

## administración local

### AYUNTAMIENTOS

#### MANZANARES

##### ANUNCIO

Por el que se da publicidad al texto íntegro de las normas de la modificación puntual núm.19, que afecta a ordenación estructural, del POM, relativa al cambio de calificación urbanística de una parcela de propiedad municipal y ordenación del uso dotacional público en la zona sur del Barrio Nuevo Manzanares aprobado:

\* Inicialmente en sesión del Ayuntamiento Pleno de Manzanares de 28 septiembre 2020.

\* Tras su adecuación y correcciones, otorgada nueva aprobación inicial mediante acuerdo del Pleno de 27.septiembre.2021 y

\* Aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Ciudad Real en sesión de 9 de diciembre de 2021, a cuya aprobación se ha dado publicidad por parte de la Consejería de Fomento en el DOCM núm. 2 de 4 enero 2022:

##### INDICE.

- 0.0 OBJETO DEL TEXTO REFUNDIDO.
- 0.1 OBJETO DE LA MODIFICACIÓN.
- 0.2 CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN.
  - 1. MEMORIA INFORMATIVA.
    - 1.1 PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE.
    - 1.2 EMPLAZAMIENTO DE LOS TERRENOS OBJETO DE MODIFICACIÓN.
    - 1.3 CARACTERÍSTICAS DEL ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN.
    - 1.4 DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE.
  - 2. PLANOS DE INFORMACIÓN.
  - 3. MEMORIA JUSTIFICATIVA.
    - 3.1 DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA.
    - 3.2 DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL AFECTADAS POR LA MODIFICACIÓN.
    - 3.3 MOTIVACIÓN DE LA MEJORA EN LA INNOVACIÓN PLANTEADA.
    - 3.4 ALINEACIONES ESTABLECIDAS EN LA MODIFICACIÓN PROPUESTA.
    - 3.5 CALIFICACIÓN URBANÍSTICA DE LAS PARCELAS TRAS LA MODIFICACIÓN PROPUESTA.
    - 3.6 JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LOS REQUISITOS ESTABLECIDOS EN EL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO DEL BULEVAR PROPUESTO.
    - 3.7 JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS PLAZAS DE APARCAMIENTO EN LA ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE LOS TERRENOS OBJETO DE LA MODIFICACIÓN.
    - 3.8 PARÁMETROS URBANÍSTICOS PREVISTOS EN LAS PARCELAS TRAS LA MODIFICACIÓN.
    - 3.9 CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO EN LA MANZANA TRAS LA MODIFICACIÓN.
    - 3.10 NATURALEZA DE LA INNOVACIÓN PROPUESTA.
  - 4. INFORMES TÉCNICOS.
  - 5. PLANOS DE ORDENACIÓN.
- 0.0 OBJETO DEL TEXTO REFUNDIDO.

Se redacta el presente Texto Refundido de la Modificación Puntual n.º 19 del Plan de Ordenación Municipal de Manzanares con objeto de incorporar en un único documento las aclaraciones y/o subsa-

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.dipucre.es>

naciones requeridas por la Delegación General de Vivienda y Urbanismo de la Consejería de Fomento y adjuntar los informes técnicos redactados para dar respuesta a la Resolución recibida de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible de Ciudad Real.

#### 0.1 OBJETO DE LA MODIFICACIÓN.

Se redacta el presente documento de Modificación Puntual del Plan de Ordenación Municipal de Manzanares (en adelante, POM) con el objeto de modificar el emplazamiento de una Zona Verde del Plan de Ordenación Municipal vigente al considerarse conveniente para los intereses municipales.

Asimismo, se aprovecha esta Modificación para ordenar el Uso Dotacional Público (Zonas Verdes y Equipamientos) en la Zona Sur del Barrio Nuevo Manzanares con objeto de adecuar las parcelas dotacionales a la realidad existente.

Como se justificará más adelante, esta modificación conlleva un cambio de la calificación urbanística de la parcela objeto de actuación que no supone un incremento del aprovechamiento urbanístico pero sí un incremento de la edificabilidad dotacional y una modificación de las zonas verdes por lo que nos encontramos ante 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 previo informe favorable de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo y del Consejo Consultivo.

#### 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 únicamente a la calificación urbanística de una parcela, de propiedad municipal, situada en Suelo Urbano Consolidado, justificada a lo largo de este documento, que dará como resultado la modificación de las determinaciones gráficas de tres planos del POM vigente:

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

§ Plano de Ordenación O-3: Zonificación.

La Modificación no altera, en ningún caso, las ordenanzas de aplicación en la ZOU: Residencial Mixta Especial; Dotaciones Públicas y Privadas y Espacios Libres y Zonas Verdes, ni cualquier otra determinación prevista en el POM vigente.

En particular, esta Memoria, tanto en su parte Informativa como en su parte Justificativa, junto con los Planos mencionados, establecen 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 homoge-

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.dipuocr.es>

neizar 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 necesidades actuales y adaptar la ordenanza correspondiente a la Zona Industrial, reenumerando el ar-

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.dipuocr.es>

ticulado 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 (Pendiente de Publicación).

- Modificación Puntual número 18: Cambio de la Calificación Urbanística de las parcelas situadas en los números 2 y 3 de la calle Empedrada; sometida a Información Pública por Decreto de Alcaldía del día 19/06/2020 (Pendiente de Aprobación).

Por otro lado 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, Sectores II y III, Zona de Unión, del año 1975, siendo su promotor el Instituto Nacional de Urbanización. Si bien sus determinaciones estarían 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.

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.dipuocr.es>



## 1.2 EMPLAZAMIENTO DE LOS TERRENOS OBJETO DE MODIFICACIÓN.

Los terrenos objeto de modificación, situados en Suelo Urbano Consolidado se localizan en el extremo sur-este de la localidad separados mediante la circunvalación N-430 del Sector 6 clasificado como Suelo Urbanizable.



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, Sectores II y III, Zona de Unión.



Plano Parcelario del Plan Parcial del Polígono Residencial Nuevo Manzanares, Sector II, Zona

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.



Unión donde se señala la Zona Verde objeto de la Modificación.

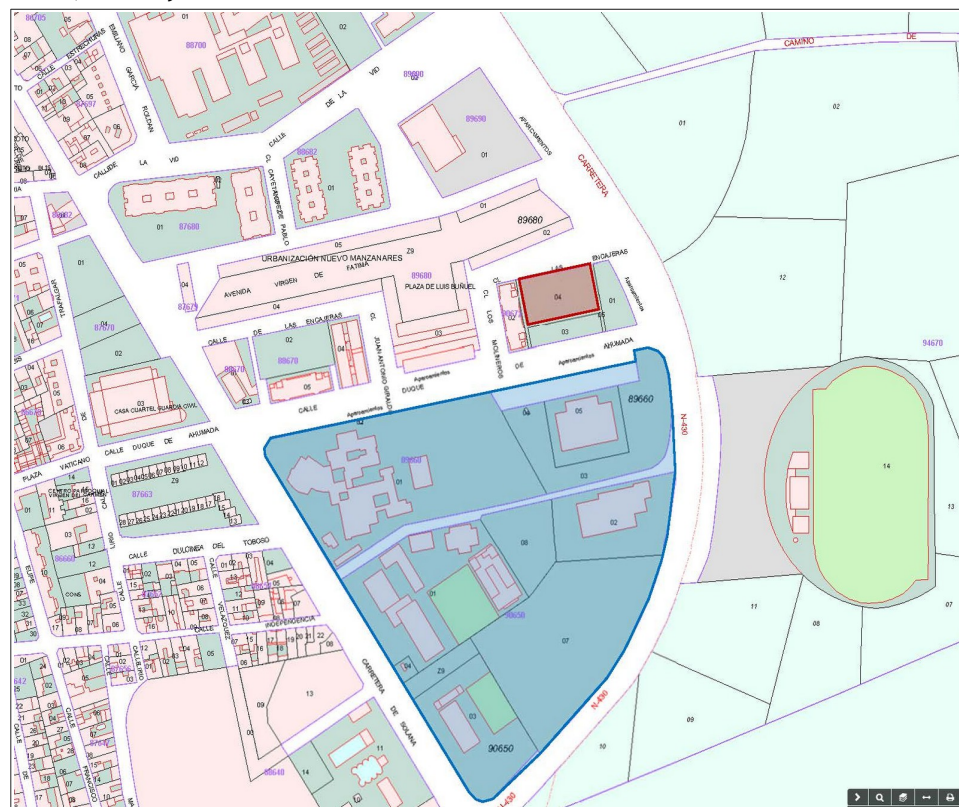
Como se puede comprobar en la imagen adjunta, la Zona Verde objeto de Modificación, con una superficie total de parcela de 2.058,28 m<sup>2</sup>, está rodeada por las denominadas en ese Planeamiento de Desarrollo como parcelas 10, 14, 15 y 16 cuyo uso característico es el residencial. En la actualidad, esta parcela se encuentra incluida en la manzana delimitada por la carretera N-430 y las calles Encajeras, Molineros y Duque de Ahumada.

