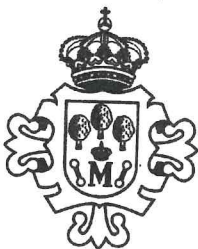




MODIFICACIÓN PUNTUAL NÚM.22 DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE MANZANARES.

M^a DEL MAR CASERO EXPÓSITO, Secretaria de la
Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y
Urbanismo de la Consejería de Fomento de Ciudad Real

CERTIFICA: Que el presente
Documento ha sido Aprobado
Definitivamente en sesión de
fecha 10 de noviembre de 2022



Excmo. Ayuntamiento
MANZANARES



Modificación Puntual Nº 22 del vigente Plan de Ordenación Municipal de Manzanares.
Cambio de la Calificación Urbanística de la parcela situada entre la Avda. del Parque, la c/ Carpinteros y la c/ Toneleros.

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 22

DEL VIGENTE PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE MANZANARES

CAMBIO DE LA CALIFICACIÓN URBANÍSTICA DE LA PARCELA SITUADA ENTRE LA AVDA. DEL PARQUE, LA C/ CARPINTEROS Y LA C/ TONELEROS

(ORDENACIÓN ESTRUCTURAL)



DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento modificación núm.22 del Plan de Ordenación Municipal de Manzanares, fue aprobado inicialmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 5 de septiembre de 2022 y definitivamente por la comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Ciudad Real en sesión celebrada el 10 de noviembre de 2022, e incorpora las consideraciones técnicas señaladas en el último de los acuerdos.

El Secretario del Ayto.

La Secretaria de la CPOTyU

D. Joaquín Amés Morales

D.ª M.ª Mar Casero Exposito

AYUNTAMIENTO DE MANZANARES, DICIEMBRE DE 2022
Redacción: **Mercedes Hidalgo Patón**, Arquitecto Municipal.



Ayuntamiento de Manzanares
Área de Obras y Urbanismo

COMUNICACIÓN ADMINISTRATIVA ELECTRÓNICA
Expediente: MANZA2022/15817

El Ayuntamiento de Manzanares, en virtud de lo establecido en el artículo 104 de la Ley 7/1985, de 1 de julio, de Bases de Régimen Local, y de acuerdo con lo establecido en el artículo 17 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, comunica:

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento modificación núm.22 del Plan de Ordenación Municipal de Manzanares, fue aprobado inicialmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 5 de septiembre de 2022 y definitivamente por la comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Ciudad Real en sesión celebrada el 10 de noviembre de 2022, e incorpora las consideraciones técnicas señaladas en el último de los acuerdos.

El Secretario de Ayto.

La Secretaria de IA-CPOTyU

D. Joaquín Torres Morales

Dª. Mª. Mar Casero Exposito

Documento firmado electrónicamente. Código Seguro de Verificación: 1/sNGMu96sLCJTMIRiID
Firmado por Mercedes Hidalgo Patón el 22/12/2022 08:00:36
El documento consta de 37 paginas/s. Página 2 de 37



Modificación Puntual Nº 22 del vigente Plan de Ordenación Municipal de Manzanares.
Cambio de la Calificación Urbanística de la parcela situada entre la Avda. del Parque, la c/ Carpinteros y la c/ Toneleros.

INDICE

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 LA PARCELA OBJETO DE MODIFICACIÓN

1.3 DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE

2. MEMORIA JUSTIFICATIVA

2.1 DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA

2.2 DETERMINACIONES DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA

2.3 NATURALEZA DE LA INNOVACIÓN PROPUESTA

3. PLANOS

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento modificación núm.22 del Plan de Ordenación Municipal de Manzanares, fue aprobado inicialmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 5 de septiembre de 2022 y definitivamente por la comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Ciudad Real en sesión celebrada el 10 de noviembre de 2022, e incorpora las consideraciones técnicas señaladas en el último de los acuerdos.

El Secretario del Ayto.

La Secretaria de la CPOTyU

D. Joaquín Vives Morales

D^a. M^a. Mar Casero Exposito



modificación número 22 del vigente Plan de Ordenación Municipal de Manzanares, en el año 2022.
Temática: urbanismo y ordenación del territorio. Expediente: MANZA2022/15817

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento modificación núm.22 del Plan de Ordenación Municipal de Manzanares, fue aprobado inicialmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 5 de septiembre de 2022 y definitivamente por la comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Ciudad Real en sesión celebrada el 10 de noviembre de 2022, e incorpora las consideraciones técnicas señaladas en el último de los acuerdos.

El Secretario de Ayto.

D. Joaquín Páez Morales

La Secretaria de la CPOTyU

D.ª M.ª Casero Exposito

Documento firmado electrónicamente. Código Seguro de Verificación: 1/sNGMu96sLCJTMriiD
Firmado por Mercedes Hidalgo Patón el 22/12/2022 08:00:36
El documento consta de 37 página/s. Página 4 de 37



Modificación Puntual Nº 22 del vigente Plan de Ordenación Municipal de Manzanares.


Cambio de la Calificación Urbanística de la parcela situada entre la Avda. del Parque, la c/ Carpinteros y la c/ Toneleros.

0.0 ANTECEDENTES

Con fecha 15 de junio de 2022 se redacta el documento técnico relativo a la Modificación Puntual n.º 22 del Plan de Ordenación Municipal de Manzanares con objeto de cambiar la calificación urbanística de la parcela n.º 6 (pertenciente a la manzana IN-1 del Polígono de Descongestión de Madrid denominado "Manzanares 1ª Fase Residencial"), actualmente con calificación Residencial Mixta Especial y uso característico residencial, al uso dotacional de equipamiento privado con la calificación Dotaciones Públicas y Privadas para facilitar su desarrollo urbanístico.

Con fecha 17 de noviembre de 2022 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 22 donde se indican una serie de Observaciones Técnicas que se deben incorporar. Por tanto, en respuesta al citado informe se redacta el presente Documento Técnico con fecha de diciembre 2022.

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento modificación núm.22 del Plan de Ordenación Municipal de Manzanares, fue aprobado inicialmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 5 de septiembre de 2022 y definitivamente por la comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Ciudad Real en sesión celebrada el 10 de noviembre de 2022, e incorpora las consideraciones técnicas señaladas en el último de los acuerdos.

El Secretario de Ayto. La Secretaria de la CPOTyU

D. Joaquín Avilés Morales D.ª M.ª Mar Casero Exposito





0.1 OBJETO DE LA MODIFICACIÓN

Con objeto de facilitar el desarrollo urbanístico de distintas parcelas de la localidad, es de interés general para el Municipio redactar el presente documento de Modificación Puntual del Plan de Ordenación Municipal de Manzanares (en adelante, POM) para **cambiar la calificación urbanística de la parcela n.º 6** (perteneciente a la manzana IN-1 del Polígono de Descongestión de Madrid denominado "Manzanares 1ª Fase Residencial"), actualmente con calificación Residencial Mixta Especial y uso característico residencial, al uso dotacional de equipamiento privado con la calificación Dotaciones Públicas y Privadas.

Al cambiar la calificación urbanística, se considera conveniente adecuar el aprovechamiento urbanístico al nuevo uso. Por ello, se propone **disminuir la edificabilidad establecida por el POM vigente en la citada parcela n.º 6 y trasvasar la edificabilidad sobrante a determinadas parcelas de uso residencial que conforman el citado Polígono de Descongestión de Madrid.**

Como se justificará más adelante, esta Modificación no supone ni el incremento del aprovechamiento urbanístico ni la disminución del techo dotacional del Municipio. Ahora bien, **el cambio de calificación urbanística y la variación de la edificabilidad asignada a las parcelas, 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.**

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento modificación núm.22 del Plan de Ordenación Municipal de Manzanares, fue aprobado inicialmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 5 de septiembre de 2022 y definitivamente por la comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Ciudad Real en sesión celebrada el 10 de noviembre de 2022, e incorpora las consideraciones técnicas señaladas en el último de los acuerdos.

