

administración local

AYUNTAMIENTOS

MANZANARES

ANUNCIO

Se da publicidad al texto íntegro de la modificación puntual núm.23 del Plan de Ordenación Municipal de Manzanares, con objeto de cambiar la calificación urbanística de dos parcelas municipales y revisar el articulado que conforma la normativa del POM vigente y adecuarla a la realidad construida y a las necesidades actuales.

Indicado expediente ha sido aprobado inicialmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 25 de marzo de 2024 y definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Ciudad Real en sesión celebrada el día 25 de abril de 2024, a cuya aprobación se ha dado publicidad por parte de la Consejería de Fomento en el DOCM núm. 112 de 12 de junio de 2024:

ÍNDICE.

0.0 ANTECEDENTES.

0.1 OBJETO DE LA MODIFICACIÓN.

0.2 CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN.

1. MEMORIA INFORMATIVA.

1.1 PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE.

1.2 CARACTERÍSTICAS DE LAS PARCELAS OBJETO DE LA MODIFICACIÓN N.º 1.

1.3 DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE.

1.4 CARACTERÍSTICAS DE LA ZONA DE ORDENANZA OBJETO DE LA MODIFICACIÓN N.º 2.

2. MEMORIA JUSTIFICATIVA.

2.1 DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL PROPUESTA.

2.2 DETERMINACIONES DE LA MODIFICACIÓN N.º 1 PROPUESTA.

2.3 DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN N.º 2 PROPUESTA.

2.4 DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN N.º 3 PROPUESTA.

2.5 NATURALEZA DE LA INNOVACIÓN PROPUESTA.

ANEXO: RELACIÓN DE ARTÍCULOS Y NUEVA REDACCIÓN DE LOS MISMOS QUE AFECTAN A LA MODIFICACIÓN PROPUESTA.

0.0 ANTECEDENTES.

Con fecha 21 de diciembre de 2023 se redacta el documento técnico relativo a la Modificación Puntual n.º 23 del Plan de Ordenación Municipal de Manzanares con objeto de cambiar la calificación urbanística de dos parcelas municipales y revisar el articulado que conforma la Normativa del POM vigente para adecuarla a la realidad construida y a las necesidades actuales.

Con fecha 30 de abril de 2024 se recibe Informe de la Ponencia Técnica de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo relativo al citado documento de Modificación Puntual n.º 23 donde se indican una serie de Consideraciones Administrativas y Observaciones Técnicas que se deben incorporar. Por tanto, en respuesta al citado informe se redacta el presente Documento Técnico con fecha de mayo 2024.

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.dipu-cr.es>

0.1.- OBJETO DE LA MODIFICACIÓN.

Es de interés general para el Municipio redactar el presente documento de Modificación Puntual del Plan de Ordenación Municipal de Manzanares (en adelante, POM) con el objeto de:

1. Adecuar la calificación urbanística de la parcela, de propiedad municipal, situada en la c/ Severo Ochoa n.º 2 (en adelante, parcela 1), actualmente con calificación Residencial Adosada y uso característico residencial, al uso dotacional de equipamiento público previsto para esta parcela por el Ayuntamiento de Manzanares al tener intención de construir un nuevo Centro de Educación de Personas Adultas (C.E.P.A.), con la calificación Dotaciones Públicas y Privadas. Para ello, se debe trasvasar dicha edificabilidad residencial a la parcela del número 7 de la calle Camino de Membrilla (en adelante, parcela 2), donde en la actualidad se encuentra el antiguo “C.E.P.A. San Blás”, calificada como Dotaciones Públicas y Privadas, quedando calificada parcialmente como Residencial Mixta de Alta Densidad.

2. Adecuar las determinaciones de aplicación en la Zona de Ordenanza Residencial Aislada en el Antiguo Plan Parcial 2A para adaptarlas a la realidad construida.

3. Revisar, corregir, añadir o eliminar el articulado que conforma la Normativa del POM vigente que establece las determinaciones de aplicación en la Zona de Ordenanza Residencial Mixta de Alta Densidad y en la Zona Industrial para adaptarlas a las necesidades actuales.

Por último, para facilitar la comprensión de la normativa de aplicación y su utilización, se refundirá en un único documento todas las modificaciones que se han ido realizando en los últimos años del POM vigente.

Como se justificará más adelante, las modificaciones introducidas no suponen un incremento del aprovechamiento urbanístico ni una disminución del techo dotacional del Municipio. Ahora bien, el señalamiento o variación de los sistemas generales de dotaciones públicas, es 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.

0.2.- CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN.

El contenido de la presente Modificación se ajusta a lo previsto en el Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero, 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 POM de Manzanares que afecta a la calificación urbanística de dos parcelas y a la ordenación detallada de determinados artículos que conforman su Normativa, dando como resultado la modificación de las determinaciones gráficas del Plano de Ordenación O-3: Zonificación, del POM vigente.

En particular, esta Memoria, tanto en su parte Informativa como en su parte Justificativa, junto con el mencionado Plano, establece todas las determinaciones previstas por la Modificación; sirviendo como contenido formal de la misma, cumpliéndose así lo propugnado por la Legislación urbanística autonómica.

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.dipu-cr.es>

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 homogeneizar 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>

titulado 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; aprobada por Ayuntamiento Pleno en sesión de 16 de diciembre de 2019 (D.O.C.M. 20/01/2020).

- 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 (pendiente de publicación).

- Modificación Puntual número 17: Revisión, corrección, incorporación o eliminación del articulado que conforma la Normativa del POM vigente; aprobada definitivamente por Ayuntamiento Pleno en sesión de 27 de julio de 2020 (B.O.P. 18/09/2020).

- Modificación Puntual número 18: Cambio de la Calificación Urbanística de las parcelas situadas en los números 2 y 3 de la calle Empedrada; aprobada definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Ciudad Real en sesión de 02 de octubre de 2020, a cuya aprobación se ha dado publicidad por parte de la Consejería de Fomento en el DOCM núm.55 de 22 de marzo de 2021 (B.O.P. 26/03/2021).

- Modificación Puntual número 19: Cambio de Calificación Urbanística de una parcela de Propiedad Municipal y Ordenación del Uso Dotacional Público en la Zona Sur del Barrio Nuevo Manzanares; aprobada definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Ciudad Real en sesión de 09 de diciembre de 2021 (B.O.P. 02/02/2022).

- Modificación Puntual número 20: Cambio de las Condiciones de Uso en la Zona de Ordenanza Residencial Mixta Especial; aprobada definitivamente por Ayuntamiento Pleno en sesión de 25 de octubre de 2021 (B.O.P. 25/11/2021).

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>

- Modificación Puntual número 21: Cambio de Calificación Urbanística de distintas parcelas de la localidad; aprobada definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Ciudad Real en sesión de 13 de junio de 2022 (B.O.P. 29/07/2022).

- Modificación Puntual número 22: Cambio de Calificación Urbanística de la parcela situada entre la avda. del Parque, la c/ Carpinteros y la c/ Toneleros; aprobada definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Ciudad Real en sesión de 10 de noviembre de 2022 (B.O.P. 08/02/2023).

El Texto Refundido resultante engloba desde la Modificación Puntual número 17 hasta la 22.

1.2 CARACTERÍSTICAS DE LAS PARCELAS OBJETO DE LA MODIFICACIÓN N.º 1.

1.2.1 Localización.

PARCELA 1.

La parcela donde se pretende construir el nuevo CEPA, está situada en la calle Severo Ochoa n.º 2, en zona de nuevo crecimiento con uso característico residencial situada al sur de la localidad. La parcela con una superficie de 1.486,05 m² (según mediciones efectuadas) está calificada como Residencial Adosada.

PARCELA 2.

La parcela donde se encuentra en la actualidad el CEPA "San Blas", situada en la calle Camino de Membrilla n.º 7, con una superficie de 2.546 m² (según mediciones efectuadas) y calificada como Dotaciones Públicas y Privadas, se encuentra situada entre medianerías en el extremo sur de la localidad.



Situación de las parcelas sobre fotografía aérea (Fuente: Instituto Geográfico Nacional).

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.dipucl.es>

El conjunto edificatorio, construido en el año 1970, no reúne las condiciones establecidas por la legislación vigente en materia de accesibilidad y ahorro energético. Además, aunque continuamente se realizan trabajos de mantenimiento, los edificios empiezan a mostrar problemas estructurales por el agotamiento de su vida útil que harían necesario una intervención total.

Como se comprueba en imágenes adjuntas, el Centro se estructura en tres edificaciones independientes, con una superficie construida total de 912 m², lo que conlleva una ocupación aproximada del 36%. La existencia de tanta superficie libre destinada a patios es perfecta para un centro de educación infantil (como fue concebido en sus inicios) pero para un Centro de Adultos es una superficie infrutilizada e innecesaria aparte de poco funcional al tener que salir al patio (alumnos y profesores) para poder pasar de unas aulas a otras.



Por ello, se pretende construir el nuevo CEPA más compacto y funcional, en la parcela anteriormente indicada posibilitando de esta forma que el Centro siga impartiendo clases hasta que se culmine la ejecución del nuevo edificio.

