

## administración local

### AYUNTAMIENTOS

#### MANZANARES

##### ANUNCIO

Por el que se da publicidad al texto íntegro de las normas de la modificación puntual núm.18, que afecta a ordenación estructural, del POM, relativa al cambio de calificación de suelo de las parcelas situadas en el núm.2 (antigua Casa Josito) y en el núm. 3 (actual Centro Social Polivalente y Oficina de Turismo) de la calle Empedrada de Manzanares, aprobado inicialmente en sesión del Ayuntamiento Pleno de Manzanares de 7.septiembre.2020 y aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Ciudad Real en sesión de 2.octubre.2020, a cuya aprobación se ha dado publicidad por parte de la Consejería de Fomento en el DOCM núm.55 de 22.marzo.2021:

**MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 18 DEL VIGENTE PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE MANZANARES  
CAMBIO DE LA CALIFICACIÓN URBANÍSTICA DE LAS PARCELAS SITUADAS EN LOS NÚMEROS 2 Y 3  
DE LA CALLE EMPEDRADA**

(Ordenación estructural).

Ayuntamiento de Manzanares, enero de 2021.

Redacción: Mercedes Hidalgo Patón, Arquitecto Municipal.

Índice.

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 modificación

1.3 Determinaciones del planeamiento vigente

2. Memoria justificativa

2.1 Descripción y justificación de la modificación propuesta

2.2 Calificación urbanística

2.3 Aprovechamiento urbanístico

2.4 Naturaleza de la innovación propuesta

3. Planos

4. Fichas del catálogo corregidas

0.1 OBJETO DE LA MODIFICACIÓN.

Es intención de este Ayuntamiento trasladar los servicios sociales municipales situados actualmente en el número 3 de la calle Empedrada a la parcela donde se encuentra la denominada 'Casa Josito', situada en el número 2 de la citada calle, siendo ambas parcelas de propiedad municipal. Por ello, en un breve plazo de tiempo, van a dar comienzo las obras de la última fase de la rehabilitación de este edificio tan emblemático para Manzanares consistentes en la adecuación del espacio interior, actualmente en bruto, al programa de necesidades del futuro Centro Social.

Con esta actuación no solo se está potenciando y recuperando el patrimonio arquitectónico de nuestra localidad si no que se solventan los graves problemas de accesibilidad y de falta de espacio que existen en la actualidad en el Centro Social Polivalente, mejorando su capacidad y su funcionalidad y cubriendo con mayor calidad y eficacia, las necesidades y los objetivos de los servicios sociales municipales.

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

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

Por tanto, se redacta el presente documento de Modificación Puntual del Plan de Ordenación Municipal de Manzanares con el objeto de cambiar únicamente la calificación urbanística de las parcelas situadas en los números 2 y 3 de la calle Empedrada, para:

- Adecuar la calificación urbanística de la parcela de la “Casa Josito”, actualmente con calificación Casco Antiguo y uso característico residencial, al uso dotacional de equipamiento público previsto para esta parcela por el Ayuntamiento de Manzanares, con la calificación Dotaciones Públicas y Privadas.
- Trasvasar dicha edificabilidad residencial a la parcela del número 3 de la calle Empedrada, actualmente calificada como Dotaciones Públicas y Privadas, quedando calificada tras la Modificación como Casco Antiguo.

Como se justificará más adelante, esta modificación no supone incremento del aprovechamiento urbanístico. Ahora bien, el señalamiento de los sistemas generales de dotaciones, 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 1/2010, 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 (en adelante, POM), que afecta únicamente a la calificación urbanística de dos parcelas de propiedad municipal situadas en Suelo Urbano Consolidado, justificada a lo largo de este documento, que dará como resultado la modificación de un único Plano de Ordenación (Zonificación) que vendrá a sustituir al plano 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.

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).

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

- 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 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).

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

- 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; actualmente en tramitación.

- 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 (D.O.C.M. 07/05/2020).

- Modificación Puntual número 17: Revisión, corrección, incorporación o eliminación del articulado que conforma la Normativa del POM vigente; sometida a Información Pública por Decreto de Alcaldía del día 03/03/2020 (Pendiente de Aprobación).

## 1.2 CARACTERÍSTICAS DE LAS PARCELAS OBJETO DE MODIFICACIÓN.

### 1.2.1 Localización.

Las parcelas objeto de la presente Modificación se localizan en pleno Centro Histórico de Manzanares, dentro de una trama urbana característica de este tipo de entorno, con calles estrechas, junto a preexistencias arquitectónicas de cierto interés histórico-artístico.



Localización de las parcelas objeto de la modificación sobre fotografía aérea (Fuente: Google Maps).

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

Ambas parcelas se sitúan en la calle Empedrada, única vía comercial peatonal de la localidad, en la que aún predominan numerosos inmuebles de gran valor arquitectónico que responden a los cánones de Casa Solariega de fines del XIX e inicios del XX que le otorgan al espacio urbano una estética muy definida.

#### 1.2.2 Información catastral.

Las parcelas objeto de la presente Modificación tienen las siguientes características.

Parcela sita en la calle Empedrada n.º 2 (antigua Casa Josito).

- Referencia catastral: 7966001VJ6176N0003KE.

- Superficie de parcela: 476 m<sup>2</sup>.

- Longitudes de fachada:

-- Calle Empedrada: 17,60 m.

-- Plaza de la Constitución: 14,10 m.

-- Calle Manifiesto: 4,50 m.

- Linderos:

-- Norte: Dominio Público, calle Empedrada.

-- Sur: Edificio municipal que alberga el Salón de Plenos y la Sala de Juntas del Excmo. Ayuntamiento de Manzanares con referencia catastral 7966010VJ6176N0001QQ.

-- Este: Vivienda unifamiliar entre medianeras con bajo comercial (actualmente sin uso) con referencia catastral 7966002VJ6176N0001WQ.

-- Oeste: Dominio Público, Plaza de la Constitución.

- Uso actual: Sin uso.

Parcela sita en la calle Empedrada n.º 3 (actual Centro Social Polivalente).

- Referencia catastral: 7967005VJ6176N0001AQ.

- Superficie de parcela: 533 m<sup>2</sup>.

- Longitud de fachada:

-- Calle Empedrada: 15,60 m.

- Linderos:

-- Norte: Vivienda unifamiliar entre medianeras (actualmente sin uso), con referencia catastral 7967008VJ6176N0001GQ.

-- Sur: Dominio Público, calle Empedrada.

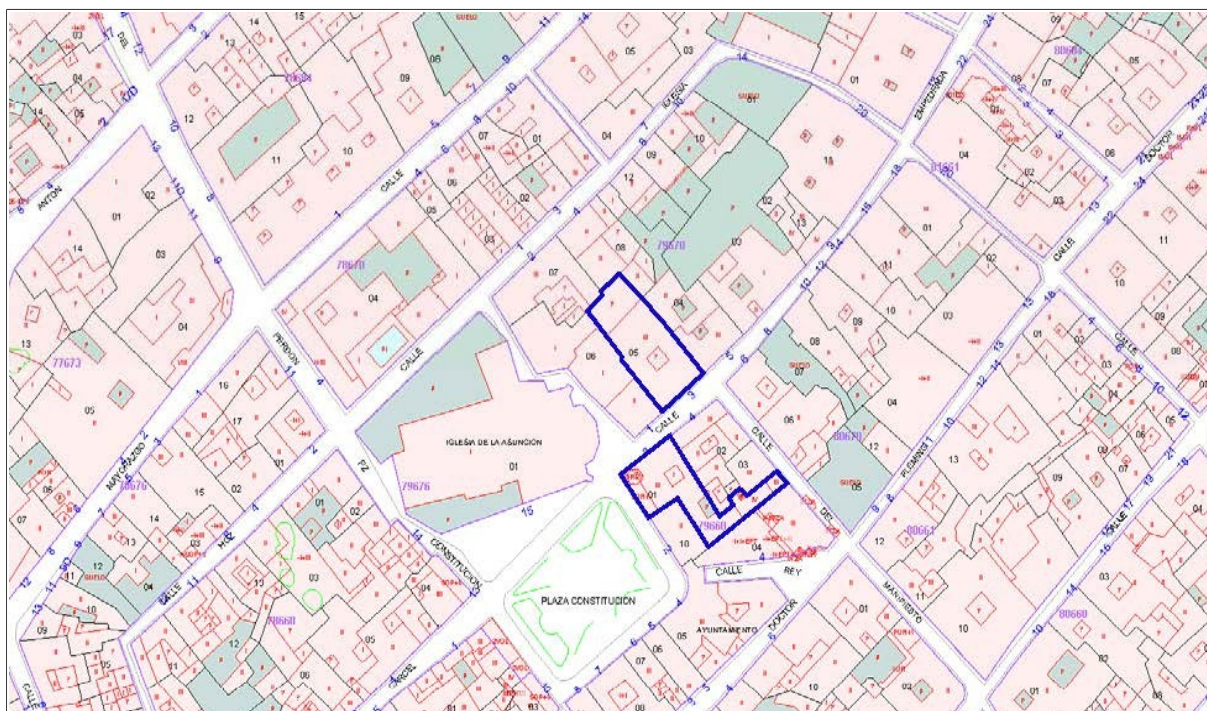
-- Este: Edificio de viviendas con bajos comerciales (actualmente en rehabilitación), con referencia catastral 7967004VJ6176N0001WQ.

