

SR. ALCALDE PRESIDENTE

Fecha: 20 de junio de 2022

AYUNTAMIENTO

URBANISMO: AM/DP

13200 MANZANARES

ASUNTO: Rdo. Acuerdo CPOTyU

13/06/2022

Por medio del presente se notifica el siguiente acuerdo, adoptado por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en su reunión de 13 de junio de 2022, en base al borrador del Acta de la citada sesión y con la salvedad de los términos que resulten a su aprobación:

2.2.-MANZANARES - Modificación Puntual nº 21 del Plan de Ordenación Municipal, relativa al cambio de Calificación Urbanística de diferentes parcelas de la localidad, que remite el Ayuntamiento solicitando su Aprobación Definitiva.

1.- ANTECEDENTES:

- **Fecha Entrada del Expediente y Número de Registro:** 9 de marzo de 2022; R.U. de Entrada nº 880.649.
- **Autor Documento Urbanístico:** Mercedes Hidalgo Patón, Arquitecta Municipal.
- **Documento Técnico Visado por Colegio Profesional:** No.
- **Fecha Redacción Documento Técnico:** Texto Refundido de la MP nº 21/POM, de febrero de 2022.
- **Población:** 17.845 Habitantes (I.N.E. 1-1-2022)
- **Aprobación del Planeamiento Vigente y Publicación:** C.P.U. de 8 de julio de 2003, DOCMs de 26 de diciembre de 2003 y de 21 de enero de 2004.
- **Promotor:** Ayuntamiento de Manzanares.

2.- OBJETO:

Cambiar la Calificación Urbanística de distintas parcelas de la localidad, para ello se deben realizar las siguientes Modificaciones:

Modificación 1. Trasvasar las Dotaciones Públicas previstas por la Modificación Puntual nº 14 del POM de Manzanares (Aprobada Definitivamente por la CPOTyU en sesión de 02/julio/2018) ubicada la parcela del "Antiguo Casino" situada en la calle San Marcos nº 2 (en adelante, parcela 1) a la parcela de propiedad municipal situada en la calle San Blas nº 13 (en adelante, parcela 2).

Modificación 3. Adecuar la Calificación Urbanística de las parcelas, de propiedad municipal, situadas en la c/ Encina y c/ Matadero (en adelante, parcelas 5 y 6), actualmente con calificación Residencial Mixta de Alta Densidad y uso característico Residencial, al uso Dotacional de Equipamiento Público previsto para estas parcelas por el Ayuntamiento de Manzanares, con la calificación Dotaciones Públicas y Privadas.

Para ello, se debe trasvasar dicha edificabilidad residencial a la parcela del nº 2 de la calle Maestra Doña Libia (en adelante, parcela 7), donde se encontraba el antiguo 'C.E.I.P. "Divina Pastora" (hoy en día sin uso), actualmente calificada como Dotaciones Públicas y Privadas, quedando calificada tras la Modificación como Residencial Mixta de Media Densidad.

Advertencia:

- Inicialmente la MP nº 21/POM contemplaba además una **Modificación 2**, igualmente con la misma finalidad, y que según se desprende del acuerdo de Ayuntamiento Pleno de sesión del 28 de febrero de donde fue Aprobada Inicialmente la misma, quedó pendiente de un estudio y análisis mas exhaustivo, y cuyo objeto en concreto era el siguiente:

- **Modificación 2.** Trasvasar parte de la edificabilidad establecida por el POM vigente en la parcela n.º 6 (perteneciente a la manzana IN-1) del Polígono de Descongestión de Madrid denominado “Manzanares 1ª Fase Residencial”, situada entre la Avda. del Parque, c/ Carpinteros y c/ Toneleros (en adelante, parcela 3), a la parcela con uso residencial de la manzana IN-8 (en adelante, parcela 4).

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, no requeriría trámite previo ante la Comisión Provincial de Concertación Interadministrativa al objeto de que ésta emita “Informe Único de Concertación”.

