

**MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 11**  
DEL VIGENTE PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE MANZANARES

**CALIFICACIÓN DE LA PARCELA DOTACIONAL PÚBLICA Y PRIVADA  
DE LA "FÁBRICA DE HARINAS" COMO DOTACIONAL PÚBLICA**

(ORDENACIÓN DE DETALLE)



**AYUNTAMIENTO DE MANZANARES, DICIEMBRE DE 2014**

Redacción: **Mercedes Hidalgo Patón**, Arquitecto Municipal - Jefe del Servicio Técnico.

## INDICE

<b>1. MEMORIA INFORMATIVA .....</b>	<b>3</b>
1.1 PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE .....	4
1.2 OBJETO DE LA MODIFICACIÓN .....	5
1.3 EMPLAZAMIENTO DE LA PARCELA OBJETO DE MODIFICACIÓN.....	6
1.4 CALIFICACIÓN URBANÍSTICA ACTUAL DE LA PARCELA OBJETO DE MODIFICACIÓN .....	6
1.5 CONDICIONES URBANÍSTICAS DE APLICACIÓN DEL POM VIGENTE EN LA PARCELA OBJETO DE MODIFICACIÓN .....	7
<b>2. PLANO DE CALIFICACIÓN DEL POM VIGENTE .....</b>	<b>9</b>
<b>3. MEMORIA JUSTIFICATIVA .....</b>	<b>10</b>
3.1 JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN .....	11
3.2 MODIFICACIÓN PROPUESTA: LA NUEVA CALIFICACIÓN DE LA "FÁBRICA DE HARINAS" .....	12
3.3 CONDICIONES URBANÍSTICAS DE APLICACIÓN TRAS LA MODIFICACIÓN EN LA PARCELA DE LA "FÁBRICA DE HARINAS" .....	12

## **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** (en adelante POM), aprobado por la Comisión Provincial de Urbanismo de Ciudad Real, en fecha 08 de julio de 2003.

Posteriormente se han llevado a cabo las siguientes modificaciones puntuales:

- **Modificación Puntual Nº 1:** Propuesta para introducir una serie de modificaciones que afectan tanto a la calificación del suelo en algún caso como a la edificabilidad al variarse retranqueos a linderos en edificaciones. (No Aprobada).
- **Modificación Puntual Nº 2:** Modificación de ordenanzas en referencia a la documentación necesaria a aportar para la solicitud de licencias de actividades. Modificación de algunos puntos referentes a las obras de urbanización y aclaración y/o modificación de otros, tales como los referentes a la ordenanza 5.2 y 5.9.2.; aprobada por Ayuntamiento Pleno en sesión de 02 de septiembre de 2005 (B.O.P. 30/09/2005).
- **Modificación Puntual Nº 4:** Propuesta de calificación de tramo de vía pública como bien patrimonial dada la necesidad de unificar bajo una misma parcela las dos partes del C.P. "La Candelaria". (No Aprobada).
- **Modificación Puntual Nº 5:** Revisión de la Ordenación Detallada de determinados artículos del POM, con el fin de mejorar el aspecto estético de las edificaciones, de definir con mayor precisión alguna norma o bien dar mayor juego al diseño y uso posterior de las viviendas, rectificando errores advertidos en las alineaciones, para su debida rectificación, así como en cuanto a la definición, para evitar errores de interpretación y dar continuidad a los edificios ubicados en parcelas ya consolidadas por la construcción, los retranqueos mínimos de las edificaciones de las diferentes fachadas en las parcelas del Polígono Industrial SEPES; aprobada por Ayuntamiento Pleno en sesión de 29 de enero de 2008 (B.O.P. 22/02/2008).
- **Modificación Puntual Nº 6:** Exigencia de fianza previa a la concesión de licencia de obra para garantizar la reposición de pavimentos y/o mobiliario urbano; aprobada por Ayuntamiento Pleno en sesión de 30 de mayo de 2010 (B.O.P. 30/04/2010).
- **Modificación Puntual Nº 7:** Alteración de la alineación del solar donde se ubicará la Sala de Exposiciones de la calle Maestro Villatoro dotando a la acera de un ancho mínimo de 2m., frente a los 0,5m. existentes; aprobada por Ayuntamiento Pleno en sesión de 29 de junio de 2010 (B.O.P. 23/07/2010).