-- Oeste: Vivienda unifamiliar entre medianeras con bajo comercial, con referencia catastral 7967006VJ6176N0001BQ.

- Uso actual: Centro Social Polivalente en plantas superiores y Oficina de Turismo en planta baja.

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. 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 plano catastral (Fuente: Oficina Virtual del Catastro).

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. 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 sita en la calle Empedrada n.º 2.

GOBIERNO DE ESPAÑA  
MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA  
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

**CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE**

**REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE**  
**7966001VJ6176N0003KE**

**DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE**

LOCALIZACIÓN  
**CL EMPEDRADA 2**  
**13200 MANZANARES [CIUDAD REAL]**

USO PRINCIPAL **Residencial** AÑO CONSTRUCCIÓN **2017**

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN **100,000000** SUPERFICIE CONSTRUÍDA (m<sup>2</sup>) **1.375**

**PARCELA CATASTRAL**

SITUACIÓN  
**CL EMPEDRADA 2**  
**MANZANARES [CIUDAD REAL]**

SUPERFICIE CONSTRUÍDA (m<sup>2</sup>) **1.375** SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m<sup>2</sup>) **476** TIPO DE FINCA **Parcela construida sin división horizontal**

**CONSTRUCCIÓN**

Destino	Escala	Planta	Puerta	Superficie m <sup>2</sup>
PUBLICO	1	00	01	303
SOPORT. 50%	1	00	02	22
PUBLICO	1	00	03	108
PUBLICO	1	01	01	321
PUBLICO	1	01	02	115
PUBLICO	1	02	01	233
PUBLICO	1	02	02	203
PUBLICO	1	03	01	70

**INFORMACIÓN GRÁFICA** E: 1/1000


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.

Martes, 9 de Junio de 2020

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. 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 sita en la calle Empedrada n.º 3.



GOBIERNO DE ESPAÑA  
MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA  
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

### CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

**REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE**  
**7967005VJ6176N0001AQ**

**DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE**

**LOCALIZACIÓN**  
CL EMPEDRADA 3  
13200 MANZANARES [CIUDAD REAL]

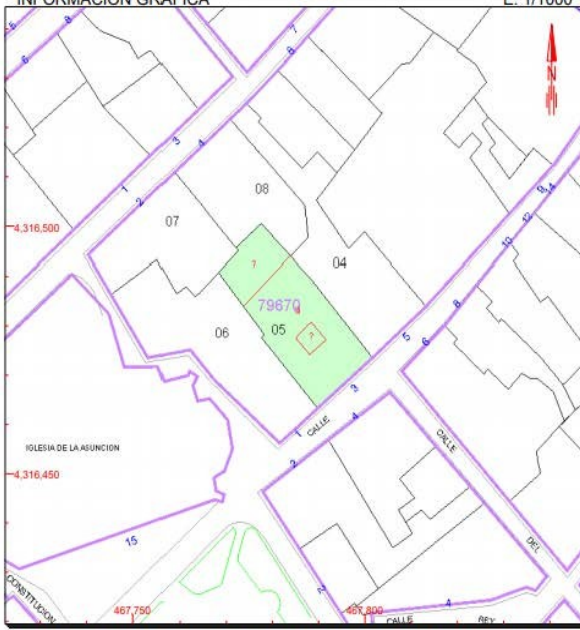
**USO PRINCIPAL**  
Residencial

**AÑO CONSTRUCCIÓN**  
1940

**COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN**  
100,000000

**SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)**  
1.041

**INFORMACIÓN GRÁFICA** E: 1/1000



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.

467.850 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89

Martes, 9 de Junio de 2020

- Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Límite zona verde
- Hidrografía

**PARCELA CATASTRAL**

**SITUACIÓN**  
CL EMPEDRADA 3  
MANZANARES [CIUDAD REAL]

**SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)** **SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m²)** **TIPO DE FINCA**  
1.041      533      Parcela construida sin división horizontal

**CONSTRUCCIÓN**

Destino	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m²
VIVIENDA		BJ		347
VIVIENDA		01		347
VIVIENDA		02		347

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

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



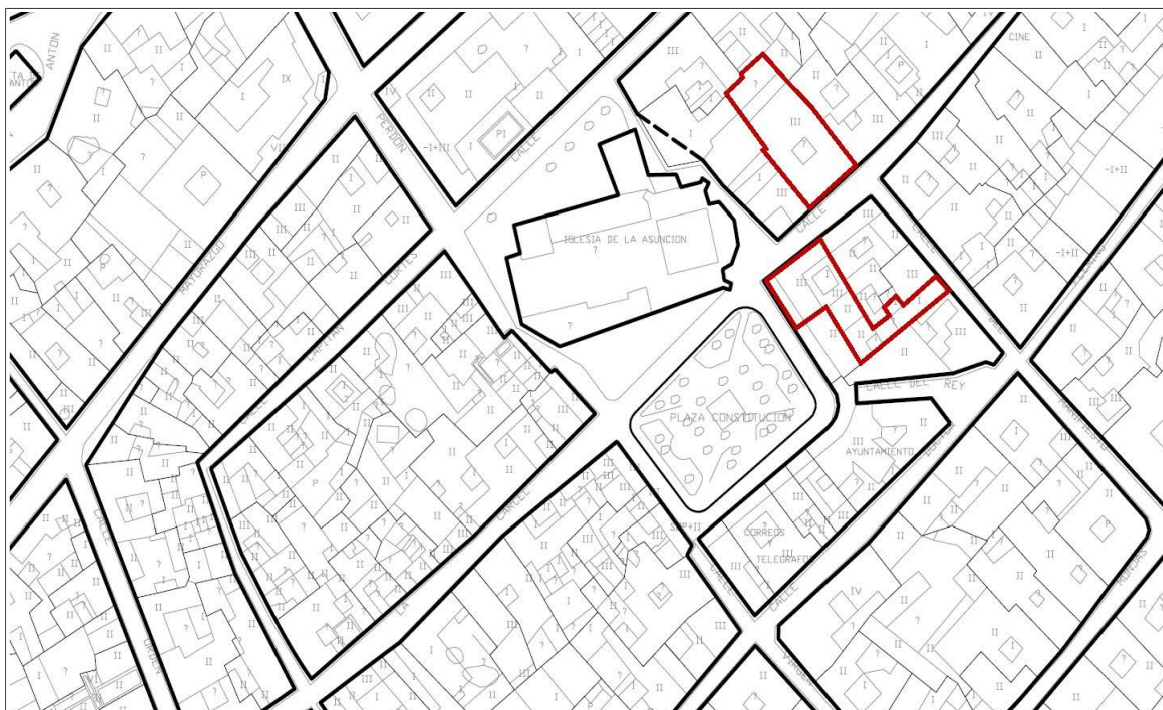
### 1.3 DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE.

#### 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 Alineaciones establecidas en el POM vigente.

Las parcelas objeto de la presente Modificación no se encuentran afectadas por las modificaciones de alineaciones introducidas por este Ayuntamiento en febrero de 2008.



Alineaciones de las parcelas de referencia sobre extracto del Plano O-2: Alineaciones del POM vigente.

#### 1.3.3 Calificación Urbanística.

La calificación urbanística establecida por el POM vigente en las parcelas objeto de la presente Modificación es la siguiente:

- Zona de Ordenanza de la parcela sita en la calle Empedrada n.º 2 (Casa Josito), Casco Antiguo.

Según lo establecido en los artículos 5.4.4 y 5.2.26 de la normativa del POM vigente, aunque el uso característico es el residencial se permiten, salvo el uso industrial, talleres o almacenes, los restantes usos siempre que no supongan molestia para el principal.

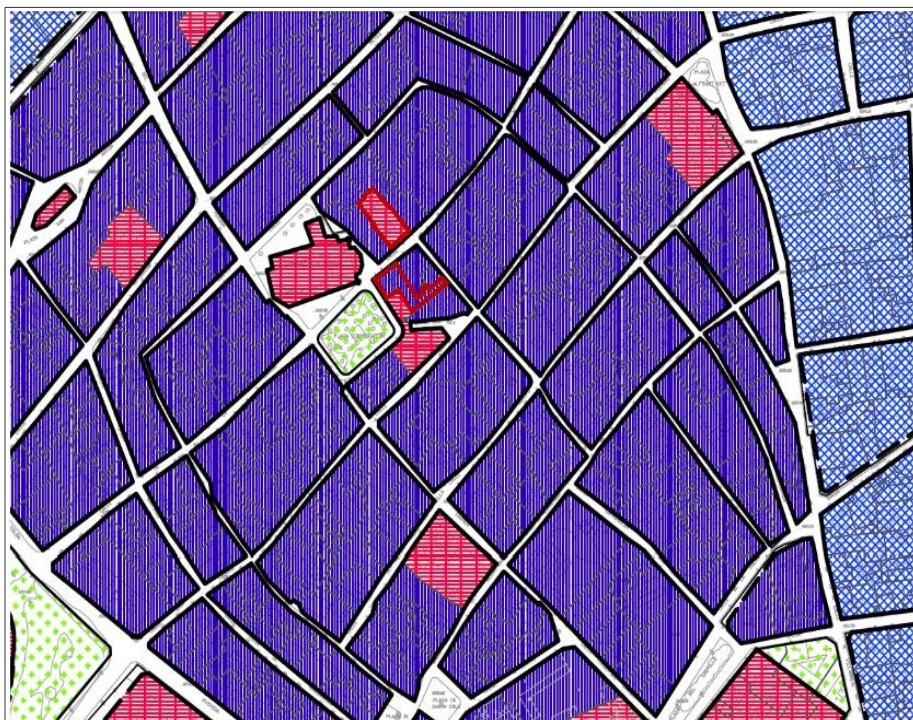
- Zona de Ordenanza de la parcela sita en la calle Empedrada n.º 3 (Actual Centro Social Polivalente), Dotaciones Públicas y Privadas.

