

EXCELENTÍSIMO AYUNTAMIENTO DE CIUDAD REAL

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento, que consta de 17 páginas, ha sido APROBADO DEFINITIVAMENTE por Orden de 30 de junio de 2021 de la Consejería de Fomento (DOC. 136, 19/07/2021).



EL JEFE DE ÁREA DE URBANISMO



DILIGENCIA- Para hacer constar que este documento ha sido APROBADO INICIALMENTE, por acuerdo del Pleno de fecha:

29 DE ABRIL DE 2021



JEFA DE SECCIÓN JURÍDICA
Dña. Luisa María Márquez Manzano

Hecho digitalmente por
Dña. MARQUEZ MANZANO LUISA
DNI: 70987797E
Fecha: 2021.05.17 13:28:50 +02'00'

ÁREA DE GOBIERNO DE ECONOMÍA Y HACIENDA, URBANISMO E INFRAESTRUCTURAS

CONCEJALÍA DE URBANISMO

SERVICIO DE PLANEAMIENTO Y OFICINA DE SUPERVISIÓN DE PROYECTOS



MODIFICACION Nº14 DEL PGOU

1. PARAMETRO DE OCUPACION USO COMERCIAL EN EL AREA IV.
2. AMPLIACION DE LOS USOS COMPATIBLES EN EL USO COMERCIAL.

MEMORIA

Documento Aprobación Inicial





AYUNTAMIENTO DE CIUDAD REAL

Área de Gobierno de Economía y Hacienda, Urbanismo e Infraestructuras.

Concejalía de Urbanismo
Planeamiento y Oficina de Supervisión de Proyectos.

DILIGENCIA- Para hacer constar que este documento ha sido APROBADO INICIALMENTE, por acuerdo del Pleno de fecha:

29 DE ABRIL DE 2021



MODIFICACION N°14 DEL PGOU CIUDAD REAL

MODIFICACIONES:

1. PARAMETRO DE OCUPACION USO COMERCIAL EN EL AREA IV.
2. AMPLIACION DE LOS USOS COMPATIBLES EN EL USO COMERCIAL.



29 DE ABRIL DE 2021



AYUNTAMIENTO DE CIUDAD REAL

Área de Gobierno de Economía y Hacienda, Urbanismo e Infraestructuras.

Concejalía de Urbanismo
Planeamiento y Oficina de Supervisión de Proyectos.

INDICE

1. MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA.

1.1. ANTECEDENTES.

- 1.1.1. El Plan General Vigente y su desarrollo.
- 1.1.2. Legislación y normativa de aplicación.
- 1.1.3. Estudio, informe o evaluación de impacto ambiental.

1.2. JUSTIFICACIÓN DETALLADA DE LA MODIFICACIÓN

- 1.2.1. Justificación de la modificación en la legislación urbanística y territorial.
- 1.2.2. Antecedentes Administrativos de la Modificación. Instrucción y acuerdo de iniciación.

1.3. IDENTIFICACIÓN DE LOS ÁMBITOS AFECTADOS.

- 1.3.1. Información urbanística.

1.4. OBJETO, CONVENIENCIA Y JUSTIFICACIÓN DE LAS MODIFICACIONES.

- 1.4.1. Objeto.
- 1.4.2. Conveniencia y justificación de la modificación.

1.5. DETERMINACIONES DE LAS MODIFICACIONES PROPUESTAS.

1.6. JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA.

- 1.6.1. Justificación de la solución propuesta.
- 1.6.2. Justificación de la categoría de suelo urbano asignada.
- 1.6.3. Justificación del cumplimiento de los artículos 31 del TRLOTAU, 21 y 24 de Reglamento de Planeamiento.
- 1.6.4. Justificación del artículo 39 del TRLOTAU y 120 del Reglamento de Planeamiento.
- 1.6.5. Justificación del cumplimiento de los criterios y fines previstos en el Título I del TRLOTAU.
- 1.6.6. Estudio económico y financiero.
- 1.6.7. Catálogo de suelo público de uso residencial.

