

## administración local

### AYUNTAMIENTOS

#### MANZANARES

##### ANUNCIO

Aprobación definitiva de la modificación puntual nº 15 del Plan de Ordenación Municipal de Manzanares.

En sesión plenaria de fecha 16 de diciembre de 2019 se acordó aprobar definitivamente la modificación Puntual número 15 Plan de Ordenación Municipal de Manzanares, no estructural. En el Diario Oficial de Castilla-La Mancha de fecha 20 de enero de 2020, se publicó el acuerdo de aprobación definitiva adoptado por el Pleno de la Corporación. De acuerdo con lo establecido en el artículo 157 del Decreto 248/2004 de 14 de Septiembre de 2004 por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla la Mancha se procede a la publicación del texto integro de las normas urbanísticas que en el mismo se contienen.

##### 0.1 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 y, en particular, en el apartado 4 de dicho artículo.

En este caso, nos encontramos ante una modificación Puntual del vigente Plan de Ordenación Municipal de Manzanares (en adelante, POM), que afecta únicamente a las alineaciones de los terrenos incluidos en una manzana situada en suelo urbano consolidado, justificada a lo largo de este documento, que dará como resultado unos planos de ordenación que vendrán a sustituir exclusivamente a la parte de los planos del POM relativos a este ámbito de actuación.

En particular, esta Memoria, tanto en su parte Informativa como en su parte Justificativa, junto con los 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.

##### 0.2 Objeto de la modificación.

Se redacta el presente documento de modificación Puntual del Plan de Ordenación Municipal de Manzanares para el cambio de alineaciones y la calificación de suelo, sin incremento del aprovechamiento urbanístico, en los terrenos del antiguo Plan Parcial del Polígono Residencial Nuevo Manzanares, Sector II, Zona de Unión, con el objeto de eliminar la conexión prevista entre la calle Trafalgar y la carretera de La Solana, para así obtener una única parcela de una superficie superior a los 4.000 m<sup>2</sup>, que facilite la implantación de distintos productos inmobiliarios, incluido el comercial de gran superficie, actualmente imposibilitada por la fragmentación de la manzana en dos ámbitos distintos.

En este sentido, los mencionados terrenos, actualmente sin uso, se configuran como una alternativa excepcional para la posible implantación de estos usos comerciales de características muy específicas, al contar con tres requisitos imprescindibles para este tipo de actividades: compatibilidad de

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

usos terciarios, centralidad y accesibilidad peatonal y rodada.

No obstante, la previsión de una conexión entre la calle Trafalgar y la carretera de La Solana, primero por el antiguo Plan Parcial que desarrolló el Nuevo Manzanares hace más de 40 años y posteriormente por el Plan de Ordenación Municipal vigente; conexión actualmente sin ejecutar, ha hecho que estos terrenos se fragmenten en dos superficies que, sumadas están próximas a los 4.000 m<sup>2</sup>, pero por separado, carecen de las dimensiones mínimas para la implantación de este tipo de establecimientos comerciales.

Como se expone a lo largo del presente documento, se considera viable la eliminación de la mencionada conexión entre la calle Trafalgar y la carretera de La Solana.

Como se justificará más adelante, la modificación de alineaciones y la calificación de suelo, sin incremento del aprovechamiento urbanístico, es una alteración de la Ordenación Detallada (no estructural) del planeamiento vigente que requerirá de una Modificación Puntual del Plan de Ordenación Municipal, cuya aprobación definitiva corresponderá al Ayuntamiento de Manzanares.

La Modificación propuesta afecta exclusivamente a las determinaciones gráficas de tres de los planos del POM vigente:

§ Plano de Ordenación O-2: Alineaciones. Hojas 26 y 32.

§ Plano de Ordenación O-3: Zonificación.

Esta Modificación no altera, en ningún caso, la ordenanza de Zona Residencial Mixta Especial ni cualquier otra determinación prevista en el POM vigente. Asimismo tampoco implica cesión alguna de terrenos, al no incrementarse el aprovechamiento urbanístico de la zona.

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 número 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 número 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 número 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 Candalaria". (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

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

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

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

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

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

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

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

Ahora bien, se ha de advertir que el ámbito al que se refiere el presente documento fue desarrollado por el Plan Parcial del Polígono Residencial Nuevo Manzanares, Sector II, Zona de Unión, del año 1975, siendo su promotor el Instituto Nacional de Urbanización. Si bien sus determinaciones estarían

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

hoy expresamente derogadas por el instrumento de ordenación urbanística municipal vigente, como se verá, es importante conocerlo para entender el origen de algunas de las decisiones adoptadas por el POM.

### 1.2.- EMPLAZAMIENTO DE LOS TERRENOS OBJETO DE MODIFICACIÓN.

Los terrenos objeto de modificación, con una superficie total aproximada de 4.545,99 m<sup>2</sup>, en medición realizada en cartografía municipal no precisa, se encuentran incluidos en la manzana delimitada por la carretera de La Solana y las calles Azucena, Trafalgar y Duque de Ahumada.



Localización de los terrenos objeto de la modificación en fotografía aérea (Fuente: Google Maps).

Como se ha expresado con anterioridad, estos terrenos proceden de la urbanización y reparcelación del antiguo Plan Parcial del Polígono Residencial Nuevo Manzanares, Sector II, Zona de Unión, y coinciden con la suma de las denominadas por ese Planeamiento de Desarrollo como parcelas 20, 21 y 22, más el ámbito destinado a conexión peatonal entre la calle Trafalgar y la carretera de La Solana, como se verá más adelante.

### 1.3. CARACTERÍSTICAS DEL ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN.

#### 1.3.1.- Información Catastral.

Los terrenos que conforman el ámbito de la Modificación, incluidos en la manzana 87670, están formados por 2 parcelas catastrales:

- Parcela catastral 01, con referencia 8767001VJ6186N0001RT.
- Parcela catastral 02, con referencia 8767002VJ6186N0001DT.