Según lo establecido en el artículo 5.11.1 de la normativa del POM vigente en esta parcela se permiten, salvo el uso residencial, distintos usos en función de la forma en la que fue obtenida, es decir:

-- Si la parcela fue obtenida mediante cesión obligatoria o expropiación, se admite únicamente el equipamiento público.

-- Si la parcela fue obtenida por otros medios, se admiten los usos comerciales, docentes, sanitarios, culturales, deportivos, religiosos, asistenciales, hostelería u otros servicios privados en parcela exclusiva.

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.



---	LIMITE DE SUELO URBANO	[Blue diagonal lines]	RESIDENCIAL MIXTA DE ALTA DENSIDAD	[Blue cross-hatch]	TALLERES Y SERVICIOS
- · - · -	LIMITE AREAS DE REPARTO Y SECTORES	[Blue horizontal lines]	RESIDENCIAL MIXTA DE MEDIA DENSIDAD	[Blue vertical lines]	INDUSTRIAL
[White]	SUELO SIN TRAMAR SECTORES Y AREAS DE REPARTO	[Blue wavy lines]	RESIDENCIAL MIXTA ESPECIAL (Se indica edificabilidad por manzanas en m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	[Red diagonal lines]	DOTACIONES PUBLICAS Y PRIVADAS
[White with border]	ESPACIOS PRIVADOS NO OCUPABLES POR EDIFICACION	[Blue vertical lines]	CASCO ANTIGUO	[Green dots]	ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES
[Pink wavy lines]	RESIDENCIAL AISLADA EN EL ANTIGUO PLAN PARCIAL 2A	[Yellow horizontal lines]	RESIDENCIAL ADOSADA	[Red horizontal lines]	FERROVIARIO
		[Red diagonal lines]	RESIDENCIAL AISLADA	[Blue wavy lines]	VIAS PECUARIAS

Calificación de las parcelas de referencia sobre extracto del Plano O-3: Zonificación del POM vigente.

#### 1.3.4 Nivel de Protección de las parcelas.

Las parcelas de referencia están incluidas de manera individual en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos del POM de Manzanares (Aprobado Definitivamente por la CPOTyU el 22 de junio de 2016).

El Nivel de Protección asignado por el citado Catálogo a cada una de las parcelas objeto de la presente Modificación es el siguiente:

Parcela sita en la calle Empedrada n.º 2 (Casa Josito):

- Incluida en la Ficha N.º: P-PA-01 del citado documento de Catálogo (en adelante, CAT) con Nivel de Protección Parcial.

- Incluida en la Ficha N.º: A-EP-01 al estar incluida en el Espacio Protegido del Centro Histórico con Nivel de Protección Ambiental.

- Incluida en la Ficha N.º: A-EP-02 al estar incluida en el Espacio Protegido del Entorno BIC con Nivel de Protección Ambiental.

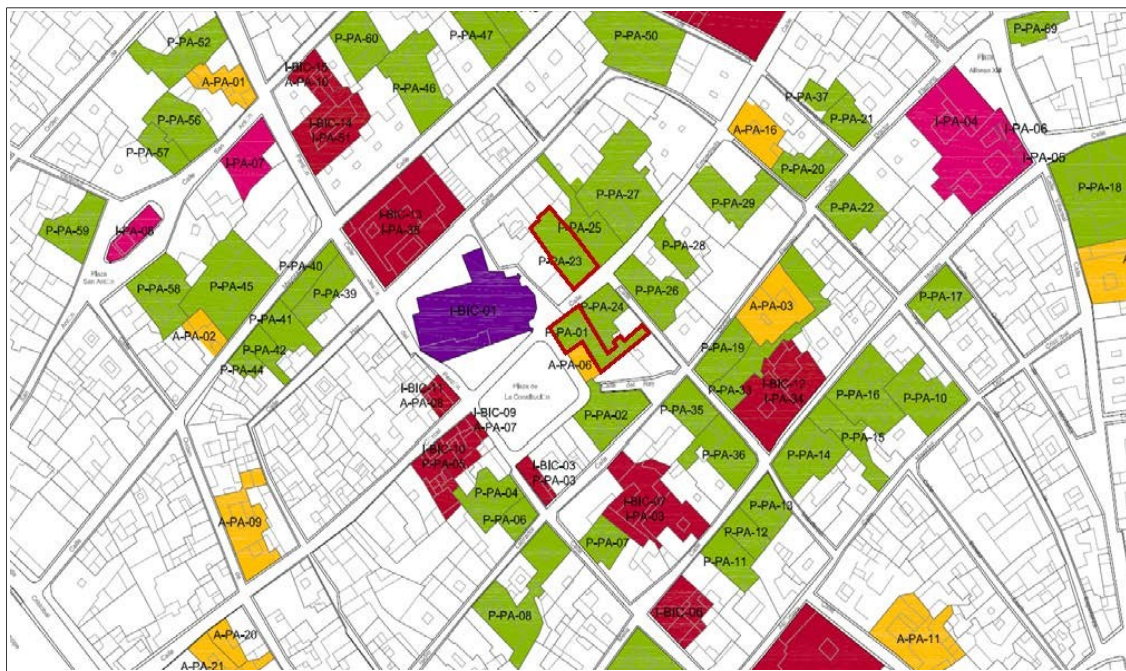
Parcela sita en la calle Empedrada n.º 3 (Actual Centro Social Polivalente):

- Incluida en la Ficha N.º: P-PA-23 del CAT con Nivel de Protección Parcial.

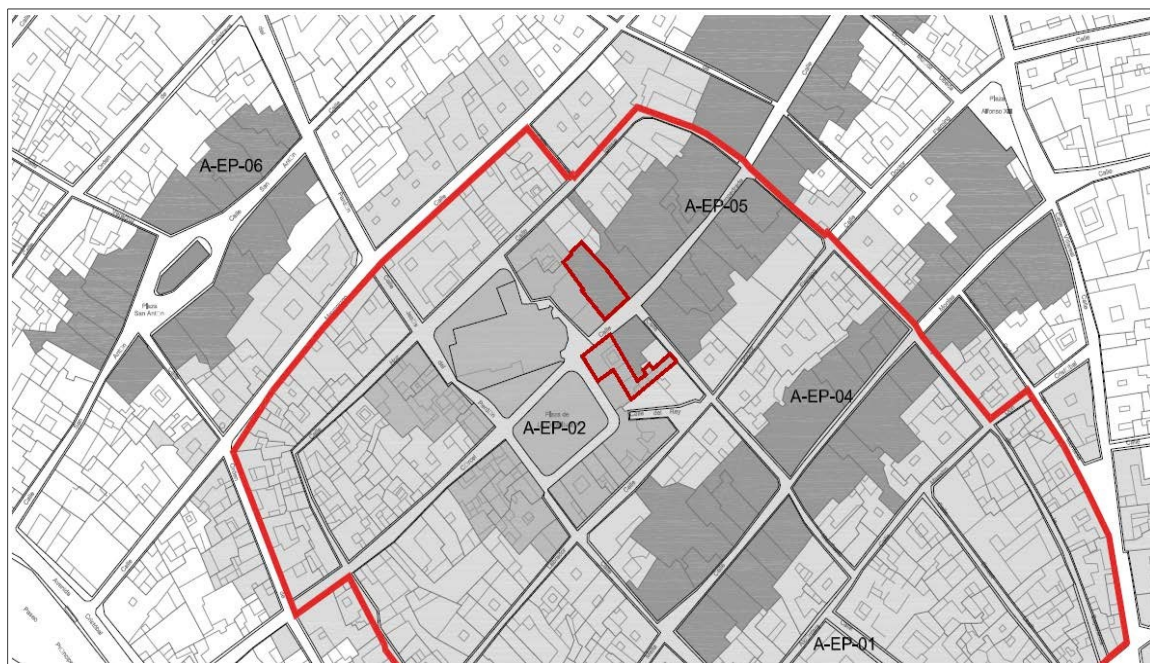
- Incluida en la Ficha N.º: A-EP-01 al estar incluida en el Espacio Protegido del Centro Histórico con Nivel de Protección Ambiental.