1.7. TRAMITACIÓN.

2. EFECTOS DE LA MODIFICACIÓN.

2.1 ENTRADA EN VIGOR DE LAS DIFERENTES MODIFICACIONES.

3. DOCUMENTO REFUNDIDO NNSS CON INCORPORACIÓN DE LAS MODIFICACIONES.

4. ANEXO EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA





29 DE ABRIL DE 2021



AYUNTAMIENTO DE CIUDAD REAL

Área de Gobierno de Economía y Hacienda, Urbanismo e Infraestructuras.

Concejalía de Urbanismo

Planeamiento y Oficina de Supervisión de Proyectos.

1. MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA.

- En fecha 4 de Mayo de 2020 la Junta de Gobierno Local Acuerda el inicio de los trabajos de redacción, elaboración y tramitación de la MODIFICACIÓN del art. 2.2.3.2.e) y otros de las Normas Urbanísticas del PGOU de Ciudad Real, aplicables al Área IV y su ocupación de parcela en uso comercial.
- En fecha 8 de Junio de 2020 la Junta de Gobierno Local Acuerda el inicio de los trabajos de redacción, elaboración y tramitación para la MODIFICACIÓN de los usos compatibles en el uso comercial de las Normas Urbanísticas del PGOU de Ciudad Real.
- En fecha 15 de Junio de 2020 la Junta de Gobierno Local toma Acuerdo del inicio de los trabajos de redacción, elaboración y tramitación para la MODIFICACIÓN de las Normas Urbanísticas del PGOU relativo al vallado publicitario y unificación de expedientes.

Teniendo en cuenta los recientes acuerdos de inicio de viabilidad adoptados para modificaciones puntuales del Plan General, en el Acuerdo de fecha 15 de junio de 2020, se propone:

[... unificar y acumular en un único expediente las modificaciones propuestas con el fin de simplificar el procedimiento administrativo, redundando en eficacia y funcionalidad con el fin acumularlo a otros con los que guarde identidad sustancial o íntima conexión, siempre que sea el mismo órgano quien deba tramitar y resolver el procedimiento, conforme al artículo 57 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.]

El documento que se redacta viene a dar cumplimiento a dicho Acuerdo de la Junta de Gobierno Local, unificando en un único documento y expediente lo que hubieran sido tres. De tal forma que los técnicos redactores de los diferentes documentos encomendados en los Acuerdos son coautores de este documento.

Redactores de la modificación:

- Doña Rosa Cobo Serrano. Arquitecto para la empresa EXPINMOBEL S.A.
- Don Ramón Sánchez-Valverde Cornejo. Arquitecto municipal del ayuntamiento Ciudad Real.
- Doña Irene Arenas Molina. Arquitecto municipal del ayuntamiento de Ciudad Real.

1.1. ANTECEDENTES.

1.1.1. El Plan General Vigente y su desarrollo.

El planeamiento en vigor es el Plan General de Ordenación Urbana de Ciudad Real (en adelante PGOU), Aprobado por la C.P.U. de Ciudad Real el 2/5/1997, y publicado en el DOCM de 16/5/1997 y en el B.O.P. 4/6/1997.

1.1.2. Legislación y normativa de aplicación.

Principalmente son de aplicación:

- 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 (TRLOTAU).





AYUNTAMIENTO DE CIUDAD REAL

Área de Gobierno de Economía y Hacienda, Urbanismo e Infraestructuras.

Concejalía de Urbanismo

Planeamiento y Oficina de Supervisión de Proyectos.

- Decreto 248/2004, de 14 de septiembre de 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 (RPLOTAU).
- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLSyR).

1.1.3. Estudio, informe o evaluación de impacto ambiental.

El carácter de la modificación no requiere Evaluación de Impacto Ambiental, en ninguna de las tres propuestas que se establecen en el documento.

