

SR. ALCALDE PRESIDENTE

Fecha: 22 de septiembre de 2021

AYUNTAMIENTO

URBANISMO: AM/FZ

13200 MANZANARES

ASUNTO: Rdo. Acuerdo CPOTyU
22 de Septiembre de 2021



Por medio del presente se notifica el siguiente acuerdo, adoptado por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en su reunión de 22 de Septiembre de 2021, 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 19 del Plan de Ordenación Municipal, que afecta al cambio de Calificación Urbanística de una parcela de propiedad municipal y a la Ordenación del Uso Dotacional Público en la Zona Sur del “Barrio del Nuevo Manzanares”, que remite el Ayuntamiento solicitando Informe Preceptivo.

1.- ANTECEDENTES:

- **Fecha Entrada del Expediente y Número de Registro:** 22 de septiembre de 2021, mediante Registros Electrónicos de Entrada nºs: 3092087, 3092154 y 3092245.
- **Autor Documento Urbanístico:** Mercedes Hidalgo Patón, Arquitecta Municipal
- **Documento Técnico Visado por Colegio Profesional:** No
- **Fecha Redacción Documento Técnico:** Julio 2020, y Texto Refundido de fecha septiembre de 2021. Este último refunde el documento técnico de julio 2020 e incorpora las aclaraciones y/ subsanaciones requeridas en fecha 15 de julio de 2021 por la Dirección General de Planificación Territorial y Urbanismo.
- **Población:** 17.962 Habitantes (I.N.E. 1-1-2020)
- **Aprobación del Planeamiento Vigente y Publicación:** C.P.U. de 08/julio/2003, DOCMs de 26/diciembre/2003 y 21/enero/2004.
- **Promotor:** Ayuntamiento de Manzanares.



2.- OBJETO:

Los objetivos que pretende la Modificación Puntual nº 19 del POM de Manzanares son los siguientes:

A.- Por lo que respecta a la parte relativa al “Cambio de Calificación Urbanística de una parcela de propiedad municipal”:

1.-Cambio de la Calificación Urbanística de una parcela calificada como Espacios Libres y Zonas Verdes, pasando a tener el Uso de Equipamientos (Dotaciones Públicas y Privadas). La parcela afectada está localizada en el extremo sureste de la localidad, tiene 2.058,00 m2 de superficie, es de propiedad municipal, está ubicada sobre Suelo Urbano Consolidado y rodeada por parcelas de uso residencial.

2.-Calificar como Espacios Libres y Zonas Verdes la parte de una franja de suelo sin calificar actualmente en el POM, y que funciona como una bolsa de aparcamiento, al objeto de ejecutar un Bulevar que tendrá una superficie total de 2.788,37 m2, correspondiente a dos lotes de 1.637,16 m2 y de 1.151,21 m2.

B.- Por lo que respecta a la Ordenación del Uso Dotacional Público en la Zona Sur del “Barrio Nuevo Manzanares”:

Se pretende la adaptación a la realidad existente de la manzana Dotacional donde se encuentra: el Pabellón Polideportivo, la Piscina Climatizada, el Parque Canino, el I.E.S. Pedro Álvarez de Sotomayor, el I.E.S. Azuer y el C.E.I.P. Enrique Tierno Galván.

3.- TRAMITACIÓN:

1.- 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 deba emitir “Informe Único de Concertación”.

2.- El expediente se tramita ante la CPOT y U al objeto de que ésta última emita con efecto retroactivo el Informe Preceptivo que establece el Artículo 135.2.b) del Reglamento de Planeamiento de la LOTAU, dado que la Modificación Puntual ya cuenta con Aprobación Inicial.