1.2.2 Información catastral.

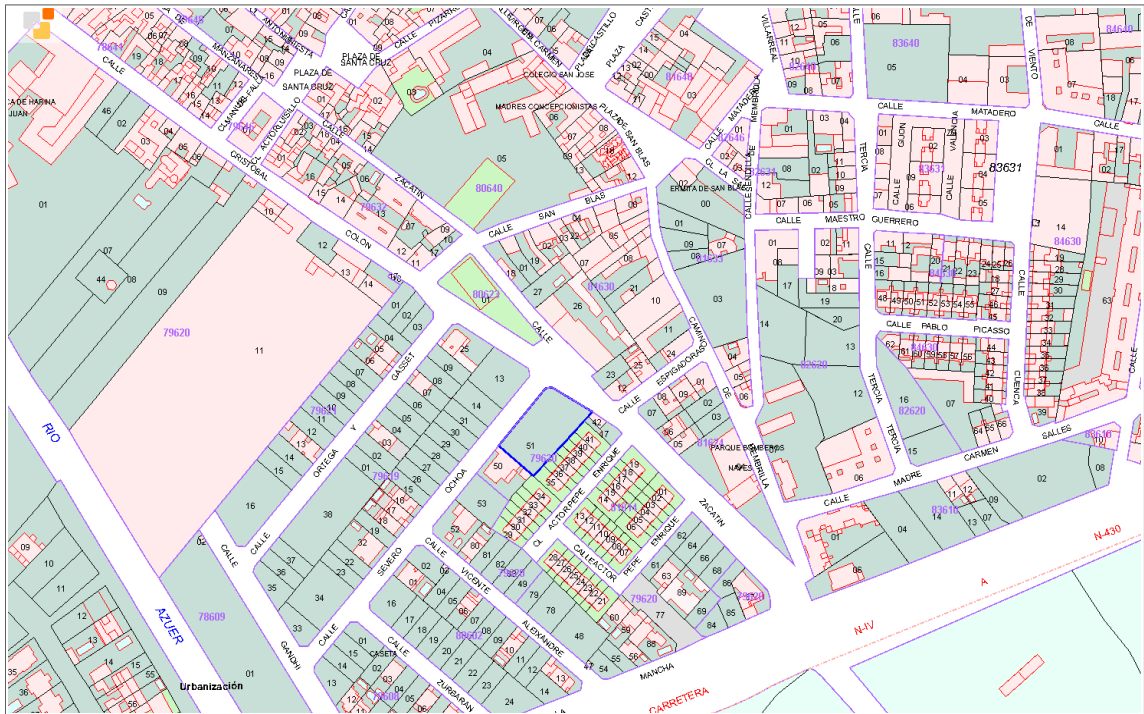
De conformidad con los datos obtenidos de la Oficina Virtual del Catastro, las parcelas objeto de la presente Modificación tiene las siguientes características:

PARCELA 1.

- Referencia catastral: 7962051VJ6186S0001SD.
- Superficie de parcela: 1.437 m².
- Superficie construida: 0,00 m².
- Linderos:
- Norte: Dominio Público, calle Zacatín.

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.

- Sur: Parcelas catastrales con uso característico residencial.
- Este: Dominio Público, calle Zacatín.
- Oeste: Dominio Público, calle Severo Ochoa.
- Uso actual: Suelo sin edificar.



Situación de la parcela 1 sobre plano catastral (Fuente: Oficina Virtual del Catastro).

Ficha catastral de la parcela 1.

GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 7962051VJ6186S0001SD

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL SEVERO OCHOA 2(A) Suelo UA-1 A.R.4 RESULTANTE 2
13200 MANZANARES [CIUDAD REAL]

Clase: URBANO
Uso principal: Suelo sin edif.
Superficie construida:
Año construcción:

PARCELA

Superficie gráfica: 1.437 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo:

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"

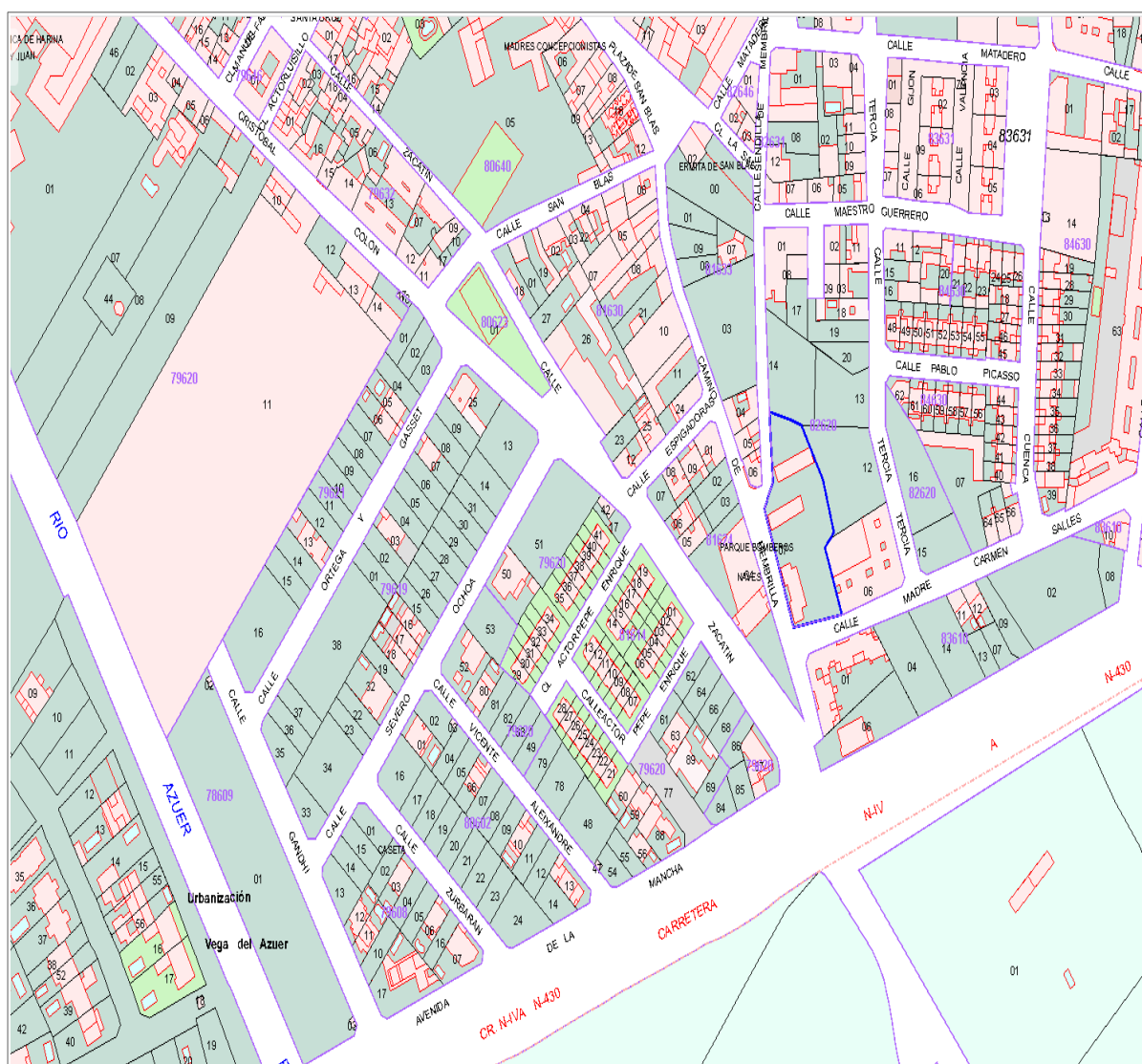
Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

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

Documento firmado electrónicamente. Código Seguro de Verificación: 7VT38DBQHSiFGdtxqYa
Firmado por Jefe de Sección del B.O.P. JUAN LUIS CUADROS CAMPO el 18/06/2024 13:55:49
El documento consta de 72 página/s. Pagina 38 de 72

PARCELA 2.

- Referencia catastral: 8262007VJ618650001RD.
- Superficie de parcela: 2.504 m².
- Superficie construida: 912 m².
- Linderos:
 - Norte: Una parcela sin edificar con uso característico residencial.
 - Sur: Dominio Público, calle Madre Carmen Sallés.
 - Este: Dos parcelas catastrales con uso característico residencial.
 - Oeste: Dominio Público, calle Camino de Membrilla.
- Uso Principal: Cultural-Educativo.



Situación de la parcela 2 sobre plano catastral (Fuente: Oficina Virtual del Catastro).

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>

Ficha catastral de la parcela 2.



SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 8262007VJ6186S0001RD

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CM MEMBRILLA 7
13200 MANZANARES [CIUDAD REAL]

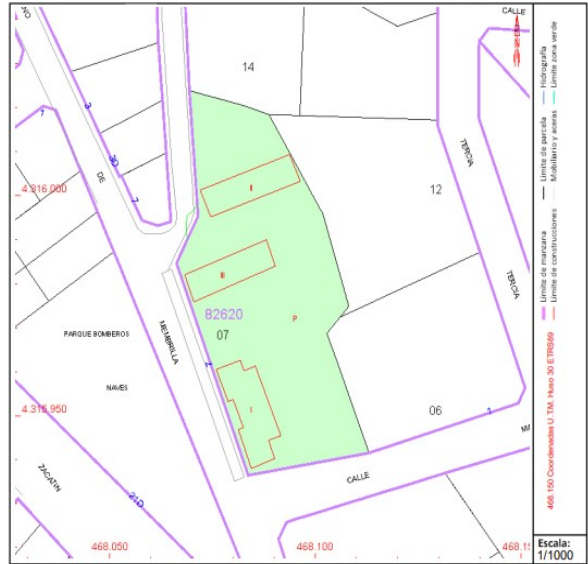
Clase: URBANO
Uso principal: Cultural
Superficie construida: 912 m2
Año construcción: 1970

Construcción

Destino	Escalera / Planta / Puerta	Superficie m ²
ENSEÑANZA	/00/	479
ENSEÑANZA	/01/	295
ENSEÑANZA	/02/	138

PARCELA

Superficie gráfica: 2.504 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo: Parcela construida sin división horizontal



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"

1.3 DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE.

1.3.1 Clasificación urbanística del suelo

Las parcelas objeto de la presente Modificación se encuentran clasificadas por el POM vigente como Suelo Urbano con la categoría de Consolidado, conforme a lo previsto en el artículo 45.2 del TR. - LOTAU.