- Incluida en la Ficha N.º: A-EP-05 al estar incluida en el Espacio Protegido de la calle Empedrada con Nivel de Protección Ambiental.

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.



Nivel de Protección de los inmuebles sobre extracto del Plano O-1: Clasificación de los Bienes Protegidos del CAT vigente.



Situación de las parcelas sobre extracto del Plano O-2: Espacios Protegidos del CAT vigente.

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

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

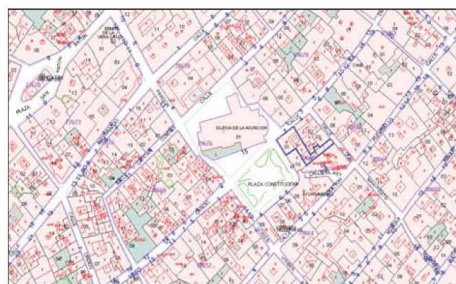
Ficha del Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos del POM de Manzanares de la parcela sita en la calle Empedrada n.º 2.

CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE MANZANARES			
FICHA DE INVENTARIO			
<b>IDENTIFICACIÓN:</b>	<b>Denominación:</b>	CASA JOSITO	
	<b>Dirección catastral:</b>	CALLE EMPEDRADA, 2	
	<b>Referencia catastral:</b>	MANZANA: 79660 / PARCELA: 01	
	<b>Tipo de elemento:</b>	ARQUITECTURA POPULAR	
	<b>Zona de Ordenanza:</b>	CASCO ANTIGUO	
			<b>Referencia de Catálogo:</b> <b>P - PA-01</b>

Fotografía 1:



Plano de Situación:



**CARACTERÍSTICAS DEL ELEMENTO CATALOGADO**

<p><b>Descripción General:</b> Casa solariega de tres plantas y torreón poligonal en esquina, con fachadas de muros de tapial enfoscadas y pintadas. El esquema compositivo general de la fachada se compone de una planta baja porticada con mochetas y arco de medio punto respetando el modelo de la plaza, balcones de poco vuelo rematados en arcos de medio punto y antepechos de forja en planta primera y ventanas de pequeñas dimensiones rematados en arcos rebajados que descansan sobre pequeñas ménsulas de piedra en planta segunda. La cubierta de teja cerámica curva se prolonga en un alero de unos 60 cm de ancho rematado inferiormente por un tablero y canes de madera.</p>		<p><b>Elementos Destacables:</b> La fachada se caracteriza por la organización racional de los vanos, de manera que los balcones del piso superior coinciden con los ventanucos del piso superior y con los arcos de medio punto de la planta baja que conforman los soportales. La disposición de la puerta de acceso de madera de dos hojas en el centro de la fachada marca la simetría. El torreón de planta octogonal terminado con chapitel con veleta, se conforma por ventanas rematadas en arcos de medio punto en todos sus frentes haciendo las veces de mirador. Su localización, en la esquina del edificio, rompe la simetría del conjunto. La composición de la fachada configura una estética concreta en estas edificaciones, acompañada en cada caso de la decoración correspondiente a su época y/o como reflejo del estatus social del propietario.</p>	
<b>Época:</b>	FINALES DEL SIGLO XVIII	<b>Propiedad:</b>	MUNICIPAL
<b>Estilo:</b>	POPULAR-CLASICISTA	<b>Estado de conservación:</b>	EN REHABILITACIÓN
<b>Tipología:</b>	CASA SOLARIEGA EN ESQUINA CON TORREÓN	<b>Uso actual:</b>	SIN USO
<b>BIC:</b>	NO	<b>Inventariado:</b>	NO
<p><b>OBSERVACIONES:</b> El esquema de distribución interior es muy tradicional. Las zonas vivenciales se organizan en torno a un patio central compuesto por 4 columnas de hierro fundido. Las vigas de fundición que apoyan sobre estas columnas están profusamente decoradas. El patio se cubre por una artística cristalera sobre soporte de hierro denominada "montaña". En la fachada lateral que da a la c/ Manifiesto, se encuentran las portadas de acceso a un patio trasero donde se localizan vigas salientes auxiliares. Destacar que el inmueble ha sido expoliado perdiéndose muchos elementos internos de interés: carpinterías, barandillas, etc.</p>			



Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

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



CONDICIONES DE PROTECCIÓN			
<b>Nivel de protección:</b>	PARCIAL: Protección de fachada y volumetría de cubierta visible desde el espacio público. Obligación de mantener los elementos internos de interés.	<b>Usos propuestos:</b>	ADMINISTRATIVO - INSTITUCIONAL
<b>Obras permitidas:</b>	Restauración, conservación, consolidación, acondicionamiento y reforma. Rehabilitación y/o reestructuración.	<b>Acciones de mejora:</b>	Retirada del cableado de fachada.
<p><b>OBSERVACIONES:</b> El edificio está afectado por la protección establecida para el entorno BIC: Iglesia de Nuestra Señora de la Asunción. Por tanto, cualquier actuación que se proyecte realizar en él, requerirá previamente autorización de la Consejería competente en materia de Patrimonio Cultural.</p> <p>Asimismo, está afectado por la protección ambiental establecida en las fichas A-EP-01 y A-EP-05 correspondientes con el ámbito del Recinto Histórico y de la calle Empedrada, respectivamente.</p>			

Diligencia.- Aprobado inicialmente por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión de 26 de abril de 2.016

Manzanares, 3 de febrero de 2.017



Diligencia.- Aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en su reunión de 22 de junio de 2.016

Manzanares, 3 de febrero de 2.017



Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

Ficha del Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos del POM de Manzanares de la parcela sita en la calle Empedrada n.º 3.

CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE MANZANARES	
<b>FICHA DE INVENTARIO</b>	

<b>IDENTIFICACIÓN:</b>	<b>Denominación:</b>	CENTRO SOCIAL POLIVALENTE	<b>Referencia de Catálogo:</b> <b>P - PA-23</b>
	<b>Dirección catastral:</b>	CALLE EMPEDRADA, 3	
	<b>Referencia catastral:</b>	MANZANA: 79670 / PARCELA: 05	
	<b>Tipo de elemento:</b>	ARQUITECTURA POPULAR	
	<b>Zona de Ordenanza:</b>	CASCO ANTIGUO	

Fotografía 1:



Plano de Situación:



**CARACTERÍSTICAS DEL ELEMENTO CATALOGADO**

**Descripción General:** Edificio de tres alturas de estilo decimonónico entre medianerías con distribución regular de huecos en fachada. Conforman la fachada vanos adintelados de gran tamaño de proporciones verticales con antepechos de forja. Destaca la existencia de un patio interior central que organiza los espacios. El alero de unos 60 cm de ancho está rematado inferiormente por una cornisa de escayola.

**Elementos Destacables:** La fachada se caracteriza por la organización racional de los vanos en base a cuatro ejes verticales, de manera que los balcones de los pisos superiores coinciden con las ventanas del piso inferior. La austeridad de la fachada únicamente se rompe con el recercado de todos sus huecos y la separación de los distintos cuerpos por molduras a modo de línea de imposta.

<b>Época:</b>	SIGLO XIX	<b>Propiedad:</b>	MUNICIPAL
<b>Estilo:</b>	POPULAR-DECIMONÓNICO	<b>Estado de conservación:</b>	BUENO
<b>Tipología:</b>	CASA SOLARIEGA ENTRE MEDIANERÍAS	<b>Uso actual:</b>	Oficina de Turismo
<b>BIC:</b>	NO	<b>Inventariado:</b>	Manzanares, 3 de febrero de 2.017

**OBSERVACIONES:** La composición de la fachada constituida por muro y hueco determina una sensación que genera una imagen estable, constante y racional. Este tipo de viviendas, sometidas al concepto modular de muro y hueco configura una estética concreta en estas edificaciones, acompañada en cada caso de la decoración correspondiente a su época y/o como reflejo del estatus social del propietario. Normalmente, la simetría de la fachada la marcaba la disposición de la puerta de acceso que se encontraba en la parte central del inmueble. En este caso, al haberse adaptado el edificio a dependencias municipales, hay dos puertas de acceso, una en cada extremo del inmueble. Las obras se han realizado de una manera correcta, de forma que no rompen la composición de la fachada ni, por tanto, la imagen del edificio.

**CONDICIONES DE PROTECCIÓN**

<b>Nivel de protección:</b>	PARCIAL: Protección de fachada y volumetría de cubierta visible desde el espacio público. Obligación de mantener los elementos internos de interés.	<b>Usos propuestos:</b>	ADMINISTRATIVO - INSTITUCIONAL
-----------------------------	---	-------------------------	--------------------------------

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.



<b>Obras permitidas:</b>	Restauración, conservación, consolidación, acondicionamiento y reforma. Rehabilitación y/o reestructuración.	<b>Acciones de mejora:</b>	Retirada del cableado de fachada.
<b>OBSERVACIONES:</b> El edificio está afectado por la protección ambiental establecida en las fichas A-EP-01 y A-EP-05 correspondientes con el ámbito del Recinto Histórico y de la calle Empedrada.			