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



Plano de situación de los terrenos objeto de la modificación (Fuente: Oficina virtual del Catastro)

Parcela Catastral 01.

GOBIERNO DE ESPAÑA  
MINISTERIO DE HACIENDA  
SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA  
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

**REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE**  
8767001VJ6186N0001RT

**DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE**

LOCALIZACIÓN:  
CR SOLANA 46[T] Suelo  
13200 MANZANARES [CIUDAD REAL]

USO PRINCIPAL: Suelo sin edif. AÑO CONSTRUCCIÓN: ---

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: 100,000000 SUPERFICIE CONSTRUIDA (m<sup>2</sup>): ---

**PARCELA CATASTRAL**

SITUACIÓN:  
CR SOLANA 46[T]  
MANZANARES [CIUDAD REAL]

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m<sup>2</sup>): 0 SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m<sup>2</sup>): 1.276 TIPO DE FINCA: Suelo sin edificar

**CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE**

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/1000

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

468.600 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89  
Viernes, 13 de Septiembre de 2019

- Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Límite zona verde
- Hidrografía

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

## Parcela Catastral 02.

		SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
		DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO
<b>REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE</b> <b>8767002VJ6186N0001DT</b>		
<b>DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE</b>		
LOCALIZACIÓN		
CR SOLANA 48 Suelo		
13200 MANZANARES [CIUDAD REAL]		
USO PRINCIPAL	Suelo sin edif.	AÑO CONSTRUCCIÓN
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN	100,000000	SUPERFICIE CONSTRUIDA [m <sup>2</sup> ]
<b>PARCELA CATASTRAL</b>		
SITUACIÓN		
CR SOLANA 48		
MANZANARES [CIUDAD REAL]		
SUPERFICIE CONSTRUIDA [m <sup>2</sup> ]	SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA [m <sup>2</sup> ]	TIPO DE FINCA
0	4.195	Suelo sin edificar

**CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE**

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/1000

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

468.600 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89  
Viernes, 13 de Septiembre de 2019

- 468.600 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89
- Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Límite zona verde
- Hidrografía

Según los datos obtenidos del catastro, los terrenos objeto de la Modificación tienen una superficie total de 5.471 m<sup>2</sup>.

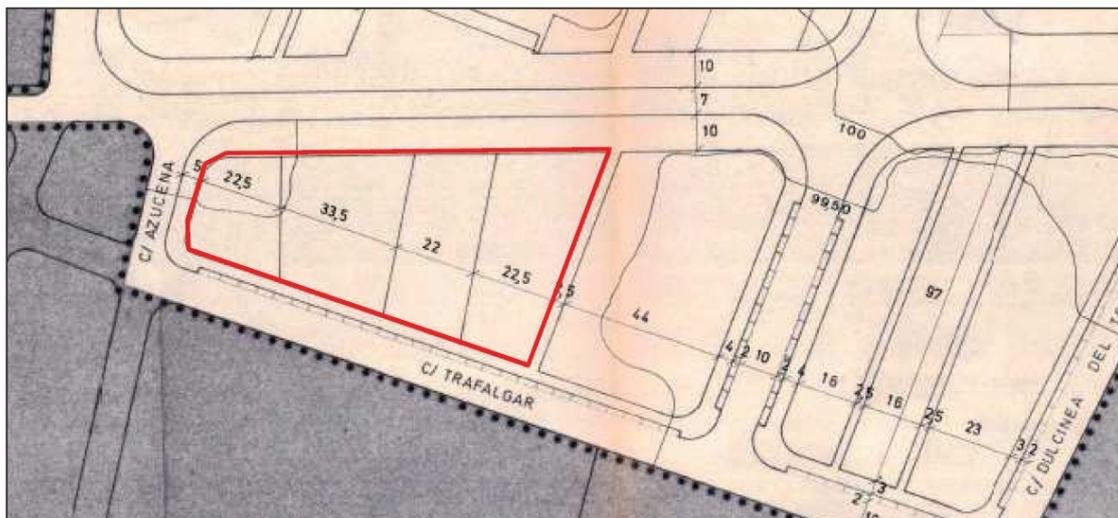
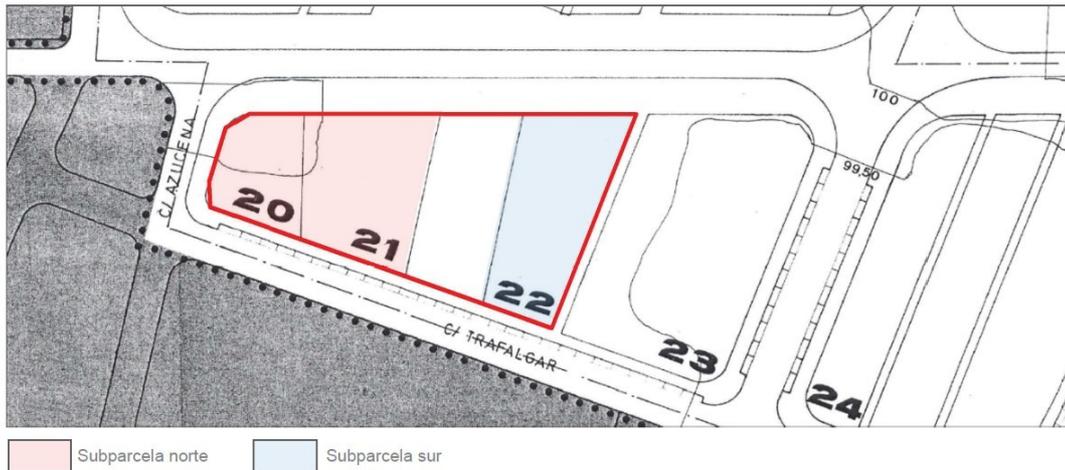
Ahora bien, estas superficies no son correctas, ya que como se comprobará en el apartado siguiente, tanto la realidad física como la estructura de la propiedad difiere considerablemente de la estructura parcelaria del Catastro, es por ello que este Ayuntamiento ha solicitado la corrección del error advertido al organismo correspondiente.