1.3.2 Nivel de Protección de las parcelas.

Ninguna de las parcelas están incluidas ni en la Carta Arqueológica de Manzanares ni en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos del POM de Manzanares (Aprobado Definitivamente por la CPOTyU el 22 de junio de 2016) por lo que no están sujetas a ningún Nivel de Protección.

1.3.3 Alineaciones establecidas en el POM vigente

Las parcelas objeto de Modificación NO se encuentran afectadas por las alineaciones establecidas por el POM vigente.

1.3.4 Calificación Urbanística.

PARCELA 1.

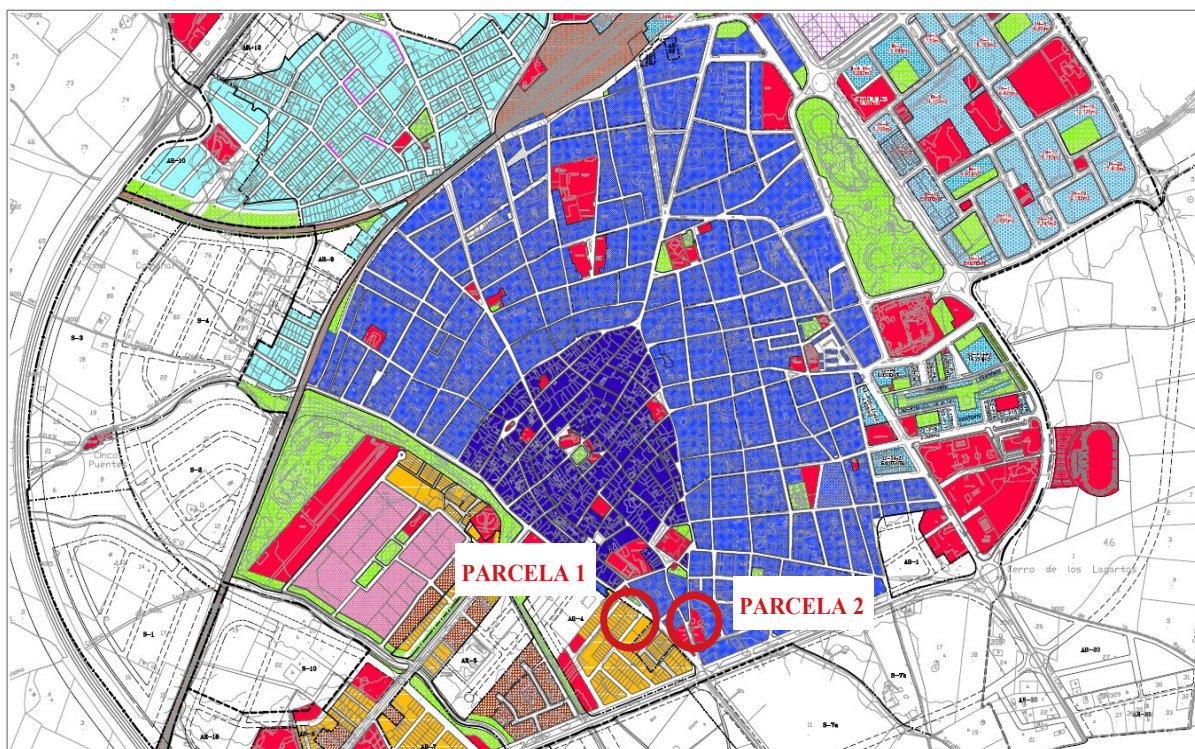
La calificación urbanística establecida por el Planeamiento Municipal en la parcela 1 es Residencial Adosada donde el uso característico es el residencial.

PARCELA 2.

La calificación urbanística establecida por el POM vigente en la parcela 2 es Dotaciones Públicas y Privadas.

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>



---	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 urbanística de las parcelas objeto de Modificación sobre extracto del Plano O-3: Zonificación del POM vigente.

1.3.5 Cálculo del aprovechamiento urbanístico en las parcelas objeto de la Modificación N.º 1

Para comprobar si con el cambio de la calificación urbanística de las parcelas 1 y 2 se está incrementando el aprovechamiento urbanístico lucrativo (edificabilidad) se deben aplicar los parámetros urbanísticos establecidos por el Planeamiento vigente para las Zonas de Ordenanza de aplicación: Residencial Adosada, Dotaciones Públicas y Privadas y Residencial Mixta de Alta Densidad.

5.6 ZONA RESIDENCIAL ADOSADA.

5.6.4. EDIFICABILIDAD.

En las parcelas resultantes de la ejecución del correspondiente Planeamiento de Desarrollo se aplicará la edificabilidad asignada por éste.

5.11 DOTACIONES PÚBLICAS Y PRIVADAS.

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:

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.



a) En el caso de parcelas cedidas o expropiadas, se respetará una edificabilidad neta mínima de $1 \text{ m}^2/\text{m}^2$ 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, $2 \text{ m}^2/\text{m}^2$, 50% de ocupación, 4 plantas y 12 m. de altura.

5.2 ZONA RESIDENCIAL MIXTA DE ALTA DENSIDAD.

5.2.5. EDIFICABILIDAD.

En esta zona no se limita la edificabilidad a efectos de la concesión de licencias de edificación directas, al estar limitado el volumen construible mediante la altura y el fondo edificable. Sin embargo, cuando se redacten Estudios de Detalle o Planes Especiales en suelo urbano consolidado que impliquen la apertura de viario, o una modificación de la tipología edificatoria, alternativas éstas que solo serán aplicables en parcelas con superficie superior a 600 m^2 y donde al menos se proyecten 4 viviendas, se considerará como límite de edificabilidad el mayor de los siguientes:

c) El que resulte de aplicar las limitaciones de altura y de ocupación señaladas en esta normativa a partir de las alineaciones aprobadas.

d) $1,5 \text{ m}^2/\text{m}^2$ aplicados sobre la superficie de las fincas originales.

e) El que resulte de aplicar las limitaciones de altura y de ocupación señaladas en esta normativa a partir de las alineaciones existentes.

En cualquier caso, y con el fin de cumplir el art. 31.a) del TR.LOTAU, cuando se propongan operaciones de reforma interior o cambio de tipología, la edificabilidad bruta destinada al uso residencial no podrá ser superior a $1 \text{ m}^2/\text{m}^2$ sobre la superficie de las fincas originales, debiendo destinarse el resto a otros usos.

5.2.6. OCUPACIÓN.

En las plantas altas, la superficie ocupable será la que resulte de aplicar un fondo de 15 metros a las alineaciones exteriores.

En la baja, este límite se aplicará únicamente al uso residencial, entendiendo como tal la vivienda propiamente dicha y sus estancias complementarias (garajes, trasteros, cuartos de instalaciones y asimilables cuando formen parte del cuerpo edificatorio principal).

Para el resto de los usos no se limita la ocupación en planta baja, salvo los casos indicados expresamente en los planos de ordenación, en los que se delimitan espacios libres privados no ocupables mediante líneas de edificación interiores.

5.2.7.FONDO EDIFICABLE.

Para el uso residencial, el fondo edificable se limita a 18 m, medidos a partir de las alineaciones exteriores, debiendo destinarse a patios la diferencia de superficie entre la banda definida por este fondo, y la descrita en el artículo anterior a efectos de ocupación máxima.

Para el resto de usos, no se limita el fondo edificable siempre y cuando la edificación construida sea de una planta, con 5 m. de altura máxima medidos hasta el punto más alto de la cubierta.

5.2.8. ALTURAS ADMISIBLES.

Se autorizan tres plantas y una altura máxima de 11,00 metros, medidos conforme se indica en el Anexo nº 2 del POM vigente.

PARCELA 1.

La parcela 1 es la denominada parcela 1-b en el Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ac-

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.



tuación UA-1 del Área de Reparto 4 del POM (aprobado definitivamente por Decreto de Alcaldía-Presidencia de fecha 2 de febrero de 2009).

Según datos obtenidos del citado Proyecto de Reparcelación, la superficie neta de la parcela es 1.388,06 siendo la edificabilidad lucrativa máxima de 1.358,47 m²_T, lo que implica un coeficiente de edificabilidad de 0,9786 m²/m².

