



administración local

AYUNTAMIENTOS

MANZANARES

ANUNCIO

Por el que se da publicidad al texto íntegro de las normas de la Modificación Puntual núm.21, que afecta al cambio de calificación urbanística de distintas parcelas de la localidad, conforme sigue:

Modificación 1.Trasvasar las dotaciones públicas previstas por la modificación puntual nº14 del POM de Manzanares (aprobada definitivamente por la CPOTyU en sesión de 18/octubre/2018) ubicada la parcela del “antiguo Casino” situada en la calle San Marcos 2 a la parcela de propiedad municipal situada en la calle San Blas,13 y

Modificación 3: Adecuar la calificación urbanística de las parcelas de propiedad municipal situadas en calle Encina y calle Matadero, actualmente con calificación residencial Mixta de Alta Densidad y uso característico residencial, al uso dotacional de equipamiento público previsto para estas parcelas, con la calificación Dotaciones públicas y privadas.

Para ello se debe trasvasar dicha edificabilidad residencial a la parcela núm.2 de la calle Maestra Doña Libia, donde se encontraba el antiguo CEIP Divina Pastora (hoy en día sin uso), actualmente calificada como dotaciones públicas y privadas, quedando calificada tras la Modificación como Residencial Mixta de Media densidad.

El expediente consta aprobado:

* Inicialmente en sesión del Ayuntamiento Pleno de Manzanares de 28.febrero.2022 y

* Aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Ciudad Real en sesión de 13 de junio de 2022, a cuya aprobación se ha dado publicidad por parte de la Consejería de Fomento en el DOCM núm.137 de fecha 19.julio.2022:

ÍNDICE.

0.0 ANTECEDENTES

0.1 OBJETO DE LA MODIFICACIÓN

0.2 CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN

1. MEMORIA INFORMATIVA

1.1 PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE

1.2 CARACTERÍSTICAS DE LAS PARCELAS OBJETO DE MODIFICACIÓN

1.3 DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE

2. MEMORIA JUSTIFICATIVA

2.1 DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA

2.2 DETERMINACIONES DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA

2.3 JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LOS REQUISITOS ESTABLECIDOS EN EL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO DE LA ZONA VERDE PROPUESTA

2.4 NATURALEZA DE LA INNOVACIÓN PROPUESTA

2.5 JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS OBSERVACIONES TÉCNICAS DEL INFORME DE LA PONENCIA TÉCNICA DE LA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE 6 DE MAYO DE 2022

3. PLANOS

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

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



0.0 ANTECEDENTES.

• Con fecha 16 de diciembre de 2021 se redacta el documento técnico relativo a la Modificación Puntual n.º 21 del Plan de Ordenación Municipal de Manzanares con objeto de cambiar la calificación urbanística de distintas parcelas de la localidad y disminuir la edificabilidad de otra, debiéndose realizar las siguientes Modificaciones:

1. Trasvasar las dotaciones públicas previstas por la Modificación Puntual n.º 14 del POM de Manzanares (Aprobada Definitivamente por la CPOTyU en sesión de 18/10/2018) en la parcela del “antiguo casino” situada en la calle San Marcos n.º 2 (en adelante, parcela 1) a la parcela de propiedad municipal situada en la calle San Blas n.º 13 (en adelante, parcela 2).

2. Trasvasar parte de la edificabilidad establecida por el POM vigente en la parcela n.º 6 (perteciente a la manzana IN-1) del Polígono de Descongestión de Madrid denominado “Manzanares 1ª Fase Residencial”, situada entre la Avda. del Parque, c/ Carpinteros y c/ Toneleros (en adelante, parcela 3), a la parcela con uso residencial de la manzana IN-8 (en adelante, parcela 4).

3. Adecuar la calificación urbanística de las parcelas, de propiedad municipal, situadas en la c/ Encina y c/ Matadero (en adelante, parcelas 5 y 6), actualmente con calificación Residencial Mixta de Alta Densidad y uso característico residencial, al uso dotacional de equipamiento público previsto para estas parcelas por el Ayuntamiento de Manzanares, con la calificación Dotaciones Públicas y Privadas. Para ello, se debe trasvasar dicha edificabilidad residencial a la parcela del número 2 de la calle Maestra Doña Libia (en adelante, parcela 7), donde se encontraba el antiguo “C.E.I.P. Divina Pastora” (hoy en día sin uso), actualmente calificada como Dotaciones Públicas y Privadas, quedando calificada tras la Modificación como Residencial Mixta de Media Densidad.

Este documento fue sometido a información pública mediante anuncios en el D.O.C.M. núm.13 de 20 de enero de 2022 y en el Diario La Tribuna de 14 de enero de 2022. Asimismo, mediante escritos de fecha 24 de enero de 2022 se solicitó dictamen de la Consejería de Bienestar Social en Ciudad Real, de la Consejería de Fomento en Ciudad Real y de la Dirección General del Agua de la Consejería de Obras Públicas de Toledo.

• Cumpliendo con lo requerido en la Providencia de Alcaldía de fecha 17 de febrero de 2022 se redacta el Texto Refundido de la Modificación Puntual n.º 21 del POM con objeto de aprobar las modificaciones establecidas en los apartados 1 y 3 del documento original y dejar pendiente para un estudio más exhaustivo la modificación establecida en el apartado 2 del citado documento.

Este Texto Refundido fue Aprobado Inicialmente por acuerdo de Ayuntamiento Pleno de sesión celebrada el día 28 de febrero de 2022.

• Con fecha 13 de mayo de 2022 se recibe Informe de la Ponencia Técnica de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo relativo al citado Texto Refundido de la Modificación Puntual n.º 21 donde se indican una serie de Observaciones Técnicas que se deben incorporar al documento. Por tanto, en respuesta al citado informe se redacta el presente Documento Técnico con fecha de junio 2022.

0.1 OBJETO DE LA MODIFICACIÓN.

Es de interés general para el Municipio redactar el presente documento de Modificación Puntual del Plan de Ordenación Municipal de Manzanares (en adelante, POM) con el objeto de cambiar la calificación urbanística de distintas parcelas de la localidad, para ello se deben realizar las siguientes Modificaciones:

1. Trasvasar las dotaciones públicas previstas por la Modificación Puntual n.º 14 del POM de Manzanares (Aprobada Definitivamente por la CPOTyU en sesión de 18/10/2018) en la parcela del “antiguo

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

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



casino” situada en la calle San Marcos n.º 2 (en adelante, parcela 1) a la parcela de propiedad municipal situada en la calle San Blás n.º 13 (en adelante, parcela 2).

El objeto de esta modificación es favorecer la comercialización del futuro edificio residencial a ejecutar en la parcela 1, trasvasando la carga existente en la actualidad, consistente en la obligatoriedad de dejar un local dotacional público en la planta baja del futuro edificio, a una parcela de propiedad municipal.

3. Adecuar la calificación urbanística de las parcelas, de propiedad municipal, situadas en la c/ Encina y c/ Matadero (en adelante, parcelas 5 y 6), actualmente con calificación Residencial Mixta de Alta Densidad y uso característico residencial, al uso dotacional de equipamiento público previsto para estas parcelas por el Ayuntamiento de Manzanares, con la calificación Dotaciones Públicas y Privadas. Para ello, se debe trasvasar dicha edificabilidad residencial a la parcela del número 2 de la calle Maestra Doña Libia (en adelante, parcela 7), donde se encontraba el antiguo “C.E.I.P. Divina Pastora” (hoy en día sin uso), actualmente calificada como Dotaciones Públicas y Privadas, quedando calificada tras la Modificación como Residencial Mixta de Media Densidad.

El objeto de esta modificación es facilitar el desarrollo urbanísticos de los recursos del suelo de las parcelas afectadas.

Como se justificará más adelante, esta Modificación no supone incremento del aprovechamiento urbanístico ni una disminución del techo dotacional del Municipio. Ahora bien, el señalamiento o variación de los sistemas generales y/o locales de dotaciones públicas, es una alteración de la Ordenación Estructural del planeamiento vigente que requerirá de una Modificación Puntual del Plan de Ordenación Municipal, cuya aprobación definitiva corresponderá a la Consejería competente en materia de Ordenación Territorial y Urbanística.

0.2 CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN.

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

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

En este caso, nos encontramos ante una Modificación Puntual del Plan de Ordenación Municipal de Manzanares (en adelante, POM), que afecta a la calificación urbanística de varias parcelas y a la edificabilidad de otras, dará como resultado la modificación de las determinaciones gráficas de dos planos del POM vigente:

- Plano de Ordenación O-2: Alineaciones. Hoja 31.
- Plano de Ordenación O-3: Zonificación.