El Secretario del Ayto. La Secretaria de la CPOTyU
 
D. Joaquín Aviles Morales D.ª M.ª Mar Casero Exposito

Documento firmado electrónicamente. Código Seguro de Verificación: 1/sNGMu96sLCTjMTrIiD
Firmado por Mercedes Hidalgo Patón el 22/12/2022 08:00:36
El documento consta de 37 paginas. Página 6 de 37



Modificación Puntual Nº 22 del vigente Plan de Ordenación Municipal de Manzanares.
Cambio de la Calificación Urbanística de la parcela situada entre la Avda. del Parque, la c/ Carpinteros y la c/ Toneleros.

0.2 CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN

El contenido de la presente Modificación se ajusta a lo previsto en el Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, 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 Plan de Ordenación Municipal de Manzanares, que afecta a la calificación urbanística de una parcela y a la edificabilidad de varias**, que dará como resultado la modificación de las determinaciones gráficas del Plano de Ordenación O-3: Zonificación del POM vigente así como la variación de dos artículos concretos de la normativa del POM vigente, el art. 5.5.5.2 y el 5.11.2.

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

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.



DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento modificación núm.22 del Plan de Ordenación Municipal de Manzanares, fue aprobado inicialmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 5 de septiembre de 2022 y definitivamente por la comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Ciudad Real en sesión celebrada el 10 de noviembre de 2022, e incorpora las consideraciones técnicas señaladas en el último de los acuerdos.

El Secretario de Ayto. La Secretaria de la CPOTyU
D. Joaquín Amos Morales D^a. M^a. Mar Casero Exposito



El presente documento se genera automáticamente a partir de los datos introducidos en el sistema de gestión de expedientes electrónicos.

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento modificación núm.22 del Plan de Ordenación Municipal de Manzanares, fue aprobado inicialmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 5 de septiembre de 2022 y definitivamente por la comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Ciudad Real en sesión celebrada el 10 de noviembre de 2022, e incorpora las consideraciones técnicas señaladas en el último de los acuerdos.

	
El Secretario del Ayto.	La Secretaria de la CPOTyU
D. Joaquín Ramos Morales	D ^a . M ^a . Mar Casero Exposito

Documento firmado electrónicamente. Código Seguro de Verificación: 1/sNGMu96sLCJTMtRiiD
Firmado por Mercedes Hidalgo Patón el 22/12/2022 08:00:36
El documento consta de 37 página/s. Página 8 de 37



Modificación Puntual Nº 22 del vigente Plan de Ordenación Municipal de Manzanares.
Cambio de la Calificación Urbanística de la parcela situada entre la Avda. del Parque, la c/ Carpinteros y la c/ Toneleros.

1. MEMORIA INFORMATIVA

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento modificación núm.22 del Plan de Ordenación Municipal de Manzanares, fue aprobado inicialmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 5 de septiembre de 2022 y definitivamente por la comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Ciudad Real en sesión celebrada el 10 de noviembre de 2022, e incorpora las consideraciones técnicas señaladas en el último de los acuerdos.

El Secretario del Ayto.

La Secretaria de la CPOTyU

D. Joaquín Casero Morales

D^a. M^a. Mar Casero Exposito



Modificación 22ª del Plan de Ordenación Municipal de Manzanares
Elaborado por el Área de Obras y Urbanismo del Ayuntamiento de Manzanares

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento modificación núm.22 del Plan de Ordenación Municipal de Manzanares, fue aprobado inicialmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 5 de septiembre de 2022 y definitivamente por la comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Ciudad Real en sesión celebrada el 10 de noviembre de 2022, e incorpora las consideraciones técnicas señaladas en el último de los acuerdos.

El Secretario del Ayto.

La Secretaria de la CPOTyU

D. Joaquín Carlos Morales

Dª. Mª. Mar Casero Expósito

Documento firmado electrónicamente. Código Seguro de Verificación: 1/sNGMu96sLCTTMrIiD
Firmado por Mercedes Hidalgo Patón el 22/12/2022 08:00:36
El documento consta de 37 página/s. Página 10 de 37

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento modificación núm.22 del Plan de Ordenación Municipal de Manzanares, fue aprobado inicialmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 5 de septiembre de 2022 y definitivamente por la comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Ciudad Real en sesión celebrada el 10 de noviembre de 2022, e incorpora las consideraciones técnicas señaladas en el último de los acuerdos.

**nimiento de Manzanares
e Obras y Urbanismo**

COMUNICACIÓN ADMINISTRATIVA ELECTRÓNICA
Expediente: MANZA2022/15817

El Secretario de Ayto.

La Secretaría de Urbanismo

del vigente Plan de Ordenación Municipal de Manzanares.

Urbanística de la parcela situada entre la Avda. del Parque, la c/ Carpinteros y la c/ Toneleros.

D. Joaquín Amos Morales

D.ª M.ª Mar Casero Exposito

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).

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento modificación núm.22 del Plan de Ordenación Municipal de Manzanares, fue aprobado inicialmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 5 de septiembre de 2022 y definitivamente por la comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Ciudad Real en sesión celebrada el 10 de noviembre de 2022, e incorpora las consideraciones técnicas señaladas en el último de los acuerdos.

**Concejal de Manzanares
Obras y Urbanismo**

**COMUNICACIÓN ADMINISTRATIVA ELECTRÓNICA
Expediente: MANZA2022/15817**

El Secretario de Ayuntamiento.
D. Joaquín Flores Morales

La Secretaría de la CPOTyU
D.ª M.ª Mar Casero Exposito

Vigente Plan de Ordenación Municipal de Manzanares.
Parcela rústica de la parcela situada entre la Avda. del Parque, la c/ Carriñeros y la c/ Toneleros

- **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 articulado 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).

Documento firmado electrónicamente. Código Seguro de Verificación: 1/sNGMu96sLCjTMRiId
Firmado por Mercedes Hidalgo Patón el 22/12/2022 08:00:36
El documento consta de 37 página/s. Página 12 de 37



Modificación
Cambio de la

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento modificación núm.22 del Plan de Ordenación Municipal de Manzanares, fue aprobado inicialmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 5 de septiembre de 2022 y definitivamente por la comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Ciudad Real en sesión celebrada el 10 de noviembre de 2022, e incorpora las consideraciones técnicas señaladas en el último de los acuerdos.



El Secretario de Ayto.
D. Joaquín Ramos Morales



La Secretaria de la CPOTyU
Dª. Mª. Mar Casero Exposito

COMUNICACIÓN ADMINISTRATIVA ELECTRÓNICA
Expediente: MANZA2022/15817

de Manzanares.

da. del Parque, la c/ Carpinteros y la c/ Toneleros.

- **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 definitivamente por Ayuntamiento Pleno en sesión de 16 de diciembre de 2019 (B.O.P. 20/05/2020).
- **Modificación Puntual número 16:** División del Ámbito de Ordenación AR-15, situado en Suelo Urbano No Consolidado, en dos Ámbitos independientes; aprobada definitivamente por Ayuntamiento Pleno en sesión de 24 de febrero de 2020 (B.O.P. 20/05/2020).
- **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).
- **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).