Ahora bien, realizada medición in situ de la parcela, se ha podido comprobar que la superficie de la misma es 1.486,05 m², por lo que aplicando el coeficiente establecido en el Proyecto de Reparcelación de 0,9786 m²/m², se obtiene:

Uso y edificabilidad máxima según el Planeamiento vigente				
Parcela catastral afectada	Dotaciones Públicas		Uso Lucrativo Residencial	
	Suelo	Techo	Suelo	Techo
Parcela 1	0,00 m ² _S	0,00 m ² _T	1.486,05 m ² _S	1.454,26 m ² _T

PARCELA 2.

En esta parcela, con una superficie de 2.546 m², se aplicarán los parámetros urbanísticos establecidos por la Normativa del POM vigente para la Zona de Ordenanza Dotaciones Públicas y Privadas y, subsidiariamente, los establecidos para la Zona Residencial Mixta de Alta Densidad.

Uso y edificabilidad máxima según el Planeamiento vigente				
Parcela catastral afectada	Dotaciones Públicas		Uso Lucrativo Residencial	
	Suelo	Techo	Suelo	Techo
Parcela 2	2.546,00 m ² _S	912,00 m ² _T	0,00 m ² _S	0,00 m ² _T

Por tanto, el uso y la edificabilidad máxima establecida por el planeamiento municipal vigente en las parcelas objeto de la Modificación es la siguiente:

Uso y edificabilidad máxima según el Planeamiento vigente				
Parcela catastral afectada	Dotaciones Públicas		Uso Lucrativo Residencial	
	Suelo	Techo	Suelo	Techo
Parcela 1	0,00 m ² _S	0,00 m ² _T	1.486,05 m ² _S	1.454,26 m ² _T
Parcela 2	2.546,00 m ² _S	912,00 m ² _T	0,00 m ² _S	0,00 m ² _T
TOTAL	2.546,00 m ² _S		1.454,26 m ² _T	

1.4 CARACTERÍSTICAS DE LA ZONA DE ORDENANZA OBJETO DE LA MODIFICACIÓN N.º 2.

1.4.1 Localización.

La Zona de Ordenanza Residencial Aislada en el Antiguo Plan Parcial 2A, situada al este de la localidad, es una zona con uso característico residencial.

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>



Situación de las parcelas sobre fotografía aérea (Fuente: Instituto Geográfico Nacional)

El Planeamiento de Desarrollo necesario para poder ejecutar esta zona fue aprobado entre los años 1992 y 1998, es decir, con anterioridad al vigente Plan de Ordenación Municipal (aprobado en el año 2003). La entrada en vigor del POM implica la derogación de los instrumentos que desarrollan o modifican el antiguo Plan General de Ordenación Urbana entre los que se encuentra el PP-2A.

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.dipu-cr.es>



Delimitación de la Zona Residencial Aislada en el antiguo Plan Parcial 2A sobre fotografía aérea (Fuente: Instituto Geográfico Nacional)

1.4.2 Clasificación urbanística del suelo.

Las parcelas que conforman la Zona de Ordenanza objeto de la presente Modificación se encuentran clasificadas por el POM vigente como Suelo Urbano con la categoría de Consolidado, conforme a lo previsto en el artículo 45.2 del TR.LOTAU.

1.4.3 Nivel de Protección de las parcelas.

Ninguna de las parcelas están incluidas ni en la Carta Arqueológica de Manzanares ni en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos del POM de Manzanares (Aprobado Definitivamente por la CPOTyU el 22 de junio de 2016) por lo que no están sujetas a ningún Nivel de Protección.

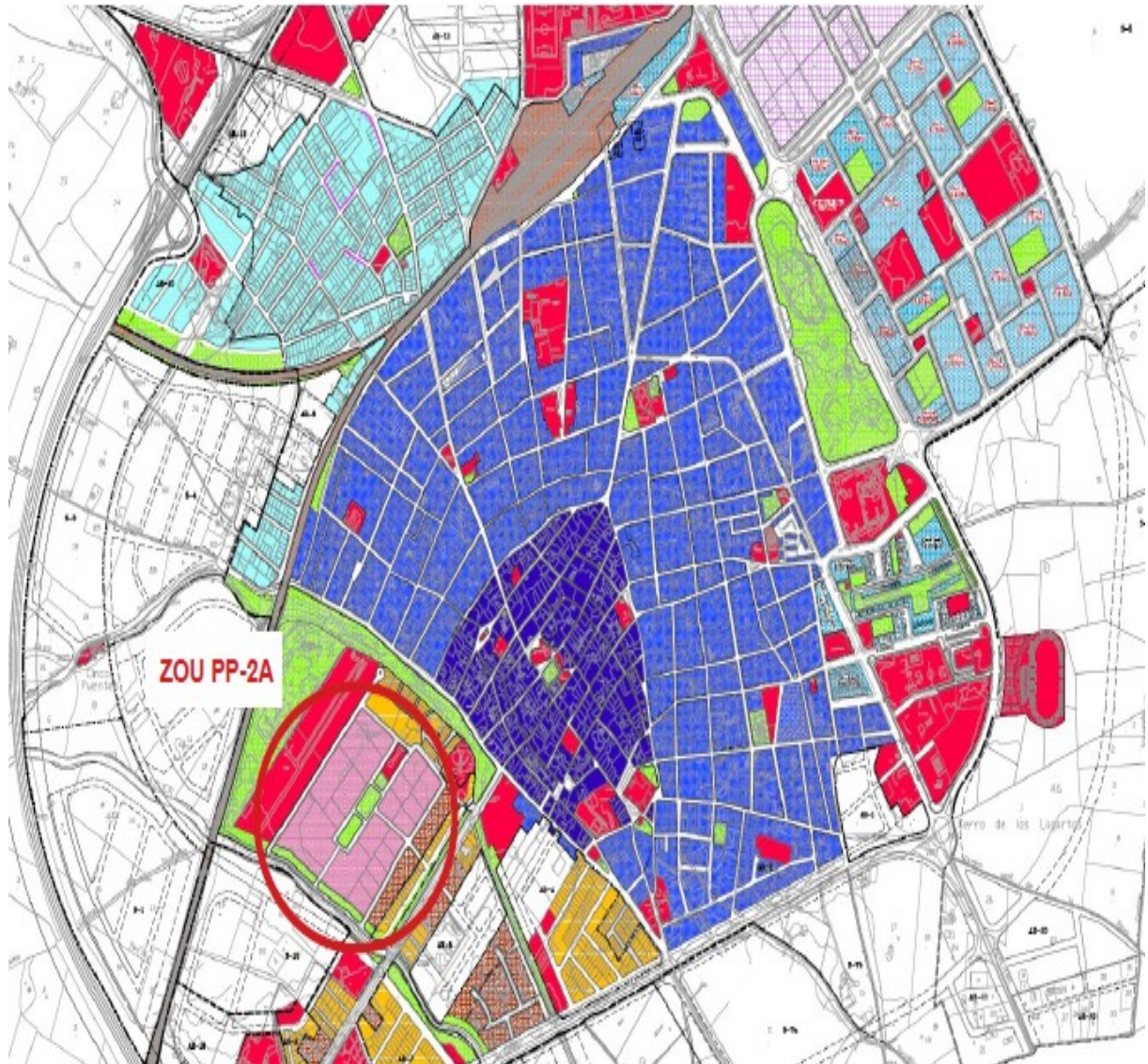
1.4.4 Alineaciones establecidas en el POM vigente

Las parcelas NO se encuentran afectadas por las alineaciones establecidas por el POM vigente.

1.4.5 Calificación Urbanística

La calificación urbanística establecida por el Planeamiento Municipal es Residencial Aislada en el Antiguo Plan Parcial 2A.

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.



--- 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 urbanística de la Zona objeto de Modificación sobre extracto del plano 0-3: Zonificación 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.

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

1.4.6 Parámetros urbanísticos de aplicación en la Zona de Ordenanza Residencial Aislada en el Antiguo Plan Parcial 2A objeto de la Modificación N.º 2

Los parámetros urbanísticos establecidos por la Normativa del POM vigente para la Zona de Ordenanza Residencial Aislada en el Antiguo Plan Parcial 2A son los siguientes:

5.8 ZONA RESIDENCIAL AISLADA EN EL ANTIGUO PLAN PARCIAL 2A.

Para todo lo que no se especifique expresamente en este apartado, se aplicarán las condiciones establecidas en la Zona Residencial Mixta de Alta Densidad.

5.8.1. TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS. RETRANQUEOS.

Las edificaciones serán aisladas, con retranqueos mínimos de 5 m. en la fachada principal, y de 3 m. en el resto de los linderos, salvo que resulte una distancia mayor aplicando los párrafos siguientes.

La distancia entre bloques no será inferior a la altura del más alto. La longitud máxima de los bloques de vivienda no excederá de los 30 m.

En viviendas unifamiliares, se exigirá un retranqueo a linderos de 2/3 de la altura de la edificación, con un mínimo de 3 m.

5.8.2. PARCELA MÍNIMA Y DENSIDAD MÁXIMA.

A efectos únicamente de futuras segregaciones, la parcela mínima se fija en 2.000 m².

5.8.3. VALLADOS.

En los frentes a calles, zonas verdes o espacios libres públicos, las vallas de cerramiento tendrán una altura igual o inferior a 2,2 m., construyéndose o bien maciza en su totalidad o bien con un zócalo de fábrica maciza de altura inferior a 1,2 m., medidos desde la rasante exterior, construyéndose el resto con reja, malla metálica, o elementos vegetales.

