

SR. ALCALDE PRESIDENTE

Fecha: 14 de noviembre de 2022

AYUNTAMIENTO

URBANISMO: AM/DP

13200 MANZANARES

ASUNTO: Rdo. Acuerdo CPOTyU  
10/11/2022

Por medio del presente se notifica el siguiente acuerdo, adoptado por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en su reunión de 10 de noviembre 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 22 que afecta a la Ordenación Estructural del Plan de Ordenación Municipal, relativa al "Cambio de Calificación Urbanística de la Parcela nº 6, manzana IN-I, del Polígono de Descongestión de Madrid, denominado Manzanares 1ª Fase Residencial, situada entre la Avda. del Parque, la C/ Carpinteros y la C/ Toneleros", que remite el Ayuntamiento solicitando su Aprobación Definitiva.**

#### 1.- ANTECEDENTES:

- **Fecha Entrada del Expediente y Número de Registro Electrónico:** 12 de septiembre de 2022. Entrada nº 3.222.175.
- **Autor Documento Urbanístico:** Mercedes Hidalgo Patón. Arquitecta Municipal.
- **Documento Técnico Visado por Colegio Profesional:** No.
- **Fecha Redacción Documento Técnico:** junio de 2022.
- **Población:** 17.845 Habitantes (INE: 1-1-2021)
- **Aprobación del Planeamiento Vigente y Publicación:** CPU de 8 de julio de 2003, DOCM de 26 de diciembre de 2003.
- **Promotor:** Ayuntamiento de Manzanares.

#### 2.- TRAMITACIÓN:

Consejería de Fomento  
Delegación Provincial de Ciudad Real

Alarcos, 21 – 5ª Planta  
13071 Ciudad Real

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

www.castillalamancha.es



1.- El expediente se tramita ante la CPOTyU para su Aprobación Definitiva según establece el Artículo 37 del TR/LOTAU y el Artículo 136 del RP/LOTAU.

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 DOCM nº 120, de 24 de junio de 2022.
- Publicación Diario “LA TRIBUNA”, de 13 de julio de 2022.
- Resultado de la Información Pública: Sin alegaciones ni reclamaciones.

### 2º Concertación Interadministrativa:

- Sin trámite de Consulta con los Ayuntamientos colindantes al T.M de Manzanares. No obstante, considerando el objeto y la ubicación del suelo afectado por la MP nº 22/POM de referencia, se considera que se puede prescindir perfectamente del mismo.
- Informes que establece el Artículo 135. 2. b) del RP/LOTAU:
  - Se aporta Informe en materia de Accesibilidad emitido el 4 de noviembre de 2022 por la Unidad Técnica de la Delegación Provincial de Bienestar Social, concluyéndose que el carácter de la Modificación Puntual no supone afección en materia Accesibilidad.
  - No se ha dispuesto del Informe de, al menos, una Entidad competente en materia de Accesibilidad, ni del Informe que debería haber emitido la Agencia del Agua de Castilla-La Mancha, éste último relativo al “Ciclo Integral del Agua”.
  - 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, fue emitido por el Servicio de Urbanismo de la Delegación Provincial de Fomento en fecha 11 de julio de 2022, y enviado al Ayuntamiento de Manzanares en fecha 12 de julio de 2022 (R de salida nº 669.802)
- Se dispone además de Informe del Servicio de Patrimonio de Suelo y Apoyo Urbanístico de la Dirección General de Planificación Territorial y Urbanismo, de fecha 19 de septiembre de 2022, al afectar la MP nº 22/OE/POM a Patrimonio Público de Suelo adscrito a la Consejería de Fomento, y cuyo literal es el siguiente: *Dado que la nueva ordenación y distribución de los usos y aprovechamiento urbanístico entre inmuebles residenciales de titularidad regional que efectúa la modificación de planeamiento objeto del presente Informe no lesiona económica ni patrimonialmente*



*el patrimonio público de suelo que ésta Dirección General gestiona en el municipio de Manzanares, este Servicio de Patrimonio de Suelo y Apoyo Urbanístico INFORMA FAVORBLEMENTE la Modificación Puntual nº 22 del Plan de Ordenación Municipal de Manzanares, relativa al “Cambio de calificación urbanística de la parcela situada entre la Avenida del Parque, la C/ Carpinteros y la C/ Toneleros”.*

- También se dispone de Informe Ambiental (SLEE-2022-CR-00151), de fecha 20 de octubre de 2022, emitido por el Servicio de Evaluación Ambiental de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible, en relación con la Consulta realizada por el Ayuntamiento respecto de la MP nº22/POM/Manzanares, y de la que se destaca en base a los antecedentes que se recogen en el Informe, el hecho de que la Modificación Puntual no precise someterse a la tramitación del procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada.
- Sin ningún otro Informe Sectorial solicitado ni aportado por el Ayuntamiento de Manzanares.

### 3º Aprobación Inicial:

- Ayuntamiento Pleno de sesión Ordinaria de 5 de septiembre de 2022.