Esta Zona Verde se pretende trasladar a la franja de suelo sin calificar que funciona en la actualidad como bolsa de aparcamiento y delimita el Suelo Urbano Consolidado con el Suelo Urbanizable con objeto de ejecutar un bulevar para, en un futuro, conectar peatonalmente esta zona tanto con el parque del polígono (al norte) como con el bulevar existente en la avenida de Castilla-La Mancha (al sur).

Asimismo, también se observa que la ordenación establecida por este Planeamiento de Desarrollo en la manzana de parcelas dotacionales no se corresponde con la realidad existente, por lo que se procederá a su actualización.

### 1.3 CARACTERÍSTICAS DEL ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN.

Los terrenos que conforman el ámbito de la Modificación están incluidos en las manzanas n.º: 89660, 90650 y 90672.



Zona Verde a trasladar



Zona Dotacional a ordenar

Localización de los terrenos objeto de la modificación en parcelario catastral (Fuente: Oficina Virtual del Catastro).


#### 1.3.1 Información catastral de la parcela calificada como Zona Verde.

La parcela objeto de la presente Modificación tienen las siguientes características:

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.



- Referencia catastral: 9067204VJ6196N0001HO.
- Superficie de parcela: 2.058 m<sup>2</sup>.
- Linderos:
  - Norte: Dominio Público, calle Las Encajeras.
  - Sur: Acerado y Solar con referencia catastral 9067203VJ6196N0001UO.
  - Este: Acerado y Solar con referencia catastral 9067201VJ6196N0001SO.
  - Oeste: Acerado y Edificio plurifamiliar con referencia catastral 9067202VJ6196N.



SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA  
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

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

**REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE**  
**9067204VJ6196N0001HO**

**DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE**

**LOCALIZACIÓN**  
BO NUEVO MANZANARES Suelo  
13200 MANZANARES [CIUDAD REAL]

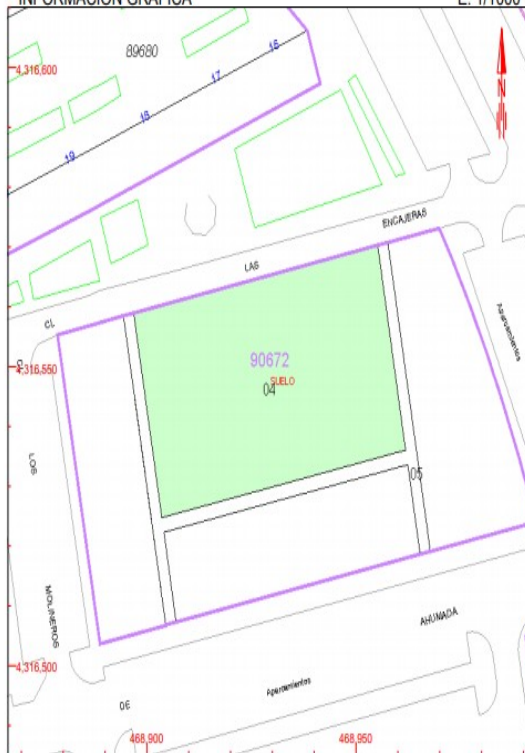
**USO PRINCIPAL**: Suelo sin edif.      **AÑO CONSTRUCCIÓN**:  
**COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN**: 36,940000      **SUPERFICIE CONSTRUIDA (m<sup>2</sup>)**:

**PARCELA CATASTRAL**

**SITUACIÓN**  
BO NUEVO MANZANARES  
MANZANARES [CIUDAD REAL]

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m <sup>2</sup> )	SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m <sup>2</sup> )	TIPO DE FINCA
0	2.058	Suelo sin edificar

**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.

469.000 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89      Miércoles, 24 de Junio de 2020

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

#### 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, la parcela objeto de Modificación cuentan con la condición de solar, según las condi-

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.dipuocr.es>

ciones previstas en la Disposición Preliminar 2.3 del TR.LOTAU.

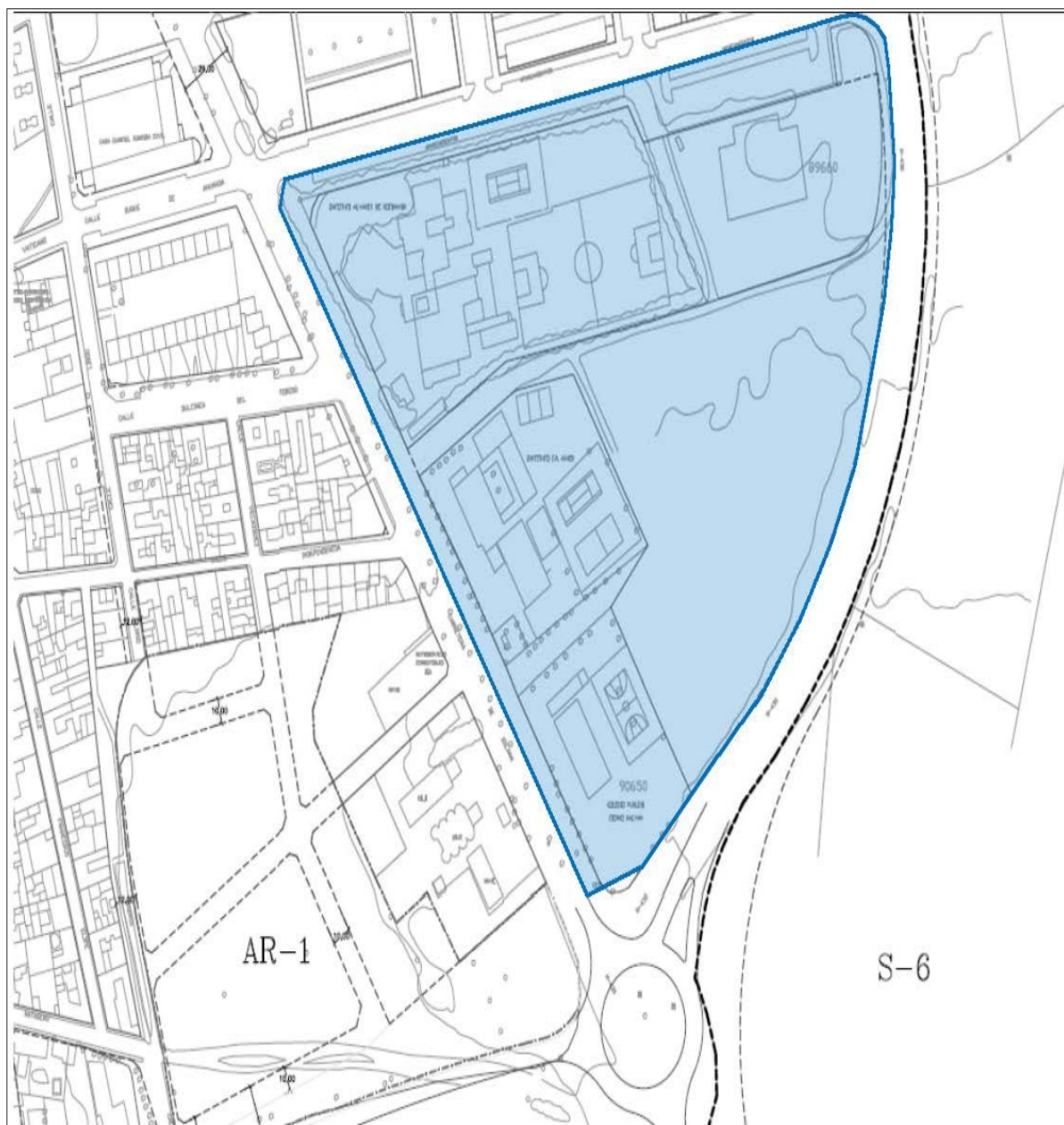
#### 1.4.2 Alineaciones establecidas en el POM vigente.

Las alineaciones establecidas por el Plan de Ordenación Municipal vigente para el ámbito objeto de la presente Modificación son las reflejadas en las Hojas n.º 26 y 32 del Plano de Ordenación O-2.



Alineaciones de la parcela calificada como Zona Verde y de la banda de aparcamiento lateral sobre extracto del Plano O-2: Alineaciones 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.



Alineaciones de la manzana calificada como Dotacional sobre extracto del Plano O-2: Alineaciones del POM vigente.