En los linderos interiores, las vallas de cerramiento estarán limitadas por la misma altura medida desde la rasante del patio más alto, pero podrán ser completamente opacas.

5.8.4. EDIFICABILIDAD.

0,404 m²/m² sobre parcela neta, incluida la parte proporcional de los espacios comunitarios interiores.

5.8.5. OCUPACIÓN.

La ocupación será inferior al 50% de la parcela neta, medida con los criterios del artículo anterior.

5.8.6. CONDICIONES DE USO.

El uso característico es el residencial, tanto en vivienda unifamiliar aislada, como colectiva en bloque abierto. Se admiten los usos comercial, docente, sanitario, cultural, deportivo, religioso, asistencial, hostelería u otros servicios públicos o privados, ya sea en parcela exclusiva, o en plantas bajas de edificios de vivienda colectiva, así como pequeñas instalaciones complementarias destinadas a alguno de los usos anteriores, vinculadas a las viviendas unifamiliares aisladas, que ocupen menos del 50% de la superficie total de edificio.

En cualquier caso, no se admitirán actividades clasificadas como molestas, insalubres, nocivas o peligrosas, salvo garajes, piscinas, u otros usos complementarios vinculados a las viviendas.

5.8.7. CONDICIONES ESTÉTICAS.

Los volúmenes y acabados de las edificaciones se adecuarán a las condiciones del entorno urbano, sin que se apliquen necesariamente en esta zona los parámetros definidos para la Zona Residen-

cial Mixta de Alta Densidad.

2. MEMORIA JUSTIFICATIVA.

2.1.- DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL PROPUESTA.

Como queda dicho en la Memoria Informativa, es de interés general para el Municipio redactar el presente documento de Modificación Puntual del Plan de Ordenación Municipal de Manzanares con el objeto de:

1. Adecuar la calificación urbanística de la parcela, de propiedad municipal, situada en la c/ Severo Ochoa n.º 2 (parcela 1), actualmente con calificación Residencial Adosada y uso característico residencial, al uso dotacional de equipamiento público previsto para esta parcela por el Ayuntamiento de Manzanares al tener intención de construir un nuevo Centro de Educación de Personas Adultas (C.E. - P.A.), con la calificación Dotaciones Públicas y Privadas. Para ello, se debe trasvasar dicha edificabilidad residencial a la parcela situada en el n.º 7 de la calle Camino de Membrilla (parcela 2), donde en la actualidad se encuentra el antiguo “C.E.P.A. San Blás”, calificada como Dotaciones Públicas y Privadas, quedando calificada parcialmente como Residencial Mixta de Alta Densidad.

2. Adecuar las determinaciones de aplicación en la Zona de Ordenanza Residencial Aislada en el Antiguo Plan Parcial 2A para adaptarlas a la realidad construida.

3. Revisar, corregir, añadir o eliminar el articulado que conforma la Normativa del POM vigente que establece las determinaciones de aplicación en la Zona de Ordenanza Residencial Mixta de Alta Densidad y en la Zona Industrial para adaptarlas a las necesidades actuales.

Por último, para facilitar la comprensión de la normativa de aplicación y su utilización, se refundirá en un único documento todas las modificaciones que se han ido realizando en los últimos años del POM vigente.

Como se comprobará en los siguientes apartados, en ningún caso estas modificaciones suponen 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 las parcelas, o disminución del techo dotacional del Municipio. Ahora bien, el señalamiento o variación de los sistemas generales de dotaciones públicas, es 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.

2.2 DETERMINACIONES DE LA MODIFICACIÓN N.º 1 PROPUESTA.

2.2.1 Alineaciones.

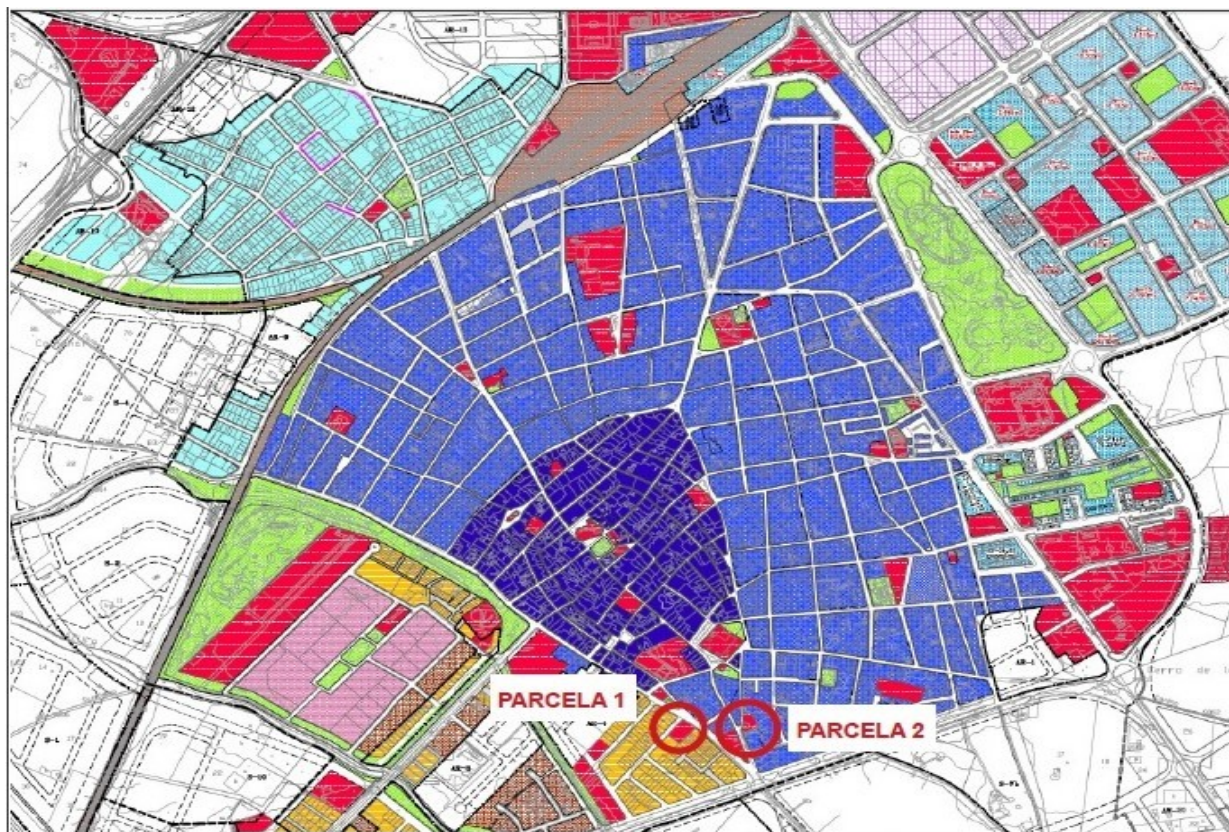
La presente Modificación NO altera las alineaciones establecidas por el POM vigente para las parcelas 1 y 2 objeto de actuación.

2.2.2 Calificación urbanística

El trasvase de la edificabilidad residencial de la parcela 1 a la parcela 2 implica el cambio de la calificación urbanística de las mismas. De esta forma, en la parcela 1 se cambia la calificación urbanística a “Dotaciones Públicas y Privadas” y en la parcela 2, una parte se queda calificada como “Dotaciones Públicas y Privadas” y en la otra parte se cambia la calificación urbanística a “Residencial Mixta de Alta Densidad”.

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>



--- 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 urbanística de las parcelas modificadas sobre extracto del Plano O-3 Modificado: Zonificación.

2.2.3 Cálculo del aprovechamiento urbanístico en las parcelas modificadas

Para comprobar si con el cambio de calificación urbanística de las parcelas se ha incrementado el aprovechamiento urbanístico lucrativo y/o se ha disminuido el suelo dotacional se deben aplicar los parámetros urbanísticos establecidos por el Planeamiento vigente para las Zonas de Ordenanza de aplicación.

PARCELA 1.

Una vez modificada la calificación de la parcela a Dotaciones Públicas y Privadas se prevé construir un nuevo Centro de Educación de Personas Adultas de 1.091,88 m² de superficie construida, los parámetros urbanísticos a aplicar serán los establecidos en el artículo 5.11 de la Normativa del POM vigente y, subsidiariamente, los establecidos para el resto de parcelas de la manzana, es decir, Zona Residencial Adosada.

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.dipu-cr.es>

Uso y edificabilidad máxima según la Modificación propuesta				
Parcela catastral afectada	Dotaciones Públicas		Uso Lucrativo Residencial	
	Suelo	Techo	Suelo	Techo
Parcela 1	1.486,05 m ² _s	1.091,88 m ² _T	0,00 m ² _s	0,00 m ² _T

PARCELA 2.

Como se menciona con anterioridad, parte de esta parcela se califica como Residencial Mixta de Alta Densidad mientras que el resto sigue siendo Dotaciones Públicas y Privadas.

Para evitar que con el cambio de uso a residencial se incremente el aprovechamiento urbanístico lucrativo en la parcela, se asignará a esta parte de la parcela 2 la edificabilidad establecida por el POM vigente a la parcela 1 (1.454,26 m²_T) dando como resultado un coeficiente de 0,9807 m²_T/m²_s.