No concurren ninguna de las circunstancias previstas en los artículos 39.8 y 39.9 del TRLOTAU.

1.2. JUSTIFICACIÓN DETALLADA DE LA MODIFICACIÓN

1.2.1. Justificación de la modificación en la legislación urbanística y territorial.

La presente modificación del Plan General se formula dentro las esferas de competencia asignadas al Municipio en el marco del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (TRLOTAU) al amparo de lo establecido en el artículo 34 del TRLOTAU, por el que "...corresponderá a los Municipios elaborar, modificar y revisar sus respectivos Planes de Ordenación Municipal...".

La reconsideración del contenido del Plan General objeto de este documento es subsumible en el concepto de "Modificación del Plan General". En los siguientes apartados se justifica que las modificaciones propuestas tienen carácter puntual y que en ningún caso representan un replanteamiento global y sustantivo del contenido del planeamiento en vigor.

Este procedimiento de modificación se ajusta a lo establecido en el artículo 41 del TRLOTAU y 119 del Reglamento de Planeamiento de Castilla-La Mancha.

1.2.2. Antecedentes Administrativos de la Modificación. Instrucción y acuerdo de iniciación.

- En fecha 4 de Mayo de 2020 la Junta de Gobierno Local Acuerda el inicio de los trabajos de redacción, elaboración y tramitación de la MODIFICACIÓN del art. 2.2.3.2.e) y otros de las Normas Urbanísticas del PGOU de Ciudad Real, aplicables al Área IV y su ocupación de parcela en uso comercial.

Posteriormente se realiza una consulta aclaratoria sobre si el uso de restauración está permitido como uso subsidiario del comercial, o la viabilidad de incluirlo en esta modificación, por lo que el Excmo Ayto de Ciudad Real emite un informe con fecha Junio 2020 dictaminando que es necesario ampliar los usos compatibles con el uso comercial.

- En fecha 8 de Junio de 2020 la Junta de Gobierno Local Acuerda el inicio de los trabajos de redacción, elaboración y tramitación para la MODIFICACIÓN de los usos compatibles en el uso comercial de las Normas Urbanísticas del PGOU de Ciudad Real.





AYUNTAMIENTO DE CIUDAD REAL

Área de Gobierno de Economía y Hacienda, Urbanismo e Infraestructuras.

Concejalía de Urbanismo

Planeamiento y Oficina de Supervisión de Proyectos.