### 1.3.2. Estructura real de la propiedad.

La estructura actual de la propiedad viene derivada del desarrollo del antiguo Plan Parcial del Polígono Residencial Nuevo Manzanares, Sector II, Zona de Unión.

Como se puede observar en las imágenes adjuntas, las parcelas de propiedad privada son las que originalmente denominó el mencionado Plan Parcial, parcelas 20, 21 y 22. Estas parcelas están separadas por una zona de conexión peatonal entre la calle Trafalgar y la carretera de La Solana, de 22 metros, cuya propiedad es del Ayuntamiento de Manzanares, dividiendo la finca de propiedad privada en subparcela norte (20 y 21) y subparcela sur (22).

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



Estructura de la propiedad de los terrenos objeto de la modificación (Fuente: Plan Parcial del Polígono Residencial Nuevo Manzanares, Sector II, Zona de Unión)

Las superficies aproximadas de cada una de las parcelas, pendientes de precisar mediante levantamiento topográfico, son las siguientes:

Parcela de propiedad privada, P20	679,00 m <sup>2</sup>
Parcela de propiedad privada, P21	1.228,40 m <sup>2</sup>
Parcela de propiedad privada, P22	1.451,50 m <sup>2</sup>
Parcela de propiedad privada del Ayuntamiento	1.187,09 m <sup>2</sup>
<b>Total:</b>	<b>4.545,99 m<sup>2</sup></b>

Con estas cifras, se tiene el siguiente reparto de superficies:

Propiedad privada	3.358,90 m <sup>2</sup>
Ayuntamiento	1.187,09 m <sup>2</sup>

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

#### 1.4. DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE.

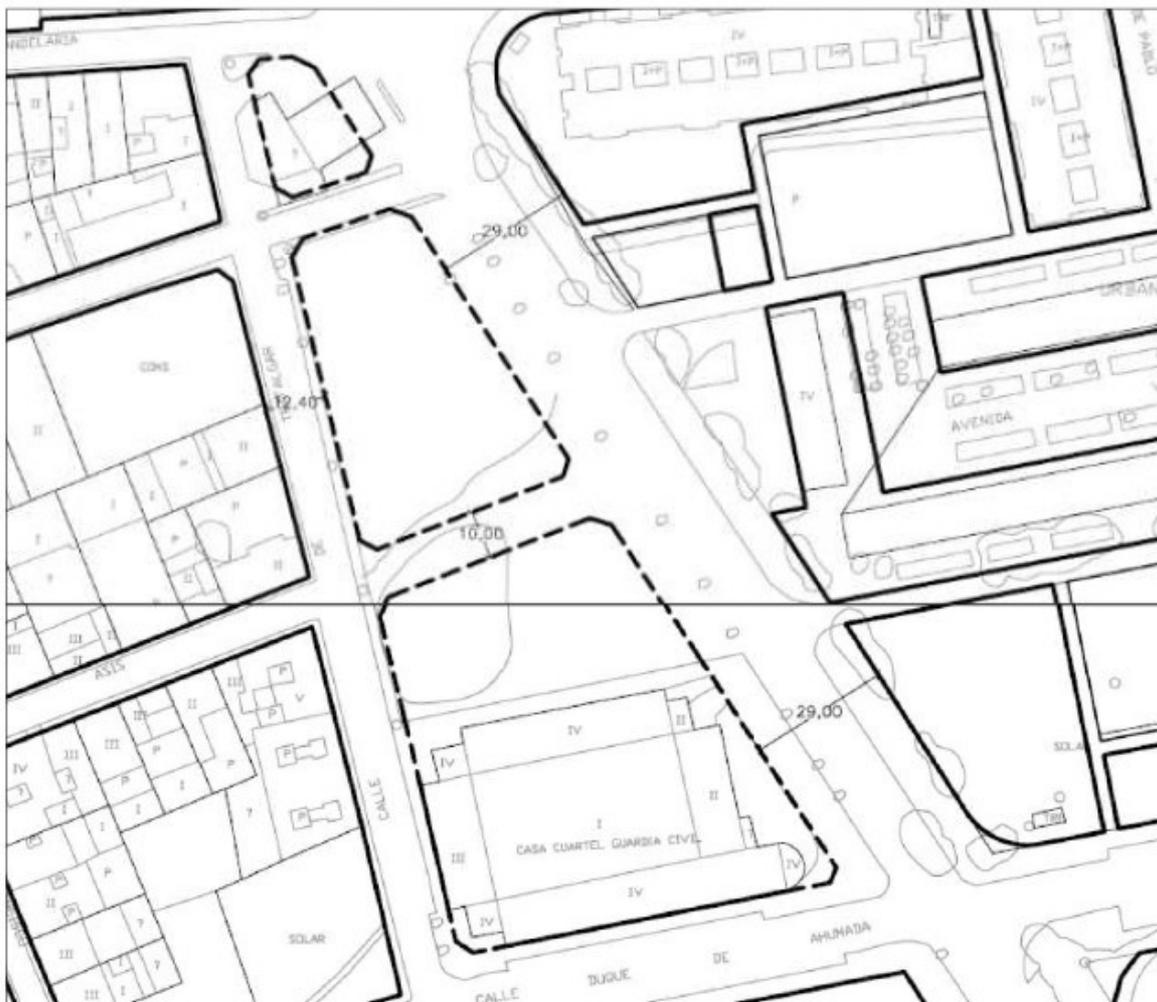
##### 1.4.1.- Clasificación urbanística del suelo.

El ámbito objeto de la Modificación se clasifica por el POM vigente como Suelo Urbano con la categoría de Consolidado, conforme a lo previsto en el artículo 45.2 del TR.LOTAU.

Asimismo, las parcelas que conforman el citado ámbito cuentan con la condición de solar, según las condiciones previstas en la Disposición Preliminar 2.3 del TR.LOTAU.