1.2 CARACTERÍSTICAS DE LA PARCELA OBJETO DE MODIFICACIÓN

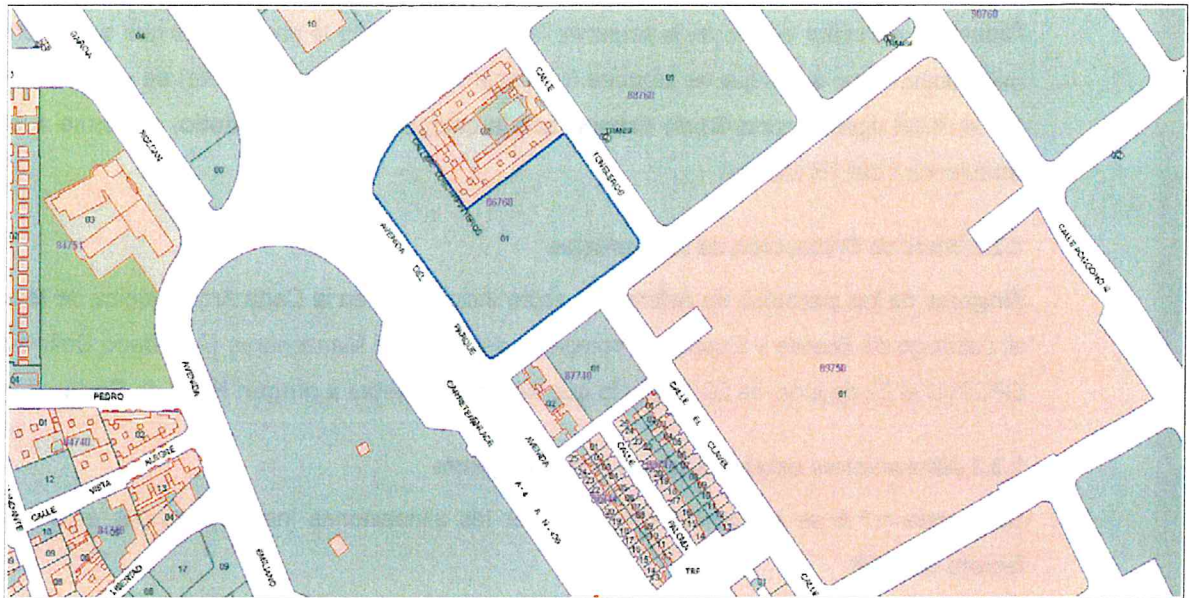
1.2.1 Localización

La parcela donde se pretende adecuar la calificación urbanística de residencial a dotacional, se localiza en la manzana IN-1 del Polígono de Descongestión denominado "Manzanares 1ª Fase Residencial", al este del núcleo urbano de la localidad, situada entre tres Zonas con tramas urbanas muy distintas: el sistema general de zonas verdes que conforma el Parque del Polígono, el polígono industrial y una gran zona residencial aún sin desarrollar.



Modificación Puntual Nº 22 del vigente Plan de Ordenación Municipal de Manzanares.
Cambio de la Calificación Urbanística de la parcela situada entre la Avda. del Parque, la c/ Carpinteros y la c/ Toneleros.

- Oeste: Dominio Público, avenida del Parque.
- Uso Principal: Suelo sin edificar.



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

Ficha catastral de la parcela 3.



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: 8676001VJ5187N0001LX

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE	PARCELA
<p>Localización: CL POLIGONO III 1[D] Suelo 13200 MANZANARES [CIUDAD REAL]</p> <p>Clase: URBANO Uso principal: Suelo sin edif. Superficie construida: Año construcción:</p>	<p>Superficie gráfica: 11.055 m² Participación del inmueble: 100,00 % Tipo:</p>

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento modificación núm.22 del Plan de Ordenación Municipal de Manzanares, fue aprobado inicialmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 5 de septiembre de 2022 y definitivamente por la comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Ciudad Real en sesión celebrada el 10 de noviembre de 2022, e incorpora las consideraciones técnicas señaladas en el último de los acuerdos.

El Secretario de Ayto.



D. Joaquín Aviles Morales

La Secretaria de la CPOTyU



D.ª M.ª Mar Casero Exposito



Escala: 1/2000



DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento modificación núm.22 del Plan de Ordenación Municipal de Manzanares, fue aprobado inicialmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 5 de septiembre de 2022 y definitivamente por la comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Ciudad Real en sesión celebrada el 10 de noviembre de 2022, e incorpora las consideraciones técnicas señaladas en el último de los acuerdos.

El Secretario de Avío. La Secretaria de la CPOTyU
D. Joaquín Paredes Morales D.ª M.ª Mar Casero Exposito

1.3 DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE

1.3.1 Clasificación urbanística del suelo

Todas las parcelas objeto de la presente Modificación (tanto la parcela a la que se pretende cambiar de calificación como a las que se propone trasvasar la edificabilidad sobrante) 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 de referencia 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

La parcela n.º 6 se encuentra afectada por las alineaciones introducidas por este Ayuntamiento en febrero de 2008.



Alineaciones de la parcela n.º 6 sobre extracto del Plano C-2: Alineaciones del POM vigente.

Asimismo, la Junta de Gobierno Local de este Ayuntamiento en sesión celebrada el día 29 de junio de 2020 acuerda conceder licencia de segregación de la parcela de referencia (perteneciente a la manzana IN-1 del Polígono de Descongestión de Madrid, denominado "Manzanares, 1ª fase residencial" del Plan Parcial de Ordenación Municipal de Manzanares) a petición de la Consejería de Fomento de la



Modificación F
Cambio de la

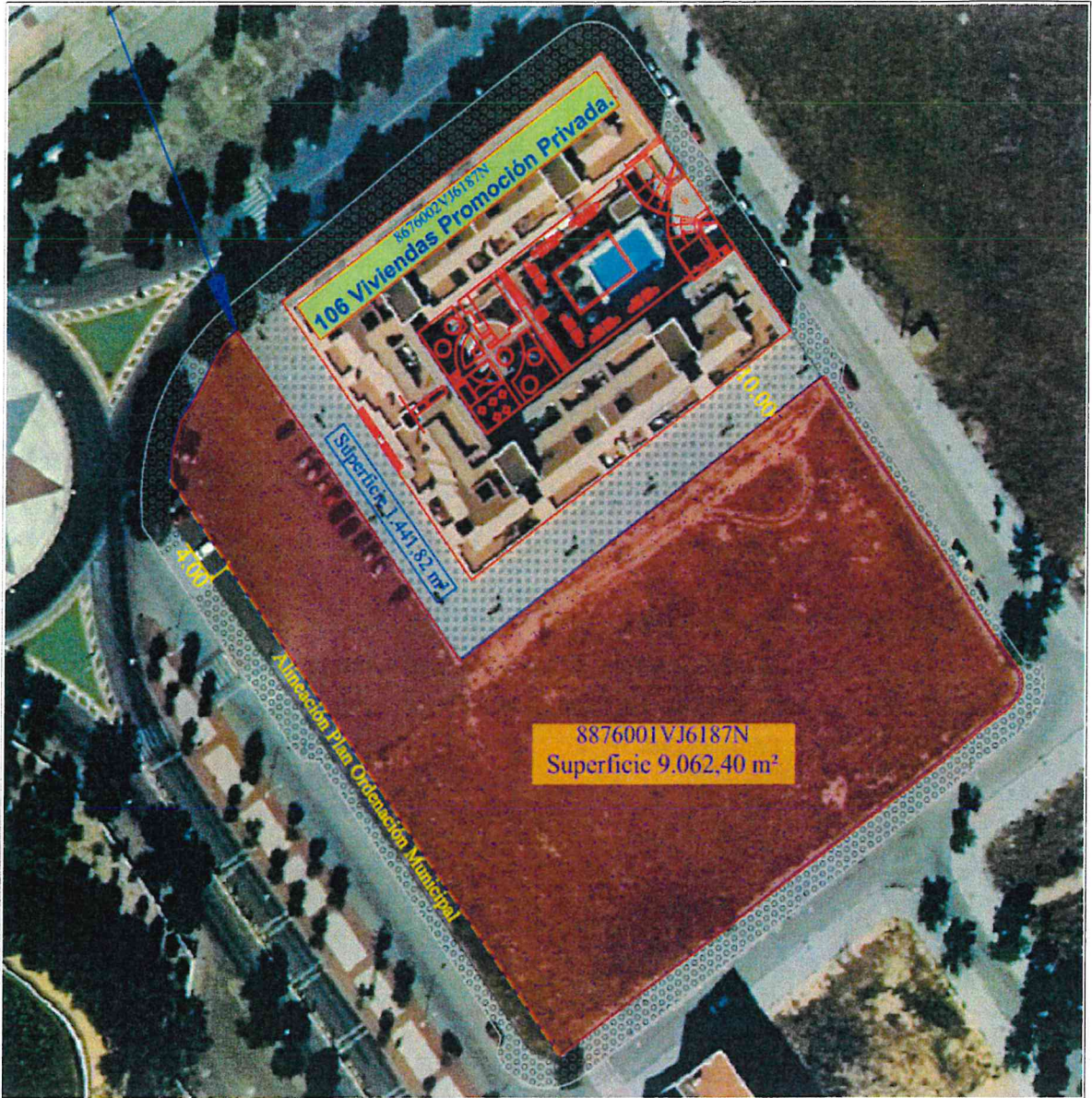
DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento modificación núm.22 del Plan de Ordenación Municipal de Manzanares, fue aprobado inicialmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 5 de septiembre de 2022 y definitivamente por la comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Ciudad Real en sesión celebrada el 10 de noviembre de 2022, e incorpora las consideraciones técnicas señaladas en el último de los acuerdos.

