residenciales, y en cualquier caso, aplicando los criterios de medición de este POM. Cuando se prevea el mantenimiento de edificaciones existentes con licencia anterior a la aprobación del POM, por resultar conformes con nuevo planeamiento, estas cesiones podrán disminuirse en proporción a la edificabilidad de los usos existentes que se mantienen.

g) Determinaciones gráficas de ordenación, incluyendo trazado de viales y ubicación de las cesiones, que serán orientativas salvo que se especifique expresamente lo contrario en cada ficha individual.

AYUNTAMIENTO DE MANZANARES SECRETARIA (C. Real)

DILIGENCIA.- D. Angel Martínez Ferreras, Secretario General del Excmo. Ayuntamiento de Manzanares, CERTIFICO: Que la aprobación inicial del presente Plan de Ordenación Municipal fue mediante acuerdo del Ayuntamiento Pleno en sesión del día 25 de marzo de 2003 y recoge las subsanaciones y correcciones indicadas por la Comisión Provincial de Urbanismo en sesión de 8 de julio de 2003.

Manzanares, a 31 OCT 2003

CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS
APROBADO POR LA COMISION PRO VINCIAL DE URBANISMO EN SESION
de ..... de .....

h) Previsiones sobre las conexiones exteriores con las redes de agua y alcantarillado, la urbanización de las calles de borde, u otros condicionantes de las obras de urbanización, que serán orientativas salvo especificación en contrario en la propia ficha.

COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO CIUDAD REAL

Cuando se prevea la ejecución de infraestructuras a cargo de varias áreas de reparto o sectores, o cuando las unidades de actuación definitivas no coincidan con áreas de reparto o sectores completos, el reparto de costes entre las distintas unidades será proporcional al aprovechamiento urbanístico.

El contenido gráfico de las fichas es una copia de los planos de ordenación. En caso de contradicción, primarán éstos últimos.

Cálculo del aprovechamiento tipo de las áreas de reparto

El aprovechamiento de una zona es el resultado de multiplicar la superficie de las fincas aportadas al proceso urbanizador por su edificabilidad, y por el coeficiente de zona.

El aprovechamiento tipo de un área de reparto es la suma de los correspondientes a todas las zonas incluidas en su ámbito, dividido entre la superficie total de las fincas aportadas. En el caso particular de zonificación uniforme y coeficiente de homogeneización igual a la unidad, el aprovechamiento tipo coincidirá numéricamente con la edificabilidad.

Para el cálculo del aprovechamiento tipo se utilizarán los siguientes coeficientes correctores en función del uso (zona) aplicable:

- Residencial mixto de alta densidad: 1
- Residencial mixto de media densidad 1
- Casco antiguo 1
- Residencial adosado 1
- Residencial aislado 1,5
- Servicios y talleres 1
- Industrial 1
- Equipamiento privado 1

DILIGENCIA.- D. Angel Martínez Ferreras, Secretario General del Excmo. Ayuntamiento de Manzanares, CERTIFICO: Que la aprobación inicial del presente Plan de Ordenación Municipal fue mediante acuerdo del Ayuntamiento Pleno en sesión del día 25 de marzo de 2003 y recoge las subsanaciones y correcciones indicadas por la Comisión Provincial de Urbanismo en sesión de 8 de julio de 2003.

Manzanares, a 21 OCT 2003

AYUNTAMIENTO DE MANZANARES SECRETARIA C. Real

En las compensaciones o transferencias voluntarias de aprovechamiento entre suelos incluidos en varias áreas de reparto, los implicados podrán pactar coeficientes correctores adicionales para reflejar el valor relativo de la situación de cada parcela.

Las compensaciones o transferencias obligatorias de aprovechamiento se realizarán siempre en el interior de un área de reparto.

DILIGENCIA.- D. Angel Martínez Ferreras, Secretario General del Excmo. Ayuntamiento de Manzanares, CERTIFICO: Que la aprobación inicial del Plan de Ordenación Municipal fue mediante acuerdo del Pleno en sesión del día 25 de marzo de 2003 y recoge la[illegible] correcciones indicadas por la Comisión Provincial d[illegible] sesión de 8 de julio de 2003.

[illegible] a 31 OCT 2003

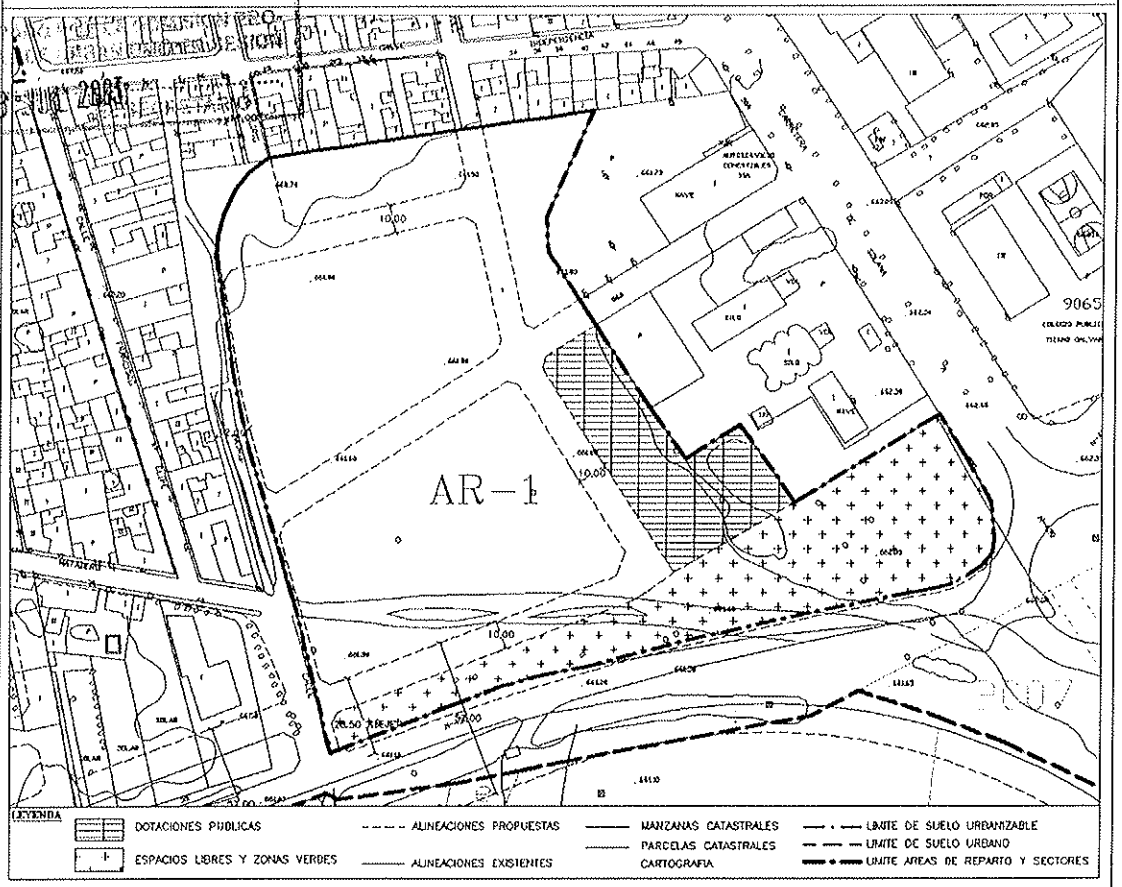
AYUNTAMIENTO DE MANZANARES SECRETARIA (C. Real)

CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS
APROBADO POR LA COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO EN SESION DE 08 JUL 2003

COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO CIUDAD REAL

CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS
08 JUL 2003

AREA DE REPARTO 1

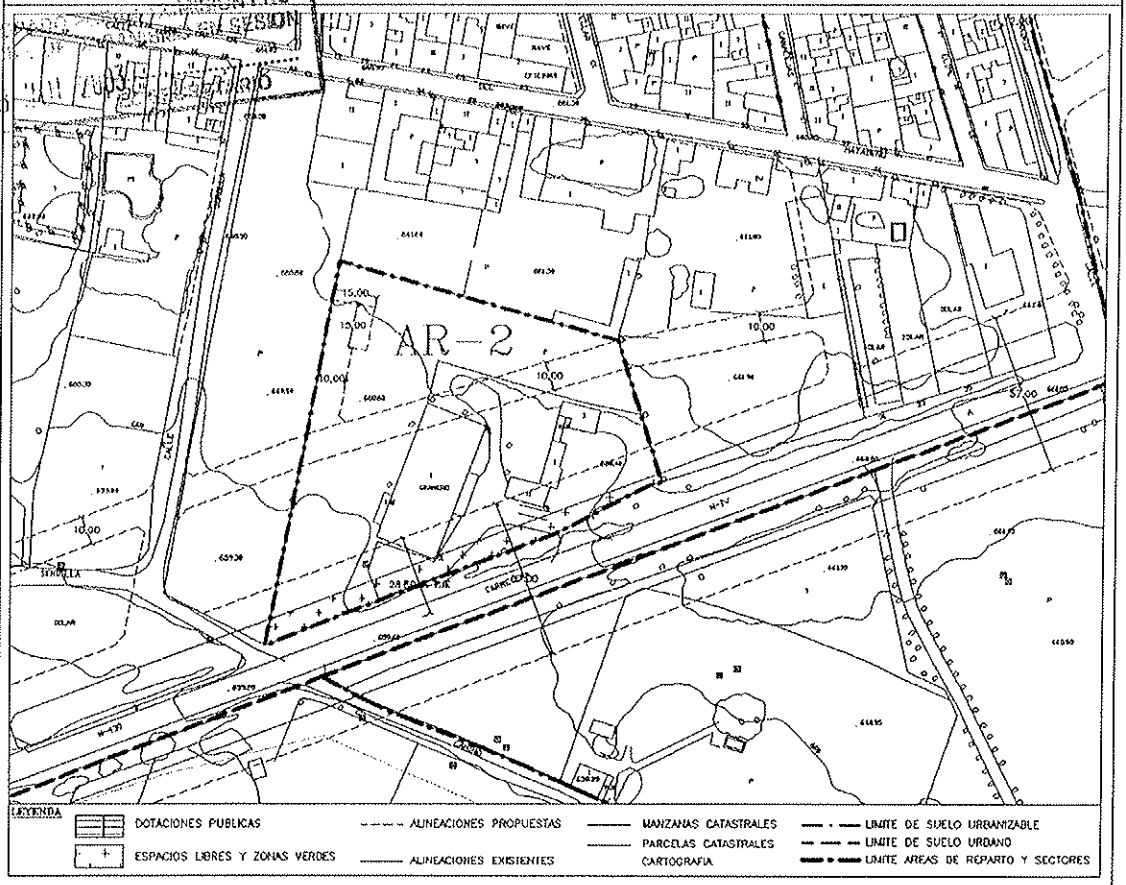


Superficie de fincas aportadas:	30.811 m2
Ordenanza de referencia:	Residencial mixta de alta densidad.
Edificabilidad bruta:	0,8 m2/m2
Aprovechamiento tipo:	0,8 ua/m2
Densidad máxima:	40 viv/ha
Parcela mínima:	150 m.
Cesiones zona verde y dotacional:	Art. 31 Ley 2/98 (30,4 % sobre superficie aportada)
Ordenación vinculante:	No se permiten nuevos accesos desde la carretera de La Solana, ni desde la que une la N-VI con la N-430. Deben respetarse los puntos de conexión exteriores y soluciones de borde. Las cesiones en concepto de espacios libres, zonas verdes y dotaciones, se concentrarán junto a la carretera que une la N-VI y la N-430, y junto al suelo dotacional existente.
Servicios urbanísticos:	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.
Observaciones:	Se contabilizará como cesión del art. 31 de la Ley 2/98 la franja paralela a la carretera, destinada a espacios libres o vía de servicio.

DILIGENCIA.- D. Angel Martínez Ferreras, Secretario General del Excmo. Ayuntamiento de Manzanares, CERTIFICO: Que la aprobación inicial del presente Plan de Ordenación Municipal fue mediante acuerdo del Ayuntamiento Pleno en sesión del día 25 de marzo de 2003 y recoge las subsanaciones y correcciones indicadas por la Comisión Provincial de Urbanismo en sesión de 8 de julio de 2003.

Manzanares, a 31 OCT 2003

AREA DE REPARTO 2



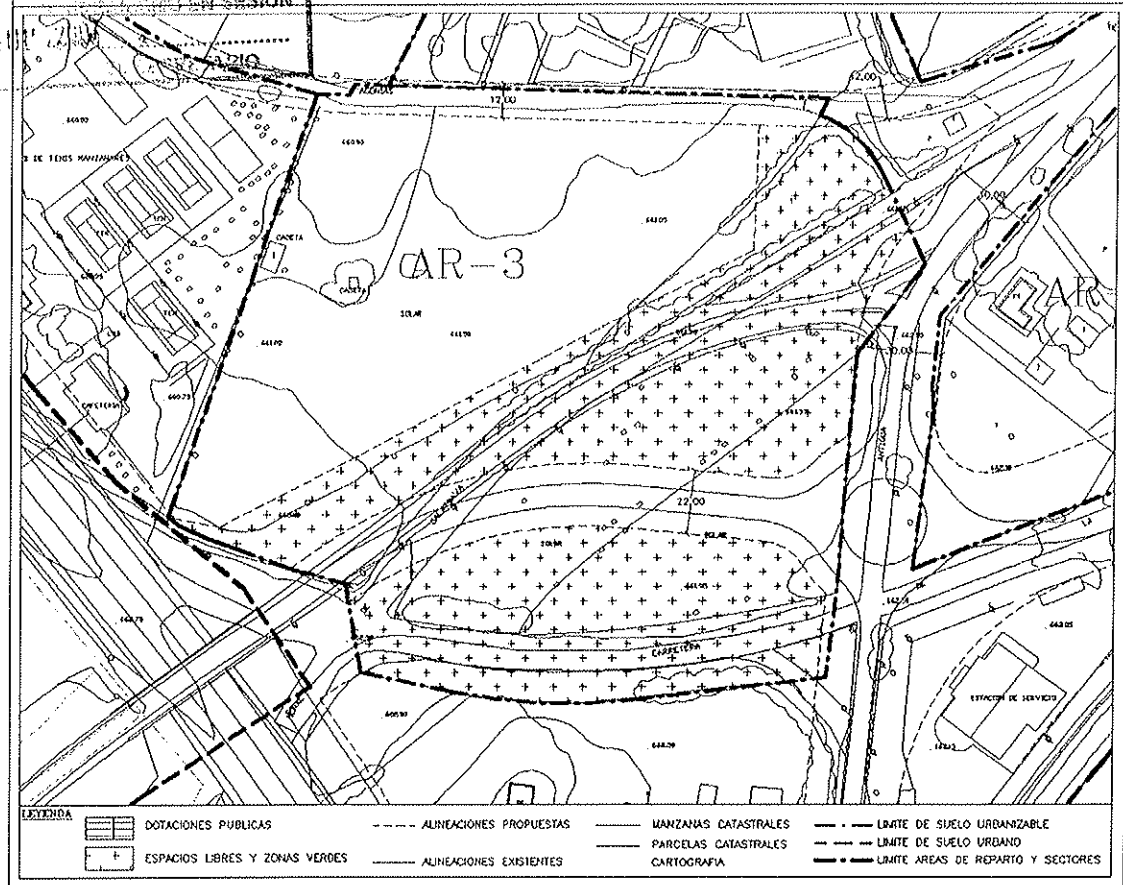
Superficie de fincas aportadas:	10.682 m2
Ordenanza de referencia:	Residencial mixta de alta densidad.
Edificabilidad bruta:	0,8 m2/m2
Aprovechamiento tipo:	0,8 ua/m2
Densidad máxima:	40 viv/ha
Parcela mínima:	150 m2
Cesiones zona verde y dotacional:	Art. 31 de la ley 2/98 (30,4 % sobre superficie aportada)
Ordenación vinculante:	No se admiten nuevos accesos desde la carretera que une la N-VI con la N-430, además de los existentes en los extremos del área. Deben respetarse los puntos de conexión exteriores y soluciones de borde. Las cesiones en concepto de espacios libres, zonas verdes y dotaciones, se concentrarán preferentemente junto a la carretera que une la N-VI y la N-430. Será obligatoria la definición de un acceso con un ancho mínimo de 10 m, que podrá ser de uso público, privado, o comunitario, desde la calle de nueva apertura hasta la parcela municipal existente al norte. El diseño propuesto para este acceso es orientativo.
Servicios urbanísticos:	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.
Observaciones:	Se contabilizará como cesión del art. 31 de la ley 2/98 la franja paralela a la carretera, destinada a espacios libres o vía de servicio.

DILIGENCIA.- D. Angel Martínez Ferreras, Secretario General del Excmo. Ayuntamiento de Manzanares, CERTIFICO: Que la aprobación inicial del presente Plan de Ordenación Municipal fue mediante acuerdo del Ayuntamiento Pleno en sesión del día 25 de marzo de 2003 y recoge las subsanaciones y correcciones indicadas por la Comisión Provincial de Urbanismo en sesión de 8 de julio de 2003.

Manzanares, a 31 OCT 2003

AYUNTAMIENTO DE MANZANARES SECRETARIA C. Real

AREA DE REPARTO 3



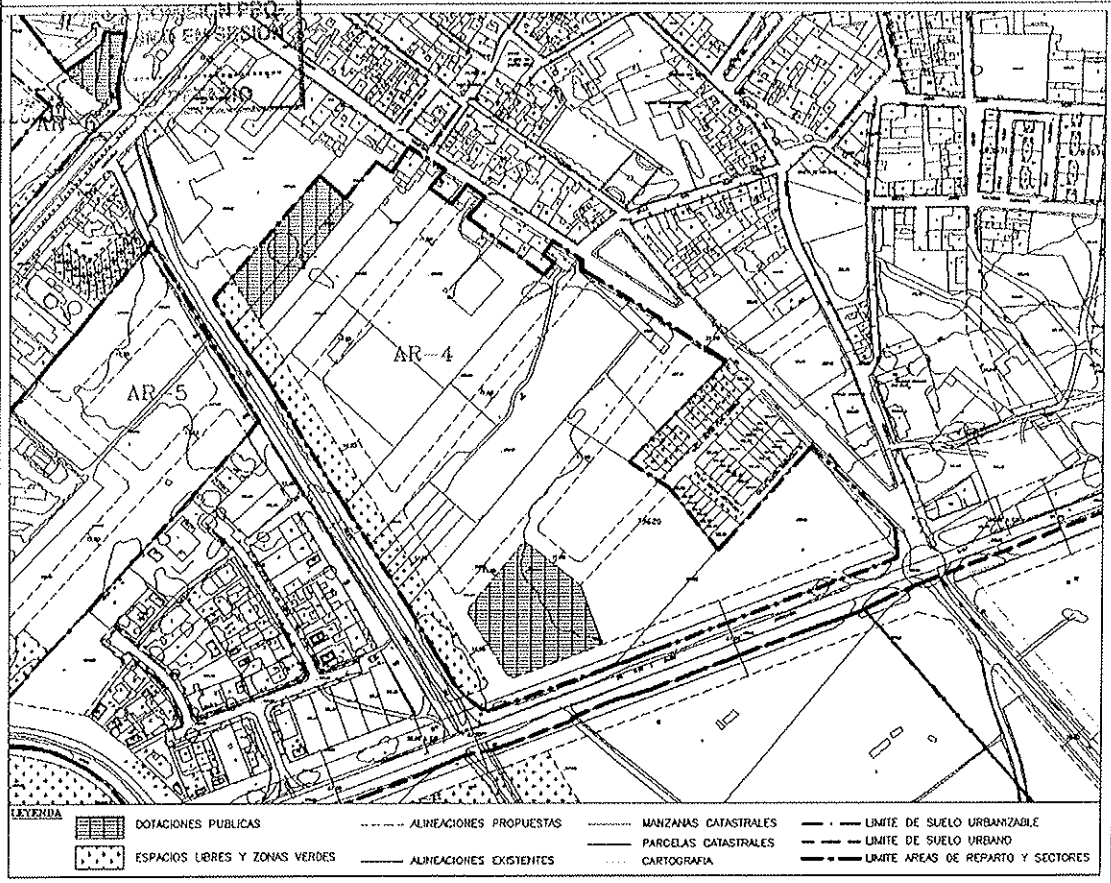
Superficie de fincas aportadas:	42.564 m2
Ordenanza de referencia:	Dotacional privado
Edificabilidad bruta:	0,6 m2/m2
Aprovechamiento tipo:	0,6 ua/m2
Densidad máxima:	-
Parcela mínima:	2.000 m2
Cesiones zona verde y dotacional:	Art. 31 de la Ley 2/98 (15 % sobre superficie aportada)
Ordenación vinculante:	Diseño de accesos a la N-IV. No se admiten accesos a las parcelas desde estos ramales. Ubicación de los espacios libres protegiendo los accesos a la N-IV.
Servicios urbanísticos:	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.
Observaciones:	La superficie ocupada por el tramo afectado de vía pecuaria no se tiene en cuenta a efectos de edificabilidad, manteniéndose como espacio libre. El ramal de acceso a la autovía en servicio no se tiene en cuenta a efectos de edificabilidad, pero se transforma en función de la nueva ordenación, manteniendo la superficie ocupada. El ramal de acceso a la autovía que se encuentra fuera de servicio participa en el reparto de beneficios y cargas de la ordenación. El desarrollo urbanístico de esta área de reparto requiere informe del Ministerio de fomento y de la Consejería de Agricultura.

DILIGENCIA.- D. Angel Martínez Ferrera, Secretario General del Excmo. Ayuntamiento de Manzanares, CERTIFICO: Que la aprobación inicial del presente Plan de Ordenación Municipal fue mediante acuerdo del Ayuntamiento Pleno en sesión del día 25 de marzo de 2003 y recoge las subsanaciones y correcciones indicadas por la Comisión Provincial de Urbanismo en sesión de 8 de julio de 2003.

Manzanares, a 31 OCT 2003

AYUNTAMIENTO DE MANZANARES SECRETARIA (C. Real)

AREA DE REPARTO 4



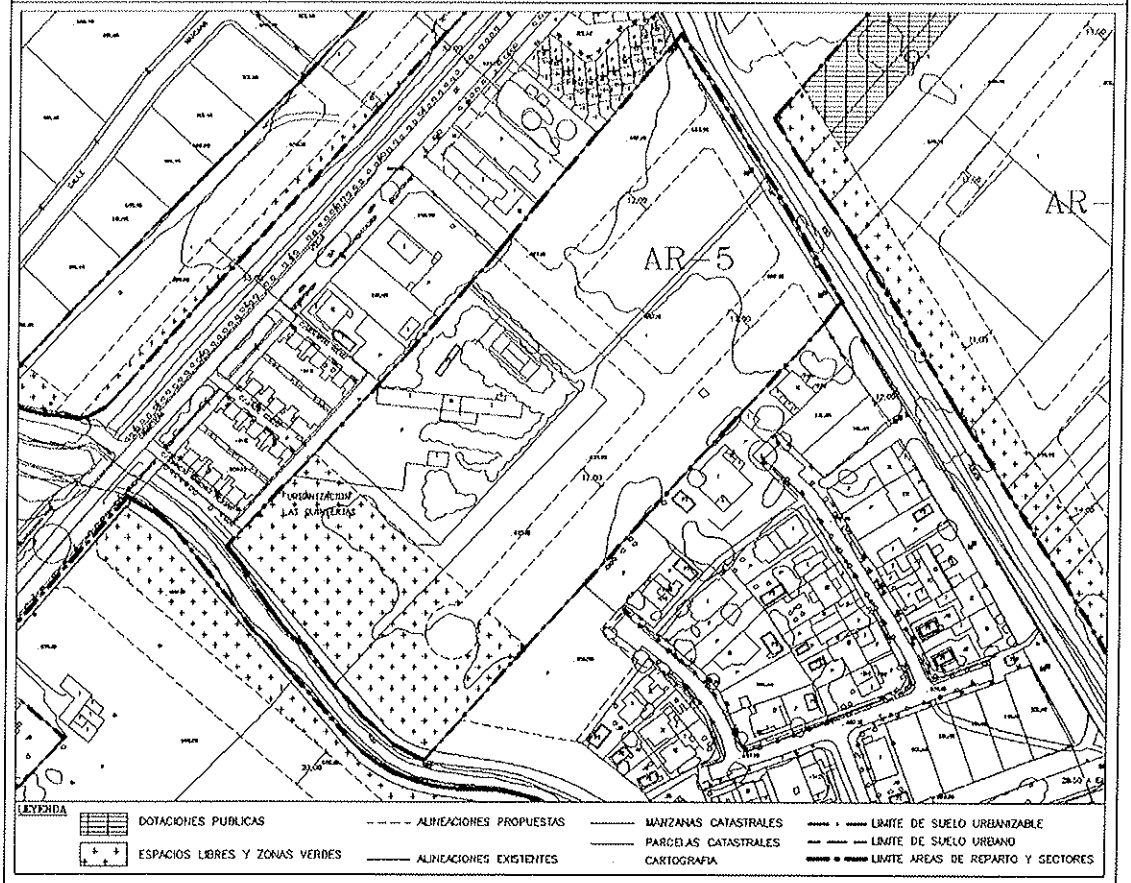
Superficie de fincas aportadas:	87.737 m2
Ordenanza de referencia:	Residencial adosada. Porcentaje máximo de uso terciario alternativo según normativa: 20%
Edificabilidad bruta:	0,6 m2/m2
Aprovechamiento tipo:	0,6 ua/m2
Densidad de viviendas	35 viv/ha
Parcela mínima	150 m.
Cesiones zona verde y dotacional:	Art. 31 de la Ley 2/98 (22 % sobre superficie aportada)
Ordenación vinculante:	Solo se permite un punto de acceso desde la carretera que une la N-VI y la N-430. Las cesiones en concepto de espacios libres, zonas verdes y dotaciones, se concentrarán preferentemente junto a la carretera que une la N-VI y la N-430, y al canal del Azuer.
Servicios urbanísticos:	El área participará en la financiación del colector 1. Para el resto de los servicios, se admite la conexión con las redes existentes, sin necesidad de nuevos sistemas generales.
Observaciones:	Se contabilizará como cesión del art. 31 de la Ley 2/98 la franja paralela a la carretera, destinada a espacios libres o vía de servicio.

DILIGENCIA.- D. Angel Martínez Ferreras, Secretario General del Excmo. Ayuntamiento de Manzanares, CERTIFICO: Que la aprobación inicial del presente Plan de Ordenación Municipal fue mediante acuerdo del Ayuntamiento Pleno en sesión del día 25 de marzo de 2003 y recoge las subsanaciones y correcciones indicadas por la Comisión Provincial de Urbanismo en sesión de 8 de julio de 2003.

Manzanares, a 31 OCT 2003

AYUNTAMIENTO DE MANZANARES SECRETARIA (C. Real)

AREA DE REPARTO 5



Superficie de fincas aportadas:	40.757 m2
Ordenanza de referencia:	Residencial aislada. Porcentaje máximo de uso terciario alternativo según normativa: 20%
Edificabilidad bruta:	Variable en función del reparto de usos, respetando el aprovechamiento tipo.
Aprovechamiento tipo:	0,6 ua/m2
Densidad máxima:	10 viv/ha
Parcela mínima:	600 m2
Cesiones zona verde y dotacional:	20 % sobre superficie aportada
Ordenación vinculante:	Las cesiones en concepto de espacios libres, zonas verdes y dotaciones, se concentrarán preferentemente junto al río Azuer y/o su canal.
Servicios urbanísticos:	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.
Observaciones:	El área está afectada por el cauce del río Azuer. El dominio público hidráulico se calculará conforme al Reglamento del mismo nombre, con un mínimo de 20 m de anchura a lo largo del cauce del río. La aprobación de los instrumentos urbanísticos de desarrollo requerirá informe previo de la Confederación de Aguas del Guadiana.

CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS

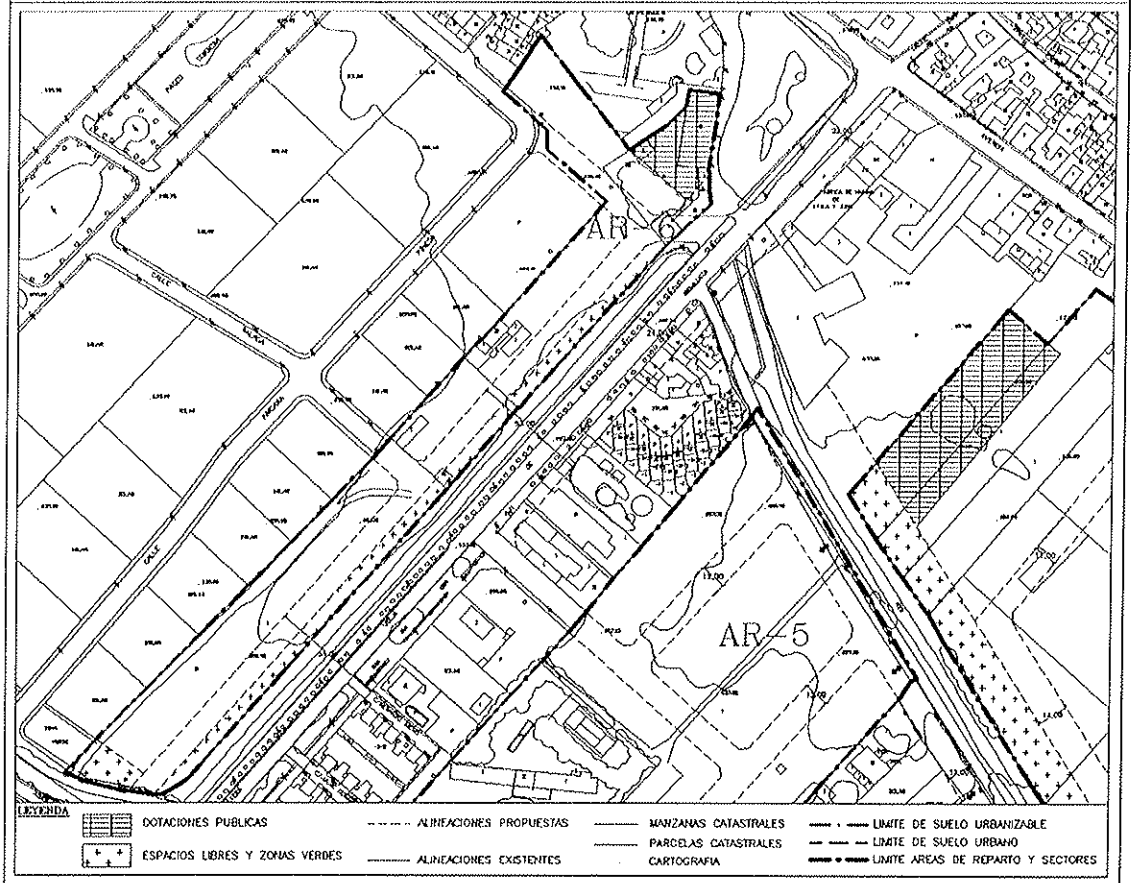
COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO EN SESION 08 MAY 2003 EL SECRETARIO

DILIGENCIA.- D. Angel Martínez Ferreras, Secretario General del Excmo. Ayuntamiento de Manzanares, CERTIFICO: Que la aprobación inicial del presente Plan de Ordenación Municipal fue mediante acuerdo del Ayuntamiento Pleno en sesión del día 25 de marzo de 2003 y recoge las subsanaciones y correcciones indicadas por la Comisión Provincial de Urbanismo en sesión de 8 de julio de 2003.

Manzanares, a 9 OCT 2003

AYUNTAMIENTO DE MANZANARES SECRETARIA (C. Real)

AREA DE REPARTO 6



Superficie de fincas aportadas:	16.929 m2
Ordenanza de referencia:	Residencial adosada. Porcentaje máximo de uso terciario alternativo según normativa: 20%
Edificabilidad bruta:	0,6 m2/m2
Aprovechamiento tipo:	0,6 ua/m2
Densidad máxima:	35 viv/ha
Parcela mínima:	150 m2
Cesiones zona verde y dotacional:	Art. 31 Ley 2/98 (22 % sobre superficie aportada)
Ordenación vinculante:	Las cesiones en concepto de espacios libres, zonas verdes y dotaciones, se concentrarán preferentemente junto al canal Azuer y equipamiento existente.
Servicios urbanísticos:	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.
Observaciones:	El área está afectada por el cauce del río Azuer. El dominio público hidráulico se calculará conforme al Reglamento del mismo nombre. La aprobación de los instrumentos urbanísticos de desarrollo requerirá informe previo de la Confederación de Aguas del Guadiana.

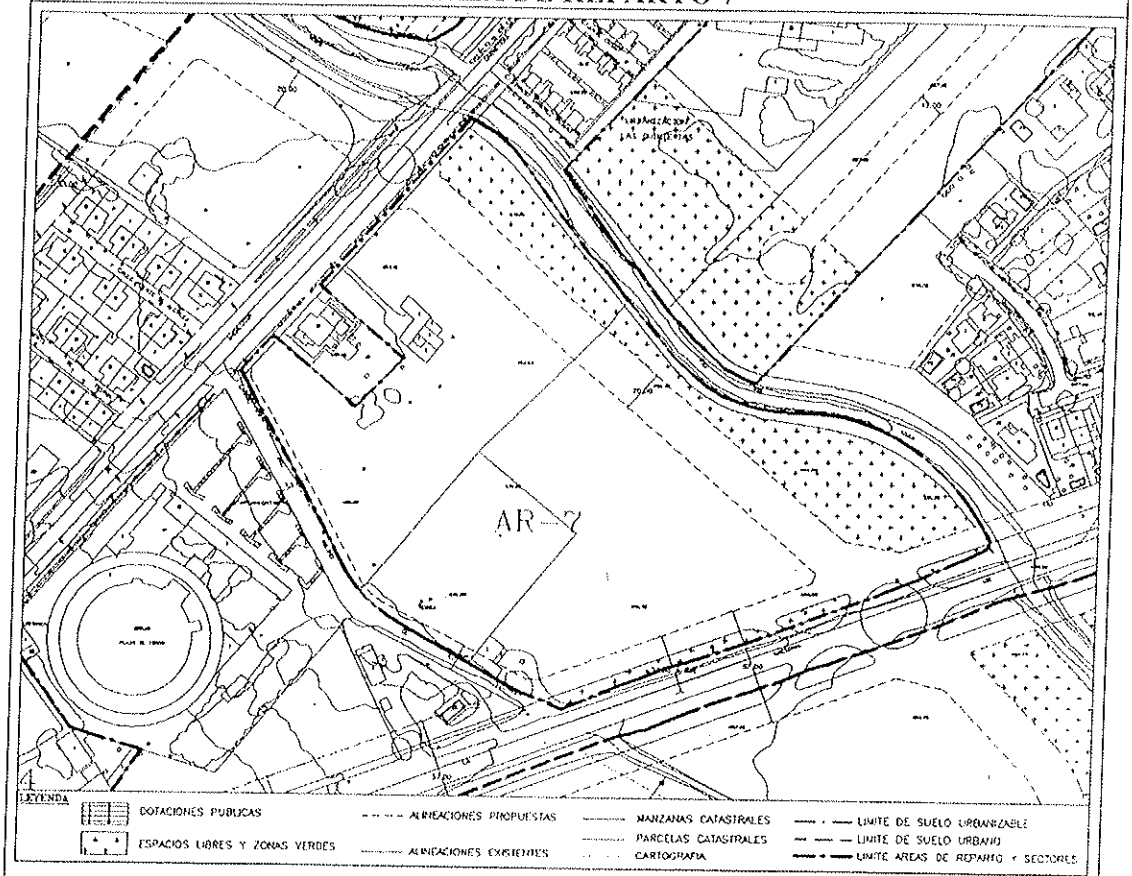
SECRETARIA DE OBRAS PUBLICAS
APROBADO POR LA COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO EN SESION DE 08 OCT 2003
EL SECRETARIO

AYUNTAMIENTO DE MANZANARES (C. Real) SECRETARIA

DILIGENCIA.- D. Angel Martínez Ferreras, Secretario General del Excmo. Ayuntamiento de Manzanares, CERTIFICO: Que la aprobación inicial del presente Plan de Ordenación Municipal fue mediante acuerdo del Ayuntamiento Pleno en sesión del día 25 de marzo de 2003 y recoge las subsanaciones y correcciones indicadas por la Comisión Provincial de Urbanismo en sesión de 8 de julio de 2003.

Manzanares, a 11 OCT 2003

AREA DE REPARTO 7

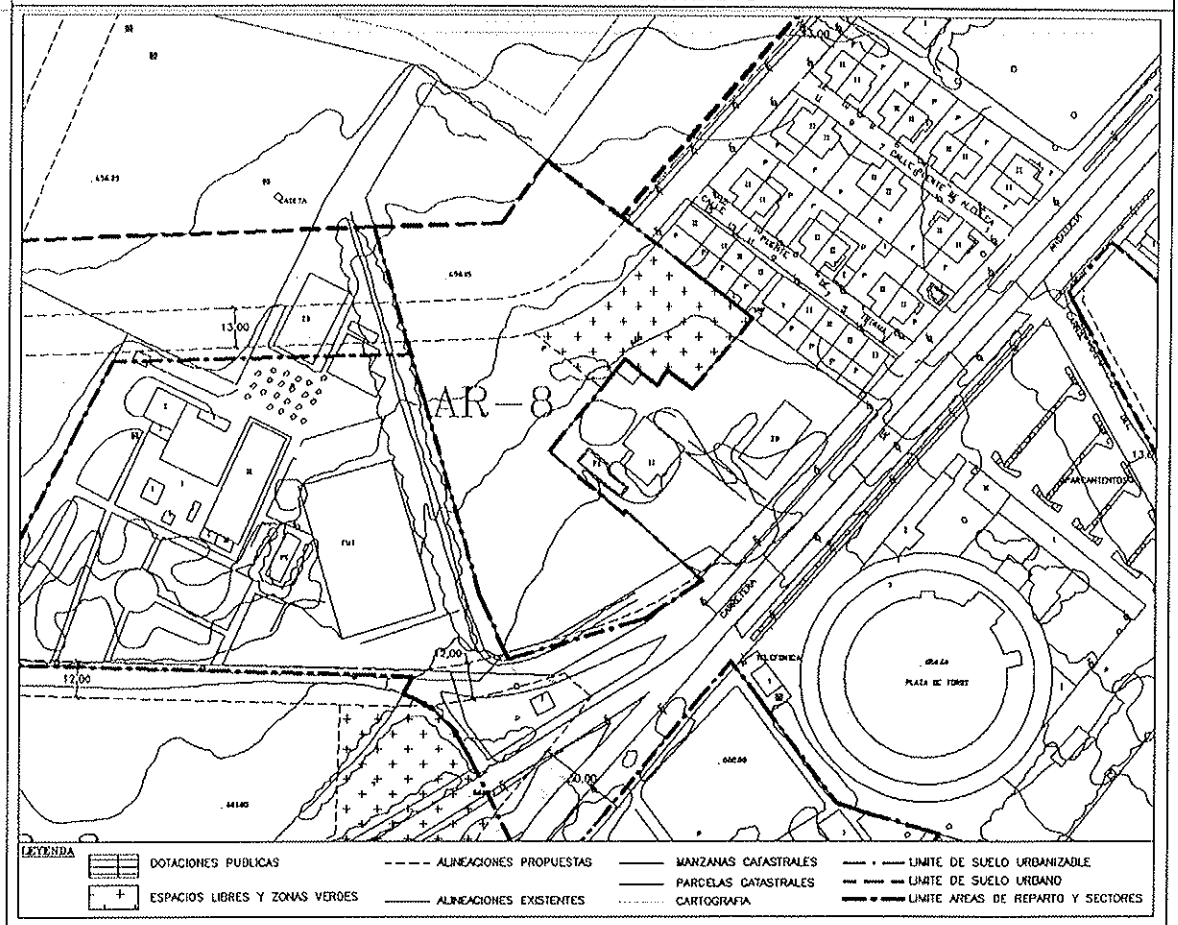


Superficie de fincas aportadas:	47.186 m2
Ordenanza de referencia:	Residencial adosada. Porcentaje máximo de uso terciario alternativo según normativa: 50%
Edificabilidad bruta:	0,6 m2/m2
Aprovechamiento tipo:	0,6 ua/m2
Densidad máxima:	35 viv/ha
Parcela mínima:	150 m2
Cesiones zona verde y dotacional:	Art. 31 de la Ley 2/98 (22 % sobre superficie aportada)
Ordenación vinculante:	Las cesiones en concepto de espacios libres, zonas verdes y dotaciones, se concentrarán preferentemente junto al río Azuer y carretera.
Servicios urbanísticos:	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. Se ejecutará el tramo del sistema general de abastecimiento de agua previsto en el interior del área.
Observaciones:	El área está afectada por el río Azuer. El dominio público hidráulico se calculará conforme al Reglamento del mismo nombre, con un mínimo de 20 m de anchura a lo largo del cauce. La aprobación de los instrumentos urbanísticos de desarrollo requerirá informe previo de la Confederación de Aguas del Guadiana. Se contabilizará como cesión del art. 31 de la Ley 2/98 la franja paralela a la carretera, destinada a espacios libres o vía de servicio.

CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS
APROBADO POR LA COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO EN SESION DE 8 JUL 2003

COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO CIUDAD REAL

AREA DE REPARTO 8



Superficie de fincas aportadas:	10.213 m2
Ordenanza de referencia:	Residencial adosada. Porcentaje máximo de uso terciario alternativo según normativa: 50%
Edificabilidad bruta:	0,6 m2/m2
Aprovechamiento tipo:	0,6 ua/m2
Densidad máxima:	35 viv/ha
Parcela mínima:	150 m2
Cesiones zona verde y dotacional:	Art 31 Ley 2/98 (22 % sobre superficie aportada)
Ordenación vinculante:	Viario transversal.
Servicios urbanísticos:	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.
Observaciones:	Las obras están sujetas a licencia municipal, se ha evacuado informe técnico que obra en el expediente. Seguido el procedimiento y siempre que se actué de conformidad con la Normativa Urbanística aplicable, desde el aspecto jurídico, se informa favorablemente.