Asimismo, con objeto de cumplir la observación técnica indicada por la CPOTyU en el informe emitido con fecha 6 de mayo de 2022, se incorporan dos planos más a escala 1:500, denominados O-3.1 y O-3.2, donde se recogen la calificación modificada de las parcelas 2 y 5 - 6.

En particular, esta Memoria, tanto en su parte Informativa como en su parte Justificativa, junto con los mencionados Planos, establece todas las determinaciones previstas por la Modificación; sirviendo como contenido formal de la misma, cumpliéndose así lo propugnado por la Legislación urbanística autonómica.



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

1. MEMORIA INFORMATIVA.

1.1 PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE.

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

Posteriormente se han llevado a cabo las siguientes modificaciones puntuales:

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

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

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

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

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

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

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

- Modificación Puntual Nº 9: Revisión de la Ordenación Detallada de la Normativa del POM para adaptar dicha norma a los diferentes apartados que inciden o están afectados por el Código Técnico de la Edificación, aclarar o definir con mayor precisión alguna norma del articulado para adaptarlos a las

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

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



necesidades actuales y adaptar la ordenanza correspondiente a la Zona Industrial, reenumerando el articulado en su conjunto para una mayor coherencia; aprobada por Ayuntamiento Pleno en sesión de 30 de octubre de 2012 (B.O.P. 14/01/2013).

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

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

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

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

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

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

- Modificación Puntual número 16: División del Ámbito de Ordenación AR-15, situado en Suelo Urbano No Consolidado, en dos Ámbitos independientes; aprobada por Ayuntamiento Pleno en sesión de 24 de febrero de 2020 (D.O.C.M. 07/05/2020).

- Modificación Puntual número 17: Revisión, corrección, incorporación o eliminación del articulado que conforma la Normativa del POM vigente; aprobada por Ayuntamiento Pleno en sesión de 27 de julio de 2020 (B.O.P. 18/09/2020).

- Modificación Puntual número 18: Cambio de la Calificación Urbanística de las parcelas situadas en los números 2 y 3 de la calle Empedrada; aprobada definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Ciudad Real en sesión de 02 de octubre de 2020, a cuya aprobación se ha dado publicidad por parte de la Consejería de Fomento en el DOCM núm.55 de 22 de marzo de 2021 (B.O.P. 26/03/2021).

- Modificación Puntual número 19: Cambio de Calificación Urbanística de una parcela de Propiedad Municipal y Ordenación del Uso Dotacional Público en la Zona Sur del Barrio Nuevo Manzanares; aprobada definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Ciudad Real en sesión de 09 de diciembre de 2021.

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

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



• Modificación Puntual número 20: Cambio de las Condiciones de Uso en la Zona de Ordenanza Residencial Mixta Especial; aprobada por Ayuntamiento Pleno en sesión de 25 de octubre de 2021 (B.O.-P. 25/11/2021).

1.2 CARACTERÍSTICAS DE LAS PARCELAS OBJETO DE MODIFICACIÓN.

1.2.1 Localización.

PARCELA 1.

La parcela donde se encontraba el “antiguo casino”, situada en la calle San Marcos n.º 2 c/v a la calle Morago, con una superficie de 1.312 m² (según mediciones efectuadas) y calificada por la Modificación Puntual N.º 14 como Residencial Mixta de Alta Densidad con la obligación de reservar una superficie determinada de dotaciones públicas, se encuentra situada entre medianerías en el centro de la localidad.

Aunque esta parcela es de titularidad privada tiene una carga urbanística, establecida por la Modificación Puntual n.º 14 del POM, que consiste en la obligación de reservar un local en planta baja de 177,57 m² calificado como bien dotacional público.

PARCELA 2.

La parcela donde se pretende trasvasar las dotaciones públicas existentes en la parcela 1 se localiza, de manera aislada, al sur del núcleo urbano de la localidad y actúa como charnela entre tres Zonas de Ordenanza distintas con tramas urbanas muy diferenciadas: Casco Antiguo, Residencial Mixta de Alta Densidad y Residencial Adosada.

Esta parcela se encuentra situada en la calle San Blás n.º 13, con una superficie de 1.164 m² (según catastro) y está calificada por el POM vigente como Residencial Mixta de Alta Densidad.

Según el Certificado emitido por el Secretario General del Ayuntamiento de Manzanares, esta parcela es de propiedad municipal.

PARCELAS 5 y 6.

Las parcelas donde se pretende adecuar la calificación urbanística de residencial a dotacional, se encuentran situadas entre medianerías al sur de la localidad, entre las calles Matadero y Encina, tienen una superficie de 4.919 m² y 715 m² (según catastro) y están calificadas por el POM vigente como Residencial Mixta de Alta Densidad.

De conformidad con lo establecido en el Certificado emitido por el Secretario General del Ayuntamiento de Manzanares, estas parcelas son de propiedad municipal.

PARCELA 7.

La parcela donde se encontraba el “antiguo C.E.I.P. Divina Pastora” en la que se pretende trasvasar la edificabilidad residencial de las parcelas 5 y 6, se encuentra situada entre medianerías al noroeste de la localidad, en el conocido barrio de la Divina Pastora. Esta parcela, situada en la calle Maestra Doña Libia c/v a la calle Calvario, tienen una superficie de 3.411 m² (según catastro) y está calificada por el POM vigente como Dotaciones Públicas y Privadas.

Según el Certificado emitido por el Secretario General del Ayuntamiento de Manzanares, esta parcela es de propiedad municipal.



Situación de las parcelas sobre fotografía aérea (Fuente: Instituto Geográfico Nacional).

1.2.2 Información catastral.

De conformidad con los datos obtenidos de la Oficina Virtual del Catastro, las parcelas objeto de la presente Modificación tiene las siguientes características:

PARCELA 1.

- Referencia catastral: 8169001VJ6186N0003KU.
- Superficie de parcela: 1.349 m².
- Linderos:
 - Norte: Dominio Público, calle San Marcos.
 - Sur: Tres parcelas catastrales con uso característico residencial.
 - Este: Cuatro parcelas catastrales con uso característico residencial.
 - Oeste: Dominio Público, calle Morago.
- Uso Principal: Suelo sin edificar.

Situación de la parcela sobre Zonas de Ordenanza del POM de Manzanares.



Situación de la parcela 1 sobre plano catastral (Fuente: Oficina Virtual del Catastro).

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

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

PARCELA 2.

- Referencia catastral: 8062301VJ6186S0001QD.
- Superficie de parcela: 1.164 m².
- Linderos:
 - Norte: Dominio Público, calle de San Blas.
 - Sur: Dominio Público, avenida de Cristóbal Colón.
 - Este: Dominio Público, calle Zacatín.
 - Oeste: Dominio Público, avenida de Cristóbal Colón.
- Uso actual: Deportivo.



Situación de la parcela 2 sobre plano catastral (Fuente: Oficina Virtual del Catastro).

PARCELA 5.

- Referencia catastral: 8563007VJ6186S0001ID.
- Superficie de parcela: 4.919 m².
- Linderos:
 - Norte: Dominio Público, calle Matadero.
 - Sur: Parcela sin edificar (parcela 6 objeto de Modificación).
 - Este: Dos parcelas catastrales con uso característico residencial.
 - Oeste: Seis parcelas catastrales con uso característico residencial.
- Uso Principal: Industrial.

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

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



Situación de la parcela 5 sobre plano catastral (Fuente: Oficina Virtual del Catastro).

PARCELA 6.

- Referencia catastral: 8563010VJ6186S0001ID.
- Superficie de parcela: 715 m².
- Linderos:
 - Norte: Parcela construida con uso industrial (parcela 5 objeto de Modificación).
 - Sur: Cuatro parcelas catastrales con uso característico residencial.
 - Este: Dominio Público, calle Encina.
 - Oeste: Una parcela catastral con uso característico residencial.
- Uso Principal: Suelo sin edificar.



Situación de la parcela 6 sobre plano catastral (Fuente: Oficina Virtual del Catastro).

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

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

PARCELA 7.

- Referencia catastral: 7273011VJ6177S0001JE.
- Superficie de parcela: 3.411 m².
- Linderos:
 - Norte: Siete parcelas catastrales con uso característico residencial.
 - Sur: Dominio Público, calle Maestra Doña Libia.
 - Este: Dominio Público, calle Calvario.
 - Oeste: Una parcela catastral con uso característico residencial.
- Uso Principal: Educativo (antiguo C.E.I.P. Divina Pastora hoy en día sin uso).