#### 1.4.3 Calificación Urbanística de los terrenos objeto de la Modificación

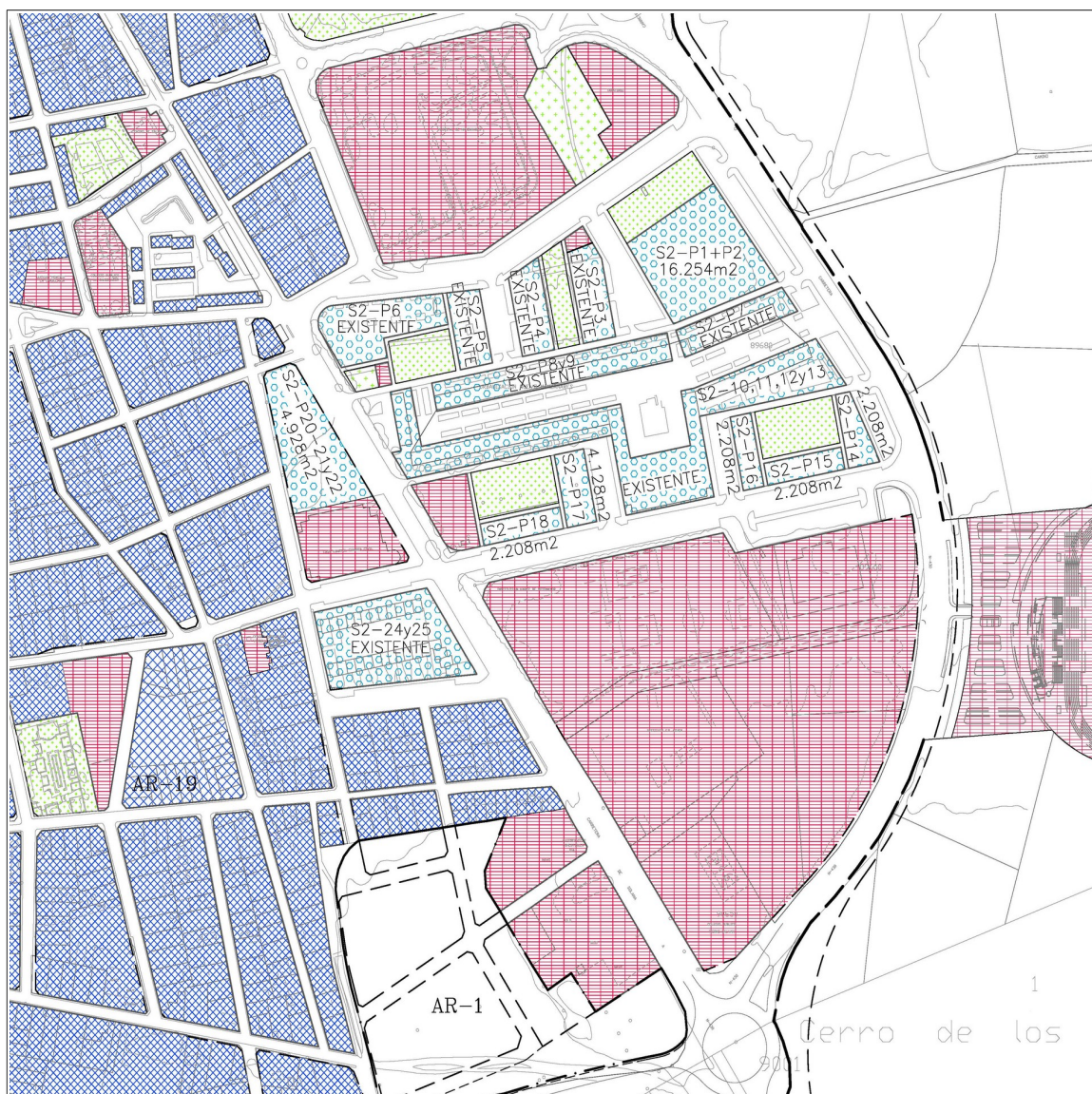
La calificación urbanística establecida por el planeamiento vigente en la parcela objeto de la presente Modificación es la de Espacios Libres y Zonas Verdes.

Asimismo, como se puede comprobar en el gráfico adjunto, la franja lateral de terreno a la que se pretende trasladar la Zona Verde no tiene asignada calificación al entender el planeamiento vigente esta zona como dominio público viario.

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.



Por otro lado, la manzana que se pretende ordenar en base a la realidad existente tiene la calificación de Dotaciones Públicas y Privadas.



	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 m2/m2)		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 objeto de la Modificación sobre extracto del Plano O-3: Zonificación del POM vigente.

#### 1.4.4 Parámetros urbanísticos previstos por el POM en los terrenos objeto de la Modificación

Los parámetros urbanísticos de aplicación en la parcela objeto de Modificación son los estableci-

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.



dos en el artículo 5.12: Espacios Libres y Zonas Verdes del POM vigente.

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

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

Por otro lado, los parámetros urbanísticos de aplicación en las parcelas que conforman la manzana objeto de Ordenación son los establecidos en el artículo 5.11: Dotaciones Públicas y Privadas del POM vigente.

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

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

5.11.2.- Las parcelas privadas clasificadas como suelo urbano consolidado y calificadas como dotacional se consideran indivisibles, salvo cuando se incluyan voluntariamente en actuaciones urbanizadoras con las cesiones que resulten de aplicar los criterios del art. 2.1.13 de esta normativa.

5.11.3.- Para el resto de las condiciones, 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 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, 50% de ocupación, 4 plantas y 12 m. de altura”.

#### 1.4.5 Cálculo del aprovechamiento urbanístico en la manzana objeto de la Modificación

Para comprobar si con el cambio de la calificación urbanística de la parcela se está incrementando el aprovechamiento urbanístico de la manzana se deben aplicar los parámetros urbanísticos establecidos por el POM vigente.

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

Calificación urbanística	Superficie de parcela	Coefficiente de edificabilidad	Aprovechamiento lucrativo
Residencial Mixta Especial (S2-P14)	1.050,00 m <sup>2</sup> <sub>s</sub>	2,1028 m <sup>2</sup> <sub>t</sub> / m <sup>2</sup> <sub>s</sub>	2.208,00 m <sup>2</sup> <sub>t</sub>
Residencial Mixta Especial (S2-P15)	900,00 m <sup>2</sup> <sub>s</sub>	2,4533 m <sup>2</sup> <sub>t</sub> / m <sup>2</sup> <sub>s</sub>	2.208,00 m <sup>2</sup> <sub>t</sub>
Residencial Mixta Especial (S2-P16)	841,00 m <sup>2</sup> <sub>s</sub>	2,6254 m <sup>2</sup> <sub>t</sub> / m <sup>2</sup> <sub>s</sub>	2.208,00 m <sup>2</sup> <sub>t</sub>
Espacios Libres y Zonas Verdes	2.058,28 m <sup>2</sup> <sub>s</sub>	-	0,00 m <sup>2</sup> <sub>t</sub>
Acerados circundantes	410,42 m <sup>2</sup> <sub>s</sub>	-	0,00 m <sup>2</sup> <sub>t</sub>
Total:	5.259,70 m <sup>2</sup> <sub>s</sub>		6.624,00 m <sup>2</sup> <sub>t</sub>

Por tanto, la superficie total con aprovechamiento lucrativo, destinado a Residencial Mixta Especial, es de 2.791 m<sup>2</sup>, siendo la superficie que se destina a zona verde, sin aprovechamiento lucrativo, de 2.058,28 m<sup>2</sup>. La superficie restante está ocupada por los Acerados circundantes entre parcelas.

## 2. PLANOS DE INFORMACIÓN.

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.dipuocr.es>



### 3. MEMORIA JUSTIFICATIVA.

#### 3.1. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA.

Como queda dicho en la Memoria Informativa, se redacta el presente documento de Modificación Puntual del Plan de Ordenación Municipal de Manzanares con objeto de cambiar la Calificación Urbanística de una parcela, de propiedad municipal hoy en día calificada como Zona Verde, para:

- Adecuar la calificación urbanística de la Zona Verde de 2.058,28 m<sup>2</sup> de superficie, al uso de Equipamientos, con la calificación de Dotaciones Públicas y Privadas; considerando que este uso en esta parcela, localizada en el extremo que falta por consolidar del barrio Nuevo Manzanares, dará mejor respuesta funcional.

- Asignar a parte de la banda lateral de aparcamientos con una superficie total de 4.216,54 m<sup>2</sup>, hoy en día considerada como Dominio Público Viario, la calificación de Espacios Libres y Zonas Verdes para la futura ejecución de un bulevar que conecte peatonalmente el Barrio del Nuevo Manzanares con el parque del polígono y con el bulevar existente en la avenida de Castilla-La Mancha.

