

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LA ORDENACIÓN
DETALLADA DEL P.G.O.U. DE CIUDAD REAL
MODIFICACIÓN DE USO DOTACIONAL DE LA PARCELA
SITUADA EN LA RONDA DEL CARMEN nº 58



PROMOTOR: ÁGUEDA RODRÍGUEZ SENDARRUBIAS

ARQUITECTOS:

LUIS CARLOS PEÑA JUAN
DIEGO JESÚS ARREBOLA SERRANO

Colg. 5.958 del COACM
Colg. 6.536 del COACM

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

MODIFICACIÓN DE USO DOTACIONAL DE LA PARCELA SITUADA EN LA RONDA DEL CARMEN nº 58.

INDICE

1. AGENTES INTERVINIENTES
2. ANTECEDENTES
3. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN
4. CALIFICACIÓN DE USO DEL PLAN GENERAL VIGENTE
5. LEGISLACIÓN APLICABLE
6. JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA
7. PLANOS
 - 01 Planos de Situación.
 - 02 Plano de Calificación: Vigente y Modificado.

1. AGENTES INTERVINIENTES

Promotor de la Modificación Puntual:

Dña. ÁGUEDA RODRÍGUEZ SENDARRUBIAS con D.N.I. 5.473.652-C Participación 100 %

Dirección postal: Pasaje General Rey nº 8 Pta. 4 5ºB, 13001 Ciudad Real.
Teléfono: 654 19 25 84

Arquitectos redactores:

D. LUIS CARLOS PEÑA JUAN, colegiado nº 5.958 del C.O.A.C.M. Part. 50 %
D. DIEGO J. ARREBOLA SERRANO, colegiado nº 6.532 del C.O.A.C.M. Part. 50 %

Dirección postal: Avd. Tablas de Daimiel nº7 2ºC, 13.004 Ciudad Real
Correo electrónico: estudio@pa-arquitectos.com
Teléfono: 926 27 13 86 Fax: 926 27 13 86

2. ANTECEDENTES

La finca urbana correspondiente con Ronda del Carmen nº 58, ha permanecido como solar no edificado hasta el año 2007, cuando se construyó el edificio de una planta existente. Durante los años 2.008 y 2.009 se desarrolló en el inmueble existente la actividad de ludoteca infantil, encontrándose en la actualidad el edificio sin actividad.

La finca ha sido siempre independiente del Colegio San Francisco de Asís, tanto en uso como en propiedad. Así queda recogido en el Certificado del Registro de la Propiedad nº 1 de Ciudad Real que se adjunta.



Estafo actual de la parcela sita en Ronda del Carmen nº 58 de Ciudad Real

Los datos de superficie y propiedad de la parcela son los siguientes:

Propietario: Águeda Rodríguez Sendarrubias
Superficie: 78 m²
Linderos: Frente, Ronda del Carmen nº 58
Derecha, Colegio San Francisco de Asís (Ref. Cat.: 9768018)
Izquierda, Inmueble C/ Pedrera Baja nº 49 (Ref. Cat. 9768001)
Fondo, Inmueble C/ Pedrera Baja nº 47 (Ref. Cat.: 9768003)
Ref. Catastral: 9768019VJ1196N0001LK

GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE HACIENDA Y ADMINISTRACIONES PÚBLICAS
SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO
Sede Electrónica del Catastro

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA
Municipio de CIUDAD REAL Provincia de CIUDAD REAL

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
9768019VJ1196N0001LK

DATOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN
RD CARMEN 58 Suelo
13003 CIUDAD REAL [CIUDAD REAL]

USO LOCAL PRINCIPAL
Suelos sin edificar, obras de urbanización y jardinería

AÑO CONSTRUCCIÓN: --

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: 100,000000

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): --

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN
RD CARMEN 58
CIUDAD REAL [CIUDAD REAL]

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): --

SUPERFICIE SUELO (m²): 78

TIPO DE FINCA: Suelo sin edificar

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/500

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.

Miércoles, 24 de Octubre de 2012

419.620 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89
419.620 Límite de Manzana
419.620 Límite de Parcela
419.620 Límite de Construcciones
419.620 Mobiliario y aceras
419.620 Límite zona verde
419.620 Hidrografía

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 EDUCACIONAL / CULTURAL, 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.

4. CALIFICACIÓN DE USO DEL PLAN GENERAL VIGENTE

El P.G.O.U. de 1.997, vigente en Ciudad Real, califica la parcela como USO PRIVADO DOTACIONAL, EDUCACIONAL / CULTURAL.