##### 1.4.2.- Alineaciones establecidas en el POM vigente.

Entre las determinaciones más significativas que introdujo el POM en este ámbito fue la de establecer unas nuevas alineaciones en la manzana objeto de la modificación, previendo una conexión entre la calle Trafalgar y la carretera de La Solana, con una sección de 10 metros; sin determinar si esa conexión (no ejecutada a día de hoy), debía estar destinada al tráfico rodado, o por el contrario con destino exclusivamente peatonal, como estaba previsto en el antiguo Plan Parcial del Polígono Residencial Nuevo Manzanares, Sector II, Zona de Unión.



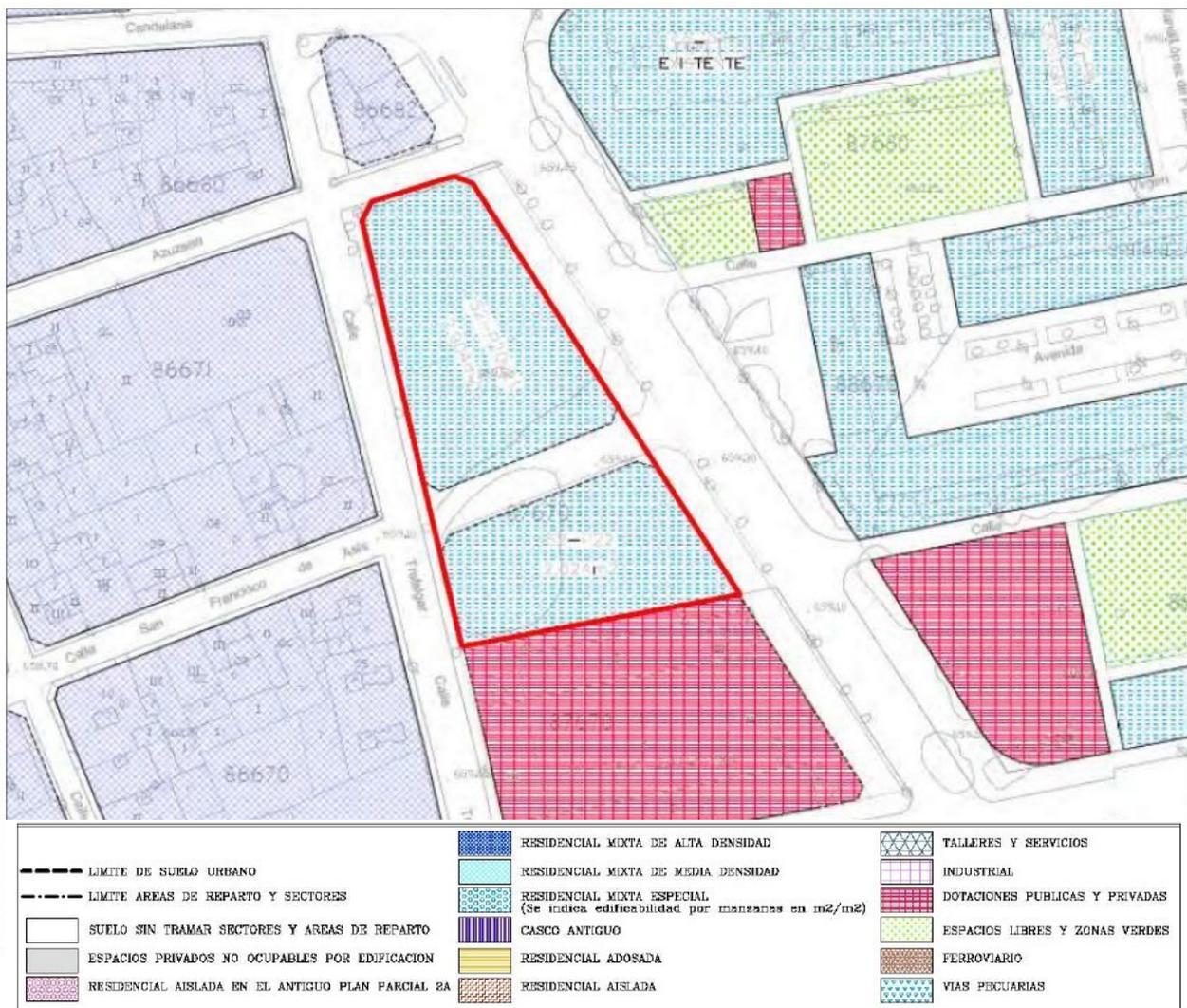
Plano de Alineaciones del POM vigente (Última Actualización: Noviembre 2017)

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

Las alineaciones previstas en el POM delimitando esta conexión, a adscribir al dominio público, afecta exclusivamente a los terrenos de propiedad municipal, cuyo destino inicial era la conexión peatonal de 22 metros del Plan Parcial del Sector II del Polígono Manzanares Residencial Zona de Unión, que nunca llegó a ejecutarse.

1.4.3.- Calificación urbanística de los terrenos.

La calificación urbanística establecida en el planeamiento vigente en los terrenos objeto de la presente Modificación, es la Residencial Mixta Especial, en los terrenos de las antiguas parcelas S2-P20, S2-P21 y S2-P22 del antiguo Plan Parcial del Polígono Residencial Nuevo Manzanares, Sector II, Zona de Unión.



Calificación de los terrenos de referencia sobre extracto del Plano O-3: Zonificación del POM vigente.

Como se ha expuesto con anterioridad, el ámbito objeto de la presente Modificación, medido sobre cartografía catastral no precisa, tiene una superficie aproximada de 4.545,99 m<sup>2</sup>.

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

Las superficies aproximadas de cada espacio con calificación distinta, dentro del ámbito objeto de estudio, que se deberán precisar mediante levantamiento topográfico, son las siguientes:

Residencial Mixta Especial (S2-P20 y 21)	2.227,04 m <sup>2</sup>
Conexión entre C/ Trafalgar y Ctra. Solana	505,79 m <sup>2</sup>
Residencial Mixta Especial (S2-P22)	1.813,16 m <sup>2</sup>
Total:	4.545,99 m <sup>2</sup>

La superficie total con aprovechamiento lucrativo, destinado a Residencial Mixta Especial, es de 4.040,20 m<sup>2</sup>, siendo la superficie que habrá de destinarse a vial, sin aprovechamiento lucrativo, de 505,79 m<sup>2</sup>.