Situación de la parcela 7 sobre plano catastral (Fuente: Oficina Virtual del Catastro).

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

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

Ficha catastral de la parcela 1.



GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATÁSTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 8169001VJ6186N0003KUJ

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL SAN MARCOS 2 Suelo
13200 MANZANARES [CIUDAD REAL]

Clase: URBANO
Uso principal: Suelo sin edif.
Superficie construida:
Año construcción:

PARCELA

Superficie gráfica: 1.349 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo:



Ficha catastral de la parcela 2.



GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATÁSTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 8062301VJ6186S0001QD

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL SAN BLAS 13[D]
13200 MANZANARES [CIUDAD REAL]

Clase: URBANO
Uso principal: Deportivo
Superficie construida: 420 m2
Año construcción: 2011

Construcción

Destino	Escalera / Planta / Puerta	Superficie m²
DEPORTIVO	1/00/01	420

PARCELA

Superficie gráfica: 1.164 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo: Parcela construida sin división horizontal



Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

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

Ficha catastral de la parcela 5.



GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 8563007VJ6186S0001ID

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL MATADERO 40
13200 MANZANARES [CIUDAD REAL]

Clase: URBANO
Uso principal: Industrial
Superficie construida: 1.272 m²
Año construcción: 1906

Construcción

Destino	Escala / Planta / Puerta	Superficie m ²
INDUSTRIAL	-222-	1.272

PARCELA

Superficie gráfica: 4.919 m²
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo: Parcela construida sin división horizontal



Escala: 1/1500

Ficha catastral de la parcela 6.



GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 8563010VJ6186S0001ID

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL ENCINA Suelo
13200 MANZANARES [CIUDAD REAL]

Clase: URBANO
Uso principal: Suelo sin edif.
Superficie construida:
Año construcción:

PARCELA

Superficie gráfica: 715 m²
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo:



Escala: 1/1000

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

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

Ficha catastral de la parcela 7.



GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 7273011VJ617750001JE

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL MAESTRA DOÑA LUBIA 2
13200 MANZANARES (CIUDAD REAL)

Clase: URBANO
Uso principal: Cultural
Superficie construida: 902 m²
Año construcción: 1970

Construcción

Destino	Escalera / Planta / Puerta	Superficie m ²
ENSEÑANZA	1/00/01	381
ENSEÑANZA	1/01/01	381
ENSEÑANZA	1/00/02	70
ENSEÑANZA	1/01/02	70

PARCELA

Superficie gráfica: 3.411 m²
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo: Parcela construida sin división horizontal



1.3 DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE.

1.3.1 Clasificación urbanística del suelo.

Todas las parcelas objeto de la presente Modificación se encuentran clasificadas por el POM vigente como Suelo Urbano con la categoría de Consolidado, conforme a lo previsto en el artículo 45.2 del TR.LOTAU.

1.3.2 Nivel de Protección de las parcelas.

Ninguna de las parcelas de referencia están incluidas ni en la Carta Arqueológica de Manzanares ni en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos del POM de Manzanares (Aprobado Definitivamente por la CPOTyU el 22 de junio de 2016) por lo que no están sujetas a ningún Nivel de Protección.

1.3.3 Alineaciones establecidas en el POM vigente

PARCELA 1.

La parcela 1 está afectada por la modificación de la alineación establecida en la Modificación Puntual N.º 14 del POM de Manzanares.

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

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



Alineaciones de la parcela 1 sobre extracto del Plano de Alineaciones de la Modificación Puntual N.º 14 del POM de Manzanares.

PARCELA 2.

La parcela 2 se encuentra afectada por las alineaciones introducidas por este Ayuntamiento en febrero de 2008.



Alineaciones de la parcela 2 sobre extracto del Plano 0-2: Alineaciones del POM vigente.

PARCELAS 5 y 6.

Las parcelas 5 y 6 NO se encuentran afectadas por las alineaciones establecidas por el POM vigente.

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

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

PARCELA 7.

La parcela 7 tampoco se encuentra afectada por las alineaciones establecidas por el Planeamiento Municipal.

1.3.4 Calificación Urbanística.

PARCELA 1.

Siguiendo los criterios establecidos en el artículo 69.1.1.3 del TR.LOTAU, la calificación urbanística establecida por la Modificación Puntual N.º 14 en la parcela 1 es Residencial Mixta de Alta Densidad con la obligación de reservar un local de 177,57 m² de superficie como bien dotacional público.

PARCELA 2.

La calificación urbanística establecida por el POM vigente en la parcela 2 es Residencial Mixta de Alta Densidad donde el uso característico es el residencial.

PARCELAS 5 y 6.

La calificación urbanística establecida por el POM vigente en las parcelas 5 y 6 es Residencial Mixta de Alta Densidad donde el uso característico es el residencial.

PARCELA 7.

La calificación urbanística establecida por el planeamiento municipal en la parcela 7 es Dotaciones Públicas y Privadas donde el uso específico es el de equipamiento educativo de carácter público.



--- LIMITE DE SUELO URBANO	RESIDENCIAL MIXTA DE ALTA DENSIDAD	TALLERES Y SERVICIOS
--- LIMITE AREAS DE REPARTO Y SECTORES	RESIDENCIAL MIXTA DE MEDIA DENSIDAD	INDUSTRIAL
SUELO SIN TRAMAR SECTORES Y AREAS DE REPARTO	RESIDENCIAL MIXTA ESPECIAL (Se indica edificabilidad por manzanas en m ² /m ²)	DOTACIONES PUBLICAS Y PRIVADAS
ESPACIOS PRIVADOS NO OCUPABLES POR EDIFICACION	CASCO ANTIGUO	ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES
RESIDENCIAL AISLADA EN EL ANTIGUO PLAN PARCIAL 2A	RESIDENCIAL ADOSADA	FERROVIARIO
	RESIDENCIAL AISLADA	VIAS PECUARIAS

Calificación urbanística de las parcelas objeto de Modificación sobre extracto del Plano 0-3: Zonificación del POM vigente.

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

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



1.3.5 Cálculo del aprovechamiento urbanístico en las parcelas objeto de la Modificación.

Para comprobar si con el cambio de la calificación urbanística de las parcelas se está incrementando el aprovechamiento urbanístico lucrativo (edificabilidad) se deben aplicar los parámetros urbanísticos establecidos por el Planeamiento vigente para las Zonas de Ordenanza de aplicación: Residencial Mixta de Alta Densidad y Dotaciones Públicas y Privadas.

5.2 ZONA RESIDENCIAL MIXTA DE ALTA DENSIDAD.

5.2.5. EDIFICABILIDAD.

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. Sin embargo, 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, alternativas éstas que solo serán aplicables en parcelas con superficie superior a 600 m² y donde al menos se proyecten 4 viviendas, 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 m²/m² 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 m²/m² sobre la superficie de las fincas originales, debiendo destinarse el resto a otros usos.

5.2.6. OCUPACIÓN.

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.FONDO EDIFICABLE.

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.

5.2.8. ALTURAS ADMISIBLES.

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

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

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

5.11 DOTACIONES PÚBLICAS Y PRIVADAS.

5.11.3.- Para el resto de las condiciones, se aplicarán las del resto de la manzana, o las de la zona colindante más favorable en el caso de dotaciones que ocupen manzanas completas, con las siguientes excepciones:

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 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.

1. Modificación N.º 1:

PARCELA 1.

El cálculo del aprovechamiento urbanístico en la parcela del “antiguo casino” es el establecido en el apartado 5 de la Modificación Puntual N.º 14 del POM de Manzanares (MP14), es decir, 2.847,00 m²T.

De conformidad con lo establecido en el art. 69.1.1.3 del TR.LOTAU, puesto que al realizar la MP14 existe un aprovechamiento objetivo superior al del planeamiento anterior y dada la imposibilidad física de materializar las cesiones de suelo dotacional público resultantes en el ámbito correspondiente, se sustituyen estas cesiones por la entrega a la administración de una superficie edificada equivalente dentro de un complejo inmobiliario urbanístico ubicado en esta parcela, siendo en este caso un local de 177,57 m²T con edificabilidad no lucrativa destinada a bien dotacional público.

<i>Edificabilidad máxima según Modificación Puntual N.º 14 del POM de Manzanares</i>	
Techo RESIDENCIAL	2.847,00 m ² T
Techo DOTACIONAL	177,57 m ² T
Techo TOTAL	3.024,57 m ² T

No obstante, conforme puede desprenderse de la argumentación realizada en la Modificación Puntual N.º 14, los 177,57 m²T se corresponden con un deber de cesión de 381,26 m²s de Zonas Verdes y 503,80 m²s de Equipamientos.