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 por medio del artículo 2.2.2 Calificación del suelo en función de sus usos urbanísticos, apartado B, Uso Dotacional.

Sobre los usos dotacionales de propiedad y gestión privada, parece que el P.G.O.U. pretende que se mantengan indefinidamente, sin analizar si son realmente necesarios o imprescindibles para dotar del equipamiento público necesario para el desarrollo de las distintas actividades de los ciudadanos. En cualquier caso, parece razonable que todo aquel equipamiento público imprescindible para el desarrollo de las actividades de los ciudadanos se califique como Sistema general o Sistema Local, de propiedad pública, y de gestión pública o privada por medio de cesiones o adjudicaciones temporales, en su caso. No parece correcto limitar los derechos de los propietarios de los usos dotacionales privados de la ciudad a mantenerlos indefinidamente cuando, la estructuración de los usos predominantes y compatibles del Plan, permite en cualquier uso residencial compatibilizar con la mayoría de los usos dotacionales sin apenas limitaciones.

5. LEGISLACIÓN APLICABLE

Como texto de obligada referencia en competencias urbanísticas nos encontramos con el Decreto Legislativo 1/2010, de 18/05/2010, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, en adelante TRLOTAU.

Y su desarrollo en los siguientes textos:

- Decreto 29/2011, de 19/04/2011, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad de Ejecución del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística. DOCM 82, de 29 de abril de 2011. (RAE).
- Decreto 178/2010, de 01/07/2010, por el que se aprueba la Norma Técnica de Planeamiento para homogeneizar el contenido de la documentación de los planes municipales. DOCM 129, de 7 de julio de 2010. (NTP)
- Decreto 248/2004, de 14 09 2004, 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. DOCM 179, de 28 de septiembre de 2004. (RP).

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.

6. JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA

En la manzana urbana delimitada por las calles Ronda del Carmen, Pedrera Baja y Julio Melgar, el PGOU califica dos usos: **RESIDENCIAL** MC-1 y **DOTACIONAL** PRIVADO EDUCACIONAL/CULTURAL.

El uso DOTACIONAL afecta a dos fincas:

- Ronda del Carmen nº 56, correspondiente al Colegio San Francisco de Asís, que cuenta con una superficie de suelo de 2.223 m².
- Ronda del Carmen nº 58, correspondiente al inmueble objeto de la presente Modificación Puntual, que cuenta con una superficie de suelo de 78 m².

El resto de la manzana está calificada como RESIDENCIAL.

La finca Ronda del Carmen nº 58 nunca ha pertenecido al Colegio San Francisco de Asís, y el hecho de que esté calificada como Dotacional parece debido a un error en la delimitación de la superficie del Colegio existente durante la redacción del planeamiento.

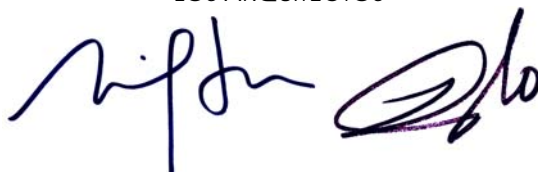
Este extremo ha condicionado el aprovechamiento y/o explotación de la finca en cuestión, al tener muy limitadas las actividades a desarrollar. Esto se puede argumentar en base a que:

- El uso Dotacional Educativo está cubierto y consolidado en la zona con el Colegio San Francisco de Asís.
- La reducida dimensión (78 m²) y morfología de la finca en cuestión (muy estrecha) limitan la implantación de una actividad educacional / cultural.
- Los locales comerciales ubicados en el resto de la manzana, calificada como Residencial MC-1, tienen permitido la mayoría de los usos dotacionales compatibles sin apenas limitaciones, incluido el educacional / cultural.

Por todo ello entendemos que el inmueble sito en Ronda del Carmen nº 58 se encuentra en una situación de total desventaja a la hora de utilizar o rentabilizar dicha propiedad.

En base a lo expuesto anteriormente y teniendo en cuenta la tendencia socio-económica actual de liberación y flexibilización de las actividades económicas, profesionales, sociales, etc., consideramos oportuno y plenamente justificada la modificación propuesta.