1º Información Pública:

- Publicación D.O.C.M. nº 13, de 20 de enero de 2022.
- Publicación Diario “La Tribuna”, de 14 de enero de 2022.
- Resultado de la Información Pública: Sin alegaciones ni reclamaciones.

2º Concertación Interadministrativa:

- Sin trámite de Consulta con los Ayuntamientos Colindantes al Término Municipal de Manzanares. No obstante, considerando la finalidad de la Modificación Puntual, se considera que se puede prescindir perfectamente del mismo.
- Informes que establece el Artículo 135, 2, b) del R.P.L.O.T.A.U.:
- El Ayuntamiento acredita únicamente la petición de los Informes de la Agencia del Agua y el de la Delegación Provincial de Bienestar Social, este último en materia de Accesibilidad. Informes de los que finalmente no se ha dispuesto.
- El Informe Preceptivo que tiene que recabarse de la Consejería competente en materia de Ordenación Territorial y Urbanística, relativo al cumplimiento de las Disposiciones legalmente establecidas, fue solicitado por el Ayuntamiento de Manzanares en su momento, pero no fue emitido por el Servicio de Urbanismo en tiempo y forma, por lo que podría asimilarse al Informe que del expediente realiza la Ponencia Técnica de la CPOTyU. IPT que le fue remitido al Ayuntamiento de Manzanares, para conocimiento y efectos oportunos del mismo, en fecha 09 de mayo de 2022 con Registro de Salida nº 453332.
- Otros Informes Sectoriales: El Ayuntamiento no presenta ningún otro Informe Sectorial.
- Sin Informe ni Consulta Ambiental realizada al Servicio de Medio Ambiente de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible.

3º Aprobación Inicial:

- Ayuntamiento Pleno de sesión Ordinaria de 28 de febrero de 2022.

4.- JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN:

La justificación de la Modificación propuesta únicamente se justifica en cuanto al interés general municipal.

5.- SÍNTESIS Y DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN:

Cambiar la Calificación Urbanística de distintas parcelas de la localidad, para ello se deben realizar las siguientes Modificaciones:

Modificación 1. Afecta a las parcelas identificadas como 1 y 2 en el documento técnico

Consiste en trasvasar las Dotaciones Públicas previstas por la Modificación Puntual nº 14 del POM de Manzanares (Aprobada Definitivamente por la CPOTyU en sesión de 02/julio/2018) ubicada la parcela del "Antiguo Casino" situada en la calle San Marcos nº 2 (en adelante, parcela 1) a la parcela de propiedad municipal situada en la calle San Blas nº 13 (en adelante, parcela 2).

Modificación 3. Afecta a las parcelas identificadas como 5, 6 y 7 en el documento técnico.

Consiste en adecuar la Calificación Urbanística de las parcelas, de propiedad municipal, situadas en la c/ Encina y c/ Matadero (en adelante, parcelas 5 y 6), actualmente con calificación Residencial Mixta de Alta Densidad y uso característico Residencial, al uso Dotacional de Equipamiento Público previsto para estas parcelas por el Ayuntamiento de Manzanares, con la calificación Dotaciones Públicas y Privadas.

Para ello, se debe trasvasar dicha edificabilidad residencial a la parcela del nº 2 de la calle Maestra Doña Libia (en adelante, parcela 7), donde se encontraba el antiguo 'C.E.I.P. "Divina Pastora" (hoy en día sin uso), actualmente calificada como Dotaciones Públicas y Privadas, quedando calificada tras la Modificación como Residencial Mixta de Media Densidad.

En los siguientes cuadros comparativos, se reflejan los datos de Edificabilidad y de Cesiones consideradas, a día de hoy y según el Plan de Ordenación Municipal vigente en Manzanares para cada una de las parcelas afectadas por la MP nº 21/POM/ Manzanares:

CALIFICACIÓN ACTUAL:

Modificación 1.