<i>Uso y edificabilidad máxima según el Planeamiento vigente</i>			
Parcela catastral afectada	EQUIPAMIENTOS	ZONAS VERDES	RESIDENCIAL
Parcela 1	503,80 m ² s	381,26 m ² s	2.847,00 m ² T

PARCELA 2.

En esta parcela, aplicando los parámetros urbanísticos establecidos por la Normativa del POM vigente para la Zona de Ordenanza Residencial Mixta de Alta Densidad, se obtiene la siguiente edificabilidad:

- Superficie de parcela ajustada a las alineaciones del POM vigente: 785,82 m²s.
- Altura permitida: 3 plantas.
- Superficie ocupable:
 - Planta baja: 785,82 m².
 - Planta primera: 15 metros, medidos a partir de las alineaciones exteriores = 785,82 m².
 - Planta segunda: 15 metros, medidos a partir de las alineaciones exteriores = 785,82 m².

Por tanto, el aprovechamiento urbanístico de la parcela 2 es 2.357,46 m²T.

<i>Uso y edificabilidad máxima según el Planeamiento vigente</i>			
Parcela catastral afectada	EQUIPAMIENTOS	ZONAS VERDES	RESIDENCIAL
Parcela 2	0,00 m ²	0,00 m ²	2.357,46 m ² T

Por todo lo anteriormente expuesto se puede concluir que, el uso y la edificabilidad máxima establecida por el planeamiento municipal vigente en las parcelas objeto de la Modificación n.º 1 es la siguiente:

<i>Uso y edificabilidad máxima según el Planeamiento vigente</i>			
Parcela catastral afectada	EQUIPAMIENTOS	ZONAS VERDES	RESIDENCIAL
Parcela 1	503,80 m ² _s	381,26 m ² _s	2.847,00 m ² _T
Parcela 2	0,00 m ²	0,00 m ²	2.357,46 m ² _T

3. Modificación N.º 3:

PARCELA 5.

En esta parcela, aplicando los parámetros urbanísticos establecidos por la Normativa del POM vigente para la Zona de Ordenanza Residencial Mixta de Alta Densidad, se obtiene la siguiente edificabilidad:

- Superficie de parcela: 4.995 m²_s (según medición realizada en cartografía municipal).
- Altura permitida: 3 plantas.
- Superficie ocupable:
 - Planta baja: 4.995 m².
 - Planta primera: 15 metros, medidos a partir de las alineaciones exteriores = 768,63 m².
 - Planta segunda: 15 metros, medidos a partir de las alineaciones exteriores = 768,63 m².

Por tanto, el aprovechamiento urbanístico de la parcela 5 es 6.532,26 m²_T.

<i>Uso y edificabilidad máxima según el Planeamiento vigente</i>			
Parcela catastral afectada	EQUIPAMIENTOS	ZONAS VERDES	RESIDENCIAL
Parcela 5	0,00 m ²	0,00 m ²	6.532,26 m ² _T

PARCELA 6.

En esta parcela, aplicando los parámetros urbanísticos establecidos por la Normativa del POM vigente para la Zona de Ordenanza Residencial Mixta de Alta Densidad, se obtiene la siguiente edificabilidad:

- Superficie de parcela: 740,28 m²_s (según medición realizada en cartografía municipal).
- Altura permitida: 3 plantas.
- Superficie ocupable:
 - Planta baja: 740,28 m².
 - Planta primera: 15 metros, medidos a partir de las alineaciones exteriores = 211,68 m².
 - Planta segunda: 15 metros, medidos a partir de las alineaciones exteriores = 211,68 m².

Por tanto, el aprovechamiento urbanístico de la parcela 6 es 1.163,64 m²_T.

<i>Uso y edificabilidad máxima según el Planeamiento vigente</i>			
Parcela catastral afectada	EQUIPAMIENTOS	ZONAS VERDES	RESIDENCIAL
Parcela 6	0,00 m ²	0,00 m ²	1.163,64 m ² _T

PARCELA 7.

En esta parcela, con una superficie de 3.411,16 m²_s, se aplicarán los parámetros urbanísticos establecidos por la Normativa del POM vigente para la Zona de Ordenanza Dotaciones Públicas y Privadas y, subsidiariamente, los establecidos para las Zonas Residencial Mixta de Media Densidad y Residencial Mixta de Alta Densidad.

<i>Uso y edificabilidad máxima según el Planeamiento vigente</i>			
Parcela catastral afectada	EQUIPAMIENTOS	ZONAS VERDES	RESIDENCIAL
Parcela 7	3.411,16 m ² _s	0,00 m ²	0,00 m ²

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

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

Por todo lo anteriormente expuesto se puede concluir que, el uso y la edificabilidad máxima establecida por el planeamiento municipal vigente en las parcelas objeto de la Modificación n.º 3 es la siguiente:

<i>Uso y edificabilidad máxima según el Planeamiento vigente</i>			
Parcela catastral afectada	EQUIPAMIENTOS	ZONAS VERDES	RESIDENCIAL
Parcela 5	0,00 m ²	0,00 m ²	6.532,26 m ² _T
Parcela 6	0,00 m ²	0,00 m ²	1.163,64 m ² _T
Parcela 7	3.411,16 m ² _S	0,00 m ²	0,00 m ²
TOTAL	3.411,16 m ² _S	0,00 m ²	7.695,90 m ² _T

2. MEMORIA JUSTIFICATIVA.

2.1 DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA.

Como queda dicho en la Memoria Informativa, es de interés general para el Municipio redactar el presente documento de Modificación Puntual del Plan de Ordenación Municipal de Manzanares con el objeto de cambiar la calificación urbanística de distintas parcelas de la localidad, para ello se deben realizar las siguientes Modificaciones:

1. Trasvasar las dotaciones públicas previstas por la Modificación Puntual n.º 14 del POM de Manzanares (Aprobada Definitivamente por la CPOTyU en sesión de 18/10/2018) en la parcela del “antiguo casino” situada en la calle San Marcos n.º 2 (en adelante, parcela 1) a la parcela de propiedad municipal situada en la calle San Blás n.º 13 (en adelante, parcela 2).

El objeto de esta modificación es favorecer la comercialización del futuro edificio residencial a ejecutar en la parcela 1, trasvasando la carga existente en la actualidad, consistente en la obligatoriedad de dejar un local dotacional público en la planta baja del futuro edificio, a una parcela de propiedad municipal.

3. Adecuar la calificación urbanística de las parcelas, de propiedad municipal, situadas en la c/ Encina y c/ Matadero (en adelante, parcelas 5 y 6), actualmente con calificación Residencial Mixta de Alta Densidad y uso característico residencial, al uso dotacional de equipamiento público previsto para estas parcelas por el Ayuntamiento de Manzanares, con la calificación Dotaciones Públicas y Privadas. Para ello, se debe trasvasar dicha edificabilidad residencial a la parcela del número 2 de la calle Maestra Doña Libia (en adelante, parcela 7), donde se encontraba el antiguo “C.E.I.P. Divina Pastora” (hoy en día sin uso), actualmente calificada como Dotaciones Públicas y Privadas, quedando calificada tras la Modificación como Residencial Mixta de Media Densidad.

El objeto de esta modificación es facilitar el desarrollo urbanísticos de los recursos del suelo de las parcelas afectadas.

Como se comprobará en los siguientes apartados, en ningún caso estas modificaciones suponen incremento de la edificabilidad residencial que pueda generar un incremento de la intensidad edificatoria en el ámbito de la zona de ordenación urbanística donde se encuentran las parcelas, o disminución del techo dotacional del Municipio. Ahora bien, el señalamiento o variación de los sistemas generales y/o locales de dotaciones públicas, es una alteración de la Ordenación Estructural del planeamiento vigente que requerirá de una Modificación Puntual del Plan de Ordenación Municipal, cuya aprobación definitiva corresponderá a la Consejería competente en materia de Ordenación Territorial y Urbanística.

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

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

2.2 DETERMINACIONES DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA.

2.2.1 Alineaciones establecidas en la Modificación.

La presente Modificación únicamente altera las alineaciones establecidas por el POM vigente para la parcela 2 ajustándose el perímetro actual, ya que la calificación urbanística resultante de la presente Modificación no precisa de los retranqueos establecidos por el planeamiento municipal en el año 2008.



Alineaciones de la parcela 2 sobre extracto del Plano O-2 Modificado: Alineaciones.

2.2.2 Calificación urbanística.

PARCELAS 1 y 2.