3.- Al haber sido realizada la Información Pública de la presente Modificación Puntual, antes de la entrada en vigor de la Ley 1/2001, de 12 de febrero, de Simplificación Urbanística y Medidas Administrativas (17 de marzo de 2021), a la misma no le resulta aplicable lo que establece la nueva redacción dada por ésta última al punto nº 3 del Artículo 39 del Texto Refundido de la LOTAU, por lo que una vez Informada por la CPOT y U, requerirá Informe Favorable de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo así como Dictamen posterior del Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha, debiendo ser en última instancia Aprobada Definitivamente por la CPOT y U.





1º Información Pública:

- Publicación D.O.C.M. nº 163, de 17 de agosto de 2020.
- Publicación Diario "Lanza", de 21 de agosto de 2020.
- Resultado de la Información Pública: Sin alegaciones ni reclamaciones.

2º Concertación Interadministrativa:

Sin trámite de Concertación Interadministrativa con los Apuntamientos colindantes al Término Municipal de Manzanares.

- Informes que establece el Artículo 135. 2. b) del Reglamento de Planeamiento de la LOTAU:
 - Se aporta Informe emitido por la Agencia del Agua de Castilla-La Mancha en fecha 7 de septiembre de 2020, y del que se destaca el siguiente literal: *"La actuación propuesta no incide en los proyectos u obras a que hace referencia la Ley 12/2012, ya que no supone incremento respecto a la demanda de abastecimiento ni de depuración, ni afecta a ninguna infraestructura de nuestra competencia, por lo que no hay impedimento relacionado con las competencias de la Agencia del Agua para que continúe la tramitación"*
 - Se aporta Informe emitido por Cocemfe-Oretania Ciudad Real, emitido el 24 de agosto de 2020, que concluye informado el siguiente literal: *"La modificación no supone una alteración de las condiciones legales de accesibilidad, por lo que se puede considerar que no hay inconveniente en la continuación de los trámites administrativos en lo que se refiere al ámbito de competencias de COCEMFE Ciudad Real"*
 - Respecto al Informe que en materia de Accesibilidad debería haberse recabado de la Consejería de Bienestar Social, el Ayuntamiento de Manzanares justifica su inexistencia en base a lo que establece la nueva redacción dada al Artículo 135.2.b) del Reglamento de planeamiento de la LOTAU, según redacción dada por el Decreto 86/2028, de 20 de noviembre, de Medidas para facilitar la Actividad Urbanística de la ciudadanía y los pequeños Municipios, basándose en el siguiente literal: *"Cuando un informe sectorial sea preceptivo y vinculante para la tramitación del instrumento de planeamiento a que se refiera, se requerirá al órgano competente para que emita el mismo en el más breve plazo posible. En todo caso, dicho informe podrá ser emitido en el seno de la Comisión de Concertación Interadministrativa o de Ordenación del Territorio y Urbanismo a la que competa informar o, en su caso, aprobar dicho planeamiento."*





Además, relacionado con el Informe de Accesibilidad, el Ayuntamiento de Manzanares justifica la petición que ha realizado en fecha 21 de Septiembre de 2021, mediante la que solicita de la Delegación Provincial de Bienestar Social la conformidad de la misma respecto del Informe Favorable emitido en fecha 24 de agosto de 2020 por la entidad competente en materia de Accesibilidad por COCEMFE Ciudad Real (Artículo 135.2.b) del Reglamento de Planeamiento, modificado por Decreto 86/2018, de 20 de noviembre, de medidas para facilitar la Actividad Urbanística de la ciudadanía y los pequeños Municipios.

- Por lo que respecta al Informe que tiene que recabarse de la Consejería competente en materia de Ordenación Territorial y Urbanística, relativo al cumplimiento de las Disposiciones Legalmente establecidas, se asimila al Informe que del expediente realiza la Ponencia Técnica de la CPOTyU, y que a su vez se corresponde con el acuerdo que ésta última adopta al respecto.

- Informes Sectoriales y Ambientales:

Al margen de los Informes anteriores que aporta el Ayuntamiento, y vistos los Informes que recoge la Resolución de 02/06/2021, de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible de Ciudad Real, por la que se formula Informe Ambiental Estratégico (Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada) de la Modificación Puntual N° 19 de referencia, se considera que no resulta necesario aportar ningún nuevo Informe al respecto.

