

SR. ALCALDE PRESIDENTE

Fecha: 6 de octubre de 2020

AYUNTAMIENTO

URBANISMO: AM/PE

13200 MANZANARES

ASUNTO: Rdo. Acuerdo CPOTyU
2 de Octubre de 2020

Por medio del presente se notifica el siguiente acuerdo, adoptado por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en su reunión de 2 de Octubre de 2020, en base al borrador del Acta de la citada sesión y con la salvedad de los términos que resulten a su aprobación:

2.1 – MANZANARES - Modificación Puntual nº 18 que afecta a Ordenación Estructural, del Plan de Ordenación Municipal, relativa al cambio de Calificación de Suelo de las parcelas situadas en el número 2 (Antigua “Casa Josito”) y en el número 3 (Actual Centro Social Polivalente y Oficina de Turismo) de la Calle Empedrada, que remite el Ayuntamiento solicitando su Aprobación Definitiva.

1.- ANTECEDENTES:

- **Fecha Entrada del Expediente y Número de Registro:** 14 de Septiembre de 2020; R.U. de Entrada nº 2.492.608.
- **Autor Documento Urbanístico:** Mercedes Hidalgo Patón, Arquitecta Municipal.
- **Documento Técnico Visado por Colegio Profesional:** No.
- **Fecha Redacción Documento Técnico:** Junio de 2020.
- **Población:** 17.997 Habitantes (I.N.E. 1-1-2019)
- **Aprobación del Planeamiento Vigente y Publicación:** C.P.U. de 8 de Julio de 2003, D.O.C.M. de 26 de Diciembre de 2003 y de 21 de Enero de 2004.
- **Promotor:** Ayuntamiento de Manzanares.

2.- OBJETO:

El objetivo de la Modificación Puntual de referencia es el cambio de la Calificación Urbanística únicamente de las parcelas situadas en el número 2 (Antigua

“Casa Josito”) y en el número 3 (Actual Centro Social Polivalente y Oficina de Turismo) de la calle Empedrada de Manzanares, para:

1.- Adecuar la calificación urbanística de la parcela de la Antigua “Casa Josito”, ubicada en la Calle Empedrada nº 2, actualmente según el POM de Manzanares con calificación Casco Antiguo y uso característico Residencial, al uso Dotacional de Equipamiento Público previsto para esta parcela por el Ayuntamiento de Manzanares, con la calificación concreta de Dotaciones Públicas y Privadas.

Se considera igualmente, que esta parcela, localizada en esquina con la Plaza de la Constitución, junto a las instalaciones del Ayuntamiento, dará mejor respuesta funcional a las dependencias del Centro Polivalente.

2.- Trasvasar dicha edificabilidad Residencial de la “Casa Josito” a la parcela del número 3 de la calle Empedrada, donde actualmente está ubicado el Centro Social Polivalente y la Oficina de Turismo, estando calificada ésta última según el POM como Dotaciones Públicas y Privadas, quedando calificada tras la Modificación como Casco Antiguo y uso característico Residencial.

3.- TRAMITACIÓN:

1.- El expediente se tramita ante la CPOTyU para su Aprobación Definitiva según establece el Artículo 37 del T.R.L.O.T.A.U. y el Artículo 136 del R.P.L.O.T.A.U.

2.- Dadas las características demográficas de la localidad, esta Modificación Puntual, requeriría trámite previo ante la Comisión Provincial de Concertación Interadministrativa al objeto de que ésta emita “Informe Único de Concertación”. No obstante, considerando la finalidad de la Modificación Puntual, se puede prescindir del mencionado trámite.

1º Información Pública:

- Publicación D.O.C.M. nº 132, de 3 de Julio de 2020.
- Publicación Diario “La Tribuna de Ciudad Real”, de 30 de Junio de 2020.
- Resultado de la Información Pública: Sin alegaciones ni reclamaciones.

