



MODIFICACION PUNTUAL DE LA ORDENACION DETALLADA DEL P.G.O.U. DE CIUDAD REAL

MODIFICACIÓN DE USO DOTACIONAL DE LA PARCELA SITUADA EN LA AVDA. DEL REY SANTO Nº 5



AYUNTAMIENTO DE CIUDAD REAL

Dirección General de Planificación y Operaciones Estratégicas

Arquitecto Municipal: Ramón Sánchez-Valverde Cornejo

Ciudad Real, julio de 2012.

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LA ORDENACION DETALLADA DEL P.G.O.U. DE CIUDAD REAL

MODIFICACIÓN DE USO DOTACIONAL DE LA PARCELA SITUADA EN LA AVDA. DEL REY SANTO Nº 5

I. MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA.

I.1. PROMOTOR.

La modificación del Plan General de Ordenación Urbana, la realiza el Ayuntamiento de Ciudad Real, para asegurar y mantener los estándares de calidad urbana del entorno urbano de la parcela, mejorando la funcionalidad de usos y mejora de la calidad ambiental y del paisaje urbano.

I.2. ANTECEDENTES.

La finca urbana correspondiente con Avda. del Rey Santo nº 5, estaba edificada hasta el 2008 en el que fue demolida, pasando a solar y en la actualidad cuenta con licencia de construcción sin uso por Decreto de 15 de febrero de 2010.

El edificio demolido estaba destinado a la actividad de proyección de películas de cine. Originalmente, disponía de una sola sala de cine, compuesta por patio de butacas y entresuelo. Posteriormente fue rehabilitado convirtiéndolo en un edificio multicine con 3 salas de proyección.

Durante mucho tiempo fue el único cine cubierto de la ciudad. En la época estival competía con un cine descubierto de verano situado en la Avda. de Pio XII., que también ha desaparecido.

Mientras mantuvo su actividad se instalaron en la ciudad otros dos establecimientos cinematográficos.

Inicialmente se habilitó en el complejo comercial de Eroski un multicine con 4 salas de proyección.



Posteriormente se construyó en la carretera de Fuensanta, junto a la calle Eras del Cerrillo, un complejo de 15 salas multicines y espacios comerciales, convertidos en distintos locales de restauración que complementan la actividad de ocio.

La ubicación de este último complejo, cercano a la Ronda de Ciruela, y las buenas posibilidades de accesibilidad y de aparcamiento, ya que dispone de un parking subterráneo propio y una zona de aparcamiento en superficie frente al edificio, fueron dejando en desuso los multicines de Eroski, que canceló su actividad poco tiempo después, y la del propio Cine Castillo, que aunque se mantuvo más tiempo, acabó cerrándose.

Se trata de una parcela del término municipal de Ciudad Real, de propiedad y superficie siguientes:

Propietario: CORPORACION INDO MA. SL.

Superficie: 588 m²s.

Linderos: Frente, Avenida del Rey Santo N° 5.

Derecha, inmueble de Avenida del Rey Santo, 3 (ref. cat: 9654002)

Izquierda, Inmueble con entrada en Plaza de la Provincia 5 (ref. cat: 9654007).

Fondo, Inmueble con entrada en la calle Tinte, 8 (ref. cat: 9654009).

Referencia Catastral: 9654008VJ1195S0001GO

I.3. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN.

La propuesta de Modificación Puntual del Plan consiste en mantener el uso predominante DOTACIONAL, retirando como uso PREDOMINANTE la especificación de EP, ESTABLECIMIENTOS PUBLICOS, ESPECTACULOS Y ACTIVIDADES RECREATIVAS, quedando como uso DOTACIONAL POLIVALENTE, que permitiría todos los usos dotacionales contemplados en los grupos del citado artículo 2.2.2 B de las Normas Urbanísticas.

Esta Modificación Puntual del PGOU afecta únicamente a la ordenación detallada en los términos previstos en el art. 24.2.b del TRLOTAU.

I.4. CALIFICACION DE USO DEL PLAN GENERAL VIGENTE.

El P.G.O.U. de 1.997, vigente en Ciudad Real, califica, en la fecha de su aprobación se mantenía el uso de multicine, como uso DOTACIONAL, con la especificación de EP, ESTABLECIMIENTOS PUBLICOS, ESPECTACULOS Y ACTIVIDADES RECREATIVAS, referido a los usos incluidos en el Nomenclátor del Reglamento de Policía de Espectáculos y Actividades Recreativas, que incluye espectáculos públicos, gimnasios, actividades recreativas y establecimientos públicos como restaurantes, cafeterías, salas de exposición y conferencias.