1.4.4. Parámetros urbanísticos de aplicación en las parcelas incluidas en el ámbito objeto de Modificación.

Como se ha mencionado con anterioridad, la calificación urbanística establecida en el planeamiento vigente en el ámbito objeto de la presente Modificación, es Residencial Mixta Especial.

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

Por tanto, queda sin efecto, de forma expresa, el Plan Parcial del Polígono Residencial Nuevo Manzanares, Sector II, Zona de Unión y demás instrumentos de desarrollo, siendo de aplicación exclusivamente lo previsto en el POM de Manzanares.

Los parámetros urbanísticos de aplicación son los establecidos en el artículo 5.5 de la Normativa del POM, que a continuación se relacionan:

Tipologías edificatorias, retranqueos, ocupación y fondo edificable.

Art. 5.5.3.: La tipología edificatoria, retranqueos, ocupación y fondo edificable serán libres cuando se redacten proyectos de edificación que agoten la edificabilidad asignada a cada manzana, salvo que se establezcan limitaciones específicas en los planos de ordenación del POM. En caso contrario, se definirán obligatoriamente en estudios de detalle con el mismo ámbito mínimo.

Parcela mínima y densidad máxima.

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

Edificabilidad.

Art. 5.5.5: La edificabilidad neta, medida en m<sup>2</sup> construibles por m<sup>2</sup> de parcela, se define expresamente para cada manzana en los cuadros resumen que se adjuntan. Cuando se indica "existente", se admitirán únicamente obras de adaptación o reforma sin aumento de volumen. La denominación de las manzanas se refleja en el plano de zonificación.

[...]

ZONA DE UNIÓN.

Nº de parcela	Superficie edificable en m <sup>2</sup>
S2-P20	840

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

S2-P21 2.064

S2-P22 2.024

[...]

Condiciones estéticas.

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

Condiciones de uso.

Art. 5.5.7.: No se aplicará en esta zona la limitación de 250 m<sup>2</sup> citada en el art. 5.2.28 para los edificios de uso exclusivo comercial, industrial, talleres o almacenes. En las parcelas RE-1 y RE-2, situadas junto a la estación de Renfe, se admite el uso ferroviario.

Para el resto de parámetros urbanísticos de aplicación (alturas admisibles, cubiertas, etc.), se estará a lo establecido en el artículo 5.5.2: “Para todo lo que no se especifique expresamente en este apartado, se aplicarán las condiciones de la zona residencial mixta de alta densidad.”.

1.4.5 Características de vial de conexión entre la Calle Trafalgar y Carretera de la Solana

Como se puede comprobar en el Plano de Ordenación O-4: Sistemas Generales de Comunicaciones del POM vigente, el vial de conexión propuesto entre la calle Trafalgar y la carretera de La Solana, incluido en el ámbito objeto de Modificación, tiene la condición Sistema Local de Comunicaciones Viarias.

Asimismo se observa que la carretera de La Solana, que limita por el este el ámbito objeto de la Modificación, forma parte de los Sistemas Generales Viario.