2º Concertación Interadministrativa:

- Ayuntamientos Colindantes que no han contestado al trámite de Consulta:
 - Daimiel.
 - La Solana.
 - Villarta de San Juan.
 - Llanos del Caudillo.



- Moral de Calatrava.
 - Membrilla.
 - Alcázar de San Juan.
 - Alhambra.
 - Almagro.
- Ayuntamientos Colindantes que si han contestado al trámite de Consulta:
 - Argamasilla de Alba.
 - Valdepeñas.
 - Informes que establece el Artículo 135, 2, b) del R.P.L.O.T.A.U.:
 - Se presenta el Informe relativo a Accesibilidad, que ha emitido en fecha 24 de Agosto de 2020 la Delegación Provincial de Bienestar Social, cuya conclusión es la que se transcribe literalmente a continuación: *“Esta propuesta de innovación de planeamiento no afecta por sí misma a las condiciones de accesibilidad.”*
 - Se justifica la solicitud, realizada en fecha 21 de Septiembre de 2020, del Informe de la Agencia del Agua de la Consejería de Agricultura y Desarrollo Rural, relativo al Ciclo Integral del Agua.
 - Igualmente, también se justifica la solicitud del Informe, realizada en fecha 21 de Septiembre de 2020, de la entidad competente en materia de Accesibilidad, Cocemfe-Oretania Ciudad Real.
 - El Informe que tiene que recabarse de la Consejería competente en materia de Ordenación Territorial y Urbanística, relativo al cumplimiento de las Disposiciones legalmente establecidas, puede asimilarse al Informe que del expediente realiza la Ponencia Técnica de la CPOTyU.
 - Informes Sectoriales:
 - Dada la finalidad de la Modificación Puntual, y los inmuebles afectados por la misma, a los que se les cambia el Uso, se considera que el único Informe Preceptivo y Vinculante que hay que tener en cuenta es el que deberá emitir el Servicio de Cultura de la Delegación Provincial de Educación, Cultura y Deportes, por afectar a dos inmuebles recogidos de manera individual y con diferentes protecciones, en el “Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos” del Plan de Ordenación Municipal de Manzanares.

Respecto de éste Informe, el Ayuntamiento acredita su solicitud en fecha 21 de septiembre de 2020, sin que conste que el mismo haya sido aportado, o al menos haya sido emitido finalmente.

3º Aprobación Inicial:

- Ayuntamiento Pleno de sesión Ordinaria de 7 de Septiembre de 2020.

4.- JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN:

La justificación de la Modificación Puntual de referencia está basada en la intención del Ayuntamiento de Manzanares de trasladar los Servicios Sociales municipales situados actualmente en el número 3 de la calle Empedrada a la parcela donde se encuentra la denominada “Casa Josito”, situada en el número 2 de la citada calle con vuelta a la Plaza de la Constitución.

Ambos inmuebles son de Titularidad Municipal, estando previsto que en un breve plazo de tiempo den comienzo las obras de la última fase de la rehabilitación de un edificio tan emblemático para Manzanares como es la “Casa Josito”, y que consistirán en la adecuación del espacio interior, actualmente en bruto, al programa de necesidades del futuro Centro Social.

Con esta actuación no solo se está potenciando y recuperando el Patrimonio Arquitectónico de la localidad de Manzanares, sino que se solventan los graves problemas de accesibilidad y de falta de espacio que existen en el Centro Social Polivalente actual, mejorando su capacidad y su funcionalidad y cubriendo con mayor calidad y eficacia, las necesidades y los objetivos de los Servicios Sociales municipales.

5.- DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN:

En particular, la Modificación Puntual plantea el cambio de Calificación de dos parcelas edificadas, ubicadas en el Centro Histórico de Manzanares, al objeto de reubicar un Sistema General de Dotaciones Públicas.

1.- Las parcelas afectadas por la Modificación Puntual tienen las siguientes características urbanísticas más significativas:

Parcela sita en la calle Empedrada n.º 2 (antigua “Casa Josito”)

-Referencia catastral: 7966001VJ6176N0003KE.

-Superficie de parcela: 476 m²s.