- **Modificación Puntual Nº 8:** Dotar al suelo rústico de reserva de capacidad para admitir instalaciones dedicadas a la diversificación de energías, concretamente a la generación de electricidad mediante instalaciones de energías renovables que puedan necesitar contar con elementos o construcciones que superen la altura máxima o el número de plantas permitido por el planeamiento; aprobada por Ayuntamiento Pleno en sesión de 10 de noviembre de 2010 (B.O.P. 25/03/2011).
- **Modificación Puntual Nº 9:** Revisión de la Ordenación Detallada de la Normativa del POM para adaptar dicha norma a los diferentes apartados que inciden o están afectados por el Código Técnico de la Edificación, aclarar o definir con mayor precisión alguna norma del articulado para adaptarlos a las necesidades actuales y adaptar la ordenanza correspondiente a la Zona Industrial, reenumerando el 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:** Adaptar el 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).

## 1.2 OBJETO DE LA MODIFICACIÓN

Es intención de este Ayuntamiento **adquirir la parcela donde se encuentra situada la antigua "Fábrica de Harinas" mediante permuta con parcelas integrantes del Patrimonio Municipal de Suelo (PMS).**

La calificación urbanística que le asigna a la parcela el vigente Plan de Ordenación Municipal (POM) es Dotaciones Públicas y Privadas.

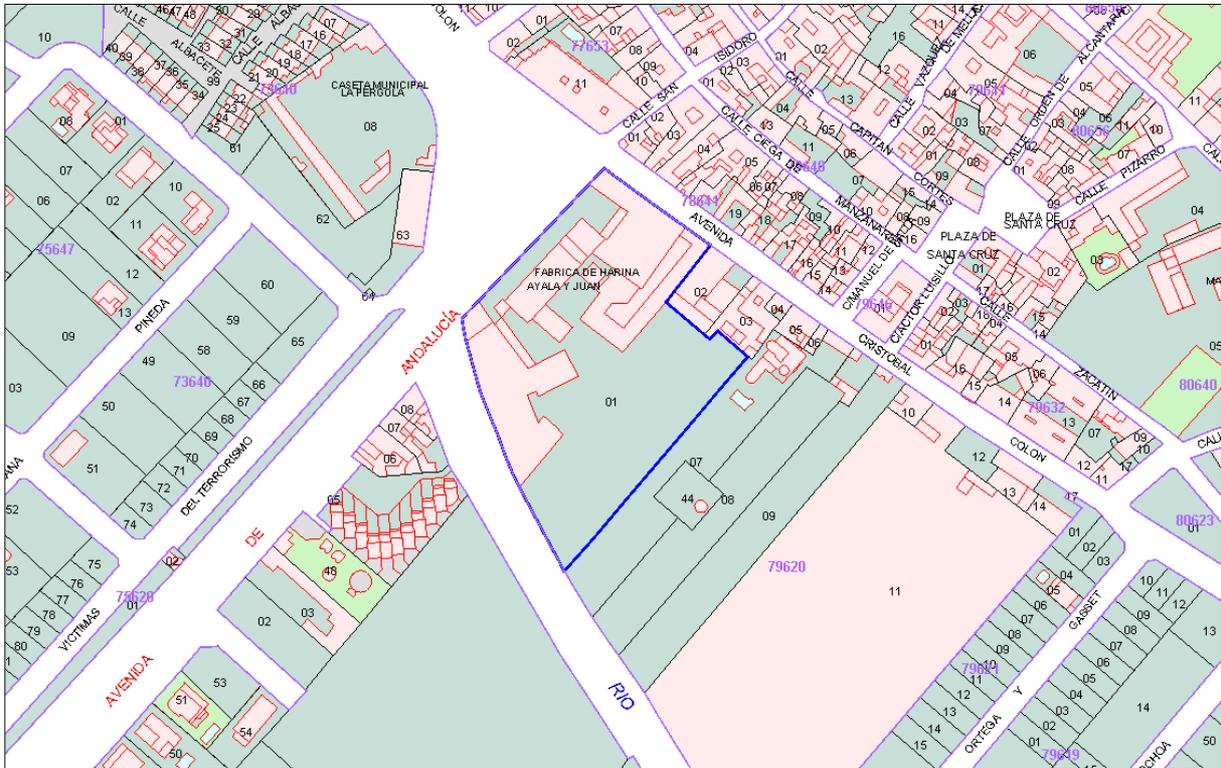
Como se explicará en la Memoria Justificativa, para que la adquisición sea legalmente viable, la parcela a obtener debe ser un Sistema General o debe estar calificada como Dotación Pública Local.