El Secretario del Ayto. La Secretaria de la CPOTyU
D. Joaquín Ramos Morales D.ª M.ª Mar Casero Exposito

COMUNICACIÓN ADMINISTRATIVA ELECTRÓNICA
Expediente: MANZA2022/15817

e Manzanares.
a. del Parque, la c/ Carpinteros y la c/ Toneleros.

JCCM quedando la delimitación de la parcela objeto de Modificación como se muestra en la imagen adjunta.



Alineaciones de la parcela 3 sobre extracto del Plano Georreferenciado presentado por la Consejería de Fomento de la JCCM.

Respecto a las parcelas de uso residencial que conforman el Polígono de Descongestión, únicamente está afectada por alineaciones la denominada por el POM vigente como IN-8.



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento modificación núm.22 del Plan de Ordenación Municipal de Manzanares, fue aprobado inicialmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 5 de septiembre de 2022 y definitivamente por la comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Ciudad Real en sesión celebrada el 10 de noviembre de 2022, e incorpora las consideraciones técnicas señaladas en el último de los acuerdos.

COMUNICACIÓN ADMINISTRATIVA ELECTRÓNICA
Expediente: MANZA2022/15817

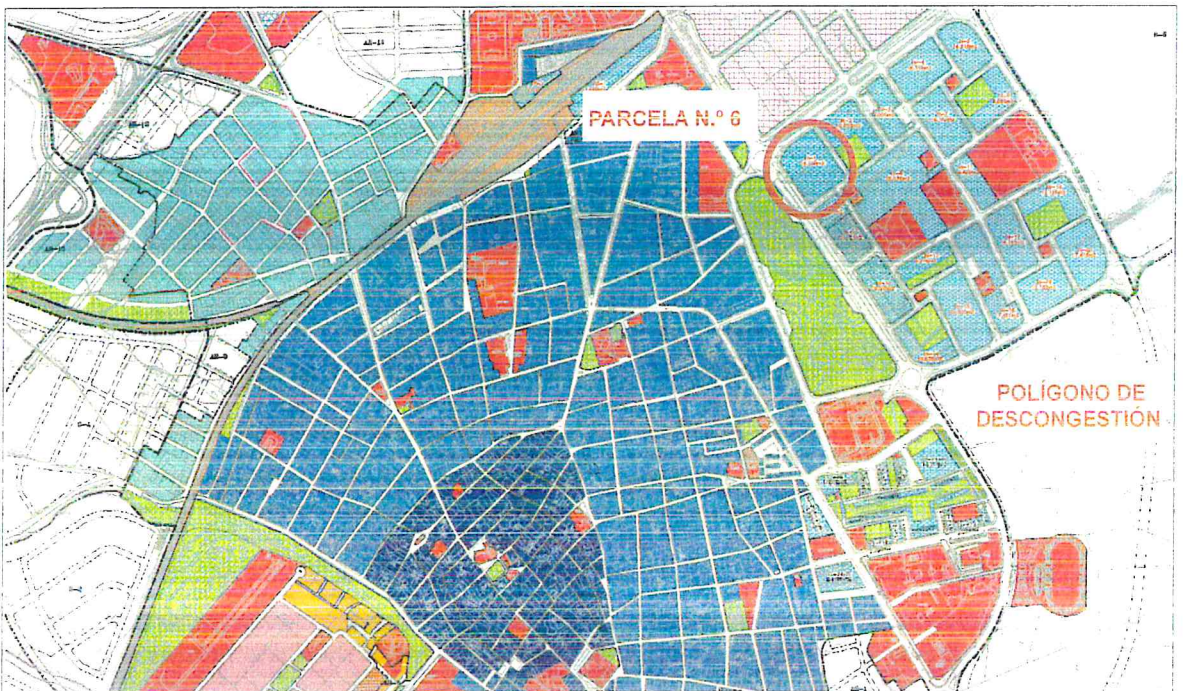
El Secretario del Ayuntamiento. La Secretaria de la CPOTyU
D. Joaquín Camilo Morales D.ª M.ª Mar Casero Exposito



Alineaciones de la parcela IN-8 sobre extracto del Plano O-2: Alineaciones del POM vigente.

1.3.4 Calificación Urbanística

La calificación urbanística establecida por el planeamiento municipal a todas las parcelas objeto de la presente Modificación es **Residencial Mixta Especial** donde el uso característico es el residencial.





Modificación Puntual Nº 22 del vigente Plan de Ordenación Municipal de Manzanares.
Cambio de la Calificación Urbanística de la parcela situada entre la Avda. del Parque, la c/ Carpinteros y la c/ Tonderos.

---	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

El aprovechamiento urbanístico lucrativo (edificabilidad) en las parcelas objeto de Modificación es el establecido por el Planeamiento vigente para la Zona de Ordenanza de aplicación: Residencial Mixta Especial.

5.5 ZONA RESIDENCIAL MIXTA ESPECIAL

5.5.5. EDIFICABILIDAD

La edificabilidad neta, medida en m² construibles por m² 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.

... / ...

2. ZONA DE INUR. Nº de parcela / Superficie edificable en m²

IN-1: 24.458

IN-2: 10.833

IN-3: 9.000

IN-4: 18.333

IN-5: 14.916

IN-6: 9.083

IN-7: 16.183

IN-8: 26.036

IN-9: 6.416

IN-10: Existente

IN-11: 9.422

IN-12: Existente

IN-13: 8.216

IN-14: Existente

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento modificación núm.22 del Plan de Ordenación Municipal de Manzanares, fue aprobado inicialmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 5 de septiembre de 2022 y definitivamente por la comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Ciudad Real en sesión celebrada el 10 de noviembre de 2022, e incorpora las consideraciones técnicas señaladas en el último de los acuerdos.

El Secretario del Ayto.

La Secretaria de la CPOTyU

D. Joaquín Reyes Morales

Dª. Mª. Mar Casero Exposito



Modificación Puntual Nº 22 del vigente Plan de Ordenación Municipal de Manzanares.
Cambio de la Calificación Urbanística de la parcela situada entre la Avda. del Parque, la c/ Carpinteros y la c/ Toneleros.

Uso, edificabilidad y ocupación según el Planeamiento vigente					
Parcelas afectadas	Dotaciones Públicas		Uso Lucrativo Residencial		
	Equipamientos (m²s)	Zonas Verdes (m²s)	Suelo (m²s)	Techo (m²T)	Ocupación
Manzana IN-10	0,00	0,00	-	Existente	-
Manzana IN-11	27.034,56	0,00	6.345,44	9.422	49%
Manzana IN-12	0,00	0,00	-	Existente	-
Manzana IN-13	0,00	3.873,50	4.268,50	8.216	64%
Manzana IN-14	0,00	6.646,52	-	Existente	-
Manzana IN-15	0,00	0,00	12.126,00	22.500	62%
Manzana IN-16	1.843,94	0,00	13.445,06	17.451	43%
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	186.021,53	254.754	49% (media)
TOTAL	81.867,14 m²_{Suelo}		254.754,00 m²_{Techo}		49% (media)

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento modificación núm.22 del Plan de Ordenación Municipal de Manzanares, fue aprobado inicialmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 5 de septiembre de 2022 y definitivamente por la comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Ciudad Real en sesión celebrada el 10 de noviembre de 2022, e incorpora las consideraciones técnicas señaladas en el último de los acuerdos.

El Secretario de Ayto.

D. Joaquín Torres Morales

La Secretaria de la CPOTyU

D^a. M^a. Mar Casero Exposito



Modificación Puntual Nº 22 del vigente Plan de Ordenación Municipal de Manzanares.
Cambio de la Calificación Urbanística de la parcela situada entre la Avda. del Parque, la c/ Carpinteros y la c/ Toneleros.

2. MEMORIA JUSTIFICATIVA



DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento modificación núm.22 del Plan de Ordenación Municipal de Manzanares, fue aprobado inicialmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 5 de septiembre de 2022 y definitivamente por la comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Ciudad Real en sesión celebrada el 10 de noviembre de 2022, e incorpora las consideraciones técnicas señaladas en el último de los acuerdos.