El P.G.O.U. vigente califica a todos los usos dotacionales existentes en la ciudad, ya sean públicos, ya sean privados, como uso Dotacional con la especificación de su uso actual integrado en alguno de los 14 grupos que distingue, definidos en las Normas Urbanísticas

Además constituyen legislación los siguientes cuerpos legales:

- Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de suelo. BOE 26 Junio de 2008. (TRLS08).

Introduciéndonos en la ley autonómica de aplicación directa el TRLOTAU en el artículo 41, que establece el concepto, procedencia y límites, y el artículo 119 del RP.

I.6. JUSTIFICACION DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA

I.6.1. EQUIPAMIENTO DOTACIONAL ESPECTACULOS PUBLICOS EN CIUDAD REAL.

Al margen de las zonas deportivas, Recinto Ferial y plaza de toros de la ciudad, disponemos para este equipamiento de los siguientes locales:

- Teatro Municipal Quijano
- Los citados multicines de la calle Eras del Cerrillo
- Distintos salones de actos de diversa capacidad distribuidos entre el Recinto Ferial, Conservatorio de Música, Zona universitaria, Cámara de Comercio, antiguo Casino de la Plaza del Prado, y otras salas pertenecientes a distintas entidades bancarias.

Las actividades recreativas de salas de juego se centran en el bingo de la calle Ruiz Morote, aunque anteriormente se instaló otro bingo en el hotel Almanzor, pero se mantuvo poco tiempo en competencia con el anterior.

Aunque a simple vista pudiera parecer una dotación escasa para el tamaño de la ciudad, los ratios con respecto a la población local y su entorno próximo o área de influencia son similares al de otras ciudades semejantes, por lo que debemos suponer que no hay demanda de más servicios destinados a este fin, ya que no se ha detectado interés por parte de los empresarios del sector para incrementar esta dotación, ni se han promovido por parte de la Administración Local o Autonómica.

I.6.2. RELACION DEL USO DE ESPECTACULOS PUBLICOS EN LA TRAMA URBANA Y ENTORNO PROXIMO.

La situación socio-económica actual y la tendencia futura es agrupar las actividades recreativas y de espectáculos en complejos de ocio con un gran componente comercial, dotados de buena accesibilidad y amplias zonas de aparcamiento, donde unos usos se complementan con los otros y se convierten en verdaderos núcleos de atracción para la actividad de las personas, e incluso del ocio de familias completas.