A.- Respecto de la Resolución de 02/06/2021, de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible de Ciudad Real, por la que se formula Informe Ambiental Estratégico (Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada) de la Modificación Puntual N° 19 del Plan de Ordenación Municipal 2003 (Expte.: PLA-CR-21-0049) promovida por el Ayuntamiento de Manzanares, Ciudad Real (DOCM n° 111, del 14 de junio de 2021), de la que se destacan como mas significativas, las siguientes “Medidas vinculantes”, recogidas en el apartado quinto de la mencionada resolución:

Quinto: Medidas vinculantes:

La aprobación definitiva de esta modificación puntual debe incluir la siguiente documentación:

-Informe del Ayuntamiento respecto la titularidad del dominio público viario afectado en la innovación urbanística 2 (franja para bulevar) y, si fuera distinta al propio Ayuntamiento, con obtención de la autorización del titular correspondiente, todo ello considerando el informe emitido por la Unidad Provincial de Carreteras del Estado. Se incluirá también mención a la presencia próxima de una helisuperficie según se observa en ortofotografía, con indicación explícita de tenerla en cuenta durante el correspondiente desarrollo urbanístico, de tal forma que quede garantizada en todo caso





la seguridad aérea en relación fundamentalmente con las especies arbóreas elegidas de la nueva zona verde inmediata y la distancia del arbolado a la infraestructura, para lo cual deberá obtenerse antes de su ejecución el correspondiente informe del SESCOAM (Gerencia de urgencias, emergencias y transporte sanitario).

-Informe del Ayuntamiento sobre verificación en los ámbitos correspondientes de los estudios de riesgos en el municipio, según lo indicado por el Servicio de Protección Ciudadana.

B.- Relacionado con los dos Informes a los que hace referencia el mencionado Informe Ambiental Estratégico en el apartado quinto, el Ayuntamiento de Manzanares, aporta Informe Técnico Municipal de fecha 16 de junio de 2021, que se ha incorporado al Texto Refundido de la MP nº 19/POM, y cuyo literal se inserta a continuación:

En relación con la Resolución de fecha 02 de junio de 2021 de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible de Ciudad Real por la que se formula Informe Ambiental Estratégico de la Modificación Puntual N.º 19 del Plan de Ordenación Municipal de Manzanares en la que se establecen como Medidas Vinculantes para la Aprobación Definitiva de esta Modificación la informe sobre los puntos que a continuación se relacionan; este Servicio Técnico INFORMA:

1. **TITULARIDAD DEL DOMINIO PÚBLICO VIARIO AFECTADO EN LA INNOVACIÓN URBANÍSTICA 2 (FRANJA PARA BULEVAR):**

Como se puede comprobar en el documento de la Modificación Puntual N.º 19, en el Plan Parcial de Ordenación del polígono "Manzanares Zona de Unión", la bolsa de aparcamiento que pretende calificarse como "Espacios Libres y Zonas Verdes" para la ejecución en un futuro de un bulvar, tiene la consideración de dominio público viario de titularidad municipal.

Asimismo, la vía de circunvalación que colinda con esta franja también es de titularidad municipal ya que la carretera adquirió la condición de vía urbana al ser cedida al municipio por el Ministerio de Fomento.

2. **MENCIÓN EXPRESA DE LA PRESENCIA PRÓXIMA DE UNA HELISUPERFICIE:**

Como se puede comprobar en la fotografía aérea adjunta, existe una helisuperficie en la margen derecha de la circunvalación que será tenida en cuenta durante el correspondiente desarrollo urbanístico. Por ello, con objeto de garantizar la seguridad aérea, una vez redactado el proyecto de urbanización del bulvar y antes de la ejecución de las obras, se solicitará informe al SESCOAM (Gerencia de urgencias, emergencias y transporte sanitario).