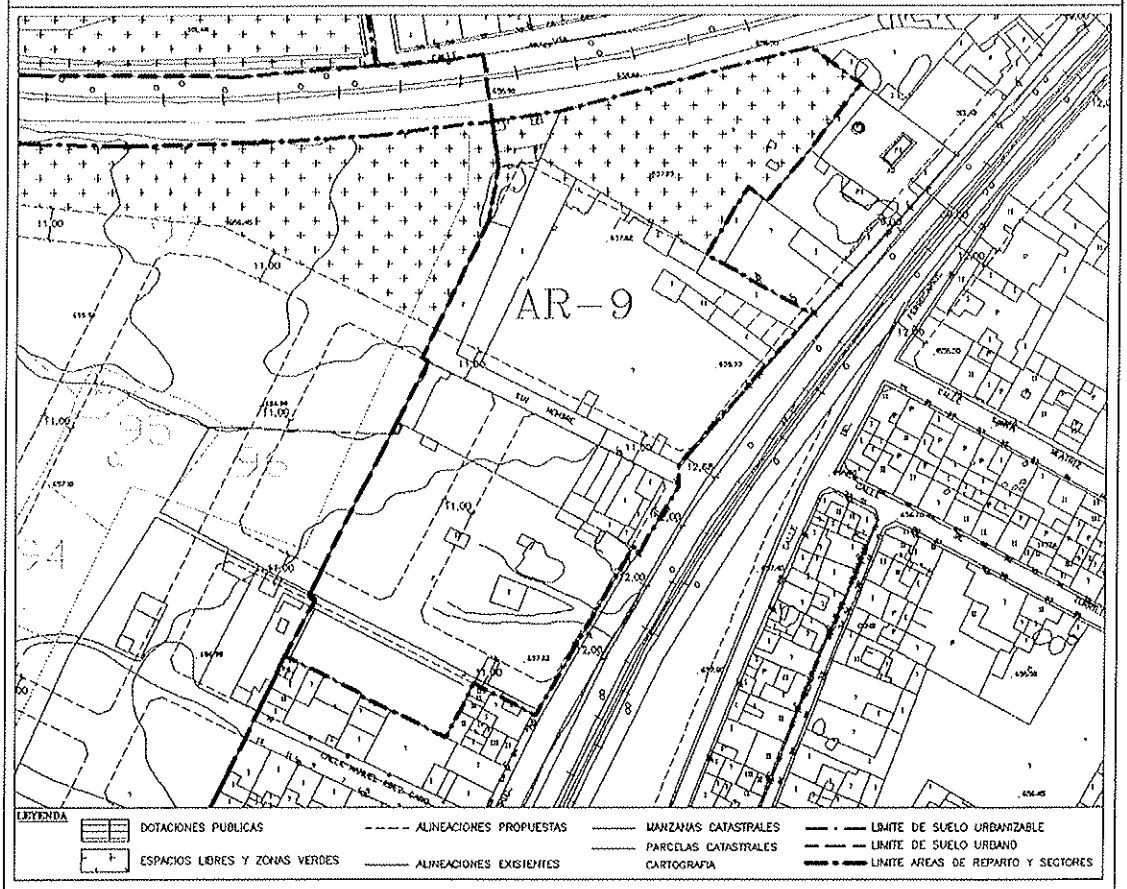
Manzanares, a 31 OCT 2003

El Secretario General

del Ayuntamiento Pleno en sesión del día 25 de [illegible] de [illegible] y
las subsanaciones y correcciones indicadas por la Comisión Provincial
de Urbanismo en sesión de 8 de julio de 2003.

Manzanares, a 31 OCT 2003

AREA DE REPARTO 9



Superficie de fincas aportadas:	22.416 m2
Ordenanza de referencia:	Residencial mixta de media densidad.
Edificabilidad bruta:	0,8 m2/m2
Aprovechamiento tipo:	0,8 ua/m2
Densidad máxima:	40 viv/ha
Parcela mínima:	150 m2
Cesiones zona verde y dotacional:	Art 31 Ley 2/98 (30,4 % sobre superficie aportada)
Ordenación vinculante:	Las cesiones serán íntegramente espacios libres, y se situarán en paralelo a la línea de ferrocarril. No es vinculante la delimitación exacta de la ficha.
Servicios urbanísticos:	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.
Observaciones:	

...GENIERIA DE ... PUBLICAS
... COMISION PRO-
... DE URBANISMO EN SESION
08 JUL 2003
EL SECRETARIO

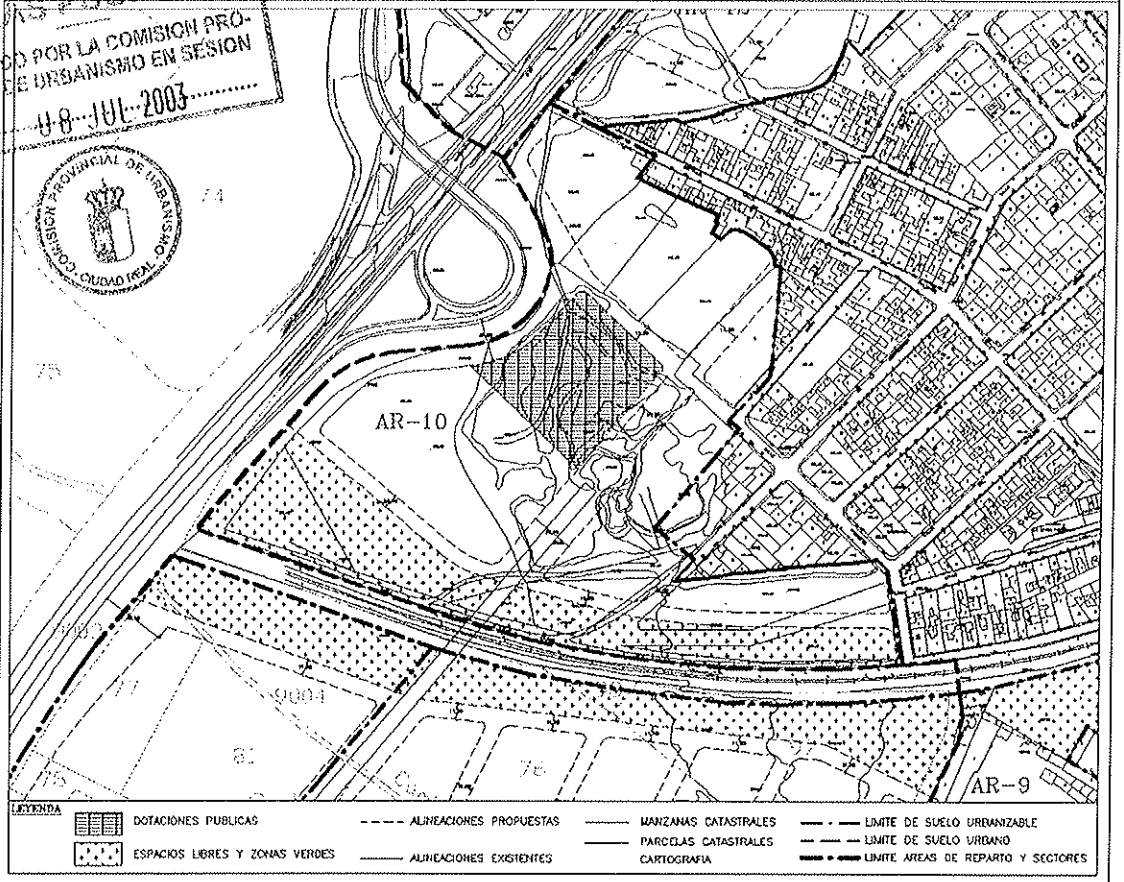
DILIGENCIA.- D. Angel Martínez Ferreras, Secretario General del Excmo. Ayuntamiento de Manzanares, CERTIFICO: Que la aprobación inicial del presente Plan de Ordenación Municipal fue mediante acuerdo del Ayuntamiento Pleno en sesión del día 25 de marzo de 2003 y recoge las observaciones y correcciones indicadas por la Comisión Provincial de Urbanismo en sesión de 8 de julio de 2003.

Manzanares, a 31 OCT 2003

AYUNTAMIENTO DE MANZANARES SECRETARIA (C. Real)

CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS
APROBADO POR LA COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO EN SESION
E 08 JUL 2003
COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO CIUDAD REAL

AREA DE REPARTO 10



Superficie de fincas aportadas:	87.065 m2
Ordenanza de referencia:	Residencial mixto de media densidad.
Edificabilidad bruta:	0,8 m2/m2
Aprovechamiento tipo:	0,8 ua/m2
Densidad máxima:	40 viv/ha
Parcela mínima:	150 m2
Cesiones zona verde y dotacional:	Art. 31 Ley 2/98 (30,4 % sobre superficie aportada)
Ordenación vinculante:	Trazado del sistema general viario.
Servicios urbanísticos:	Se ejecutarán los tramos de los sistemas generales previstos en el interior del área de reparto. En el caso del abastecimiento de agua, se admite la conexión provisional del tramo de sistema general a la red existente en las inmediaciones.
Observaciones:	Las cesiones serán preferentemente espacios libres, situados en paralelo a la línea de ferrocarril, sistema general viario, y dotaciones situadas junto al sistema general viario. En éste último, se considerará cesión dotacional el exceso sobre una calle de 16 m. de anchura. El paso elevado del sistema general viario sobre el ferrocarril se financiará por el Ayuntamiento, aportando los propietarios el suelo necesario con reserva del aprovechamiento. En caso de que sean necesarias expropiaciones, el Ayuntamiento adquirirá el derecho de aprovechamiento que corresponda a la superficie de suelo expropiada.

DILIGENCIA.- D. Angel Martínez Ferreras, Secretario Gene... Excmo. Ayuntamiento de Manzanares, CERTIFICO: Que la apro... inicial del presente Plan de Ordenación Municipal fue mediante ac... del Ayuntamiento Pleno en sesión del día 25 de marzo de 2003 y s... las subsanaciones y correcciones indicadas por la Comisión Prov... de Urbanismo en sesión de 8 de julio de 2003.

Manzanares, a 31 OCT 2003

AYUNTAMIENTO DE MANZANARES SECRETARIA M. Real

CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS

APROBADO POR LA COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO EN SESION DE 8 JUL 2003

AREA DE REPARTO 11

ANULADA

DILIGENCIA.- D. Angel Martínez Ferreras, Secretario General del Excmo. Ayuntamiento de Manzanares, CERTIFICO: Que la aprobación inicial del presente Plan de Ordenación Municipal fue mediante acuerdo del Ayuntamiento Pleno en sesión del día 25 de marzo de 2003 y recoge las subsanaciones y correcciones indicadas por la Comisión Provincial de Urbanismo en sesión de 8 de julio de 2003.

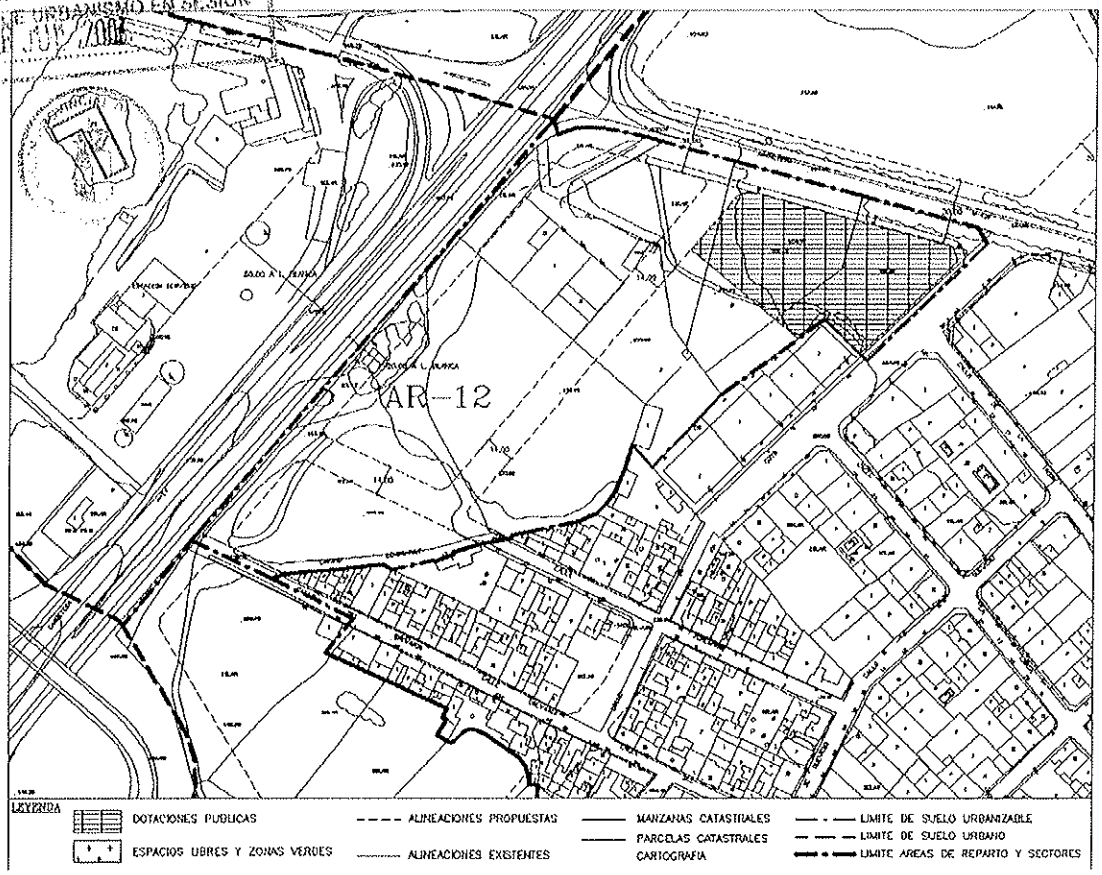
Manzanares, a 10 OCT 2003

AYUNTAMIENTO DE MANZANARES SECRETARIA (C. Real)

CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS

APROBADO POR LA COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO EN SESION DE 8 JUL 2003

AREA DE REPARTO 12



Superficie de fincas aportadas:	37.118 m2
Ordenanza de referencia:	Residencial mixto de media densidad.
Edificabilidad bruta:	0,8 m2/m2
Aprovechamiento tipo:	0,8 ua/m2
Densidad máxima:	40 viv/ha
Parcela mínima:	150 m2
Cesiones zona verde y dotacional:	Art. 31 Ley 2/98 (30,4 % sobre superficie aportada)
Ordenación vinculante:	Accesos y línea de edificación desde la autovía.
Servicios urbanísticos:	Se ejecutarán los tramos de los sistemas generales previstos en el interior del área de reparto. En el caso del abastecimiento de agua, se admite la conexión provisional del tramo de sistema general a la red existente en las inmediaciones.
Observaciones:	En el sistema general viario, se considerará cesión dotacional el exceso sobre una calle de 16 m de anchura. Se considerará así mismo como dotacional la franja de suelo cedida en paralelo a los ramales de la N-IV, una vez excluidos los primeros 16 metros de anchura a partir de la línea de domínio público, que tendrán la consideración de viario ordinario a efectos del cálculo de cesiones.

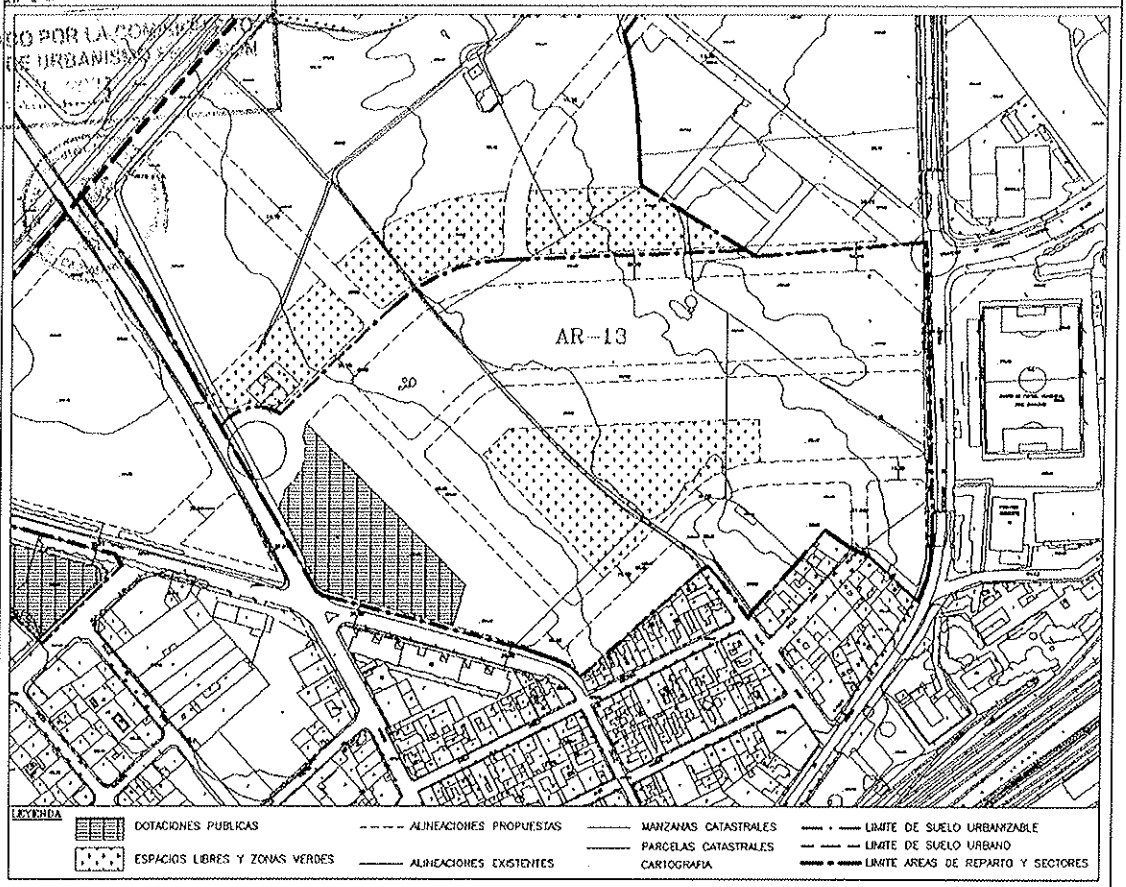
DILIGENCIA.- D. Angel Martínez Ferreras, Secretario Gener... Excmo. Ayuntamiento de Manzanares, CERTIFICO: Que la aprob... inicial del presente Plan de Ordenación Municipal fue mediante ac... del Ayuntamiento Pleno en sesión del día 25 de marzo de 2003 y a... las subsanaciones y correcciones indicadas por la Comisión Provin... de Urbanismo en sesión de 8 de julio de 2003.

Manzanares, a 1 OCT 2003

AYUNTAMIENTO DE MANZANARES SECRETARIA (C. Real)

CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS
APROBADO POR LA COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO

AREA DE REPARTO 13



Superficie de fincas aportadas:	103.471 m2
Ordenanza de referencia:	Residencial mixta de media densidad.
Edificabilidad bruta:	0,8 m2/m2
Aprovechamiento tipo:	0,8 ua/m2
Densidad máxima:	40
Parcela mínima:	150 m2
Cesiones zona verde y dotacional:	Art. 31 Ley 2/98 (30,4 % sobre superficie aportada)
Ordenación vinculante:	Prolongación de la Calle Goya.
Servicios urbanísticos:	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.
Observaciones:	

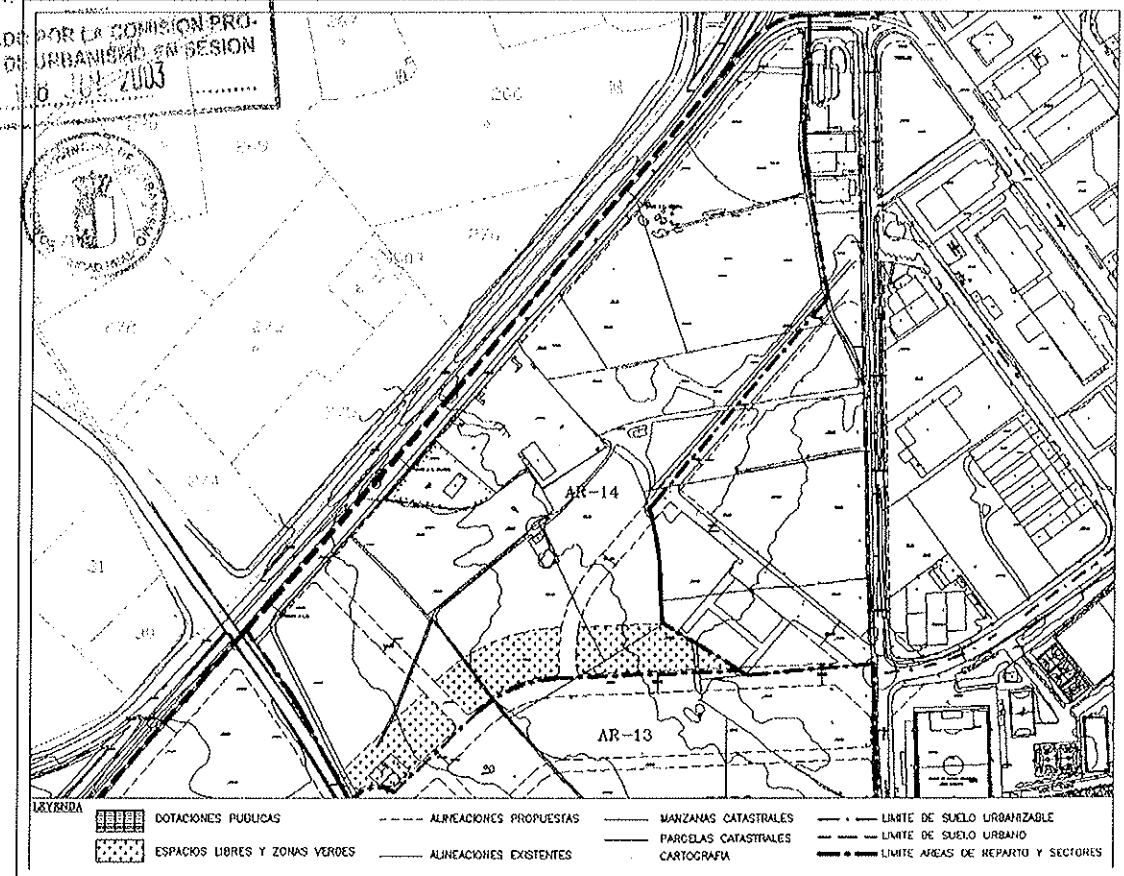
DILIGENCIA.- D. Angel Martínez Ferreras, Secretario Gen... Excmo. Ayuntamiento de Manzanares. CERTIFICO: Que la apro... inicial del presente Plan de Ordenación Municipal fue mediante ... del Ayuntamiento Pleno en sesión del día 25 de marzo de 2003 y ... las subsanaciones y correcciones indicadas por la Comisión Pro... de Urbanismo en sesión de 8 de julio de 2003.

Manzanares, a 31 OCT 2003

AYUNTAMIENTO DE MANZANARES SECRETARIA (C. Real)

CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS
APROBADO POR LA COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO EN SESION DE 10 JUL 2003

AREA DE REPARTO 14



Superficie de fincas aportadas:	161.093 m2
Ordenanza de referencia:	Talleres y servicios.
Edificabilidad bruta:	0,6 m2/m2
Aprovechamiento tipo:	0,6 ua/m2
Densidad máxima:	-
Parcela mínima:	500 m2.
Cesiones zona verde y dotacional:	Art. 31 Ley 2/98 (15% suelo aportado).
Ordenación vinculante:	Sistema general viario y accesos desde la autovía. Situación de las cesiones de espacios libres y zonas verdes a lo largo de la prolongación de la C/ Goya.
Servicios urbanísticos:	El alcantarillado se conectará con la red municipal en la C/ Calvario, a través del colector nº 6. Se ejecutará el tramo del sistema general de abastecimiento de agua previsto en el interior del área de reparto.
Observaciones:	En el sistema general viario, se considerará cesión dotacional el exceso sobre una calle de 16 m de anchura. Se considerará así mismo como dotacional la franja de suelo cedida en paralelo a los ramales de la N-IV, una vez excluidos los primeros 16 metros de anchura a partir de la línea de dominio público, que tendrán la consideración de viario ordinario a efectos del cálculo de cesiones.

DILIGENCIA.- D. Angel Martínez Ferreras, Secretario General del Excmo. Ayuntamiento de Manzanares, CERTIFICO: Que la aprobación inicial del presente Plan de Ordenación Municipal fue mediante acuerdo del Ayuntamiento Pleno en sesión del día 25 de marzo de 2003 y recoge las subsanaciones y correcciones indicadas por la Comisión Provincial de Urbanismo en sesión de 8 de julio de 2003.

Manzanares, a 10 JUL 2003

AYUNTAMIENTO DE MANZANARES

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 45.3.B) del TRLOTAU)

C.- PLANO DE SITUACIÓN:

Plano de referencia: O.2-Alineaciones

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 m²s**
D.3.- Superficie de SG incluidos o adscritos:		**5.738,37 m²s**
	interiores	**exteriores**
D.3.1. Zonas Verdes		
D.3.2. Equipamientos:		
D.3.3. Red Viaria:		**5.738,37 m²s**
D.3.4. Participación en la financiación de las nuevas infraestructuras generales:		
D.4.- Superficie del ámbito (total-SG):		**38.146,78 m²s**
D.5.- Uso global mayoritario:		**INDUSTRIAL**
D.6.- Edificabilidad del ámbito:		**0,60 m²c/m²**
D.7.-Densidad poblacional:	**0 Hab**	**0 Hab/Ha**
D.8.- Aprovechamiento objetivo del ámbito:		**26.331,09 m²c**
D.9.- Área de Reparto y Aprovechamiento tipo:	**AR-15.a) / SUNC-UA-AR15a**	**0,6000 ua/m²**
D.10.- Porcentaje de cesión de aprovechamiento tipo:		**10%**
D.11.- Porcentaje mínimo de vivienda protegida:		**0%**

D.12.-Observaciones y condiciones de desarrollo:

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.

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.

D.12.-Observaciones y condiciones de desarrollo:

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

En cualquier caso se respetarán las alineaciones grafiadas 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.

Los accesos a las parcelas se dispondrán preferentemente en el vial situado en el extremo oeste del ámtito 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 Reglameto de Planeamiento, incluido el de Infraestructuras-servicios urbanos.

Para dar complimiento 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 m²s**
	E.1.2. Equipamientos:	5%	**1.907,34 m²s**
	E.1.3. Aparcamientos públicos:	1 por cada 400 m2 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 Reglameto 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 Reglameto 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.

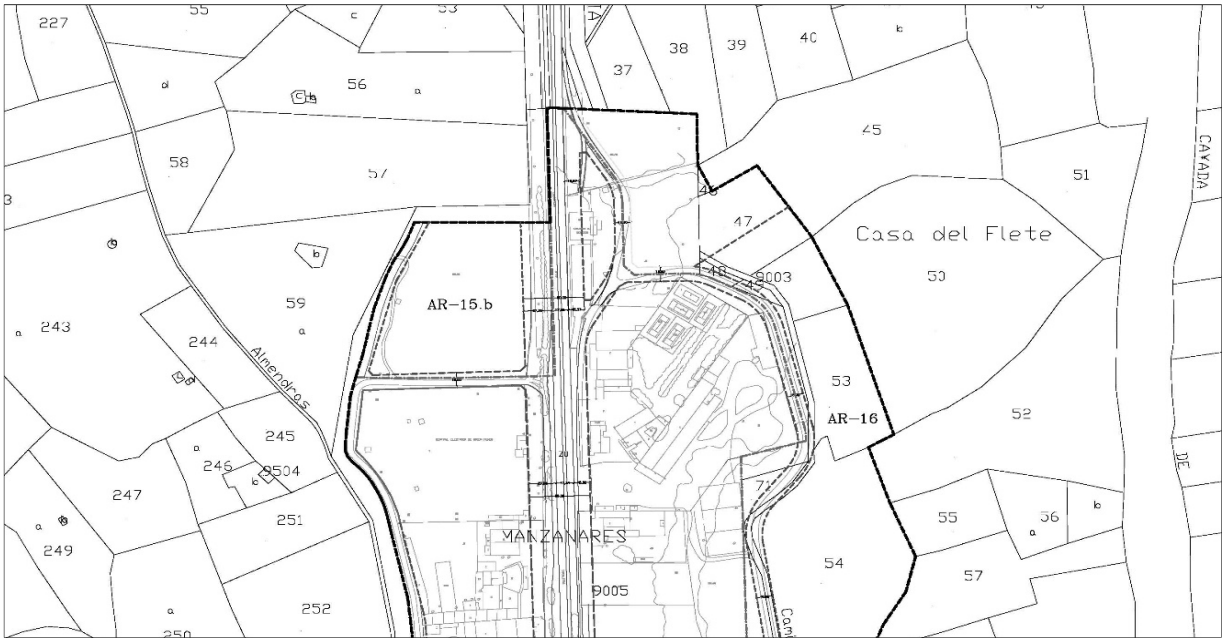
A.- DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO: **SUNC-UA-AR15.b**

Núcleo de población: **MANZANARES**

B.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO: SUNC **SUELO URBANO NO CONSOLIDADO**

Unidad de Actuación Urbanizadora (artículo 45.3.B) del TRLOTAU)

C.- PLANO DE SITUACIÓN:



Plano de referencia: O.2-Alineaciones

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 m²s**
D.3.- Superficie de SG incluidos o adscritos:		**4.860,38 m²s**
	interiores	**exteriores**
D.3.1. Zonas Verdes		
D.3.2. Equipamientos:		
D.3.3. Red Viaria:		**4.860,38 m²s**
D.3.4. Participación en la financiación de las nuevas infraestructuras generales:		
D.4.- Superficie del ámbito (total-SG):		**23.662,58 m²s**
D.5.- Uso global mayoritario:		**INDUSTRIAL**
D.6.- Edificabilidad del ámbito:		**0,60 m²c/m²**
D.7.-Densidad poblacional:	**0 Hab**	**0 Hab/Ha**
D.8.- Aprovechamiento objetivo del ámbito:		**17.113,78 m²c**
D.9.- Área de Reparto y Aprovechamiento tipo:	**AR-15.b) / SUNC-UA-AR15b**	**0,6000 ua/m²**
D.10.- Porcentaje de cesión de aprovechamiento tipo:		**10%**
D.11.- Porcentaje mínimo de vivienda protegida:		**0%**

D.12.-Observaciones y condiciones de desarrollo:

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.

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 nigún caso contarán con aprovechamiento urbanístico.

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

D.12.-Observaciones y condiciones de desarrollo:

En cualquier caso se respetarán las alineaciones grafiadas 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 ámtito de actuación. Asímismo, 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 Reglameto de Planeamiento, incluido el de Infraestructuras-servicios urbanos.

Para dar complimiento 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:

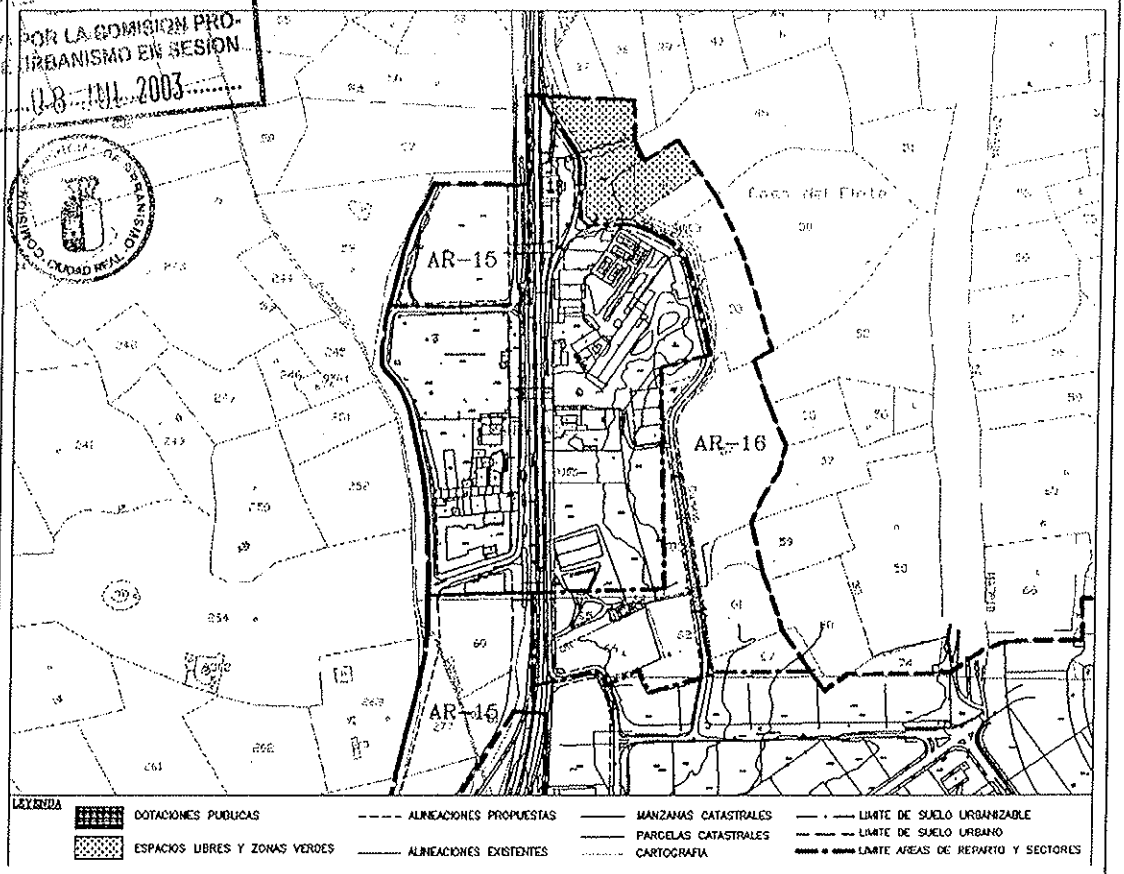
- Terciario: 1
- Industrial: 1
- Dotacional privado: 1

E.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA

E.1.- Reservas mínimas de suelo para sistemas locales:			
	E.1.1. Zonas Verdes:	10%	**2.366,26 m²s**
	E.1.2. Equipamientos:	5%	**1.183,13 m²s**
	E.1.3. Aparcamientos públicos:	1 por cada 400 m2 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 Reglameto 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 Reglameto 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.			

CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS
APROBADO POR LA COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO EN SESION
DE 8 JUL. 2003

AREA DE REPARTO 16



Superficie de fincas aportadas:	130.308 m2
Ordenanza de referencia:	Talleres y servicios.
Edificabilidad bruta:	0,6 m2/m2
Aprovechamiento tipo:	0,6 ua/m2
Densidad máxima:	-
Parcela mínima:	500 m2.
Cesiones zona verde y dotacional:	Art. 31 Ley 2/98 (15% del suelo aportado).
Ordenación vinculante:	Accesos y línea de edificación desde la N-IV. No es vinculante la situación de las cesiones.
Servicios urbanísticos:	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.
Observaciones:	Se considerará como dotacional la franja de suelo cedida en paralelo a los ramales de la N-IV, una vez excluidos los primeros 16 metros de anchura a partir de la línea de domínio público, que tendrán la consideración de viario ordinario a efectos del cálculo de cesiones.

DILIGENCIA.- D. Angel Martínez Ferreras, Secretario Ge... Excmo. Ayuntamiento de Manzanares, CERTIFICO: Que la ap... inicial del presente Plan de Ordenación Municipal fue mediante ... del Ayuntamiento Pleno en sesión del día 25 de marzo de 2003 y ... las subsanaciones y correcciones indicadas por la Comisión Pro... de Urbanismo en sesión de 8 de julio de 2003.

Manzanares, a 01 OCT 2003

AYUNTAMIENTO DE MANZANARES SECRETARIA C. Real

AREA DE REPARTO 17

CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS

APROBADO POR LA COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO EN SESION

EL 08 JUL 2003

COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO - CIUDAD REAL

ANULADA

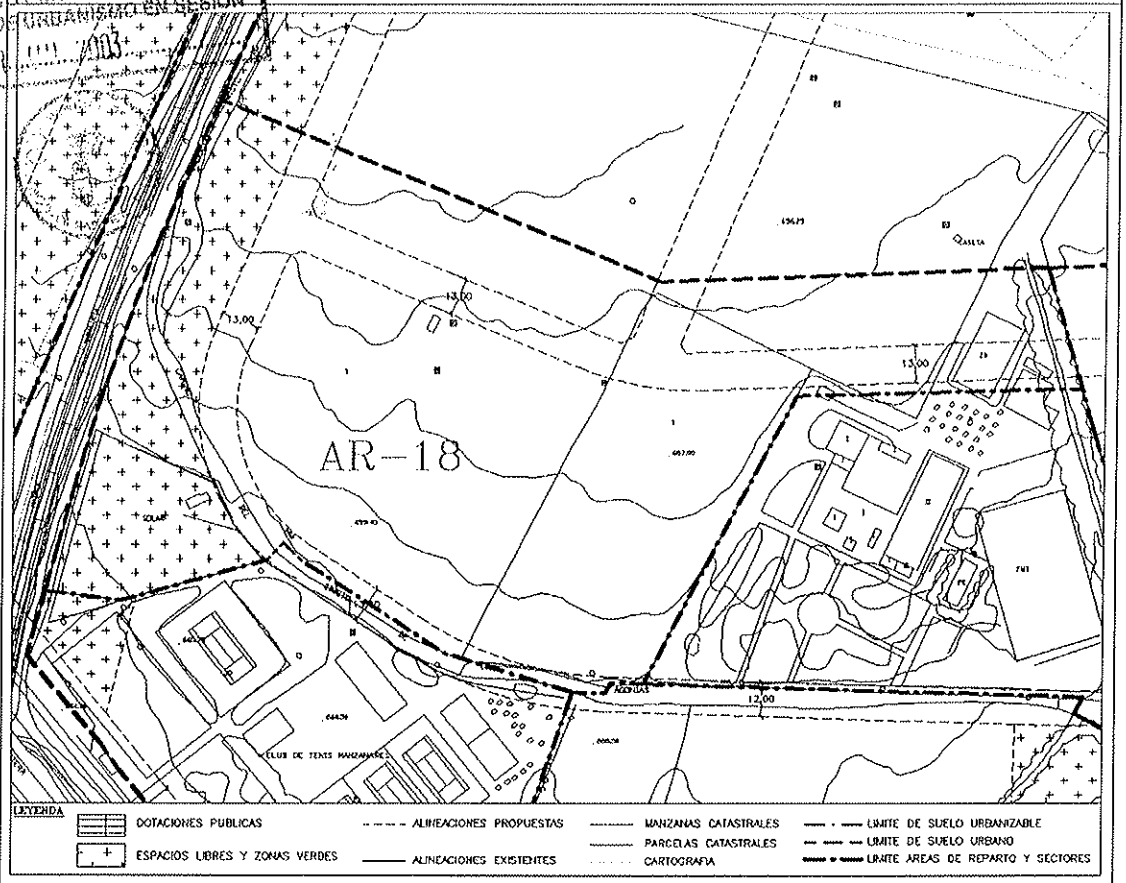
DILIGENCIA.- D. Angel Martínez Ferreras, Secretario Ge
Excmo. Ayuntamiento de Manzanares, CERTIFICO: Que la ap
inicial del presente Plan de Ordenación Municipal fue mediant
del Ayuntamiento Pleno en sesión del día 25 de marzo de 2003 y
las subsanaciones y correcciones indicadas por la Comisión Pro
de Urbanismo en sesión de 8 de julio de 2003.

Manzanares, a 10 OCT 2003

AYUNTAMIENTO DE MANZANARES
SECRETARIA
(C. Real)

CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS
APROBADO POR LA COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO EN SESION DE ... 2003

AREA DE REPARTO 18



Superficie de fincas aportadas:	36.482 m2
Ordenanza de referencia:	Residencial adosada. Porcentaje máximo de uso terciario alternativo según normativa: 20%
Edificabilidad bruta:	0,6 m2/m2
Aprovechamiento tipo:	0,6 ua/m2
Densidad máxima:	35 viv/ha
Parcela mínima:	150 m2
Cesiones zona verde y dotacional:	Art. 31 Ley 2/98 (22 % sobre superficie aportada)
Ordenación vinculante:	Viario transversal.
Servicios urbanísticos:	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.
Observaciones:	

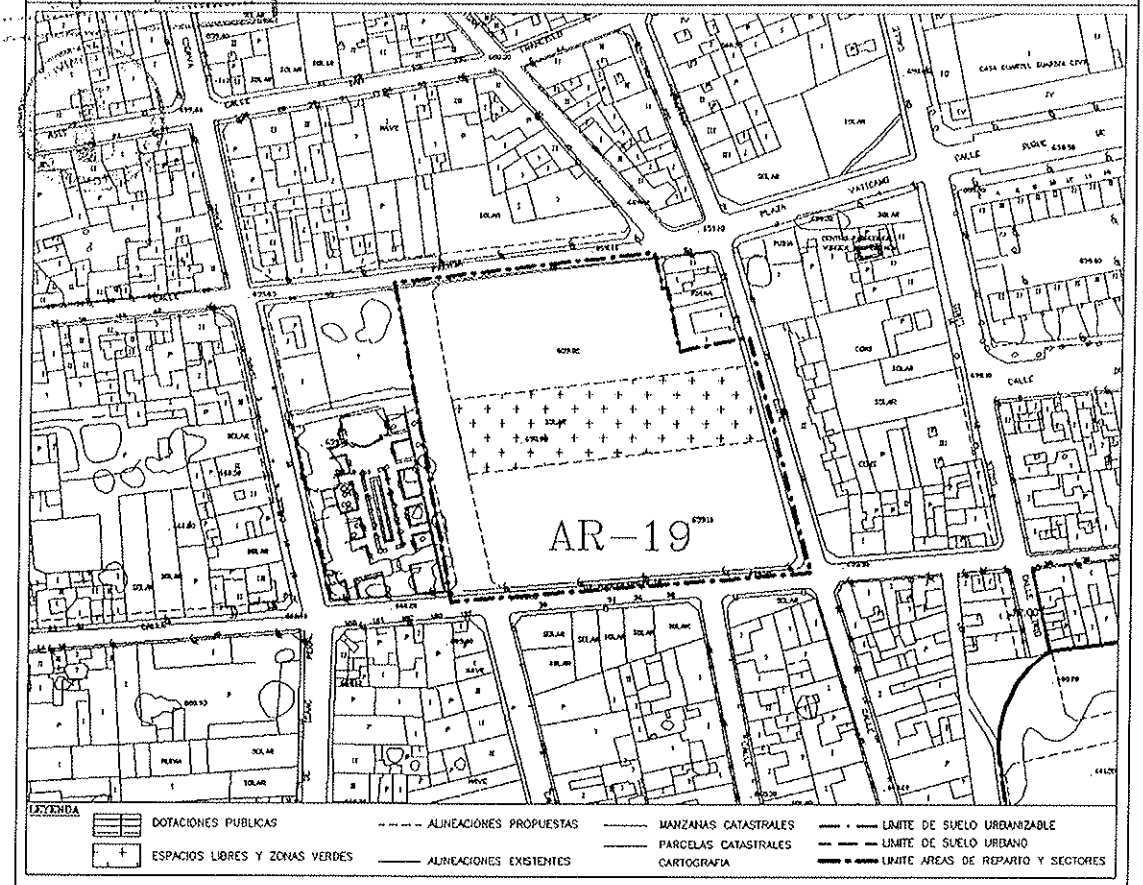
DILIGENCIA.- D. Angel Martínez Ferreras, Secretario Ge
Excmo. Ayuntamiento de Manzanares, CERTIFICO: Que la ap
inicial del presente Plan de Ordenación Municipal fue aprobad
del Ayuntamiento Pleno en sesión del día 25 de marzo de 2003
las subsanaciones y correcciones indicadas por la Comisión Pr
de Urbanismo en sesión de 8 de julio de 2003.