Por tanto, la presente Modificación tiene por objeto **calificar la parcela donde se ubica la antigua "Fábrica de Harinas"**, de propiedad privada, calificada en la actualidad como Dotaciones Públicas y Privadas, a **Dotación Pública**.

**La Normativa Urbanística de aplicación no sufrirá modificación alguna**, es decir, se seguirá aplicando lo establecido en su correspondiente Zona de Ordenanza.

### 1.3 EMPLAZAMIENTO DE LA PARCELA OBJETO DE MODIFICACIÓN

El parcela de referencia se encuentra situado en la Carretera Vieja de Andalucía nº 1 de Manzanares, con una superficie aproximada de parcela, según Catastro, de 12.789 m<sup>2</sup>.



Plano de situación de la parcela objeto de la modificación (Oficina virtual del Catastro)

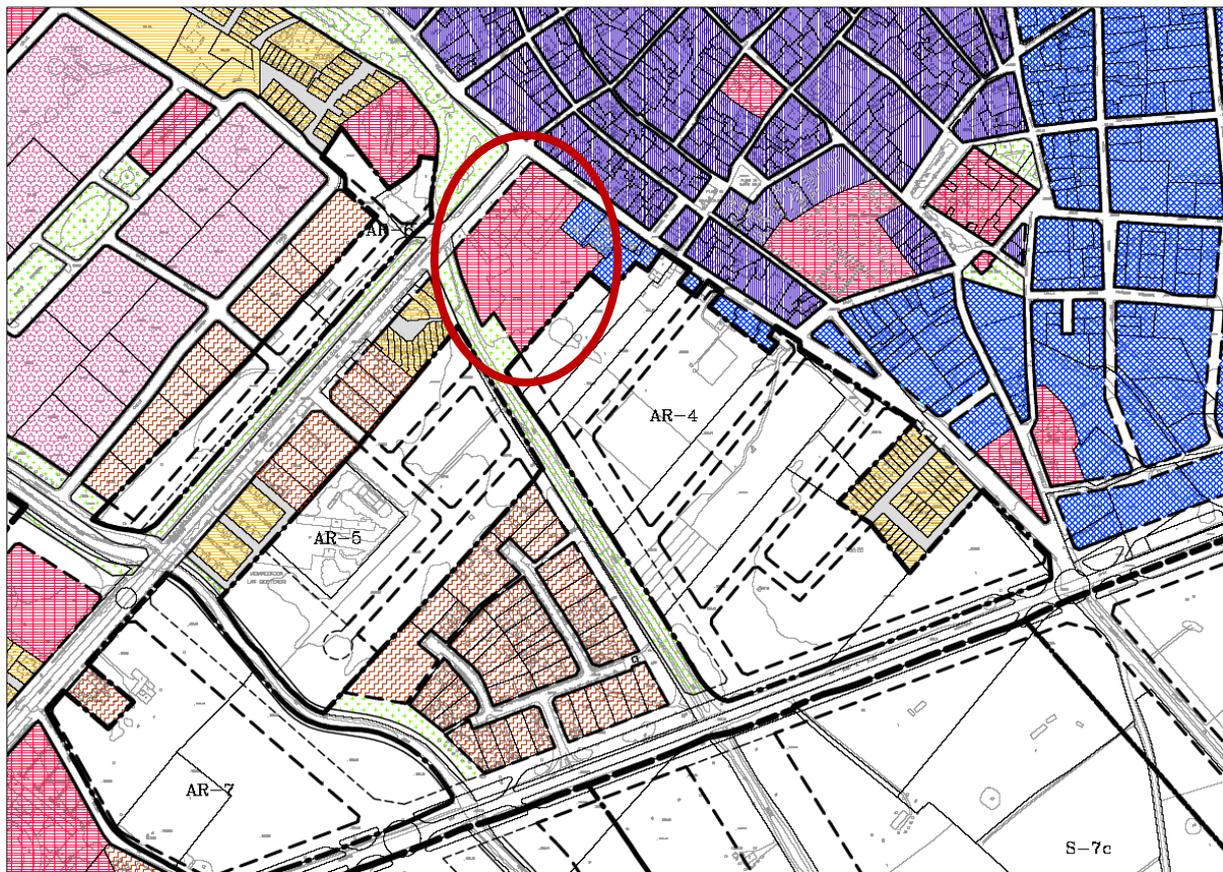
### 1.4 CALIFICACIÓN URBANÍSTICA ACTUAL DE LA PARCELA OBJETO DE MODIFICACIÓN

La calificación urbanística establecida en el planeamiento vigente para los equipamientos de la localidad no distingue entre Público y Privado.

Como puede comprobarse en el contenido del Plan, tanto en la documentación gráfica: Plano O-3 Zonificación como en la escrita: Zona de Ordenanza 5.11, la calificación asignada a los equipamientos es la de Dotaciones Públicas y Privadas.

La parcela donde se ubica la antigua "Fábrica de Harinas", de titularidad privada, se encuentra calificada en el POM vigente como **Dotaciones Públicas y Privadas**.

La calificación recogida en el plano O-3 Zonificación es la que se muestra en el gráfico adjunto.



--- 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 la parcela de referencia sobre extracto del Plano O-3 Zonificación del POM vigente