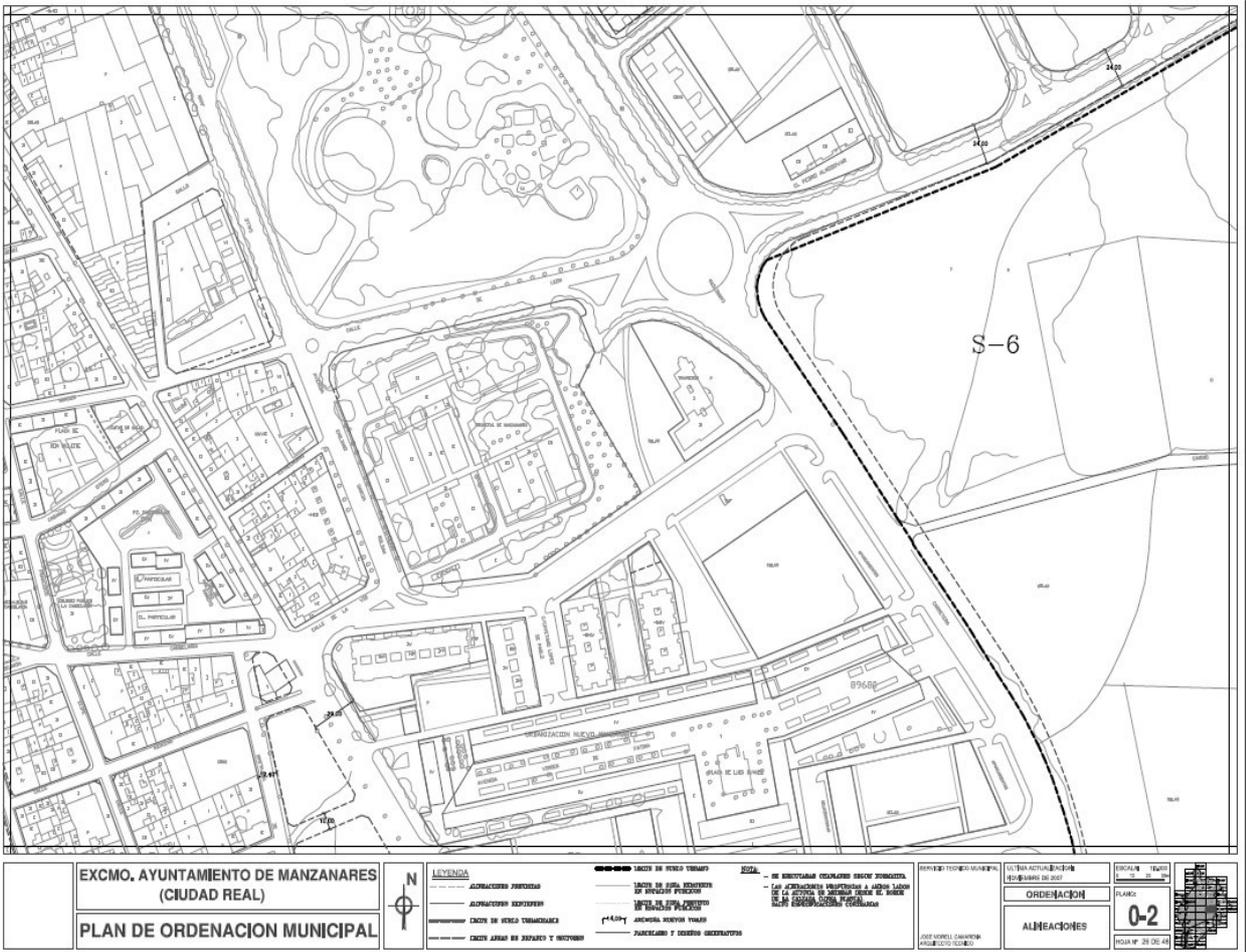
**LEYENDA**

-  SISTEMAS GENERALES FERROVIARIO
-  SISTEMAS GENERALES VIARIO
-  SISTEMAS GENERALES VIARIO (AUTOVÍA)

Sistemas Generales cercanos a los terrenos de referencia sobre extracto del Plano O-4 del POM vigente

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

2.- PLANOS DE ALINEACIONES DEL POM VIGENTE.

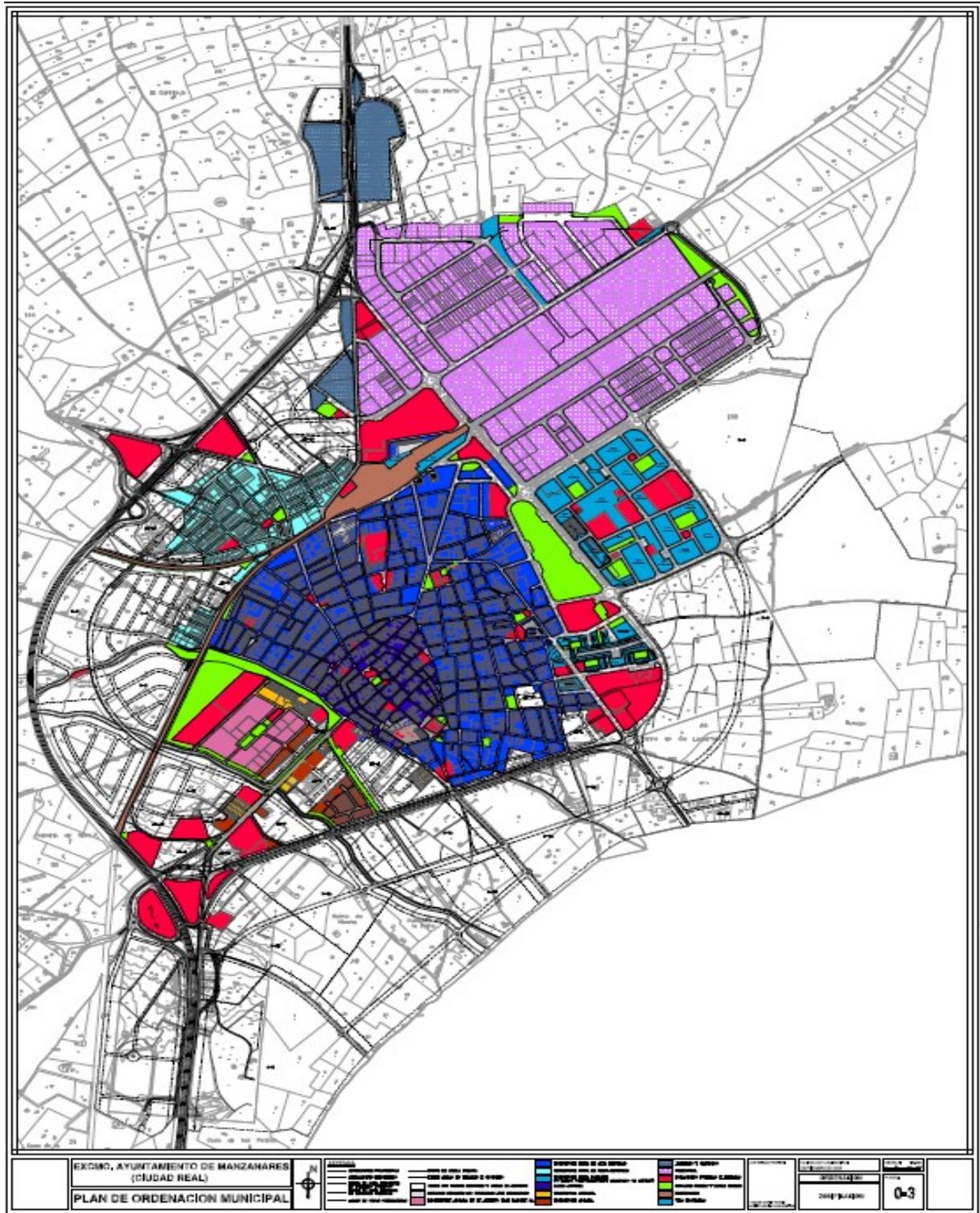


Documento firmado electrónicamente. Puede visualizar la información de firmantes en la parte inferior de la última página del documento. El documento consta de 56 página/s. Página 14 de 56. Código de Verificación Electrónica (CVE) T3j+jo12sDcGMBLP2g20

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



3.- PLANO DE CALIFICACIÓN DEL POM VIGENTE.