Como se justificará más adelante, la franja de terreno a calificar cumple todos los requisitos establecidos en el artículo 24 de Reglamento de Planeamiento para los bulevares, parque lineales o infraestructuras verdes en cuanto a superficie, dimensión y localización.

Asimismo, se aprovecha esta Modificación para ordenar el Uso Dotacional Público (Zonas Verdes y Equipamientos) en la manzana dotacional de la Zona Sur del Barrio Nuevo Manzanares con objeto de adecuar las parcelas a la realidad existente.

La modificación del emplazamiento de la Zona Verde y el cambio de calificación urbanística de la parcela de Espacios Libres y Zonas Verdes a Dotaciones Públicas y Privadas, sin incremento del aprovechamiento urbanístico, indica que nos encontramos ante 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 previo informe favorable de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo y del Consejo Consultivo.

#### 3.2 DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL AFECTADAS POR LA MODIFICACIÓN.

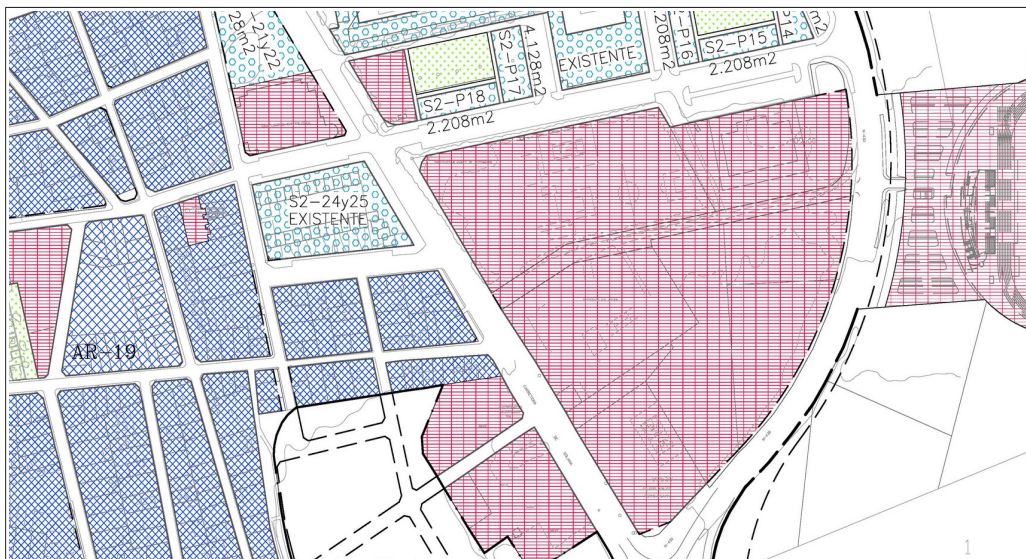
El cambio de la calificación urbanística de las parcelas objeto de la presente Modificación y la ordenación del Uso Dotacional Público (Zonas Verdes y Equipamientos) en la manzana dotacional de la Zona Sur del Barrio Nuevo Manzanares, afecta a las determinaciones de la Ordenación Estructural previstas por el POM, conforme a lo establecido en el artículo 24.1 del TR.LOTAU y 1.3.2 del Plan de Ordenación Municipal de Manzanares (POM) de la siguiente forma:

- 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) al no modificarse la edificabilidad bruta asignada y, por último, no altera la densidad poblacional, al estar ésta vinculada a la edificabilidad.
- 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.
- La adaptación de la manzana dotacional de la Zona Sur del Barrio Nuevo Manzanares donde se encuentra: el Pabellón Polideportivo, la Piscina Climatizada, el Parque Canino, el I.E.S. Pedro Álvarez de So-

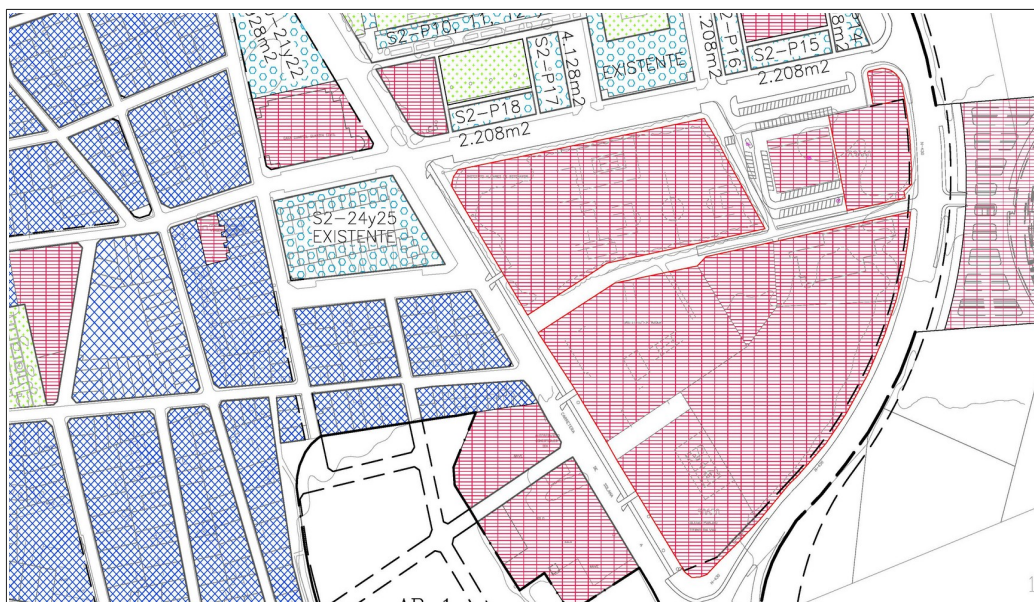
Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

tomayor, el I.E.S. Azuer y el C.E.I.P. Enrique Tierno Galván a la realidad existente, disminuye ligeramente la superficie del sistema general de dotaciones y equipamientos comunitarios de la localidad ya que, como se puede comprobar en los esquemas adjuntos, la superficie dotacional de la manzana reflejada en el plano de Zonificación del POM de Manzanares con anterioridad a la presente Modificación es 63.798,68 m<sup>2</sup>, mientras que la superficie resultante de la adaptación de la parcela a la realidad existente es 57.856,79 m<sup>2</sup>, lo que supone una reducción del 9,31%.

Ahora bien, esta disminución de superficie, ocasionada por la regulación de la realidad existente, no afecta a los niveles dotacionales de la localidad al no alterarse, como se ha dicho, las intensidades edificatorias ni las densidades poblacionales.



Manzana dotacional sobre extracto del Plano O-3: Zonificación de Septiembre de 2003.



Manzana dotacional tras la Modificación sobre extracto del Plano O-3: Zonificación de Julio de 2020.

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.





### 3.3 MOTIVACIÓN DE LA MEJORA EN LA INNOVACIÓN PLANTEADA.

Como se puede comprobar en la fotografía aérea adjunta, la presente Modificación no repercute negativamente en el cómputo de las zonas verdes del ámbito de actuación ya que aparte de que la superficie destinada a zonas verdes en esta zona de la localidad está sobre dimensionada (alcanzando una superficie total de 18.809,58 m<sup>2</sup>), con la creación del bulevar propuesto se incrementa la superficie de zona verde en 2.788,37 m<sup>2</sup>.