En cuanto a la Parcela 1: Procedente de la MP nº 14/POM/Manzanares:

Edificabilidad máxima según Modificación Puntual N.º 14 del POM de Manzanares	
Techo RESIDENCIAL	2.847,00 m ² t
Techo DOTACIONAL	177,57 m ² t
Techo TOTAL	3.024,57 m ² t

Los I77,57 m²t se correspondían con el deber de cesión de 381,26 m²s de Zonas Verdes y 503,80 m²s de Equipamientos (885,06 m²s). Es decir:

Uso y edificabilidad máxima según el Planeamiento vigente			
Parcela catastral afectada	EQUIPAMIENTOS	ZONAS VERDES	RESIDENCIAL
Parcela 1	503,80 m ² s	381,26 m ² s	2.847,00 m ² t

En cuanto a la Parcela 2:

Esta parcela tiene 785,82 m²s, y actualmente el Uso es Residencial Mixta de Alta Densidad, obteniéndose según los parámetros urbanísticos correspondientes, la siguiente edificabilidad:

Uso y edificabilidad máxima según el Planeamiento vigente			
Parcela catastral afectada	EQUIPAMIENTOS	ZONAS VERDES	RESIDENCIAL
Parcela 2	0,00 m ²	0,00 m ²	2.357,46 m ² t

Por lo que la edificabilidad de cada una de las dos parcelas sería la siguiente:

Uso y edificabilidad máxima según el Planeamiento vigente			
Parcela catastral afectada	EQUIPAMIENTOS	ZONAS VERDES	RESIDENCIAL
Parcela 1	503,80 m ² s	381,26 m ² s	2.847,00 m ² t
Parcela 2	0,00 m ²	0,00 m ²	2.357,46 m ² t

Modificación 3.

En cuanto a la Parcela 5:

Actualmente el Uso es Residencial Mixta de Alta Densidad, obteniéndose según los parámetros urbanísticos correspondientes, la siguiente edificabilidad:

Uso y edificabilidad máxima según el Planeamiento vigente			
Parcela catastral afectada	EQUIPAMIENTOS	ZONAS VERDES	RESIDENCIAL
Parcela 5	0,00 m ²	0,00 m ²	6.532,26 m ² t

En cuanto a la Parcela 6:

Actualmente el Uso es Residencial Mixta de Alta Densidad, obteniéndose según los parámetros urbanísticos correspondientes, la siguiente edificabilidad:

Uso y edificabilidad máxima según el Planeamiento vigente			
Parcela catastral afectada	EQUIPAMIENTOS	ZONAS VERDES	RESIDENCIAL
Parcela 6	0,00 m ²	0,00 m ²	1.163,64 m ² t

En cuanto a la Parcela 7:

Actualmente el Uso es Dotaciones Públicas y Privadas, y tiene la siguiente superficie:

Uso y edificabilidad máxima según el Planeamiento vigente			
Parcela catastral afectada	EQUIPAMIENTOS	ZONAS VERDES	RESIDENCIAL
Parcela 7	3.411,16 m ² s	0,00 m ²	0,00 m ²

Por todo ello, y como conclusión, la edificabilidad máxima, establecida por el planeamiento vigente es la siguiente:

Uso y edificabilidad máxima según el Planeamiento vigente			
---	--	--	--

Parcela catastral afectada	EQUIPAMIENTOS	ZONAS VERDES	RESIDENCIAL
Parcela 5	0,00 m ²	0,00 m ²	6.532,26 m ² t
Parcela 6	0,00 m ²	0,00 m ²	1.163,64 m ² t
Parcela 7	3.411,16 m ² s	0,00 m ²	0,00 m ²
TOTAL	3.411,16 m²s	0,00 m²	7.695,90 m²t

CALIFICACIÓN MODIFICADA:

En los siguientes cuadros comparativos, se reflejan los datos de Edificabilidad y de Cesiones consideradas para cada una de las parcelas afectadas por la MP nº 21/POM/ Manzanares, dando como resultado de la misma los datos que se reflejan a continuación:

Modificación 1.