-Uso actual: Sin uso

-Las superficies construidas de la edificación principal son las reflejadas en el Proyecto Básico y de Ejecución de Rehabilitación de la “Casa Josito” - 1ª Fase, de septiembre de 2015, Informado favorablemente por el Servicio de Cultura de la Dirección Provincial de Ciudad Real de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes en fecha 18 de diciembre de 2015:

Planta baja: 258,56 m²c.

Planta primera: 302,24 m²c.

Planta segunda: 302,24 m²c.



Planta mirador-torreón: 12,79 m²c.

Por lo que la superficie construida total existente de la edificación principal es 875,83 m²c.

Sin embargo, dado que en la parte de la parcela vinculada a la calle Manifiesto no existe ninguna edificación a proteger según el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos del POM, será de aplicación el artículo II.1.3 del CAT (CBEP/POM) siendo la edificabilidad máxima la resultante de aplicar la altura y el fondo edificable ya que son de aplicación los parámetros de la zona de ordenanza Casco Antiguo.

Altura permitida: 3 plantas.

Fondo edificable:

Planta baja: No se limita = 143,59 m²c.

Planta primera: 15 metros, medidos a partir de las alineaciones exteriores = 78,82 m²c.

Planta segunda: 15 metros, medidos a partir de las alineaciones exteriores = 78,82 m²c.

Por lo que la edificabilidad máxima en la parte trasera es 301,23 m²c.

Por tanto, la edificabilidad máxima de la parcela será de 1.177,06 m²c. (875,83 m²c + 301,23 m²c)

Parcela sita en la calle Empedrada n.º 3 (actual Centro Social Polivalente)

Referencia catastral: 7967005VJ6176N0001AQ.

Superficie de parcela: 533 m²s.

Uso actual: Centro Social Polivalente en plantas superiores y Oficina de Turismo en planta baja.

Conforme al artículo II.1.2 del CAT (CBEP/POM), no existiendo ninguna otra indicación en la Ficha n.º: P-PA-23, la edificabilidad máxima de la edificación principal será coincidente con el volumen actualmente construido.

Realizada medición, en cartografía catastral no precisa, se obtienen las siguientes superficies:

Planta baja: 569,42 m²c.

Planta primera: 398,84 m²c.

Planta segunda: 184,16 m²c.

Por tanto, la superficie construida total existente de la edificación principal es de 1.152,42 m²c.

De forma comparada, las Edificabilidades Residencial y Dotacional a las que afecta la Modificación Puntual son las siguientes:

Uso y edificabilidad máxima según el Planeamiento vigente		
Parcelas catastrales afectadas	DOTACIONAL	RESIDENCIAL
Parcela 1 (Casa Josito)	0 m ² c	1.177,06 m²c
Parcela 2 (Actual)	1.152,42 m²c	0 m ² c

Uso y edificabilidad máxima según el Planeamiento vigente		
Parcelas catastrales afectadas	DOTACIONAL	RESIDENCIAL
Centro Social)		
Superficie Total	1.152,42 m²c	1.177,06 m²c

Como se puede comprobar en el cuadro comparativo anterior, en ningún caso este trasvase supone incremento de la edificabilidad residencial que pueda generar un incremento de la intensidad edificatoria en el ámbito de la zona de ordenación urbanística donde se encuentran ambas parcelas, o disminución del techo dotacional; por lo que el resultado de esta Modificación Puntual supondrá un ligero incremento de la edificabilidad de los equipamientos públicos en la zona de ordenación urbanística donde se encuentran ambas parcelas.

2.- Las parcelas de referencia están incluidas de manera individual en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos del POM de Manzanares (CBEP/POM), que fue Aprobado Definitivamente por la CPOTyU el 22 de junio de 2016.