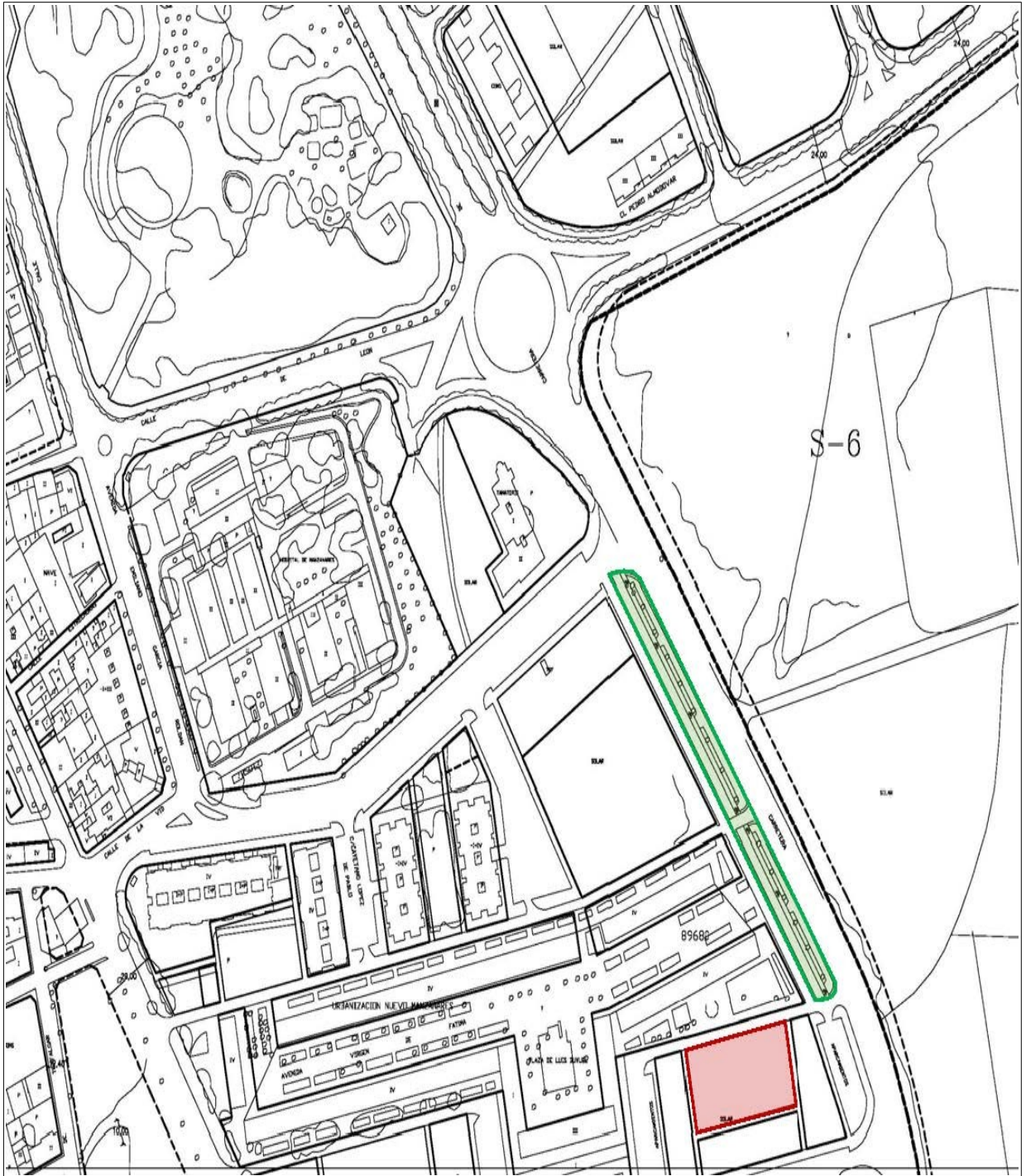
Por otro lado, con la presente Modificación se pretende realizar dos actuaciones de interés público local: posibilitar la ejecución de nuevos equipamientos que, independientemente del uso, garantizarán la formación de los ciudadanos y asegurarán la funcionalidad urbana y complementar el cinturón peatonal perimetral del municipio mediante la ejecución del bulevar propuesto conectando peatonalmente el Barrio del Nuevo Manzanares con el Parque del Polígono (al norte) y con el bulevar existente en la avenida de Castilla-La Mancha (al sur).

### 3.4 ALINEACIONES ESTABLECIDAS EN LA MODIFICACIÓN PROPUESTA.

Las alineaciones establecidas por la Modificación propuesta son el resultado de la conversión de la bolsa de aparcamientos lateral en el bulevar proyectado así como de la ordenación de las parcelas que conforman la manzana dotacional de la Zona Sur del Barrio Nuevo Manzanares al adecuarlas a la realidad existente.

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.





Alineaciones de la parcela calificada como Dotacional Público y del bulvar proyectado.

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.dipuocr.es>



Alineaciones de las parcelas que conforman la manzana calificada como Dotacional Público ajustadas a la realidad existente.

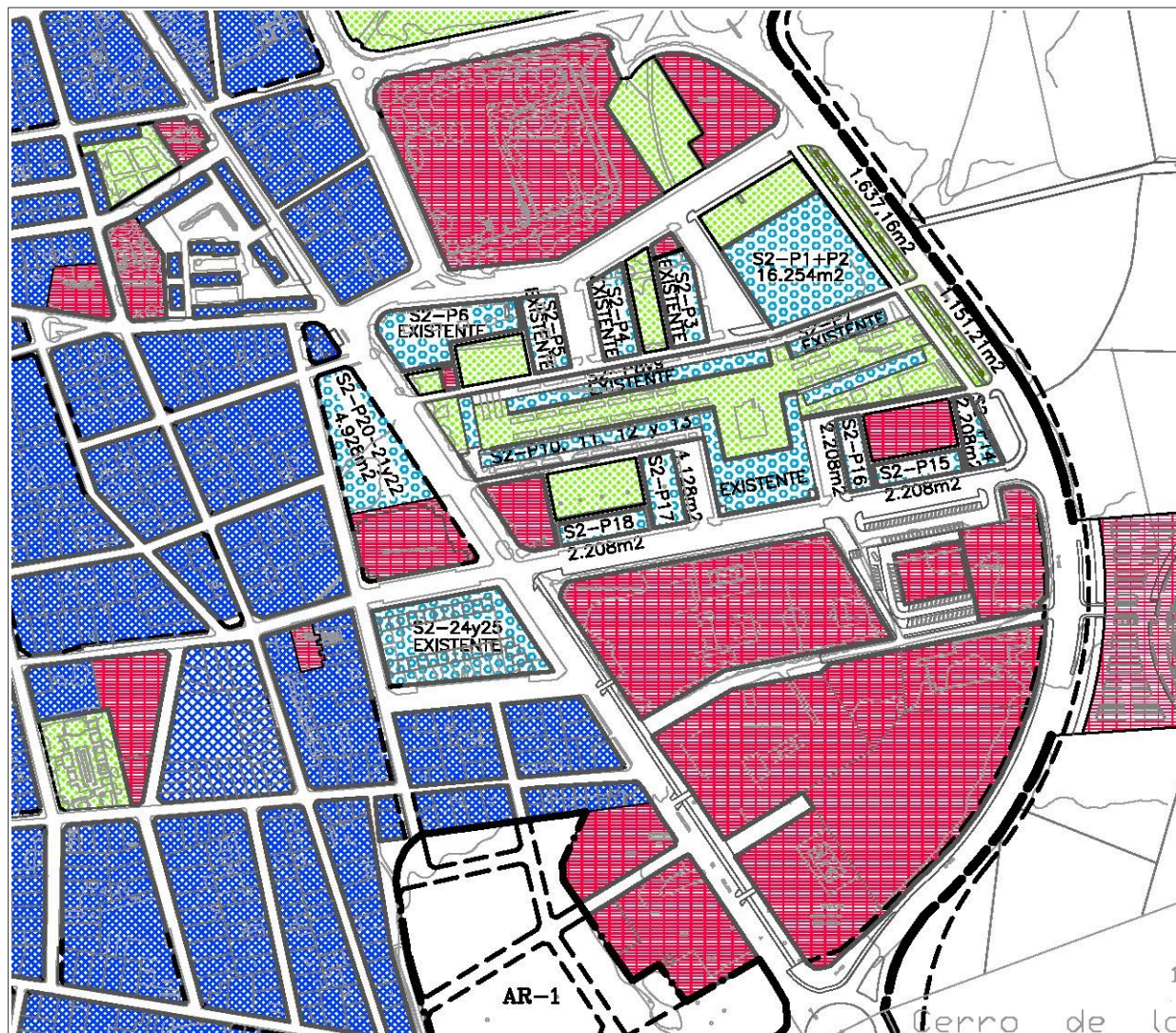
Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

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



### 3.5 CALIFICACIÓN URBANÍSTICA DE LAS PARCELAS TRAS LA MODIFICACIÓN PROPUESTA.

Como se ha podido comprobar en el apartado 1.4.3 de la Memoria Informativa, la presente Modificación tiene como objeto principal, el cambio de la calificación urbanística, sin incremento del aprovechamiento urbanístico, de la parcela municipal, calificada por el POM vigente como zona verde a “Dotacional Público” y la calificación de la franja de terreno lateral (actualmente sin calificación) como “Espacios Libres y Zonas Verdes”.



	LÍMITE DE SUELO URBANO		RESIDENCIAL MIXTA DE ALTA DENSIDAD		TALLERES Y SERVICIOS
	LÍMITE 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 tras la Modificación sobre extracto del Plano O-3: Zonificación.

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.dipuocr.es>

### 3.6 JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LOS REQUISITOS ESTABLECIDOS EN EL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO DEL BULEVAR PROPUESTO.