Como se menciona con anterioridad, el trasvase de las dotaciones públicas previstas en la parcela 1 por la Modificación Puntual n.º 14 a la parcela 2 implica el cambio de la calificación urbanística de ambas parcelas. De esta forma, la parcela 1 queda calificada exclusivamente como “Residencial Mixta de Alta Densidad” con uso característico residencial mientras que la parcela 2 queda calificada como Dotacional Público donde convergen dos usos: el uso de zonas verdes y el uso de equipamiento deportivo siéndoles de aplicación lo establecido en sus correspondientes zonas de ordenanza, “Dotaciones Públicas y Privadas” y “Espacios Libres y Zonas Verdes”.

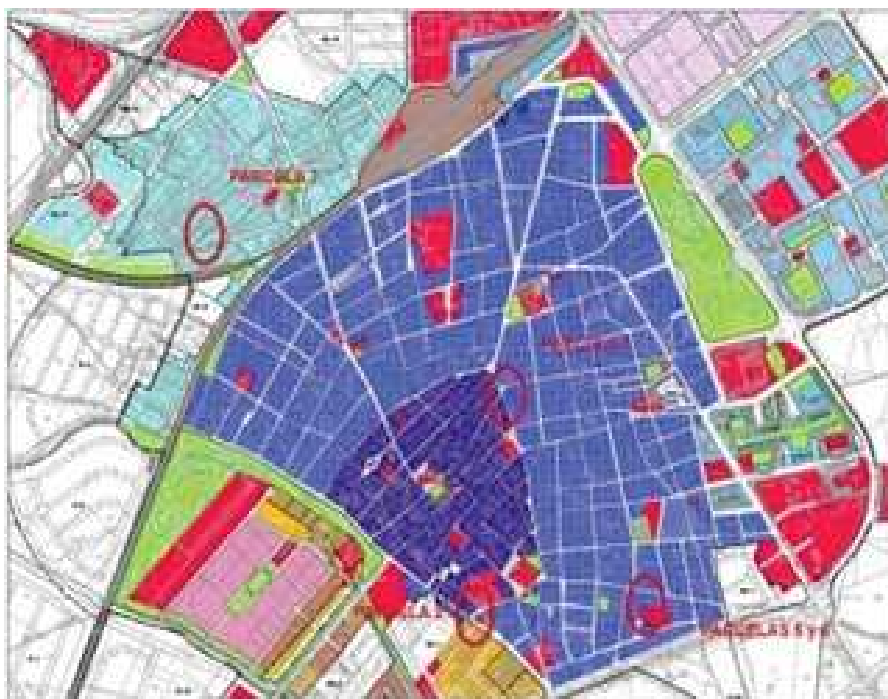
PARCELAS 5, 6 y 7.

Por último, el trasvase de la edificabilidad residencial de las parcelas 5 y 6 a la parcela 7 implica el cambio de la calificación urbanística de las mismas. De esta forma, parte de la parcela 5 mantiene la calificación actual de “Residencial Mixta de Alta Densidad” con uso característico residencial mientras que la otra parte de la parcela 5 y la parcela 6 quedan calificadas como “Dotaciones Públicas y Privadas” siendo el uso asignado el dotacional público pero sin especificar el uso pormenorizado.

Asimismo, en la parcela 7 se cambia la calificación urbanística a “Residencial Mixta de Media Densidad” con uso característico el residencial.

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

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



--- LIMITE DE SUELO URBANO	RESIDENCIAL MIXTA DE ALTA DENSIDAD	TALLERES Y SERVICIOS
--- LIMITE AREAS DE REPARTO Y SECTORES	RESIDENCIAL MIXTA DE MEDIA DENSIDAD	INDUSTRIAL
SUELO SIN TRAMAR SECTORES Y AREAS DE REPARTO	RESIDENCIAL MIXTA ESPECIAL (Se indica edificabilidad por manzanas en m ² /m ²)	DOTACIONES PUBLICAS Y PRIVADAS
ESPACIOS PRIVADOS NO OCUPABLES POR EDIFICACION	CASCO ANTIGUO	ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES
RESIDENCIAL AISLADA EN EL ANTIGUO PLAN PARCIAL 2A	RESIDENCIAL ADOSADA	FERROVIARIO
	RESIDENCIAL AISLADA	VIAS PECUARIAS

Calificación urbanística de las parcelas modificadas sobre extracto del Plano O-3 Modificado: Zonificación.

2.2.3 Cálculo del aprovechamiento urbanístico en las parcelas modificadas.

Para comprobar si con el cambio de calificación urbanística de las parcelas se ha incrementado el aprovechamiento urbanístico lucrativo y/o se ha disminuido la edificabilidad dotacional se deben aplicar los parámetros urbanísticos establecidos por el Planeamiento vigente para las Zonas de Ordenanza de aplicación.

1. Modificación N.º 1:

PARCELA 1.

Una vez trasvasadas las dotaciones públicas a la parcela 2, el techo dotacional previsto por la Modificación Puntual N.º 14 del POM de Manzanares de 177,57 m²_T se convierte en techo residencial por lo que el aprovechamiento urbanístico resultante en la parcela del “antiguo casino” será el sumatorio total.

Edificabilidad máxima según Modificación	
Techo RESIDENCIAL	2.847,00 + 177,57 m ²
Techo DOTACIONAL	0,00 m ²
Techo TOTAL	3.024,57 m ²

Por tanto, el uso y la edificabilidad máxima establecida por la presente Modificación en la parcela 1 es la siguiente:

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

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

Uso y edificabilidad máxima según Modificación			
Parcela catastral afectada	EQUIPAMIENTOS	ZONAS VERDES	RESIDENCIAL
Parcela 1	0,00 m ²	0,00 m ²	3.024,57 m ² _T

PARCELA 2.

Ajustados los límites de la parcela a la realidad existente, obtenemos que el uso y la edificabilidad máxima establecida por la presente Modificación en la parcela 2 es la siguiente:

Uso y edificabilidad máxima según Modificación			
Parcela catastral afectada	EQUIPAMIENTOS	ZONAS VERDES	RESIDENCIAL
Parcela 2	525,33 m ² _S	393,76 m ² _S	0,00 m ²

En resumen, el uso y la edificabilidad máxima prevista por la presente Modificación en las parcelas de referencia es la siguiente:

Uso y edificabilidad máxima según Modificación			
Parcela catastral afectada	EQUIPAMIENTOS	ZONAS VERDES	RESIDENCIAL
Parcela 1	0,00 m ²	0,00 m ²	3.024,57 m ² _T
Parcela 2	525,33 m ² _S	393,76 m ² _S	0,00 m ²

Como se puede comprobar en las tablas adjuntas, si se compara la situación de partida y la situación modificada, existe un incremento del uso dotacional de 34,03 m²_S.

Uso DOTACIONAL (Dotaciones Públicas y Privadas y Espacios Libres y Zonas Verdes)		
Parcelas catastrales afectadas	PLANEAMIENTO VIGENTE	MODIFICACIÓN
Parcela 1	885,06 m ² _S	0,00 m ²
Parcela 2	0,00 m ²	919,09 m ² _S
Superficie Total	885,06 m ² _S	919,09 m ² _S

Del mismo modo, tras la Modificación hay una reducción de la edificabilidad residencial de 2.179,89 m²_T.

Uso RESIDENCIAL (Residencial Mixta de Alta Densidad)		
Parcelas catastrales afectadas	PLANEAMIENTO VIGENTE	MODIFICACIÓN
Parcela 1	2.847,00 m ² _T	3.024,57 m ² _T
Parcela 2	2.357,46 m ² _T	0,00 m ²
Superficie Total	5.204,46 m ² _T	3.024,57 m ² _T

3. Modificación N.º 3:

PARCELA 5.

Como se menciona con anterioridad, parte de esta parcela se califica como Dotaciones Públicas y Privadas mientras que el resto sigue siendo Residencial Mixta de Alta Densidad.

Por tanto, aplicando los parámetros urbanísticos establecidos por la Normativa del POM vigente para la Zona de Ordenanza Dotaciones Públicas y Privadas y los establecidos en la Zona Residencial Mixta de Alta Densidad, se obtiene la siguiente edificabilidad:

- Superficie de parcela calificada como Dotaciones Públicas y Privadas: 3.686,08 m²_S (según medición realizada en cartografía municipal).
- Superficie de parcela calificada como Residencial Mixta de Alta Densidad: 1.308,92 m²_S (según medición realizada en cartografía municipal).
- Altura permitida: 3 plantas.
- Superficie ocupable:
 - Planta baja: 1.308,92 m².
 - Planta primera: 15 metros, medidos a partir de las alineaciones exteriores = 768,63 m².
 - Planta segunda: 15 metros, medidos a partir de las alineaciones exteriores = 768,63 m².