En cuanto a la Parcela 1 (MP nº 14/POM/Manzanares):

Incremento de la Edificabilidad Residencial:

Edificabilidad máxima según Modificación	
Techo RESIDENCIAL	2.847,00 + 177,57 m ²
Techo DOTACIONAL	0,00 m ²
Techo TOTAL	3.024,57 m ²

Uso y edificabilidad máxima según el Planeamiento vigente

Parcela catastral afectada	EQUIPAMIENTOS	ZONAS VERDES	RESIDENCIAL
Parcela 1	0,00 m ²	0,00 m ²	3.024,57 m ² t

En cuanto a la Parcela 2:

Uso y edificabilidad máxima según el Planeamiento vigente			
Parcela catastral afectada	EQUIPAMIENTOS	ZONAS VERDES	RESIDENCIAL
Parcela 2	525,33m ² s	393,76 m ² s	0,00 m ²

Uso y Edificabilidad de comparada para las Parcelas 1 y 2:

Uso y edificabilidad máxima según el Planeamiento vigente			
Parcela catastral afectada	EQUIPAMIENTOS	ZONAS VERDES	RESIDENCIAL
Parcela 1	0,00 m ²	0,00 m ²	3.024,57 m ² t
Parcela 2	525,33 m ² s	393,76 m ² s	0,00 m ²

Incremento del Uso Dotacional provocada por la MP nº 21/POM: 34,03 m²s, como reajuste de las alineaciones establecidas en el POM para la parcela 2 a la realidad existente (919,09 m²s – 885,06 m²s)

Uso DOTACIONAL (Dotaciones Públicas y Privadas y Espacios libres y Zonas Verdes)		
Parcelas catastrales afectadas	PLANEAMIENTO VIGENTE	MODIFICACION

Parcela 1	0,00 m ²	0,00 m ²
Parcela 2	0,00 m ²	919,09 m ² s
Superficie Total	885,06 m²s	919,09 m²s

Reducción de la Edificabilidad Residencial como consecuencia de la MP nº 21/POM:
2.179,89 m²s)

Uso RESIDENCIAL (Residencial Mixta de Alta Densidad)		
Parcelas catastrales afectadas	PLANEAMIENTO VIGENTE	MODIFICACION
Parcela 1	2.847,00 m ² t	3.024,57 m ² t
Parcela 2	2.357,46 m ² t	0,00 m ²
Superficie Total	5.204,46 m²t	3.024,57 m²t

Modificación 3.

En cuanto a la Parcela 5:

Como consecuencia de la MP nº 21/POM, se obtienen los siguientes resultados:

Uso y edificabilidad máxima según el Planeamiento vigente			
Parcela catastral afectada	EQUIPAMIENTOS	ZONAS VERDES	RESIDENCIAL
Parcela 5	3.686,08 m ² s	0,00 m ²	2.846,18 m ² t

En cuanto a la parcela 6:

Se obtienen los siguientes resultados:

Uso y edificabilidad máxima según el Planeamiento vigente			
Parcela catastral afectada	EQUIPAMIENTOS	ZONAS VERDES	RESIDENCIAL
Parcela 6	740,28 m ² s	0,00 m ²	0,00 m ²

En cuanto a la Parcela 7:

Uso y edificabilidad máxima según el Planeamiento vigente			
Parcela catastral afectada	EQUIPAMIENTOS	ZONAS VERDES	RESIDENCIAL
Parcela 7	0,00 m ²	0,00 m ²	7.771,62 m ² t

Uso y edificabilidad máxima según el Planeamiento vigente			
Parcela catastral afectada	EQUIPAMIENTOS	ZONAS VERDES	RESIDENCIAL
Parcela 5	3.686,08 m ² s	0,00 m ²	2.846,18 m ² t
Parcela 6	740,28 m ² s	0,00 m ²	0,00 m ²
Parcela 7	0,00 m ²	0,00 m ²	7.771,62 m ² t
TOTAL	4.426,36 m²s	0,00 m²	10.617,80 m²t