Diligencia.- Aprobado inicialmente por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión de 26 de abril de 2.016

Manzanares, 3 de febrero de 2.017  
Secretario General



Diligencia.- Aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en su reunión de 22 de junio de 2.016

Manzanares, 3 de febrero de 2.017  
Secretario General



Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

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

1.3.5 Parámetros urbanísticos previstos por el Planeamiento Municipal vigente en las parcelas objeto de la Modificación.

Como se ha comentado con anterioridad, las parcelas de referencia están incluidas en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos del POM de Manzanares (en adelante, CAT).

Este Catálogo se redacta en desarrollo y complemento del planeamiento general vigente.

En los bienes y espacios protegidos relacionados expresamente en el presente documento de Catálogo se aplicará, además de la normativa específica incluida en este documento, la normativa del POM vigente. Asimismo, en lo no regulado por estas normativas se aplicará con carácter supletorio la Ley 4/2013, de 16 de mayo, de Patrimonio Cultural de Castilla-La Mancha.

Por tanto, en caso de contradicciones y/u omisiones prevalecerán, por este orden:

1. Las condiciones contenidas en la Ley 4/2013.
2. Las condiciones contenidas en la Normativa del presente Catálogo.
3. Las condiciones específicas contenidas en las Fichas de los elementos catalogados.
4. Las condiciones contenidas en la Normativa del POM vigente.

Los parámetros urbanísticos de aplicación en ambas parcelas son los establecidos en el artículo II.1.2: Nivel de Protección Parcial del CAT vigente.

La protección Parcial es más restrictiva que la Ambiental, al estar incluidas ambas parcelas en ámbitos con este último Nivel de Protección.

A continuación, se relacionan únicamente los parámetros urbanísticos necesarios para calcular el aprovechamiento urbanístico de las parcelas y la regulación de los usos admisibles:

**NIVEL DE PROTECCIÓN PARCIAL:**

**APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO:**

Se mantendrá el volumen construido en la edificación principal que se protege, salvo indicación en contrario señalada en la ficha del catálogo del bien protegido.

La excepcionalidad deberá ser motivada y autorizada por este Ayuntamiento.

Si el Ayuntamiento lo estima conveniente, podrá solicitar informe al órgano competente autonómico en Patrimonio Cultural, salvo que el inmueble esté incluido en el Inventario de Patrimonio Cultural, en cuyo caso será preceptivo el informe y/o autorización correspondiente del órgano competente.

**ALINEACIONES DE LA EDIFICACIÓN:**

La obligación de mantener el edificio determina la conservación de las alineaciones interiores y exteriores existentes, así como las tapias y cerramientos de los espacios libres no edificables vinculados, salvo indicación en contrario señalada en la ficha del catálogo del bien protegido.

La excepcionalidad deberá ser motivada y autorizada por este Ayuntamiento.

Si el Ayuntamiento lo estima conveniente, podrá solicitar informe al órgano competente autonómico en Patrimonio Cultural, salvo que el inmueble esté incluido en el Inventario de Patrimonio Cultural, en cuyo caso será preceptivo el informe y/o autorización correspondiente del órgano competente.

**USOS PERMITIDOS:**

La inclusión de un edificio en la categoría de Protección Parcial supone el mantenimiento de los usos existentes.

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.



Sólo podrán implantarse aquellos usos o actividades, distintos de los que dieron lugar a la edificación original, que no comporten riesgos para la conservación del inmueble.

**NIVEL DE PROTECCIÓN AMBIENTAL:****APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO:**

En aquellos casos en que se produzca la demolición total del edificio, el aprovechamiento urbanístico será el que se derive del volumen construido del edificio original y de la posibilidad de ampliación de construcciones auxiliares hasta agotar el aprovechamiento asignado por la Zona de Ordenanza correspondiente en el planeamiento general.

Con objeto de no desvirtuar el espacio protegido, en las obras de Reedificación la altura máxima de la edificación será la del edificio preexistente en la parte correspondiente a cada frente de fachada. En estos casos, el aprovechamiento urbanístico que se obtendría aplicando lo establecido en la Zona de Ordenanza correspondiente se podrá compensar invadiendo el fondo edificable permitido.

La excepcionalidad deberá ser motivada y autorizada por este Ayuntamiento.

Si el Ayuntamiento lo estima conveniente, podrá solicitar informe al órgano competente autonómico en Patrimonio Cultural, salvo que el inmueble esté incluido en el Inventario de Patrimonio Cultural, en cuyo caso será preceptivo el informe y/o autorización correspondiente del órgano competente.

**ALINEACIONES DE LA EDIFICACIÓN:**

Con carácter general, se obliga a mantener la alineación exterior existente, salvo indicación en contrario señalada en la ficha del catálogo.

La excepcionalidad deberá ser motivada y autorizada por este Ayuntamiento.

Si el Ayuntamiento lo estima conveniente, podrá solicitar informe al órgano competente autonómico en Patrimonio Cultural, salvo que el inmueble esté incluido en el Inventario de Patrimonio Cultural, en cuyo caso será preceptivo el informe y/o autorización correspondiente del órgano competente.

**USOS PERMITIDOS:**

La inclusión de los edificios en este nivel de protección no exige mantenimiento del uso existente. Pudiendo destinarse a aquellos que el POM vigente autorice en la Ordenanza Zonal correspondiente.

**1.3.6 Cálculo del aprovechamiento urbanístico en las parcelas objeto de la Modificación**

Para comprobar si con el cambio de la calificación urbanística de las parcelas se está incrementando el aprovechamiento urbanístico se deben aplicar los parámetros urbanísticos establecidos por el Planeamiento vigente, en este caso, por el CAT vigente al ser su normativa más restrictiva.

Para ello, se ha de tener en cuenta lo establecido en el artículo 67.2.b) del Decreto 248/2004, de 14 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística: “Salvo disposición en contrario del planeamiento o del propio Catálogo, se entenderá afecta a la protección toda la parcela en que se ubique el elemento catalogado”.

**1. Parcela sita en la calle Empedrada n.º 2 (Casa Josito).**

Conforme al artículo II.1.2 del CAT, no existiendo ninguna otra indicación en la Ficha n.º: P-PA-01, el aprovechamiento urbanístico de la parcela será coincidente con el volumen construido.

Las superficies construidas de la edificación principal (recayente a la Plaza de la Constitución y la c/ Empedrada) son las ejecutadas en base al Proyecto Básico y de Ejecución de Rehabilitación de la

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

“Casa Josito” - 1ª Fase, de septiembre de 2015, Informado favorablemente por el Servicio de Cultura de la Dirección Provincial de Ciudad Real de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes en fecha 18 de diciembre de 2015:

- Planta baja: 258,56 m<sup>2</sup>.
- Planta primera: 302,24 m<sup>2</sup>.
- Planta segunda: 302,24 m<sup>2</sup>.
- Planta mirador: 12,79 m<sup>2</sup>.

Por tanto, la superficie construida total existente de la edificación principal es 875,83 m<sup>2</sup>.

Ahora bien, aunque en la parte de la parcela recayente a la calle Manifiesto no existe ninguna edificación, al demolerse lo edificado en base al proyecto anteriormente mencionado, el aprovechamiento urbanístico será el que se derive del volumen construido del edificio original.

Según los datos existentes en la Oficina Virtual del Catastro, las superficies construidas de la edificación original (no afectada por la Rehabilitación del año 2017) son las siguientes:

- Planta baja: 108 m<sup>2</sup>.
- Planta primera: 115 m<sup>2</sup>.
- Planta segunda: 203 m<sup>2</sup>.

Por tanto, la superficie construida total de la edificación original 426 m<sup>2</sup>.

En virtud de lo anterior, el aprovechamiento urbanístico de la parcela es 1.301,83 m<sup>2</sup>.

2. Parcela sita en la calle Empedrada n.º 3 (actual Centro Social Polivalente).

Conforme al artículo II.1.2 del CAT, no existiendo ninguna otra indicación en la Ficha n.º: P-PA-23, el aprovechamiento urbanístico de la parcela será coincidente con el volumen construido.

Realizada medición, en cartografía catastral no precisa, se obtienen las siguientes superficies construidas:

- Planta baja: 569,42 m<sup>2</sup>.
- Planta primera: 398,84 m<sup>2</sup>.
- Planta segunda: 184,16 m<sup>2</sup>.

Por tanto, el aprovechamiento urbanístico de la parcela es 1.152,42 m<sup>2</sup>.