Ciudad Real, Noviembre de 2.012
LOS ARQUITECTOS

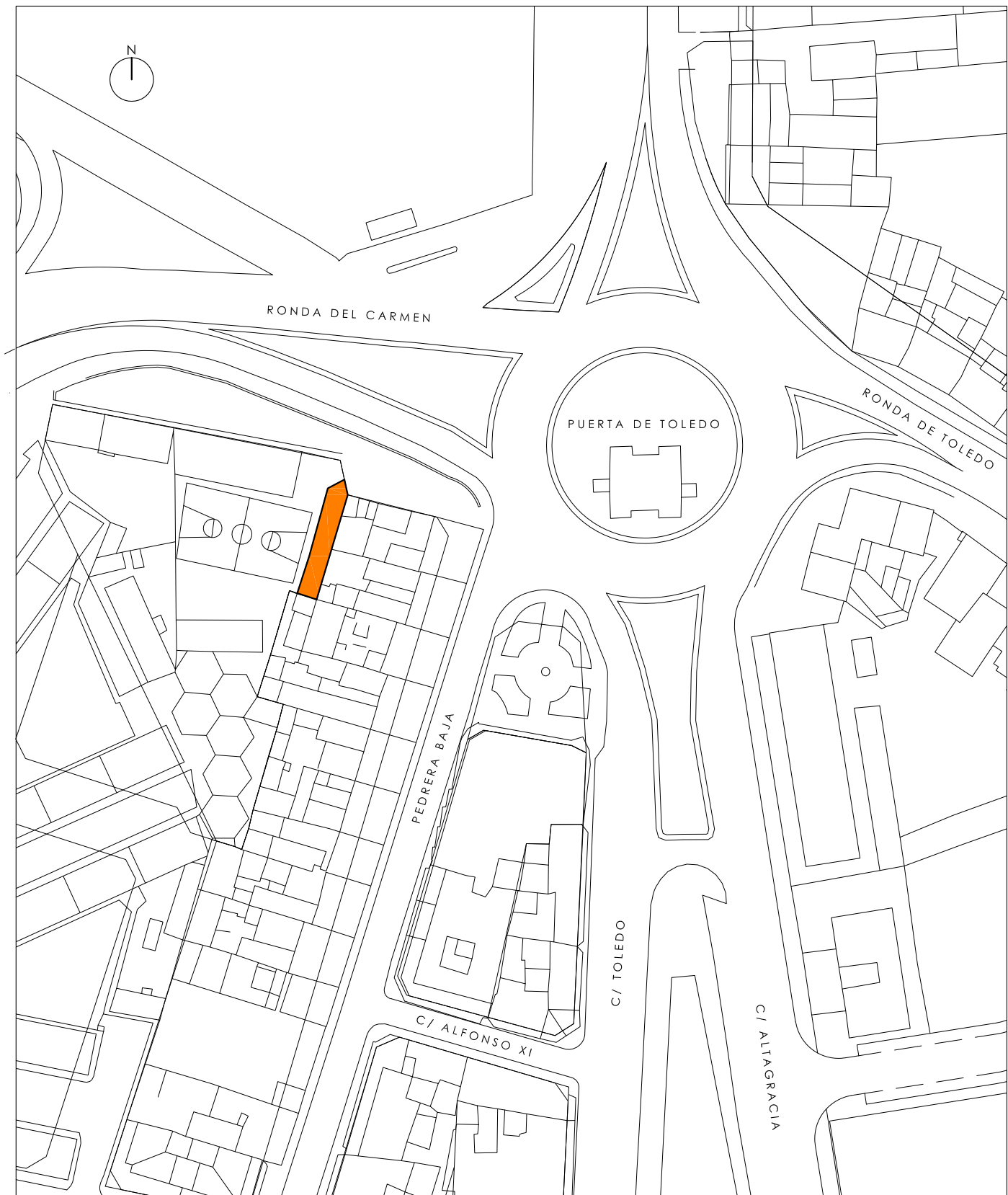


Luis C. Peña Juan / Diego J. Arrebola Serrano

EL PRESENTE DOCUMENTO CONSTA DE SEIS PÁGINAS NUMERADAS.



PLANO DE SITUACIÓN 1/20.000



PLANO DE SITUACIÓN 1/1.000

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

A - 240

MODIFICACIÓN DE USO DOTACIONAL PARCELA sita en la RONDA DEL CARMEN nº 58

01	PLANOS DE SITUACIÓN	ARQUITECTOS:		PROMOTOR
	e 1/20.000 y 1.000 NOVIEMBRE 2012	 Luis C. Peña Juan COACM 5958	 Diego J. Arrebola COACM 6532	ÁGUEDA RODRÍGUEZ SENDARRUBIAS