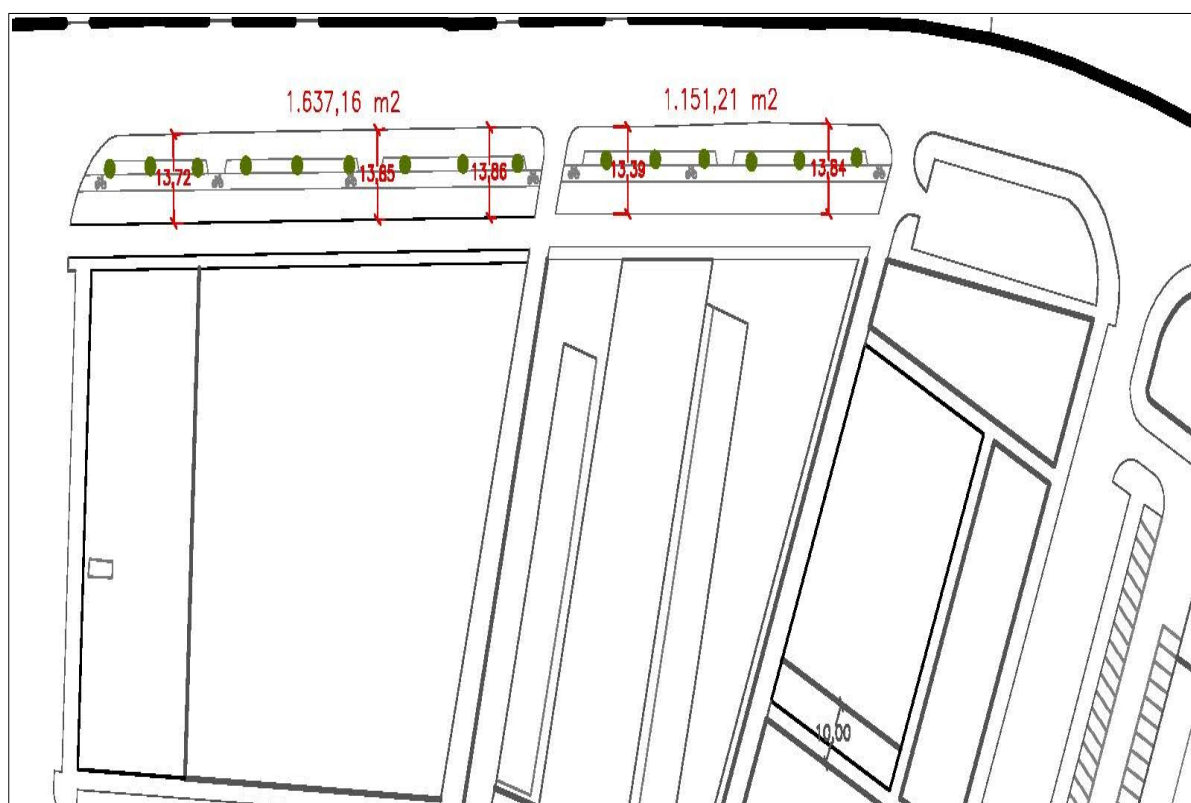
El bulevar donde se ha trasladado la Zona Verde objeto de Modificación cumple todos los requisitos establecidos en el artículo 24 del Reglamento de Planeamiento ya que:

1. Funciona como eje lineal ajardinado que une distintas zonas de la localidad. Concretamente uno el Parque del Polígono (Sistema General de Espacios Libres) con la manzana de uso dotacional público donde se encuentran Equipamientos Deportivos y Educativos.

2. Cuenta con una superficie mayor de 1.000 m<sup>2</sup> y tiene un ancho superior a los 10 metros.

3. Se compone de carril bici, zona ajardinada con plantaciones arbustivas de porte bajo y árboles de porte medio y zona peatonal que cuenta con el mobiliario urbano necesario para su buen funcionamiento (bancos, papeleras e iluminación).

4. La futura prolongación de este bulevar por el lateral de la manzana dotacional prestará un mejor servicio a los residentes y usuarios de la zona este de la localidad ya que permitirá la comunicación entre el parque del polígono y el bulevar existente en la avenida Castilla-La Mancha.



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.



### 3.7 JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS PLAZAS DE APARCAMIENTO EN LA ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE LOS TERRENOS OBJETO DE LA MODIFICACIÓN.

Según lo establecido en el artículo 21.5 del Reglamento de Planeamiento, deberán preverse reservas de suelo con destino dotacional público para aparcamientos en áreas anexas al viario o en edificaciones o parcelas concretas, en la proporción mínima de 1 plaza por cada 200 m<sup>2</sup> de techo potencialmente edificables para uso residencial. Esta misma proporción se deberá establecer en la reserva de plazas de aparcamiento de titularidad privada.

Habiendo realizado un estudio de la Zona de Ordenación Urbanística (ZOU) de los terrenos objeto de la Modificación se puede concluir que para un total de 55.180 m<sup>2</sup> de techo residencial existen en la actualidad 915 plazas de aparcamiento en Dominio Público, dando como resultado 1 plaza por cada 60,30 m<sup>2</sup> construidos de uso residencial.

Resultado de la Modificación propuesta, al ejecutar un bulevar en la franja de terreno lateral, únicamente se pierden 82 plazas de aparcamiento, dando como resultado 1 plaza por cada 66,24 m<sup>2</sup> construidos de uso residencial.

Por tanto, el estándar resultante cumple holgadamente la proporción mínima establecida en el Reglamento tanto para las plazas de aparcamiento de titularidad pública como privada.

### 3.8 PARÁMETROS URBANÍSTICOS PREVISTOS EN LAS PARCELAS TRAS LA MODIFICACIÓN.

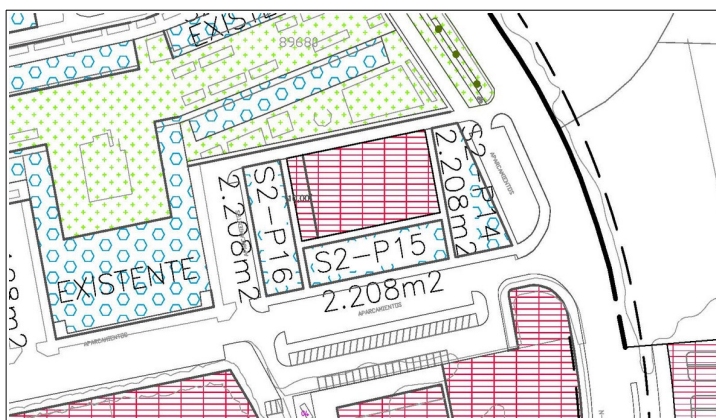
La Normativa Urbanística de aplicación no sufrirá modificaciones importantes, es decir, se seguirá aplicando lo establecido en sus correspondientes Zonas de Ordenanza: Dotaciones Públicas y Privadas y Espacios Libres y Zonas Verdes.

Únicamente, en la Zona de Ordenanza: Dotaciones Públicas y Privadas se introducirán estos dos nuevos artículos:

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

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

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



Retranqueo establecido por la Modificación propuesta en la parcela dotacional.

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.





### 3.9 CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO EN LA MANZANA TRAS LA MODIFICACIÓN.

Tanto el POM vigente como el Estudio de Detalle que desarrolla el Plan Parcial del Polígono Residencial Nuevo Manzanares, Zona de Unión; le asignan a las parcelas calificadas como dotacional una edificabilidad de  $1 \text{ m}^2_t / \text{m}^2_s$ .

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

Calificación urbanística	Superficie de parcela	Coficiente de edificabilidad	Aprovechamiento lucrativo
Residencial Mixta Especial (S2-P14)	1.050,00 $\text{m}^2_s$	2,1028 $\text{m}^2_t / \text{m}^2_s$	2.208,00 $\text{m}^2_t$
Residencial Mixta Especial (S2-P15)	900,00 $\text{m}^2_s$	2,4533 $\text{m}^2_t / \text{m}^2_s$	2.208,00 $\text{m}^2_t$
Residencial Mixta Especial (S2-P16)	841,00 $\text{m}^2_s$	2,6254 $\text{m}^2_t / \text{m}^2_s$	2.208,00 $\text{m}^2_t$
Dotaciones Públicas y Privadas	2.058,28 $\text{m}^2_s$	1 $\text{m}^2_t / \text{m}^2_s$	0,00 $\text{m}^2_t$
Acerados circundantes	410,42 $\text{m}^2_s$	-	0,00 $\text{m}^2_t$
<b>Total:</b>	<b>5.259,70 <math>\text{m}^2_s</math></b>		<b>6.624,00 <math>\text{m}^2_t</math></b>

Por tanto, la superficie total con aprovechamiento lucrativo, destinado a Residencial Mixta Especial, es de 2.791  $\text{m}^2$ , siendo la superficie que se destina a Dotaciones Públicas y Privadas, sin aprovechamiento lucrativo, de 2.058,28  $\text{m}^2$ . La superficie restante está ocupada por los Acerados circundantes entre parcelas.

Como se puede comprobar en la tabla adjunta, si se compara la situación de partida y la situación modificada, existe un incremento del uso Zona Verde de 730,09  $\text{m}^2$ .