Manzanares, a ... 2003

AYUNTAMIENTO DE MANZANARES
SECRETARIA
(C. Real)

CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS
APROBADO POR LA COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO EN SESION
18 NOV 2003

AREA DE REPARTO 19



Superficie de fincas aportadas:	12.779 m2
Ordenanza de referencia:	Residencial mixta de alta densidad.
Edificabilidad bruta:	0,8 m2/m2
Aprovechamiento tipo:	0,8 ua/m2
Densidad máxima:	40 viv/ha
Parcela mínima:	150 m.
Cesiones zona verde y dotacional:	Art. 31 Ley 2/98 (30,4 % sobre superficie aportada)
Ordenación vinculante:	-
Servicios urbanísticos:	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.
Observaciones:	

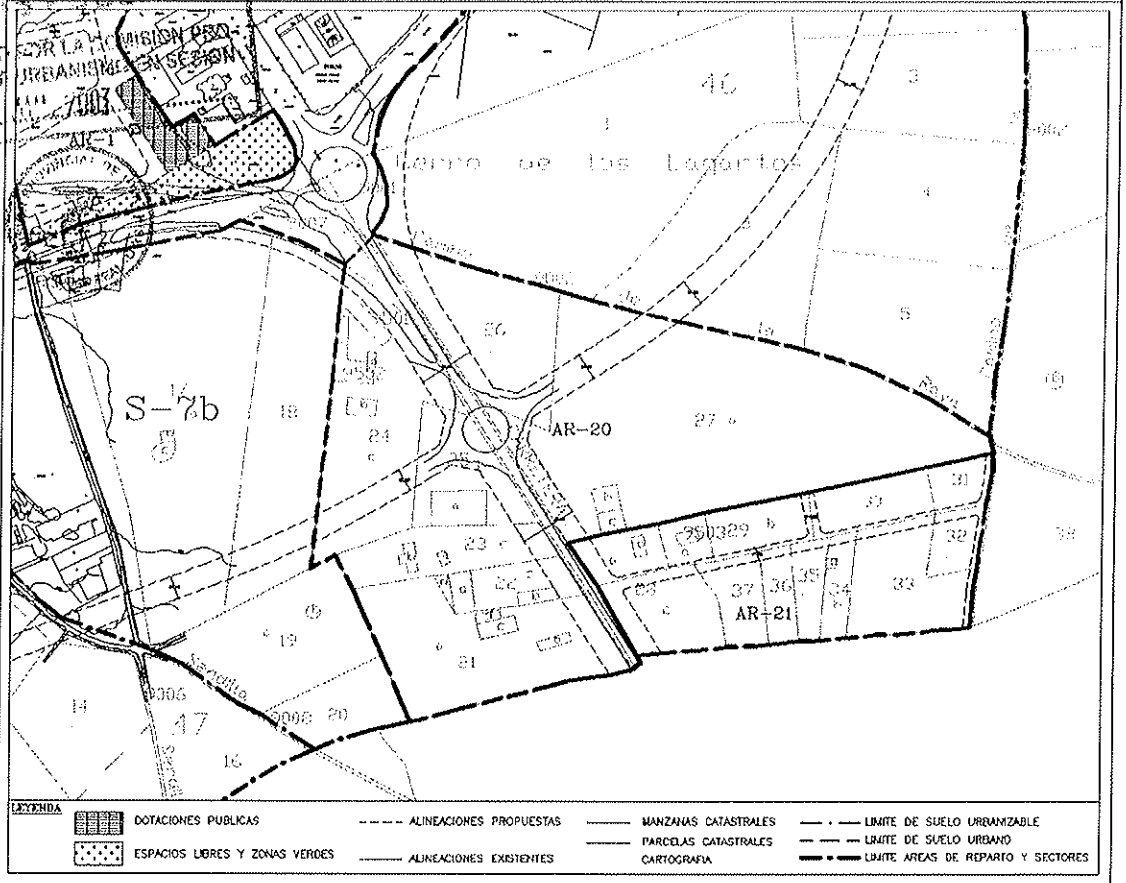
DILIGENCIA.- D. Angel Martínez Ferreras, Secretario General del Excmo. Ayuntamiento de Manzanares, CERTIFICO: Que la aprobación inicial del presente Plan de Ordenación Municipal fue mediante acuerdo del Ayuntamiento Pleno en sesión del día 25 de marzo de 2003 y con las subsanaciones y correcciones indicadas por la Comisión Provincial de Urbanismo en sesión de 8 de julio de 2003.

Manzanares, a 31 OCT 2003

AYUNTAMIENTO DE MANZANARES SECRETARIA (C. Real)

CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS
APROBADO POR LA COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO EN SESION
DE 7/03

AREA DE REPARTO 20



Superficie de fincas aportadas:	123.864 m2
Ordenanza de referencia:	Talleres y servicios. Se admite el mantenimiento del hotel existente, incluso ampliaciones hasta el 20% de su superficie.
Edificabilidad bruta:	0,6 m2/m2
Aprovechamiento tipo:	0,6 ua/m2
Densidad máxima:	-
Parcela mínima:	500 m2.
Cesiones zona verde y dotacional:	Art. 31 Ley 2/98 (15% suelo aportado).
Ordenación vinculante:	Sistema general viario. No se permiten accesos directos desde la carretera de Membrilla.
Servicios urbanísticos:	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.
Observaciones:	Se considerará cesión dotacional la franja de suelo cedida en paralelo a la carretera de Membrilla, a partir de la línea de domínio público. En el resto del sistema general viario, se contabilizará como dotacional el exceso sobre 16 m de anchura. Se admite la ubicación de las cesiones en cualquier otro punto del suelo urbano, delimitado unidades de actuación discontínuas.

AYUNTAMIENTO DE MANZANARES SECRETARIA

DILIGENCIA.- D. Angel Martínez Ferreras, Secretario General del Excmo. Ayuntamiento de Manzanares, CERTIFICO: Que la aprobación inicial del presente Plan de Ordenación Municipal fue mediante acuerdo del Ayuntamiento Pleno en sesión del día 25 de marzo de 2003 y recoge las subsanaciones y correcciones indicadas por la Comisión Provincial de Urbanismo en sesión de 8 de julio de 2003.

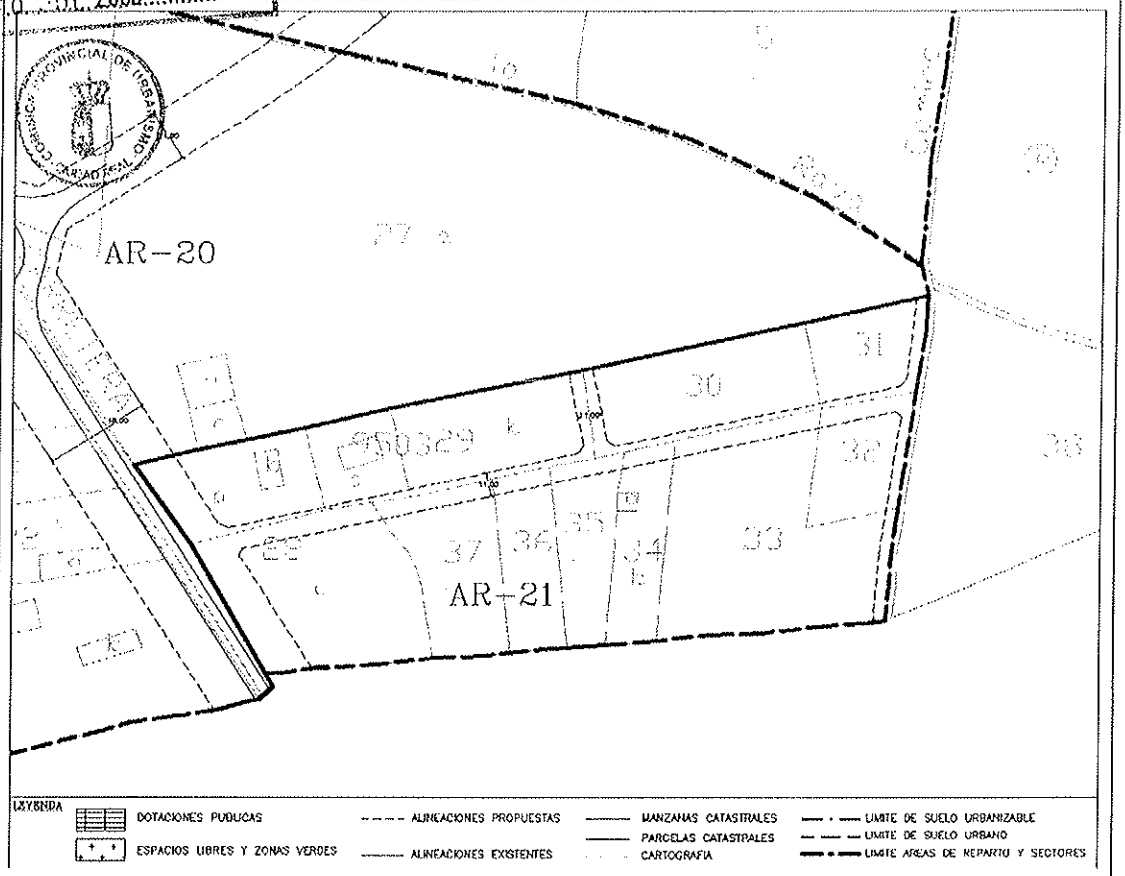
Manzanares, a 31 OCT 2003

CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS

APROBADO POR LA COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO EN SESION

18 NOV. 2003

AREA DE REPARTO 21



Superficie de fincas aportadas:	41.320 m2
Ordenanza de referencia:	Residencial aislada. Porcentaje máximo de uso terciario alternativo según normativa: 20%
Edificabilidad bruta:	Variable, en función del reparto de usos. Se calculará a partir del aprovechamiento tipo y coeficientes correctores.
Aprovechamiento tipo:	0,6 ua/m2
Densidad máxima:	10 viv/ha.
Parcela mínima:	600.
Cesiones zona verde y dotacional:	20 % sobre superficie aportada.
Ordenación vinculante:	Sistema general viario.
Servicios urbanísticos:	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.
Observaciones:	Se considerará cesión dotacional la franja de suelo cedida en paralelo a la carretera de Membrilla, a partir de la línea de domínio público.

DILIGENCIA.- D. Angel Martínez Ferreras, Secretario General del Excmo. Ayuntamiento de Manzanares, CERTIFICO: Que la aprobación inicial del presente Plan de Ordenación Municipal fue mediante acuerdo del Ayuntamiento Pleno en sesión del día 25 de marzo de 2003 y recoge las subsanaciones y correcciones indicadas por la Comisión Provincial de Urbanismo en sesión de 8 de julio de 2003.

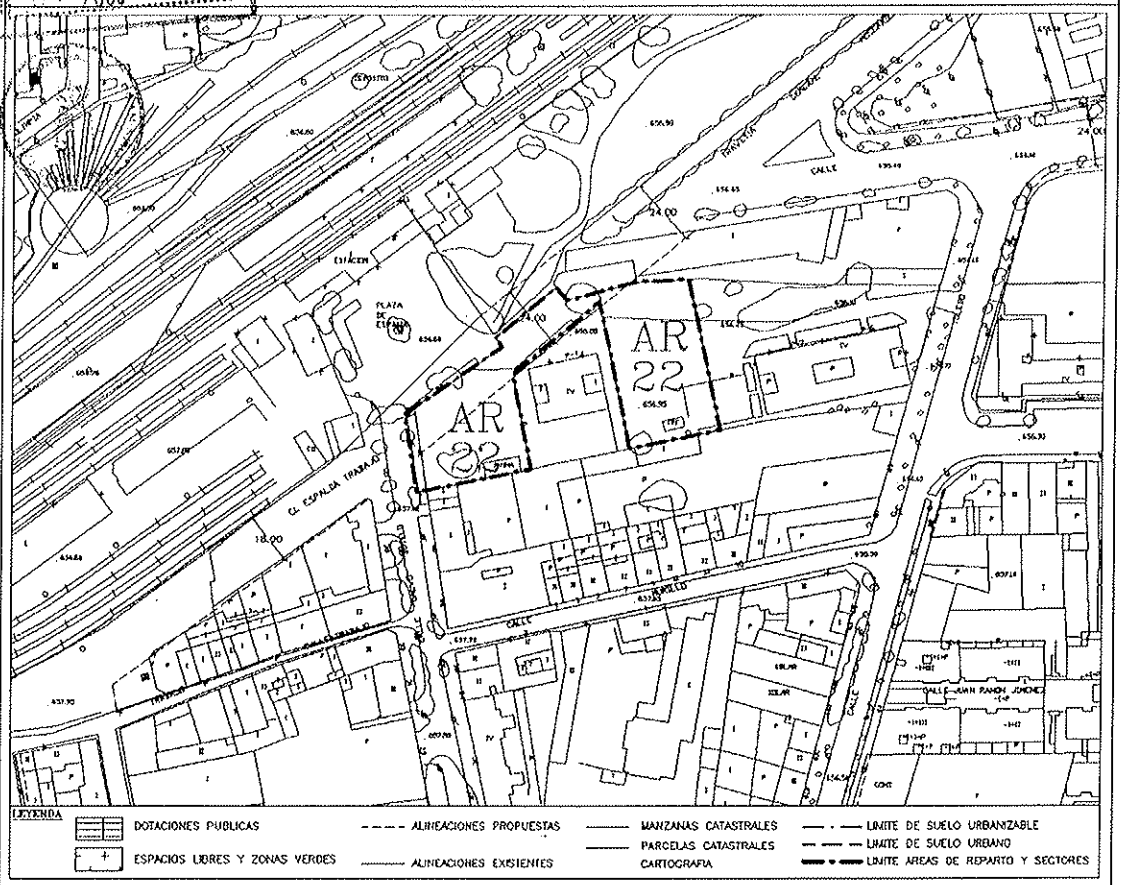
Manzanares, a 31 OCT 2003

AYUNTAMIENTO DE MANZANARES SECRETARIA (C. Real)

CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS

APROBADO POR LA COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO EN SESION ... 2003

AREA DE REPARTO 22



Superficie de fincas aportadas:	El ámbito del área de reparto lo constituyen las dos fincas no edificadas descritas en la escritura de segregación de fecha 5/03/82, con nº de protocolo 352, ante el notario de Cuenca D. Ernesto Rodríguez Partearroyo, con una superficie total de 3.454 m2, incluyendo, en cualquier caso, todo el suelo destinado a viales en los planos de ordenación.
Ordenanza de referencia:	Residencial mixta especial.
Edificabilidad bruta:	2.500 m2
Nº de viviendas máximo:	16
Parcela mínima:	No se admite un incremento del número de parcelas existente (2), aunque se permiten reajustes de linderos.
Cesiones zona verde y dotacional:	846 m2.
Ordenación vinculante:	Sistema viario. Ubicación de las cesiones con fachada a la prolongación de la C/ Ferrocarril
Servicios urbanísticos:	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.
Observaciones:	

DILIGENCIA.- D. Angel Martínez Ferreras, Secretario General del Excmo. Ayuntamiento de Manzanares, CERTIFICO: Que la aprobación inicial del presente Plan de Ordenación Municipal fue mediante acuerdo del Ayuntamiento Pleno en sesión del día 25 de marzo de 2003 y recoge las subsanaciones y correcciones indicadas por la Comisión Provincial de Urbanismo en sesión de 8 de julio de 2003.

Manzanares, a 31 OCT 2003

AYUNTAMIENTO DE MANZANARES
SECRETARIA
(C. Real)

AREA DE REPARTO 23

CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS
APROBADO POR LA COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO EN SESION
de 8 OCT 2003

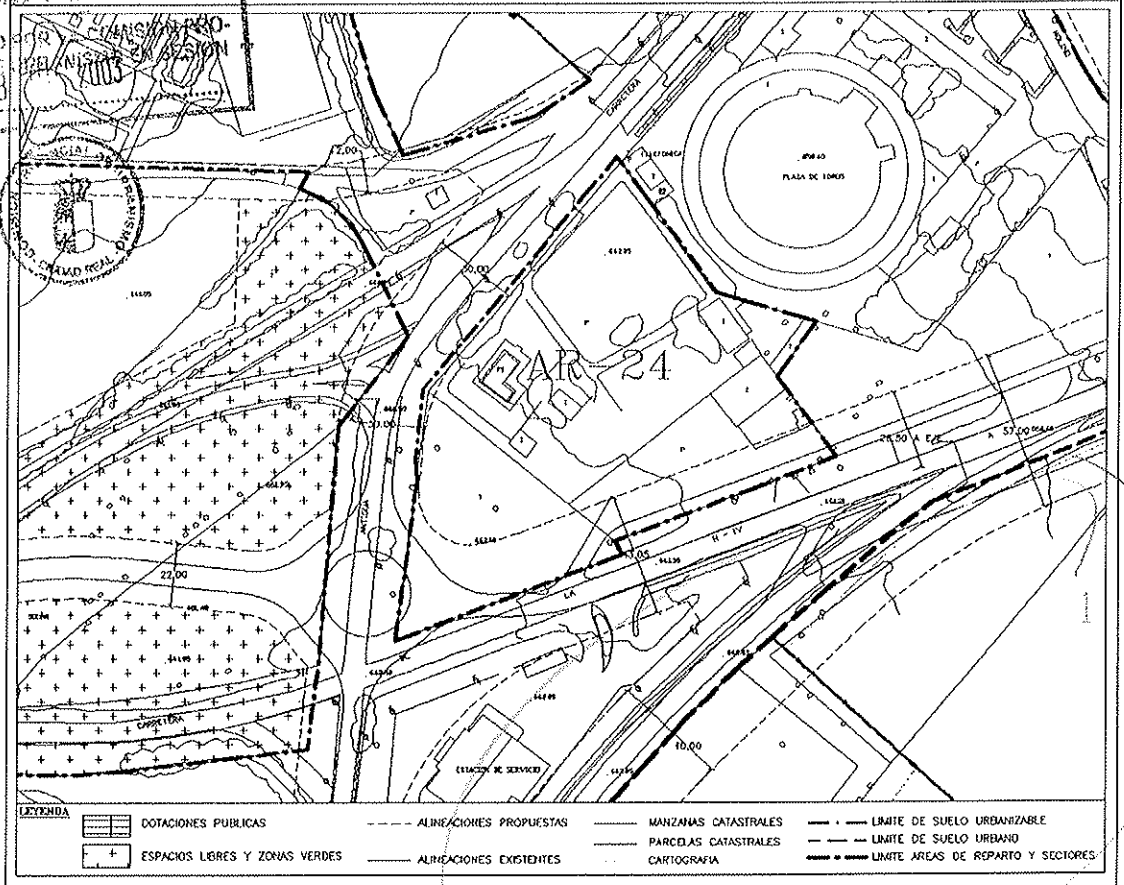
ANULADA

DILIGENCIA.- D. Angel Martínez Ferreras, Secretario General del Excmo. Ayuntamiento de Manzanares, CERTIFICO: Que la aprobación inicial del presente Plan de Ordenación Municipal fue mediante acuerdo del Ayuntamiento Pleno en sesión del día 25 de marzo de 2003 y recoge las subsanaciones y correcciones indicadas por la Comisión Provincial de Urbanismo en sesión de 8 de julio de 2003.

Manzanares, a 9 1 OCT 2003

AYUNTAMIENTO DE MANZANARES SECRETARIA (C. Real)

AREA DE REPARTO 24



Superficie de fincas aportadas:	13.317 m2
Ordenanza de referencia:	Residencial aislada. Porcentaje máximo de uso terciario alternativo según normativa: 50%
Edificabilidad bruta:	Variable en función del reparto de usos. Se calculará a partir del aprovechamiento tipo y coeficientes correctores.
Aprovechamiento tipo:	0,6 ua/m2
Densidad máxima:	10 viv/ha
Parcela mínima:	600 m2
Cesiones zona verde y dotacional:	20 % sobre superficie aportada
Ordenación vinculante:	Sistema general viario en el borde del área.
Servicios urbanísticos:	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.
Observaciones:	

DILIGENCIA.- D. Angel Martínez Ferreras, Secretario General del Excmo. Ayuntamiento de Manzanares, CERTIFICO: Que la aprobación inicial del presente Plan de Ordenación Municipal fue mediante acuerdo del Ayuntamiento Pleno en sesión del día 25 de marzo de 2003 y recoge las subsanaciones y correcciones indicadas por la Comisión Provincial de Urbanismo en sesión de 8 de julio de 2003.

Manzanares, a 21 OCT 2003

AYUNTAMIENTO DE MANZANARES

AREA DE REPARTO 25

CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS
APROBADO POR LA COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO EN SESION
DE 2003

COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO - CIUDAD REAL

ANULADA

DILIGENCIA.- D. Angel Martínez Ferreras, Secretario General del Excmo. Ayuntamiento de Manzanares, CERTIFICO: Que la aprobación inicial del presente Plan de Ordenación Municipal fue mediante acuerdo del Ayuntamiento Pleno en sesión del día 25 de marzo de 2003 y recogía las subsanaciones y correcciones indicadas por la Comisión Provincial de Urbanismo en sesión de 8 de julio de 2003.

Manzanares, a 31 OCT 2003

AYUNTAMIENTO DE MANZANARES
SECRETARIA
(C. Real)

CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS
APROBADO POR LA COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO EN SESION DE 08 JUL 2003

COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO CIUDAD REAL

ANEXO 4.- CONDICIONES ESPECÍFICAS PARA LOS SECTORES DE SUELO URBANIZABLE

La normativa particular por sectores se detalla en un conjunto de fichas, incluidas en este anexo, de contenido similar al anterior, referido a las áreas de reparto de suelo urbano no consolidado.

El cálculo del aprovechamiento tipo se realizará con los mismos criterios utilizados para el suelo urbano no consolidado.

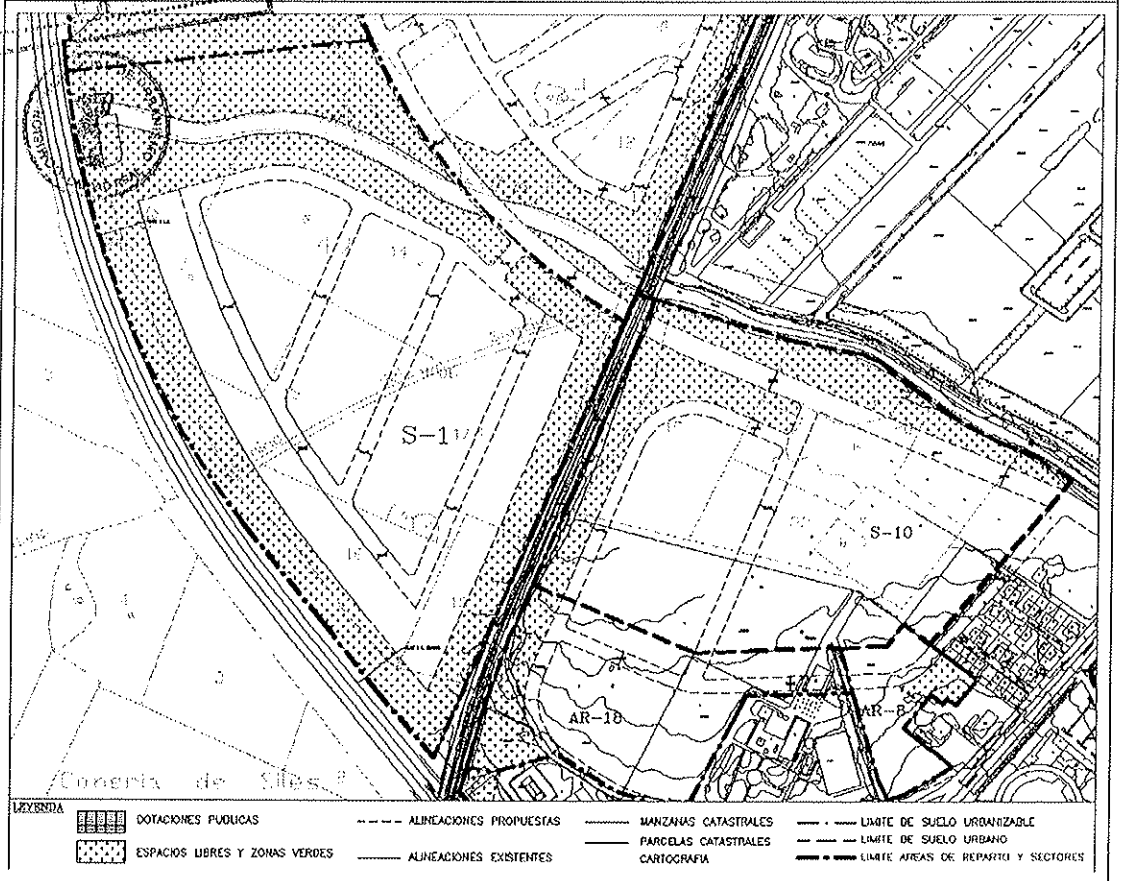
AYUNTAMIENTO DE MANZANARES SECRETARIA (C. Real)

DILIGENCIA.- D. Angel Martínez Ferreras, Secretario General del Excmo. Ayuntamiento de Manzanares, CERTIFICO: Que la aprobación inicial del presente Plan de Ordenación Municipal fue mediante acuerdo del Ayuntamiento Pleno en sesión del día 25 de marzo de 2003 y recoge las subsanaciones y correcciones indicadas por la Comisión Provincial de Urbanismo en sesión de 8 de julio de 2003.

Manzanares, a 31 OCT 2003

CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS
APROBADO POR LA COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO EN SESION 18 MAR 2003

SECTOR 1



Sup. fincas aportadas:	186.851 m2
Ordenanza de referencia:	Residencial aislada. Porcentaje máximo de uso terciario alternativo según normativa: 20%
Edificabilidad bruta:	Variable según reparto de usos. Se calcula a partir del aprovechamiento tipo y coeficientes correctores.
Aprovechamiento tipo:	0,45 ua/m2
Densidad máxima:	7 viv/ha.
Parcela mínima:	800 m2.
Z. verde y dotacional	30 %.
Ordenación vinculante:	Concentración de los accesos desde el sistema general viario. Situación de las cesiones junto al río Azuer, ferrocarril, y en la banda de protección de la carretera.
Servicios urbanísticos:	El alcantarillado podrá conectarse con la red municipal en la C/ Calvario, a través del colector nº 5, o ejecutar un emisario independiente hacia la depuradora mediante el colector 7. En cualquier caso, los sistemas generales serán financiados por los sectores y áreas de reparto afectadas. Se ejecutará el tramo interior del sistema general de abastecimiento de agua, que se conectará, al menos, en el punto previsto frente al recinto ferial.
Temporización:	Tercer cuatrienio
Observaciones:	El sistema general viario (suelo y pavimentación) se incluye, en este tramo, en el sector colindante, compensándose el mayor coste de urbanización con un porcentaje de cesiones superior al previsto directamente en la LOTAU para el sector uno. La ejecución del sector uno requiere la construcción previa, por parte del Ayuntamiento, de alguno de los pasos a distinto nivel previstos en sus accesos, y la pavimentación, total o parcial, del sistema general viario incluido en el sector 2. Pueden ser necesarios rellenos para mejorar el drenaje superficial. Se considerará como dotacional la franja de suelo cedida en paralelo a los ramales de la N-IV, una vez excluidos los primeros 16 metros de anchura a partir de la línea de domínio público, que tendrán la consideración de viario ordinario a efectos del cálculo de cesiones. Los instrumentos de desarrollo urbanístico se someterán a informe de la Confederación Hidrográfica del Guadiana y Ministerio de Fomento.

Manzanares, a 31 OCT 2003

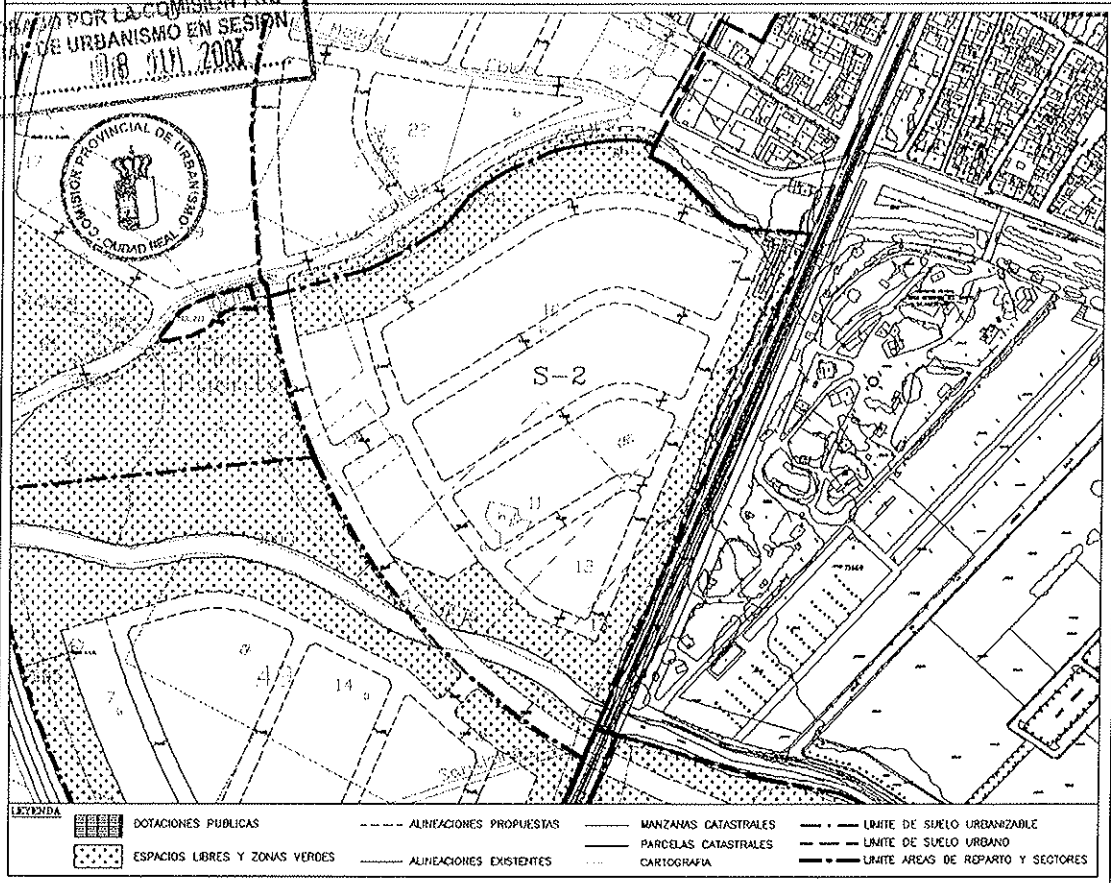
AYUNTAMIENTO DE MANZANARES SECRETARIA (C. Real)

DILIGENCIA.- D. Angel Martínez Ferreras, Secretario General del Excmo. Ayuntamiento de Manzanares, CERTIFICO: que la aprobación inicial del presente Plan de Ordenación Municipal fue acordada en sesión del Ayuntamiento Pleno en sesión del día 25 de marzo de 2003, y que las subsanaciones y correcciones indicadas por la Comisión Provincial de Urbanismo en sesión de 8 de julio de 2003

CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS

APROBADA POR LA COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO EN SESION DE 8 JUL 2003

SECTOR 2



Superficie de fincas aportadas:	140.925 m2
Ordenanza de referencia:	Residencial aislada. Porcentaje máximo de uso terciario alternativo según normativa: 20%
Edificabilidad bruta:	Variable según reparto de usos.
Aprovechamiento tipo:	0,45 ua/m2
Densidad máxima:	7 viv/ ha
Parcela mínima:	800 m2
Cesiones zona verde y dotacional:	20 %.
Ordenación vinculante:	Concentración de los accesos desde el sistema general viario. Situación de las cesiones como bandas de protección junto al río Azuer, y ferrocarril.
Servicios urbanísticos:	El alcantarillado podrá conectarse con la red municipal en la C/ Calvario, a través del colector nº 5. o ejecutar un emisario independiente hacia la depuradora mediante el colector 8. En caalquier caso, los sistemas generales serán financiados por los sectores y áreas de reparto afectadas. Se ejecutará el tramo interior del sistema general de abastecimiento de agua, que se conectará, al menos, en el punto previsto frente al recinto ferial.
Temporización:	Tercer cuatrienio
Observaciones:	La ejecución del sector dos requiere la construcción previa, por parte del Ayuntamiento, de alguno de los pasos a distinto nivel previstos en sus accesos. Son necesarios rellenos para mejorar el drenaje superficial. Se considerará como dotacional el exceso sobre los 16 m. de anchura en el sistema general viario. Los instrumentos de desarrollo urbanístico se someterán a informe de la Confederación Hidrográfica del Guadiana.

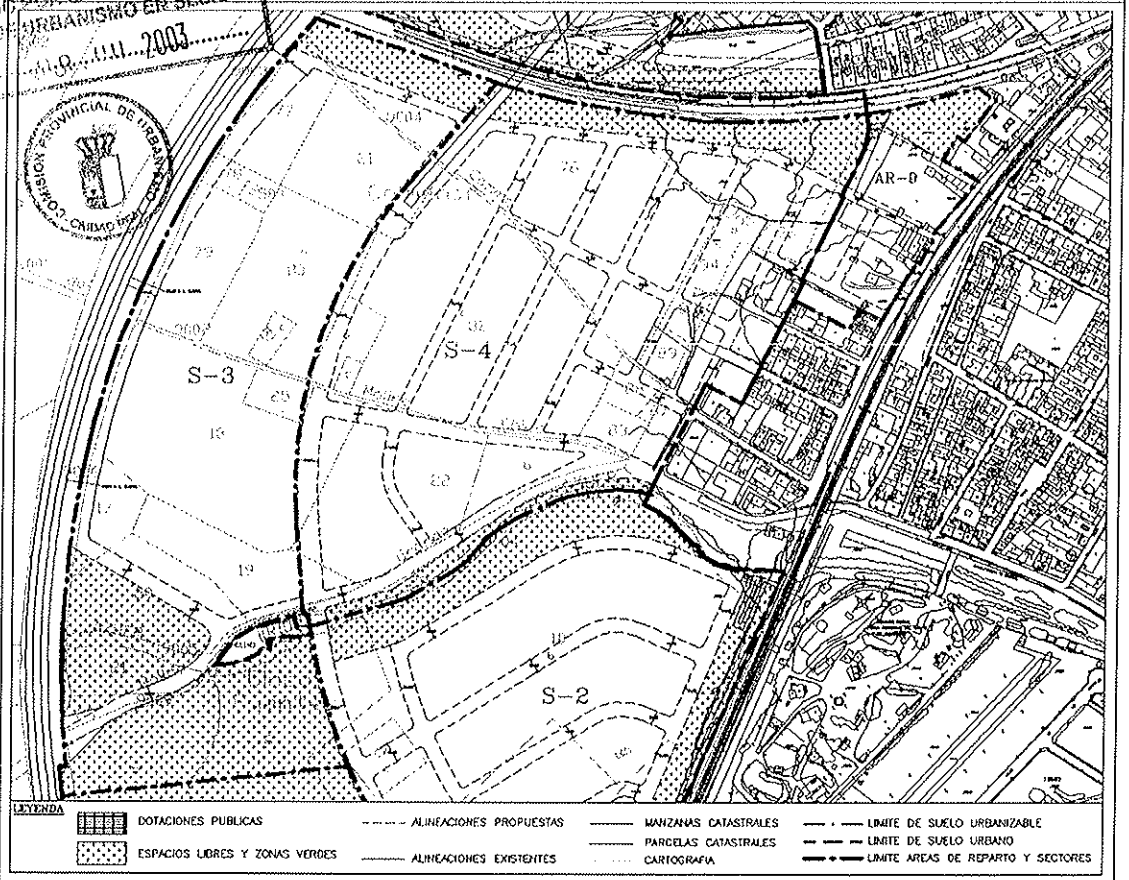
DILIGENCIA - D. Angel Martínez Herreros, Secretario General del Excmo. Ayuntamiento de Manzanares, CERTIFICO: Que la aprobación inicial del presente Plan de Ordenación Municipal fue mediante acuerdo del Ayuntamiento Pleno en sesión del día 25 de marzo de 2003 y recoge las subsanaciones y correcciones indicadas por la Comisión Provincial de Urbanismo en sesión de 8 de julio de 2003.

Manzanares, a 09 OCT 2003

AYUNTAMIENTO DE MANZANARES SECRETARIA (C. Real)

CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS
APROBADO POR LA COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO EN SESION
DE ... 2003

SECTOR 3



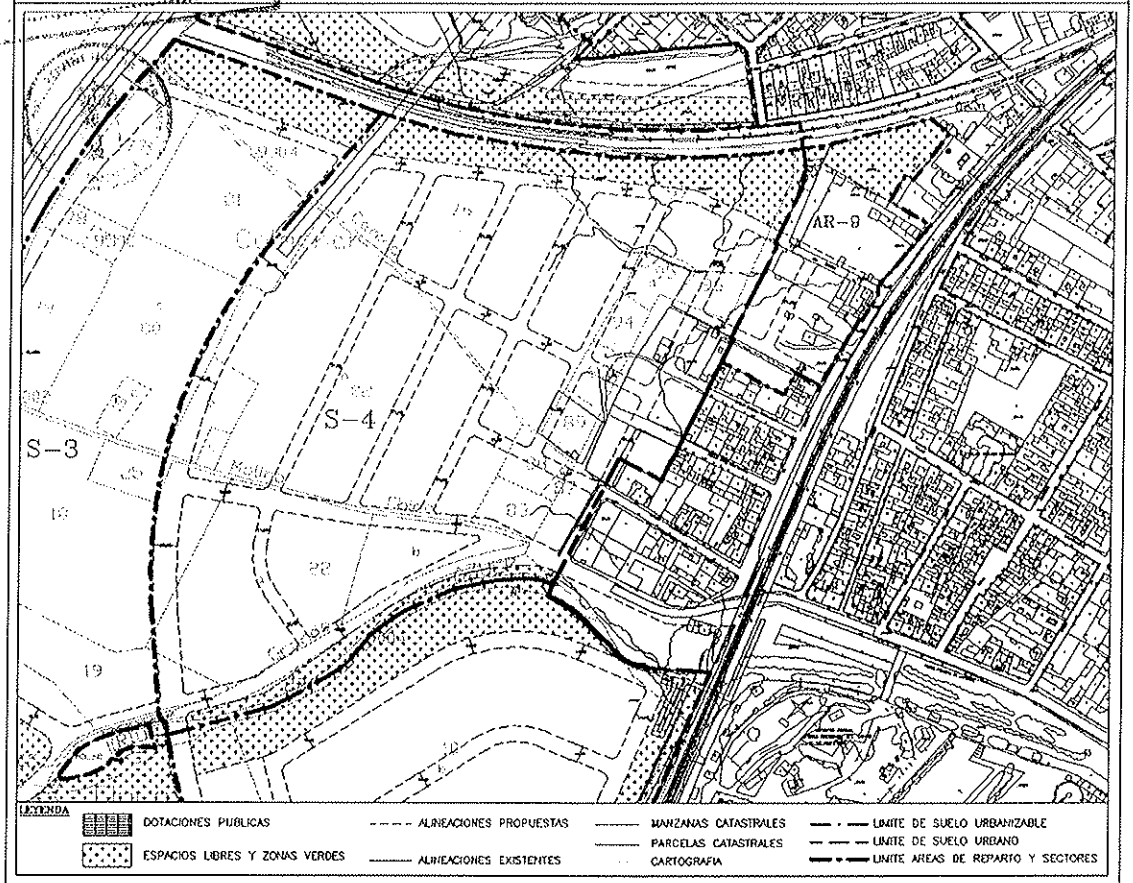
Superficie de fincas aportadas:	159.511 m2
Ordenanza de referencia:	Talleres y servicios.
Edificabilidad bruta:	0,6 m2/m2
Aprovechamiento tipo:	0,6 ua/m2
Densidad máxima:	-
Parcela mínima:	500 m2.
Cesiones zona verde y dotacional:	30%.
Ordenación vinculante:	Sistema general viario y accesos desde la N-IV. Situación de las cesiones junto al río Azuer, y en la banda de protección de la carretera.
Servicios urbanísticos:	El alcantarillado se conectará con la red municipal en la C/ Calvario, a través del colector nº 5, que será financiado por los sectores y áreas de reparto afectadas. Se ejecutará el tramo interior del sistema general de abastecimiento de agua, que se conectará, al menos, en el punto previsto frente al recinto ferial.
Temporización:	Primer cuatrienio
Observaciones:	El sistema general viario (suelo y pavimentación) se incluye, en este tramo, en el sector colindante, compensándose el mayor coste de urbanización con un porcentaje de cesiones superior al previsto directamente en la LOTAU para el sector tres. La ejecución del sector tres requiere la construcción previa, por parte del Ayuntamiento, de alguno de los pasos a distinto nivel previstos en sus accesos, y la pavimentación, total o parcial, del sistema general viario incluido en el sector 4. Pueden ser necesarios rellenos para mejorar el drenaje superficial. Se considerará como dotacional la franja de suelo cedida en paralelo a los ramales de la N-IV, una vez excluidos los primeros 16 metros de anchura a partir de la línea de domínio público, que tendrán la consideración de viario ordinario a efectos del cálculo de cesiones. Los instrumentos de desarrollo urbanístico se someterán a informe de la Confederación Hidrográfica del Guadiana y Ministerio de Fomento.

CERTIFICO: Que la aprobación definitiva del Plan de Ordenación Municipal fue otorgada mediante acuerdo de la Comisión Provincial de Urbanismo en sesión del día 25 de marzo de 2003 y fue subsanada de conformidad con las condiciones indicadas en el acuerdo de la sesión de 8 de julio de 2003.
Manzanares, a 3 AGO 2004
AYUNTAMIENTO DE MANZANARES SECRETARIA (C. Real)

CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS

APROBADO POR LA COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO EN SESION 7/03

SECTOR 4



Superficie de fincas aportadas:	179.373 m2
Ordenanza de referencia:	Residencial mixta de media densidad.
Edificabilidad bruta:	0,8 m2/m2
Aprovechamiento tipo:	0,8 ua/m2
Densidad máxima:	40
Parcela mínima:	150 m2.
Cesiones zona verde y dotacional:	Art. 31 Ley 2/98 (30,4 % superficie aportada).
Ordenación vinculante:	Sistema general viario. Situación de las cesiones junto al río Azuer, ferrocarril, y en la banda de protección de la carretera.
Servicios urbanísticos:	El alcantarillado se conectará con la red municipal en la C/ Calvario, a través del colector nº 5, que será financiado por los sectores y áreas de reparto afectadas. Se ejecutará el tramo interior del sistema general de abastecimiento de agua, que se conectará, al menos, en el punto previsto frente al recinto ferial.
Temporización:	Primer cuatrienio
Observaciones:	La ejecución del sector cuatro requiere la construcción previa, por parte del Ayuntamiento, de alguno de los pasos a distinto nivel previstos en sus accesos. Se considerará como dotacional el exceso sobre los 16 m. de anchura en el sistema general viario. Los instrumentos de desarrollo urbanístico se someterán a informe de la Confederación Hidrográfica del Guadiana.