Existiría por tanto un incremento de Suelo Dotacional de 1.015,20 m²s

Uso DOTACIONAL (Dotaciones Públicas y Privadas y Espacios Libres y Zonas Verdes)

**Consejería de Fomento
Delegación Provincial de Ciudad Real**

Alarcos, 21 – 5^a Planta
13071 Ciudad Real

Teléfono: 926 27 67 40 / 926 27 96 60
email: dp.ciudadreal.fomento@jccm.es

www.castillalamancha.es

Parcelas catastrales afectadas	PLANEAMIENTO VIGENTE	MODIFICACIÓN
Parcela 5	0,00 m ²	3.686,08 m ² s
Parcela 6	0,00 m ²	740,28 m ² s
Parcela 7	3.411,16 m ² s	0,00 m ²
Superficie Total	3.411,16 m²t	4.426,36 m²s

Existiría por tanto un incremento de Edificabilidad Residencial de 2.921,90 m²t

Uso RESIDENCIAL (Residencial Mixta de Alta Densidad)		
Parcelas catastrales afectadas	PLANEAMIENTO VIGENTE	MODIFICACIÓN
Parcela 5	6.532,26 m ² t	2.846,18 m ² t
Parcela 6	1.163,64 m ² t	0,00 m ²
Parcela 7	0,00 m ²	7.771,62 m ² t
Superficie Total	7.695,90 m²t	10.617,80 m²

Por todo ello, considerando que la presente Modificación aumenta la Edificabilidad Residencial en 742,01 m²t (2.921,90 m²t – 2.179,89 m²t), se requerirían las siguientes Cesiones de Suelo en cuanto a Estándar Urbanístico de Calidad Urbana:

Cesiones respecto al incremento de edificabilidad residencial		
Zonas Verdes (18m ² s /m ² t)- art. 21.4 del RP		133,56 m ² s
Equipamiento Público (20 m ² s /m ² t)- art. 21.4 del RP		148,40 m ² s
Superficie Total		281,96 m²s

Se concluye por tanto que la presente Modificación Puntual aumenta ligeramente la edificabilidad residencial en 742,01, m²t de la localidad, así como la proporción y calidad de las Dotaciones Públicas en 767,27 m²s.

6.- CONSIDERACIONES ADMINISTRATIVAS:

La Documentación Administrativa del Expediente deberá complementarse con:

- Informe Sectorial de Educación Cultura y Deportes, al verse afectado por el cambio de Calificación del CEIP “Divina Pastora”
- La “solicitud” de Informe Ambiental del Servicio de Medio Ambiente de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible.
- La “solicitud” de Informe de, al menos, una Entidad competente en materia de Accesibilidad.

7.- OBSERVACIONES TÉCNICAS:

Sin observaciones Técnicas que realizar al respecto, según se desprende del Texto Refundido del MP nº 21/POM de versión junio de 2022, como consecuencia del envío IPT que le fue remitido al Ayuntamiento de Manzanares, para conocimiento y efectos oportunos del mismo, en fecha 09 de mayo de 2022 con Registro de Salida nº 453332.

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 números 6 del Informe de la Ponencia Técnica de la CPOTyU, relativo a “Consideraciones Administrativas”; 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 no pone fin a la vía administrativa, podrá interponerse recurso de alzada en el plazo de un mes contado desde el día siguiente a su notificación, ante la persona titular de la Consejería de Fomento o ante esta Delegación Provincial, de conformidad con lo dispuesto en los Artículos 121 y 122 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

El recurso de alzada 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/electrónica/KGU>) 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.

LA SECRETARIA DE LA COMISIÓN
PROVINCIAL DE ORDENACIÓN
DEL TERRITORIO Y URBANISMO,

Fdo. M^a del Mar Casero Expósito