El Secretario del Ayto.
D. Joaquín Amés Morales


La Secretaria de la CPOTyU
D.ª M.ª Mar Casero Exposito



DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento modificación núm.22 del Plan de Ordenación Municipal de Manzanares, fue aprobado inicialmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 5 de septiembre de 2022 y definitivamente por la comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Ciudad Real en sesión celebrada el 10 de noviembre de 2022, e incorpora las consideraciones técnicas señaladas en el último de los acuerdos.

El Secretario de Ayuntamiento La Secretaria de la CPOTyU
 
D. Joaquín Avilés Morales D.ª M.ª Mar Casero Exposito

Documento firmado electrónicamente. Código Seguro de Verificación: 1/sNGMu96sLCjTtMtRiiD
Firmado por Mercedes Hidalgo Patón el 22/12/2022 08:00:36
El documento consta de 37 página/s. Página 24 de 37



Modificación
Cambio de la

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento modificación núm.22 del Plan de Ordenación Municipal de Manzanares, fue aprobado inicialmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 5 de septiembre de 2022 y definitivamente por la comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Ciudad Real en sesión celebrada el 10 de noviembre de 2022, e incorpora las consideraciones técnicas señaladas en el último de los acuerdos.

El Secretario de Ayuntamiento
D. Joaquín Paredes Morales

La Secretaria de la CROTyU
Dª. Mª. Mar Casero Exposito

COMUNICACIÓN ADMINISTRATIVA ELECTRÓNICA
Expediente: MANZA2022/15817

de Manzanares.

a. del Parque, la c/ Carpinteros y la c/ Toneleros.

2.1 DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA

Como queda dicho en la Memoria Informativa, con objeto de facilitar el desarrollo urbanístico de distintas parcelas de la localidad, es de interés general para el Municipio redactar el presente documento de Modificación Puntual del Plan de Ordenación Municipal de Manzanares para **cambiar la calificación urbanística de una parcela concreta de la localidad al estar situada en una localización estratégica para la implantación de nuevos usos que impulsan la actividad comercial del Municipio y, por tanto, de su economía**, para ello se deben realizar las siguientes Modificaciones:

- 1. Cambiar la calificación urbanística de la parcela n.º 6** (perteneciente a la manzana IN-1 del Polígono de Descongestión de Madrid denominado "Manzanares 1ª Fase Residencial"), actualmente con calificación Residencial Mixta Especial y uso característico residencial, al uso dotacional de equipamiento privado con la calificación Dotaciones Públicas y Privadas.
- 2. Disminuir la edificabilidad establecida por el POM vigente en la citada parcela n.º 6 y trasvasar la edificabilidad sobrante a determinadas parcelas de uso residencial que conforman el Polígono de Descongestión de Madrid.**

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 cambio de calificación urbanística y la variación de la edificabilidad asignada a las parcelas, 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 PROPUESTA

2.2.1 Alineaciones establecidas en la Modificación

La presente Modificación no altera las alineaciones establecidas por el POM vigente para las parcelas objeto de la presente Modificación.

2.2.2 Calificación urbanística

Con la presente Modificación la parcela n.º 6 (perteneciente a la manzana IN-1), queda calificada como "Dotacional Privado" por lo que le será de aplicación lo establecido por el POM vigente a la Zona de Ordenanza Dotaciones Públicas y Privadas.



RESOLUCIÓN Dado haber constado que el presente documento modificación núm.22 del Plan de Ordenación Municipal de Manzanares, fue aprobado inicialmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 5 de septiembre de 2022 y definitivamente por la comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Ciudad Real en sesión celebrada el 10 de noviembre de 2022, e incorpora las consideraciones técnicas señaladas en el último de los acuerdos.

El Secretario de Ayuntamiento. La Secretaria de la CPOTyU
 D. Joaquín Amos Morales D.ª M.ª Mar Casero Exposito

COMUNICACIÓN ADMINISTRATIVA ELECTRÓNICA
 Expediente: MANZA2022/15817

La calificación del resto de parcelas no sufre ninguna variación siéndoles de aplicación la establecida por el planeamiento vigente para la Zona de Ordenanza Residencial Mixta Especial.



	LÍMITE DE SUELO URBANO		RESIDENCIAL MIXTA DE ALTA DENSIDAD		TALLERES Y SERVICIOS
	LÍMITE ÁREAS DE REPARTO Y SECTORES		RESIDENCIAL MIXTA DE MEDIA DENSIDAD		INDUSTRIAL
	SUELO SIN TRAMAR SECTORES Y ÁREAS DE REPARTO		RESIDENCIAL MIXTA ESPECIAL (Se indica edificabilidad por manzanas en m ² /m ²)		DOTACIONES PÚBLICAS 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		VÍAS PECUARIAS

Calificación urbanística de las parcelas objeto de modificación sobre extracto del Plano G-3 Modificado: Zonificación.

2.2.3 Cálculo del aprovechamiento urbanístico en las parcelas modificadas

Al cambiar la calificación urbanística de la parcela n.º 6 a dotacional privado, se considera conveniente adecuar el aprovechamiento urbanístico al nuevo uso, estableciendo una edificabilidad máxima de 2.700 m². La edificabilidad sobrante (13.498 m²) será trasvasada al resto de parcelas de uso residencial que conforman el Polígono de Descongestión de Madrid.

Como se puede comprobar en la Memoria Informativa, la ocupación media que establece el POM en las parcelas de uso residencial que conforman el Polígono es del 49%. Ahora bien, se puede comprobar que las parcelas IN-2, IN-3, IN-6, IN-8 e IN-16 tienen una ocupación bastante inferior, por tanto, la edificabilidad sobrante de la parcela n.º 6 será trasvasada de manera proporcional a estas últimas parcelas para que todas ellas tengan aproximadamente la misma ocupación.



Modificació
Cambio de

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento modificación núm.22 del Plan de Ordenación Municipal de Manzanares, fue aprobado inicialmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 5 de septiembre de 2022 y definitivamente por la comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Ciudad Real en sesión celebrada el 10 de noviembre de 2022, e incorpora las consideraciones técnicas señaladas en el último de los acuerdos.

El Secretario de Ayto.

La Secretaria de la GPOTyU

D. Joaquín Dávila Morales

D^a. M^a. Mar Casero Exposito

COMUNICACIÓN ADMINISTRATIVA ELECTRÓNICA
Expediente: MANZA2022/15817

de Manzanares.

vda. del Parque, la c/ Carpinteros y la c/ Toneleros.

Asimismo, se rebaja la edificabilidad de las parcelas IN-9, IN-13 e IN-15 ya que en la actualidad tienen una ocupación superior al 60%.

En el cuadro adjunto se puede comprobar la redistribución de la edificabilidad sobrante a las distintas parcelas que conforman el Polígono de Descongestión:

Uso, edificabilidad y ocupación según Modificación						
Parcela afectada	Dotaciones Públicas		Uso Lucrativo Residencial			Uso Lucrativo Dotacional
	Equipamientos (m ² s)	Zonas Verdes (m ² s)	Suelo (m ² s)	Techo (m ² τ)	Ocupación	Techo (m ² τ)
Parcela II-4 (IN-1)	0,00	0,00	4.466,40	8.260	62%	
Parcela 6 (IN-1)	0,00	0,00	-	0,00	-	2.700
Manzana IN-2	0,00	4.597,87	9.647,13	12.445	43%	
Manzana IN-3	0,00	0,00	7.080,00	9.133	43%	
Manzana IN-4	0,00	0,00	11.415,00	18.333	53%	
Manzana IN-5	0,00	0,00	9.877,00	14.916	50%	
Manzana IN-6	0,00	4.313,35	13.026,00	16.804	43%	
Manzana IN-7	0,00	0,00	11.654,00	16.183	46%	
Manzana IN-8	25.071,76	0,00	26.436,24	34.103	43%	
Manzana IN-9	0,00	0,00	3.406,00	5.109	50%	
Manzana IN-10	0,00	0,00	-	Existente	-	
Manzana IN-11	27.034,56	0,00	6.345,44	9.422	49%	
Manzana IN-12	0,00	0,00	-	Existente	-	

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento modificación núm.22 del Plan de Ordenación Municipal de Manzanaros, fue aprobado inicialmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 5 de septiembre de 2022 y definitivamente por la comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Ciudad Real en sesión celebrada el 10 de noviembre de 2022, e incorpora las consideraciones técnicas señaladas en el último de los acuerdos.



