



EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE MANZANARES (C. REAL)

ANUNCIO

El Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 31 de octubre de 2017, acordó aprobar definitivamente la modificación puntual número 13 (Ordenación Detallada) del Plan de Ordenación Municipal, ajustándose su tramitación a lo dispuesto en los artículos 39 y concordantes del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha, y artículos 119.2 y 152.2 del Decreto 248/2004, de 14 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de la Ley 2/1998, de 4 de junio.

En cumplimiento de lo previsto en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local, artículo 25.2 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, artículo 42.2 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha, y artículo 157 del Decreto 248/2004, de 14 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de la Ley 2/1998, de 4 de junio, se pone en conocimiento público la aprobación definitiva de dicha modificación puntual a efectos de su eficacia y entrada en vigor, transcribiéndose a continuación el contenido de la misma:

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 13

Se modifica el punto 1.6.1

TEXTO VIGENTE

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 art. 165 de la Ley 2/98. El Ayuntamiento podrá ampliar a concretar esta lista mediante una ordenanza municipal.

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

.../...

PROPUESTA MODIFICACIÓN

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 art. 165 del Decreto Legislativo 1/2010. El Ayuntamiento podrá ampliar a concretar esta lista mediante una ordenanza municipal.

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

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.

.../...

Se modifica el punto 3.2.3

TEXTO VIGENTE

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 opacas, de cualquier material que ofrezca estabilidad y durabilidad suficientes, tendrán una altura mínima de dos metros respecto a la rasante de la acera y estarán acabadas con colores similares a los de las fachadas del entorno.

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.

.../...

PROPUESTA MODIFICACIÓN

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.

.../...

Se crea el punto 3.2.4 con el siguiente texto:

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.

Se modifica el punto 3.8.2.3

TEXTO VIGENTE

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.

.../...

PROPUESTA MODIFICACIÓN

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.

.../...

Se modifica el punto 5.2.3

TEXTO VIGENTE

5.2.3.- Podrán admitirse puntualmente retranqueos, siempre que el proyecto prevea un muro predominantemente ciego en la alineación, de altura equivalente a una planta de edificación, con el fin de garantizar el cierre visual del espacio público, y prevea un tratamiento específico para las medianerías de los edificios colindantes que vayan a quedar vistas, que permita integrarlas como fachadas. En los espacios libres resultantes, no se admitirá, en principio, ningún tipo de edificación, salvo especificación en contrario en los Estudios de Detalle o Planes Especiales citados en el artículo anterior.

.../...

PROPUESTA MODIFICACIÓN

5.2.3.- Podrán admitirse retranqueos puntuales, siempre y cuando la edificación esté alineada a vial en partes sustanciales de la misma, de forma que se mantenga y remarque la continuidad de la alineación oficial del sistema vial en el que se apoya y el proyecto prevea un muro predominantemente ciego en la alineación, de altura equivalente a una planta de edificación, con el fin de garantizar el cierre visual del espacio público, y prevea un tratamiento específico para las medianerías de los edificios colindantes que vayan a quedar vistas, que permita integrarlas como fachadas. En los espacios libres resultantes, no se admitirá, en principio, ningún tipo de edificación, salvo especificación en contrario en los Estudios de Detalle o Planes Especiales citados en el artículo anterior.

.../...

Se crea el punto 5.2.3.bis, con el siguiente texto:

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 éstas no estén destinadas al uso residencial, sean de una planta y alcancen una altura máxima de 5 metros medidos 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.

Se modifica el punto 5.10.2

TEXTO VIGENTE

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 diáfanos de 2,0 metros de altura, que en ningún caso invadirán la vía pública. Previa autorización municipal, por razones de diseño o para la mejor integración de edificaciones de estética singular o no convencional en el entorno urbano, podrá no construirse la totalidad o parte de tal cerramiento. 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. 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.

.../...

PROPUESTA MODIFICACIÓN

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 diáfanos de 2,0 metros de altura, que en ningún caso invadirán la vía pública. Previa autorización municipal, por razones de diseño o para la mejor integración de edificaciones de estética singular o no convencional en el entorno urbano, podrá no construirse la totalidad o parte de tal cerramiento. 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.

Se modifica el punto 5.10.3.1

TEXTO VIGENTE

5.10.3.1.- 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.

.../...

PROPUESTA MODIFICACIÓN

5.10.3.1.- 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)

.../...

Se modifica el punto 5.10.3.2

TEXTO VIGENTE

5.10.3.2.- 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.

.../...

PROPUESTA MODIFICACIÓN

5.10.3.2.- 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.

.../...

Se modifica el punto 5.10.3.3

TEXTO VIGENTE

5.10.3.3.- 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.

.../...

PROPUESTA MODIFICACIÓN

5.10.3.3.- 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 .

.../...

Contra la aprobación definitiva de la presente modificación puntual del Plan de Ordenación Municipal, podrá interponerse en el plazo de dos meses, recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Castilla-La Mancha, sin perjuicio de que pueda interponer cualquier otro que estime procedente, todo ello de conformidad con lo dispuesto en los artículos 10, 25.1 y 46.1 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

Manzanares, 24 de noviembre de 2017

EL ALCALDE,



[Handwritten signature in blue ink]