## 1.5 CONDICIONES URBANÍSTICAS DE APLICACIÓN DEL POM VIGENTE EN LA PARCELA OBJETO DE MODIFICACIÓN

Las condiciones urbanísticas de aplicación del POM vigente en la parcela objeto de modificación son las siguientes:

- **Clasificación urbanística:** Suelo Urbano Consolidado.
- **Calificación urbanística:** Dotaciones Públicas y Privadas.
- **Uso característico de la parcela:** Dotacional.
- **Zona de Ordenanza:** 5.11. Dotaciones Públicas y Privadas.

Los parámetros urbanísticos que debe cumplir la referida parcela son los establecidos en su correspondiente Zona de Ordenanza:

#### 5.11 DOTACIONES PÚBLICAS Y PRIVADAS

5.11.1.- En las parcelas obtenidas mediante cesión obligatoria o expropiación, se admite únicamente el equipamiento público, entendiéndose comprendidos en este concepto los usos que justifican las cesiones o expropiaciones realizadas.

En el resto, se admiten los usos comerciales, docentes, sanitarios, culturales, deportivos, religiosos, asistenciales, hostelería u otros servicios privados en parcela exclusiva.

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

5.11.3.- Para el resto de las condiciones, se aplicarán las del resto de la manzana, o las de la zona colindante más favorable en el caso de dotaciones que ocupen manzanas completas, con las siguientes excepciones:

- a) En el caso de parcelas cedidas o expropiadas, se respetará una edificabilidad neta mínima de 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> cuando la que resulte de aplicar el criterio anterior sea inferior a esta cifra.
- b) En las parcelas dotacionales del polígono industrial de SEPES se mantienen los límites de edificabilidad neta y condiciones de volumen del planeamiento anterior, es decir, 2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, 50% de ocupación, 4 plantas y 12 m. de altura.