Uso ZONA VERDE (Espacios Libres y Zonas Verdes)		
Parcelas catastrales afectadas	PLANEAMIENTO VIGENTE	MODIFICACIÓN
Parcela 1 (antes Zona Verde)	2.058,28 $\text{m}^2$	0 $\text{m}^2$
Parcela 2 (antes Viario)	0 $\text{m}^2$	2.788,37 $\text{m}^2$
Superficie Total	2.058,28 $\text{m}^2$	2.788,37 $\text{m}^2$

Del mismo modo, tras la modificación hay un incremento de la superficie destinada a Dotación Pública de 2.058,28  $\text{m}^2$ .

Uso DOTACIONAL (Dotaciones Públicas y Privadas)		
Parcelas catastrales afectadas	PLANEAMIENTO VIGENTE	MODIFICACIÓN
Parcela 1 (antes Zona Verde)	0 $\text{m}^2$	2.058,28 $\text{m}^2$
Superficie Total	0 $\text{m}^2$	2.058,28 $\text{m}^2$

Por lo tanto, de conformidad con el artículo 120.1.a) del Reglamento de Planeamiento, la Modificación incrementa la proporción y calidad de las dotaciones públicas de la localidad.

### 3.10 NATURALEZA DE LA INNOVACIÓN PROPUESTA.

El cambio de la calificación urbanística de las parcelas objeto de la presente Innovación, que tienen la consideración de sistemas locales, si bien no altera el uso global o incrementa el aprovechamiento en la zona de ordenación urbanística donde se ubican, sí modifica ligeramente la configuración de los sistemas generales previstos por el POM en la manzana dotacional de la Zona Sur, considerándose

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.dipuocr.es>

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.

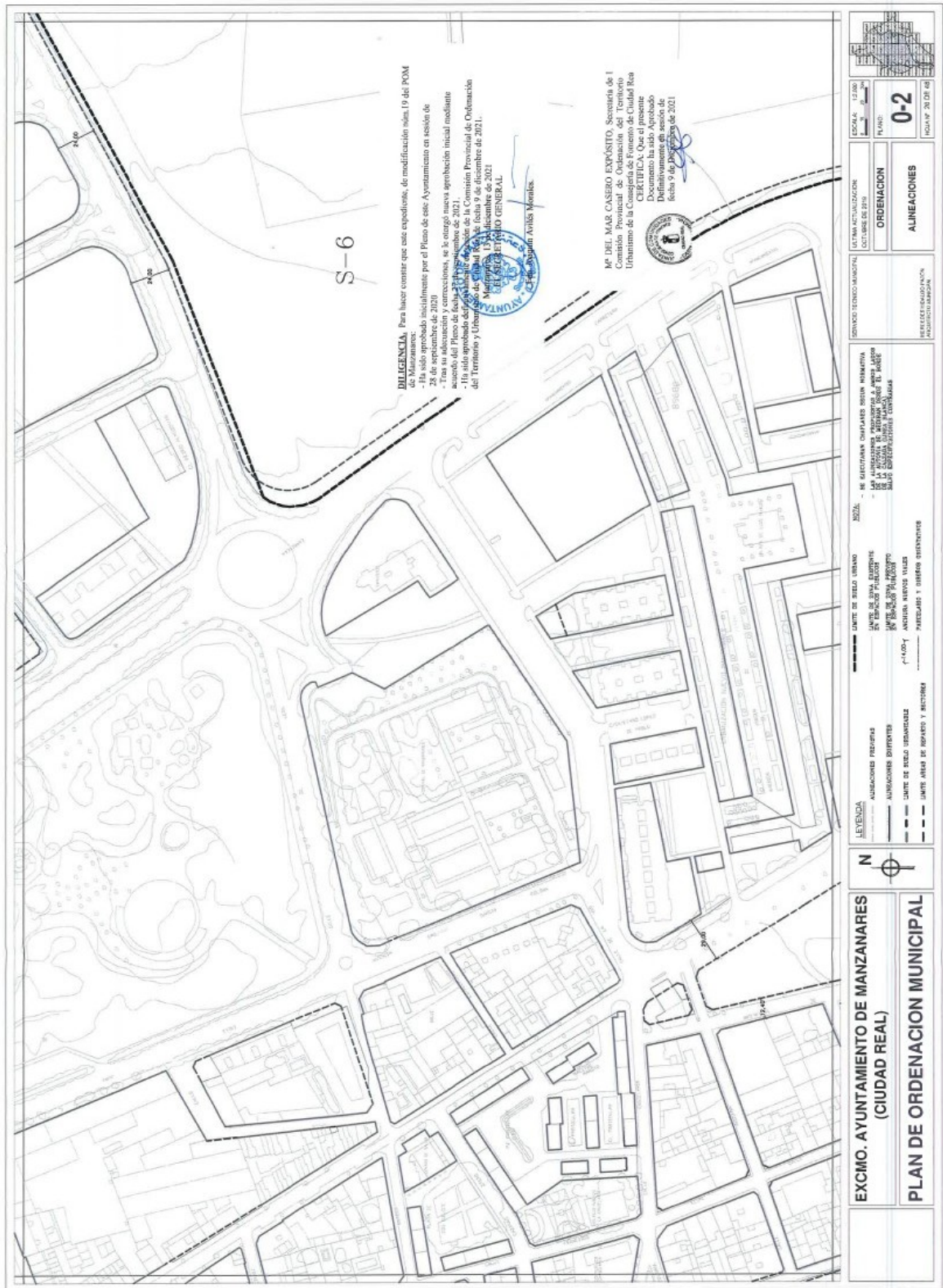
Como se ha comentado con anterioridad, la presente Modificación afecta exclusivamente a las Hojas 26 y 32 del Plano de Ordenación O-2: Alineaciones y al Plano de Ordenación O-3: Zonificación.

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, 27 de enero de 2022.- El Alcalde, Julián Nieva Delgado.