3. VERIFICACIÓN DE LOS ÁMBITOS CORRESPONDIENTES DE LOS ESTUDIOS DE RIESGOS EN EL MUNICIPIO:

Se adjunta informe redactado por el Servicio de Medio Ambiente de este Ayuntamiento.

3º Aprobación Inicial:

- Ayuntamiento Pleno de sesión Ordinaria de 28 de septiembre de 2020.

4.- JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN:

La justificación de la Modificación propuesta, en base a dos los cambios de Calificación de Suelo que se proponen, es la siguiente:

- En cuanto al cambio de Calificación Urbanística de la Parcela, de Propiedad Municipal, Calificada actualmente como Zona Verde: Ajustar la Calificación Urbanística de los 2.058,28 m² de Zona Verde, ubicada en el extremo Este, que falta por consolidar, del “Barrio Nuevo Manzanares”, por considerar que el nuevo Uso Dotacional Público y Privado mejorará el Uso de los Equipamientos en la zona.
- Por lo que respecta al cambio de Calificación Urbanística de la banda lateral de aparcamientos: Completar el cinturón peatonal perimetral del municipio mediante la ejecución del bulvar propuesto conectando peatonalmente el Barrio del Nuevo Manzanares con el Parque del Polígono (al norte) y con el bulvar existente en la avenida de Castilla-La Mancha (al sur).

5.- DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN:

Actualmente, el suelo afectado por la presente MP nº 19/POM, tiene la Clasificación de Suelo Urbano Consolidado, y tiene su origen en el desarrollo promovido por el Instituto Nacional de Urbanización (INUR) del Plan Parcial del “Polígono



Residencial Nuevo Manzanares”, Sectores II y III de la Zona de Unión y que fue desarrollado en el año 1975, anteriormente por tanto al Plan General de Ordenación Urbana al que vino a sustituir el Plan de Ordenación Municipal vigente a día de hoy en Manzanares.

A.- Por lo que respecta a los dos cambios de Calificación Urbanística de Suelo que se pretenden, ubicados ambos en la Zona denominada “Barrio Nuevo Manzanares”, estos se concretan en:

1.- Cambiarle la Calificación a 2.058,28 m2 de Espacios Libres-Zona Verde de Sistemas Locales ubicados en la manzana delimitada por la carretera N-430 y las calles Encajeras, Molineros y Duque de Ahumada, de forma que la mencionada Zona Verde se traslada a lo largo de una franja de suelo sin Calificación expresa en el POM, cuya funcionalidad actual es la de aparcamiento, por lo que se considera Zona de Dominio Público Viario.

La nueva Calificación de los 2.058,28 m2 será la de Uso Dotacional Público Privado.

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.

2.- Cambiarle la Calificación a 2.788,37 m2 de suelo incluidos en un total de 4.216,54 m2 considerados como Zona de Dominio Público Viario pasando a tener la nueva Calificación de Espacios Libres-Zona Verde, al objeto de complementar el cinturón peatonal perimetral del municipio mediante la ejecución de un nuevo bulvar propuesto al objeto de conectar peatonalmente el Barrio del Nuevo Manzanares con el Parque del Polígono, ubicado al norte, y con el bulvar existente en la avenida de Castilla-La Mancha ubicado al sur.

Los 2.788,37 m2 del nuevo bulvar (nuevos Espacios Libres de Zona Verde de Sistemas Locales) se descomponen a su vez en dos lotes de 1.637,16 m2 y de 1.151,21 m2, con una anchura mínima de 13,39m y una anchura máxima de 13,86m, reuniendo por tanto las condiciones superficiales y formales que exige el Artículo 24.1.d) del Reglamento de Planeamiento de la LOTAU, modificado por el Decreto 86/2028, de 20 de noviembre, de Medidas para facilitar la Actividad Urbanística de la ciudadanía y los pequeños Municipios.