En resumen, el uso y la edificabilidad máxima prevista por el Planeamiento vigente en ambas parcelas es la siguiente:

Uso y edificabilidad máxima según el Planeamiento vigente		
<i>Parcelas catastrales afectadas</i>	<i>DOTACIONAL</i>	<i>RESIDENCIAL</i>
Parcela 1 (Casa Josito)	0 m <sup>2</sup>	1.301,83 m <sup>2</sup>
Parcela 2 (Actual Centro Social)	1.152,42 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Superficie Total	1.152,42 m <sup>2</sup>	1.301,83 m <sup>2</sup>

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

## 2. MEMORIA JUSTIFICATIVA.

### 2.1 DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA.

Como queda dicho en la Memoria Informativa, se redacta el presente documento de Modificación Puntual del Plan de Ordenación Municipal de Manzanares con objeto de cambiar la Calificación Urbanística de las parcelas situadas en los números 2 y 3 de la calle Empedrada (ambas de propiedad municipal), para:

- Adecuar la calificación urbanística de la parcela de la “Casa Josito”, actualmente con calificación Casco Antiguo y uso característico residencial, al uso dotacional de equipamiento público previsto para esta parcela por el Ayuntamiento de Manzanares, con la calificación Dotaciones Públicas y Privadas; considerando que esta parcela, localizada en la Plaza de la Constitución, junto a las instalaciones del Ayuntamiento, dará mejor respuesta funcional a las dependencias del Centro Polivalente.

- Trasvasar dicha edificabilidad residencial a la parcela del número 3 de la Calle Empedrada, actualmente calificada como Dotaciones Públicas y Privadas, quedando calificada tras la Modificación como Casco Antiguo.

Como se comprobará en los siguientes apartados, en ningún caso este trasvase supone 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 ambas parcelas, o disminución del techo dotacional.

Todo lo contrario, el resultado de esta modificación supondrá un incremento de la edificabilidad de los equipamientos públicos en la zona de ordenación urbanística donde se encuentran ambas parcelas.

### 2.2 CALIFICACIÓN URBANÍSTICA.

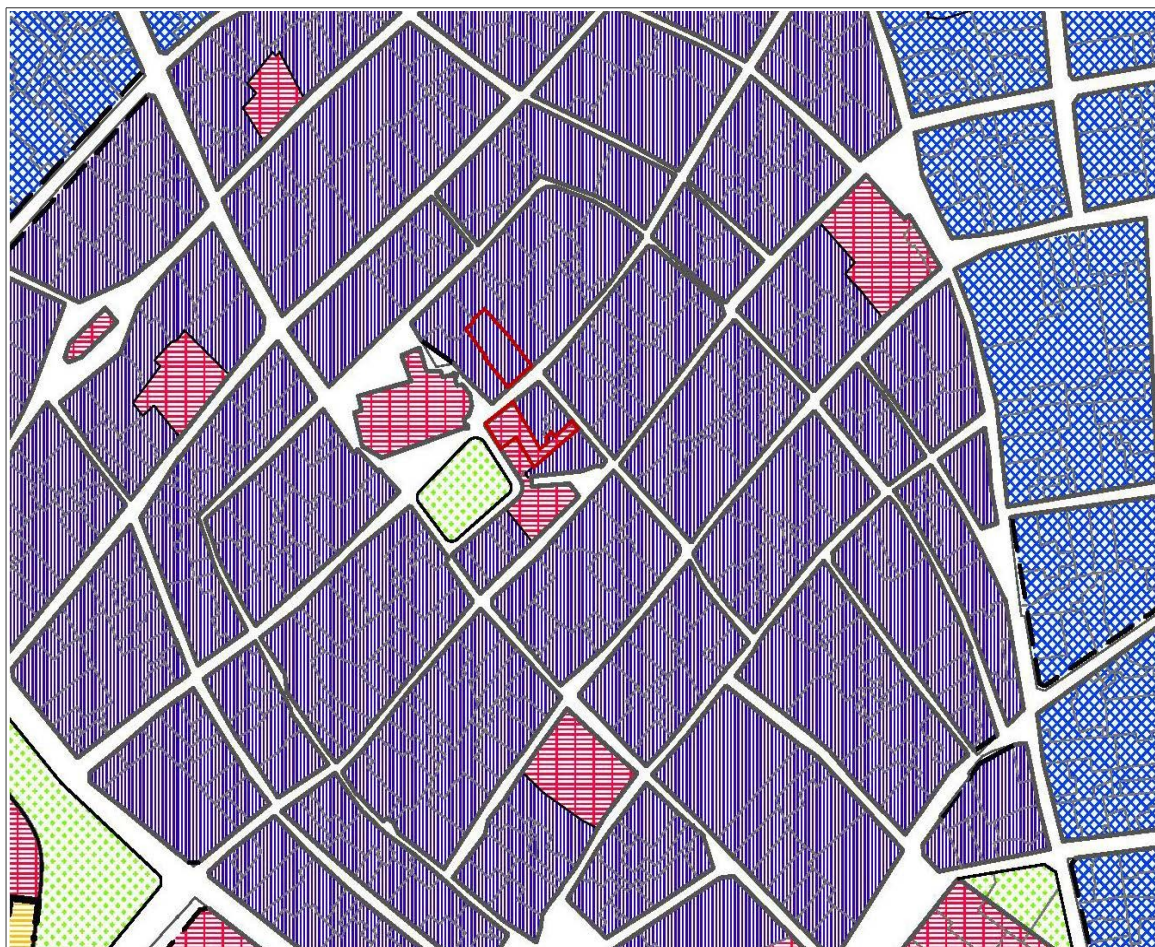
Como se ha podido comprobar en el apartado 1.3.6 de la Memoria Informativa, la presente Modificación tiene como objeto, exclusivamente, el cambio de la calificación urbanística, sin incremento del aprovechamiento urbanístico, de las parcelas situadas en los números 2 y 3 de la calle Empedrada.

De esta forma la parcela donde se encuentra situada la Casa Josito donde se pretende trasladar el Centro Social Polivalente quedaría calificada como “Dotacional Público” mientras que la otra, donde se encuentra el actual Centro Social, se calificaría como “Casco Antiguo”.

Los parámetros urbanísticos de aplicación a cada una de las parcelas modificadas serán los establecidos en el POM vigente en las respectivas zonas de ordenanzas, así como los parámetros considerados más restrictivos previstos en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos para cada una de estas parcelas, que en ningún caso se alterarán tras la Modificación.

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. 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 de las parcelas de referencia sobre extracto del Plano O-3: Zonificación del POM vigente.

### 2.3 APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO.

En resumen, el uso y la edificabilidad máxima prevista por el Planeamiento vigente en ambas parcelas es la siguiente:

Uso y edificabilidad máxima tras la Modificación		
Parcelas catastrales afectadas	DOTACIONAL	RESIDENCIAL
Parcela 1 (Casa Josito)	1.301,83 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Parcela 2 (Antiguo Centro Social)	0 m <sup>2</sup>	1.152,42 m <sup>2</sup>
Superficie Total	1.301,83 m <sup>2</sup>	1.152,42 m <sup>2</sup>

Como se puede comprobar en la tabla adjunta, si se compara la situación de partida y la situación modificada, existe un incremento del uso dotacional de 149,41 m<sup>2</sup>.

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.



Uso DOTACIONAL (Dotaciones Públicas y Privadas)		
<i>Parcelas catastrales afectadas</i>	<i>PLANEAMIENTO VIGENTE</i>	<i>MODIFICACIÓN</i>
Parcela 1 (Casa Josito)	0 m <sup>2</sup>	1.301,83 m <sup>2</sup>
Parcela 2 (Antiguo Centro Social)	1.152,42 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Superficie Total	1.152,42 m <sup>2</sup>	1.301,83 m <sup>2</sup>

Del mismo modo, tras la Modificación hay una reducción de la edificabilidad residencial.

Uso RESIDENCIAL (Casco Antiguo)		
<i>Parcelas catastrales afectadas</i>	<i>PLANEAMIENTO VIGENTE</i>	<i>MODIFICACIÓN</i>
Parcela 1 (Casa Josito)	1.301,83 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Parcela 2 (Antiguo Centro Social)	0 m <sup>2</sup>	1.152,42 m <sup>2</sup>
Superficie Total	1.301,83 m <sup>2</sup>	1.152,42 m <sup>2</sup>

Por lo tanto, de conformidad con el artículo 120.1.a) del Reglamento de Planeamiento, la Modificación mantiene (aumenta ligeramente) la proporción y calidad de las dotaciones públicas de la localidad.

### 2.3 NATURALEZA DE LA INNOVACIÓN PROPUESTA.

El cambio de la calificación urbanística de las parcelas objeto de la presente Innovación, si bien no altera el uso global o incrementa la intensidad edificatoria y la densidad en la zona de ordenación urbanística donde se ubican, sí modifica ligeramente la configuración de los sistemas generales previstos por el POM, 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 a realizar sustituirá al vigente.

Contra el expresado acuerdo, que es definitivo en la 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.