El Secretario del Ayto.

La Secretaria de la CPQTYU

D. Joaquín CAÑIBES Morales

D.ª M.ª Mar Casero Exposito

COMUNICACIÓN ADMINISTRATIVA ELECTRÓNICA
Expediente: MANZA2022/15817

Uso, edificabilidad y ocupación según Modificación						
Parcela afectada	Dotaciones Públicas		Uso Lucrativo Residencial			Uso Lucrativo Dotacional
	Equipamientos (m ² _s)	Zonas Verdes (m ² _s)	Suelo (m ² _s)	Techo (m ² _T)	Ocupación	Techo (m ² _T)
Manzana IN-13	0,00	3.873,50	4.268,50	6.403	50%	
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% (media)	
TOTAL	77.605,69 m²_{Suelo}		252.054,00 m²_{Techo}			2.700,00 m²_{Techo}

Como se puede comprobar en la tabla adjunta, si se compara la situación de partida y la situación modificada, **la superficie de suelo destinada a dotacional público no varía y, aunque se disminuye la edificabilidad residencial y se incrementa la edificabilidad dotacional privada, se mantiene al aprovechamiento lucrativo en la ZOU.**

Uso, edificabilidad y ocupación según Modificación			
Parcelas afectadas	Dotaciones Públicas (m ² _s)	Uso Lucrativo Residencial (m ² _T)	Uso Lucrativo Dotacional (m ² _T)
POM VIGENTE	77.605,69 m²_s	254.754,00 m²_T	0,00 m²_T
MODIFICACIÓN	77.605,69 m²_s	252.054,00 m²_T	2.700,00 m²_T



DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento modificación núm.22 del Plan de Ordenación Municipal de Manzanares, fue aprobado inicialmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 5 de septiembre de 2022 y definitivamente por la comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Ciudad Real en sesión celebrada el 10 de noviembre de 2022, e incorpora las consideraciones técnicas señaladas en el último de los acuerdos.

COMUNICACIÓN ADMINISTRATIVA ELECTRÓNICA
Expediente: MANZA2022/15817

Modificación
Cambio de l

El Secretario de Ayto.

La Secretaria de la CPOTyU

il de Manzanares.

Avda. del Parque, la c/ Carpinteros y la c/ Toneleros.

D. Joaquín Caballero Morales

D^a. M^a. Mar Casero Expósito

2.3 NATURALEZA DE LA INNOVACIÓN PROPUESTA

El cambio de la calificación urbanística de la parcela n.º 6 objeto de la presente Innovación y la redistribución de la edificabilidad residencial a las parcelas IN-2, IN-3, IN-6, IN-8, IN-9, IN-13, IN-15 e IN-16 del Polígono de Descongestión de Madrid, si bien no altera el uso global ni incrementa el aprovechamiento lucrativo en la Zona de Ordenación Urbanística donde se ubican, sí modifica ligeramente los usos y la edificabilidad pormenorizada asignada, considerándose por lo tanto que altera 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 (por lo que el nuevo plano realizado sustituirá al vigente), al art. 5.5.5 del POM correspondiente con la edificabilidad asignada a las parcelas afectadas por la Zona Residencial Mixta Especial y al art. 5.11.2 del POM correspondiente con la posibilidad de segregación de parcelas privadas calificadas como dotacional quedando con la siguiente redacción:

Redacción Normativa Vigente:

5.5 ZONA RESIDENCIAL MIXTA ESPECIAL

5.5.5. EDIFICABILIDAD

La edificabilidad neta, medida en m² construibles por m² de parcela, se define expresamente para cada manzana en los cuadros resumen que se adjuntan. Cuando se indica "existente", se



Módulo de Atención al Ciudadano - Área de Obras y Urbanismo - Ayuntamiento de Manzanares - 15817 - Expediente
 Expediente: MANZA2022/15817 - Expediente de Actuación Urbanística - Expediente de Actuación Urbanística - Expediente de Actuación Urbanística

admitirán únicamente obras de adaptación o reforma sin aumento de volumen. La denominación de las manzanas se refleja en el plano de zonificación.

.../...

2. ZONA DE INUR. Nº de parcela / Superficie edificable en m²

- IN-1: 24.458
 - IN-2: 10.833
 - IN-3: 9.000
 - IN-4: 18.333
 - IN-5: 14.916
 - IN-6: 9.083
 - IN-7: 16.183
 - IN-8: 26.036
 - IN-9: 6.416
 - IN-10: Existente
 - IN-11: 9.422
 - IN-12: Existente
 - IN-13: 8.216
 - IN-14: Existente
 - IN-15: 22.500
 - IN-16: 17.451
 - IN-17: 16.183
 - IN-18: 12.125
 - IN-19: 16.183
 - IN-20: 17.416
- Total (sin existente): 254.754 m²

.../...

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.

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento modificación núm.22 del Plan de Ordenación Municipal de Manzanares, fue aprobado inicialmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 5 de septiembre de 2022 y definitivamente por la comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Ciudad Real en sesión celebrada el 10 de noviembre de 2022, e incorpora las consideraciones técnicas señaladas en el último de los acuerdos.

El Secretario del Ayuntamiento.

D. Joaquín Amos Morales

La Secretaria de la CPOTyU

D.ª M.ª Mar Casero Exposito



Modificación Puntual Nº 22 del vigente Plan de Ordenación Municipal de Manzanares.
Cambio de la Calificación Urbanística de la parcela situada entre la Avda. del Parque, la c/ Carpinteros y la c/ Tenejeros.

Redacción Normativa Modificada:

5.5 ZONA RESIDENCIAL MIXTA ESPECIAL

5.5.5. EDIFICABILIDAD

La edificabilidad neta, medida en m² construibles por m² 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.

... / ...

2. ZONA DE INUR. Nº de parcela / Superficie edificable en m²

Parcela II-4, IN-1: 8.260

Parcela 6, IN-1: 2.700

IN-2: 12.445

IN-3: 9.133

IN-4: 18.333

IN-5: 14.916

IN-6: 16.804

IN-7: 16.183

IN-8: 34.103

IN-9: 5.109

IN-10: Existente

IN-11: 9.422

IN-12: Existente

IN-13: 6.403

IN-14: Existente

IN-15: 21.290

IN-16: 17.747

IN-17: 16.183

IN-18: 12.125

IN-19: 16.183

IN-20: 17.416

Total (sin existente): 254.754 m²

... / ...

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento modificación núm.22 del Plan de Ordenación Municipal de Manzanares, fue aprobado inicialmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 5 de septiembre de 2022 y definitivamente por la comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Ciudad Real en sesión celebrada el 10 de noviembre de 2022, e incorpora las consideraciones técnicas señaladas en el último de los acuerdos.

El Secretario del Ayto.

La Secretaria de la CPOTyU

D. Joaquín Amos Morales

D^a. M^a. Mar Casero Exposito



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.

Ahora bien, con objeto de cumplir la observación técnica indicada por la CPOTyU en el informe emitido con fecha 14 de noviembre de 2022, se ha de advertir que esta redacción modificada del art. 5.11.2 del POM no será aplicable a la Parcela n.º 6 (objeto de modificación) ya que procede del correspondiente Planeamiento de Desarrollo llevado a cabo en su momento.

En Manzanares, a 21 de diciembre de 2022

EL SERVICIO TÉCNICO MUNICIPAL

Fdo. Mercedes Hidalgo Patón

Arquitecto Municipal

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento modificación núm.22 del Plan de Ordenación Municipal de Manzanares, fue aprobado inicialmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 5 de septiembre de 2022 y definitivamente por la comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Ciudad Real en sesión celebrada el 10 de noviembre de 2022, e incorpora las consideraciones técnicas señaladas en el último de los acuerdos.