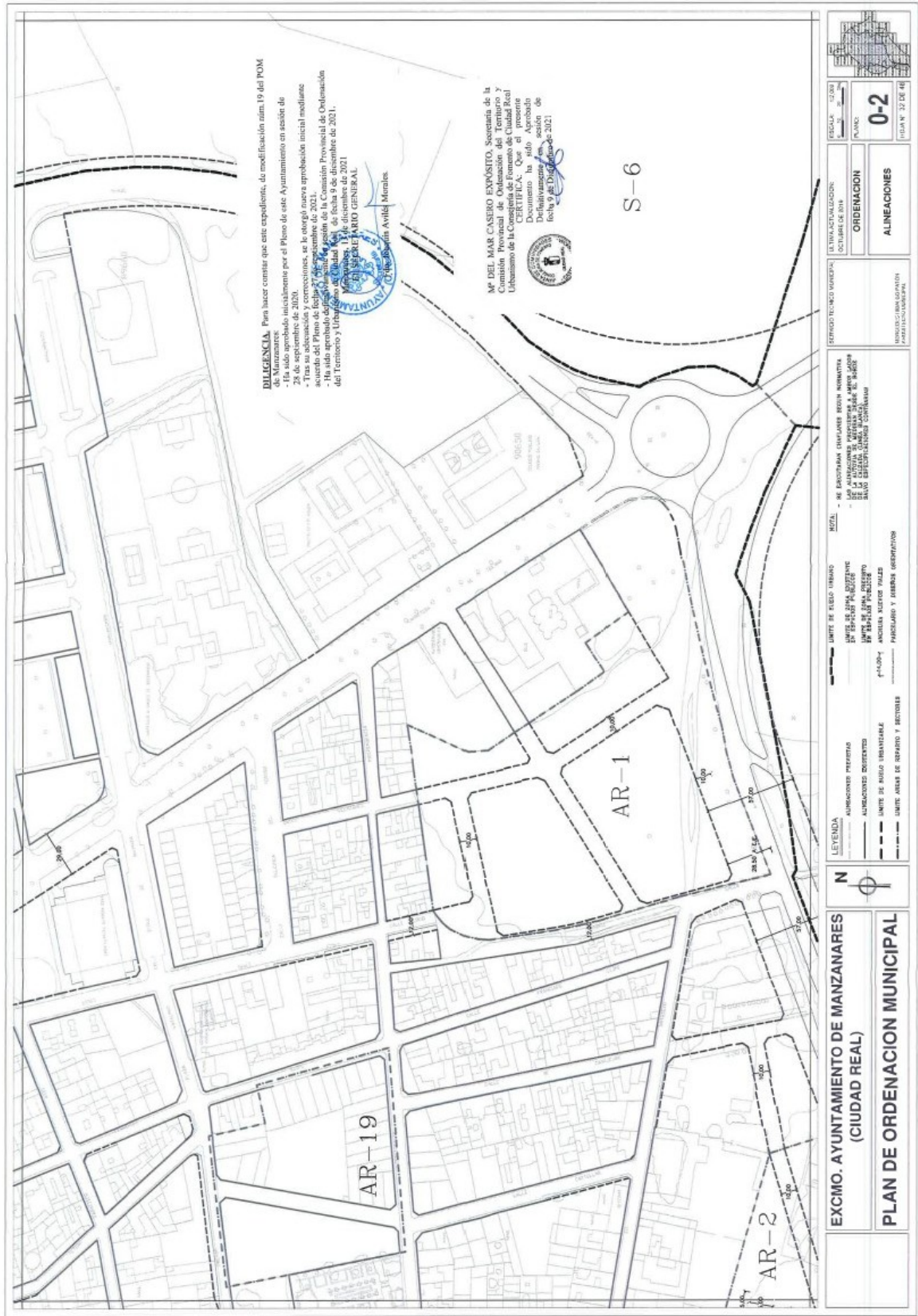
ANEXO. PLANOS



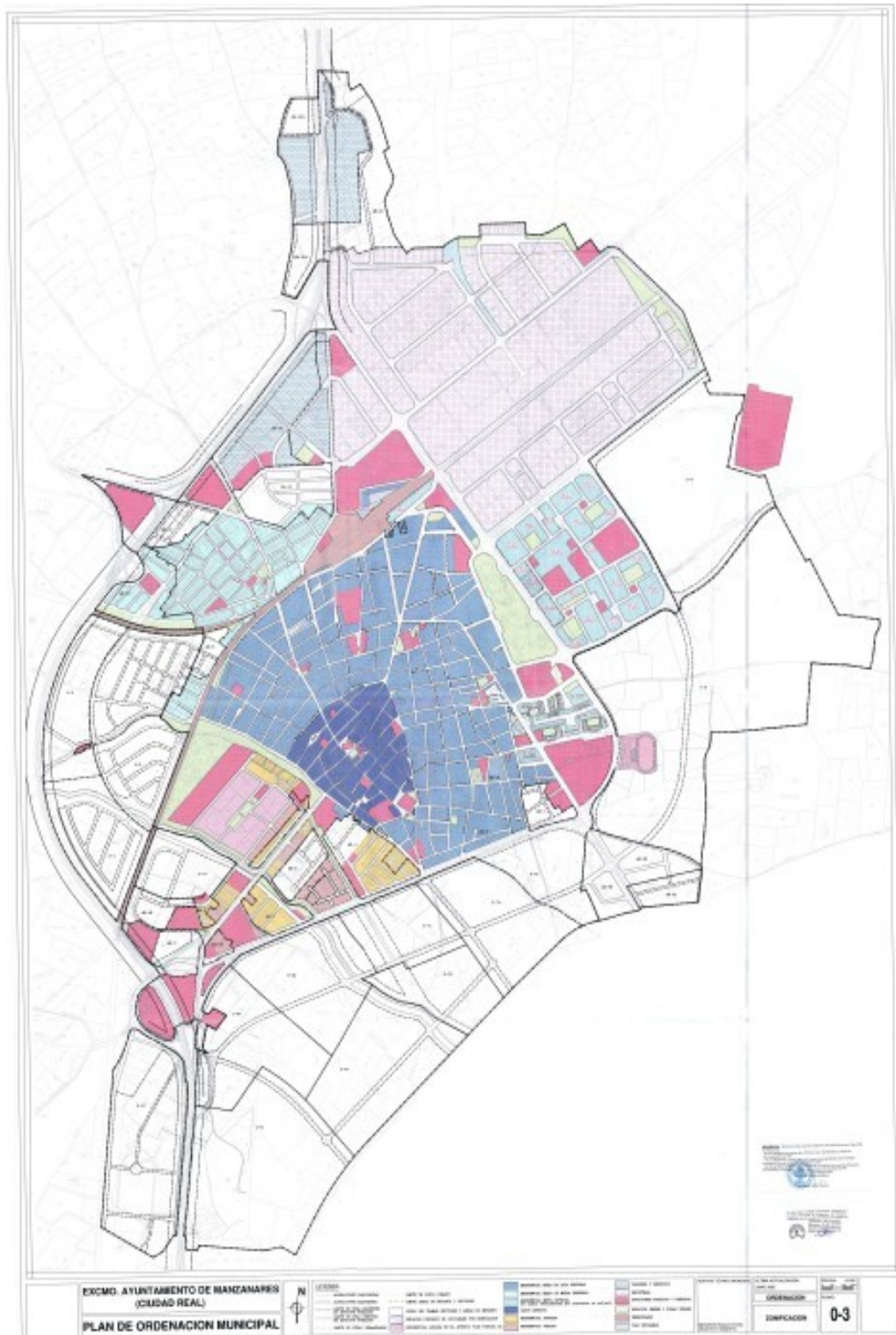
Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

Sede electrónica <https://sede.dipuocr.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.



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.dipuocr.es>

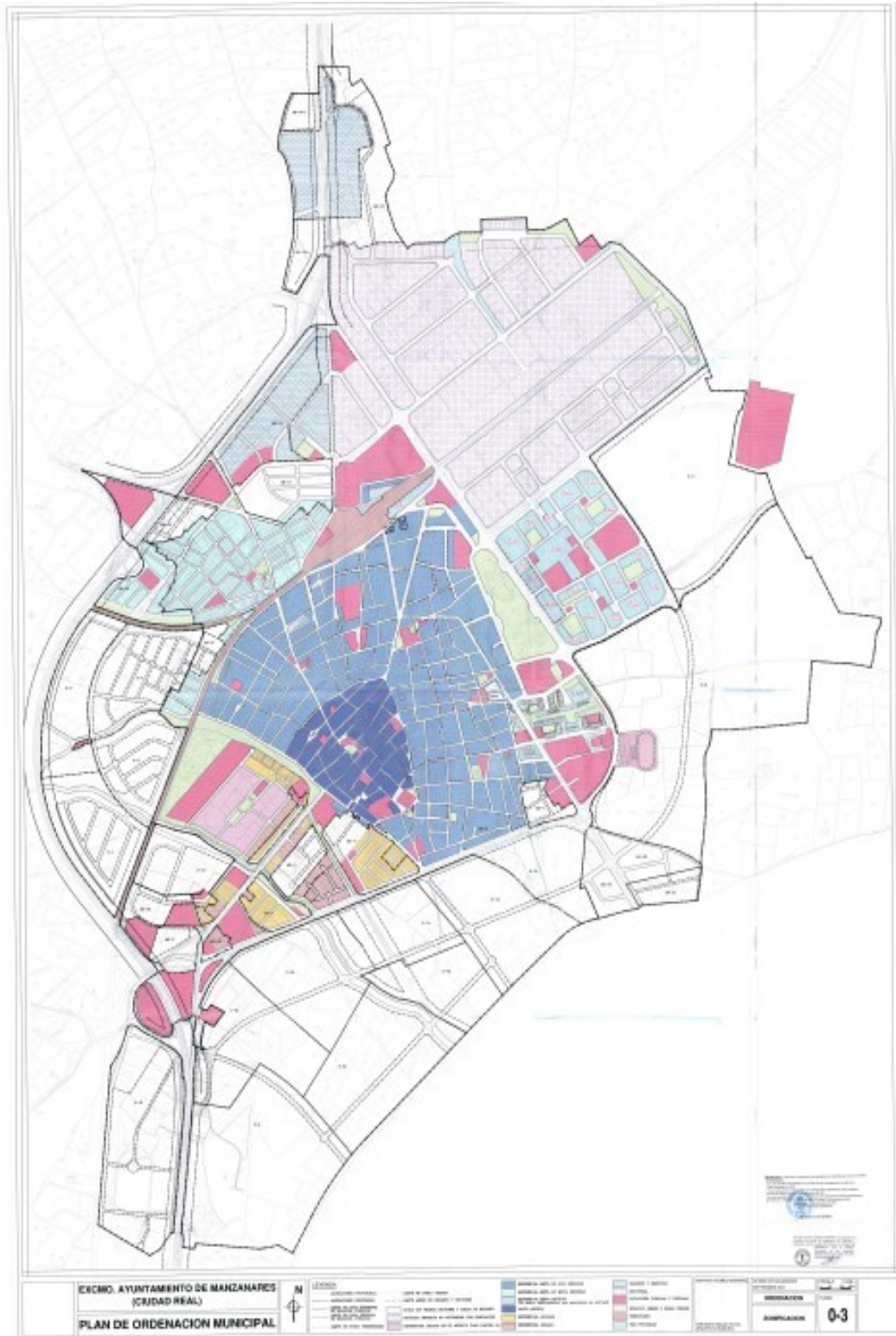












**Anuncio número 275**

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>