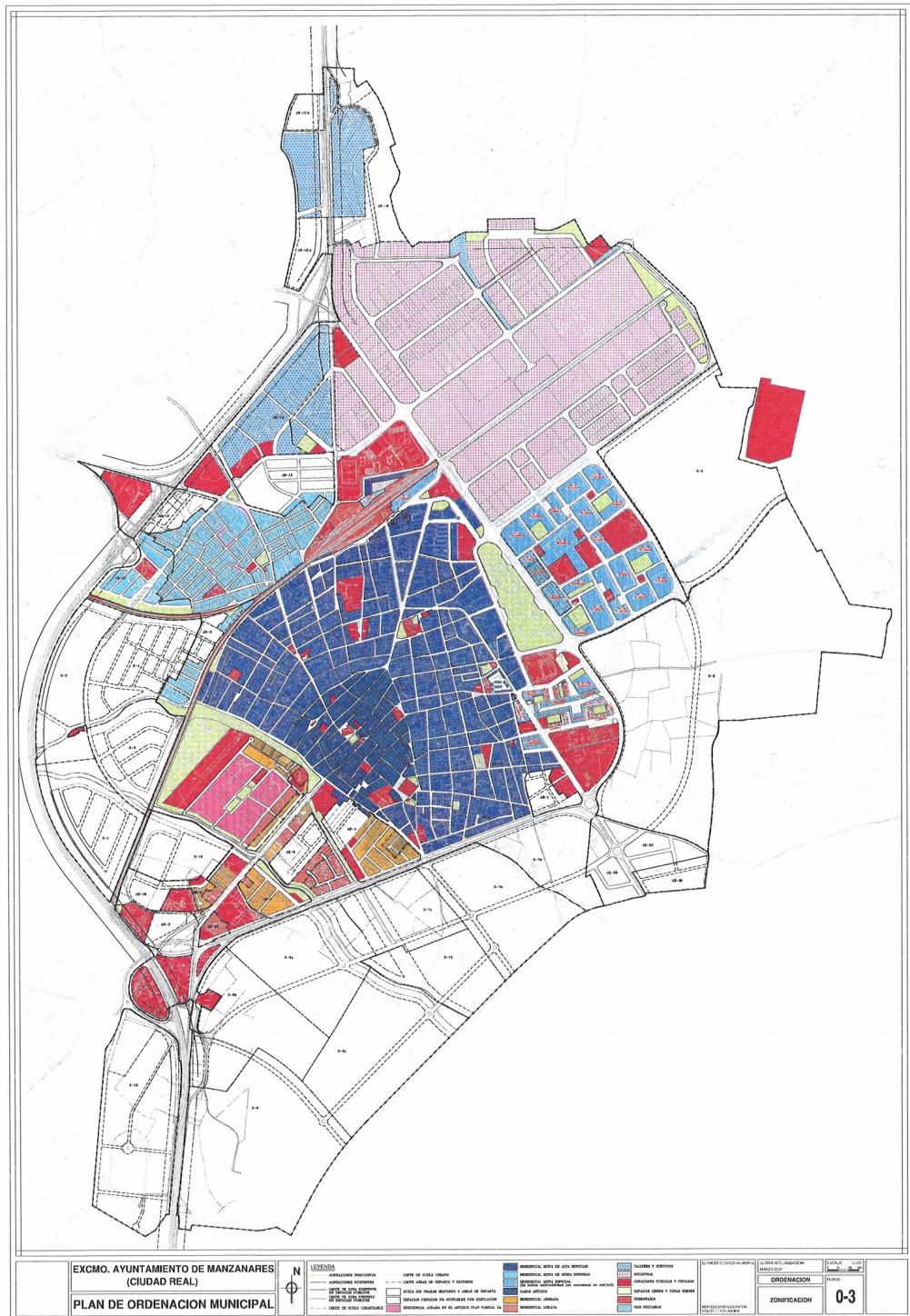
Sin perjuicio de lo expresado, podrá interponerse cualquier otro recurso que se estime procedente o se crea conveniente.

Manzanares, 22 de marzo de 2021.- El Alcalde, Julián Nieva Delgado.

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

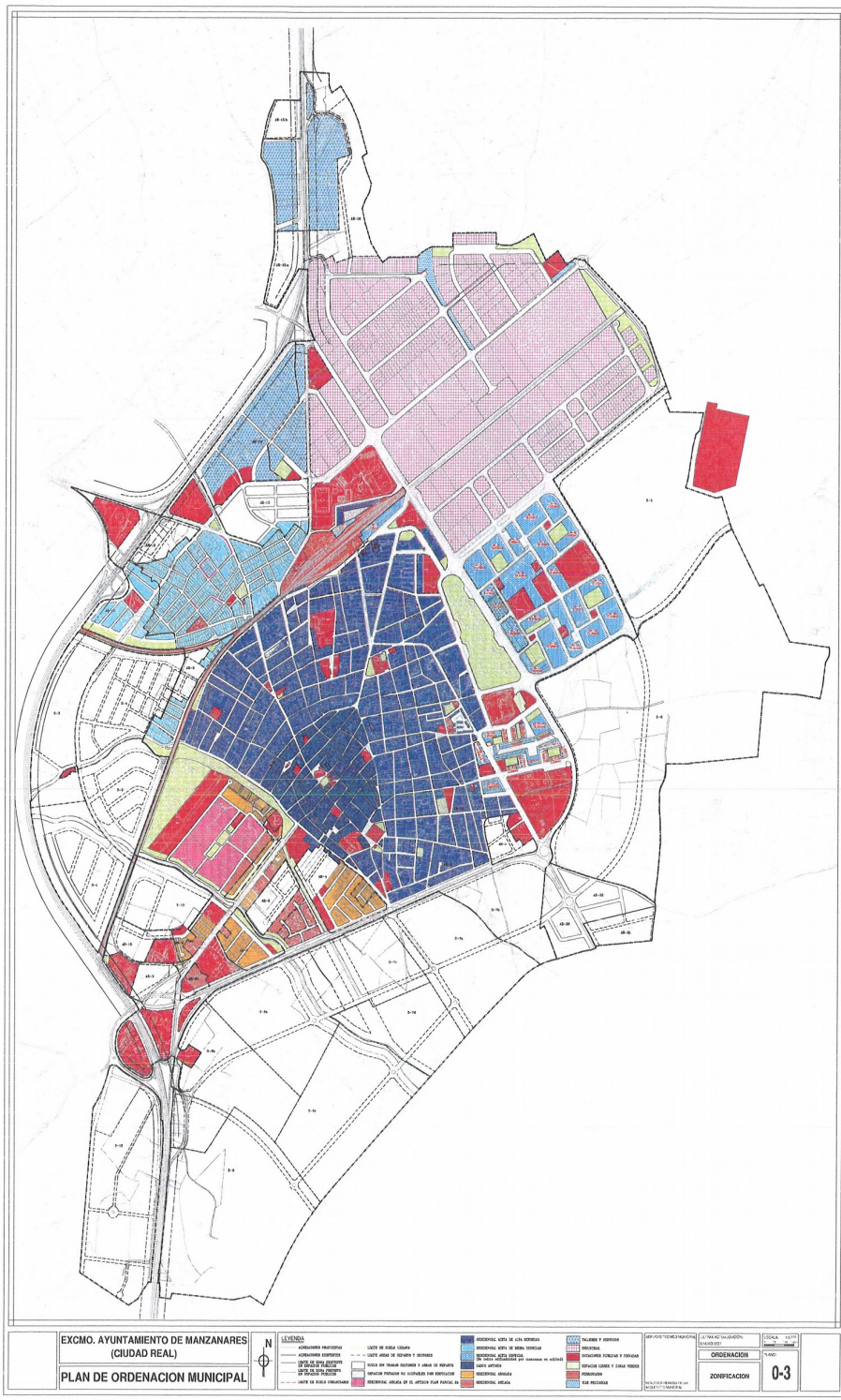
3. PLANOS.

Documento firmado electrónicamente. Código Seguro de Verificación: YVECVU04iC1gftPhwM  
 Firmado por el Alcalde de Manzanares JULIAN NIEVA DELGADO el 22/03/2021  
 El documento consta de 2 página/s. Página 1 de 2



Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

Documento firmado electrónicamente. Código Seguro de Verificación: YVECvU04iicr1gftfPhwM  
 Firmado por el Alcalde de Manzanares JULIAN NIEVA DELGADO el 22/03/2021  
 El documento consta de 2 página/s. Página 2 de 2



Documento firmado electrónicamente. Código Seguro de Verificación: jKer/g73s4MvABDQR3sLU  
 Firmado por JUAN LUIS CUADROS CAMPO el 25/03/2021  
 El documento consta de 51 página/s. Pagina 32 de 51

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

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



4. FICHAS DEL CATÁLOGO CORREGIDAS.

CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

FICHAS\_NIVEL DE PROTECCIÓN PARCIAL

CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE MANZANARES	
<b>FICHA DE INVENTARIO</b>	

<b>IDENTIFICACIÓN:</b>	<b>Denominación:</b>	CASA JOSITO	<b>Referencia de Catálogo:</b> <b>P - PA-01</b>
	<b>Dirección catastral:</b>	CALLE EMPEDRADA, 2	
	<b>Referencia catastral:</b>	MANZANA: 79660 / PARCELA: 01	
	<b>Tipo de elemento:</b>	ARQUITECTURA POPULAR	
	<b>Zona de Ordenanza:</b>	CASCO ANTIGUO	

<b>Fotografía 1:</b> 	<b>Plano de Situación:</b> 
--------------------------	--------------------------------

**CARACTERÍSTICAS DEL ELEMENTO CATALOGADO**

**Descripción General:** Casa solariega de tres plantas y torreón poligonal en esquina, con fachadas de muros de tapial enfoscadas y pintadas. El esquema compositivo general de la fachada se compone de una planta baja porticada con mochetas y arco de medio punto respetando el modelo de la plaza, balcones de poco vuelo rematados en arcos de medio punto y antepechos de forja en planta primera y ventanas de pequeñas dimensiones rematados en arcos rebajados que descansan sobre pequeñas ménsulas de piedra en planta segunda. La cubierta de teja cerámica curva se prolonga en un alero de unos 60 cm de ancho rematado inferiormente por un tablero y canes de madera.