El Secretario de M. Ayuntamiento de Manzanares
D. Joaquín Ramos Morales

La Secretaria de la CPOTyU
D.ª M.ª Mar Casero Expósito



Modificación Puntual Nº 22 del vigente Plan de Ordenación Municipal de Manzanares.
Cambio de la Calificación Urbanística de la parcela situada entre la Avda. del Parque, la c/ Carpinteros y la c/ Toneleros.

3. PLANOS

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento modificación núm.22 del Plan de Ordenación Municipal de Manzanares, fue aprobado inicialmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 5 de septiembre de 2022 y definitivamente por la comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Ciudad Real en sesión celebrada el 10 de noviembre de 2022, e incorpora las consideraciones técnicas señaladas en el último de los acuerdos.

El Secretario del Ayto.

La Secretaria de la CPOTyU

D. Joaquín Amos Morales

D^a. M^a. M^ar Casero Exposito



Ayuntamiento de Manzanares
Área de Obras y Urbanismo

COMUNICACIÓN ADMINISTRATIVA ELECTRÓNICA
Expediente: MANZA2022/15817

Este documento ha sido firmado electrónicamente por el Ayuntamiento de Manzanares, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 41 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, y en el artículo 16 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

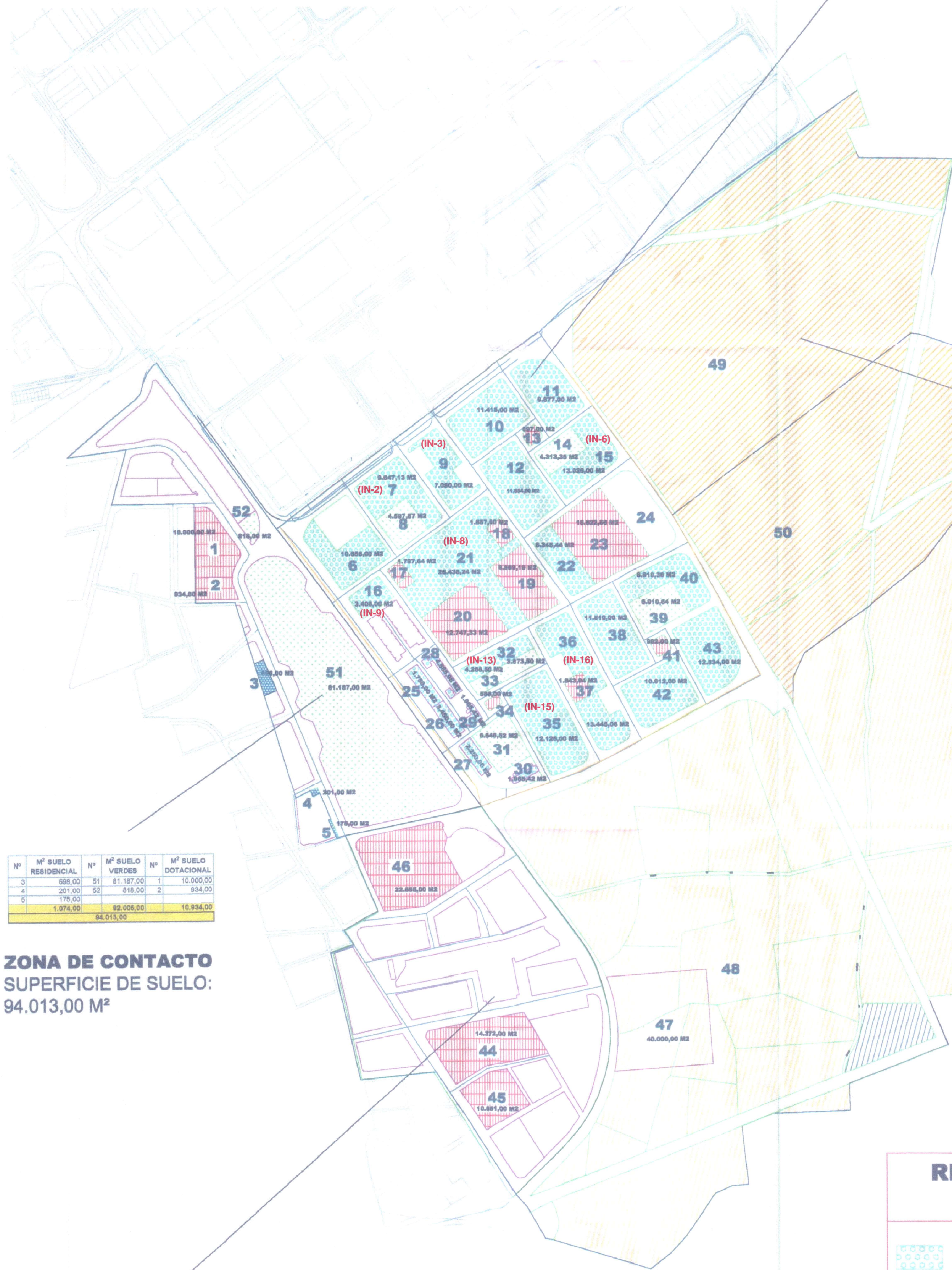
Documento firmado electrónicamente. Código Seguro de Verificación: 1/sNGMu96sLCjTtMtRiID
Firmado por Mercedes Hidalgo Patón el 22/12/2022 08:00:36
El documento consta de 37 página/s. Página 34 de 37

ZONA 1ª FASE RESIDENCIAL
SUPERFICIE DE SUELO:
265.015,87 M²

Nº	M ² SUELO RESIDENCIAL	Nº	M ² SUELO VERDES	Nº	M ² SUELO DOTACIONALES
6	10.656,00	8	4.597,87	13	897,00
7	9.647,13	14	4.313,35	17	1.797,64
9	7.080,00	31	6.646,52	18	1.657,60
10	11.415,00	33	3.873,50	19	8.869,19
11	9.877,00	39	6.010,64	20	12.747,33
12	11.654,00			23	16.622,56
15	13.026,00			24	10.412,00
16	3.406,00			34	586,00
21	26.436,24			37	1.843,94
22	6.345,44			41	992,00
32	4.268,50				
35	12.126,00				
36	13.445,06				
38	11.510,00				
40	8.910,36				
42	10.812,00				
43	12.534,00				
183.148,73		25.441,88		56.425,26	
265.015,87					

ZONA 2ª FASE RESIDENCIAL
SUPERFICIE DE SUELO:
281.843,17 M²

ZONA 3ª FASE RESIDENCIAL
SUPERFICIE DE SUELO:
1.186.612,15 M²



Nº	M ² SUELO RESIDENCIAL	Nº	M ² SUELO VERDES	Nº	M ² SUELO DOTACIONAL
3	886,00	51	81.187,00	1	10.000,00
4	201,00	52	816,00	2	934,00
5	176,00				
1.074,00		82.005,00		10.934,00	
84.013,00					