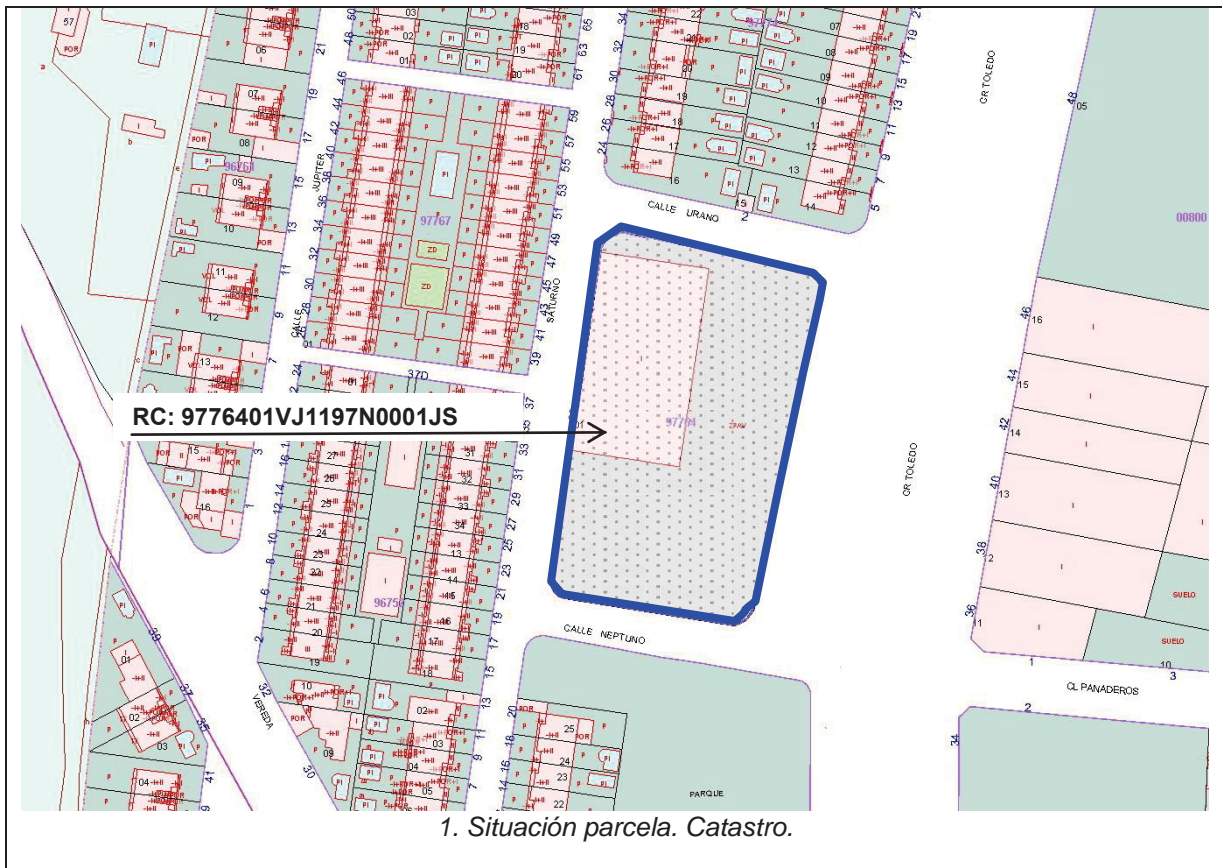
1.3. IDENTIFICACIÓN DE LOS ÁMBITOS AFECTADOS.

1.3.1 Información urbanística.

- **Modificación parámetro ocupación uso comercial Área IV.**

Clasificación:	Suelo urbano consolidado.
Calificación:	Comercial, Área IV.
Tipología:	Aislada.
Edificabilidad máxima:	$0,7350 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s} \times 5.442,00 \text{ m}^2\text{s} = 3.999,87 \text{ m}^2\text{t}.$
Referencia Catastral:	9776401VJ1197N0001JS
Superficie Parcela:	5.442 m ² s
Superficie construida:	1.536 m ² t

Es de aplicación la Normas del Plan General de Ciudad Real fundamentalmente en la zona de ordenación donde se encuentra el inmueble es Área IV uso comercial, cuyas condiciones edificatorias se establecen en el artículo 2.2.3.2.e. y las condiciones particulares de este tipo de edificación se indican en el Título XI, Capítulo X.





AYUNTAMIENTO DE CIUDAD REAL

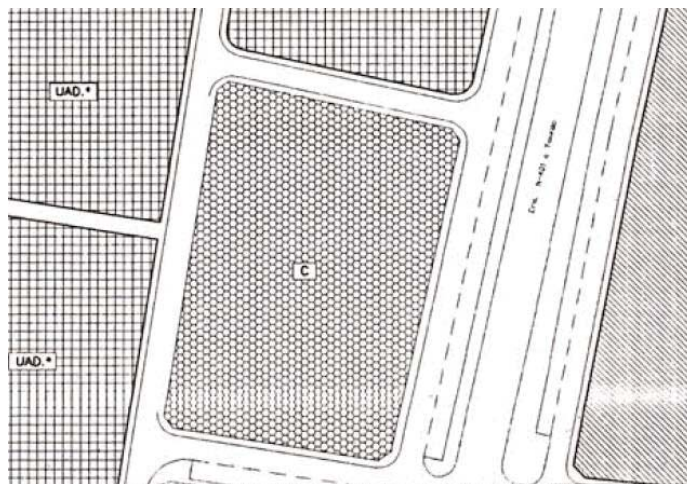
Área de Gobierno de Economía y Hacienda, Urbanismo e Infraestructuras.