Uso y edificabilidad máxima según la Modificación propuesta				
Parcela catastral afectada	Dotaciones Públicas		Uso Lucrativo Residencial	
	Suelo	Techo	Suelo	Techo
Parcela 2	1.069,58 m ² _s	728,00 m ² _T	1.482,79 m ² _s	1.454,26 m ² _T

En resumen, el uso y la edificabilidad máxima prevista por la presente Modificación en las parcelas de referencia es la siguiente:

Uso y edificabilidad máxima según la Modificación propuesta				
Parcela catastral afectada	Dotaciones Públicas		Uso Lucrativo Residencial	
	Suelo	Techo	Suelo	Techo
Parcela 1	1.486,05 m ² _s	1.091,88 m ² _T	0,00 m ² _s	0,00 m ² _T
Parcela 2	1.069,58 m ² _s	728,00 m ² _T	1.482,79 m ² _s	1.454,26 m ² _T
TOTAL	2.555,63 m²_s		1.454,26 m²_T	

Como se puede comprobar en las tablas adjuntas, si se compara la situación de partida y la situación modificada, NO existe disminución del suelo dotacional.

Uso DOTACIONAL		
Parcelas catastrales afectadas	PLANEAMIENTO VIGENTE	MODIFICACIÓN
Parcela 1	0,00 m ² _s	1.486,05 m ² _s
Parcela 2	2.546,00 m ² _s	1.069,58 m ² _s
Superficie Total	2.546,00 m²_s	2.555,63 m²_s

Del mismo modo, se puede comprobar que tras la Modificación NO existe incremento de la edificabilidad residencial.

Uso RESIDENCIAL (Residencial Mixta de Alta Densidad)		
Parcelas catastrales afectadas	PLANEAMIENTO VIGENTE	MODIFICACIÓN
Parcela 1	1.454,26 m ² _T	0,00 m ² _T
Parcela 2	0,00 m ² _T	1.454,26 m ² _T
Superficie Total	1.454,26 m²_T	1.454,26 m²_T

2.3.- DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN N.º 2 PROPUESTA.

Como queda dicho con anterioridad, el objeto de la modificación n.º 2 es adecuar las determinaciones de aplicación en la Zona de Ordenanza Residencial Aislada en el Antiguo Plan Parcial 2A a la realidad construida.

A continuación se enumeran los artículos afectados por la presente modificación puntual, con su correspondiente justificación:

5.8.1. TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS. RETRANQUEOS y 5.8.2. PARCELA MÍNIMA Y DENSIDAD MÁXIMA.

Como se puede comprobar en el esquema adjunto, existen parcelas donde se ha realizado una división horizontal de suelo ejecutando viviendas en subparcelas con superficie inferior a la permitida.

Los retranqueos se aplican a los límites de la parcela matriz, permitiendo que en las subparcelas interiores, los edificios estén adosados a los linderos interiores.

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.



Delimitación de parcelas matrices sobre extracto del Plano de la Oficina Virtual del Catastro.

Resultado de la aplicación de este criterio de interpretación de la norma, que a juicio de esta redactora es erróneo, se comprueba que en la actualidad, en esta Zona de Ordenanza se están incumpliendo los parámetros de tipología edificatoria y retranqueos (existiendo viviendas aisladas y adosada) y parcela mínima (al existir subparcelas de 600 m²).

Por tanto, con objeto de adecuar las superficies de parcelas y la disposición de los edificios en las mismas, se propone modificar la superficie mínima de parcela a 600 m² y la posibilidad de adosar las edificaciones a los linderos laterales siguiendo los mismos criterios de implantación que en la zona Residencial Adosada.

5.8.3. VALLADOS.

Esta Zona de Ordenanza linda al noreste con la Zona de Ordenanza Residencial Adosada y al sur con la Zona de Ordenanza Residencial Aislada. En ambas zonas, la altura máxima permitida para el vallado se fija en 3,00 metros.

Dado que en la Zona objeto de Modificación la altura máxima de vallados se establece en 2,20 metros, se propone la regularización de la altura conforme las zonas colindantes hasta alcanzar una altura máxima de 3,00 metros.

2.4.- DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN N.º 3 PROPUESTA.

Como ya se manifiesta en la Memoria Informativa, el objeto de la modificación n.º 3 es Revisar, corregir, añadir o eliminar el articulado que conforma la Normativa del POM vigente que establece las determinaciones de aplicación en la Zona de Ordenanza Residencial Mixta de Alta Densidad y en la Zona Industrial para adaptarlas a las necesidades actuales.

Los artículos afectados por la presente modificación puntual, con su correspondiente justificación, son los siguientes:

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.

5.2. ZONA RESIDENCIAL MIXTA DE ALTA DENSIDAD.

5.2.2. TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS.

En el art. 5.2.2. se define la tipología edificatoria admitiéndose cambios de tipología siempre que se regulen mediante Estudios de Detalle o Planes Espaciales.

Se aprovecha esta modificación para definir los casos en los que se permite redactar estos documentos.

5.2.3. RETRANQUEOS.

En el art. 5.2.3. se regula los casos en los que se admiten los retranqueos puntuales. Ahora bien, dado que sigue habiendo problemas en la interpretación del texto al entender la edificación como fachada, se modifica el texto introduciendo el término de volumen edificado.

En el art. 5.2.3. bis se permiten, excepcionalmente, edificaciones al fondo de la parcela siempre y cuando no estén destinadas al uso residencial. Ahora bien, en la Modificación Puntual n.º 17 se introdujo en el art. 5.2.26 la posibilidad de ejecutar cocinas camperas en el fondo edificable.

Teniendo en cuenta que las camperas son edificaciones con uso asimilable al residencial, existe una contradicción entre lo establecido en ambos artículos, por lo que procede realizar la corrección del art. 5.2.3. bis.

5.2.4. PARCELA MÍNIMA Y DENSIDAD MÁXIMA.

Teniendo en cuenta que la dinámica constructiva de los últimos 15 años en el Municipio es la autopromoción y considerando la situación económica de los últimos años, se considera necesario adaptar la parcela mínima (a efectos únicamente de futuras segregaciones) a las necesidades actuales, estableciendo una superficie mínima de 130 m² y 7 metros de longitud mínima de fachada.

Esta modificación de superficie no implica el aumento de la edificabilidad ni de la ocupación ya que estos parámetros se regulan por equidistancias con las alineaciones.

5.2.5. EDIFICABILIDAD.

Desde hace unos años se viene observando que los técnicos redactores de proyectos interpretan mal la edificabilidad asignada a las parcelas en esta Zona de Ordenanza ya que en gran parte de los proyectos aplican el coeficiente de 1,5 m²_s/m²_T.

Ahora bien, este coeficiente solo es de aplicación en aquellos casos en los que se redacte Estudios de Detalle o Planes Especiales ya que para el resto de casos, la edificabilidad se limita al volumen construible.

Asimismo, se deja señalado la edificabilidad específica asignada a la parcela 2 objeto de la Modificación n.º 1 de 1.454,26 m²_T.

5.2.7. FONDO EDIFICABLE.

Para evitar malas interpretaciones, se considera necesario modificar la redacción del art. 5.2.7 en lo relativo a la excepcionalidad que permite admitir soluciones arquitectónicas que superen el fondo edificable ya que únicamente se admiten en los casos en que se redacten Estudios de Detalle o Planes Especiales.

5.2.14.1.b) INSTALACIONES EN FACHADAS Y CUBIERTAS.

1. Se corrigen los radios establecidos en este apartado al contradecirse con las distancias que regula el artículo 3.10.6 de Instalación de clima artificial.

3. Se corrigen la altura establecida en este apartado de 2,20 metros al contradecirse con la mínima establecida para los cuerpos volados en el art. 5.2.13.b).

5.10. ZONA INDUSTRIAL.

5.10.3. TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS. RETRANQUEOS.

2. RETRANQUEOS LATERALES Y POSTERIOR:

El incremento del transporte de mercancías por carretera que se ha experimentado en los últimos años como consecuencia de los hábitos de consumo y de la situación económica actual repercute en los establecimientos industriales y/o de almacenamiento de nuestro polígono de acuerdo a su entidad y uso, haciendo necesario la adaptación de la norma a las necesidades de logística actuales.

En este sentido y en una adaptación anterior de la norma como consecuencia de la experiencia, se han permitido, para situaciones especiales, la eliminación del cerramiento anterior de la parcela y/o la ampliación del ancho de los accesos para posibilitar la entrada de vehículos de grandes dimensiones.

Por otro lado, el continuo crecimiento de las empresas implantadas, precisa la ampliación de sus instalaciones agrupando parcelas colindantes con la consiguiente necesidad de modificar retranqueos (laterales y posteriores) para ordenar volúmenes.

Por estos motivos y, siempre que no se merme las condiciones de seguridad de las parcelas colindantes, de manera excepcional, se considera viable permitir la modificación de los retranqueos laterales y posteriores, previa redacción del correspondiente Estudio de Detalle de las parcelas afectadas.

2.5.- NATURALEZA DE LA INNOVACIÓN PROPUESTA.

Como se puede comprobar a lo largo del documento, el cambio de la calificación urbanística de las parcelas objeto de la presente Innovación, no altera el uso global, no incrementa la intensidad edificatoria ni la densidad en la zona de ordenación urbanística donde se ubican y no disminuye el suelo dotacional. Ahora bien, dado que se modifica la configuración de los sistemas generales previstos por el POM, se alteran 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 al Plano de Ordenación O-3: Zonificación y a la Normativa de aplicación por lo que el nuevo plano a realizar sustituirá al 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.