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

#### 4.- MEMORIA JUSTIFICATIVA.

##### 4.1.- JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN.

Como queda dicho en la Memoria Informativa, se redacta el presente documento de modificación Puntual del Plan de Ordenación Municipal de Manzanares para el cambio de alineaciones y la calificación de suelo, sin incremento del aprovechamiento urbanístico, en los terrenos del antiguo Plan Parcial del Polígono Residencial Nuevo Manzanares, Sector II, Zona de Unión, con el objeto de eliminar la conexión prevista entre la calle Trafalgar y la carretera de La Solana, para así obtener una única parcela de una superficie superior a los 4.000 m<sup>2</sup>, que facilite la implantación de distintos productos inmobiliarios, incluido el comercial de gran superficie, actualmente imposibilitada por la fragmentación de la manzana en dos ámbitos distintos.

La implantación de una gran superficie comercial en los terrenos objeto de la presente Modificación sólo es posible si se cuenta con una parcela de unas dimensiones próximas a los 4.000 m<sup>2</sup>. Para ello es preciso eliminar la zona de conexión entre la calle Trafalgar y la carretera de La Solana, en el lugar previsto por el POM.

La eliminación de la citada zona de conexión se considera totalmente viable si se tienen en cuenta las siguientes consideraciones:

1. La conexión establecida en el POM vigente trata de continuar con la propuesta iniciada en los años 70 por el Plan Parcial del Polígono Residencial Nuevo Manzanares, Sector II, Zona de Unión.

2. De la documentación obrante en el citado documento de Plan Parcial, queda claro que la conexión entre la calle Trafalgar y la carretera de La Solana siempre ha tenido carácter peatonal, desplazando la circulación motorizada a los extremos del ámbito.

3. El Plan Parcial no consideraba esta zona de conexión ni como espacio libre ni como zona verde ya que la incorporaba a la red peatonal propuesta. Es por ello que preveía su pavimentación, cosa que nunca llegó a ocurrir.

4. Las obras de urbanización se recibieron a finales de los años 70 por parte de la Administración y las parcelas de este ámbito de actuación fueron inscritas sin ningún tipo de carga de urbanización adicional. Por tanto, se da por finalizado el desarrollo urbanizador, alcanzando en ese momento el conjunto de los terrenos la consideración de Suelo Urbano, con la categoría de Consolidado.

5. La recepción de las obras de urbanización en estas condiciones, hace pensar que en ese momento la Administración consideró innecesaria la conexión peatonal.

6. La incidencia en la movilidad rodada y peatonal es prácticamente nula.

##### 4.2.- MODIFICACIÓN PROPUESTA: NUEVAS ALINEACIONES.

La presente modificación tiene como objeto, exclusivamente, la alteración de las alineaciones y la calificación de suelo, sin incremento del aprovechamiento urbanístico, en los terrenos del antiguo Plan Parcial del Polígono Residencial Nuevo Manzanares, Sector II, Zona de Unión, incluidos en la manzana 87670, junto al cuartel de la Guardia Civil. Para ello se elimina la zona de conexión entre la calle Trafalgar y la carretera de La Solana, con una superficie de 505,79 m<sup>2</sup> pasando a tener la calificación Residencial Mixta Especial al igual que las parcelas colindantes.

Resultado de esta Modificación se constituye una parcela de 4.545,99 m<sup>2</sup> de superficie calificada como Residencial Mixta Especial.

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



--- 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 <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	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 de los terrenos de referencia sobre extracto del Plano O-3 Zonificación de la Modificación propuesta

#### 4.3.- PARÁMETROS URBANÍSTICOS DE APLICACIÓN EN LA PARCELA RESULTANTE TRAS LA MODIFICACIÓN DE ALINEACIONES.

La Normativa Urbanística de aplicación no sufrirá modificación alguna, es decir, se seguirá aplicando lo establecido en su correspondiente Zona de Ordenanza: Residencial Mixta Especial.

Únicamente se introducirán estas especificaciones:

Tipologías edificatorias, retranqueos, ocupación y fondo edificable.

Art. 5.5.3.: La tipología edificatoria, retranqueos, ocupación y fondo edificable serán libres cuando se redacten proyectos de edificación que agoten la edificabilidad asignada a cada manzana, salvo que se establezcan limitaciones específicas en los planos de ordenación del POM.

En el caso concreto de la parcela S2-P20, 21 y 22 de la Zona de Unión, la edificación se retran-

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

queará obligatoriamente 10 metros desde la edificación de la parcela del Cuartel de la Guardia Civil. Edificabilidad.

Art. 5.5.5: La edificabilidad neta, medida en m<sup>2</sup> construibles por m<sup>2</sup> de parcela, de la parcela S2-P20, 21 y 22 de la Zona de Unión, será de 4.928 m<sup>2</sup>.

#### 4.4.- OPERACIONES A REALIZAR PARA MODIFICAR DE ALINEACIONES.

El cambio de alineaciones en la manzana, mediante la eliminación de la zona de conexión entre la calle Trafalgar y la carretera de La Solana, obligará a la realización de las correspondientes operaciones de adecuación del parcelario a la nueva situación urbanística, así como las de enajenación de patrimonio público que se considere.

#### 4.5.- NATURALEZA DE LA INNOVACIÓN PROPUESTA.

La eliminación del vial de conexión entre la calle Trafalgar y la carretera de La Solana y el cambio de calificación de su superficie no altera las determinaciones de la Ordenación Estructural que se establecen en el artículo 24.1 del TR.LOTAU y concordantes del RP.LOTAU y se prevén por el POM, ya que:

- No altera el modelo de evolución urbana y de ocupación del territorio.
- No altera la clasificación del suelo, manteniendo la clase y categoría de Suelo Urbano Consolidado.
- No altera la delimitación de sectores y de ámbitos de reforma interior.
- No altera el uso global (ni pormenorizado) del ámbito, no altera la intensidad edificatoria global (ni pormenorizada) de la zona de ordenación urbanística, al no modificarse la edificabilidad máxima de las parcelas y, por último, no altera la densidad poblacional, al estar ésta vinculada a la edificabilidad.
- No se alteran las determinaciones relativas a los sistemas generales. Tampoco afecta a los niveles dotacionales y, en concreto, a la proporción de espacios libres, al no alterarse, como se ha dicho, las intensidades edificatorias y las densidades poblacionales.