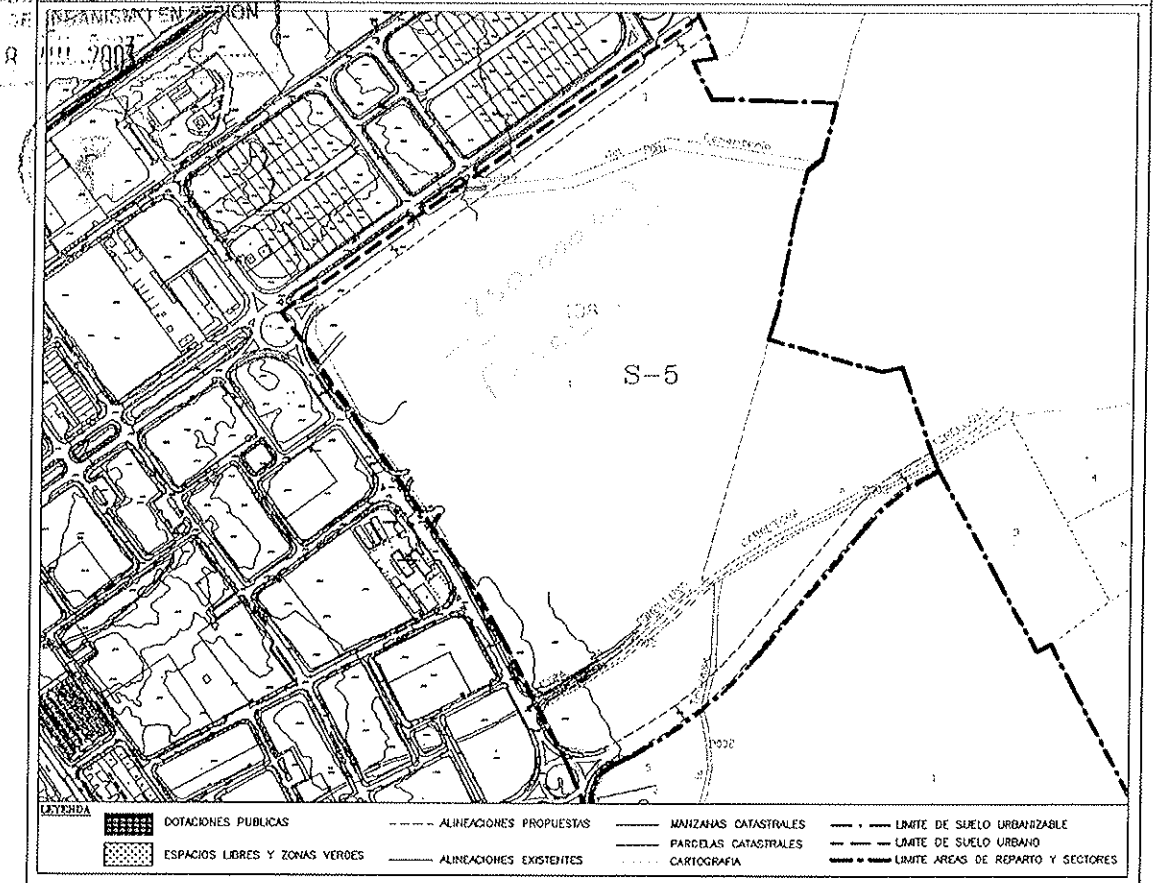
AYUNTAMIENTO DE MANZANARES SECRETARIA (C. Real)

DILIGENCIA.- D. Angel Martínez Ferreras, Secretario General del Excmo. Ayuntamiento de Manzanares, CERTIFICO: Que la aprobación inicial del presente Plan de Ordenación Municipal fue mediante acuerdo del Ayuntamiento Pleno en sesión del día 25 de marzo de 2003 y recoge las subsanaciones y correcciones indicadas por la Comisión Provincial de Urbanismo en sesión de 8 de julio de 2003.

Manzanares, a 8 OCT. 2003

CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS
...NADO POR LA COMISION PRO-...
...NEAMIENTO EN SESION
...8 JUL. 2003

SECTOR 5



Superficie de fincas aportadas:	492.476 m2
Ordenanza de referencia:	Industrial
Edificabilidad bruta:	0,6 m2/m2
Aprovechamiento tipo:	0,6 ua/m2
Densidad máxima:	-
Parcela mínima:	500 m2
Cesiones zona verde y dotacional:	Art. 31 Ley 2/98 (15 % superficie aportada)
Ordenación vinculante:	Desvío de la carretera de Tomelloso según se indica en los planos de ordenación. Tanto el suelo como la financiación de estas obras será por cuenta del sector.
Servicios urbanísticos:	El alcantarillado y la red de agua potable pueden conectarse a las redes existentes en el límite oeste del sector.
Temporización:	Primer cuatrienio
Observaciones:	La totalidad del suelo incluido en el sector fue expropiado por el INUR con una finalidad urbanística. Se admite la delimitación de sectores mas pequeños, siempre que se respete la ordenación vinculante, se resuelvan todas las conexiones exteriores, y el tamaño de los nuevos ámbitos de ordenación sea superior a 10 has.

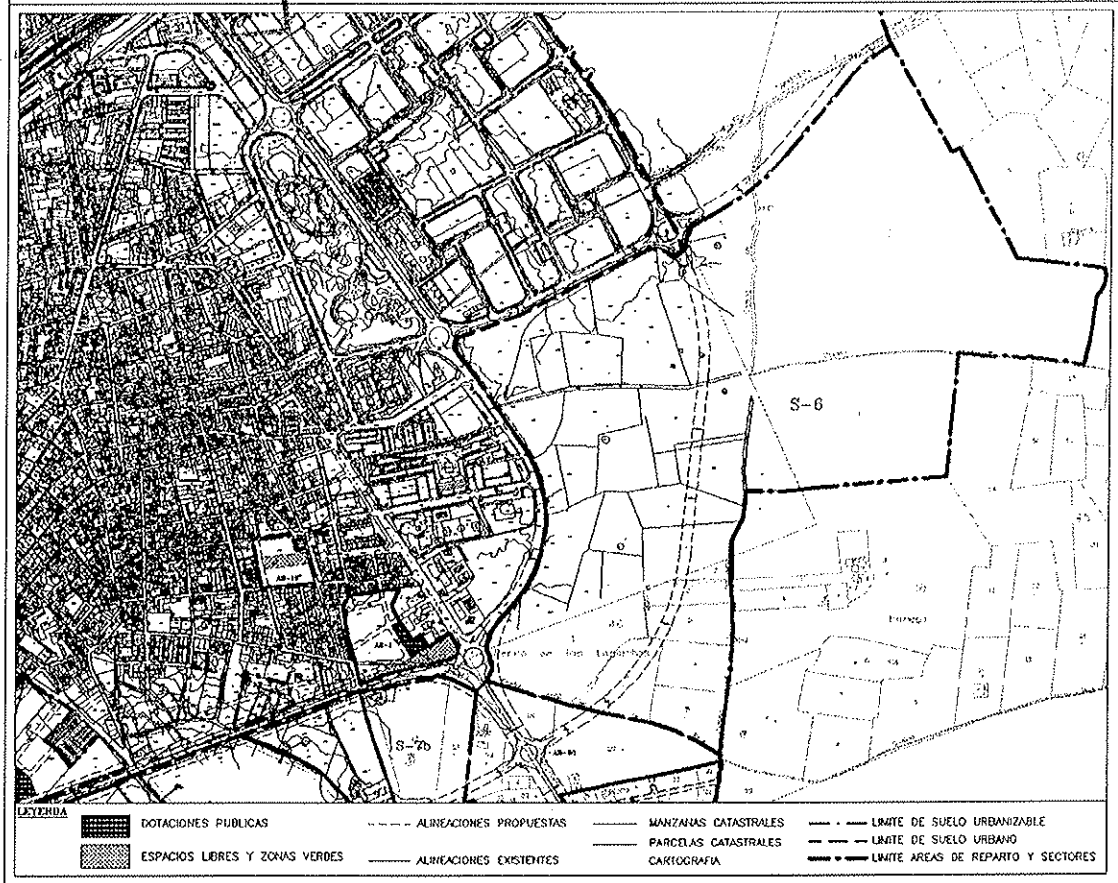
DILIGENCIA.- D. Angel Martínez Ferreras, Secretario General d... Excmo. Ayuntamiento de Manzanares, CERTIFICO: Que la aprob...ción inicial del presente Plan de Ordenación Municipal fue mediante acuer... del Ayuntamiento Pleno en sesión del día 25 de marzo de 2003 y ... las subsanaciones y correcciones indicadas por la Comisión Prov... de Urbanismo en sesión de 8 de julio de 2003.

Manzanares, a 31 OCT 2003

AYUNTAMIENTO DE MANZANARES SECRETARIA (C. Real)

EJERIA DE
PUBLICAS
LA COMISION PRO-
ISMO EN SESION

SECTOR 6



Superficie de fincas aportadas:	1.055.340 m2
Ordenanza de referencia:	Residencial aislada. Porcentaje máximo de uso terciario alternativo según normativa: 50%
Edificabilidad bruta:	Variable en función del reparto de usos. Se calcula a partir del aprovechamiento tipo y coeficientes correctores por uso.
Aprovechamiento tipo:	0,6 ua/m2
Densidad máxima:	10 viv/ha
Parcela mínima:	400 m2
Cesiones zona verde y dotacional:	20 % sobre superficie aportada
Ordenación vinculante:	Vial de sistema general entre la carretera de Membrilla y la de Tomelloso.
Servicios urbanísticos:	Se ejecutarán los sistemas generales previstos en la ordenación, hasta conectar con los existentes en la zona residencial del INUR.
Temporización:	Primer cuatrienio
Observaciones:	La mayor parte del suelo incluido en el sector fue expropiado por el INUR con una finalidad urbanística. Se admite la delimitación de sectores mas pequeños, siempre que se respete la ordenación vinculante, se resuelvan todas las conexiones exteriores, y el tamaño de los nuevos ámbitos de ordenación sea superior a 10 has.

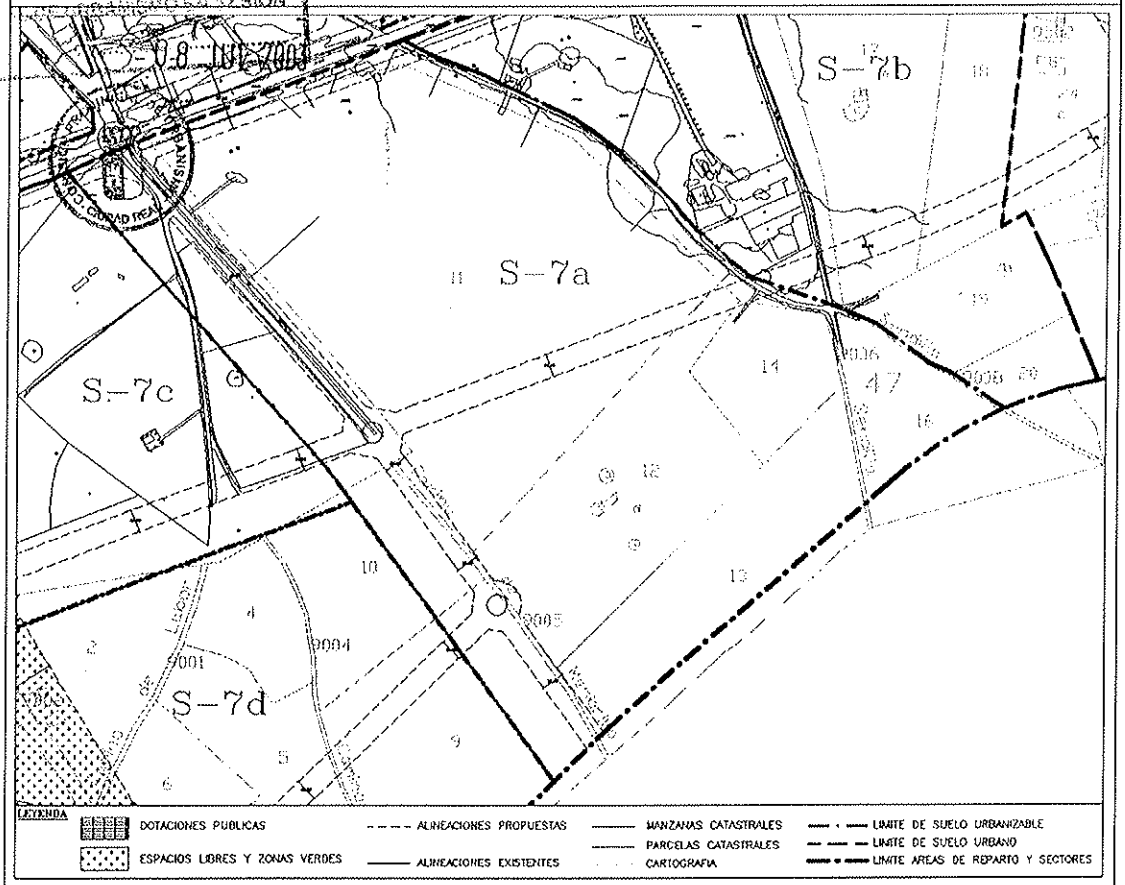
DILIGENCIA.- D. Angel Martínez Ferreras, Secretario General del Excmo. Ayuntamiento de Manzanares, CERTIFICO: Que la aprobación inicial del presente Plan de Ordenación Municipal fue mediante acuerdo del Ayuntamiento Pleno en sesión del día 25 de marzo de 2003 y recoge las subsanaciones y correcciones indicadas por la Comisión Provincial de Urbanismo en sesión de 8 de julio de 2003.

Manzanares, a 31 OCT 2003

AYUNTAMIENTO DE MANZANARES
SECRETARIA
(C. Real)

...TERIA DE
...BLICAS
...BADO POR LA COMISION PRO-
...AMIENTO EN SESION

SECTOR 7A



Superficie de fincas aportadas:	237.930 m2
Ordenanza de referencia:	Residencial aislada. Porcentaje máximo de uso terciario alternativo según normativa: 20%
Edificabilidad bruta:	Variable en función del reparto de usos. Se calcula a partir del aprovechamiento tipo y los coeficientes correctores por uso.
Aprovechamiento tipo:	0,45 ua/m2
Densidad máxima:	7 viv/ha
Parcela mínima:	800 m2
Cesiones zona verde y dotacional:	20 % sobre superficie aportada
Ordenación vinculante:	Las cesiones en concepto de espacios libres, zonas verdes y dotaciones, se concentrarán preferentemente junto a la carretera de unión entre la N-IV y la N-430 y camino de Membrilla.
Servicios urbanísticos:	El alcantarillado se conectará mediante el colector 2 a la red existente. La red de agua potable se conectará con la existente en la zona residencial del INUR mediante el sistema general previsto en la ordenación. En ambos casos, la financiación se repartirá ente los sectores afectados.
Temporización:	Segundo cuatrienio
Observaciones:	Se admite la delimitación de sectores mas pequeños, siempre que se respete la ordenación vinculante, se resuelvan todas las conexiones exteriores, y el tamaño de los nuevos ámbitos de ordenación sea superior a 10 has. La aprobación de los instrumentos de desarrollo urbanístico requiere informe del titular de la carretera.

DILIGENCIA.- D. Angel Martínez Ferrera, Secretario General del Excmo. Ayuntamiento de Manzanares, CERTIFICO: Que la aprobación inicial del presente Plan de Ordenación Municipal fue mediante acuerdo de[illegible]tamiento Pleno en sesión del día 25 de marzo de 2003 y recoge l[illegible]nes y correcciones indicadas por la Comisión Provincial [illegible]smo en sesión de 8 de julio de 2003.

Manzanares, 8 OCT 2003

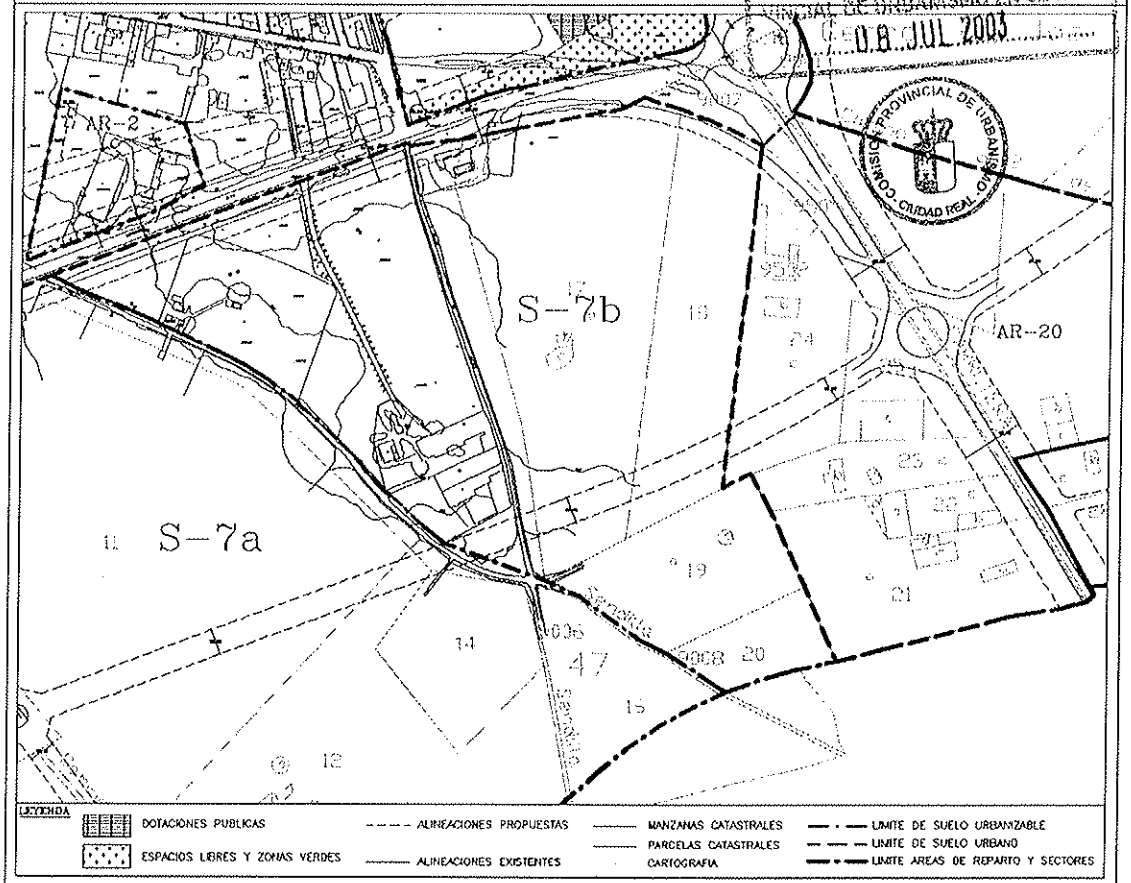
AYUNTAMIENTO DE MANZANARES SECRETARIA (C. Real)

CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS

APROBADO POR LA COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO EN SESION

08 JUL 2003

SECTOR 7B



Superficie de fincas aportadas:	135.553 m2
Ordenanza de referencia:	Residencial aislada. Porcentaje máximo de uso terciario alternativo según normativa: 20%
Edificabilidad bruta:	Variable, en función del reparto de usos. Se calcula a partir del aprovechamiento tipo y coeficientes correctores.
Aprovechamiento tipo:	0,45 ua/m2
Densidad máxima:	7 viv/ha
Parcela mínima:	800 m2
Cesiones zona verde y dotacional:	20 % sobre superficie aportada
Ordenación vinculante:	Las cesiones en concepto de espacios libres, zonas verdes y dotaciones, se concentrarán preferentemente junto a la carretera de unión entre la N-IV y la N-430 Sistema general viario indicado en los planos de ordenación.
Servicios urbanísticos:	El alcantarillado se conectará mediante el colector 2 a la red existente. La red de agua potable se conectará con la existente en la zona residencial del INUR mediante el sistema general previsto en la ordenación. En ambos casos, la financiación se repartirá ente los sectores afectados.
Temporización:	Segundo cuatrienio
Observaciones:	Este sector está afectado por una vía pecuaria. La aprobación de los instrumentos urbanísticos de desarrollo requerirá informe previo de la Consejería de Agricultura, y de los titulares de las carreteras del contorno. Se admite la delimitación de sectores mas pequeños, siempre que se respete la ordenación vinculante, se resuelvan todas las conexiones exteriores, y el tamaño de los nuevos ámbitos de ordenación sea superior a 10 has.

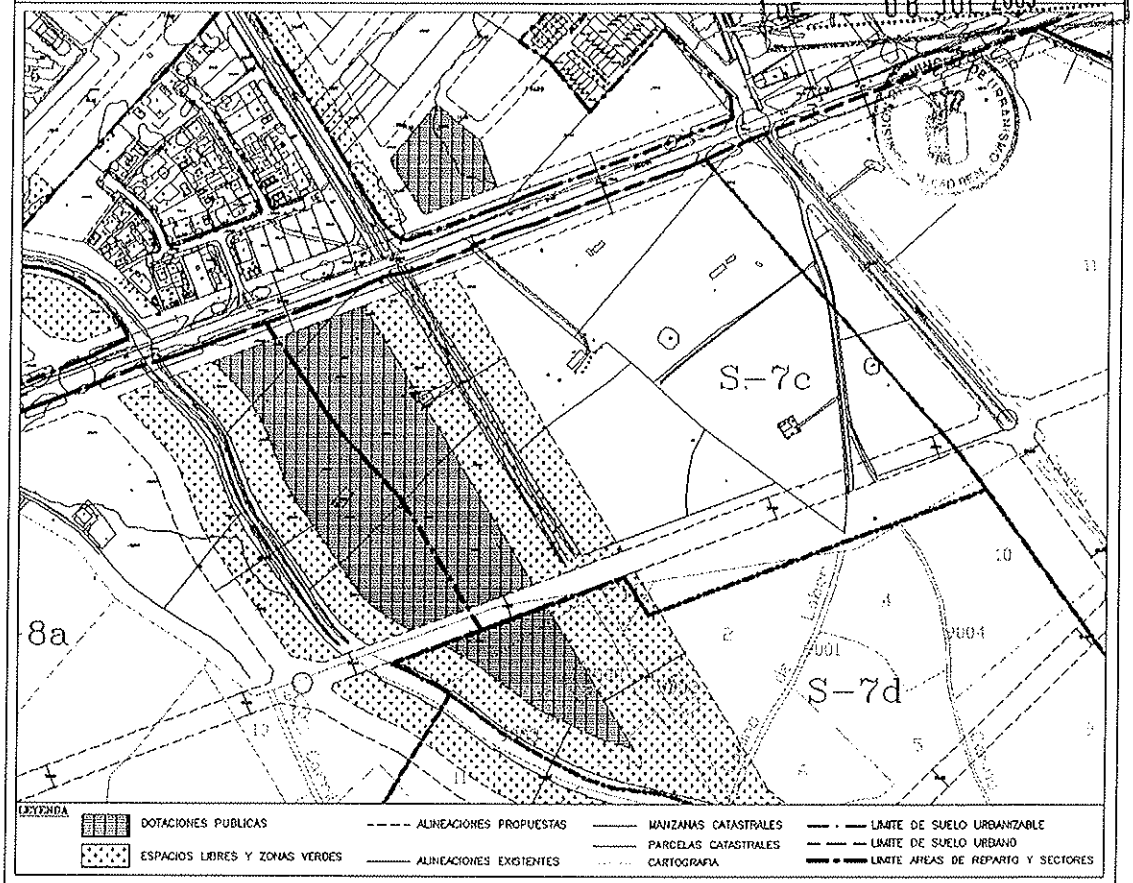
DILIGENCIA. D. Angel Martínez Ferreras, Secretario General del Excmo. Ayuntamiento de Manzanares, CERTIFICO: Que la aprobación inicial del presente Plan de Ordenación Municipal fue mediante acuerdo del Ayuntamiento Pleno en sesión del día 25 de marzo de 2003 y recoge las subsanaciones y correcciones impuestas por la Comisión Provincial de Urbanismo en sesión de 8 de julio de 2003.

Manzanares a 31 OCT 2003

AYUNTAMIENTO DE MANZANARES SECRETARIA (C. Real)

CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS
APROBADO POR LA COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO EN SESION DE 08 JUL 2003

SECTOR 7C



Superficie de fincas aportadas:	143.752 m2
Ordenanza de referencia:	Residencial aislada. Porcentaje máximo de uso terciario alternativo según normativa: 20%
Edificabilidad bruta:	Variable, en función del reparto de usos. Se calcula a partir del aprovechamiento tipo y coeficientes correctores.
Aprovechamiento tipo:	0,45 ua/m2
Densidad máxima:	7 viv/ha
Parcela mínima:	600 m2
Cesiones zona verde y dotacional:	30 % sobre superficie aportada
Ordenación vinculante:	Las cesiones en concepto de espacios libres, zonas verdes y dotaciones, se concentrarán preferentemente junto entre el canal del Azuer y el río Sistema general viario indicado en los planos de ordenación. Suelo dotacional no edificable entre el canal y el río.
Servicios urbanísticos:	El alcantarillado se conectará mediante los colectores 2 y 3 a la red existente. La red de agua potable se conectará con la existente en la zona residencial del INUR mediante el sistema general previsto en la ordenación. En ambos casos, la financiación se repartirá ente los sectores afectados.
Temporización:	Primer cuatrienio
Observaciones:	La aprobación de los instrumentos urbanísticos de desarrollo requerirá informe previo del titular de la carretera y Confederación Hidrográfica del Guadiana. Se admite la delimitación de sectores mas pequeños, siempre que se respete la ordenación vinculante, se resuelvan todas las conexiones [illegible] Superior a 10 has.

AYUNTAMIENTO DE MANZANARES SECRETARIA (C. Real)

DILIGENCIA. Dª Ángeles Martínez Fernández, Secretaria General del Excmo. Ayuntamiento de Manzanares, CERTIFICO: Que la aprobación inicial del presente Plan de Ordenación Municipal fue mediante acuerdo del Ayuntamiento Pleno en sesión del día 25 de marzo de 2003 y recoge las [illegible]sanaciones y correcciones indicadas por la Comisión Provincial [illegible]ismo en sesión de 8 de julio de 2003.

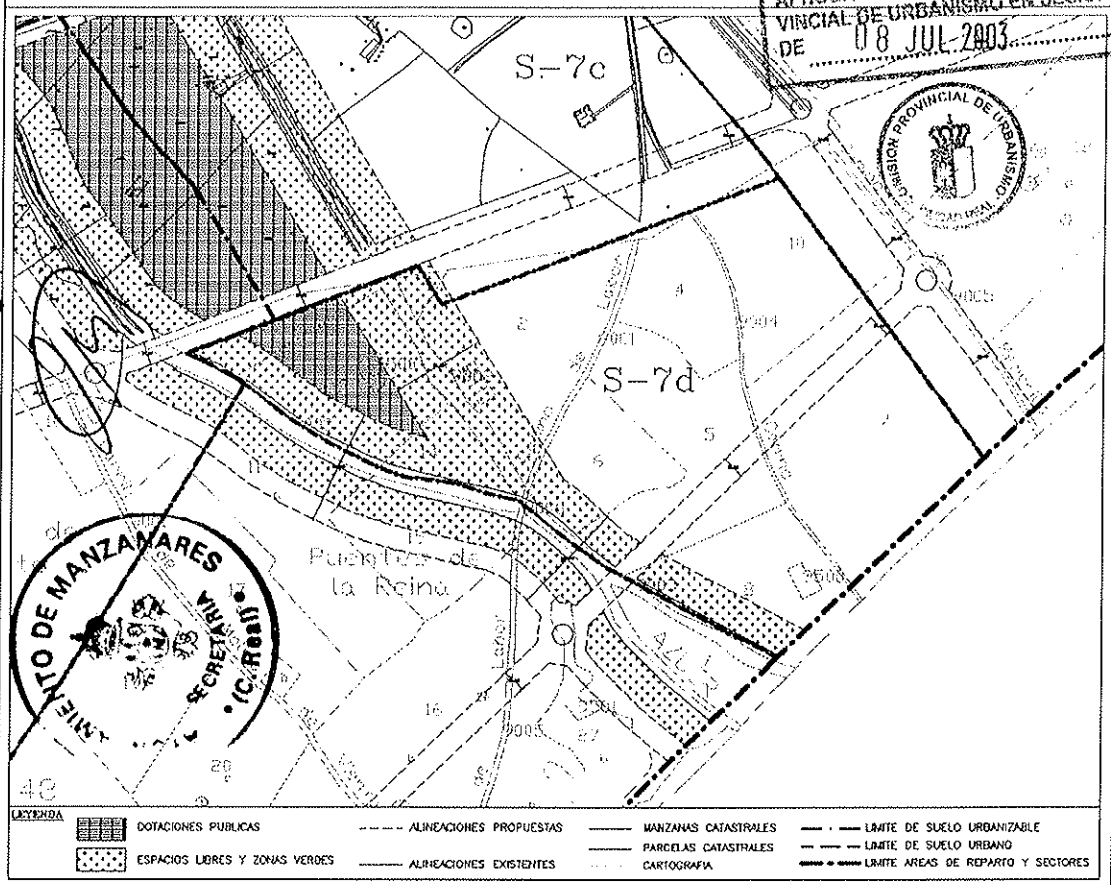
Manzanares, a 31 OCT 2003

DILIGENCIA.- D. Angel Martínez Ferreras, Secretario General del Excmo. Ayuntamiento de Manzanares, CERTIFICO: Que la aprobación inicial del presente Plan de Ordenación Municipal fue mediante acuerdo del Ayuntamiento Pleno en sesión del día 25 de marzo de 2003 y recoge las subsanaciones y correcciones indicadas por la Comisión Provincial de Urbanismo en sesión de 8 de julio de 2003.

Manzanares, a 31 OCT 2003

CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS
APROBADO POR LA COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO EN SESION DE 08 JUL 2003

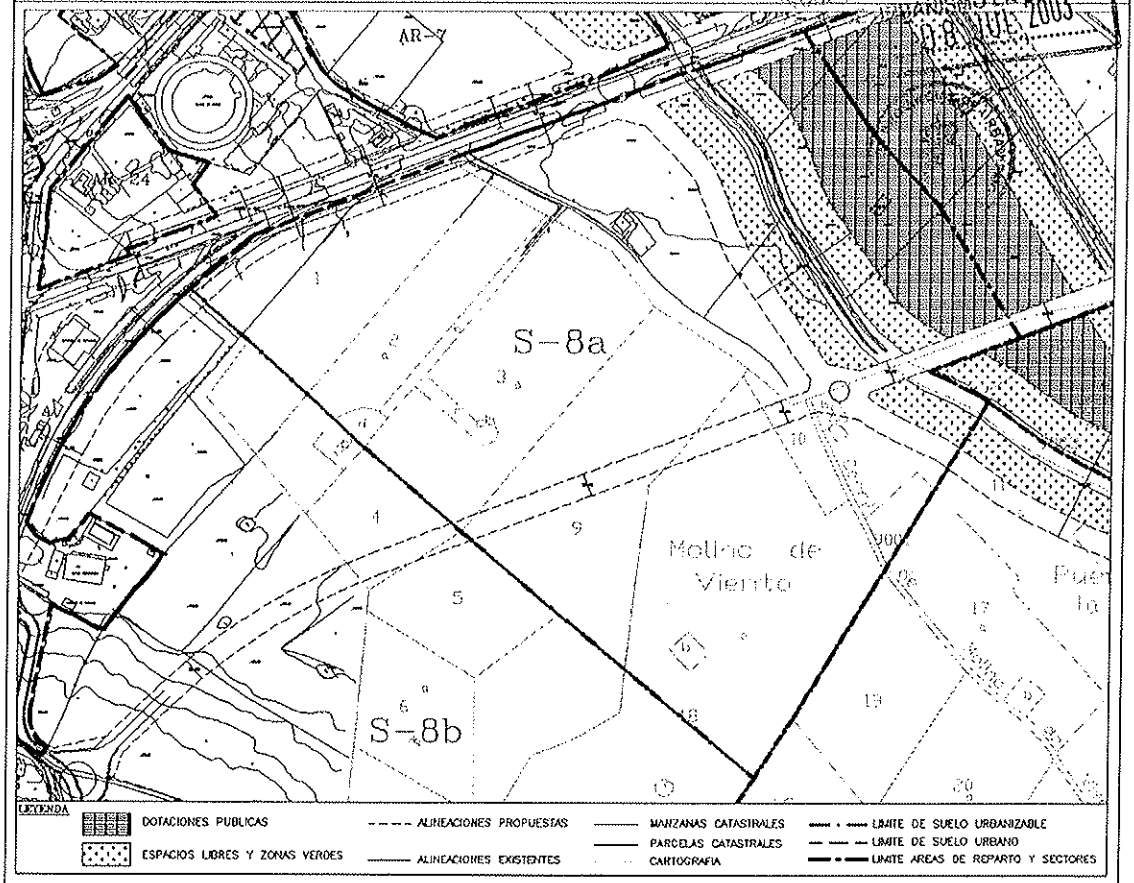
SECTOR 7D



Superficie de fincas aportadas:	140.350 m2
Ordenanza de referencia:	Residencial aislada. Porcentaje máximo de uso terciario alternativo según normativa: 20%
Edificabilidad bruta:	Variable según reparto de usos. Se calcula a partir del aprovechamiento tipo y coeficientes correctores.
Aprovechamiento tipo:	0,45 ua/m2
Densidad máxima:	7 viv/ha
Parcela mínima:	600 m2
Cesiones zona verde y dotacional:	30 % sobre superficie aportada
Ordenación vinculante:	Las cesiones en concepto de espacios libres, zonas verdes y dotaciones, se concentrarán preferentemente junto al río Azuer. Sistema general viario indicado en los planos de ordenación. Espacio no edificable entre el canal y el río.
Servicios urbanísticos:	El alcantarillado se conectará a través del sector 7C, mediante los colectores 2 y 3 a la red existente.La red de agua potable se conectará a través de los sectores 7ª y 7C con la existente en la zona residencial del INUR mediante el sistema general previsto en la ordenación. En ambos casos, la financiación se repartirá ente los sectores afectados.
Temporización:	Tercer cuatrienio
Observaciones:	Este sector está afectado por el río Azuer. El dominio público hidráulico se calculará conforme al Reglamento del mismo nombre, con un mínimo de 20 m de anchura en el tramo afectado. La aprobación de los instrumentos urbanísticos de desarrollo requerirá informe previo de la Confederación de Aguas del Guadiana. Se admite la delimitación de sectores mas pequeños, siempre que se respete la ordenación vinculante, se resuelvan todas las conexiones exteriores, y el tamaño de los nuevos ámbitos de ordenación sea superior a 10 has.

CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS

SECTOR 8A



Superficie de fincas aportadas:	240.876 m2
Ordenanza de referencia:	Residencial aislada. Porcentaje máximo de uso terciario alternativo según normativa: 20%
Edificabilidad bruta:	Variable, en función del reparto de usos. Se calcula a partir del aprovechamiento tipo y coeficientes correctores.
Aprovechamiento tipo:	0,45 ua/m2
Densidad máxima:	7 viv/ha
Parcela mínima:	600 m2
Cesiones zona verde y dotacional:	30 % sobre superficie aportada
Ordenación vinculante:	Sistema general viario. Las cesiones en concepto de espacios libres, zonas verdes y dotaciones, se concentrarán a lo largo del río Azuer y carretera.
Servicios urbanísticos:	El alcantarillado y la red de agua potable se conectarán a la red existente mediante los sistemas generales previstos en la ordenación, que se financiarán por los sectores afectados.
Temporización:	Segundo cuatrienio
Observaciones:	El área está afectada por el río Azuer. El dominio público hidráulico se calculará conforme al Reglamento del mismo nombre, con un mínimo de 20 m de anchura a lo largo del cauce. La aprobación de los instrumentos urbanísticos de desarrollo requerirá informe previo de la Confederación de Aguas del Guadiana. Se requiere informe del titular de la carretera. Se admite la delimitación de sectores mas pequeños, siempre que se respete la ordenación vinculante, se resuelvan todas las conexiones exteriores, y el tamaño de los nuevos ámbitos de ejecución sea superior a 10 has.

DILIGENCIA.- D. Angel Martínez [illegible] Secretario General del Excmo. Ayuntamiento de Manzanares, CERTIFICO: Que la aprobación inicial [illegible] mediante acuerdo del Ayuntamiento Pleno en sesión del día 25 de marzo de 2003 y recoge las subsanaciones y correcciones indicadas por la Comisión Provincial de Urbanismo en sesión de 8 de julio de 2003.

Manzanares, a 31 OCT 2003

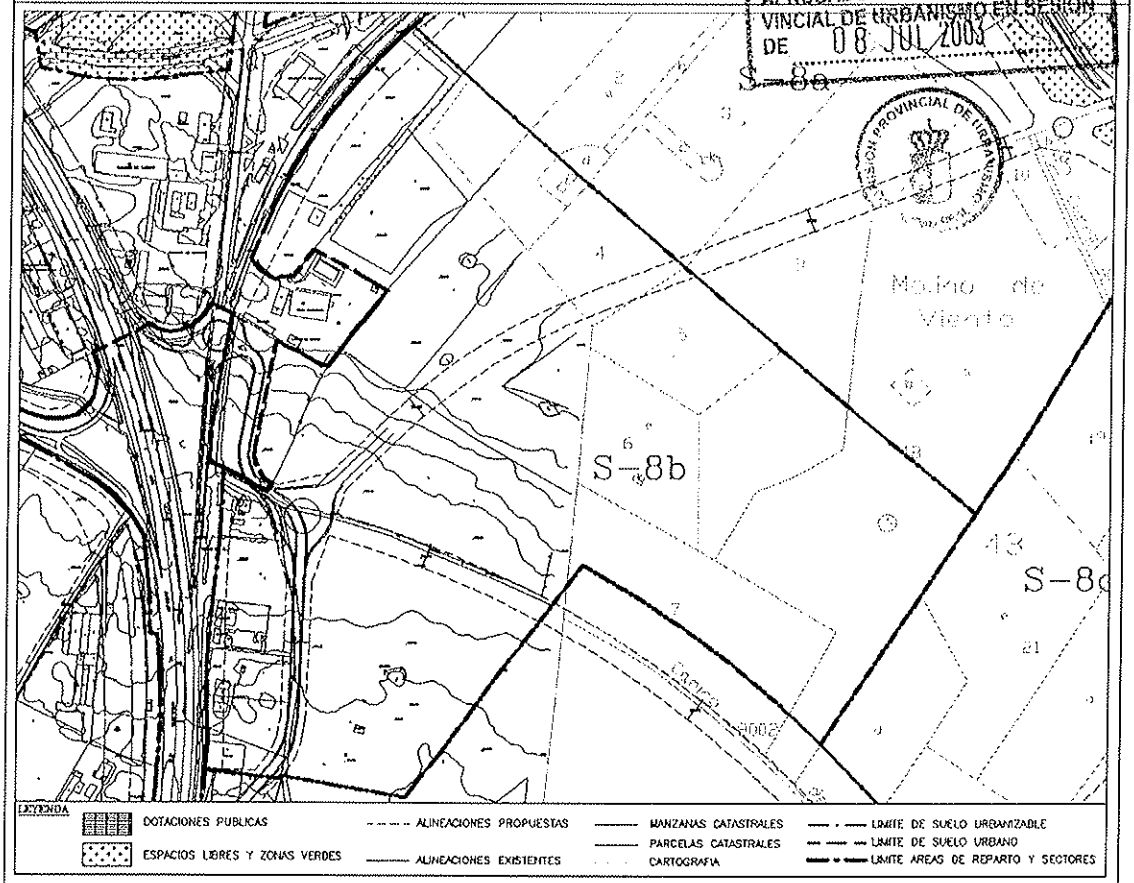
AYUNTAMIENTO DE MANZANARES (C. Real) SECRETARIA

CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS

APROBADO POR LA COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO EN SESION DE 08 JUL 2003

S-8b

SECTOR 8B



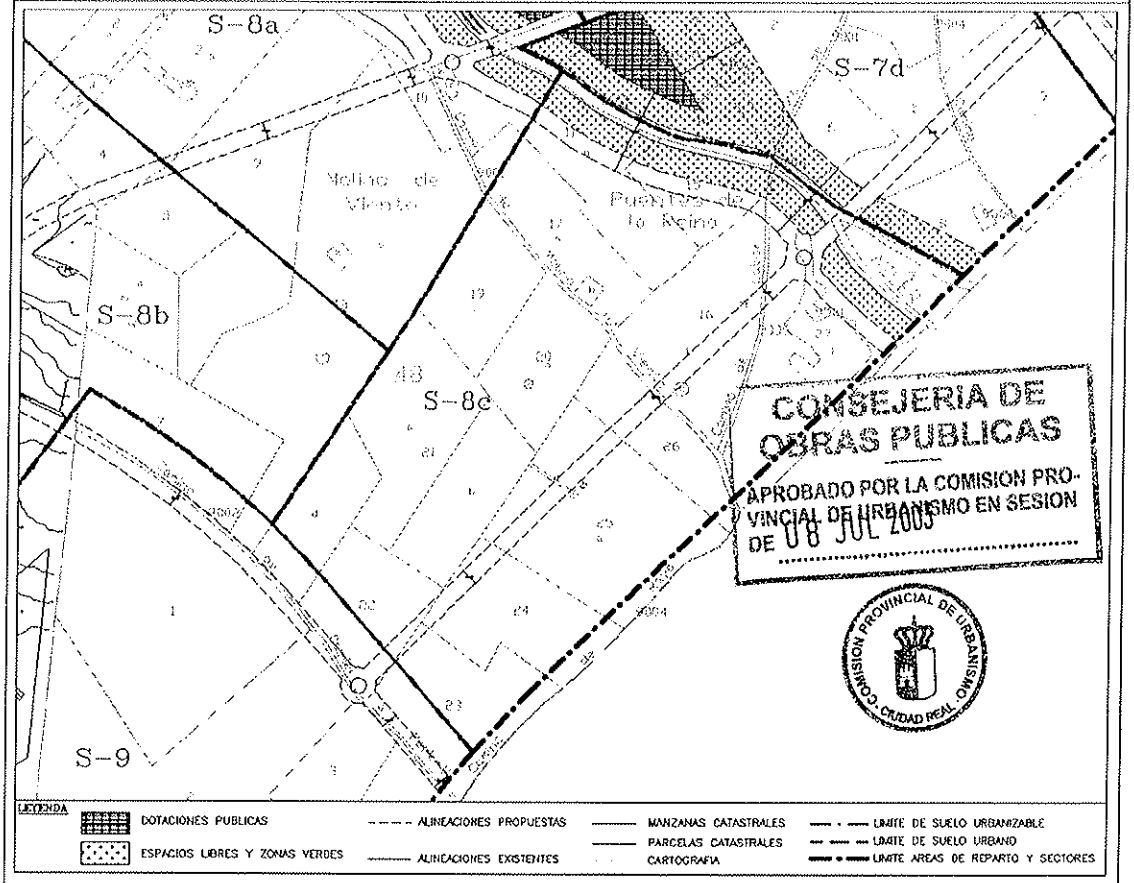
Superficie de fincas aportadas:	239.018 m2
Ordenanza de referencia:	Residencial aislada. Porcentaje máximo de uso terciario alternativo según normativa: 20%
Edificabilidad bruta:	Variable, según reparto de usos. Se calcula a partir del aprovechamiento tipo y coeficientes correctores.
Aprovechamiento tipo:	0,45 ua/m2
Densidad máxima:	7 viv/ha
Parcela mínima:	800 m2
Cesiones zona verde y dotacional:	20 % sobre superficie aportada
Ordenación vinculante:	Sistema general viario.
Servicios urbanísticos:	El alcantarillado y la red de agua potable se conectarán a la red existente mediante los sistemas generales previstos en la ordenación, que se financiarán por los sectores afectados.
Temporización:	Segundo cuatrienio
Observaciones:	La aprobación de los instrumentos urbanísticos de desarrollo requerirá informe previo del Ministerio de Fomento. Se admite la delimitación de sectores mas pequeños, siempre que se respete la ordenación vinculante, se resuelvan todas las conexiones exteriores, y el tamaño de los nuevos ámbitos de ordenación sea superior a 10 has.