### 3.- JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN:

La justificación de la Modificación propuesta se basa fundamentalmente en los siguientes argumentos:

A.- Ubicación estratégica de la Parcela nº 6 para la implantación de nuevos Usos Comerciales que impulsen la actividad económica y comercial en la zona donde se ubica y por tanto en la localidad.

B.- Facilitar parcelaciones de parcelas Dotacionales privadas.

### 4.- OBJETO

A.- "Cambio de Calificación Urbanística de la Parcela nº 6, manzana IN-I, situada entre la Avda. del Parque, la C/ Carpinteros y la C/ Toneleros". (MP/OE/nº 22/POM/Manzanares), tratándose por tanto de Suelo Urbano Consolidado.

La Referencia Catastral de la Parcela IN-I es: 8676001VJ6187N0001LX

La Referencia Catastral de la C/ Carpinteros es: 8676003VJ6187N0001FX



B.- Modificar además el Artículo 5.11.2 del Plan de Ordenación Municipal de Manzanares, relativo a "Dotaciones Públicas y Privadas", que afecta en concreto a la parte relativa a parcelas Dotacionales privadas indivisibles.

## 5.- DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN:

### A. En cuanto al: "Cambio de Calificación Urbanística de la Parcela nº 6, manzana IN-I, situada entre la Avda. del Parque, la C/ Carpinteros y la C/ Toneleros"

1.- El cambio de Calificación Urbanística afecta en concreto a la Parcela nº 6, perteneciente a la manzana IN-I del Polígono de Descongestión de Madrid, denominado "Manzanares 1ª Fase Residencial", cuyas Calificación actual y propuesta por la Modificación son las siguientes:

**-Calificación Actual:** Uso Residencial Mixta Especial, con Uso Característico Residencial.

**-Calificación Modificada:** Uso Dotacional de Equipamiento Privado, con Calificación de Dotaciones Públicas y Privadas.

2.- Disminuir la Edificabilidad Residencial establecida en el POM para la Parcela nº 6 de la Manzana IN-I, trasladando la mencionada Edificabilidad a diferentes Parcelas Residenciales colindantes y ubicadas dentro del mismo Polígono de Descongestión de Madrid.

De esta forma, a la Parcela nº 6 se le asigna una Edificabilidad Máxima de 2.700,00 m<sup>2</sup>t, ascendiendo el resto de Edificabilidad a repartir de forma proporcional entre Parcelas con Uso Residencial concretamente a las Parcelas IN-2, IN-3, IN-6, IN-8 e IN16, al considerar que en éstas no se alcanza la media de la ocupación de la Parcelas Residenciales del Polígono de Descongestión de Madrid, que asciende al 49%.

Aprovecha además la Modificación Puntual, para reducir la Edificabilidad de las Parcelas IN-9, IN-13 e IN-15, ya que tienen asignada una ocupación superior al 60%, al objeto de asignar una ocupación media similar en todas las Parcelas Residenciales Libres de edificación.

La Normativa Urbanística del POM que regula la ZONA RESIDENCIAL MIXTA, no se ve alterada, concretamente el Artículo 5.5.5., cuyo literal es, y continuará siendo, el siguiente:

#### 5.5.5. EDIFICABILIDAD:

*"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".

El Documento Técnico de la Modificación Puntual, recoge los cuadros comparativos correspondientes al aumento y reducción de Edificabilidad de las mencionadas Parcelas Residenciales afectadas, pudiéndose comprobar en los mismos que las superficies de Suelo destinada a Uso Dotacional Público del ámbito no varían, disminuyendo ligeramente la Edificabilidad Residencial, como consecuencia del incremento de la Edificabilidad Lucrativa Dotacional (2.700 m<sup>2</sup>t), con destino Comercial Público/Privado, como se refleja en el siguiente cuadro comparativo resumen:

| Uso, Edificabilidad y Ocupación según Modificación Puntual nº 22/POM |                                  |                                 |                           |                          |           |                          |
|--|----------------------------------|---------------------------------|---------------------------|--------------------------|-----------|--------------------------|
| Parcela afectada   | Dotaciones Públicas              |                                 | Uso Lucrativo Residencial |                          |           | Uso Lucrativo Dotacional |
|  | Equipamientos (m <sup>2</sup> s) | Zonas Verdes (m <sup>2</sup> s) | Suelo (m <sup>2</sup> s)  | Techo (m <sup>2</sup> t) | Ocupación | Techo (m <sup>2</sup> t) |
| Manzana IN-13  | 0,00                             | 3.873,50                        | 4.268,50                  | 6.403                    |           |                          |
| Manzana IN-14  | 0,00                             | 6.646,52                        | -                         | Existente                | -         |                          |
| Manzana IN-15  | 0,00                             | 0,00                            | 15.126,00                 | 21.290                   | 58%       |                          |
| Manzana IN-16  | 1.843,94                         | 0,00                            | 13.445,06                 | 17.747                   | 44%       |                          |
| Manzana IN-17  | 0,00                             | 0,00                            | 11.510,00                 | 16.183                   | 47%       |                          |
| Manzana IN-18  | 0,00                             | 6.010,64                        | 8.910,36                  | 12.125                   | 45%       |                          |
| Manzana IN-19  | 0,00                             | 0,00                            | 10.812,00                 | 16.183                   | 50%       |                          |
| Manzana IN-20  | 0,00                             | 0,00                            | 12.534,00                 | 17.416                   | 46%       |                          |