El Nivel de Protección asignado por el citado Catálogo a cada una de las parcelas objeto de la presente Modificación es el siguiente:

Parcela sita en la calle Empedrada n.º 2 (“Casa Josito”):

- Incluida en la Ficha N.º: P-PA-01 del CBEP/POM con Nivel de Protección Parcial.
- Incluida en la Ficha N.º: A-EP-01 al estar incluida en el Espacio Protegido del Centro Histórico con Nivel de Protección Ambiental.
- Incluida en la Ficha N.º: A-EP-02 al estar incluida en el Espacio Protegido del Entorno BIC con Nivel de Protección Ambiental.

Parcela sita en la calle Empedrada n.º 3 (Actual Centro Social Polivalente):

- Incluida en la Ficha N.º: P-PA-23 del CBEP/POM con Nivel de Protección Parcial.
- Incluida en la Ficha N.º: A-EP-01 al estar incluida en el Espacio Protegido del Centro Histórico con Nivel de Protección Ambiental.
- Incluida en la Ficha N.º: A-EP-05 al estar incluida en el Espacio Protegido de la calle Empedrada con Nivel de Protección Ambiental.

Se resalta del tipo de Protección que se establece para los dos edificios afectados por la Modificación Puntual, que a pesar de ser “Parcial”, ésta es más restrictiva que la Protección “Ambiental”.

6.- CONSIDERACIONES ADMINISTRATIVAS:

La Documentación Administrativa del Expediente deberá complementarse con:

<p>Consejería de Fomento Delegación Provincial de Ciudad Real</p> <p>Alarcos, 21 – 5ª Planta 13071 Ciudad Real</p>	<p>Teléfono: 926 27 67 40 / 926 27 96 60 email: dp.ciudadreal.fomento@jccm.es</p>	<p>www.castillalamancha.es</p>
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------



- El Informe Preceptivo y Vinculante del Servicio de Cultura de la Delegación Provincial de Educación, Cultura y Deportes. Informe que expresamente deberá ser Favorable, al afectar la Modificación Puntual única y exclusivamente al cambio de Uso de dos edificios incluidos en el Catálogo de Bienes y Espacios protegidos del POM de Manzanares.

Observación: El mencionado Informe repercutirá de forma directa en el CBEP/POM, concretamente en las fichas del inventario de los dos edificios afectados por el cambio de Calificación Urbanística; por lo que el Ayuntamiento deberá prever el cambio de las mismas en el ejemplar que en soporte papel que del Catálogo existe en el Ayuntamiento, debiendo remitir además ambas fichas a la Delegación Provincial de Fomento para que sean sustituidas igualmente en el ejemplar que obra en el Archivo de Planeamiento Urbanístico Provincial del Servicio de Urbanismo.

7.- OBSERVACIONES TÉCNICAS:

Sin Observaciones Técnicas que realizar al respecto.

ACUERDO CPOTyU:

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en aplicación de lo que establece el Artículo 10 del Decreto 235/2010, de 30 de Noviembre de 2010, de “Regulación de Competencias y de Fomento de la Transparencia en la Actividad Urbanística de la JCCM”, relativo a las competencias de ésta Comisión, Modificado por el Decreto 86/2018, de 20 de Noviembre, de medidas para facilitar la Actividad Urbanística de la ciudadanía y los Pequeños Municipios, acuerda APROBAR DEFINITIVAMENTE la Modificación Puntual de referencia, por considerarla ajustada a la Legislación y Reglamentación que en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Castilla-La Mancha le resulta aplicable y exigible.

No obstante, se SUSPENDERÁ la publicación del acuerdo Aprobatorio, y por lo tanto la eficacia en cuanto a la aplicación y efectividad Legal del contenido de la Modificación Puntual de referencia, hasta que se complete el Expediente Administrativo y se corrija el Documento Técnico de ésta en cuanto a lo que expresamente se indica en el apartado número 6 del Informe de la Ponencia Técnica de la CPOTyU, relativo a “Consideraciones Administrativas”, en especial respecto a la parte que le afecta a las dos fichas del inventario del Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos del POM; concediéndoles para ello un plazo de tres meses para que completen y subsanen el Expediente, advirtiéndoles que transcurrido el mismo, este será Informado nuevamente por la Comisión al objeto de adoptar las medidas correspondientes. Comprobaciones que se realizarán por la Ponencia Técnica de la CPOTyU en aplicación de lo que establece el Artículo 37,5 del Texto Refundido de la LOTAU, quien verificará las correcciones Técnicas realizadas y la nueva Documentación Administrativa exigida en el acuerdo de la CPOTyU antes de que se ordene la Publicación de la Aprobación Definitiva de la presente Modificación Puntual.