Por otro lado, como se ha justificado en el apartado 1.4.5, el vial eliminado no pertenece al Sistema General de Comunicaciones, no teniendo función estructuradora relevante, como se justifica a lo largo de todo el documento.

- No altera los objetivos a considerar en la formulación de los instrumentos de desarrollo y los criterios que deben regir la ordenación del suelo rústico.

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

Por tanto, se puede afirmar que la Modificación de alineaciones y la calificación de suelo, sin incremento del aprovechamiento urbanístico, de los terrenos objeto de actuación mediante la eliminación de la zona de conexión, no afecta a la ordenación estructural del Plan de Ordenación Municipal de Manzanares y no modifica el modelo urbano previsto en dicho documento de planeamiento general.

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

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

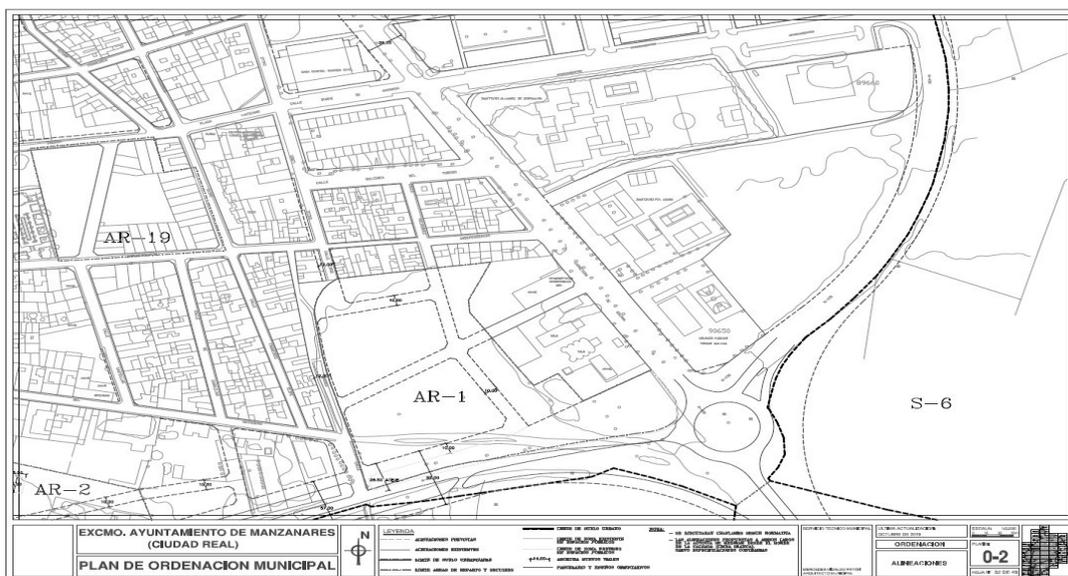
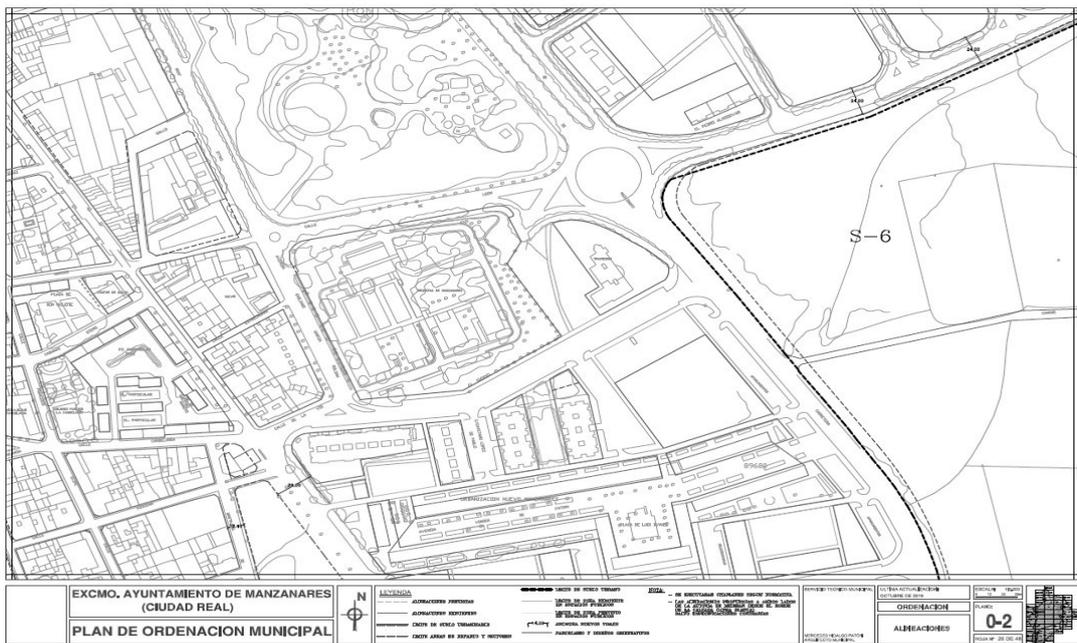
Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

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

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

La modificación propuesta respeta los límites impuestos por el artículo 119 y 120 del RP.LOTAU. En Manzanares, a 1 de octubre de 2019.- El Servicio Técnico Municipal, Mercedes Hidalgo Patón, Arquitecto Municipal.

5.- PLANOS DE ALINEACIONES MODIFICADOS.



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

6.- PLANO DE CALIFICACIÓN MODIFICADO.



Contra el expresado acuerdo, que es definitiva en la vía administrativa y pone fin a la misma (art. 52.2.a) de la Ley 7/1.985, de 2 de abril) podrá interponer, recurso contencioso-administrativo

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



ante la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Castilla-La Mancha, en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente a la fecha de publicación.

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

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

**Anuncio número 1069**