DILIGENCIA.- D. Angel Martínez Ferreras, Secretario General del Excmo. Ayuntamiento de Manzanares, CERTIFICO: Que la aprobación inicial del presente Plan de Ordenación Municipal fue mediante acuerdo del Ayuntamiento Pleno en sesión del día 25 de marzo de 2003 y recoge las subsanaciones y correcciones indicadas por la Comisión Provincial de Urbanismo en sesión de 8 de julio de 2003.

Manzanares, a 31 OCT 2003

AYUNTAMIENTO DE MANZANARES SECRETARIA (C. Real)

SECTOR 8C



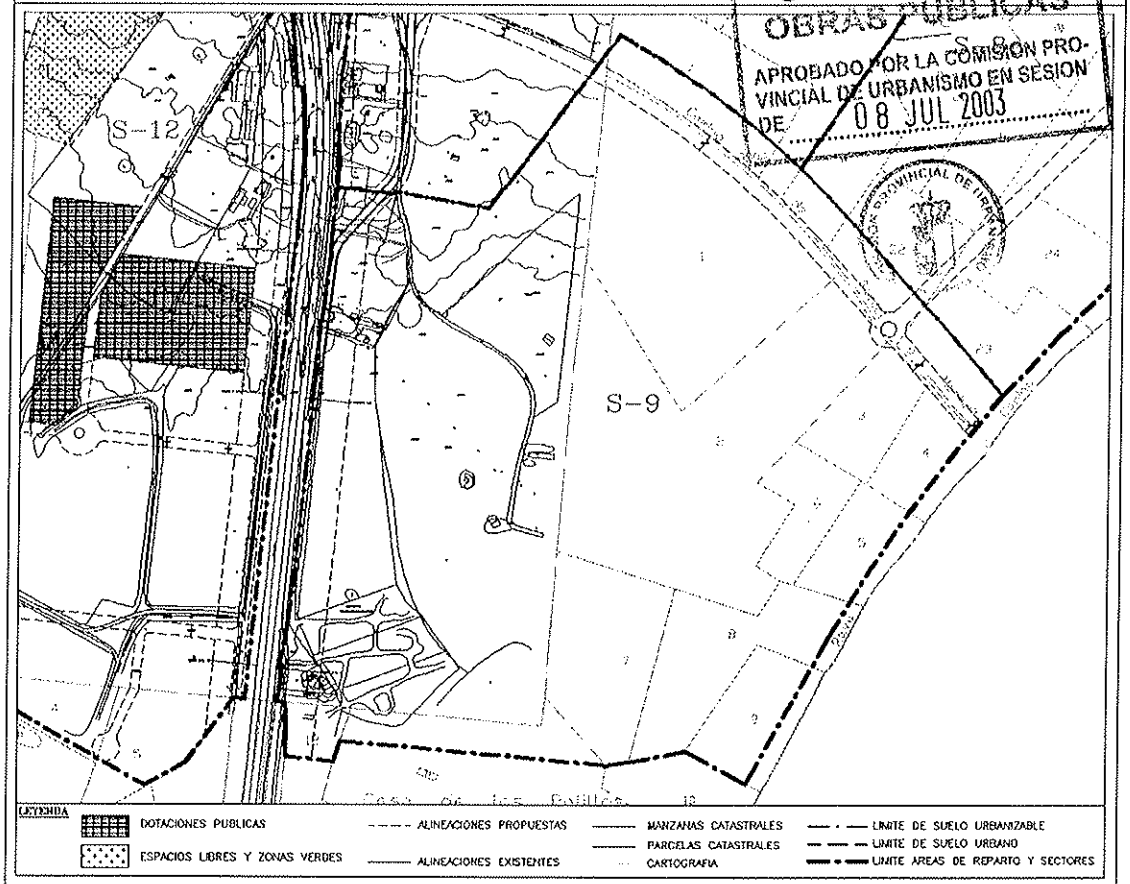
Superficie de fincas aportadas:	294.747 m2
Ordenanza de referencia:	Residencial aislada. Porcentaje máximo de uso terciario alternativo según normativa: 20%
Edificabilidad bruta:	Variable, en función del reparto de usos. Se calcula a partir del aprovechamiento tipo y coeficientes correctores.
Aprovechamiento tipo:	0,45 ua/m2
Densidad máxima:	7 viv/ha
Parcela mínima:	800 m2
Cesiones zona verde y dotacional:	20 % sobre superficie aportada
Ordenación vinculante:	Sistema general viario. Las cesiones en concepto de espacios libres, zonas verdes y dotaciones, se concentrarán a lo largo del río Azuer.
Servicios urbanísticos:	El alcantarillado y la red de agua potable se conectarán a la red existente mediante los sistemas generales previstos en la ordenación, que se financiarán por los sectores afectados.
Temporización:	Tercer cuatrienio
Observaciones:	El área está afectada por el río Azuer. El dominio público hidráulico se calculará conforme al Reglamento del mismo nombre, con un mínimo de 20 m de anchura a lo largo del cauce. La aprobación de los instrumentos urbanísticos de desarrollo requerirá informe previo de la Confederación de Aguas del Guadiana. Se admite la delimitación de sectores mas pequeños, siempre que se respete la ordenación vinculante, se resuelvan todas las conexiones exteriores, y el tamaño de los nuevos ámbitos de ordenación sea superior a 10 has.

DILIGENCIA.- D. Angel Martínez Ferreras, Secretario General del Excmo. Ayuntamiento de Manzanares, CERTIFICO: Que la aprobación inicial del presente Plan de Ordenación Municipal fue mediante acuerdo del Ayuntamiento Pleno en sesión del día 25 de marzo de 2003 y recoge las subsanaciones y correcciones indicadas por la Comisión Provincial de Urbanismo en sesión de 8 de julio de 2003.

Manzanares, a 31 de julio de 2003.

AYUNTAMIENTO DE MANZANARES SECRETARIA (C. Real)

SECTOR 9



CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS
APROBADO POR LA COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO EN SESION DE 08 JUL 2003

Superficie de fincas aportadas:	468.929 m2
Ordenanza de referencia:	El uso principal será la vivienda aislada. En una franja de 200 m paralela a la N- IV, se admite la ordenanza de talleres, separada de las áreas residenciales mediante un pasillo verde.
Edificabilidad bruta:	Variable, en función del reparto de usos. Se calcula a partir del aprovechamiento tipo y coeficientes correctores.
Aprovechamiento tipo:	0,45 ua/m2
Densidad máxima:	3 viv/ha
Parcela mínima:	2.000 m2
Cesiones zona verde y dotacional:	20 % sobre superficie aportada
Ordenación vinculante:	Trazado aproximado del sistema general viario.
Servicios urbanísticos:	El alcantarillado y la red de agua potable se conectarán a la red existente mediante los sistemas generales previstos en la ordenación, que se financiarán por los sectores afectados.
Temporización:	Tercer cuatrienio
Observaciones:	La aprobación de los instrumentos urbanísticos de desarrollo requerirá informe previo del Ministerio de Fomento. Se admite la delimitación de sectores menores, siempre que se inicien en el presente Plan de Ordenación Municipal mediante acuerdo del Ayuntamiento Pleno en sesión del día 25 de marzo de 2003 y recoge las subsanaciones y correcciones indicadas por la Comisión Provincial de Urbanismo en sesión de 8 de julio de 2003.

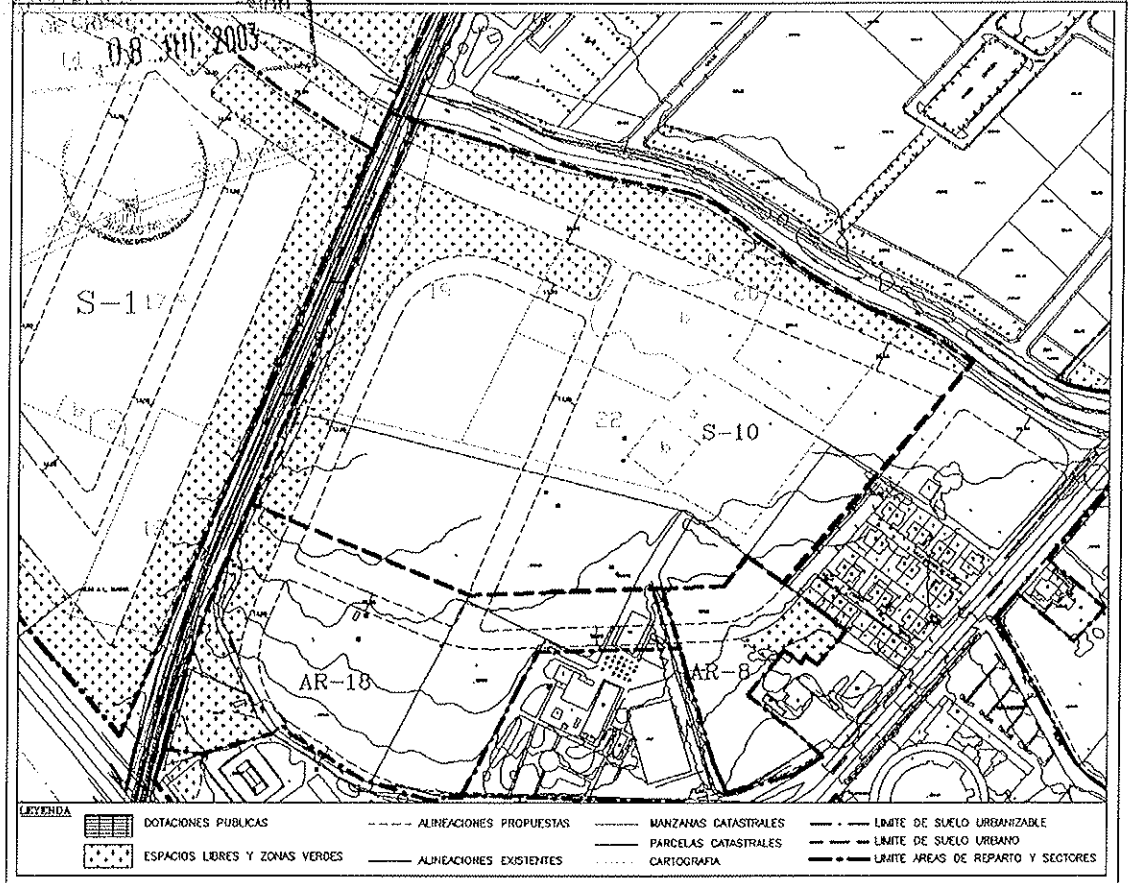
AYUNTAMIENTO DE MANZANARES SECRETARIA (C. Real)

DILIGENCIA.- D. Angel Martínez Cermeño, Secretario General del Excmo. Ayuntamiento de Manzanares, CERTIFICO: Que la aprobación inicial del presente Plan de Ordenación Municipal fue mediante acuerdo del Ayuntamiento Pleno en sesión del día 25 de marzo de 2003 y recoge las subsanaciones y correcciones indicadas por la Comisión Provincial de Urbanismo en sesión de 8 de julio de 2003.

Manzanares, a 31 OCT 2003

CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS
COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO
08 JUL 2003

SECTOR 10



Superficie de fincas aportadas:	104.380 m2
Ordenanza de referencia:	Residencial aislada. Se admite el uso terciario hasta un porcentaje máximo del 20%
Edificabilidad bruta:	Variable, en función del reparto de usos. Se calcula a partir del aprovechamiento y coeficientes correctores.
Aprovechamiento tipo:	0,45 ua/m2
Densidad máxima:	7 viv/ ha
Parcela mínima:	800 m2
Cesiones zona verde y dotacional:	20 %.
Ordenación vinculante:	Sistema general viario. Situación de las cesiones como bandas de protección junto al río Azuer, y ferrocarril.
Servicios urbanísticos:	El alcantarillado se conectará con la red municipal en la C/ Calvario, a través del colector nº 5, que será financiado por los sectores afectados. Se ejecutará el tramo interior del sistema general de abastecimiento de agua, y al menos, una de las conexiones exteriores.
Temporización:	Segundo cuatrienio
Observaciones:	El paso subterráneo bajo el ferrocarril se ejecutará como obra municipal ordinaria. El suelo incluido en este sector se obtendrá por cesión, o por expropiación con derecho a aprovechamiento. Son necesarios rellenos para mejorar el drenaje superficial. Los instrumentos de desarrollo urbanístico se someterán a informe de la Confederación Hidrográfica del Guadiana.

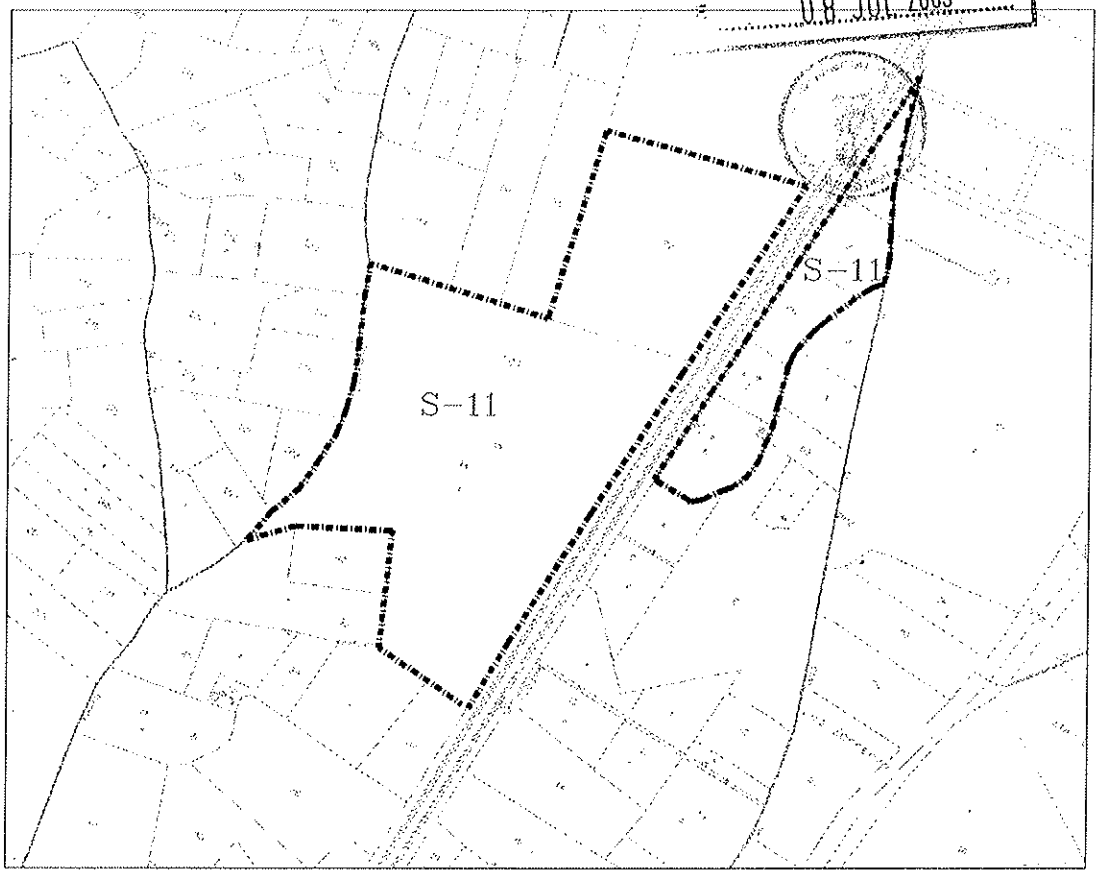
DILIGENCIA.- D. Angel Martínez [illegible], Secretario del Excmo. Ayuntamiento de Manzanares, CERTIFICO: Que el documento inicial del presente Plan de Ordenación Municipal fue mediante acuerdo del Ayuntamiento Pleno en sesión del día 25 de marzo de 2003 y acoge las subsanaciones y correcciones indicadas por la Comisión Provincial de Urbanismo en sesión de 8 de julio de 2003.

Manzanares, a 31 de julio de 2003

AYUNTAMIENTO DE MANZANARES
SECRETARIA

CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS
APROBADO POR LA COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO EN SESION
08 JUL 2003

SECTOR 11



Superficie de fincas aportadas:	445.352 m2
Ordenanza de referencia:	Los usos principales serán los previstos en la ordenanza de Talleres y Servicios, admitiéndose además usos docentes u otros que pudieran considerarse complementarios del principal, y en general, las actividades propias de las áreas de servicio de carreteras.
Edificabilidad bruta:	0,35 m2/m2
Aprovechamiento tipo:	0,35 ua/m2
Densidad máxima:	-
Parcela mínima:	360 m2
Cesiones zona verde y dotacional:	15 %.
Ordenación vinculante:	Acceso único desde la autovía..
Servicios urbanísticos:	Se admiten soluciones de abastecimiento y depuración autónomas, debidamente justificadas, o alternativamente, la conexión con los sistemas generales existentes.
Temporización:	Primer cuatrienio
Observaciones:	Los instrumentos de desarrollo urbanístico se someterán a informe del Ministerio de Fomento.

AYUNTAMIENTO DE MANZANARES SECRETARIA (C. Real)

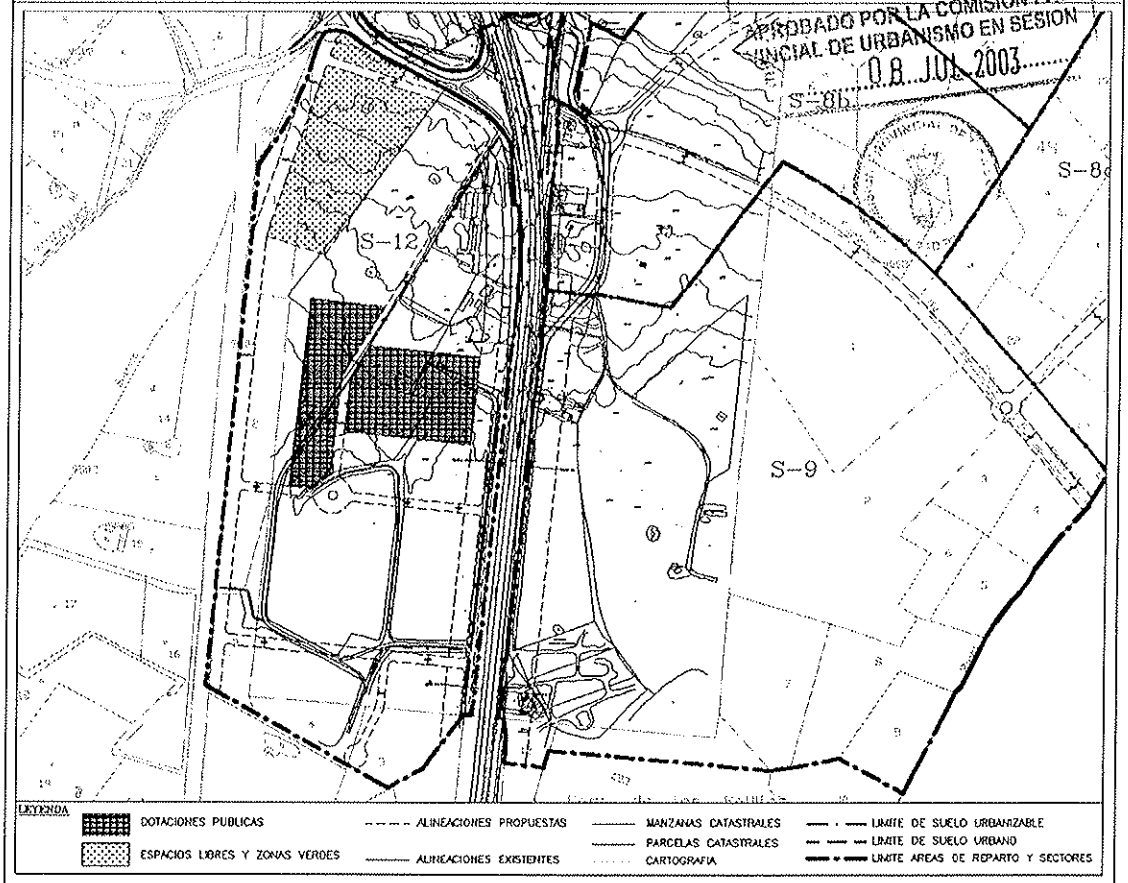
DILIGENCIA.- D. Angel Martínez Ferreras, Secretario General del Excmo. Ayuntamiento de Manzanares, CERTIFICO: Que la aprobación inicial del presente Plan de Ordenación Municipal fue mediante acuerdo del Ayuntamiento Pleno en sesión del día 25 de marzo de 2003 y recoge las subsanaciones y correcciones indicadas por la Comisión Provincial de Urbanismo en sesión de 8 de julio de 2003.

Manzanares, a 31 OCT 2003

CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS

APROBADO POR LA COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO EN SESION 08 JUL 2003

SECTOR 12



Superficie de fincas aportadas:	316.694 m2
Ordenanza de referencia:	Talleres y servicios, admitiéndose además hoteles, restaurantes, y en general, las actividades propias de las áreas de servicio de carreteras.
Edificabilidad bruta:	0,4 m2/m2
Aprovechamiento tipo:	0,4 ua/m2
Densidad máxima:	-
Parcela mínima:	1.000 m2
Cesiones zona verde y dotacional:	Art. 31 Ley 2/98 (15 % de la superficie aportada)
Ordenación vinculante:	Acceso único desde la autovía.
Servicios urbanísticos:	Se admiten soluciones de abastecimiento y depuración autónomas, debidamente justificadas, o alternativamente, la conexión con los sistemas generales existentes.
Temporización:	Primer cuatrienio
Observaciones:	Los instrumentos de desarrollo urbanístico se someterán a informe del Ministerio de Fomento. Este sector esta sujeto al cumplimiento de un convenio urbanístico firmado por el Ayuntamiento y LUAFER S.A., que impone condiciones de desarrollo específicas, y obliga, tanto a los que lo suscriben, como a los futuros adquirentes de suelo o derechos urbanísticos.

AYUNTAMIENTO DE MANZANARES SECRETARIA (C. Real)

DIL
Exc
in
del Ayuntamiento Pleno en sesión del día 25 de marzo de 2003 y recoge las subsanaciones y correcciones indicadas por la Comisión Provincial de Urbanismo en sesión de 8 de julio de 2003.

Manzanares, a 10 OCT 2003

PLANOS DE ORDENACIÓN

INDICE

O2 - ALINEACIONES.

O2 - RETRANQUEOS DEL POLÍGONO INDUSTRIAL. ÁREAS DE MOVIMIENTO.

O3 - ZONIFICACIÓN.

O4 - SISTEMAS GENERALES. COMUNICACIONES.

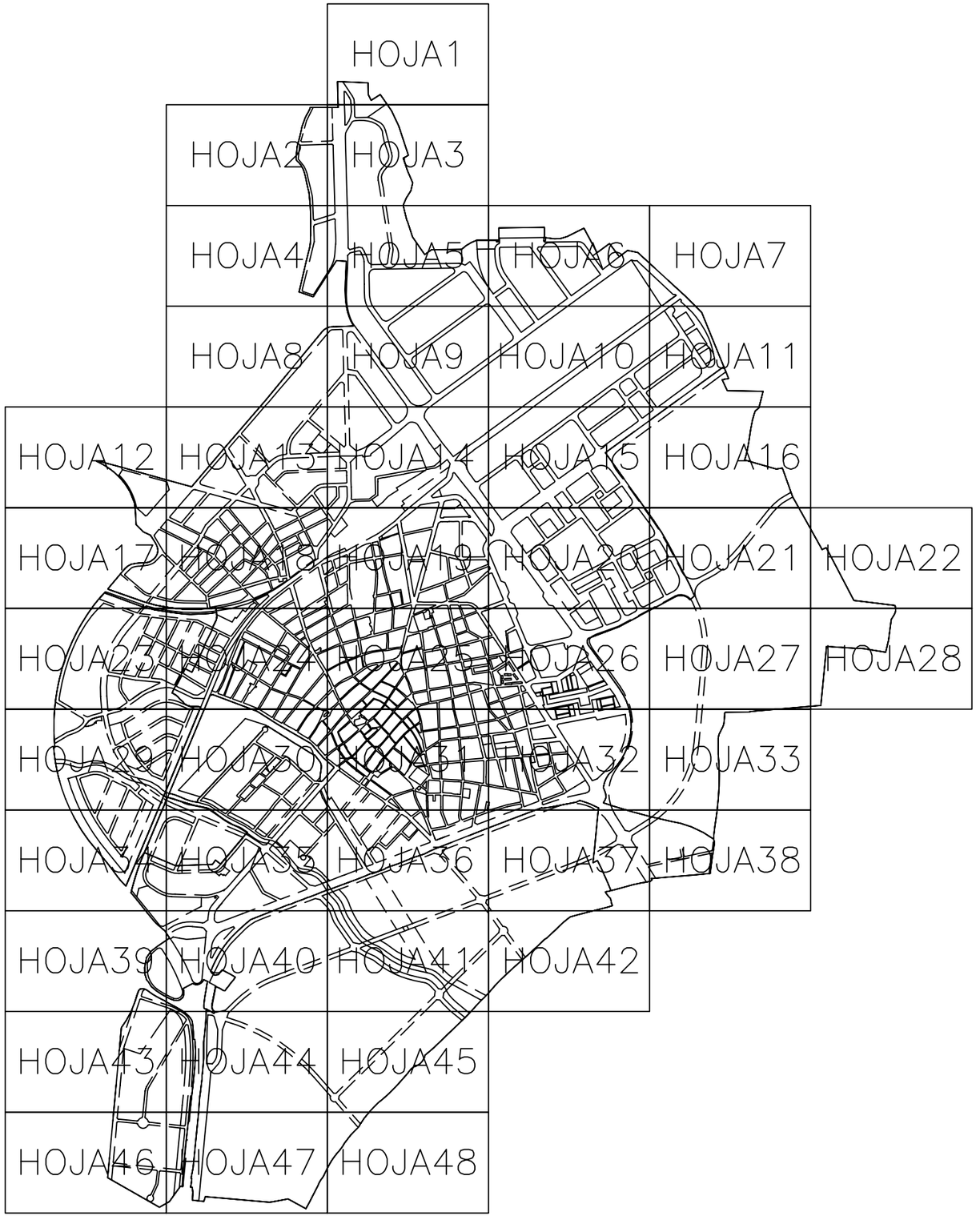
O5 - SISTEMAS GENERALES. ALCANTARILLADO.

O6 - SISTEMAS GENERALES. ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE.

ALINEACIONES Escala 1:2.000

PLAN DE ORDENACION MUNICIPAL DE MANZANARES

ULTIMA ACTUALIZACIÓN MAYO DE 2024



PLANO GUIA HOJAS ALINEACIONES

35
70
25
42
29
30
Camino
9004
41
52
501
ANDALUCIA
36
44
43
38
39
40
37
45
51
AR-16
46
SOLAR
15,57
Juan
CAÑADA

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MANZANARES (CIUDAD REAL)

PLAN DE ORDENACION MUNICIPAL

N

LEYENDA

- ALINEACIONES PREVISTAS
- ALINEACIONES EXISTENTES
- LIMITE DE SUELO URBANIZABLE
- LIMITE AREAS DE REPARTO Y SECTORES
- LIMITE DE SUELO URBANO
- LIMITE DE ZONA EXISTENTE EN ESPACIOS PUBLICOS
- LIMITE DE ZONA PREVISTO EN ESPACIOS PUBLICOS
- 14,00 ANCHURA NUEVOS VIALES
- PARCELARIO Y DISEÑOS ORIENTATIVOS

NOTA:

- SE EJECUTARAN CHAFLANES SEGUN NORMATIVA
- LAS ALINEACIONES PROPUESTAS A AMBOS LADOS DE LA AUTOVIA SE MEDIRAN DESDE EL BORDE DE LA CALZADA (LINEA BLANCA) SALVO ESPECIFICACIONES CONTRARIAS

SERVICIO TECNICO MUNICIPAL

JOSE MORELL CAMARENA
ARQUITECTO TECNICO

ULTIMA ACTUALIZACION:
NOVIEMBRE DE 2007

ESCALA: 1:2.000
0 10 20 30m

ORDENACION

ALINEACIONES

PLANO:
0-2

HOJA Nº 1 DE 48

Carrilejo

234

243

59

244

Almendros

AR-15.b

SOLAR

16,00

242

248

245

246

2504

247

251

239

241

249

240

250

252

CENTRAL ELECTRICA DE UNION FENOS

TRF

CD

JD

MAR

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MANZANARES (CIUDAD REAL)

PLAN DE ORDENACION MUNICIPAL

N

LEYENDA

- ALINEACIONES PREVISTAS
- ALINEACIONES EXISTENTES
- LIMITE DE SUELO URBANIZABLE
- LIMITE AREAS DE REPARTO Y SECTORES
- LIMITE DE SUELO URBANO
- LIMITE DE ZONA EXISTENTE EN ESPACIOS PUBLICOS
- LIMITE DE ZONA PREVISTO EN ESPACIOS PUBLICOS
- 14,00 ANCHURA NUEVOS VIALES
- PARCELARIO Y DISEÑOS ORIENTATIVOS

NOTA:

- SE EJECUTARAN CHAFLANES SEGUN NORMATIVA
- LAS ALINEACIONES PROPUESTAS A AMBOS LADOS DE LA AUTOVIA SE MEDIRAN DESDE EL BORDE DE LA CALZADA (LINEA BLANCA). SALVO ESPECIFICACIONES CONTRARIAS

SERVICIO TECNICO MUNICIPAL

MERCEDES HIDALGO PATÓN
ARQUITECTO MUNICIPAL

ULTIMA ACTUALIZACION:
NOVIEMBRE DE 2019

ORDENACION

ALINEACIONES

ESCALA: 1:2,000
0 10 20 30m

PLANO:
0-2

HOJA Nº 2 DE 48

AR-15.b

AR-16

MANZANARES

Casa del Flete

47

48

49

9003

50

53

56

57

52

55

54

71

9005

Camino

16,00

60,00

27,35

17,08

15,57

27,06

17,34

5,60

ZU

CARRETERA

ESTACION DE SERVICIO

SOLAR

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MANZANARES (CIUDAD REAL)

PLAN DE ORDENACION MUNICIPAL

N

LEYENDA

- ALINEACIONES PREVISTAS
- ALINEACIONES EXISTENTES
- LIMITE DE SUELO URBANIZABLE
- LIMITE AREAS DE REPARTO Y SECTORES
- LIMITE DE SUELO URBANO
- LIMITE DE ZONA EXISTENTE EN ESPACIOS PUBLICOS
- LIMITE DE ZONA PREVISTO EN ESPACIOS PUBLICOS
- 14,00 ANCHURA NUEVOS VIALES
- PARCELARIO Y DISEÑOS ORIENTATIVOS

NOTA:

- SE EJECUTARAN CHAFLANES SEGUN NORMATIVA
- LAS ALINEACIONES PROPUESTAS A AMBOS LADOS DE LA AUTOVIA SE MEDIRAN DESDE EL BORDE DE LA CALZADA (LINEA BLANCA). SALVO ESPECIFICACIONES CONTRARIAS

SERVICIO TECNICO MUNICIPAL

MERCEDES HIDALGO PATÓN
ARQUITECTO MUNICIPAL

ULTIMA ACTUALIZACION:
NOVIEMBRE DE 2019

ORDENACION

ALINEACIONES

ESCALA: 1:2,000
0 10 20 30m

PLANO:
0-2

HOJA Nº 3 DE 48

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MANZANARES (CIUDAD REAL)

PLAN DE ORDENACION MUNICIPAL

N

LEYENDA

- ALINEACIONES PREVISTAS
- ALINEACIONES EXISTENTES
- LIMITE DE SUELO URBANIZABLE
- LIMITE AREAS DE REPARTO Y SECTORES
- LIMITE DE SUELO URBANO
- LIMITE DE ZONA EXISTENTE EN ESPACIOS PUBLICOS
- LIMITE DE ZONA PREVISTO EN ESPACIOS PUBLICOS
- 14,00 ANCHURA NUEVOS VIALES
- PARCELARIO Y DISEÑOS ORIENTATIVOS

NOTA:

- SE EJECUTARAN CHAFLANES SEGUN NORMATIVA
- LAS ALINEACIONES PROPUESTAS A AMBOS LADOS DE LA AUTOVIA SE MEDIRAN DESDE EL BORDE DE LA CALZADA (LINEA BLANCA). SALVO ESPECIFICACIONES CONTRARIAS

SERVICIO TECNICO MUNICIPAL

MERCEDES HIDALGO PATÓN
ARQUITECTO MUNICIPAL

ULTIMA ACTUALIZACION:
NOVIEMBRE DE 2019

ORDENACION

ALINEACIONES

ESCALA: 1:2,000
0 10 20 30m

PLANO:
0-2

HOJA Nº 4 DE 48

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MANZANARES (CIUDAD REAL)

PLAN DE ORDENACION MUNICIPAL

N

LEYENDA

- ALINEACIONES PREVISTAS
- ALINEACIONES EXISTENTES
- LIMITE DE SUELO URBANIZABLE
- LIMITE AREAS DE REPARTO Y SECTORES
- LIMITE DE SUELO URBANO
- LIMITE DE ZONA EXISTENTE EN ESPACIOS PUBLICOS
- LIMITE DE ZONA PREVISTO EN ESPACIOS PUBLICOS
- 14,00 ANCHURA NUEVOS VIALES
- PARCELARIO Y DISEÑOS ORIENTATIVOS

NOTA:

- SE EJECUTARAN CHAFLANES SEGUN NORMATIVA
- LAS ALINEACIONES PROPUESTAS A AMBOS LADOS DE LA AUTOVIA SE MEDIRAN DESDE EL BORDE DE LA CALZADA (LINEA BLANCA). SALVO ESPECIFICACIONES CONTRARIAS

SERVICIO TECNICO MUNICIPAL

MERCEDES HIDALGO PATÓN
ARQUITECTO MUNICIPAL

ULTIMA ACTUALIZACION:
NOVIEMBRE DE 2019

ORDENACION

ALINEACIONES

ESCALA: 1:2,000
0 10 20 30m

PLANO: **0-2**

HOJA Nº 5 DE 48

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MANZANARES (CIUDAD REAL)

PLAN DE ORDENACION MUNICIPAL

N

LEYENDA

- ALINEACIONES PREVISTAS
- ALINEACIONES EXISTENTES
- LIMITE DE SUELO URBANIZABLE
- LIMITE AREAS DE REPARTO Y SECTORES
- LIMITE DE SUELO URBANO
- LIMITE DE ZONA EXISTENTE EN ESPACIOS PUBLICOS
- LIMITE DE ZONA PREVISTO EN ESPACIOS PUBLICOS
- 14,00 ANCHURA NUEVOS VIALES
- PARCELARIO Y DISEÑOS ORIENTATIVOS

NOTA:

- SE EJECUTARAN CHAFLANES SEGUN NORMATIVA
- LAS ALINEACIONES PROPUESTAS A AMBOS LADOS DE LA AUTOVIA SE MEDIRAN DESDE EL BORDE DE LA CALZADA (LINEA BLANCA). SALVO ESPECIFICACIONES CONTRARIAS

SERVICIO TECNICO MUNICIPAL

JOSE MORELL CAMARENA
ARQUITECTO TECNICO

ULTIMA ACTUALIZACION:
NOVIEMBRE DE 2007

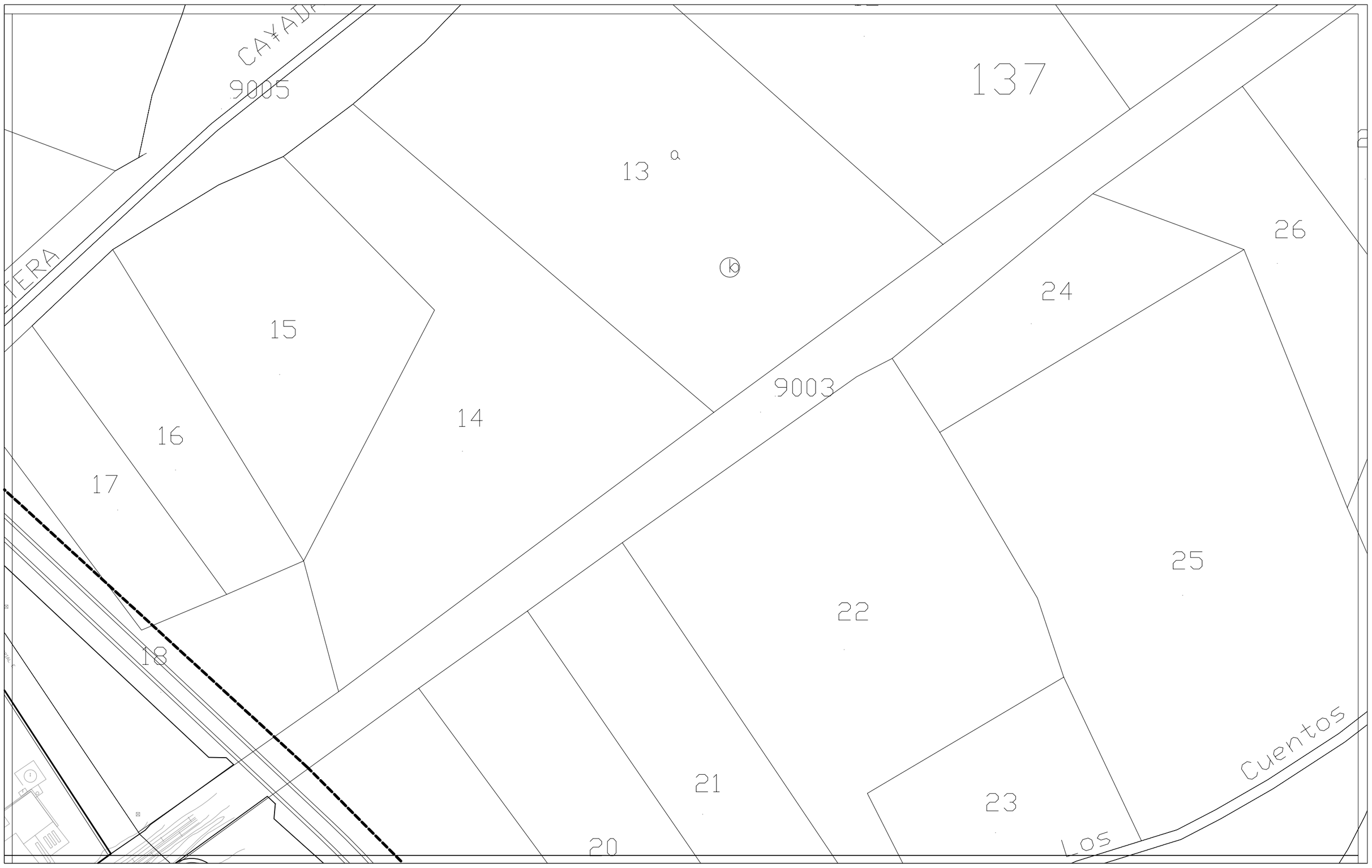
ESCALA: 1:2.000
0 10 20 30m

ORDENACION

ALINEACIONES

PLANO:
0-2

HOJA Nº 6 DE 48



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MANZANARES (CIUDAD REAL)

PLAN DE ORDENACION MUNICIPAL

N

LEYENDA

- ALINEACIONES PREVISTAS
- ALINEACIONES EXISTENTES
- LIMITE DE SUELO URBANIZABLE
- LIMITE AREAS DE REPARTO Y SECTORES
- LIMITE DE SUELO URBANO
- LIMITE DE ZONA EXISTENTE EN ESPACIOS PUBLICOS
- LIMITE DE ZONA PREVISTO EN ESPACIOS PUBLICOS
- 14,00 ANCHURA NUEVOS VIALES
- PARCELARIO Y DISEÑOS ORIENTATIVOS

NOTA:

- SE EJECUTARAN CHAFLANES SEGUN NORMATIVA
- LAS ALINEACIONES PROPUESTAS A AMBOS LADOS DE LA AUTOVIA SE MEDIRAN DESDE EL BORDE DE LA CALZADA (LINEA BLANCA). SALVO ESPECIFICACIONES CONTRARIAS

SERVICIO TECNICO MUNICIPAL

JOSE MORELL CAMARENA
ARQUITECTO TECNICO

ULTIMA ACTUALIZACION:
NOVIEMBRE DE 2007

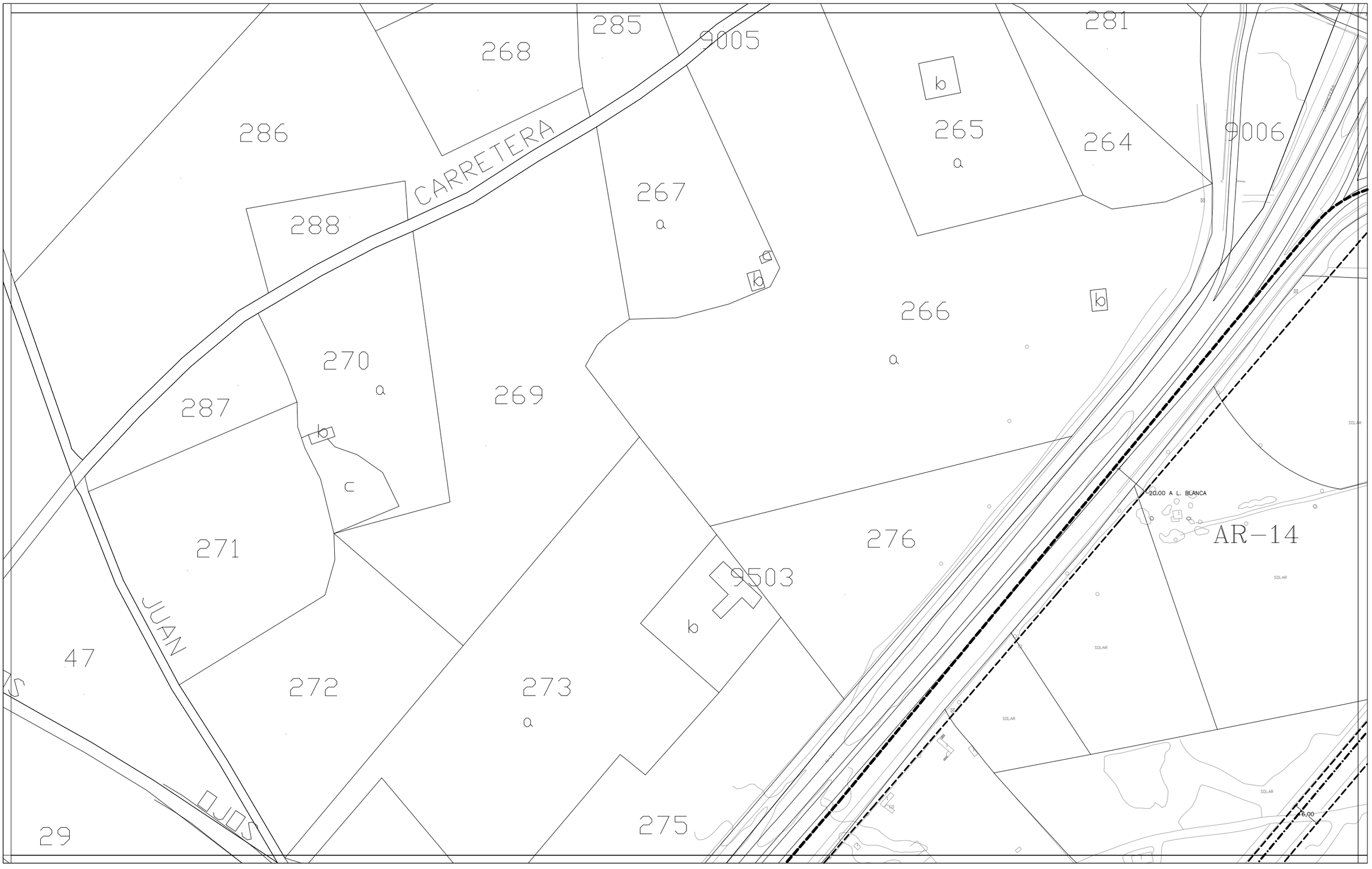
ORDENACION

ALINEACIONES

ESCALA: 1:2.000
0 10 20 30m

PLANO:
0-2

HOJA Nº 7 DE 48



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MANZANARES (CIUDAD REAL)

