



## **MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA MODIFICACIÓN Nº 13 DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE MANZANARES**

### **1.- OBJETO DE LA MEMORIA**

La presente modificación puntual tiene por objeto revisar la Ordenación Detallada de determinados artículos de la Normativa del actual POM, aprobado por la Comisión Provincial de Urbanismo de Ciudad Real, en fecha 08 de julio de 2003, de acuerdo con el punto 1.3 de dicho Plan de Ordenación Municipal y arts. 39 y concordantes del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla – La Mancha, con el fin de mejorar tanto el aspecto estético de las edificaciones, así como definir con una mayor precisión alguna norma que pueda dar lugar a diferentes interpretaciones.

Se pretende igualmente corregir un error detectado en las alineaciones del polígono industrial de SEPES, así como actualizar 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.

Todo lo comentado anteriormente se refleja tras la memoria justificativa, pudiendo visionarse a la vez el artículo afectado tanto en su redacción vigente como la propuesta mediante la siguiente modificación puntual.

### **2.- MEMORIA JUSTIFICATIVA**

A continuación se enumeran los artículos afectados por la presente modificación puntual, con su correspondiente justificación:

#### **ARTÍCULO 1.6.1.**

Con fecha 22 de junio de 2016, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo (CPOTyU) Aprueba Definitivamente el documento de Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos del POM de Manzanares.

Este documento tiene por objeto la protección y conservación de los bienes inmuebles y espacios urbanos que por sus valores arquitectónicos, históricos, artísticos, culturales, ambientales u otros; son susceptibles de ser considerados como catalogables según la legislación sectorial aplicable.

Las obras que se realicen en los edificios, elementos o conjuntos afectados por este Catálogo, deben tener por objeto adecuarlos a los usos y costumbres actuales sin pérdida de los valores ambientales y tipológicos que poseen.

Por tanto, para garantizar el cumplimiento de este objeto y facilitar el seguimiento a los Servicios Técnicos Municipales se acuerda que, aunque está exenta del pago de tasas municipales la pintura



exterior de los edificios, será necesario comunicarlo para poder establecer los condicionantes que se estimen oportunos.

### **ARTÍCULO 3.2.3 Y LA INCLUSIÓN DEL ART. 3.2.4**

Es obligación de este Ayuntamiento velar por el derecho que tienen todos los ciudadanos a disfrutar de un entorno accesible, con igualdad de condiciones y sin impedimentos discriminatorios. Esto implica realizar las gestiones necesarias para la supresión de las barreras existentes para garantizar la accesibilidad plena.

La existencia de postes de madera en el acerado colocados para sostener los tendidos eléctricos, telefónicos y de alumbrado afectados por demoliciones de edificios constituye una barrera urbanística y arquitectónica que perjudica el tránsito peatonal, sobre todo de aquellas personas con movilidad reducida.

Por todo lo anterior, con el objeto de mejorar la accesibilidad plena, así como para mejorar la imagen estética de la ciudad, se considera necesario retirar los postes que ocupan el acerado.

Para que esto sea posible, las empresas distribuidoras nos indican que para poder grapar los cables en fachada, el cerramiento tiene que ser ejecutado de obra y debe alcanzar una altura mínima de 3,00 metros.

Por tanto, para cumplir con el objetivo anteriormente indicado, se considera oportuno modificar tanto los materiales con los que debe ejecutarse los cerramientos de parcela como la altura de los mismos.

Por otro lado, para garantizar la protección y conservación de los espacios urbanos de interés, se deberán adecuar los cerramientos de las parcelas que conforman el Casco Antiguo en cuanto a materiales y colores.

### **ARTÍCULO 3.8.2.3**

El artículo 3.8.1.1 clasifica las actividades de ocio en diferentes grupos al efecto de determinar qué condiciones deben reunir, siendo el artículo objeto de la presente propuesta de modificación el que regula sus superficies mínimas que han de cumplir los establecimientos.

Ahora bien, existen algunas actividades, que por asimilación a su uso, han de englobarse en un tipo de grupo establecido, y en el que su superficie mínima viene regulada por una legislación sectorial específica, remitiendo en este caso el POM a dicha normativa sectorial cuando así exista.