Los parámetros urbanísticos de aplicación en la parcela objeto de Modificación son los establecidos en el artículo 5.12: Espacios Libres y Zonas Verdes del POM vigente.

B.- Aprovecha además la presente Modificación Puntual para adaptar 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 Sotomayor, el I.E.S. Azuer y el C.E.I.P. Enrique Tierno Galván a la realidad existente.



Documento Verificable en www.jccm.es mediante
Código Seguro de Verificación (CSV): 44FA3577F66A65E84DE7F0



Este reajuste provoca la disminución de la superficie del Sistema General de Dotaciones y Equipamientos comunitarios de la localidad ya que, como se puede comprobar en los planos comparados de los que consta la Modificación Puntual la superficie dotacional de la manzana reflejada en el plano O-3 de Zonificación del POM de Manzanares con anterioridad a la presente Modificación es 63.798,68 m², mientras que la superficie resultante de la adaptación de la manzana a la realidad existente es 57.856,79 m², lo que supone una reducción del 9,31% correspondientes a viales y a zonas de aparcamiento existentes en la mencionada manzana.

6.- CONSIDERACIONES ADMINISTRATIVAS:

Al comportar la presente Modificación Puntual una diferente calificación, zonificación o uso urbanístico de Zonas Verdes o Espacios Libres anteriormente previstos, como es el caso, antes de la Aprobación Definitiva por parte de la CPOTyU, deberá complementarse tanto con el Informe Favorable de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, como con el Dictamen del Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha, a los que hacía referencia el Artículo 39.3 el Texto Refundido de la LOTAU, antes de la modificación que el mencionado punto ha sufrido con motivo de la entrada en vigor de la Ley SUMA (17 de marzo de 2021)

7.- OBSERVACIONES TÉCNICAS:

El Documento Técnico definitivo de la MP nº 19 que el Ayuntamiento de Manzanares remita en un futuro a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, al objeto de ésta última la Apruebe Definitivamente, deberá recoger aquellas posibles cuestiones urbanísticas que llegado el caso pudiera exigir la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

ACUERDO CPOTyU:

Analizados todos los antecedentes administrativos y técnicos que recoge el Informe de la Ponencia Técnica de la Comisión, así como todas las justificaciones de carácter técnico que recoge el Texto Refundido de la MP nº 19 del POM de Manzanares, de versión septiembre/2021.

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 INFORMAR FAVORABLEMENTE la Modificación Puntual nº 19/POM/Manzanares, de referencia, estando supeditada la futura Aprobación Definitiva de la misma a que se complete el Expediente Administrativo tanto con el Informe Favorable de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo como con el Dictamen del Consejo Consultivo de





Castilla-La Mancha, todo ello conforme a lo que establecía el Artículo 39. 3 del Texto Refundido de la LOTAU, antes de ser modificado por la Ley 1/2021, de 12 de febrero, de Simplificación Urbanística y Medidas Administrativas, al no serle aplicable ésta última a la presente Modificación al haber sido tramitada la misma antes de la entrada en vigor de la mencionada Ley SUMA (17 de marzo de 2021).

Si como consecuencia del Informe Vinculante de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo el Texto Refundido de la MP nº 19 debiera ser vuelto a subsanar, dichas correcciones deberán ser incluidas en el documento técnico que en última instancia remita el Ayuntamiento de Manzanares al objeto de la futura Aprobación Definitiva de la misma por parte de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

Contra el presente Acuerdo no cabe interponer recurso alguno, al tratarse de un acto de mero trámite, de conformidad con lo establecido en el Artículo 112 de la Ley 39/2015, de 1 de Octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas (BOE nº 236, de 2 de Octubre de 2015).

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

Firmado digitalmente el 22-09-2021
por María del Mar Casero Exposito
Cargo: Secretaria Provincial



Fdo. M^a del Mar Casero Expósito