Por tanto, el aprovechamiento urbanístico de la parcela 5 es 2.846,18 m²_T.

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

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

Uso y edificabilidad máxima según el Planeamiento vigente			
Parcela catastral afectada	EQUIPAMIENTOS	ZONAS VERDES	RESIDENCIAL
Parcela 5	3.686,08 m ² _s	0,00 m ²	2.846,18 m ² _T

PARCELA 6.

Una vez modificada la calificación de la parcela a Dotaciones Públicas y Privadas, los parámetros urbanísticos a aplicar serán los establecidos en el artículo 5.11 de la Normativa del POM vigente y, subsidiariamente, los establecidos en la Zona Residencial Mixta de Alta Densidad.

Uso y edificabilidad máxima según el Planeamiento vigente			
Parcela catastral afectada	EQUIPAMIENTOS	ZONAS VERDES	RESIDENCIAL
Parcela 6	740,28 m ² _s	0,00 m ²	0,00 m ²

PARCELA 7.

Una vez modificada la calificación de la parcela a Residencial Mixta de Media Densidad, los parámetros urbanísticos a aplicar serán los establecidos en el artículo 5.3 de la Normativa del POM vigente y, subsidiariamente, los establecidos en la Zona Residencial Mixta de Alta Densidad, obteniéndose la siguiente edificabilidad:

- Superficie de parcela: 3.411,16 m²_s (según medición realizada en cartografía municipal).
- Altura permitida: 3 plantas.
- Superficie ocupable:
 - Planta baja: 3.411,16 m².
 - Planta primera: 15 metros, medidos a partir de las alineaciones exteriores = 2.180,23 m².
 - Planta segunda: 15 metros, medidos a partir de las alineaciones exteriores = 2.180,23 m².

Por tanto, el aprovechamiento urbanístico de la parcela 7 es 7.771,62 m²_T.

Uso y edificabilidad máxima según el Planeamiento vigente			
Parcela catastral afectada	EQUIPAMIENTOS	ZONAS VERDES	RESIDENCIAL
Parcela 7	0,00 m ²	0,00 m ²	7.771,62 m ² _T

En resumen, el uso y la edificabilidad máxima prevista por la presente Modificación en las parcelas de referencia es la siguiente:

Uso y edificabilidad máxima según Modificación			
Parcela catastral afectada	EQUIPAMIENTOS	ZONAS VERDES	RESIDENCIAL
Parcela 5	3.686,08 m ² _s	0,00 m ²	2.846,18 m ² _T
Parcela 6	740,28 m ² _s	0,00 m ²	0,00 m ²
Parcela 7	0,00 m ²	0,00 m ²	7.771,62 m ² _T
TOTAL	4.426,36 m ² _s	0,00 m ²	10.617,80 m ² _T

Como se puede comprobar en las tablas adjuntas, si se compara la situación de partida y la situación modificada, existe un incremento del uso dotacional público de 1.015,20 m²_s.

Uso DOTACIONAL (Dotaciones Públicas y Privadas y Espacios Libres y Zonas Verdes)		
Parcelas catastrales afectadas	PLANEAMIENTO VIGENTE	MODIFICACIÓN
Parcela 5	0,00 m ²	3.686,08 m ² _s
Parcela 6	0,00 m ²	740,28 m ² _s
Parcela 7	3.411,16 m ² _s	0,00 m ²
Superficie Total	3.411,16 m ² _s	4.426,36 m ² _s

Del mismo modo, tras la Modificación hay un incremento de la edificabilidad residencial de 2.921,90 m²_T.

Uso RESIDENCIAL (Residencial Mixta de Alta Densidad)		
Parcelas catastrales afectadas	PLANEAMIENTO VIGENTE	MODIFICACIÓN
Parcela 5	6.532,26 m ² _T	2.846,18 m ² _T
Parcela 6	1.163,64 m ² _T	0,00 m ²

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

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

Uso RESIDENCIAL (Residencial Mixta de Alta Densidad)		
Parcelas catastrales afectadas	PLANEAMIENTO VIGENTE	MODIFICACIÓN
Parcela 7	0,00 m ²	7.771,62 m ² _T
Superficie Total	7.695,90 m ² _T	10.617,80 m ² _T

Por todo lo anteriormente expuesto se puede concluir que, la presente Modificación aumenta ligeramente la edificabilidad residencial en 742,01 m²_T. Por tanto, de conformidad con lo establecido en el artículo 21 del Reglamento de Planeamiento, este aumento de edificabilidad residencial, implica la obtención de las siguientes cesiones de suelo:

Cesiones respecto al incremento de edificabilidad residencial (742,01 m ²)	
Zonas Verdes (18 m ² _s /m ² _T) - art. 21.4 del RP	133,56 m ² _s
Equipamiento Público (20 m ² _s /m ² _T) - art. 21.4 del RP	148,40 m ² _s
Superficie Total	281,96 m ² _s

Por lo tanto, de conformidad con el artículo 120.1.a) del Reglamento de Planeamiento, la presente Modificación aumenta ligeramente la edificabilidad residencial en 742,01 m²_T de la localidad así como la proporción y calidad de las dotaciones públicas en 767,27 m²_s.

2.3 JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LOS REQUISITOS ESTABLECIDOS EN EL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO DE LA ZONA VERDE PROPUESTA.

La Zona Verde establecida en la parcela 2 tiene la consideración de Sistema Local y cumple todos los requisitos indicados en el artículo 24 del Reglamento de Planeamiento para las Áreas de Juego ya que cuenta con una superficie mayor de 200 m² y permite inscribir en ella un círculo de 12 metros de diámetro.

2.4 NATURALEZA DE LA INNOVACIÓN PROPUESTA.

El cambio de la calificación urbanística de las parcelas objeto de la presente Innovación, si bien no altera el uso global, si incrementa ligeramente la intensidad edificatoria y la densidad en la zona de ordenación urbanística donde se ubican. Asimismo, modifica la configuración de los sistemas generales previstos por el POM, considerándose por lo tanto que altera las determinaciones de la Ordenación Estructural previstas por el POM, conforme a lo establecido en el artículo 24.1 del TR.LOTAU y concordante del RP.LOTAU.

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

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

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

En este sentido, la Innovación propuesta aunque altera ligeramente la ordenación estructural prevista por el POM, no modifica el modelo urbano predefinido ni conlleva la reconsideración total de la ordenación urbanística, teniendo por lo tanto la naturaleza de Modificación de la ordenación urbanística, no pudiéndose considerar Revisión.

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

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

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

Como se ha comentado con anterioridad, la presente Modificación afecta exclusivamente a las determinaciones gráficas de dos planos del POM vigente:

- Plano de Ordenación O-2: Alineaciones. Hoja 31.
- Plano de Ordenación O-3: Zonificación.

Asimismo, con objeto de cumplir la observación técnica indicada por la CPOTyU en el informe emitido con fecha 6 de mayo de 2022, se incorporan dos planos más a escala 1:500, denominados O-3.1 y O-3.2, donde se recogen la calificación modificada de las parcelas 2 y 5 - 6.

2.5 JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS OBSERVACIONES TÉCNICAS DEL INFORME DE LA PONENCIA TÉCNICA DE LA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE 6 DE MAYO DE 2022.

En el presente apartado se justifica el cumplimiento de las cuestiones planteadas en las Observaciones Técnicas del Informe de la Ponencia Técnica de la CPOTyU de fecha 6 de mayo de 2022 que se han incorporado a lo largo del documento.

Las observaciones técnicas con las cuestiones a subsanar son las siguientes:

7.- OBSERVACIONES TÉCNICAS:

El Documento Técnico se deberá perfeccionar, según se indica en las siguientes Observaciones:

- Ampliar la justificación del “interés general” en el que se basa el hecho que provoca que el Ayuntamiento aborde la redacción de la presente Modificación Puntual, pudiendo estar basado en argumentos relacionados con facilitar el desarrollo óptimo del recurso del suelo afectado, considerando además el destino del mismo, mejor comercialización futura en orden a la edificación posterior, etc., etc.

Como se puede comprobar en los apartados 0.1 y 2.1 del presente Documento, se detalla el objeto de las Modificaciones a realizar. De esta forma, se justifica que el objeto de la Modificación n.º 1 consistente en trasvasar las dotaciones públicas previstas por la Modificación Puntual n.º 14 del POM en la parcela del “antiguo casino” (parcela 1) a la parcela situada en la calle San Blás n.º 13 (parcela 2) es el de favorecer la comercialización del futuro edificio residencial a ejecutar en la parcela 1, trasvasando la carga existente en la actualidad, consistente en la obligatoriedad de dejar un local dotacional público en la planta baja del futuro edificio, a una parcela de propiedad municipal.