## **2. PLANO DE CALIFICACIÓN DEL POM VIGENTE**



### **3. MEMORIA JUSTIFICATIVA**

### 3.1 JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

Como queda dicho en la Memoria Informativa, es intención de este Ayuntamiento **adquirir la parcela donde se encuentra situada la antigua "Fábrica de Harinas" mediante permuta con parcelas integrantes del Patrimonio Municipal de Suelo (PMS).**

En la Memoria Justificativa de la conveniencia de esta adquisición redactada por Alcaldía con fecha 17 de noviembre de 2014, se describen los principales objetivos para la operación, entre los que se encuentran:

- Evitar la pérdida del edificio principal de la antigua fábrica por el valor patrimonial que tiene y por lo que simboliza para el Municipio.
- Permitir la realización de uno o varios equipamientos públicos en toda la parcela.

En el Informe Jurídico redactado por la Secretaría General de este Ayuntamiento de fecha 02 de diciembre se establece una serie de Consideraciones Jurídicas a tener en cuenta, entre las que se encuentran los requisitos que debe cumplir el Ayuntamiento. Concretamente en el punto 4 de estos requisitos se dice:

*"4.- Al tratarse de parcelas del PMS una interpretación sistemática de los preceptos dedicados a este patrimonio en el TRLOTAU (Título IV, Capítulo III, Sección 1ª), nos permite concluir a nuestro criterio, teniendo en cuenta el destino marcado para sus bienes integrantes y requisitos de enajenación, que sería posible la permuta en las siguientes condiciones:*

*- Debe serlo para obtención de terrenos destinados a sistemas generales o dotación pública local no incluidos o adscritos a sectores o unidades de actuación.*

*Quiere significarse que el destino del recinto de la fábrica histórica que pretende adquirirse debe ser para sistema general o dotación pública local, que no esté incluido en unidad de actuación o sector.*

*Como la memoria justificativa de la adquisición indica que el recinto tiene calificación de equipamiento dotacional y que la finalidad de la adquisición es para dicho destino, de no tener carácter de dotación pública en el POM, debe modificarse el planeamiento municipal para conferirle tal carácter "público", según proceda, de sistema general o dotación pública local.*

*En este apartado, nos remitimos al informe qua al respeto emita el servicio técnico urbanístico municipal, que igualmente ha de entrar en los extremos detallados en la letra e) del apartado 3 del artículo 79 del TRLOTAU.*

*..."*

Por tanto, se redacta el presente documento con la pretensión de dar solución al problema planteado en el referido informe jurídico respecto a los requisitos que debe cumplir la parcela para poder ser adquirida por permuta de parcelas pertenecientes al Patrimonio Municipal de Suelo y así cumplir con lo establecido en el artículo 79.3.e) del TRLOTAU.

### **3.2 MODIFICACIÓN PROPUESTA: LA NUEVA CALIFICACIÓN DE LA "FÁBRICA DE HARINAS"**

**La presente Modificación califica la parcela donde se ubica la antigua "Fábrica de Harinas"** (actualmente calificada como Dotaciones Públicas y Privadas) **como Dotacional Pública** de forma que se cumple con lo establecido en el artículo 79.3.e) del TRLOTAU y hace viable la adquisición del inmueble por permuta de Patrimonio Municipal de Suelo.

**La Normativa Urbanística de aplicación no sufrirá modificación alguna**, es decir, se seguirá aplicando lo establecido en su correspondiente Zona de Ordenanza.

### **3.3 CONDICIONES URBANÍSTICAS DE APLICACIÓN TRAS LA MODIFICACIÓN EN LA PARCELA DE LA "FÁBRICA DE HARINAS"**

Las condiciones urbanísticas de aplicación tras la aprobación de la presente Modificación en la parcela de la "Fábrica de Harinas" son las siguientes:

- **Clasificación urbanística:** Suelo Urbano Consolidado.
- **Calificación urbanística:** Dotación Pública.
- **Uso característico de la parcela:** Dotacional.
- **Zona de Ordenanza:** 5.11. Dotaciones Públicas y Privadas.

Los parámetros urbanísticos que deberá cumplir la referida parcela son los establecidos en su correspondiente Zona de Ordenanza.

En Manzanares a 12 de Diciembre de 2014  
LA JEFE DEL SERVICIO TÉCNICO MUNICIPAL,



Fdo. Mercedes Hidalgo Patón  
Arquitecto Municipal