ZONA DE CONTACTO
SUPERFICIE DE SUELO:
94.013,00 M²

Nº	M ² SUELO DOTACIONALES
44	17.080,00
45	8.761,00
46	22.685,00
48.526,00	

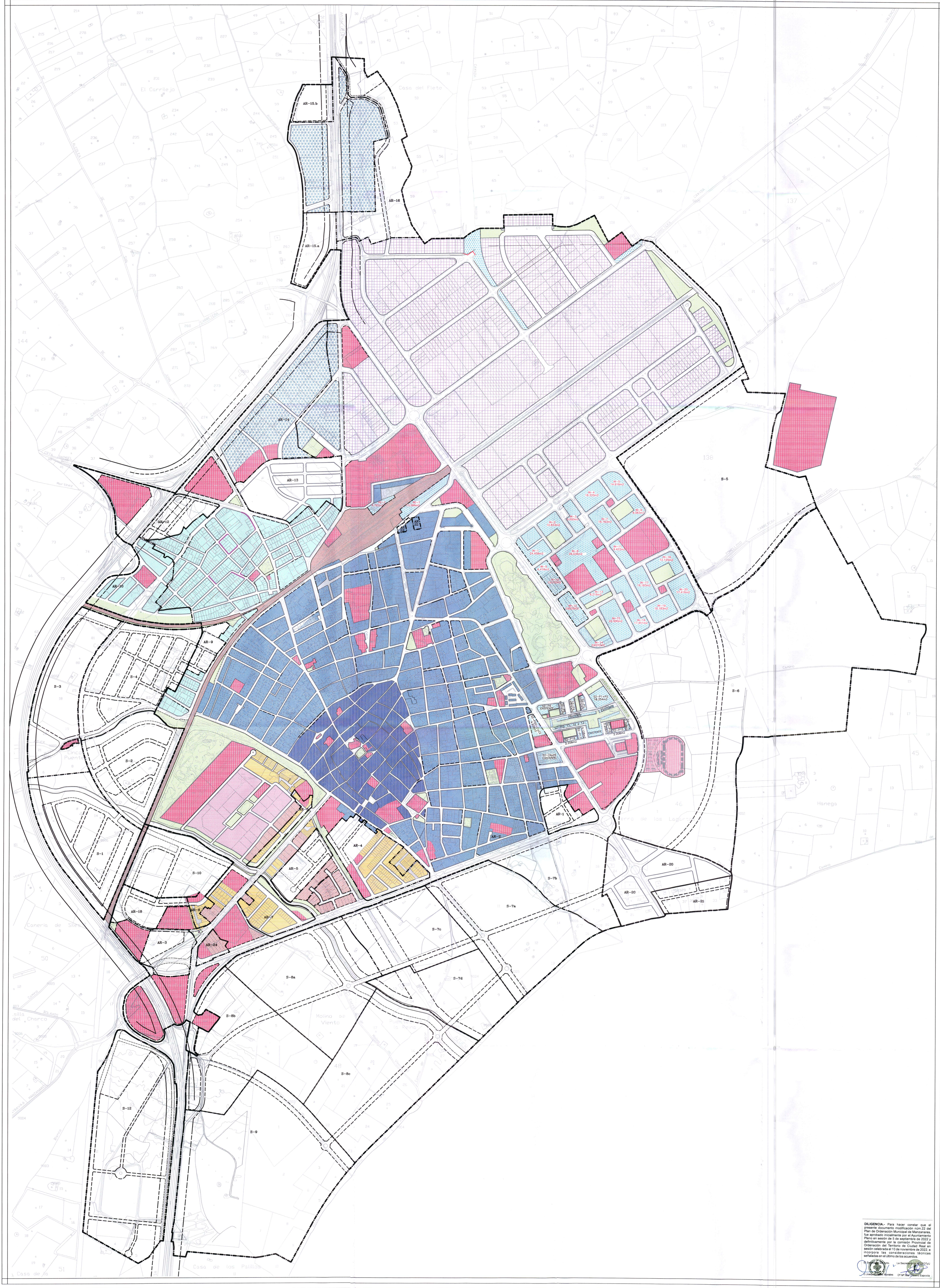
ZONA DE UNION
SUPERFICIE DE SUELO:
48.526,00 M²

RESUMEN DE SUPERFICIES DE LA JCCM

- AREA TOTAL RESIDENCIAL MIXTA ESPECIAL:**
183.148,73 M²
 - AREA TOTAL DOTACIONAL:**
115.885,26 M²
 - AREA TOTAL ZONAS VERDES:**
107.446,88 M²
 - AREA TOTAL RESIDENCIAL MIXTA:**
1.074,00 M²
 - AREA TOTAL SECTOR 5 (INDUSTRIAL):**
492.476,00 M² (2º FASE + PARTE 3º FASE)
 - AREA TOTAL SECTOR 6 (RESIDENCIAL AISLADA):** 963.255,32 M² (PARTE 3º FASE)
 - AREA TOTAL ZONA RUSTICA:**
12.724,00 M² (PARTE 3º FASE)
- AREA TOTAL : 1.876.010,19 M²**

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento modificación núm 32 del Plan de Ordenación Municipal de Manzanares fue aprobado inicialmente por el Ayuntamiento de Manzanares en sesión de 2 de septiembre de 2022 y definitivamente por la comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Ciudad Real en sesión celebrada el 10 de noviembre de 2022, e incorpora las consideraciones técnicas señaladas en el último de los acuerdos.





**EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MANZANARES
(CIUDAD REAL)**

PLAN DE ORDENACION MUNICIPAL



LEYENDA	
— ALINEACIONES PROPUESTAS	— LIMITE DE SUELO URBANO
— ALINEACIONES EXISTENTES	— LIMITE AREAS DE REPARTO Y SECTORES
— LIMITE DE ZONA EXISTENTE EN ESPACIOS PUBLICOS	— SUELO SIN TRAMAR SECTORES Y AREAS DE REPARTO
— LIMITE DE ZONA PREVISTO EN ESPACIOS PUBLICOS	— ESPACIOS PRIVADOS NO OCUPABLES POR EDIFICACION
— LIMITE DE SUELO URBANIZABLE	— RESIDENCIAL AISLADA EN EL ANTIGUO PLAN PARCIAL SA
RESIDENCIAL MEDIA DE ALTA DENSIDAD	TALLERES Y SERVICIOS
RESIDENCIAL MEDIA DE MEDIA DENSIDAD	INDUSTRIAL
RESIDENCIAL MEDIA ESPECIAL (Se indica edificabilidad por manzanas en m ² /m ²)	DOTACIONES PUBLICAS Y PRIVADAS
CASCO ANTIGUO	ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES
RESIDENCIAL ADOSADA	FERROVIARIO
RESIDENCIAL AISLADA	VIAS PECUARIAS

SERVICIO TÉCNICO MUNICIPAL
MERCEDES HIDALGO PATÓN
ARQUITECTO MUNICIPAL

ULTIMA ACTUALIZACION:
FEBRERO 2022

ORDENACION

ZONIFICACION

ESCALA: 1:5.000
0 50 100 150m

PLANO:
0-3

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento modificado num 22 del Plan de Ordenación Municipal de Manzanares, ha sido aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 5 de septiembre de 2022 y posteriormente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Ciudad Real en sesión celebrada el 12 de noviembre de 2022, e incorpora las consideraciones técnicas reflejadas en el plano de los planos.

**EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MANZANARES
(CIUDAD REAL)**

PLAN DE ORDENACION MUNICIPAL



LEYENDA

- ALINEACIONES PROPOSTAS
- ALINEACIONES EXISTENTES
- LIMITE DE ZONA EXISTENTE EN ESPACIOS PUBLICOS
- LIMITE DE ZONA PROYECTADA EN ESPACIOS PUBLICOS
- LIMITE DE SUELO URBANO
- LIMITE AREAS DE REPARTO Y SECTORES
- SUELO SIN TRAMAR SECTORES Y AREAS DE REPARTO
- ESPACIOS PRIVADOS NO OCUPABLES POR EDIFICACION
- RESIDENCIAL AISLADA EN EL ANTIGUO PLAN PARCIAL 2A

- RESIDENCIAL MIXTA DE ALTA DENSIDAD
- RESIDENCIAL MIXTA DE MEDIA DENSIDAD
- RESIDENCIAL MIXTA ESPECIAL (Se indica edificabilidad por manzanas en m²/m²)
- CASCO ANTIGUO
- RESIDENCIAL ADOSADA
- RESIDENCIAL AISLADA
- TALLERES Y SERVICIOS
- INDUSTRIAL
- DOTACIONES PUBLICAS Y PRIVADAS
- ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES
- FERROVIARIO
- VIAS PEDESTRIANAS

SERVICIO TÉCNICO MUNICIPAL

ULTIMA ACTUALIZACION: DICIEMBRE 2022

ORDENACION

ZONIFICACION

ESCALA: 1:5.000

PLANO: 0-3

MERCEDES HEDALGO PATÓN
ARQUITECTO MUNICIPAL

DILIGENCIA: Para mayor contar con el presente documento modificado num. 22 del Plan de Ordenación Municipal de Manzanares, fue aprobado inicialmente por el Ayuntamiento de Manzanares en sesión de 5 de septiembre de 2022 y posteriormente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Ciudad Real en sesión celebrada el 10 de noviembre de 2022, e incorpora las consideraciones técnicas señaladas en el último de los acuerdos.

Documento firmado electrónicamente. Código Seguro de Verificación: 11N6M0ARLQ1TMM8D
Firmado por: Mercedes Hedalgo Patón el 27/12/2022 a las 10:02:08
El documento firmado electrónicamente consta de 37 páginas. Página: 37 de 37