Por otro lado, el objeto de la Modificación n.º 3 consistente en adecuar la calificación urbanística de las parcelas situadas en la c/ Encina y c/ Matadero (parcelas 5 y 6) al uso dotacional de equipamiento público y trasvasar su edificabilidad residencial a la parcela donde se encontraba el antiguo “C.E.I.P. Divina Pastora” (parcela 7) es el de facilitar el desarrollo urbanístico de los recursos del suelo de las parcelas afectadas.

- Deberá especificarse la titularidad pública y/o privada del Suelo de las cinco parcelas que se ven afectadas por la Modificación Puntual.

En base a lo establecido en el Certificado adjunto emitido por el Secretario General del Ayuntamiento de Manzanares la titularidad de las parcelas 2, 5, 6 y 7 objeto de Modificación son de propiedad municipal.

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

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

- Deberá especificarse expresamente el destino Público y/o Privado del suelo Dotacional procedente del cambio de Calificación.

Como se puede comprobar a lo largo del documento y, concretamente, en el apartado 2.2.2 de la Memoria Justificativa, las parcelas afectadas por la Zona de Ordenanza “Dotaciones Públicas y Privadas” están calificadas expresamente como dotacional público.

- Además de en el Plano de Zonificación O-3, deberán incorporarse a otros dos planos, a menor escala gráfica, en los que se recojan las parcelas 2, 5 y 6 una vez modificada la Calificación de las mismas, al objeto de detallar la nueva ubicación del Suelo Dotacional y de Zonas Verdes que se localizarán sobre ellas.

En los apartados 0.2 y 2.4 del presente Documento, se especifica que el cambio de la calificación urbanística de las parcelas conlleva la modificación de las determinaciones gráficas de dos planos del POM vigente:

- Plano de Ordenación O-2: Alineaciones. Hoja 31.
- Plano de Ordenación O-3: Zonificación.

Asimismo, con objeto de cumplir la observación técnica indicada por la CPOTyU, se incorporan dos planos más a escala 1:500, denominados O-3.1 y O-3.2, donde se recogen la calificación modificada de las parcelas 2 y 5 - 6.

- Igualmente, y en cuanto al Suelo con destino Dotacional y/o Zonas Verdes, deberán distinguirse expresamente Sistemas Generales de Sistemas Locales, antes y después de la Modificación Puntual.

De conformidad con lo establecido en la Disposición Preliminar del TR.LOTAU se define como Sistema General “La dotación integrante de la ordenación estructural establecida por el planeamiento, compuesta por los elementos determinantes para el desarrollo urbanístico y, en particular, las dotaciones básicas de comunicaciones, espacios libres y equipamientos comunitarios, cuya funcionalidad y servicio abarcan más de una actuación urbanizadora o ámbito equivalente” y como Sistema local “La dotación complementaria de las definidas como generales e integrante de la ordenación detallada establecida en el planeamiento”, ambos sistemas tienen la condición de bien de dominio público.

Coloquialmente, se puede entender por Sistemas Generales las dotaciones al servicio de la totalidad o de la mayor parte de la comunidad local, mientras que los Sistemas Locales son las dotaciones que están al servicio predominante de un “barrio” o ámbito de ejecución concreto.

Por lo anteriormente expuesto se puede afirmar que todas las parcelas objeto de la Modificación calificadas como Dotacional, ya sean con uso pormenorizado de Zonas Verdes o Equipamientos, tienen la consideración de Sistemas Locales puesto que dan servicio a zonas concretas de la población tanto antes como después de la Modificación.



- Relacionado con el apartado anterior, deberá justificarse también, que la MP nº 21/POM, no afecta a Zonas Verdes anteriormente previstas que requieran Informe Previo Favorable de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo y del Dictamen del Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha, dada la singularidad de los 381,26 m² s de Zonas Verdes procedentes de la MP nº 18/POM, puesto que la mencionada superficie nunca llegó a existir físicamente.

Como se justifica en el apartado 1.3.5 de la Memoria Informativa del presente Documento, la superficie estimada de Zonas Verdes y Equipamientos en la parcela 1 se corresponde con el deber de cesión establecido por la legislación urbanística de aplicación al incrementarse el aprovechamiento objetivo del ámbito con la Modificación Puntual N.º 14 del POM de Manzanares (Aprobada Definitivamente por la CPOTyU en sesión de 18 de octubre de 2018).

Ahora bien, como se justifica en la citada Modificación N.º 14, dada la imposibilidad física de materializar estas cesiones de suelo dotacional público en el ámbito correspondiente y, de conformidad con lo establecido en el art. 69.1.1.3 del TR.LOTAU, fueron sustituidas por el compromiso de entregar a la administración una superficie edificada equivalente dentro de un complejo inmobiliario urbanístico ubicado en esta parcela calificada como bien dotacional público. Por tanto, al no efectuarse las cesiones de zonas verdes, no resulta preceptivo requerir Informe a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo ni Dictamen al Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha.

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

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

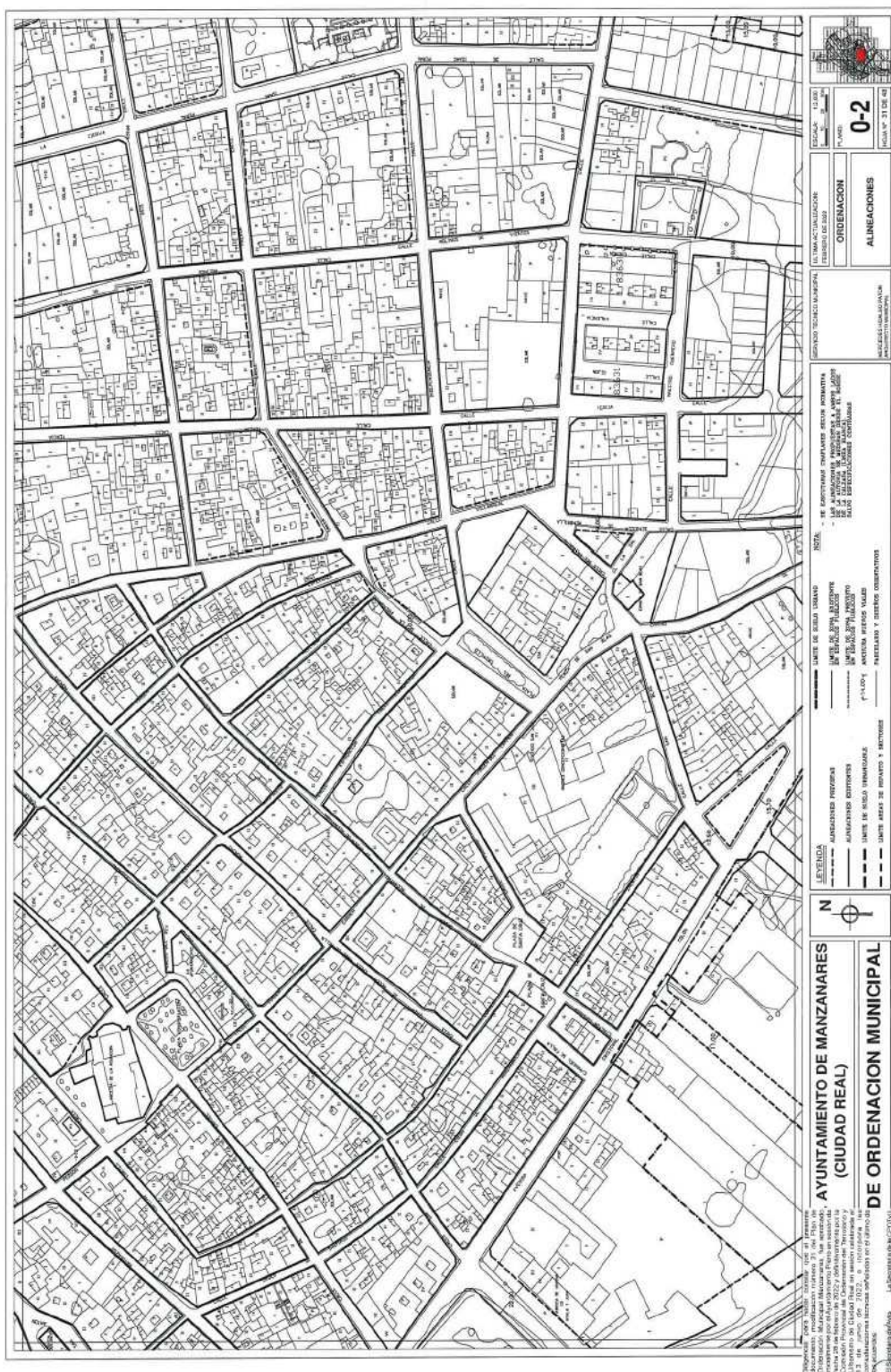
Manzanares, 25 de julio de 2022.- El Alcalde, Julián Nieva Delgado.