Concejalía de Urbanismo

Planeamiento y Oficina de Supervisión de Proyectos.



2. Situación parcela. Ortofoto.



Vivienda	Industria	USOS PRIVADOS Dotacional		Espacios Libres
residencial-MC	industrial	polivalente	oficinas	zona verde
residencial-UAD		de usos culturales	educación	espacios libres
residencial-BLO		sanitaria-asistencial	espectáculos	
residencial-UAIS		deportivos	servicios públicos	
complementario de la vivienda		religiosa	estación transformadora	
		comercial	estación de servicio	

3. PGOU de Ciudad Real. Plano nº 3. 719-25. Calificación del Suelo.



Documento Verificable en www.jccm.es mediante Código Seguro de Verificación (CSV): F6B7B253C6E7D4E459C9D1

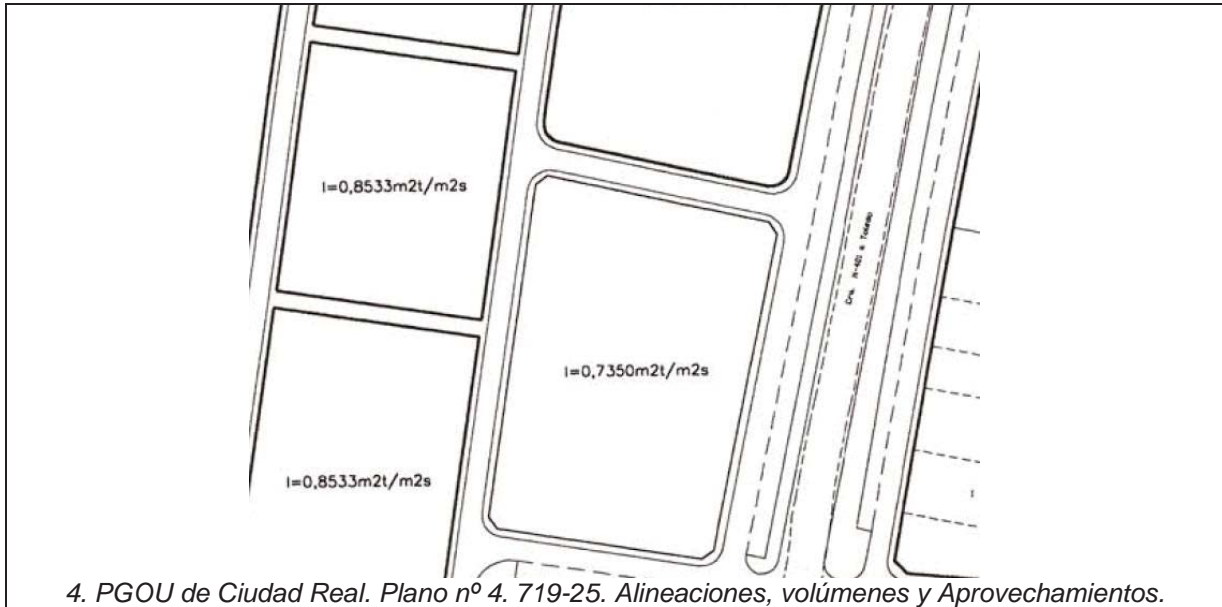
29 DE ABRIL DE 2021



AYUNTAMIENTO DE CIUDAD REAL

Área de Gobierno de Economía y Hacienda, Urbanismo e Infraestructuras.

Concejalía de Urbanismo
Planeamiento y Oficina de Supervisión de Proyectos.