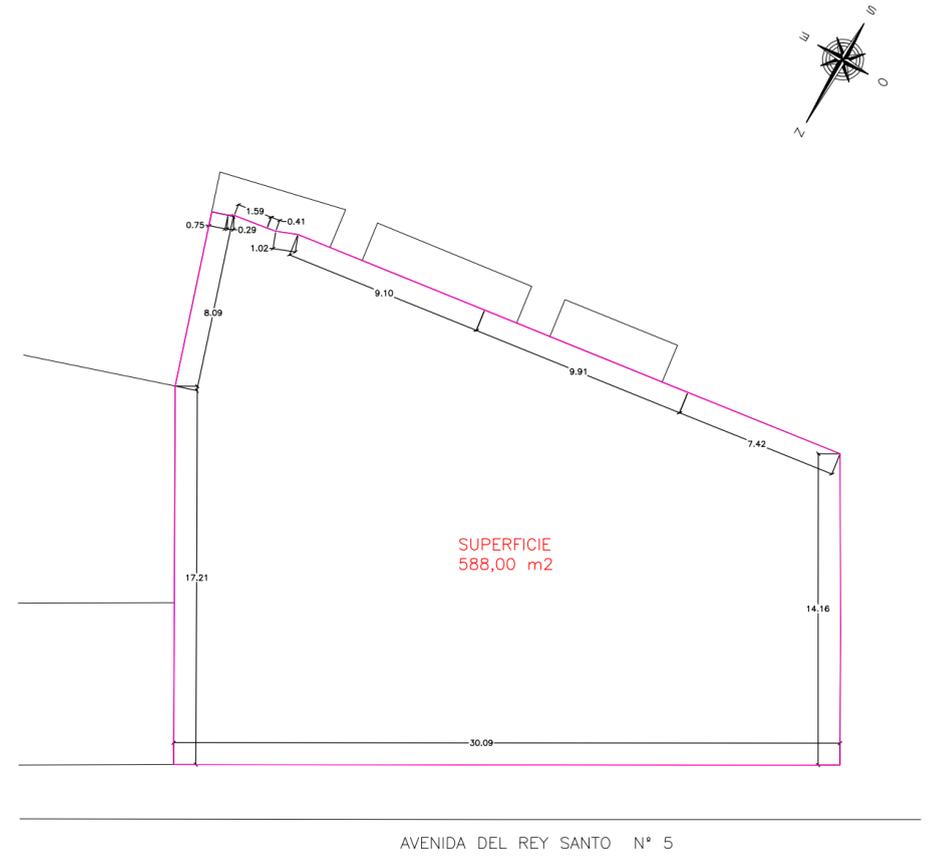
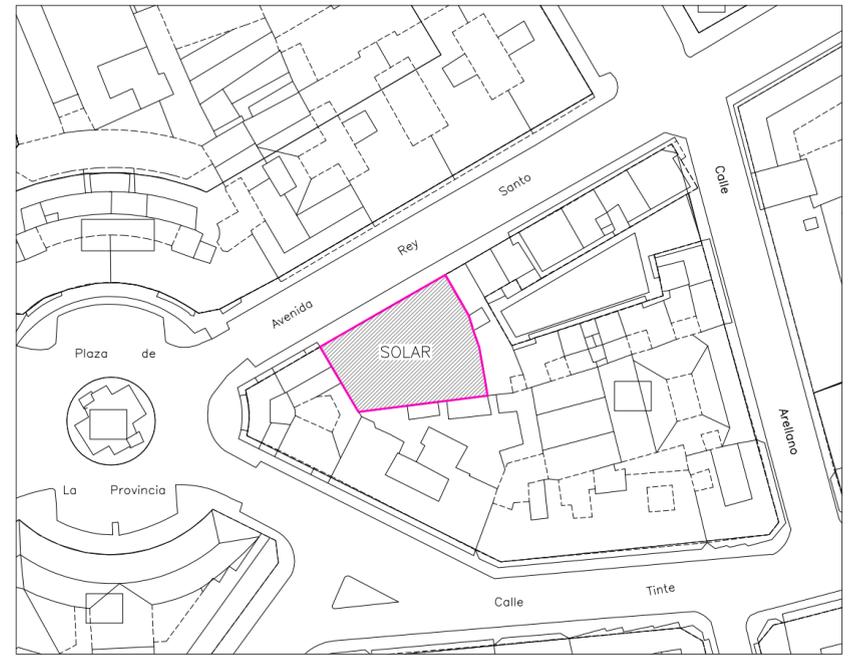
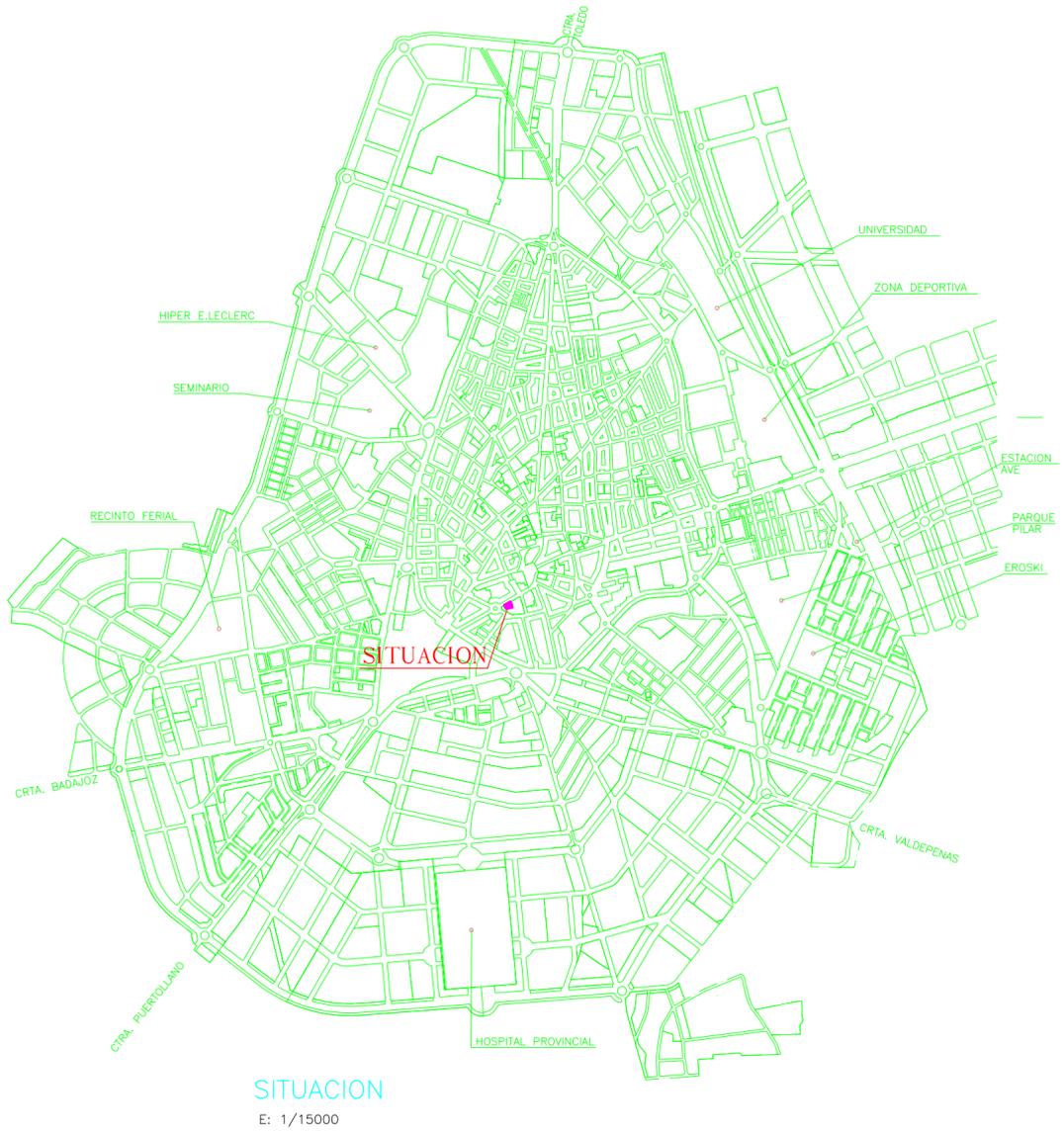
La situación del solar en el centro neurálgico de la ciudad le confiere una gran dificultad para el acceso rodado. La escasa dimensión del mismo impide la construcción de un aparcamiento adecuado para la actividad de espectáculos públicos y recreativos. Su