PLAN DE ORDENACION MUNICIPAL

N

LEYENDA

- ALINEACIONES PREVISTAS
- ALINEACIONES EXISTENTES
- LIMITE DE SUELO URBANIZABLE
- LIMITE AREAS DE REPARTO Y SECTORES
- LIMITE DE SUELO URBANO
- LIMITE DE ZONA EXISTENTE EN ESPACIOS PUBLICOS
- LIMITE DE ZONA PREVISTO EN ESPACIOS PUBLICOS
- 14,00 ANCHURA NUEVOS VIALES
- PARCELARIO Y DISEÑOS ORIENTATIVOS

NOTA:

- SE EJECUTARAN CHAFLANES SEGUN NORMATIVA
- LAS ALINEACIONES PROPUESTAS A AMBOS LADOS DE LA AUTOVIA SE MEDIRAN DESDE EL BORDE DE LA CALZADA (LINEA BLANCA). SALVO ESPECIFICACIONES CONTRARIAS

SERVICIO TECNICO MUNICIPAL

JOSE MORELL CAMARENA
ARQUITECTO TECNICO

ULTIMA ACTUALIZACION:
NOVIEMBRE DE 2007

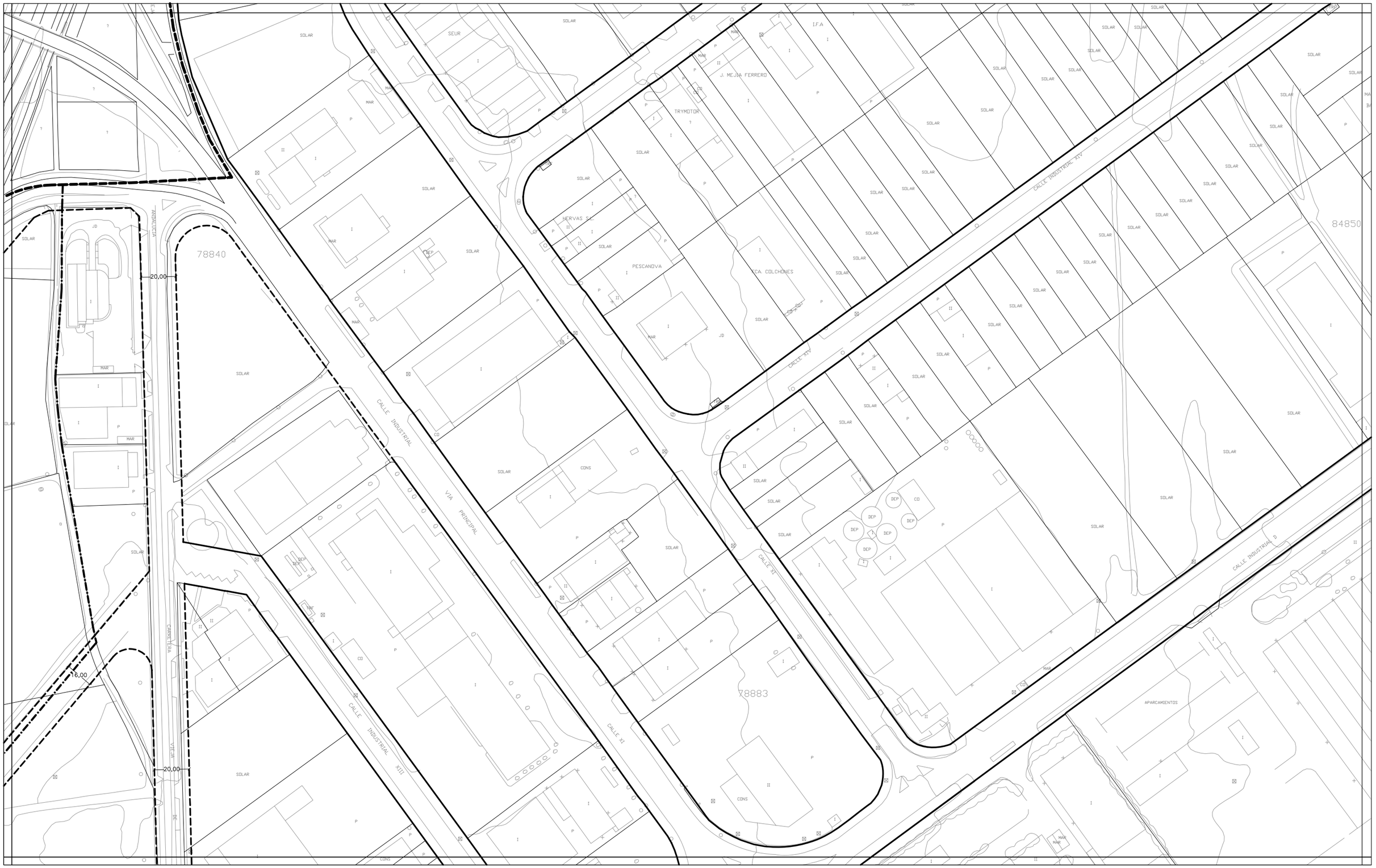
ESCALA: 1:2.000
0 10 20 30m

ORDENACION

ALINEACIONES

PLANO:
0-2

HOJA Nº 8 DE 48



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MANZANARES (CIUDAD REAL)

PLAN DE ORDENACION MUNICIPAL

N

LEYENDA

- ALINEACIONES PREVISTAS
- ALINEACIONES EXISTENTES
- LIMITE DE SUELO URBANIZABLE
- LIMITE AREAS DE REPARTO Y SECTORES
- LIMITE DE SUELO URBANO
- LIMITE DE ZONA EXISTENTE EN ESPACIOS PUBLICOS
- LIMITE DE ZONA PREVISTO EN ESPACIOS PUBLICOS
- 14,00 ANCHURA NUEVOS VIALES
- PARCELARIO Y DISEÑOS ORIENTATIVOS

NOTA:

- SE EJECUTARAN CHAFLANES SEGUN NORMATIVA
- LAS ALINEACIONES PROPUESTAS A AMBOS LADOS DE LA AUTOVIA SE MEDIRAN DESDE EL BORDE DE LA CALZADA (LINEA BLANCA). SALVO ESPECIFICACIONES CONTRARIAS

SERVICIO TECNICO MUNICIPAL

JOSE MORELL CAMARENA
ARQUITECTO TECNICO

ULTIMA ACTUALIZACION:
NOVIEMBRE DE 2007

ORDENACION

ALINEACIONES

ESCALA: 1:2.000
0 10 20 30m

PLANO: **0-2**

HOJA Nº 9 DE 48

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MANZANARES (CIUDAD REAL)

PLAN DE ORDENACION MUNICIPAL

N

LEYENDA

- ALINEACIONES PREVISTAS
- ALINEACIONES EXISTENTES
- LIMITE DE SUELO URBANIZABLE
- LIMITE AREAS DE REPARTO Y SECTORES
- LIMITE DE SUELO URBANO
- LIMITE DE ZONA EXISTENTE EN ESPACIOS PUBLICOS
- LIMITE DE ZONA PREVISTO EN ESPACIOS PUBLICOS
- 14,00 ANCHURA NUEVOS VIALES
- PARCELARIO Y DISEÑOS ORIENTATIVOS

NOTA:

- SE EJECUTARAN CHAFLANES SEGUN NORMATIVA
- LAS ALINEACIONES PROPUESTAS A AMBOS LADOS DE LA AUTOVIA SE MEDIRAN DESDE EL BORDE DE LA CALZADA (LINEA BLANCA). SALVO ESPECIFICACIONES CONTRARIAS

SERVICIO TECNICO MUNICIPAL

JOSE MORELL CAMARENA
ARQUITECTO TECNICO

ULTIMA ACTUALIZACION:
NOVIEMBRE DE 2007

ORDENACION

ALINEACIONES

ESCALA: 1:2.000
0 10 20 30m

PLANO: **0-2**

HOJA Nº 10 DE 48

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MANZANARES (CIUDAD REAL)

PLAN DE ORDENACION MUNICIPAL

N

LEYENDA

- ALINEACIONES PREVISTAS
- ALINEACIONES EXISTENTES
- LIMITE DE SUELO URBANIZABLE
- LIMITE AREAS DE REPARTO Y SECTORES
- LIMITE DE SUELO URBANO
- LIMITE DE ZONA EXISTENTE EN ESPACIOS PUBLICOS
- LIMITE DE ZONA PREVISTO EN ESPACIOS PUBLICOS
- 14,00 ANCHURA NUEVOS VIALES
- PARCELARIO Y DISEÑOS ORIENTATIVOS

NOTA:

- SE EJECUTARAN CHAFLANES SEGUN NORMATIVA
- LAS ALINEACIONES PROPUESTAS A AMBOS LADOS DE LA AUTOVIA SE MEDIRAN DESDE EL BORDE DE LA CALZADA (LINEA BLANCA). SALVO ESPECIFICACIONES CONTRARIAS

SERVICIO TECNICO MUNICIPAL

JOSE MORELL CAMARENA
ARQUITECTO TECNICO

ULTIMA ACTUALIZACION:
NOVIEMBRE DE 2007

ORDENACION

ALINEACIONES

ESCALA: 1:2.000
0 10 20 30m

PLANO:
0-2

HOJA Nº 11 DE 48

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MANZANARES (CIUDAD REAL)

PLAN DE ORDENACION MUNICIPAL

N

LEYENDA

- ALINEACIONES PREVISTAS
- ALINEACIONES EXISTENTES
- LIMITE DE SUELO URBANIZABLE
- LIMITE AREAS DE REPARTO Y SECTORES
- LIMITE DE SUELO URBANO
- LIMITE DE ZONA EXISTENTE EN ESPACIOS PUBLICOS
- LIMITE DE ZONA PREVISTO EN ESPACIOS PUBLICOS
- 14,00 ANCHURA NUEVOS VIALES
- PARCELARIO Y DISEÑOS ORIENTATIVOS

NOTA:

- SE EJECUTARAN CHAFLANES SEGUN NORMATIVA
- LAS ALINEACIONES PROPUESTAS A AMBOS LADOS DE LA AUTOVIA SE MEDIRAN DESDE EL BORDE DE LA CALZADA (LINEA BLANCA). SALVO ESPECIFICACIONES CONTRARIAS

SERVICIO TECNICO MUNICIPAL

JOSE MORELL CAMARENA
ARQUITECTO TECNICO

ULTIMA ACTUALIZACION:
NOVIEMBRE DE 2007

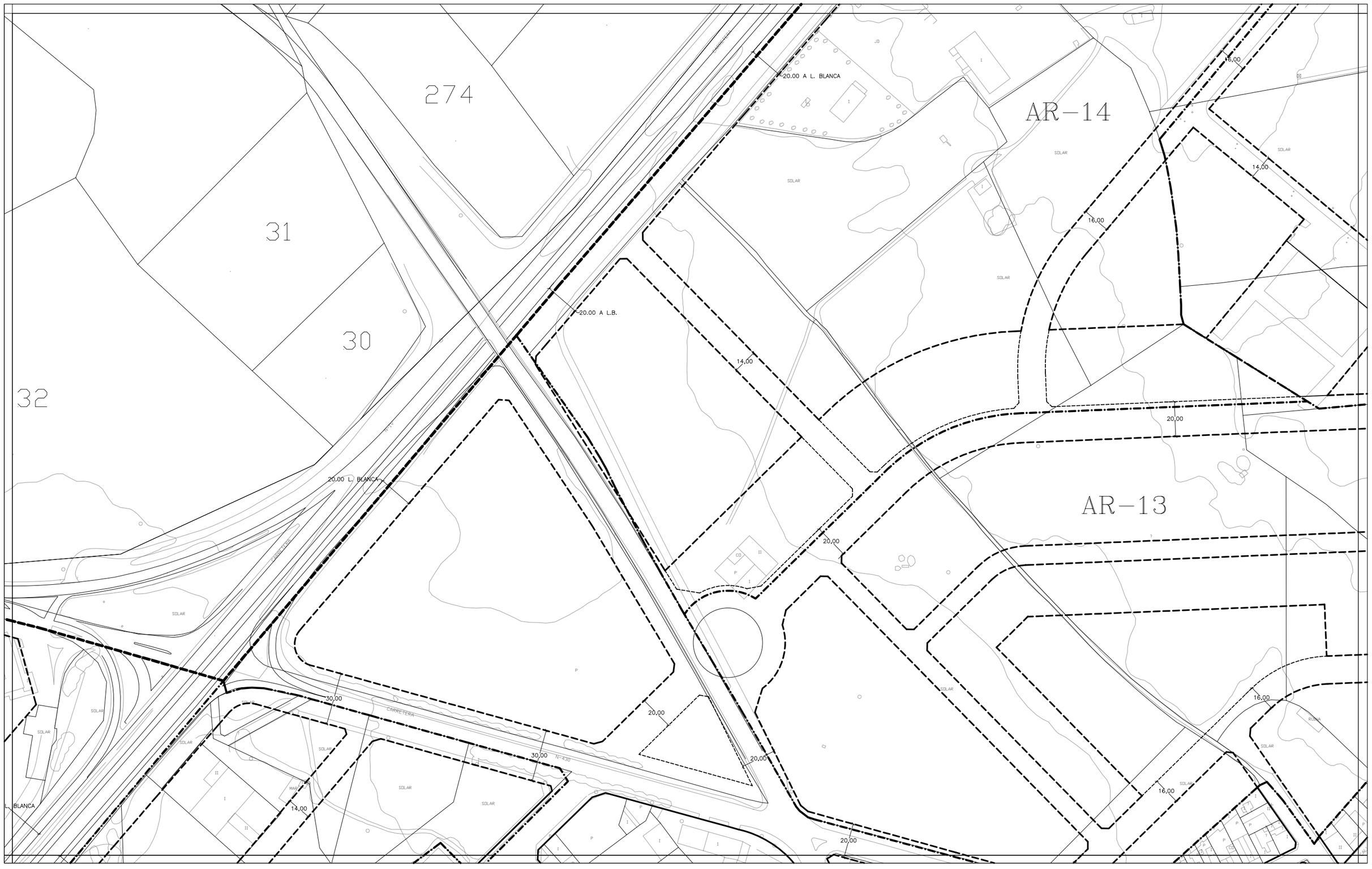
ESCALA: 1:2.000
0 10 20 30m

ORDENACION

ALINEACIONES

PLANO:
0-2

HOJA Nº 12 DE 48



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MANZANARES (CIUDAD REAL)

PLAN DE ORDENACION MUNICIPAL

N

LEYENDA

- ALINEACIONES PREVISTAS
- ALINEACIONES EXISTENTES
- LIMITE DE SUELO URBANIZABLE
- LIMITE AREAS DE REPARTO Y SECTORES
- LIMITE DE SUELO URBANO
- LIMITE DE ZONA EXISTENTE EN ESPACIOS PUBLICOS
- LIMITE DE ZONA PREVISTO EN ESPACIOS PUBLICOS
- 14,00 ANCHURA NUEVOS VIALES
- PARCELARIO Y DISEÑOS ORIENTATIVOS

NOTA:

- SE EJECUTARAN CHAFLANES SEGUN NORMATIVA
- LAS ALINEACIONES PROPUESTAS A AMBOS LADOS DE LA AUTOVIA SE MEDIRAN DESDE EL BORDE DE LA CALZADA (LINEA BLANCA). SALVO ESPECIFICACIONES CONTRARIAS

SERVICIO TECNICO MUNICIPAL

JOSE MORELL CAMARENA
ARQUITECTO TECNICO

ULTIMA ACTUALIZACION:
NOVIEMBRE DE 2007

ESCALA: 1:2.000
0 10 20 30m

ORDENACION

ALINEACIONES

PLANO:
0-2

HOJA Nº 13 DE 48

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MANZANARES (CIUDAD REAL)

PLAN DE ORDENACION MUNICIPAL

N

LEYENDA

- ALINEACIONES PREVISTAS
- ALINEACIONES EXISTENTES
- LIMITE DE SUELO URBANIZABLE
- LIMITE AREAS DE REPARTO Y SECTORES
- LIMITE DE SUELO URBANO
- LIMITE DE ZONA EXISTENTE EN ESPACIOS PUBLICOS
- LIMITE DE ZONA PREVISTO EN ESPACIOS PUBLICOS
- 14,00 ANCHURA NUEVOS VIALES
- PARCELARIO Y DISEÑOS ORIENTATIVOS

NOTA:

- SE EJECUTARAN CHAFLANES SEGUN NORMATIVA
- LAS ALINEACIONES PROPUESTAS A AMBOS LADOS DE LA AUTOVIA SE MEDIRAN DESDE EL BORDE DE LA CALZADA (LINEA BLANCA). SALVO ESPECIFICACIONES CONTRARIAS

SERVICIO TECNICO MUNICIPAL

JOSE MORELL CAMARENA
ARQUITECTO TECNICO

ULTIMA ACTUALIZACION:
NOVIEMBRE DE 2007

ESCALA: 1:2.000
0 10 20 30m

ORDENACION

ALINEACIONES

PLANO:
0-2

HOJA Nº 14 DE 48

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MANZANARES (CIUDAD REAL)

PLAN DE ORDENACION MUNICIPAL

N

LEYENDA

- ALINEACIONES PREVISTAS
- ALINEACIONES EXISTENTES
- LIMITE DE SUELO URBANIZABLE
- LIMITE AREAS DE REPARTO Y SECTORES
- LIMITE DE SUELO URBANO
- LIMITE DE ZONA EXISTENTE EN ESPACIOS PUBLICOS
- LIMITE DE ZONA PREVISTO EN ESPACIOS PUBLICOS
- 14,00 ANCHURA NUEVOS VIALES
- PARCELARIO Y DISEÑOS ORIENTATIVOS

NOTA:

- SE EJECUTARAN CHAFLANES SEGUN NORMATIVA
- LAS ALINEACIONES PROPUESTAS A AMBOS LADOS DE LA AUTOVIA SE MEDIRAN DESDE EL BORDE DE LA CALZADA (LINEA BLANCA). SALVO ESPECIFICACIONES CONTRARIAS

SERVICIO TECNICO MUNICIPAL

JOSE MORELL CAMARENA
ARQUITECTO TECNICO

ULTIMA ACTUALIZACION:
NOVIEMBRE DE 2007

ESCALA: 1:2.000
0 10 20 30m

ORDENACION

ALINEACIONES

PLANO: **0-2**

HOJA Nº 15 DE 48

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MANZANARES (CIUDAD REAL)

PLAN DE ORDENACION MUNICIPAL

N

LEYENDA

- ALINEACIONES PREVISTAS
- ALINEACIONES EXISTENTES
- LIMITE DE SUELO URBANIZABLE
- LIMITE AREAS DE REPARTO Y SECTORES
- LIMITE DE SUELO URBANO
- LIMITE DE ZONA EXISTENTE EN ESPACIOS PUBLICOS
- LIMITE DE ZONA PREVISTO EN ESPACIOS PUBLICOS
- 14,00 ANCHURA NUEVOS VIALES
- PARCELARIO Y DISEÑOS ORIENTATIVOS

NOTA:

- SE EJECUTARAN CHAFLANES SEGUN NORMATIVA
- LAS ALINEACIONES PROPUESTAS A AMBOS LADOS DE LA AUTOVIA SE MEDIRAN DESDE EL BORDE DE LA CALZADA (LINEA BLANCA). SALVO ESPECIFICACIONES CONTRARIAS

SERVICIO TECNICO MUNICIPAL

JOSE MORELL CAMARENA
ARQUITECTO TECNICO

ULTIMA ACTUALIZACION:
NOVIEMBRE DE 2007

ESCALA: 1:2.000
0 10 20 30m

ORDENACION

ALINEACIONES

PLANO:
0-2

HOJA Nº 16 DE 48

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MANZANARES (CIUDAD REAL)

PLAN DE ORDENACION MUNICIPAL

N

LEYENDA

- ALINEACIONES PREVISTAS
- ALINEACIONES EXISTENTES
- LIMITE DE SUELO URBANIZABLE
- LIMITE AREAS DE REPARTO Y SECTORES
- LIMITE DE SUELO URBANO
- LIMITE DE ZONA EXISTENTE EN ESPACIOS PUBLICOS
- LIMITE DE ZONA PREVISTO EN ESPACIOS PUBLICOS
- 14,00 ANCHURA NUEVOS VIALES
- PARCELARIO Y DISEÑOS ORIENTATIVOS

NOTA:

- SE EJECUTARAN CHAFLANES SEGUN NORMATIVA
- LAS ALINEACIONES PROPUESTAS A AMBOS LADOS DE LA AUTOVIA SE MEDIRAN DESDE EL BORDE DE LA CALZADA (LINEA BLANCA). SALVO ESPECIFICACIONES CONTRARIAS

SERVICIO TECNICO MUNICIPAL

JOSE MORELL CAMARENA
ARQUITECTO TECNICO

ULTIMA ACTUALIZACION:
NOVIEMBRE DE 2007

ORDENACION

ALINEACIONES

ESCALA: 1:2.000
0 10 20 30m

PLANO: **0-2**

HOJA Nº 17 DE 48

AR-10
20,00 A L. BLANCA
14,00
16,00
20,00
12,00
10,00
8,00
6,00
13,00
38,00
28,00
9,00
CALLE
CAMINO
SOLAR
JD
RUINA
CD
ZD
NAVE
CARRETERA
CAMINO DE CIUDAD REAL
CALLE DE LA UNION
CALLE DE LA VIRTUD
CALLE DE LA LANZA
CALLE DE LA ARGOLLA
CALLE DE LA ARMERIA
CALLE DE LA CALZADA
CALLE DE LA ALBERCA
CALLE DE LA ALHONDIGA
CALLE DE LA ALAMEDA
CALLE DE LA ALBUFERA
CALLE DE LA ALBENDA
CALLE DE LA ALCOBA
CALLE DE LA ALCOBILLA
CALLE DE LA ALCOBILLA
CALLE DE LA ALCOBILL

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MANZANARES (CIUDAD REAL)

PLAN DE ORDENACION MUNICIPAL

N

LEYENDA

- ALINEACIONES PREVISTAS
- ALINEACIONES EXISTENTES
- LIMITE DE SUELO URBANIZABLE
- LIMITE AREAS DE REPARTO Y SECTORES
- LIMITE DE SUELO URBANO
- LIMITE DE ZONA EXISTENTE EN ESPACIOS PUBLICOS
- LIMITE DE ZONA PREVISTO EN ESPACIOS PUBLICOS
- 14,00 ANCHURA NUEVOS VIALES
- PARCELARIO Y DISEÑOS ORIENTATIVOS

NOTA:

- SE EJECUTARAN CHAFLANES SEGUN NORMATIVA
- LAS ALINEACIONES PROPUESTAS A AMBOS LADOS DE LA AUTOVIA SE MEDIRAN DESDE EL BORDE DE LA CALZADA (LINEA BLANCA). SALVO ESPECIFICACIONES CONTRARIAS

SERVICIO TECNICO MUNICIPAL

JOSE MORELL CAMARENA
ARQUITECTO TECNICO

ULTIMA ACTUALIZACION:
NOVIEMBRE DE 2007

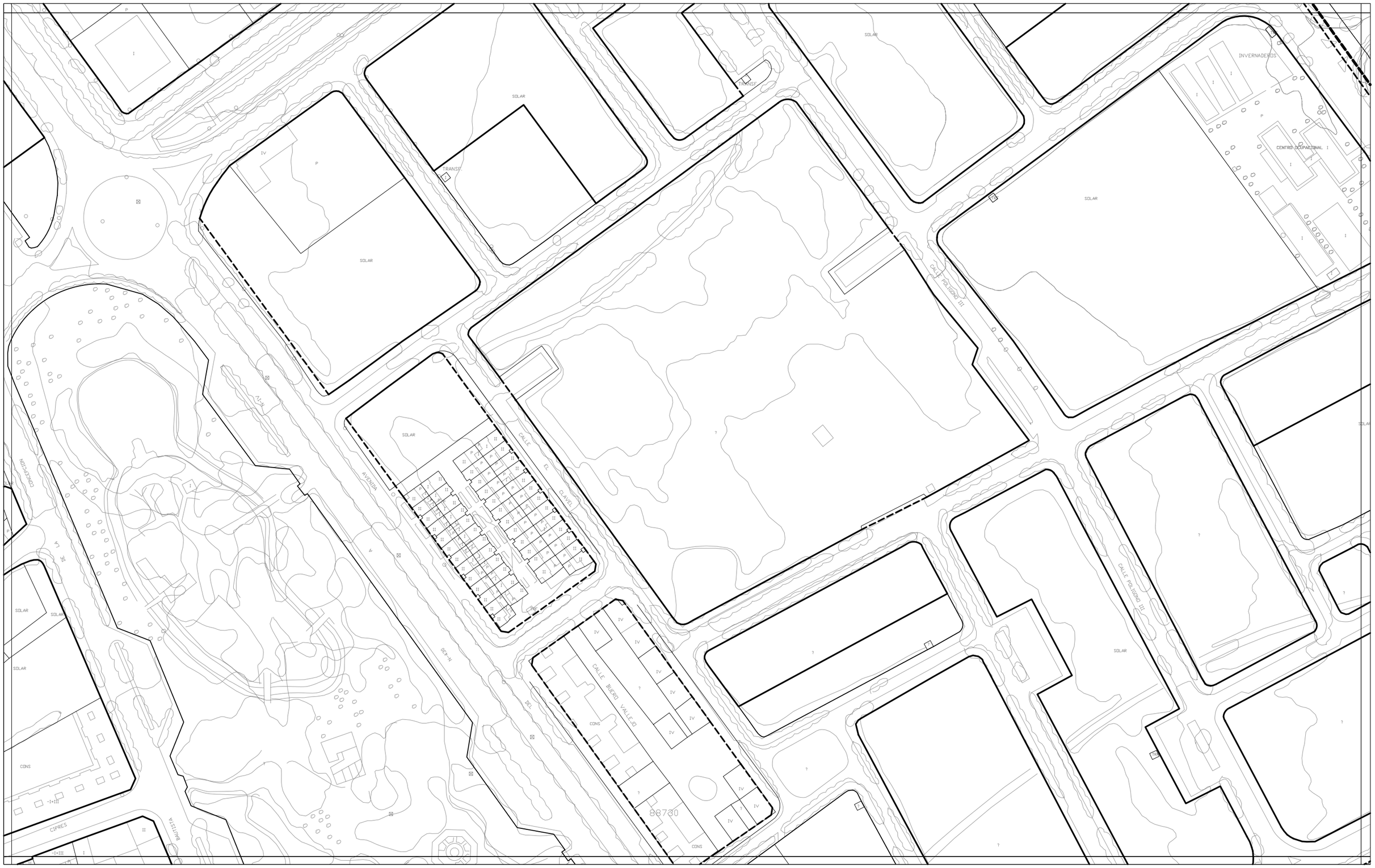
ORDENACION

ALINEACIONES

ESCALA: 1:2.000
0 10 20 30m

PLANO:
0-2

HOJA Nº 19 DE 48



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MANZANARES (CIUDAD REAL)

PLAN DE ORDENACION MUNICIPAL

N

LEYENDA

- ALINEACIONES PREVISTAS
- ALINEACIONES EXISTENTES
- LIMITE DE SUELO URBANIZABLE
- LIMITE AREAS DE REPARTO Y SECTORES
- LIMITE DE SUELO URBANO
- LIMITE DE ZONA EXISTENTE EN ESPACIOS PUBLICOS
- LIMITE DE ZONA PREVISTO EN ESPACIOS PUBLICOS
- 14,00 ANCHURA NUEVOS VIALES
- PARCELARIO Y DISEÑOS ORIENTATIVOS

NOTA:

- SE EJECUTARAN CHAFLANES SEGUN NORMATIVA
- LAS ALINEACIONES PROPUESTAS A AMBOS LADOS DE LA AUTOVIA SE MEDIRAN DESDE EL BORDE DE LA CALZADA (LINEA BLANCA). SALVO ESPECIFICACIONES CONTRARIAS

SERVICIO TECNICO MUNICIPAL

JOSE MORELL CAMARENA
ARQUITECTO TECNICO

ULTIMA ACTUALIZACION:
NOVIEMBRE DE 2007

ORDENACION

ALINEACIONES

ESCALA: 1:2.000
0 10 20 30m

PLANO:
0-2

HOJA Nº 20 DE 48

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MANZANARES (CIUDAD REAL)

PLAN DE ORDENACION MUNICIPAL

N

LEYENDA

- ALINEACIONES PREVISTAS
- ALINEACIONES EXISTENTES
- LIMITE DE SUELO URBANIZABLE
- LIMITE AREAS DE REPARTO Y SECTORES
- LIMITE DE SUELO URBANO
- LIMITE DE ZONA EXISTENTE EN ESPACIOS PUBLICOS
- LIMITE DE ZONA PREVISTO EN ESPACIOS PUBLICOS
- 14,00 ANCHURA NUEVOS VIALES
- PARCELARIO Y DISEÑOS ORIENTATIVOS

NOTA:

- SE EJECUTARAN CHAFLANES SEGUN NORMATIVA
- LAS ALINEACIONES PROPUESTAS A AMBOS LADOS DE LA AUTOVIA SE MEDIRAN DESDE EL BORDE DE LA CALZADA (LINEA BLANCA). SALVO ESPECIFICACIONES CONTRARIAS

SERVICIO TECNICO MUNICIPAL

JOSE MORELL CAMARENA
ARQUITECTO TECNICO

ULTIMA ACTUALIZACION:
NOVIEMBRE DE 2007

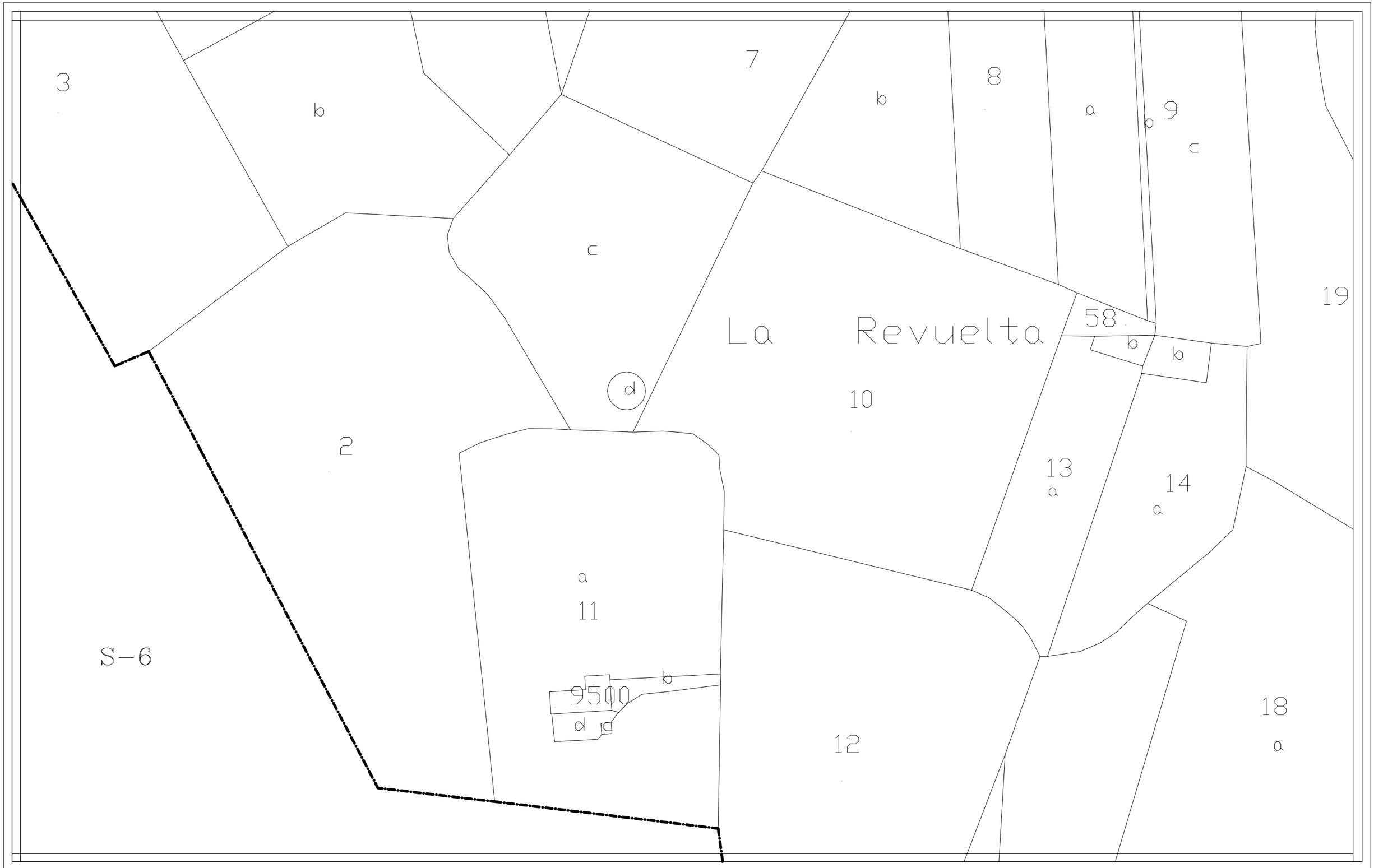
ORDENACION

ALINEACIONES

ESCALA: 1:2.000
0 10 20 30m

PLANO:
0-2

HOJA Nº 21 DE 48



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MANZANARES (CIUDAD REAL)

PLAN DE ORDENACION MUNICIPAL

N

LEYENDA

- ALINEACIONES PREVISTAS
- ALINEACIONES EXISTENTES
- LIMITE DE SUELO URBANIZABLE
- LIMITE AREAS DE REPARTO Y SECTORES
- LIMITE DE SUELO URBANO
- LIMITE DE ZONA EXISTENTE EN ESPACIOS PUBLICOS
- LIMITE DE ZONA PREVISTO EN ESPACIOS PUBLICOS
- 14,00 ANCHURA NUEVOS VIALES
- PARCELARIO Y DISEÑOS ORIENTATIVOS

NOTA:

- SE EJECUTARAN CHAFLANES SEGUN NORMATIVA
- LAS ALINEACIONES PROPUESTAS A AMBOS LADOS DE LA AUTOVIA SE MEDIRAN DESDE EL BORDE DE LA CALZADA (LINEA BLANCA). SALVO ESPECIFICACIONES CONTRARIAS

SERVICIO TECNICO MUNICIPAL

JOSE MORELL CAMARENA
ARQUITECTO TECNICO

ULTIMA ACTUALIZACION:
NOVIEMBRE DE 2007

ORDENACION

ALINEACIONES

ESCALA: 1:2.000
0 10 20 30m

PLANO:
0-2

HOJA Nº 22 DE 48

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MANZANARES (CIUDAD REAL)

PLAN DE ORDENACION MUNICIPAL

N

LEYENDA

- ALINEACIONES PREVISTAS
- ALINEACIONES EXISTENTES
- LIMITE DE SUELO URBANIZABLE
- LIMITE AREAS DE REPARTO Y SECTORES
- LIMITE DE SUELO URBANO
- LIMITE DE ZONA EXISTENTE EN ESPACIOS PUBLICOS
- LIMITE DE ZONA PREVISTO EN ESPACIOS PUBLICOS
- 14,00 ANCHURA NUEVOS VIALES
- PARCELARIO Y DISEÑOS ORIENTATIVOS

NOTA:

- SE EJECUTARAN CHAFLANES SEGUN NORMATIVA
- LAS ALINEACIONES PROPUESTAS A AMBOS LADOS DE LA AUTOVIA SE MEDIRAN DESDE EL BORDE DE LA CALZADA (LINEA BLANCA). SALVO ESPECIFICACIONES CONTRARIAS

SERVICIO TECNICO MUNICIPAL

JOSE MORELL CAMARENA
ARQUITECTO TECNICO

ULTIMA ACTUALIZACION:
NOVIEMBRE DE 2007

ORDENACION

ALINEACIONES

ESCALA: 1:2.000
0 10 20 30m

PLANO:
0-2

HOJA Nº 23 DE 48

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MANZANARES (CIUDAD REAL)

PLAN DE ORDENACION MUNICIPAL

N

LEYENDA

- ALINEACIONES PREVISTAS
- ALINEACIONES EXISTENTES
- LIMITE DE SUELO URBANIZABLE
- LIMITE AREAS DE REPARTO Y SECTORES
- LIMITE DE SUELO URBANO
- LIMITE DE ZONA EXISTENTE EN ESPACIOS PUBLICOS
- LIMITE DE ZONA PREVISTO EN ESPACIOS PUBLICOS
- 14,00 ANCHURA NUEVOS VIALES
- PARCELARIO Y DISEÑOS ORIENTATIVOS

NOTA:

- SE EJECUTARAN CHAFLANES SEGUN NORMATIVA
- LAS ALINEACIONES PROPUESTAS A AMBOS LADOS DE LA AUTOVIA SE MEDIRAN DESDE EL BORDE DE LA CALZADA (LINEA BLANCA). SALVO ESPECIFICACIONES CONTRARIAS

SERVICIO TECNICO MUNICIPAL

JOSE MORELL CAMARENA
ARQUITECTO TECNICO

ULTIMA ACTUALIZACION:
NOVIEMBRE DE 2007

ESCALA: 1:2.000
0 10 20 30m

ORDENACION

ALINEACIONES

PLANO:
0-2

HOJA Nº 24 DE 48

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MANZANARES (CIUDAD REAL)

PLAN DE ORDENACION MUNICIPAL

N

LEYENDA

- ALINEACIONES PREVISTAS
- ALINEACIONES EXISTENTES
- LIMITE DE SUELO URBANIZABLE
- LIMITE AREAS DE REPARTO Y SECTORES
- LIMITE DE SUELO URBANO
- LIMITE DE ZONA EXISTENTE EN ESPACIOS PUBLICOS
- LIMITE DE ZONA PREVISTO EN ESPACIOS PUBLICOS
- 14,00 ANCHURA NUEVOS VIALES
- PARCELARIO Y DISEÑOS ORIENTATIVOS

NOTA:

- SE EJECUTARAN CHAFLANES SEGUN NORMATIVA
- LAS ALINEACIONES PROPUESTAS A AMBOS LADOS DE LA AUTOVIA SE MEDIRAN DESDE EL BORDE DE LA CALZADA (LINEA BLANCA). SALVO ESPECIFICACIONES CONTRARIAS

SERVICIO TECNICO MUNICIPAL

MERCEDES HIDALGO PATÓN
Arquitecto Municipal

ULTIMA ACTUALIZACION:
FEBRERO DE 2020

ESCALA: 1:2.000
0 10 20 30m

ORDENACION

ALINEACIONES

PLANO:
0-2

HOJA Nº 25 DE 48

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MANZANARES (CIUDAD REAL)

PLAN DE ORDENACION MUNICIPAL

N

LEYENDA

- ALINEACIONES PREVISTAS
- ALINEACIONES EXISTENTES
- LIMITE DE SUELO URBANIZABLE
- LIMITE AREAS DE REPARTO Y SECTORES
- LIMITE DE SUELO URBANO
- LIMITE DE ZONA EXISTENTE EN ESPACIOS PUBLICOS
- LIMITE DE ZONA PREVISTO EN ESPACIOS PUBLICOS
- 14,00 ANCHURA NUEVOS VIALES
- PARCELARIO Y DISEÑOS ORIENTATIVOS

NOTA:

- SE EJECUTARAN CHAFLANES SEGUN NORMATIVA
- LAS ALINEACIONES PROPUESTAS A AMBOS LADOS DE LA AUTOVIA SE MEDIRAN DESDE EL BORDE DE LA CALZADA (LINEA BLANCA). SALVO ESPECIFICACIONES CONTRARIAS

SERVICIO TECNICO MUNICIPAL

MERCEDES HIDALGO PATON
ARQUITECTO MUNICIPAL

ULTIMA ACTUALIZACION:
SEPTIEMBRE DE 2021

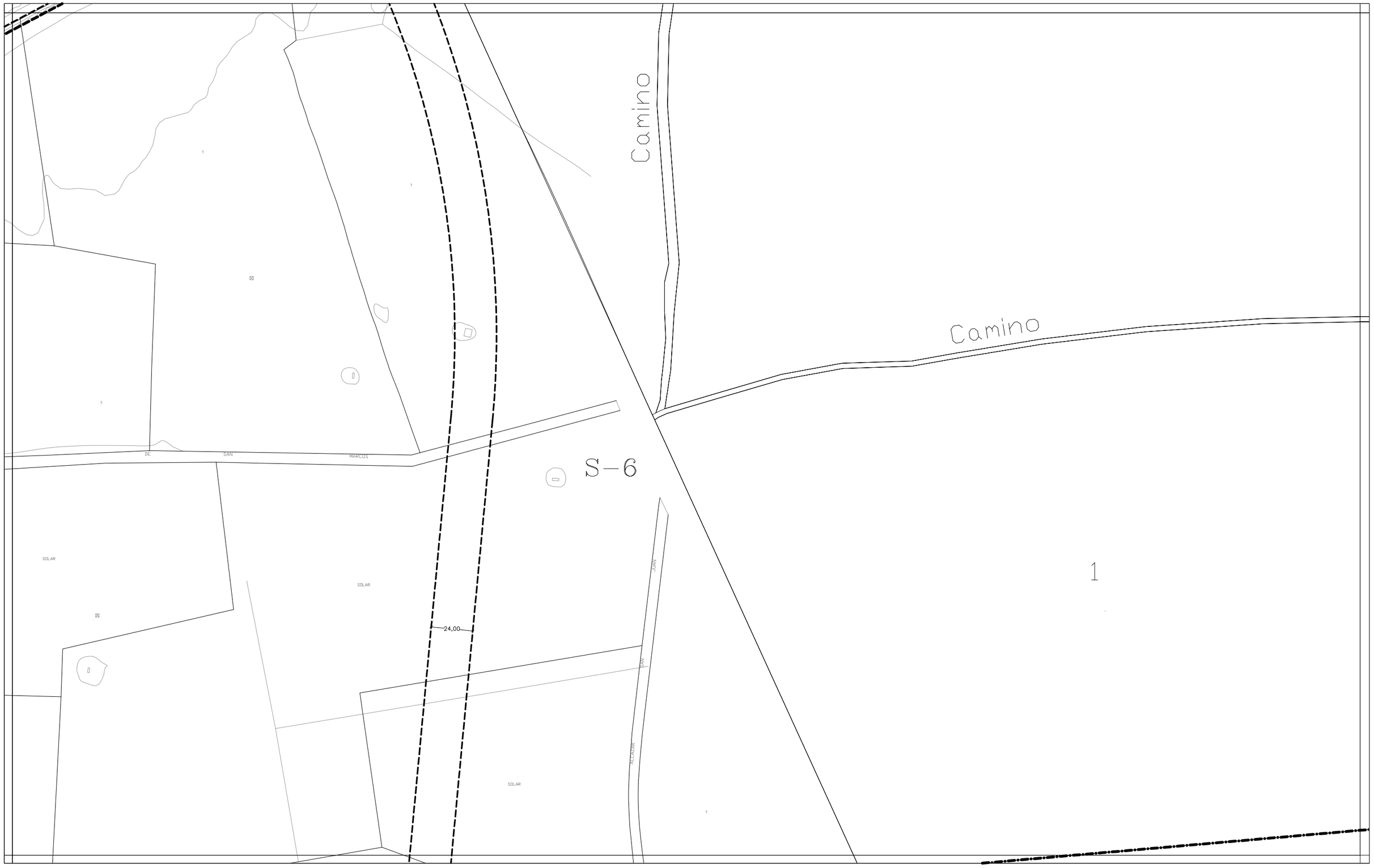
ORDENACION

ALINEACIONES

ESCALA: 1:2,000
0 10 20 30m

PLANO:
0-2

HOJA Nº 26 DE 48



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MANZANARES (CIUDAD REAL)