3. PLANOS.



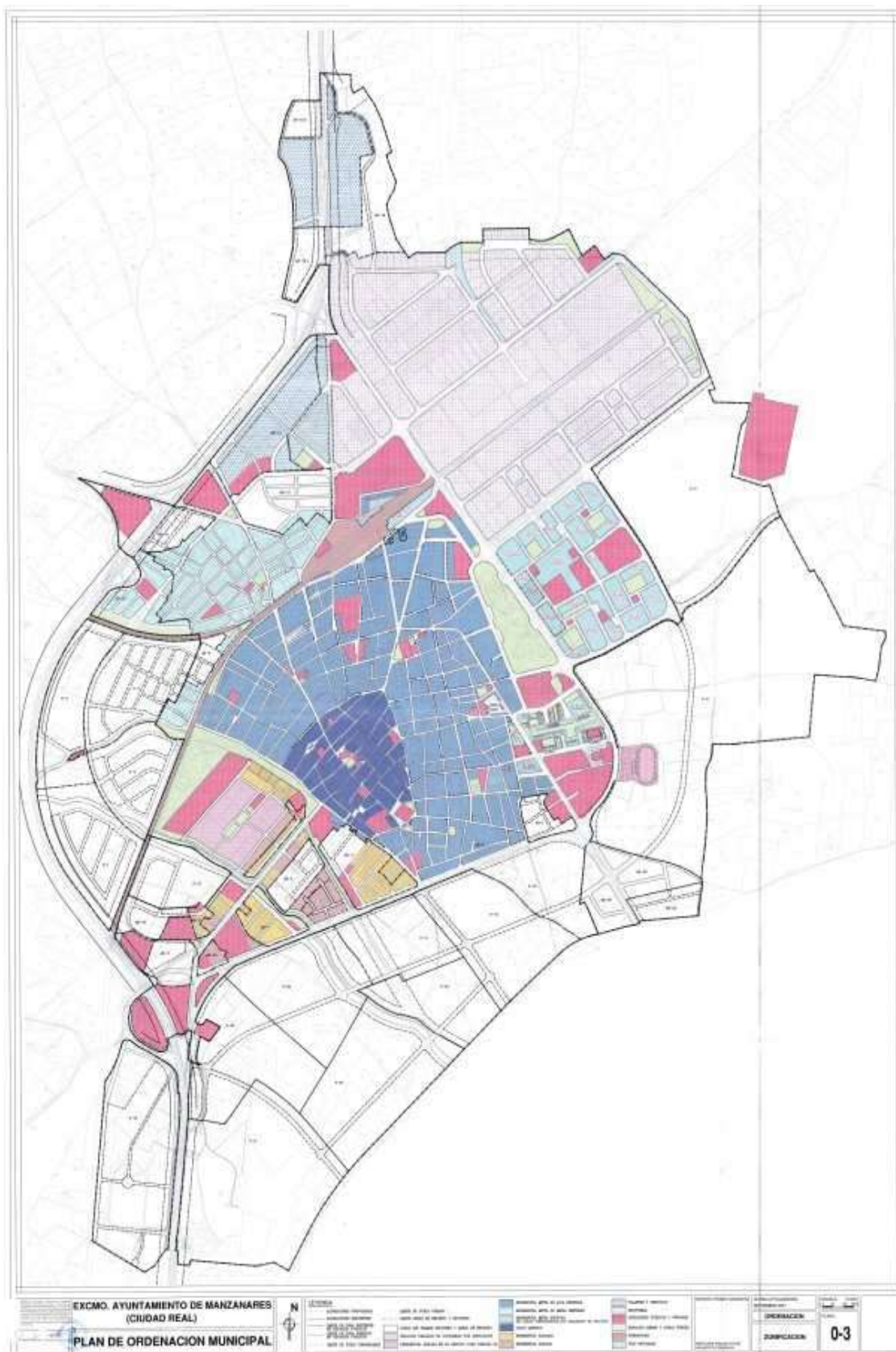
Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

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



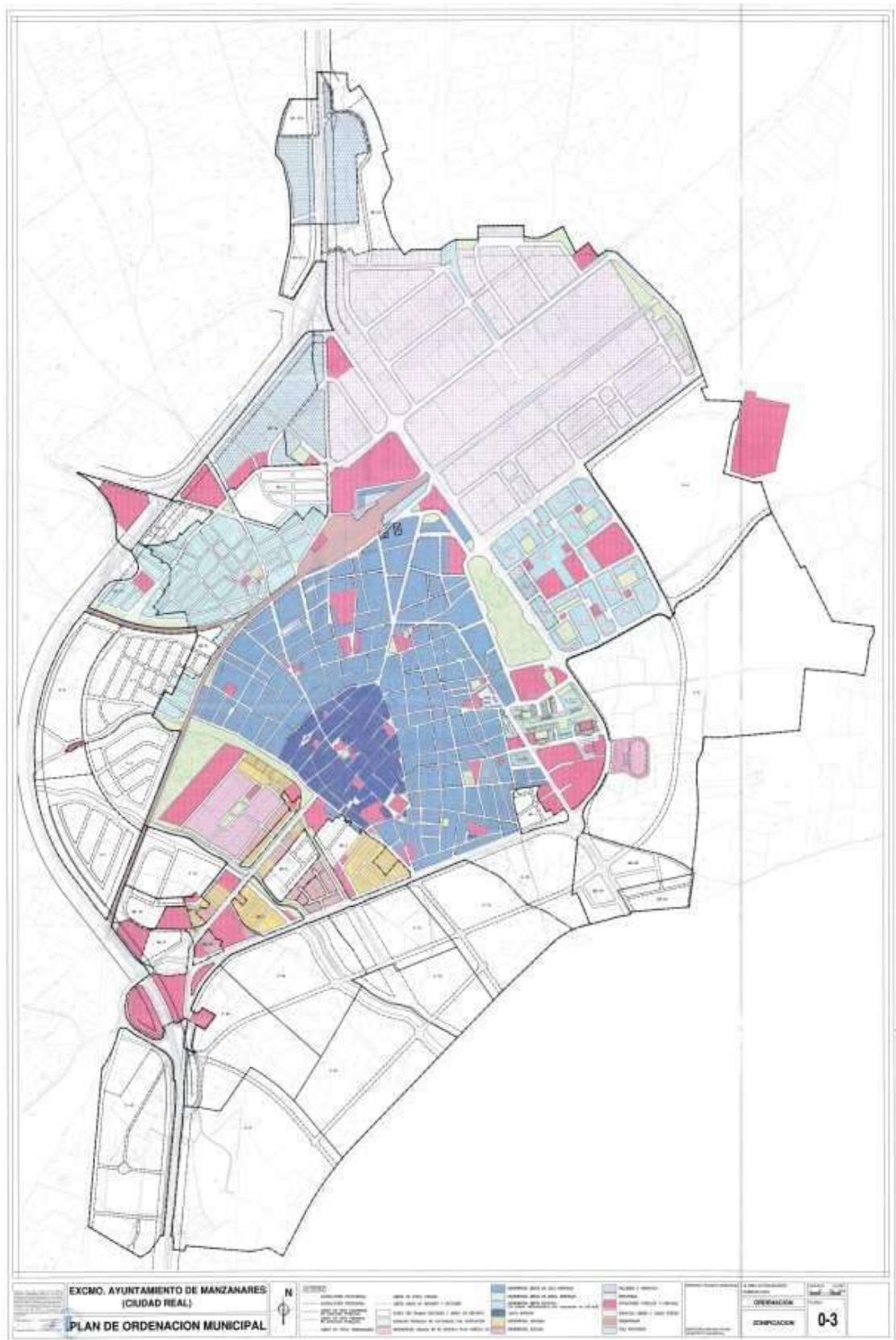
Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

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



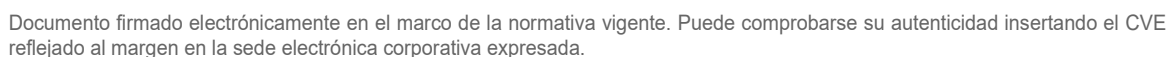
Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

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



Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

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





Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

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