**Elementos Destacables:** La fachada se caracteriza por la organización racional de los vanos, de manera que los balcones del piso superior coinciden con los ventanucos del piso superior y con los arcos de medio punto de la planta baja que conforman los soportales. La disposición de la puerta de acceso de madera de dos hojas en el centro de la fachada marca la simetría. El torreón de planta octogonal terminado con chapitel con veleta, se conforma por ventanas rematadas en arcos de medio punto en todos sus frentes haciendo las veces de mirador. Su localización, en la esquina del edificio, rompe la simetría del conjunto. La composición de la fachada configura una estética concreta en estas edificaciones, acompañada en cada caso de la decoración correspondiente a su época y/o como reflejo del estatus social del propietario.

<b>Época:</b>	FINALES DEL SIGLO XVIII	<b>Propiedad:</b>	MUNICIPAL
<b>Estilo:</b>	POPULAR-CLASICISTA	<b>Estado de conservación:</b>	EN REHABILITACIÓN
<b>Tipología:</b>	CASA SOLARIEGA EN ESQUINA CON TORREÓN	<b>Uso actual:</b>	DOTACIONAL
<b>BIC:</b>	NO	<b>Inventariado:</b>	NO

**OBSERVACIONES:** El esquema de distribución interior es muy tradicional. Las zonas vivideras se organizan en torno a un patio central compuesto por 4 columnas de hierro fundido. Las vigas de fundición que apoyan sobre estas columnas están profusamente decoradas. El patio se cubre por una artística cristalera sobre soporte de hierro denominada "montera". En la fachada lateral que da a la c/ Manifiesto, se encuentran las portadas de acceso a un patio trasero donde se localizan unas estancias auxiliares. Destacar que el inmueble ha sido expoliado perdiéndose muchos elementos internos de interés: carpinterías, barandillas, etc.

DOCUMENTO APROBACIÓN DEFINITIVA

227

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MANZANARES

ENERO 2021

Documento firmado electrónicamente. Código Seguro de Verificación: np7CJQLVCHX3MSQV9Z6  
Firmado por el Alcalde de Manzanares JULIAN NIEVA DELGADO el 22/03/2021  
El documento consta de 4 página/s. Página 1 de 4

Documento firmado electrónicamente. Código Seguro de Verificación: jKer/g73s4MvABDQR3sU  
Firmado por JUAN LUIS CUADROS CAMPO el 25/03/2021  
El documento consta de 51 página/s. Página 33 de 51

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

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





CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

FICHAS\_NIVEL DE PROTECCIÓN PARCIAL

CONDICIONES DE PROTECCIÓN			
<b>Nivel de protección:</b>	PARCIAL: Protección de fachada y volumetría de cubierta visible desde el espacio público. Obligación de mantener los elementos internos de interés.	<b>Usos propuestos:</b>	CENTRO SOCIAL
<b>Obras permitidas:</b>	Restauración, conservación, consolidación, acondicionamiento y reforma. Rehabilitación y/o reestructuración.	<b>Acciones de mejora:</b>	Retirada del cableado de fachada.
<p><b>OBSERVACIONES:</b> El edificio está afectado por la protección establecida para el entorno BIC: Iglesia de Nuestra Señora de la Asunción. Por tanto, cualquier actuación que se proyecte realizar en él, requerirá previamente autorización de la Consejería competente en materia de Patrimonio Cultural.</p> <p>Asimismo, está afectado por la protección ambiental establecida en las fichas A-EP-01 y A-EP-05 correspondientes con el ámbito del Recinto Histórico y de la calle Empedrada, respectivamente.</p>			

Documento firmado electrónicamente. Código Seguro de Verificación: np7CJQLVChx3M5QV9Z6  
 Firmado por el Alcalde de Manzanares JULIAN NIEVA DELGADO el 22/03/2021  
 El documento consta de 4 página/s. Página 2 de 4

DOCUMENTO APROBACIÓN DEFINITIVA

228

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MANZANARES

ENERO 2021

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

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



CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

FICHAS\_NIVEL DE PROTECCIÓN PARCIAL

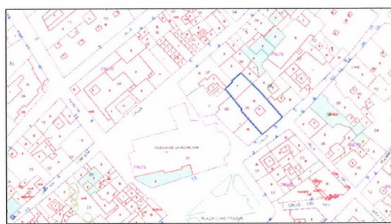
CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE MANZANARES  
**FICHA DE INVENTARIO**

<b>IDENTIFICACIÓN:</b>	<b>Denominación:</b>	CENTRO SOCIAL POLIVALENTE	<b>Referencia de Catálogo:</b> <b>P - PA-23</b>
	<b>Dirección catastral:</b>	CALLE EMPEDRADA, 3	
	<b>Referencia catastral:</b>	MANZANA: 79670 / PARCELA: 05	
	<b>Tipo de elemento:</b>	ARQUITECTURA POPULAR	
	<b>Zona de Ordenanza:</b>	CASCO ANTIGUO	

Fotografía 1:



Plano de Situación:



**CARACTERÍSTICAS DEL ELEMENTO CATALOGADO**

**Descripción General:** Edificio de tres alturas de estilo decimonónico entre medianerías con distribución regular de huecos en fachada. Conforman la fachada vanos adintelados de gran tamaño de proporciones verticales con antepechos de forja. Destaca la existencia de un patio interior central que organiza los espacios. El alero de unos 60 cm de ancho está rematado inferiormente por una cornisa de escayola.

**Elementos Destacables:** La fachada se caracteriza por la organización racional de los vanos en base a cuatro ejes verticales, de manera que los balcones de los pisos superiores coinciden con las ventanas del piso inferior. La austeridad de la fachada únicamente se rompe con el recercado de todos sus huecos y la separación de los distintos cuerpos por molduras a modo de línea de imposta.

<b>Época:</b>	SIGLO XIX	<b>Propiedad:</b>	MUNICIPAL
<b>Estilo:</b>	POPULAR-DECIMONÓNICO	<b>Estado de conservación:</b>	BUENO
<b>Tipología:</b>	CASA SOLARIEGA ENTRE MEDIANERÍAS	<b>Uso actual:</b>	SIN USO
<b>BIC:</b>	NO	<b>Inventariado:</b>	NO

**OBSERVACIONES:** La composición de la fachada constituida por muro y hueco determina una seriación que genera una imagen estable, constante y racional. Este tipo de viviendas, sometidas al concepto modular de muro y hueco configura una estética concreta en estas edificaciones, acompañada en cada caso de la decoración correspondiente a su época y/o como reflejo del estatus social del propietario. Normalmente, la simetría de la fachada la marcaba la disposición de la puerta de acceso que se encontraba en la parte central del inmueble. En este caso, al haberse adaptado el edificio a dependencias municipales, hay dos puertas de acceso, una en cada extremo del inmueble. Las obras se han realizado de una manera correcta, de forma que no rompen la composición de la fachada ni, por tanto, la imagen del edificio.

**CONDICIONES DE PROTECCIÓN**

<b>Nivel de protección:</b>	PARCIAL: Protección de fachada y volumetría de cubierta visible desde el espacio público. Obligación de mantener los elementos internos de interés.	<b>Usos propuestos:</b>	ADMINISTRATIVO - INSTITUCIONAL
-----------------------------	---	-------------------------	--------------------------------

DOCUMENTO APROBACIÓN DEFINITIVA

271

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MANZANARES

ENERO 2021

Documento firmado electrónicamente. Código Seguro de Verificación: np7CJQLVICHX3MSQv9Z6  
Firmado por el Alcalde de Manzanares, JUAN NIEVA DELGADO el 22/03/2021  
El documento consta de 4 páginas/s. Página 3 de 4

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

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



CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

FICHAS\_NIVEL DE PROTECCIÓN PARCIAL

<b>Obras permitidas:</b>	Restauración, conservación, consolidación, acondicionamiento y reforma. Rehabilitación y/o reestructuración.	<b>Acciones de mejora:</b>	Retirada del cableado de fachada.
<b>OBSERVACIONES:</b> El edificio está afectado por la protección ambiental establecida en las fichas A-EP-01 y A-EP-05 correspondientes con el ámbito del Recinto Histórico y de la calle Empedrada.			

Documento firmado electrónicamente. Código Seguro de Verificación: np7CJQLVChX3M5Qv9Z6  
Firmado por el Alcalde de Manzanares JULIAN NIEVA DELGADO el 22/03/2021  
El documento consta de 4 página/s. Página 4 de 4

DOCUMENTO APROBACIÓN DEFINITIVA  
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MANZANARES

272  
ENERO 2021

## Anuncio número 942

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

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