|              |                                      |           |                                       |         |                |                                     |
|--------------|--------------------------------------|-----------|---------------------------------------|---------|----------------|-------------------------------------|
| TOTAL        | 56.425,26                            | 25.441,88 | 176.959,13                            | 252.055 | 49%<br>(media) |                                     |
| <b>TOTAL</b> | <b>77.605,69 m<sup>2</sup> suelo</b> |           | <b>252.054,00 m<sup>2</sup> techo</b> |         |                | <b>2.700,00 m<sup>2</sup> techo</b> |

Igualmente, de forma comparada, la situación inicial y la situación modificada continúan estancando equilibradas, como se comprueba a continuación:

**Uso, Edificabilidad y Ocupación según Modificación Puntual nº 22/POM**

| Parcelas afectadas  | Dotaciones Públicas (m <sup>2</sup> s) | Uso Lucrativo Residencial (m <sup>2</sup> t) | Uso Lucrativo Dotacional (m <sup>2</sup> t) |
|---------------------|--|--|---|
| POM VIGENTE         | 77.605,69 m <sup>2</sup> s             | 254.754,00 m <sup>2</sup> t                  | 0,00 m <sup>2</sup> t                       |
| <b>MODIFICACIÓN</b> | <b>77.605,69 m<sup>2</sup>s</b>        | <b>252.054,00 m<sup>2</sup>t</b>             | <b>2.700,00 m<sup>2</sup>t</b>              |

**B.- En cuanto a Modificación del Artículo 5.11.2 del Plan de Ordenación Municipal de Manzanares, relativo a "Dotaciones Públicas y Privadas", al Objeto de facilitar parcelaciones en parcelas Dotacionales privadas.**

**REDACCIÓN ACTUAL: 5.11 DOTACIONES PÚBLICAS Y PRIVADAS**

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

**REDACCIÓN MODIFICADA: 5.11 DOTACIONES PÚBLICAS Y PRIVADAS**

“5.11.2. Las parcelas privadas clasificadas como suelo urbano consolidado y calificadas como dotacional **que no procedan de la ejecución del correspondiente Planeamiento de Desarrollo** se consideran indivisibles, salvo que se incluyan voluntariamente en actuaciones urbanizadoras con las cesiones que resulten de aplicar los criterios del art. 2.1.13 de esta normativa”.

**5.- CONSIDERACIONES ADMINISTRATIVAS:**

Consejería de Fomento  
Delegación Provincial de Ciudad Real

Alarcos, 21 – 5ª Planta  
13071 Ciudad Real

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

www.castillalamancha.es



Sin consideraciones de ningún tipo, ya que teniendo en cuenta la finalidad de la Modificación Puntual, así como los Informes de que se ha dispuesto, el expediente administrativo de la misma se considera completo y correcto.

## 6.- OBSERVACIONES TÉCNICAS:

El Documento Técnico deberá perfeccionarse según se indica en las siguientes Observaciones:

- Deberá incluirse un plano del Polígono de Descongestión de Madrid, denominado "Manzanares 1ª Fase Residencial", donde se recoja la ubicación física concreta tanto de las Parcelas IN-2, IN-3, IN-6, IN-8 e IN16 a las que se les aumenta la Edificabilidad Residencial, como de las Parcelas IN-9, IN-13 e IN-15 a las que se les reduce la misma Edificabilidad Residencial.
- Igualmente, deberá recogerse de forma expresa, que al proceder la Parcela nº 6 del correspondiente Planeamiento de Desarrollo llevado a cabo en su momento, a la misma no será aplicable la nueva Redacción Modificada del apartado 2 del Artículo 5.11, relativo a: "DOTACIONES PÚBLICAS Y PRIVADAS"

## 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 mejore 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 "Observaciones Técnicas"; concediéndoles para ello un plazo de tres meses para que completen el expediente con un nuevo Documento Técnico, advirtiéndoles que transcurrido el mismo, este podrá ser 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 tres (3) ejemplares del Documento Técnico en formato papel (uno de ellos para el Servicio de Patrimonio de Suelo y Apoyo Urbanístico de la Dirección General de Planificación Territorial y Urbanismo), 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 (6) 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.

El presente acuerdo que adopta la CPOTyU, también se le remitirá a la Dirección General de Planificación Territorial y Urbanismo (Servicio de Patrimonio de Suelo y Apoyo Urbanístico).

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.

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

Fdo. M<sup>a</sup> del Mar Casero Expósito

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

Alarcos, 21 – 5ª Planta  
13071 Ciudad Real

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

[www.castillalamancha.es](http://www.castillalamancha.es)