PLAN DE ORDENACION MUNICIPAL

N

LEYENDA

- ALINEACIONES PREVISTAS
- ALINEACIONES EXISTENTES
- LIMITE DE SUELO URBANIZABLE
- LIMITE AREAS DE REPARTO Y SECTORES
- LIMITE DE SUELO URBANO
- LIMITE DE ZONA EXISTENTE EN ESPACIOS PUBLICOS
- LIMITE DE ZONA PREVISTO EN ESPACIOS PUBLICOS
- 14,00 ANCHURA NUEVOS VIALES
- PARCELARIO Y DISEÑOS ORIENTATIVOS

NOTA:

- SE EJECUTARAN CHAFLANES SEGUN NORMATIVA
- LAS ALINEACIONES PROPUESTAS A AMBOS LADOS DE LA AUTOVIA SE MEDIRAN DESDE EL BORDE DE LA CALZADA (LINEA BLANCA). SALVO ESPECIFICACIONES CONTRARIAS

SERVICIO TECNICO MUNICIPAL

JOSE MORELL CAMARENA
ARQUITECTO TECNICO

ULTIMA ACTUALIZACION:
NOVIEMBRE DE 2007

ORDENACION

ALINEACIONES

ESCALA: 1:2.000
0 10 20 30m

PLANO:
0-2

HOJA Nº 27 DE 48

S-6

57

15

a

b

b

9001 de

San

15

18

24

29

16

17

23

19

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MANZANARES (CIUDAD REAL)

PLAN DE ORDENACION MUNICIPAL

N

LEYENDA

- ALINEACIONES PREVISTAS
- ALINEACIONES EXISTENTES
- LIMITE DE SUELO URBANIZABLE
- LIMITE AREAS DE REPARTO Y SECTORES
- LIMITE DE SUELO URBANO
- LIMITE DE ZONA EXISTENTE EN ESPACIOS PUBLICOS
- LIMITE DE ZONA PREVISTO EN ESPACIOS PUBLICOS
- 14,00 ANCHURA NUEVOS VIALES
- PARCELARIO Y DISEÑOS ORIENTATIVOS

NOTA:

- SE EJECUTARAN CHAFLANES SEGUN NORMATIVA
- LAS ALINEACIONES PROPUESTAS A AMBOS LADOS DE LA AUTOVIA SE MEDIRAN DESDE EL BORDE DE LA CALZADA (LINEA BLANCA). SALVO ESPECIFICACIONES CONTRARIAS

SERVICIO TECNICO MUNICIPAL

JOSE MORELL CAMARENA
ARQUITECTO TECNICO

ULTIMA ACTUALIZACION:
NOVIEMBRE DE 2007

ORDENACION

ALINEACIONES

ESCALA: 1:2.000
0 10 20 30m

PLANO:
0-2

HOJA Nº 28 DE 48

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MANZANARES (CIUDAD REAL)

PLAN DE ORDENACION MUNICIPAL

N

LEYENDA

- ALINEACIONES PREVISTAS
- ALINEACIONES EXISTENTES
- LIMITE DE SUELO URBANIZABLE
- LIMITE AREAS DE REPARTO Y SECTORES
- LIMITE DE SUELO URBANO
- LIMITE DE ZONA EXISTENTE EN ESPACIOS PUBLICOS
- LIMITE DE ZONA PREVISTO EN ESPACIOS PUBLICOS
- 14,00 ANCHURA NUEVOS VIALES
- PARCELARIO Y DISEÑOS ORIENTATIVOS

NOTA:

- SE EJECUTARAN CHAFLANES SEGUN NORMATIVA
- LAS ALINEACIONES PROPUESTAS A AMBOS LADOS DE LA AUTOVIA SE MEDIRAN DESDE EL BORDE DE LA CALZADA (LINEA BLANCA). SALVO ESPECIFICACIONES CONTRARIAS

SERVICIO TECNICO MUNICIPAL

JOSE MORELL CAMARENA
ARQUITECTO TECNICO

ULTIMA ACTUALIZACION:
NOVIEMBRE DE 2007

ORDENACION

ALINEACIONES

ESCALA: 1:2.000
0 10 20 30m

PLANO:
0-2

HOJA Nº 29 DE 48

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MANZANARES (CIUDAD REAL)

PLAN DE ORDENACION MUNICIPAL

N

LEYENDA

- ALINEACIONES PREVISTAS
- ALINEACIONES EXISTENTES
- LIMITE DE SUELO URBANIZABLE
- LIMITE AREAS DE REPARTO Y SECTORES
- LIMITE DE SUELO URBANO
- LIMITE DE ZONA EXISTENTE EN ESPACIOS PUBLICOS
- LIMITE DE ZONA PREVISTO EN ESPACIOS PUBLICOS
- 14,00 ANCHURA NUEVOS VIALES
- PARCELARIO Y DISEÑOS ORIENTATIVOS

NOTA:

- SE EJECUTARAN CHAFLANES SEGUN NORMATIVA
- LAS ALINEACIONES PROPUESTAS A AMBOS LADOS DE LA AUTOVIA SE MEDIRAN DESDE EL BORDE DE LA CALZADA (LINEA BLANCA). SALVO ESPECIFICACIONES CONTRARIAS

SERVICIO TECNICO MUNICIPAL

JOSE MORELL CAMARENA
ARQUITECTO TECNICO

ULTIMA ACTUALIZACION:
NOVIEMBRE DE 2007

ORDENACION

ALINEACIONES

ESCALA: 1:2.000
0 10 20 30m

PLANO: **0-2**

HOJA Nº 30 DE 48

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MANZANARES (CIUDAD REAL)

PLAN DE ORDENACION MUNICIPAL

N

LEYENDA

- ALINEACIONES PREVISTAS
- ALINEACIONES EXISTENTES
- LIMITE DE SUELO URBANIZABLE
- LIMITE AREAS DE REPARTO Y SECTORES
- LIMITE DE SUELO URBANO
- LIMITE DE ZONA EXISTENTE EN ESPACIOS PUBLICOS
- LIMITE DE ZONA PREVISTO EN ESPACIOS PUBLICOS
- 14,00 ANCHURA NUEVOS VIALES
- PARCELARIO Y DISEÑOS ORIENTATIVOS

NOTA:

- SE EJECUTARAN CHAFLANES SEGUN NORMATIVA
- LAS ALINEACIONES PROPUESTAS A AMBOS LADOS DE LA AUTOVIA SE MEDIRAN DESDE EL BORDE DE LA CALZADA (LINEA BLANCA). SALVO ESPECIFICACIONES CONTRARIAS

SERVICIO TECNICO MUNICIPAL

MERCEDES HIDALGO PATON
ARQUITECTO MUNICIPAL

ULTIMA ACTUALIZACION:
FEBRERO DE 2022

ORDENACION

ALINEACIONES

ESCALA: 1:2,000
0 10 20 30m

PLANO:
0-2

HOJA Nº 31 DE 48

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MANZANARES (CIUDAD REAL)

PLAN DE ORDENACION MUNICIPAL

N

LEYENDA

- ALINEACIONES PREVISTAS
- ALINEACIONES EXISTENTES
- LIMITE DE SUELO URBANIZABLE
- LIMITE AREAS DE REPARTO Y SECTORES
- LIMITE DE SUELO URBANO
- LIMITE DE ZONA EXISTENTE EN ESPACIOS PUBLICOS
- LIMITE DE ZONA PREVISTO EN ESPACIOS PUBLICOS
- 14,00 ANCHURA NUEVOS VIALES
- PARCELARIO Y DISEÑOS ORIENTATIVOS

NOTA:

- SE EJECUTARAN CHAFLANES SEGUN NORMATIVA
- LAS ALINEACIONES PROPUESTAS A AMBOS LADOS DE LA AUTOVIA SE MEDIRAN DESDE EL BORDE DE LA CALZADA (LINEA BLANCA). SALVO ESPECIFICACIONES CONTRARIAS

SERVICIO TECNICO MUNICIPAL

MERCEDES HIDALGO PATON
ARQUITECTO MUNICIPAL

ULTIMA ACTUALIZACION:
SEPTIEMBRE DE 2021

ORDENACION

ALINEACIONES

ESCALA: 1:2,000
0 10 20 30m

PLANO:
0-2

HOJA Nº 32 DE 48

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MANZANARES (CIUDAD REAL)

PLAN DE ORDENACION MUNICIPAL

N

LEYENDA

- ALINEACIONES PREVISTAS
- ALINEACIONES EXISTENTES
- LIMITE DE SUELO URBANIZABLE
- LIMITE AREAS DE REPARTO Y SECTORES
- LIMITE DE SUELO URBANO
- LIMITE DE ZONA EXISTENTE EN ESPACIOS PUBLICOS
- LIMITE DE ZONA PREVISTO EN ESPACIOS PUBLICOS
- 14,00 ANCHURA NUEVOS VIALES
- PARCELARIO Y DISEÑOS ORIENTATIVOS

NOTA:

- SE EJECUTARAN CHAFLANES SEGUN NORMATIVA
- LAS ALINEACIONES PROPUESTAS A AMBOS LADOS DE LA AUTOVIA SE MEDIRAN DESDE EL BORDE DE LA CALZADA (LINEA BLANCA). SALVO ESPECIFICACIONES CONTRARIAS

SERVICIO TECNICO MUNICIPAL

JOSE MORELL CAMARENA
ARQUITECTO TECNICO

ULTIMA ACTUALIZACION:
NOVIEMBRE DE 2007

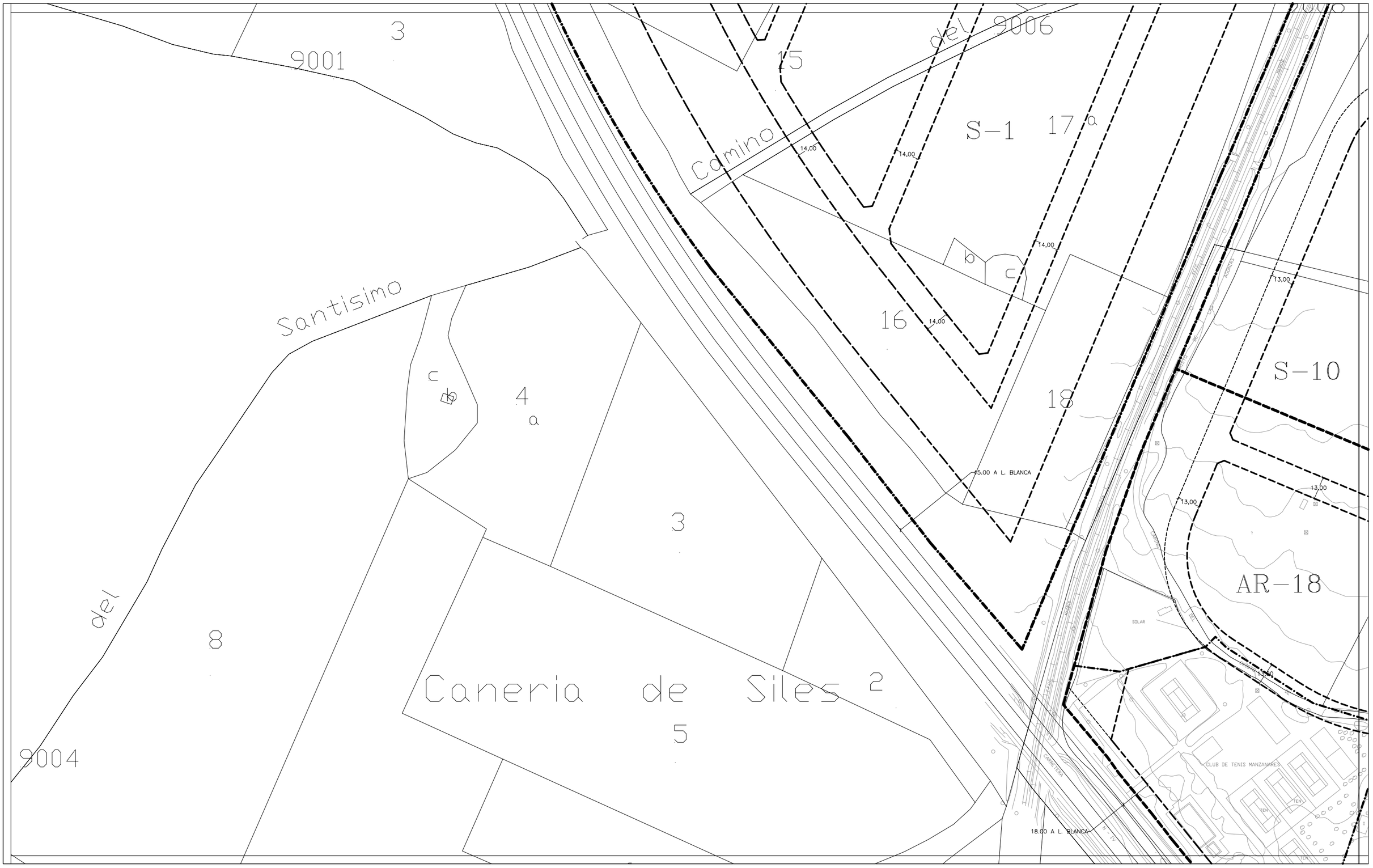
ORDENACION

ALINEACIONES

ESCALA: 1:2.000
0 10 20 30m

PLANO:
0-2

HOJA Nº 33 DE 48



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MANZANARES (CIUDAD REAL)

PLAN DE ORDENACION MUNICIPAL

N

LEYENDA

- ALINEACIONES PREVISTAS
- ALINEACIONES EXISTENTES
- LIMITE DE SUELO URBANIZABLE
- LIMITE AREAS DE REPARTO Y SECTORES
- LIMITE DE SUELO URBANO
- LIMITE DE ZONA EXISTENTE EN ESPACIOS PUBLICOS
- LIMITE DE ZONA PREVISTO EN ESPACIOS PUBLICOS
- 14,00 ANCHURA NUEVOS VIALES
- PARCELARIO Y DISEÑOS ORIENTATIVOS

NOTA:

- SE EJECUTARAN CHAFLANES SEGUN NORMATIVA
- LAS ALINEACIONES PROPUESTAS A AMBOS LADOS DE LA AUTOVIA SE MEDIRAN DESDE EL BORDE DE LA CALZADA (LINEA BLANCA). SALVO ESPECIFICACIONES CONTRARIAS

SERVICIO TECNICO MUNICIPAL

JOSE MORELL CAMARENA
ARQUITECTO TECNICO

ULTIMA ACTUALIZACION:
NOVIEMBRE DE 2007

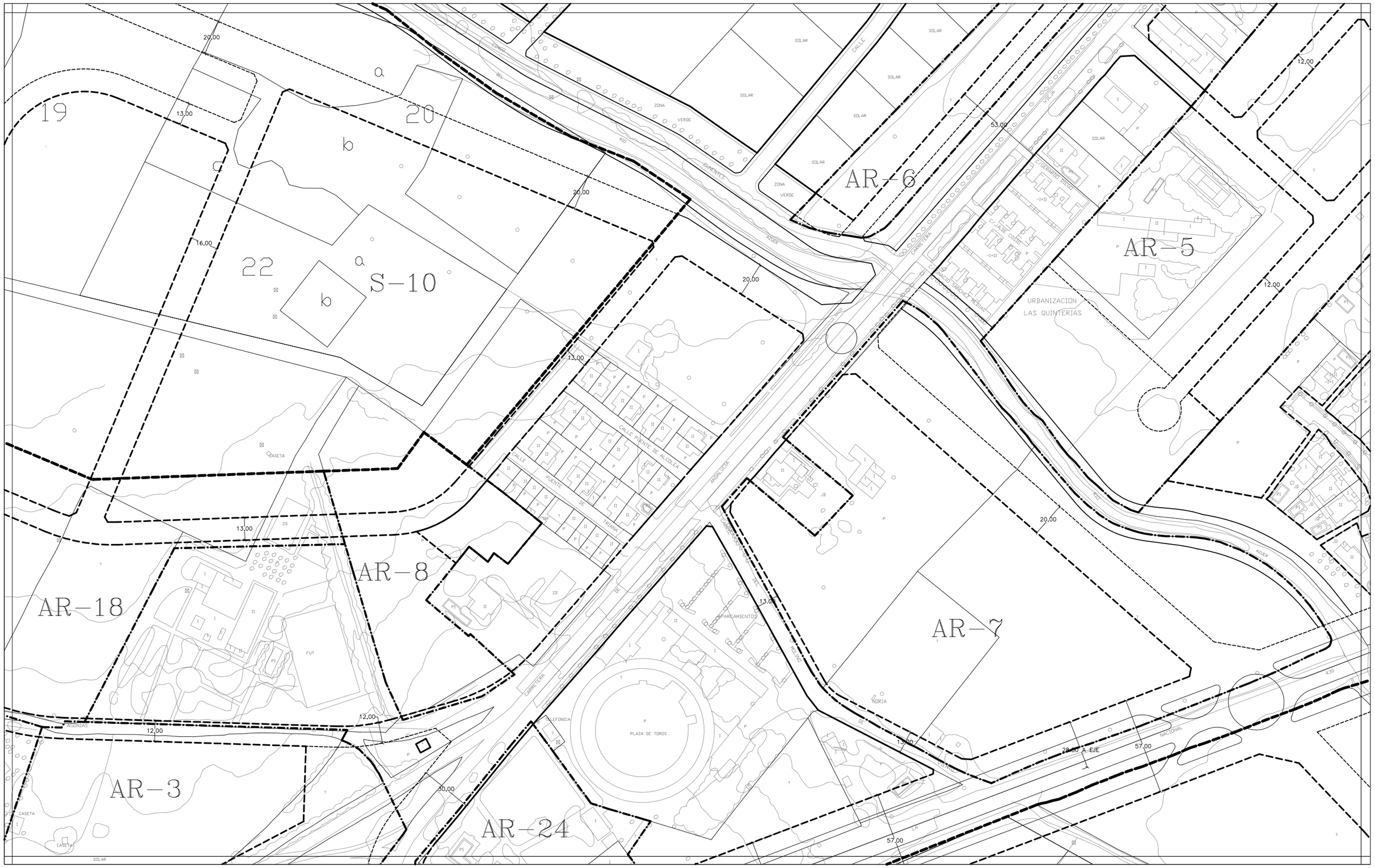
ORDENACION

ALINEACIONES

ESCALA: 1:2.000
0 10 20 30m

PLANO:
0-2

HOJA Nº 34 DE 48



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MANZANARES (CIUDAD REAL)

PLAN DE ORDENACION MUNICIPAL

N

LEYENDA

- ALINEACIONES PREVISTAS
- ALINEACIONES EXISTENTES
- LIMITE DE SUELO URBANIZABLE
- LIMITE AREAS DE REPARTO Y SECTORES
- LIMITE DE SUELO URBANO
- LIMITE DE ZONA EXISTENTE EN ESPACIOS PUBLICOS
- LIMITE DE ZONA PREVISTO EN ESPACIOS PUBLICOS
- 14,00 ANCHURA NUEVOS VIALES
- PARCELARIO Y DISEÑOS ORIENTATIVOS

NOTA:

- SE EJECUTARAN CHAFLANES SEGUN NORMATIVA
- LAS ALINEACIONES PROPUESTAS A AMBOS LADOS DE LA AUTOVIA SE MEDIRAN DESDE EL BORDE DE LA CALZADA (LINEA BLANCA). SALVO ESPECIFICACIONES CONTRARIAS

SERVICIO TECNICO MUNICIPAL

JOSE MORELL CAMARENA
ARQUITECTO TECNICO

ULTIMA ACTUALIZACION:
NOVIEMBRE DE 2007

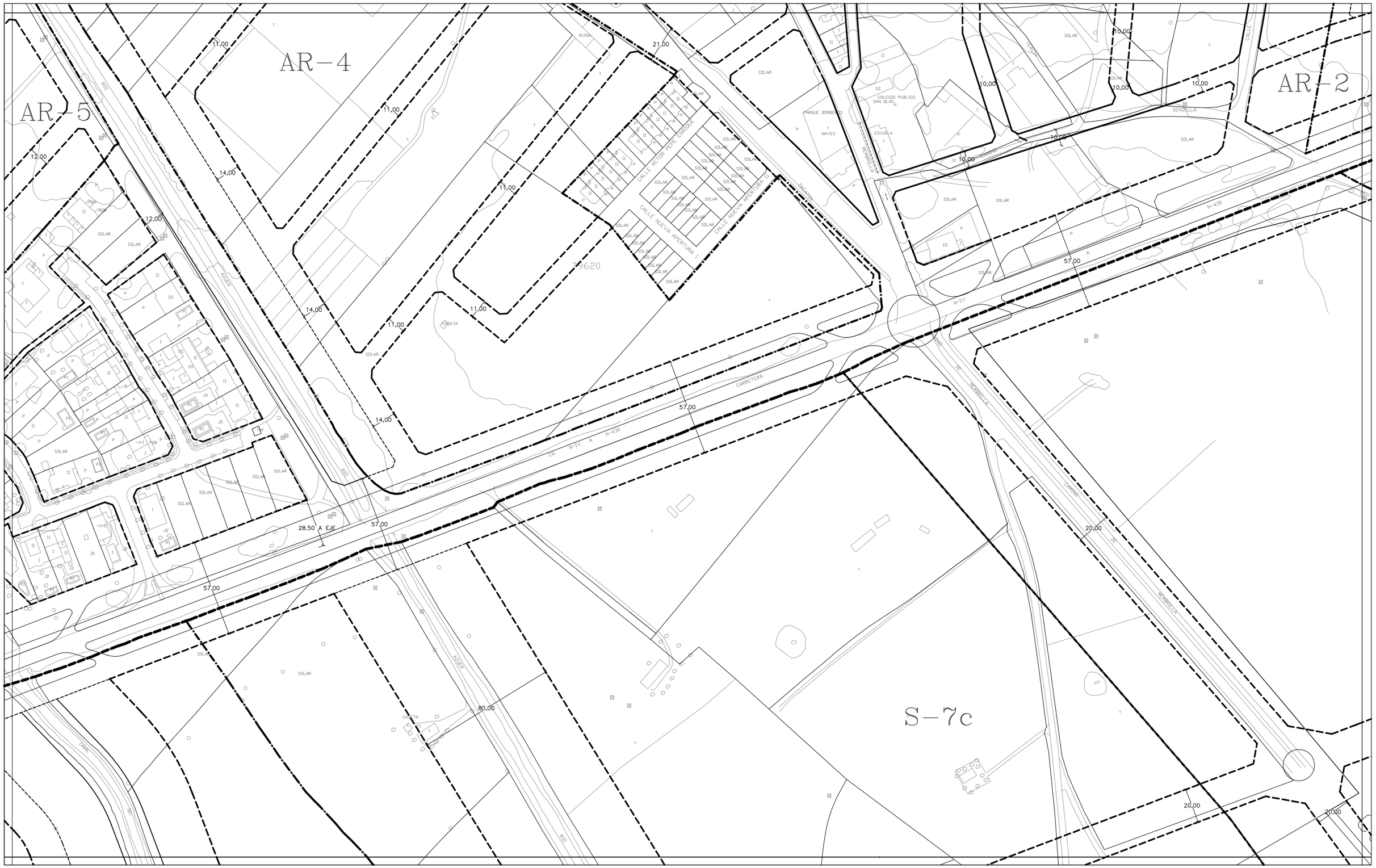
ORDENACION

ALINEACIONES

ESCALA: 1:2.000
0 10 20 30m

PLANO:
0-2

HOJA Nº 35 DE 48



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MANZANARES (CIUDAD REAL)

PLAN DE ORDENACION MUNICIPAL

N

LEYENDA

- ALINEACIONES PREVISTAS
- ALINEACIONES EXISTENTES
- LIMITE DE SUELO URBANIZABLE
- LIMITE AREAS DE REPARTO Y SECTORES
- LIMITE DE SUELO URBANO
- LIMITE DE ZONA EXISTENTE EN ESPACIOS PUBLICOS
- LIMITE DE ZONA PREVISTO EN ESPACIOS PUBLICOS
- 14,00 ANCHURA NUEVOS VIALES
- PARCELARIO Y DISEÑOS ORIENTATIVOS

NOTA:

- SE EJECUTARAN CHAFLANES SEGUN NORMATIVA
- LAS ALINEACIONES PROPUESTAS A AMBOS LADOS DE LA AUTOVIA SE MEDIRAN DESDE EL BORDE DE LA CALZADA (LINEA BLANCA). SALVO ESPECIFICACIONES CONTRARIAS

SERVICIO TECNICO MUNICIPAL

JOSE MORELL CAMARENA
ARQUITECTO TECNICO

ULTIMA ACTUALIZACION:
NOVIEMBRE DE 2007

ESCALA: 1:2.000
0 10 20 30m

ORDENACION

ALINEACIONES

PLANO: **0-2**

HOJA Nº 36 DE 48

AR-2

S-7b

S-7a

AR-20

CARRETERA

Sendilla

Sendilla

9002

9501

9502

9006

9008

17

18

19

20

21

22

23

24

25

26

47

16

14

12

11

28,50 A EJE

57,00

20,00

48,00

24,00

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MANZANARES (CIUDAD REAL)

PLAN DE ORDENACION MUNICIPAL

N

LEYENDA

- ALINEACIONES PREVISTAS
- ALINEACIONES EXISTENTES
- LIMITE DE SUELO URBANIZABLE
- LIMITE AREAS DE REPARTO Y SECTORES
- LIMITE DE SUELO URBANO
- LIMITE DE ZONA EXISTENTE EN ESPACIOS PUBLICOS
- LIMITE DE ZONA PREVISTO EN ESPACIOS PUBLICOS
- 14,00 ANCHURA NUEVOS VIALES
- PARCELARIO Y DISEÑOS ORIENTATIVOS

NOTA:

- SE EJECUTARAN CHAFLANES SEGUN NORMATIVA
- LAS ALINEACIONES PROPUESTAS A AMBOS LADOS DE LA AUTOVIA SE MEDIRAN DESDE EL BORDE DE LA CALZADA (LINEA BLANCA). SALVO ESPECIFICACIONES CONTRARIAS

SERVICIO TECNICO MUNICIPAL

JOSE MORELL CAMARENA
ARQUITECTO TECNICO

ULTIMA ACTUALIZACION:
NOVIEMBRE DE 2007

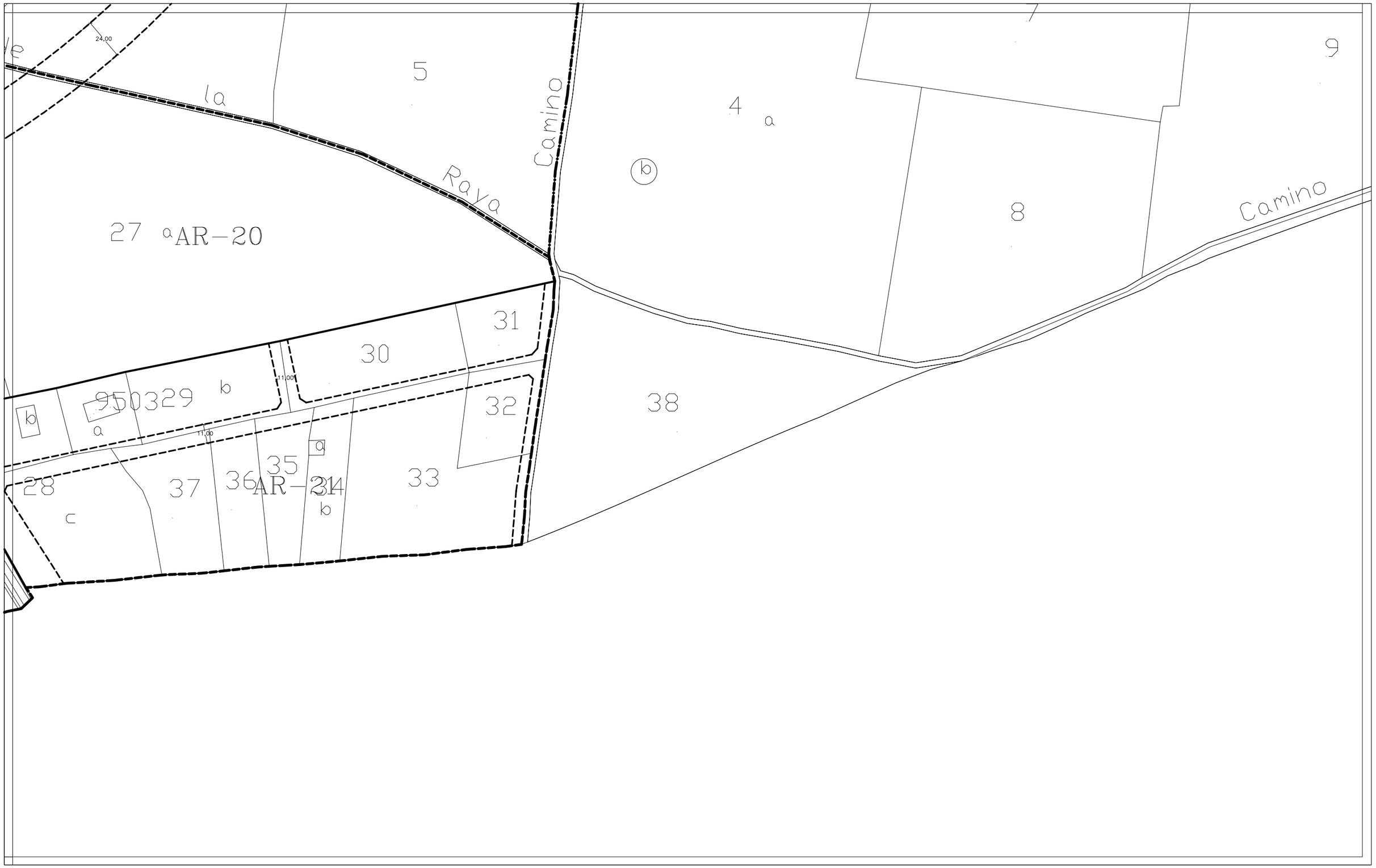
ESCALA: 1:2.000
0 10 20 30m

ORDENACION

ALINEACIONES

PLANO:
0-2

HOJA Nº 37 DE 48



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MANZANARES (CIUDAD REAL)

PLAN DE ORDENACION MUNICIPAL

N

LEYENDA

- ALINEACIONES PREVISTAS
- ALINEACIONES EXISTENTES
- LIMITE DE SUELO URBANIZABLE
- LIMITE AREAS DE REPARTO Y SECTORES
- LIMITE DE SUELO URBANO
- LIMITE DE ZONA EXISTENTE EN ESPACIOS PUBLICOS
- LIMITE DE ZONA PREVISTO EN ESPACIOS PUBLICOS
- 14,00 ANCHURA NUEVOS VIALES
- PARCELARIO Y DISEÑOS ORIENTATIVOS

NOTA:

- SE EJECUTARAN CHAFLANES SEGUN NORMATIVA
- LAS ALINEACIONES PROPUESTAS A AMBOS LADOS DE LA AUTOVIA SE MEDIRAN DESDE EL BORDE DE LA CALZADA (LINEA BLANCA). SALVO ESPECIFICACIONES CONTRARIAS

SERVICIO TECNICO MUNICIPAL

JOSE MORELL CAMARENA
ARQUITECTO TECNICO

ULTIMA ACTUALIZACION:
NOVIEMBRE DE 2007

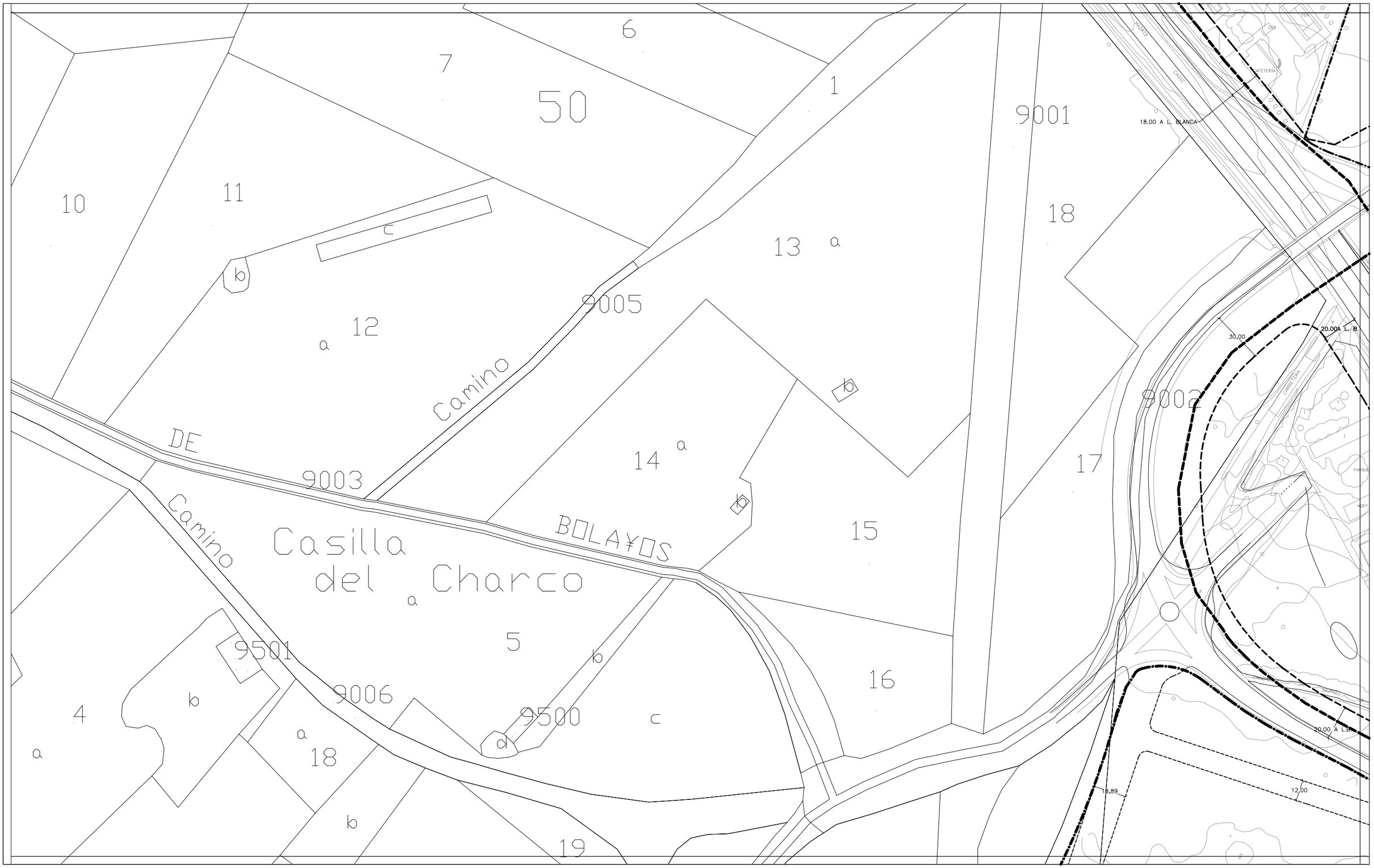
ORDENACION

ALINEACIONES

ESCALA: 1:2.000
0 10 20 30m

PLANO:
0-2

HOJA Nº 38 DE 48



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MANZANARES (CIUDAD REAL)

PLAN DE ORDENACION MUNICIPAL

N

LEYENDA

- ALINEACIONES PREVISTAS
- ALINEACIONES EXISTENTES
- LIMITE DE SUELO URBANIZABLE
- LIMITE AREAS DE REPARTO Y SECTORES
- LIMITE DE SUELO URBANO
- LIMITE DE ZONA EXISTENTE EN ESPACIOS PUBLICOS
- LIMITE DE ZONA PREVISTO EN ESPACIOS PUBLICOS
- 14,00 ANCHURA NUEVOS VIALES
- PARCELARIO Y DISEÑOS ORIENTATIVOS

NOTA:

- SE EJECUTARAN CHAFLANES SEGUN NORMATIVA
- LAS ALINEACIONES PROPUESTAS A AMBOS LADOS DE LA AUTOVIA SE MEDIRAN DESDE EL BORDE DE LA CALZADA (LINEA BLANCA). SALVO ESPECIFICACIONES CONTRARIAS

SERVICIO TECNICO MUNICIPAL

JOSE MORELL CAMARENA
ARQUITECTO TECNICO

ULTIMA ACTUALIZACION:
NOVIEMBRE DE 2007

ESCALA: 1:2.000
0 10 20 30m

ORDENACION

ALINEACIONES

PLANO:
0-2

HOJA Nº 39 DE 48

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MANZANARES (CIUDAD REAL)

PLAN DE ORDENACION MUNICIPAL

N

LEYENDA

- ALINEACIONES PREVISTAS
- ALINEACIONES EXISTENTES
- LIMITE DE SUELO URBANIZABLE
- LIMITE AREAS DE REPARTO Y SECTORES
- LIMITE DE SUELO URBANO
- LIMITE DE ZONA EXISTENTE EN ESPACIOS PUBLICOS
- LIMITE DE ZONA PREVISTO EN ESPACIOS PUBLICOS
- 14,00 ANCHURA NUEVOS VIALES
- PARCELARIO Y DISEÑOS ORIENTATIVOS

NOTA:

- SE EJECUTARAN CHAFLANES SEGUN NORMATIVA
- LAS ALINEACIONES PROPUESTAS A AMBOS LADOS DE LA AUTOVIA SE MEDIRAN DESDE EL BORDE DE LA CALZADA (LINEA BLANCA). SALVO ESPECIFICACIONES CONTRARIAS

SERVICIO TECNICO MUNICIPAL

JOSE MORELL CAMARENA
ARQUITECTO TECNICO

ULTIMA ACTUALIZACION:
NOVIEMBRE DE 2007

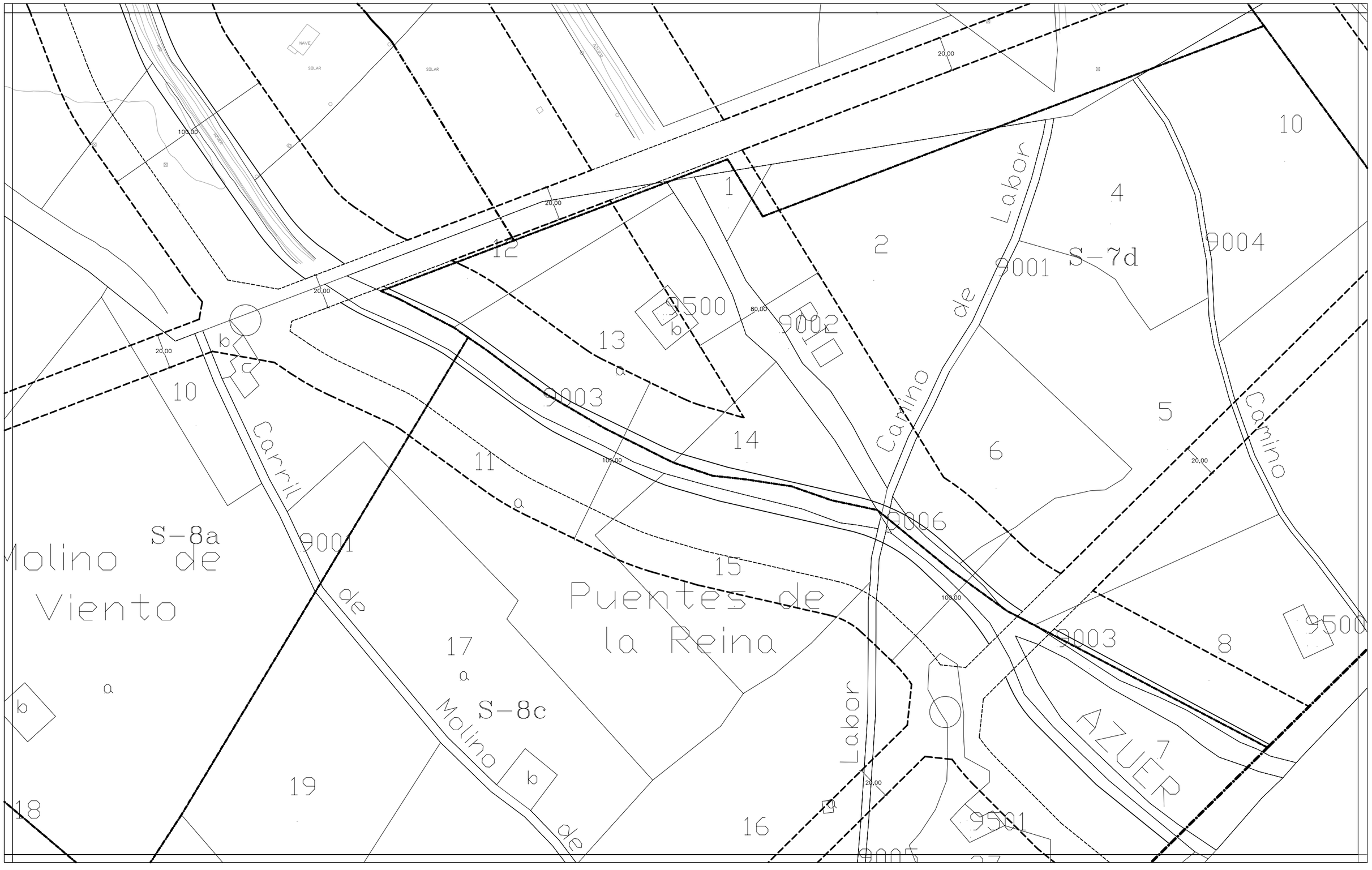
ORDENACION

ALINEACIONES

ESCALA: 1:2.000
0 10 20 30m

PLANO:
0-2

HOJA Nº 40 DE 48



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MANZANARES (CIUDAD REAL)