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

ANEXO: RELACIÓN DE ARTÍCULOS Y NUEVA REDACCIÓN DE LOS MISMOS QUE AFECTAN A LA MODIFICACIÓN PROPUESTA.

CONDICIONES PARTICULARES DE ZONA.

5.2 ZONA RESIDENCIAL MIXTA DE ALTA DENSIDAD.

Artículo 5.2.2.

En esta zona, la tipología prevista es la tradicional cerrada entre medianerías, con líneas de fachada coincidentes con las alineaciones.

Se admiten cambios de tipología regulados mediante Estudios de Detalle o Planes Especiales en parcelas con superficie superior a 600 m² y donde al menos se proyecten 4 viviendas.

Artículo 5.2.3.

Excepcionalmente, podrán admitirse retranqueos puntuales, siempre y cuando el volumen edificado esté alineado a vial en partes sustanciales del mismo, de forma que se mantenga y remarque la continuidad de la alineación oficial del sistema vial en el que se apoya.

Artículo 5.2.3. bis

Con carácter previo a la construcción de la edificación alineada a vial, podrán admitirse edificaciones en el fondo de la parcela siempre y cuando no estén destinadas al uso residencial (viviendas), sean de una planta y alcancen una altura máxima de 5 metros medios hasta el punto más alto de la cubierta.

En estos casos, se deberá justificar la cabida de la futura vivienda unifamiliar con arreglo a la presente normativa urbanística.

Artículo 5.2.4.

A efectos únicamente de futuras segregaciones, la parcela mínima y la longitud mínima de fachada, se fija en 130 m² y 7 m. No se limita directamente la densidad máxima.

Artículo 5.2.5.

En esta zona no se limita la edificabilidad a efectos de la concesión de licencias de edificación directas, al estar limitado el volumen construible mediante la altura y el fondo edificable.

Como resultado de la Modificación Puntual n.º 23 del POM, la edificabilidad específica asignada a la parcela situada en la calle Camino de Membrilla n.º 7, es de 1.454,26 m².

Cuando se redacten Estudios de Detalle o Planes Especiales en suelo urbano consolidado que impliquen la apertura de viario, o una modificación de la tipología edificatoria, se considerará como límite de edificabilidad el mayor de los siguientes:

- El que resulte de aplicar las limitaciones de altura y de ocupación señaladas en esta normativa a partir de las alineaciones aprobadas.
- 1,5 m²/m² aplicados sobre la superficie de las fincas originales.
- El que resulte de aplicar las limitaciones de altura y de ocupación señaladas en esta normativa a partir de las alineaciones existentes.

En cualquier caso, y con el fin de cumplir el art. 31.a) del TR.LOTAU, cuando se propongan operaciones de reforma interior o cambio de tipología, la edificabilidad bruta destinada al uso residencial no podrá ser superior a 1 m²/m² sobre la superficie de las fincas originales, debiendo destinarse el resto a otros usos.

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.dipu.cr.es>

Artículo 5.2.7.

Para el uso residencial, el fondo edificable se limita a 18 m, medidos a partir de las alineaciones exteriores, debiendo destinarse a patios la diferencia de superficie entre la banda definida por este fondo, y la descrita en el artículo anterior a efectos de ocupación máxima.

Para el resto de usos, no se limita el fondo edificable siempre y cuando la edificación construida sea de una planta, con 5 m. de altura máxima medidos hasta el punto más alto de la cubierta.

A partir de los 18 m del fondo edificable, la altura máxima de los cerramientos perimetrales, cuando existan, será de 5 metros.

Excepcionalmente, cuando se redacten Estudios de Detalle o Planes Especiales en suelo urbano consolidado que impliquen la apertura de viario, o una modificación de la tipología edificatoria, podrán admitirse soluciones arquitectónicas que superen el fondo definido en este artículo, siempre que:

a) La edificabilidad neta resultante en la parcela afectada sea igual o inferior a la mayor de las que resulten de aplicar los criterios del art. 5.2.5

b) La nueva solución no implique la creación de medianerías visibles desde el espacio público, patios de manzana, o patios de parcela.

c) La nueva solución no implique un incremento de la edificabilidad residencial definida en 5.2.5 y 5.2.6.

En el caso de que las edificaciones existentes en la manzana afectada definan, de hecho, un patio de manzana, el fondo edificable no podrá superar la alineación interior existente.

En los estudios de detalle que se acojan a la excepción del fondo edificable se justificará expresamente el cumplimiento de las condiciones anteriores.

Artículo 5.2.14.

1. No se permite la colocación en el exterior de las edificaciones de elementos de las instalaciones que puedan producir corrientes de aire u otras molestias a los peatones, o vecinos afectados. Con el fin de garantizar este precepto se adoptarán, como mínimo, las precauciones siguientes:

a) Antenas parabólicas o elementos similares.

No se admite en las fachadas exteriores de los edificios.

b) Compresores de aire acondicionado, extractores y similares.

1. En fachada recayente a patio interior: En todo caso.

Los compresores solo podrán instalarse en patios cerrados cuando no existan huecos de ventilación de otra vivienda en un radio determinado en el apartado 6 del artículo 3.10: "Instalación de clima artificial" de esta Normativa que varía en función de la potencia.

2. En cubiertas no visibles desde la vía pública: Cuando no sea posible instalarlos en patio interior.

3. En fachada exterior: De forma excepcional porque no sean posibles las opciones anteriores y siempre que se oculten con elementos de carpintería o albañilería integrados en la composición de la fachada, en el lugar donde, a juicio del técnico municipal, menos impacto visual suponga para el viandante y para la estética de la población. En estos casos se deberán cumplir los siguientes condicionantes:

- No podrán situarse a una altura inferior a 3,00 m desde la rasante de la acera. Caso que la configuración del edificio no permita la instalación a dicha altura, se instalará la extracción lo más alto

posible y nunca por debajo de 2'40 metros. Si fuera necesaria, se instalará una rejilla que expulse el aire hacia arriba.

- Los drenajes de los compresores se conectarán a la red de saneamiento del edificio, prohibiéndose el vertido directo o indirecto a la vía pública.

Esta excepcionalidad no se contempla en los edificios incluidos en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos.

5.8 ZONA RESIDENCIAL AISLADA EN EL ANTIGUO PLAN PARCIAL 2A.

Artículo 5.8.1.

El retranqueo mínimo desde la alineación en la fachada principal será de 5 metros.

En los casos de vivienda unifamiliar, no serán obligatorios los retranqueos en el resto de los linderos, pero en caso de existir serán de 3 metros como mínimo.

En los casos de vivienda colectiva en bloque abierto, se establece un retranqueo mínimo de 3 metros en el resto de los linderos salvo que resulte una distancia mayor aplicando el párrafo siguiente.

La distancia entre bloques no será inferior a la altura del más alto. La longitud máxima de los bloques de vivienda no excederá de los 30 metros.

Artículo 5.8.2.

A efectos únicamente de futuras segregaciones, la parcela mínima se fija en 600 m².

En las promociones de adosados en régimen de propiedad horizontal, o similares, el número máximo de viviendas será, en cualquier caso, inferior al resultado de dividir entre 600 la superficie de la parcela neta original.

Artículo 5.8.3.

En los frentes a calles, zonas verdes o espacios libres públicos, las vallas de cerramiento tendrán una altura igual o inferior a 3,00 m., construyéndose o bien maciza en su totalidad o bien con un zócalo de fábrica maciza de altura inferior a 1,2 m., medidos desde la rasante exterior, construyéndose el resto con reja, malla metálica, o elementos vegetales.

En los linderos interiores a partir de la edificación, las vallas de cerramiento estarán limitadas por la misma altura, medida desde la rasante del patio más alto, pero podrán ser completamente opacas.

5.10. ZONA INDUSTRIAL.

Artículo 5.10.3.

Dependiendo de si se trata de una calle u otra propiedad y atendiendo al plano correspondiente donde se especifican dichos retranqueos, se consideran los siguientes tipos:

1. RETRANQUEO ANTERIOR O A CALLE PRINCIPAL:

Será como mínimo de 10 m medidos a partir de la alineación oficial tal y como aparece en el plano específico de alineaciones del Polígono Industrial.

Si en paralelo al vial principal discurre una vía secundaria o de servicio, el retranqueo aplicable será como mínimo de 5 m respecto a la alineación de la parcela con dicho vial secundario.

En este caso, deben cumplirse ambas distancias de retranqueo, la del viario principal (10 metros) y la de la vía secundaria de acceso principal (5 metros).

2. RETRANQUEOS LATERALES Y POSTERIOR:

Dependiendo del tipo de parcela tendrá o no un retranqueo lateral de 3 m y uno posterior de 5 m. La disposición de dichos retranqueos se especifica en el plano específico de alineaciones del Polígono Industrial.

Si en paralelo a uno de los laterales de la parcela discurriera una vía secundaria o de servicio, el retranqueo aplicable será de 3 m. respecto a la alineación de la parcela con dicho vial secundario.

Por necesidades específicas del uso y/o por agrupación de parcelas en actividades de cierta entidad y, siempre que no se merme las condiciones de seguridad de las parcelas colindantes ni se aumente la ocupación y, por ende, la edificabilidad; se permite la modificación de los retranqueos laterales y posteriores, previa redacción del correspondiente Estudio de Detalle de las parcelas afectadas.