Con carácter previo a la Publicación del Acuerdo Aprobatorio, el Ayuntamiento deberá presentar dos (2) ejemplares del Documento Técnico en formato papel, convenientemente firmados en Texto y Planos por el Redactor o Redactores del mismo, así como Diligenciados y firmados por el Ayuntamiento, igualmente en Texto y Planos, con la Aprobación Inicial de que fue objeto por su parte; debiendo aportarse también cinco (5) copias en CD-ROM, formato PDF; ejemplares que deberán estar corregidos y completados según se indica en el párrafo anterior.

Finalmente, y en aplicación del Artículo 157 del Reglamento de Planeamiento de la LOTAU, el Ayuntamiento deberá publicar en el Boletín Oficial de la Provincia el presente acuerdo de Aprobación Definitiva, así como la Normativa Urbanística íntegra que proceda; correspondiéndole a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo únicamente la publicación íntegra del presente acuerdo en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha.

Adicionalmente, desde la publicación de la Aprobación Definitiva del Expediente Urbanístico de referencia, éste deberá estar abierto al público en la página web o sede Electrónica del Ayuntamiento. Siendo asimismo objeto de publicidad en dicha sede Electrónica toda la información relativa a aquellos Procedimientos Judiciales abiertos que pudieran afectar al posterior desarrollo del mencionado Expediente Urbanístico, así como las Resoluciones Judiciales recaídas en éstos; todo ello según establece el Artículo 158,1 del Reglamento de Planeamiento de la LOTAU, Modificado por el Decreto 86/2018, de 20 de Noviembre, de Medidas para facilitar la Actividad Urbanística de la ciudadanía y los Pequeños Municipios.

Contra la presente resolución, que pone fin a la vía administrativa, podrá interponerse recurso potestativo de reposición, en el plazo de un mes contado desde el día siguiente a su notificación, ante el mismo órgano que ha dictado el acto impugnado o bien se podrá interponer directamente recurso contencioso-administrativo, en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente a su notificación, ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo de Ciudad Real. Todo ello de conformidad con lo dispuesto en los Artículos 123 y 124 de la Ley 39/2015, de 1 de Octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y en los Artículos 8, 14 y 46 de la Ley 29/1998, de 13 de Julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, respectivamente.

El recurso potestativo de reposición se interpondrá a través del formulario incluido en la sede electrónica de la Administración de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha (<https://www.jccm.es/sede/ventanilla/electronica/KGW>) si está obligado a relacionarse electrónicamente con la Administración, según establece el Artículo 14.2 de la citada Ley 39/2015, de 1 de Octubre. Si se trata de persona física, podrá elegir este medio electrónico o su presentación en los lugares determinados en el Artículo 16.4 de dicha Ley.



La presentación electrónica del recurso se efectuará accediendo a “Inicio de trámites con certificado electrónico”, que se incluye en el referido hipervínculo de la sede electrónica de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.

Por su parte, a efectos de la notificación electrónica de la Resolución del recurso, las personas físicas, caso de así solicitarlo, o bien los colectivos que señala el Artículo 14.2 de la Ley 39/2015, de 1 de Octubre, deberán darse de alta en la plataforma de notificaciones telemáticas en la dirección <https://notifica.jccm.es/notifica/> salvo que ya estén dados de alta en dicha plataforma.

EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN
PROVINCIAL DE ORDENACIÓN
DEL TERRITORIO Y URBANISMO,

Fdo. Manuel Martín Acosta.