2. Plano de Calificación de Usos vigente, nº 3 Calificación del Suelo, zona 757-25 vigente.
3. Plano de Calificación de Usos modificado, nº 3 Calificación del suelo, zona 757-25 modificado.

**En Ciudad Real, julio de 2012.
ARQUITECTO MUNICIPAL**

Fdo. Ramón Sánchez-Valverde Cornejo

II. PLANOS.



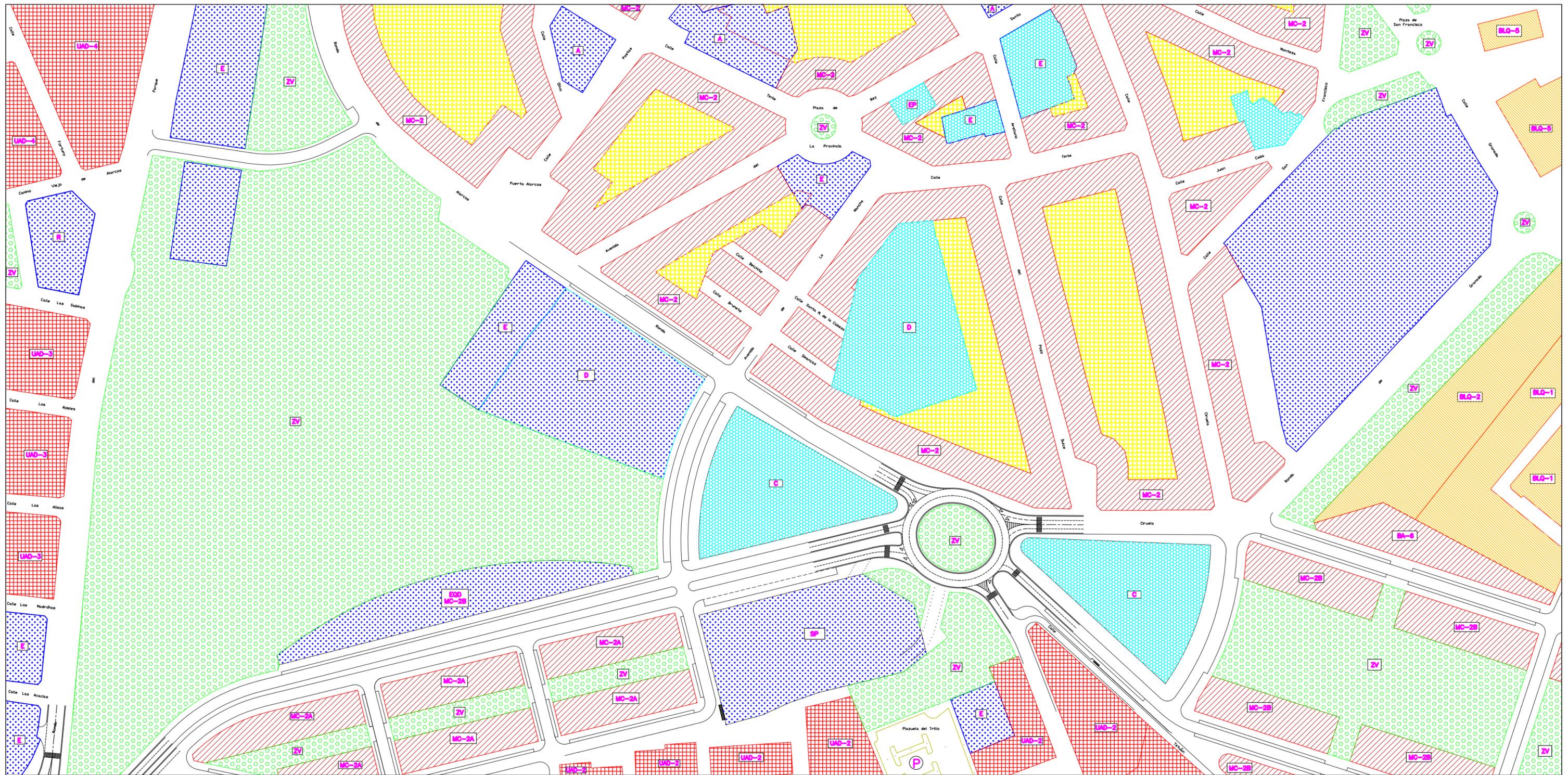
EXCELENTISIMO AYUNTAMIENTO DE CIUDAD REAL