3. ESPACIOS NO EDIFICADOS:

En correspondencia con los retranqueos podrán servir como zona de aparcamiento en el bien entendido de que cada plaza presentará unas dimensiones mínimas de 5,00 x 2,50 m y su acceso un ancho mínimo de 5 m. conforme a las normas generales del POM.

Asimismo podrán albergar los equipos e instalaciones destinados al control de vertidos a la red de saneamiento municipal. La edificación que acaso las contenga deberá cumplir las condiciones de integración en el cerramiento de parcela sin superar la altura máxima de 2.00 m y su superficie será la mínima necesaria para albergar los equipos.

4. RAMPAS EN EL INTERIOR DE LA PARCELA:

Si son peatonales, cuando resulten necesarias se resolverán conforme a las normas establecidas en la legislación vigente en materia de accesibilidad, sin invadir la vía pública.

5. ESPACIOS LIBRES DE EDIFICACIÓN:

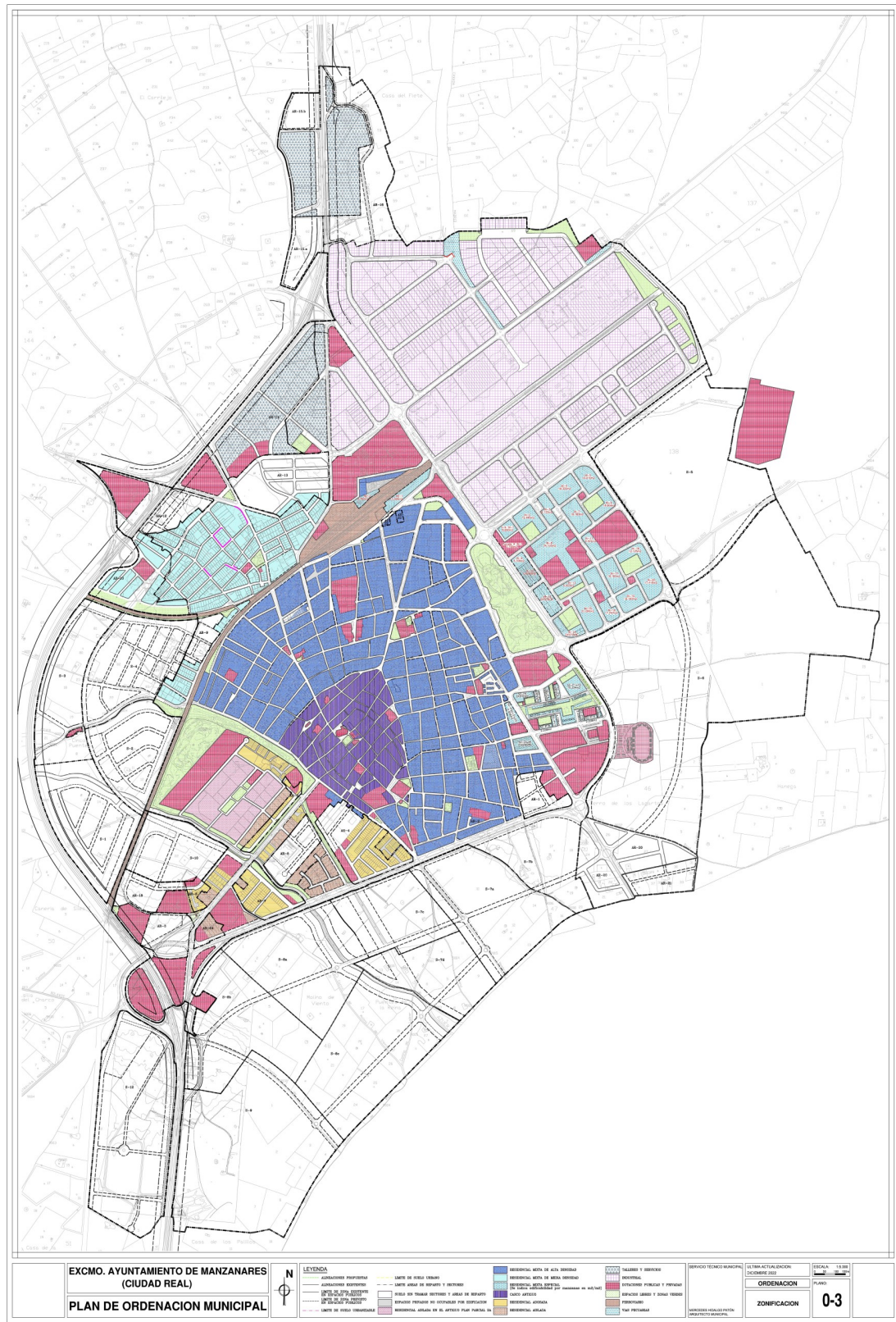
Deberán tratarse en toda su extensión de tal manera que los que no queden pavimentados se completen con elementos de jardinería, decoración exterior, etc., y siempre concretando su uso específico.

Contra el expresado acuerdo, que es definitivo en 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.

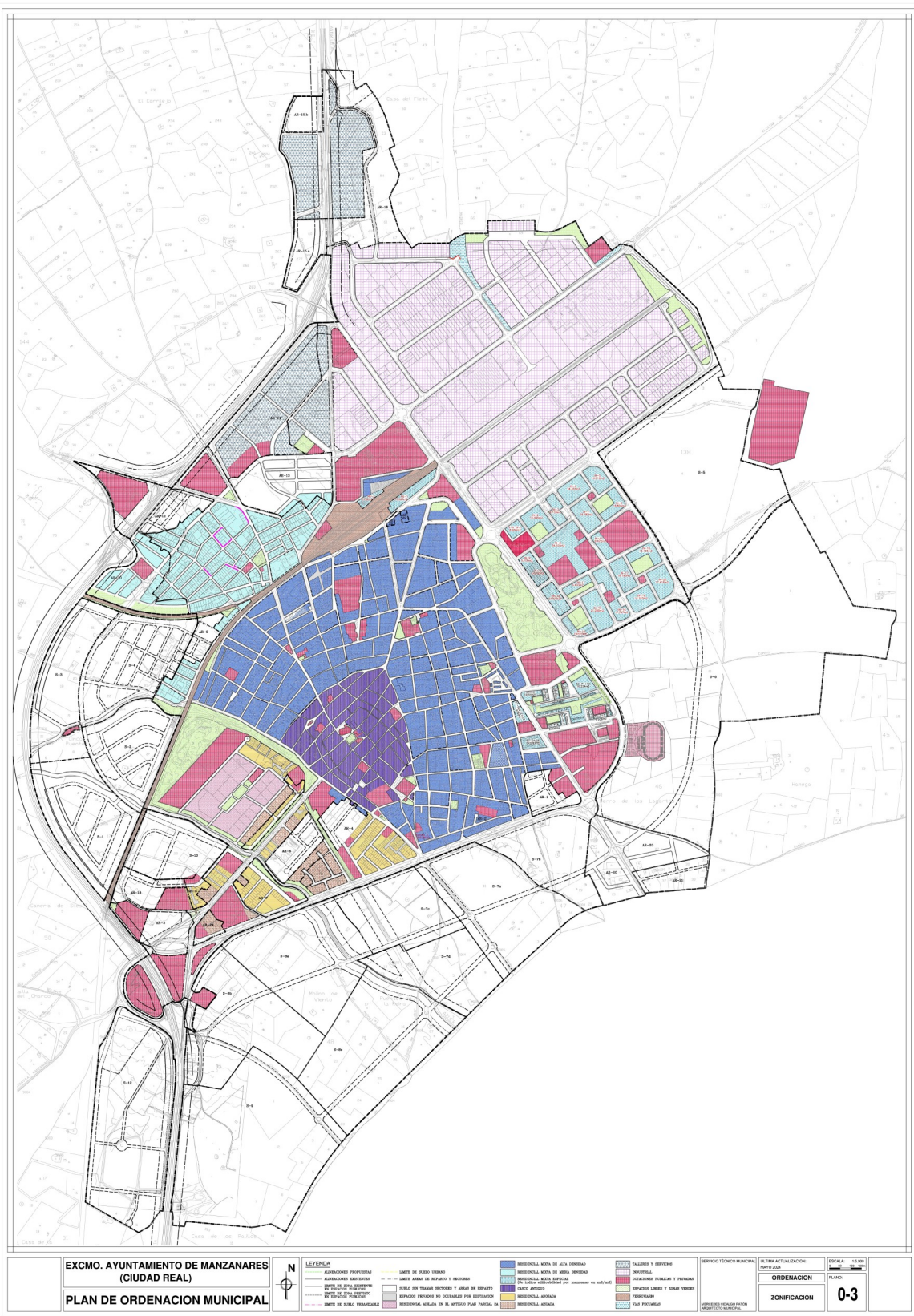
Manzanares, 12 de junio de 2024.- El Alcalde, Julián Nieva Delgado.

ANEXOS. PLANOS 1 y 2.



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 2255

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>

Documento firmado electrónicamente. Código Seguro de Verificación: 7VT38DBQHsiFGdtxqYa
Firmado por Jefe de Sección del B.O.P. JUAN LUIS CUADROS CAMPO el 18/06/2024 13:55:49
El documento consta de 72 página/s. Pagina 59 de 72