### **ARTÍCULO 5.2.3 Y CREACIÓN DEL ART. 5.2.3.bis.**

La modificación de dicho artículo pretende definir con mayor claridad los retranqueos permitidos en las edificaciones en la zona cuya tipología es la tradicional cerrada entre medianerías, con el objeto de conseguir una continuidad en la alineación de todas las edificaciones, y obligando en este caso a que la edificación siempre quede sustancialmente alineada con la alineación oficial.

Así mismo, y para evitar la construcción de edificaciones para otros usos complementarios al residencial en el interior de las parcelas que si están permitidos en el POM, tales como cocheras, trasteros, porches... siempre que los mismos no estén alineados a fachada, se hace necesario que se justifique que en dicho solar tiene cabida una edificación alineada a fachada, con el fin de garantizar que en un futuro se mantendrá la tipología que le es de aplicación, en este caso, la tradicional cerrada entre medianerías.

### **ARTÍCULO 5.10.2**

Con la modificación del presente artículo se pretende dar una mayor flexibilidad al diseño y funcionamiento de la actividad, ya que en numerosos casos, la limitación de la anchura de los accesos a la parcela puede limitar el uso de la actividad, habida cuenta del tamaño de algunos de los vehículos actuales y su complicada maniobrabilidad.

Es por ello, que entendiendo que la limitación de los 5,00 m actuales de anchura de acceso a la parcela obedece a la razón de mantener en la vía pública la dotación de aparcamientos existentes, se pretende, siempre que sea de una manera justificada, poder ampliar dichos accesos y siempre que en este caso se habilitaran en el interior de la parcela el número de aparcamiento del espacio público que se vieran afectados con motivo de la ampliación del acceso.

### **ARTÍCULOS 5.10.3.1, 5.10.3.2**

La modificación de dichos artículos tienen por objeto corregir un error detectado en el plano de alineaciones del polígono, al existir unos viales secundarios paralelos al vial principal respecto del que se fijaban los retranqueos mínimos obligatorios, y que no estaban reflejados en actual plano de retranqueos del Polígono Industrial SEPES, aprobada por Ayuntamiento Pleno en sesión de 29 de enero de 2008 (B.O.P. 22/02/2008), fijando de esta manera los retranqueos mínimos obligatorios a dichos viales secundarios, y que se reflejan en el nuevo Plano de retranqueo del Polígono Industrial SEPES anexo a la presente memoria.



**EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MANZANARES**  
**SERVICIO TÉCNICO MUNICIPAL**

**ARTÍCULO 5.10.3.3**

Con la aprobación definitiva por acuerdo del Ayuntamiento Pleno de 26 de abril de 2016 de la nueva Ordenanza Reguladora de Vertidos de Aguas Residuales en el Municipio de Manzanares, se hace necesaria, para el control de dichos vertidos, la ejecución de instalaciones auxiliares, alineadas a fachada y con acceso desde la vía pública.

Es por eso que dicha modificación permita la ejecución de dichas instalaciones auxiliares en los espacios de retranqueo a los efectos de poder ejercer el control de los vertidos en las actividades ubicadas en la Zona Industrial que así lo requieran.

Manzanares, a 18 de agosto de 2017



Fdo. Sergio Noblejas González

Arquitecto Técnico

Jefe del Servicio Técnico Municipal



## **MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº13**

**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 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. 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 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.



**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 discurre 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.

.../...

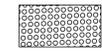
PROPUESTA MODIFICACIÓN

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 .

.../...



-  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

<b>MODIFICACION PUNTUAL Nº 13</b>		FECHA: AGOSTO 2017
SITUACION:	MANZANARES (C.REAL)	ESCALA:
PLANO DE:	POLIGONO INDUSTRIAL- AREAS DE MOVIMIENTO	PLANO Nº: <b>1</b>
 <b>EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MANZANARES</b>		SERVICIO TECNICO MUNICIPAL  <small>Sergio Huelgas Gonzalez Arquitecto Técnico Moal.</small>