Diligencia:

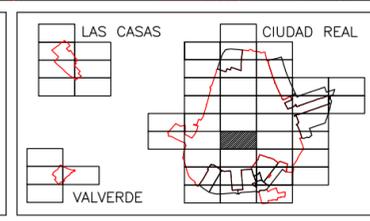
Escala grafica		0 5 10 15 20 25
Dibujado	Arquitecto	
E	ARQUITECTO: RAMON SANCHEZ-VALVERDE CORNEJO	

PROYECTO	MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LA ORDENACIÓN DETALLADA DEL P.G.O.U. DE CIUDAD REAL	Fecha	Escala	Número
SITUACION	Ciudad Real	Julio 2012	1:250	01
PLANO	SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO			



USOS PRIVADOS Dotacional	
residencial-MC	zona verde
residencial-UAD	espacios libres
residencial-BLQ	oficinas
residencial-UAIS	educacional/cultural
Delineación de la vivienda	sanitario asistencial
industrial	deportivo
polivalente	servicios publicos
E educacional/cultural	ET estacion transformadora
S sanitario asistencial	ES estacion de servicio
D deportivo	H hotelero
R religioso	EP espectaculos
C comercial	SF servicios publicos

USOS PUBLICOS Dotacional		
viario	polivalente	SR servicios publicos
ferrocarril	A administrativo	UN universitario
I instalaciones	E educacional/cultural	CE cementerio
P aparcamiento	S sanitario asistencial	E espectaculos
	D deportivo	



PLAN GENERAL DE CIUDAD REAL

CALIFICACION DEL SUELO

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CIUDAD REAL / GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO

Escala 1/2.000 / Plano 3 / Fecha Abril-96 / 757-25

Dibujado: Gerencia Municipal de Urbanismo / Arquitecto: Alejandro Moyano Gomez

EXCELENTISIMO AYUNTAMIENTO DE CIUDAD REAL

AREA DE URBANISMO
DIRECCION GENERAL DE PLANIFICACION Y OPERACIONES ESTRATEGICAS

Escala grafica: 0 5 10 15 20 25

Dibujado: E / Arquitecto: ARQUITECTO: RAMON SANCHEZ-VALVERDE CORNEJO

PROYECTO	MODIFICACION PUNTUAL DE LA ORDENACION DETALLADA DEL P.G.O.U. DE CIUDAD REAL	Fecha	Julio 2012	Escala	1:2000	Número	02
SITUACION	Ciudad Real						
PLANO	CALIFICACION DEL SUELO (ESTADO ACTUAL)						