PLAN DE ORDENACION MUNICIPAL

N

LEYENDA

- ALINEACIONES PREVISTAS
- ALINEACIONES EXISTENTES
- LIMITE DE SUELO URBANIZABLE
- LIMITE AREAS DE REPARTO Y SECTORES
- LIMITE DE SUELO URBANO
- LIMITE DE ZONA EXISTENTE EN ESPACIOS PUBLICOS
- LIMITE DE ZONA PREVISTO EN ESPACIOS PUBLICOS
- 14,00 ANCHURA NUEVOS VIALES
- PARCELARIO Y DISEÑOS ORIENTATIVOS

NOTA:

- SE EJECUTARAN CHAFLANES SEGUN NORMATIVA
- LAS ALINEACIONES PROPUESTAS A AMBOS LADOS DE LA AUTOVIA SE MEDIRAN DESDE EL BORDE DE LA CALZADA (LINEA BLANCA). SALVO ESPECIFICACIONES CONTRARIAS

SERVICIO TECNICO MUNICIPAL

JOSE MORELL CAMARENA
ARQUITECTO TECNICO

ULTIMA ACTUALIZACION:
NOVIEMBRE DE 2007

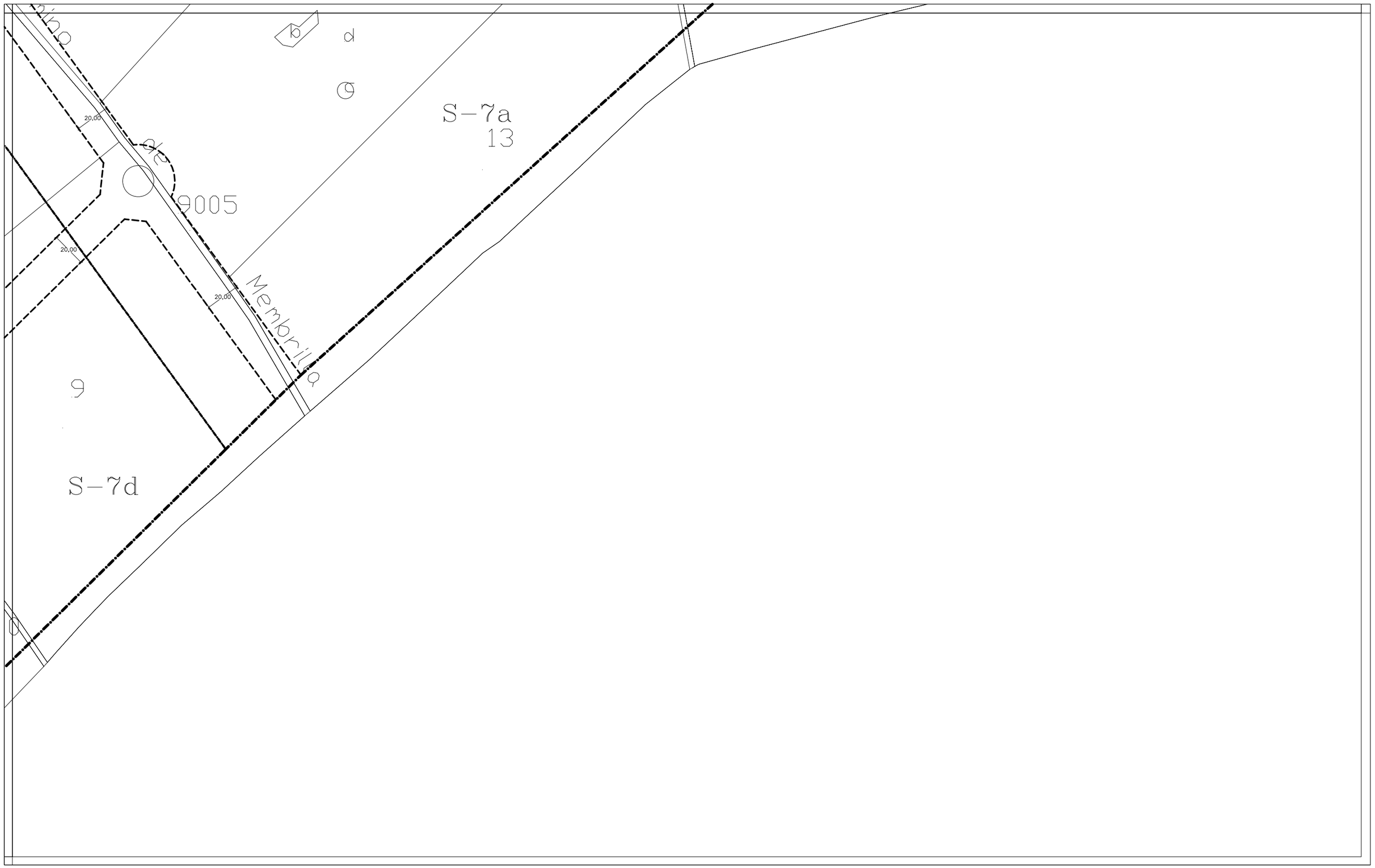
ESCALA: 1:2.000
0 10 20 30m

ORDENACION

ALINEACIONES

PLANO:
0-2

HOJA Nº 41 DE 48



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MANZANARES (CIUDAD REAL)

PLAN DE ORDENACION MUNICIPAL

N

LEYENDA

- ALINEACIONES PREVISTAS
- ALINEACIONES EXISTENTES
- LIMITE DE SUELO URBANIZABLE
- LIMITE AREAS DE REPARTO Y SECTORES
- LIMITE DE SUELO URBANO
- LIMITE DE ZONA EXISTENTE EN ESPACIOS PUBLICOS
- LIMITE DE ZONA PREVISTO EN ESPACIOS PUBLICOS
- 14,00 ANCHURA NUEVOS VIALES
- PARCELARIO Y DISEÑOS ORIENTATIVOS

NOTA:

- SE EJECUTARAN CHAFLANES SEGUN NORMATIVA
- LAS ALINEACIONES PROPUESTAS A AMBOS LADOS DE LA AUTOVIA SE MEDIRAN DESDE EL BORDE DE LA CALZADA (LINEA BLANCA). SALVO ESPECIFICACIONES CONTRARIAS

SERVICIO TECNICO MUNICIPAL

JOSE MORELL CAMARENA
ARQUITECTO TECNICO

ULTIMA ACTUALIZACION:
NOVIEMBRE DE 2007

ESCALA: 1:2.000
0 10 20 30m

ORDENACION

ALINEACIONES

PLANO:
0-2

HOJA Nº 42 DE 48

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MANZANARES (CIUDAD REAL)

PLAN DE ORDENACION MUNICIPAL

N

LEYENDA

- ALINEACIONES PREVISTAS
- ALINEACIONES EXISTENTES
- LIMITE DE SUELO URBANIZABLE
- LIMITE AREAS DE REPARTO Y SECTORES
- LIMITE DE SUELO URBANO
- LIMITE DE ZONA EXISTENTE EN ESPACIOS PUBLICOS
- LIMITE DE ZONA PREVISTO EN ESPACIOS PUBLICOS
- 14,00 ANCHURA NUEVOS VIALES
- PARCELARIO Y DISEÑOS ORIENTATIVOS

NOTA:

- SE EJECUTARAN CHAFLANES SEGUN NORMATIVA
- LAS ALINEACIONES PROPUESTAS A AMBOS LADOS DE LA AUTOVIA SE MEDIRAN DESDE EL BORDE DE LA CALZADA (LINEA BLANCA), SALVO ESPECIFICACIONES CONTRARIAS

SERVICIO TECNICO MUNICIPAL

JOSE MORELL CAMARENA
ARQUITECTO TECNICO

ULTIMA ACTUALIZACION:
NOVIEMBRE DE 2007

ESCALA: 1:2.000
0 10 20 30m

ORDENACION

ALINEACIONES

PLANO:
0-2

HOJA Nº 43 DE 48

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MANZANARES (CIUDAD REAL)

PLAN DE ORDENACION MUNICIPAL

N

LEYENDA

- ALINEACIONES PREVISTAS
- ALINEACIONES EXISTENTES
- LIMITE DE SUELO URBANIZABLE
- LIMITE AREAS DE REPARTO Y SECTORES
- LIMITE DE SUELO URBANO
- LIMITE DE ZONA EXISTENTE EN ESPACIOS PUBLICOS
- LIMITE DE ZONA PREVISTO EN ESPACIOS PUBLICOS
- 14,00 ANCHURA NUEVOS VIALES
- PARCELARIO Y DISEÑOS ORIENTATIVOS

NOTA:

- SE EJECUTARAN CHAFLANES SEGUN NORMATIVA
- LAS ALINEACIONES PROPUESTAS A AMBOS LADOS DE LA AUTOVIA SE MEDIRAN DESDE EL BORDE DE LA CALZADA (LINEA BLANCA). SALVO ESPECIFICACIONES CONTRARIAS

SERVICIO TECNICO MUNICIPAL

JOSE MORELL CAMARENA
ARQUITECTO TECNICO

ULTIMA ACTUALIZACION:
NOVIEMBRE DE 2007

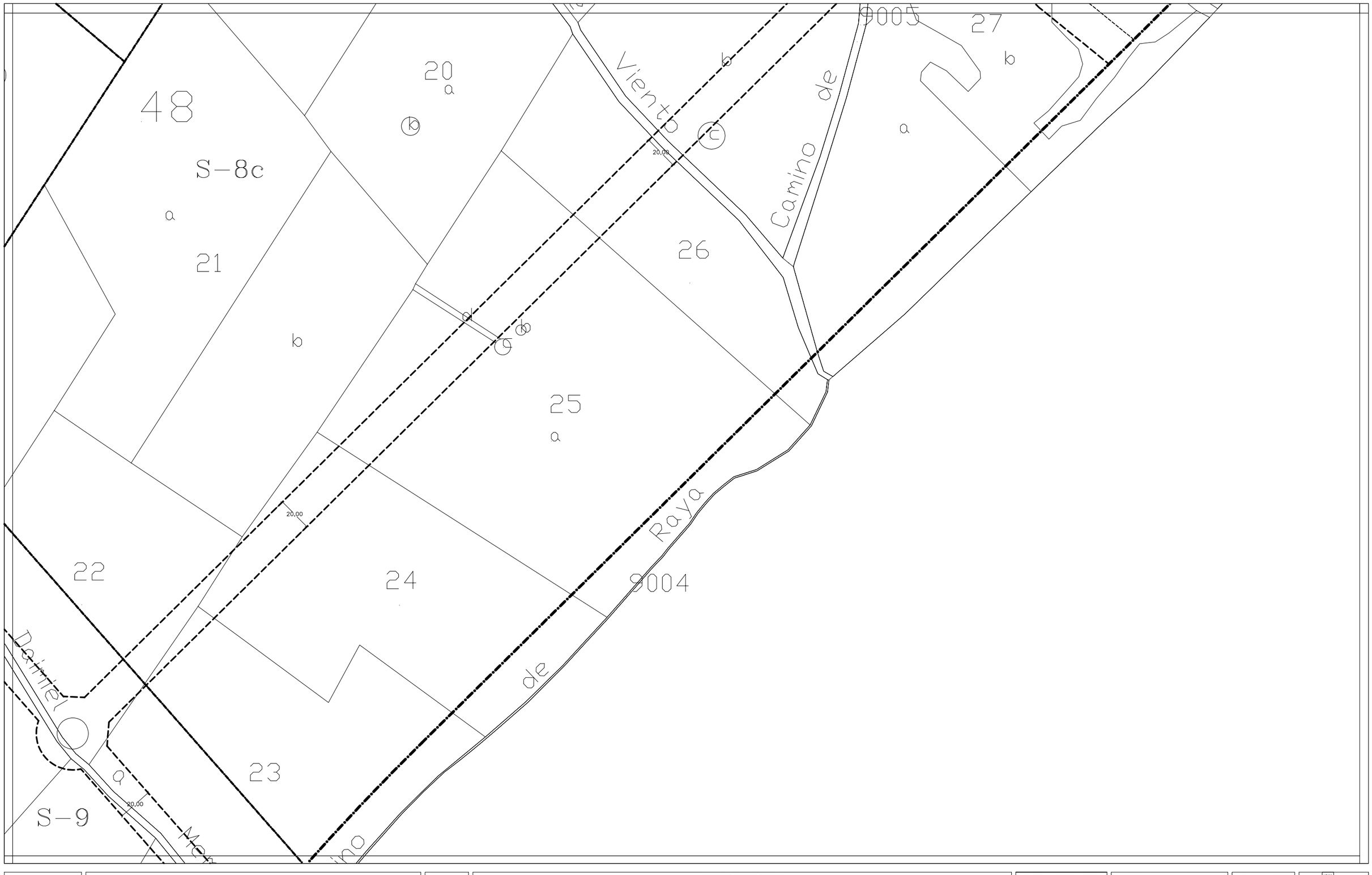
ORDENACION

ALINEACIONES

ESCALA: 1:2.000
0 10 20 30m

PLANO:
0-2

HOJA Nº 44 DE 48



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MANZANARES (CIUDAD REAL)

PLAN DE ORDENACION MUNICIPAL

N

LEYENDA

- ALINEACIONES PREVISTAS
- ALINEACIONES EXISTENTES
- LIMITE DE SUELO URBANIZABLE
- LIMITE AREAS DE REPARTO Y SECTORES
- LIMITE DE SUELO URBANO
- LIMITE DE ZONA EXISTENTE EN ESPACIOS PUBLICOS
- LIMITE DE ZONA PREVISTO EN ESPACIOS PUBLICOS
- 14,00 ANCHURA NUEVOS VIALES
- PARCELARIO Y DISEÑOS ORIENTATIVOS

NOTA:

- SE EJECUTARAN CHAFLANES SEGUN NORMATIVA
- LAS ALINEACIONES PROPUESTAS A AMBOS LADOS DE LA AUTOVIA SE MEDIRAN DESDE EL BORDE DE LA CALZADA (LINEA BLANCA). SALVO ESPECIFICACIONES CONTRARIAS

SERVICIO TECNICO MUNICIPAL

JOSE MORELL CAMARENA
ARQUITECTO TECNICO

ULTIMA ACTUALIZACION:
NOVIEMBRE DE 2007

ESCALA: 1:2.000
0 10 20 30m

ORDENACION

ALINEACIONES

PLANO:
0-2

HOJA Nº 45 DE 48

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MANZANARES (CIUDAD REAL)

PLAN DE ORDENACION MUNICIPAL

N

LEYENDA

- ALINEACIONES PREVISTAS
- ALINEACIONES EXISTENTES
- LIMITE DE SUELO URBANIZABLE
- LIMITE AREAS DE REPARTO Y SECTORES
- LIMITE DE SUELO URBANO
- LIMITE DE ZONA EXISTENTE EN ESPACIOS PUBLICOS
- LIMITE DE ZONA PREVISTO EN ESPACIOS PUBLICOS
- 14,00 ANCHURA NUEVOS VIALES
- PARCELARIO Y DISEÑOS ORIENTATIVOS

NOTA:

- SE EJECUTARAN CHAFLANES SEGUN NORMATIVA
- LAS ALINEACIONES PROPUESTAS A AMBOS LADOS DE LA AUTOVIA SE MEDIRAN DESDE EL BORDE DE LA CALZADA (LINEA BLANCA). SALVO ESPECIFICACIONES CONTRARIAS

SERVICIO TECNICO MUNICIPAL

JOSE MORELL CAMARENA
ARQUITECTO TECNICO

ULTIMA ACTUALIZACION:
NOVIEMBRE DE 2007

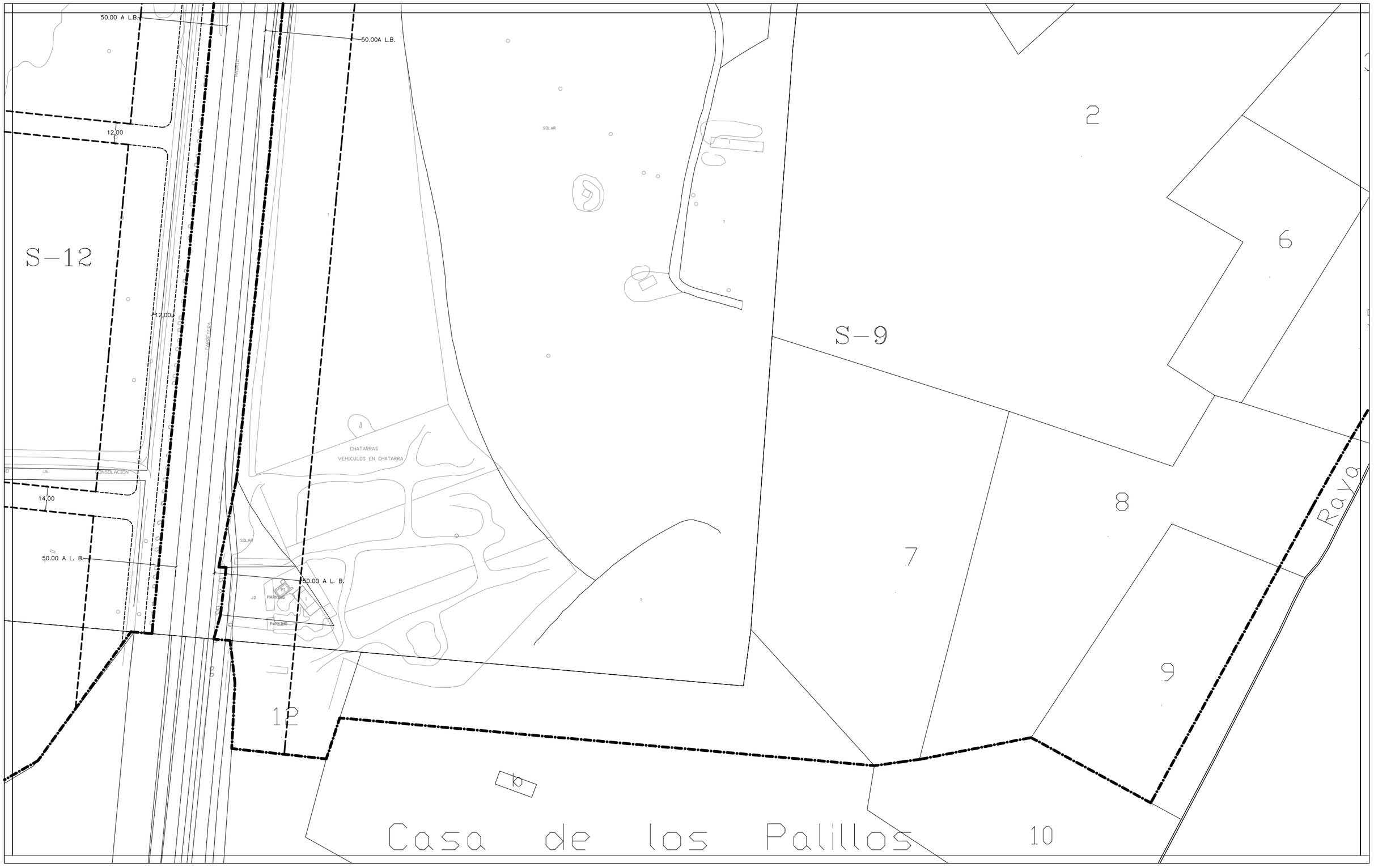
ESCALA: 1:2.000
0 10 20 30m

ORDENACION

ALINEACIONES

PLANO:
0-2

HOJA Nº 46 DE 48



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MANZANARES (CIUDAD REAL)

PLAN DE ORDENACION MUNICIPAL

N

LEYENDA

- ALINEACIONES PREVISTAS
- ALINEACIONES EXISTENTES
- LIMITE DE SUELO URBANIZABLE
- LIMITE AREAS DE REPARTO Y SECTORES
- LIMITE DE SUELO URBANO
- LIMITE DE ZONA EXISTENTE EN ESPACIOS PUBLICOS
- LIMITE DE ZONA PREVISTO EN ESPACIOS PUBLICOS
- 14,00 ANCHURA NUEVOS VIALES
- PARCELARIO Y DISEÑOS ORIENTATIVOS

NOTA:

- SE EJECUTARAN CHAFLANES SEGUN NORMATIVA
- LAS ALINEACIONES PROPUESTAS A AMBOS LADOS DE LA AUTOVIA SE MEDIRAN DESDE EL BORDE DE LA CALZADA (LINEA BLANCA). SALVO ESPECIFICACIONES CONTRARIAS

SERVICIO TECNICO MUNICIPAL

JOSE MORELL CAMARENA
ARQUITECTO TECNICO

ULTIMA ACTUALIZACION:
NOVIEMBRE DE 2007

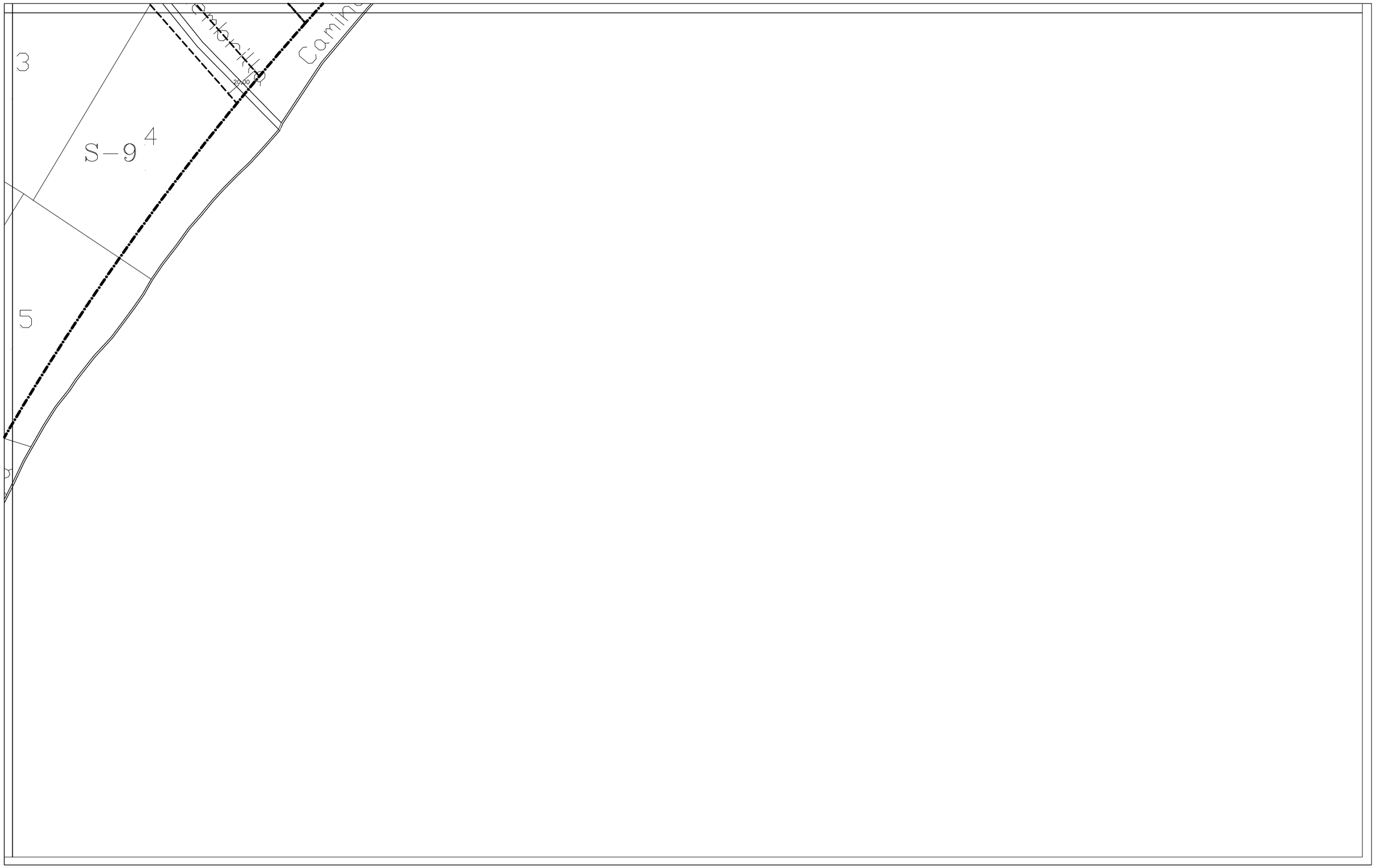
ORDENACION

ALINEACIONES

ESCALA: 1:2.000
0 10 20 30m

PLANO:
0-2

HOJA Nº 47 DE 48



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MANZANARES (CIUDAD REAL)

PLAN DE ORDENACION MUNICIPAL

N

LEYENDA

- ALINEACIONES PREVISTAS
- ALINEACIONES EXISTENTES
- LIMITE DE SUELO URBANIZABLE
- LIMITE AREAS DE REPARTO Y SECTORES
- LIMITE DE SUELO URBANO
- LIMITE DE ZONA EXISTENTE EN ESPACIOS PUBLICOS
- LIMITE DE ZONA PREVISTO EN ESPACIOS PUBLICOS
- 14,00 ANCHURA NUEVOS VIALES
- PARCELARIO Y DISEÑOS ORIENTATIVOS

NOTA:

- SE EJECUTARAN CHAFLANES SEGUN NORMATIVA
- LAS ALINEACIONES PROPUESTAS A AMBOS LADOS DE LA AUTOVIA SE MEDIRAN DESDE EL BORDE DE LA CALZADA (LINEA BLANCA). SALVO ESPECIFICACIONES CONTRARIAS

SERVICIO TECNICO MUNICIPAL

JOSE MORELL CAMARENA
ARQUITECTO TECNICO

ULTIMA ACTUALIZACION:
NOVIEMBRE DE 2007

ORDENACION

ALINEACIONES

ESCALA: 1:2.000
0 10 20 30m

PLANO:
0-2

HOJA Nº 48 DE 48

RETRANQUEO S/ LEGISLACION SECTOR FERROVIARIO

RETRANQUEO 3,00 m.

RETRANQUEO 5,00 m.

RETRANQUEO 10,00 m.

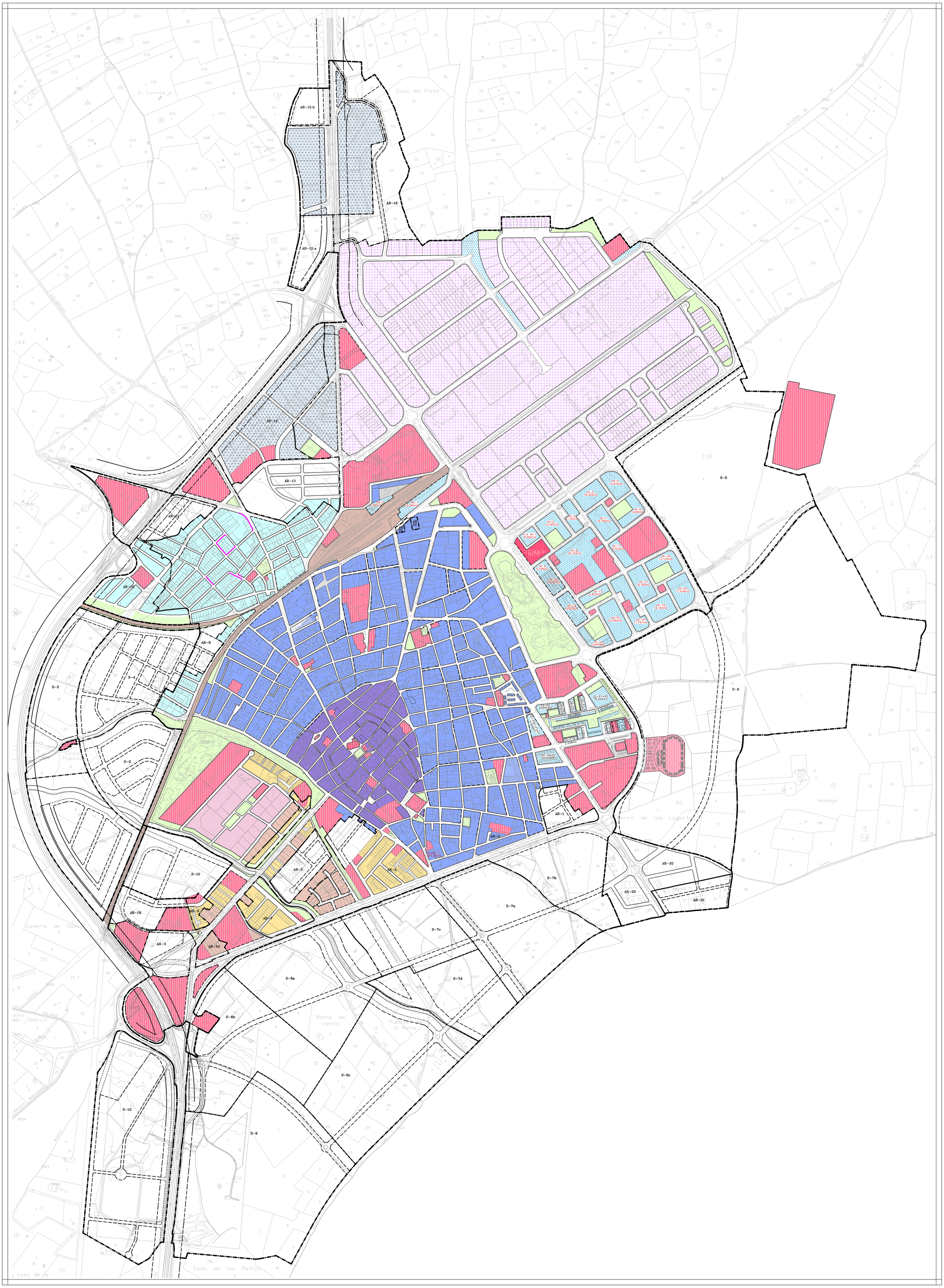
PARQUE DEPORTIVO

CENTRO COMUNAL/ EQUIPAMIENTO ALTERNATIVO

ZONA VERDE DE DOMINIO Y USO PUBLICO

MODIFICACION PUNTUAL Nº 13	FECHA: AGOSTO 2017
SITUACIÓN: MANZANARES (C.REAL)	ESCALA 1/2000
PLANO Nº: 1	
PLANO DE: POLIGONO INDUSTRIAL.- AREAS DE MOVIMIENTO	
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MANZANARES	SERVICIO TÉCNICO MUNICIPAL

Sergio Noblejas González
Arquitecto Técnico Mopat.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MANZANARES (CIUDAD REAL)

PLAN DE ORDENACION MUNICIPAL

N

LEYENDA

- ALINEACIONES PROPUESTAS
- ALINEACIONES EXISTENTES
- LIMITE DE ZONA EXISTENTE EN ESPACIOS PUBLICOS
- LIMITE DE ZONA PREVISTO EN ESPACIOS PUBLICOS
- LIMITE DE SUELO URBANIZABLE
- LIMITE DE SUELO URBANO
- LIMITE AREAS DE REPARTO Y SECTORES
- SUELO SIN TRAMAR SECTORES Y AREAS DE REPARTO
- ESPACIOS PRIVADOS NO OCUPABLES POR EDIFICACION
- RESIDENCIAL AISLADA EN EL ANTIGUO PLAN PARCIAL 2A
- RESIDENCIAL MIXTA DE ALTA DENSIDAD
- RESIDENCIAL MIXTA DE MEDIA DENSIDAD
- RESIDENCIAL MIXTA ESPECIAL (Se indica edificabilidad por manzanas en m2/m2)
- CASCO ANTIGUO
- RESIDENCIAL ADOSADA
- RESIDENCIAL AISLADA
- TALLERES Y SERVICIOS
- INDUSTRIAL
- DOTACIONES PUBLICAS Y PRIVADAS
- ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES
- FERROVIARIO
- VIAS PECUARIAS

SERVICIO TÉCNICO MUNICIPAL

MERCEDES HIDALGO PATÓN
ARQUITECTO MUNICIPAL

ULTIMA ACTUALIZACION:
MAYO 2024

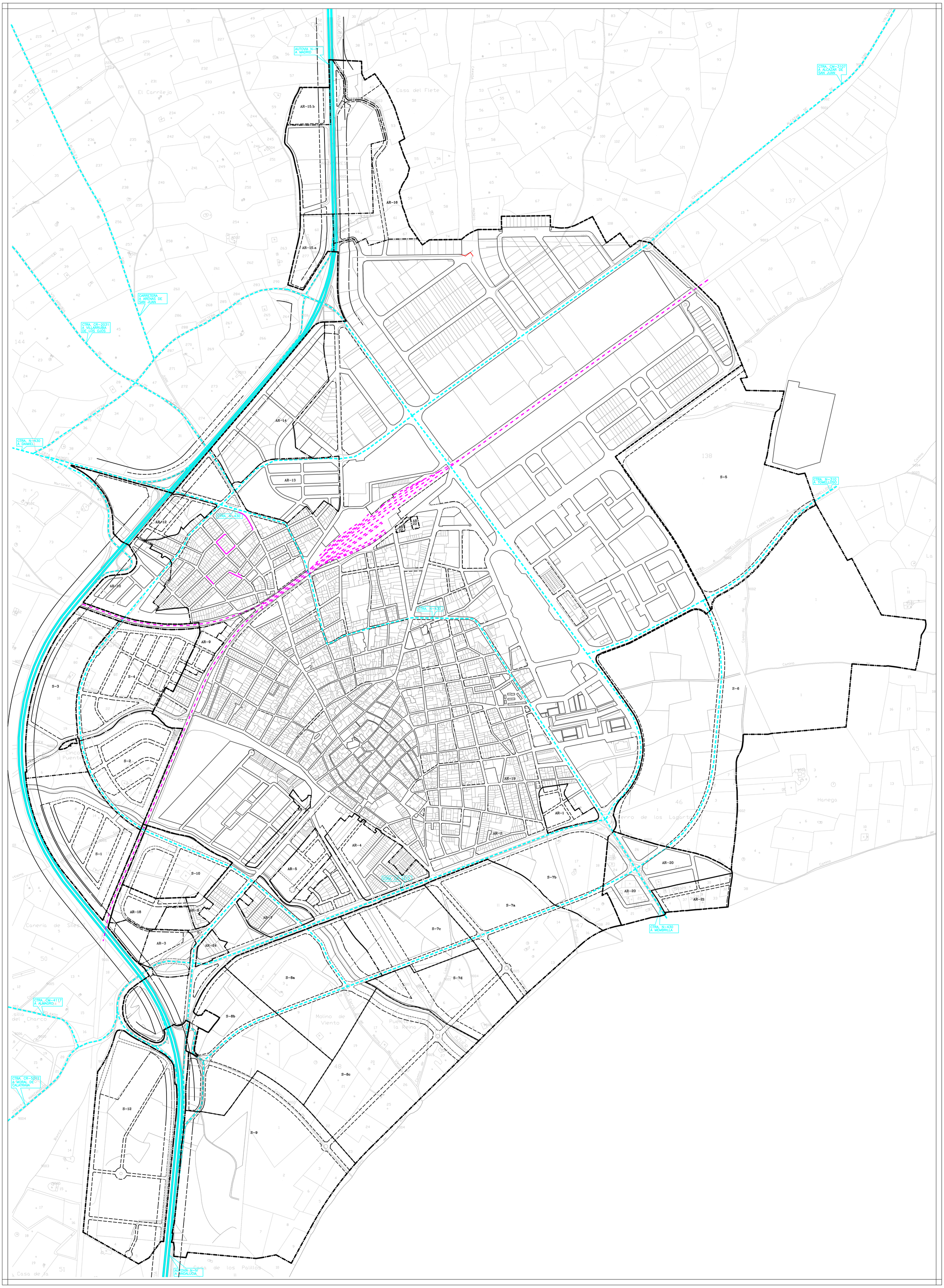
ESCALA: 1:5.000
0 50 100 150m

ORDENACION

ZONIFICACION

PLANO:

0-3



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MANZANARES (CIUDAD REAL)

PLAN DE ORDENACION MUNICIPAL

N

LEYENDA

- SISTEMAS GENERALES FERROVIARIO
- SISTEMAS GENERALES VIARIO
- SISTEMAS GENERALES VIARIO (AUTOVIA)

SERVICIO TÉCNICO MUNICIPAL

MERCEDES HIDALGO PATÓN
ARQUITECTO MUNICIPAL

ULTIMA ACTUALIZACION:
MARZO 2020

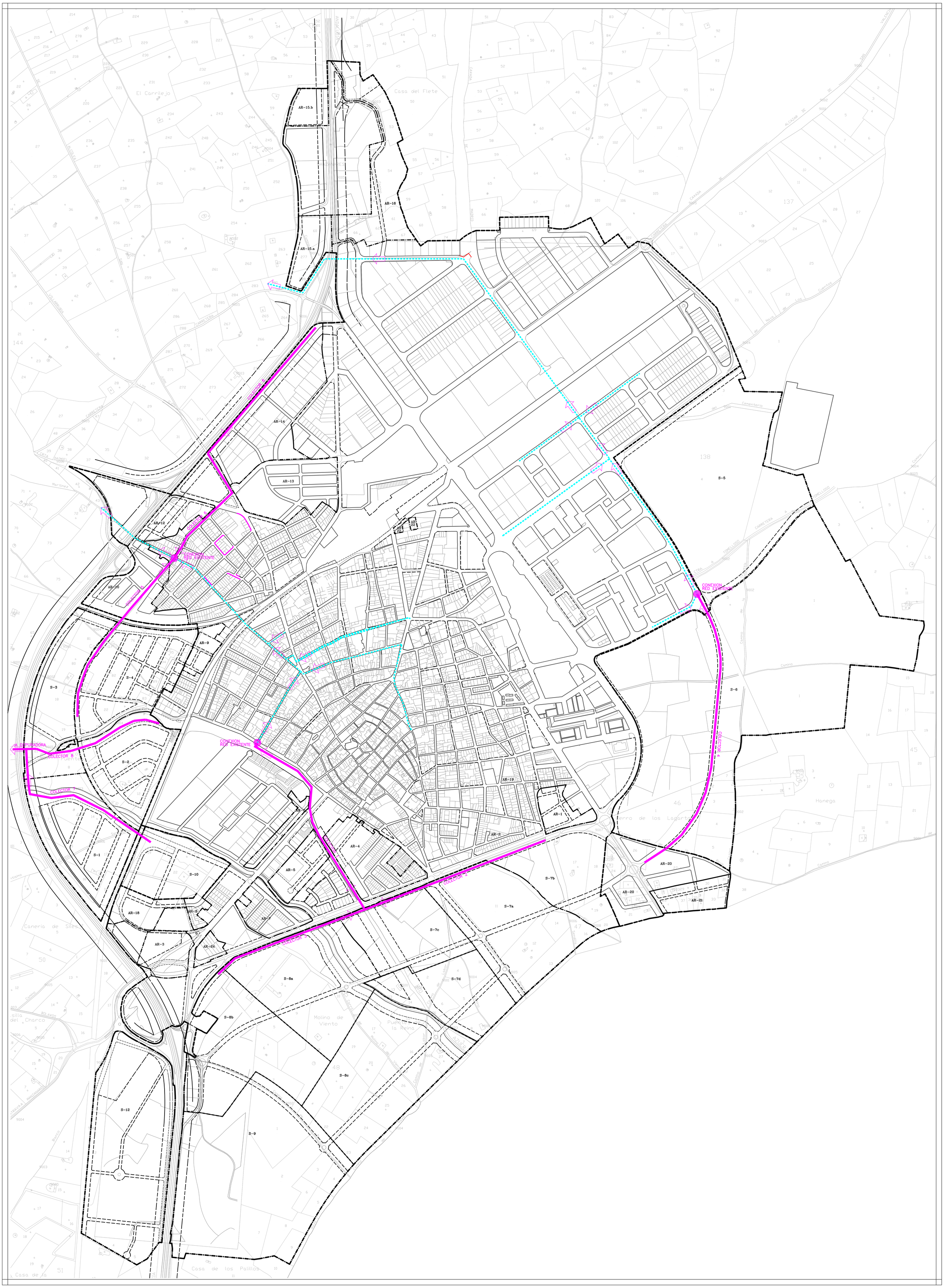
ESCALA: 1:5.000
0 50 100 150m

ORDENACION

SISTEMAS GENERALES COMUNICACIONES

PLANO:

0-4



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MANZANARES (CIUDAD REAL)

PLAN DE ORDENACION MUNICIPAL

N

LEYENDA

- COLECTORES PREVISTOS
- COLECTORES EXISTENTES CALIBRES SUPERIORES A 1,00m.
- CONEXION CON RED EXISTENTE

SERVICIO TÉCNICO MUNICIPAL

MERCEDES HIDALGO PATÓN
ARQUITECTO MUNICIPAL

ULTIMA ACTUALIZACION:
MARZO 2020

ESCALA: 1:5.000
0 50 100 150m

ORDENACION

SISTEMAS GENERALES ALCANTARILLADO

PLANO:

0-5

AR-15.b
AR-15.a
AR-16
AR-14
AR-13
AR-12
AR-10
AR-9
AR-11
AR-19
AR-2
AR-4
AR-5
AR-8
AR-7
AR-18
AR-3
AR-24
AR-20
AR-21
AR-22
S-1
S-2
S-3
S-4
S-5
S-6
S-7a
S-7b
S-7c
S-7d
S-8a
S-8b
S-8c
S-9
S-10
S-12
Ø 250
Ø 200
Ø 150
Ø 300
CONEXION
RED EXISTENTE
El Carrilejo
Casa del Flete
Casa de los Palillos
Molino de Viento
Puente la Reina
Cinco Puentes
Caneria de Siles
Hanega
Cerro de los Lagartos
Silla del Charco
CARRETERA
CAMINO
CAÑADA
VALENCIA
ALCAZAR DE
TOMELLOSO
VILLAROBRIDA
MANZANARES
DAIMIEL
MADRID
ANDALUCIA
Arroyo
Cuestas
Nava
Cementerio
Martinez
Blanco

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MANZANARES (CIUDAD REAL)

PLAN DE ORDENACION MUNICIPAL

N

LEYENDA

- TUBERIAS DE AGUA EXISTENTE > Ø 300
- TUBERIAS DE AGUA EXISTENTE Ø 250
- TUBERIAS DE AGUA EXISTENTE DE Ø 150 A Ø 250
- CONEXION CON RED EXISTENTE
- TUBERIAS DE AGUA PREVISTA Ø 300
- TUBERIAS DE AGUA PREVISTA Ø 250
- TUBERIAS DE AGUA PREVISTA Ø 200
- TUBERIAS DE AGUA PREVISTA Ø 150

SERVICIO TÉCNICO MUNICIPAL

MERCEDES HIDALGO PATÓN
ARQUITECTO MUNICIPAL

ULTIMA ACTUALIZACION:
MARZO 2020

ESCALA: 1:5.000
0 50 100 150m

ORDENACION

SISTEMAS GENERALES ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE

PLANO:

0-6