- **Modificación usos compatibles en el uso comercial.**

Afecta al término municipal donde se facilitarían la instalación de diversos usos que cumpliendo su normativa específica y sectorial, sean en definitiva de características similares a la de otras ciudades que su funcionamiento aporta una mejora económica y de puestos de trabajo.

1.4. OBJETO, CONVENIENCIA Y JUSTIFICACIÓN DE LAS MODIFICACIONES.

1.4.1. Objeto.

- **Modificación parámetro ocupación uso comercial Área IV.**

La zona de ordenación donde se encuentra el inmueble es Área IV uso comercial, cuyas condiciones edificatorias se establecen en las Normas Urbanísticas Art. 2.2.3.2.e.- Calificación del suelo en función de la intensidad de su uso.

e) Edificación Familiar y de Boque Abierto en el Área IV aún en desarrollo según las condiciones edificatorias que se indican en el siguiente cuadro:

	Ocupación %	Nº plantas máx	Altura máx m	Intensidad m ² t/m ² s
Bloque abierto	60 %	4	13	2,0727
Edificación familiar	50 %	2	7	0,8533
Comercial	50%	3	10	0,735

Las condiciones particulares de este tipo de edificación se indican en el Título XI, Capítulo X.





AYUNTAMIENTO DE CIUDAD REAL

Área de Gobierno de Economía y Hacienda, Urbanismo e Infraestructuras.

Concejalía de Urbanismo

Planeamiento y Oficina de Supervisión de Proyectos.

Actualmente, las empresas comerciales de superficies medianas en auge, para cumplir con sus estándares y criterios de responsabilidad con el medio ambiente, tienden a diseñar los procesos de carga y descarga cubiertos con la finalidad de evitar molestias a los vecinos, así como establecer más aparcamientos en sótanos, en los que establecer salas de máquinas y cuartos técnicos para alejar los focos de emisión de ruidos de las edificaciones colindantes.

Debido a que la ocupación para el uso comercial que asigna el PGOU a esta parcela es del 50%, es muy complejo plantear el acto de carga y descarga de mercancías en una zona cubierta y cerrada dentro de la propia parcela, ocasionando un hándicap para la implantación de una nueva empresa que permita desarrollar su actividad y volver a poner en valor la parcela comercial reduciendo notablemente contaminación acústica que se genera en el proceso de carga y descarga en el entorno residencial en el que se encuentra.

Así mismo, debido al más que previsible uso del vehículo privado para realizar las compras diarias en este emplazamiento, surge la necesidad de realizar una planta completa de parking en planta sótano, que descongestionará la zona de vehículos y también limitará las consecuencias del aparcamiento en superficie existente.

Para solventar estas cuestiones sería necesario poder aumentar la superficie de ocupación en planta con el fin de albergar las rampas de acceso y el muelle de descarga cubierto y cerrado en el interior de la parcela con el firme objetivo de reducir la contaminación acústica emitida a los vecinos en zona residencial.

La modificación afectaría a todas las parcelas de uso comercial de esta área y pasarían de tener una ocupación del 50% a un 73,5%, que coincide con la intensidad máxima edificatoria.

Dicho aumento no conlleva variar el resto de parámetros: número de plantas, alturas o intensidad edificatoria, que se quedarían tal como figuran en el PGOU, por lo que consideramos que cumple con los parámetros que establece el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y es viable urbanísticamente.

▪ **Modificación usos compatibles en el uso comercial.**

La zona de ordenación donde se encuentra el inmueble es el Área IV, uso dotacional comercial, cuyas condiciones edificatorias se establecen en las Normas Urbanísticas, artículo 2.2.3.2.e.- Calificación del suelo en función de la intensidad de su uso.

Las condiciones particulares de este tipo de edificación se indican en el Título XI, Capítulo X.

El uso Comercial, se encuentra regulado en el artículo 2.2.2.3.B, indicando los usos adscritos al uso dotacional, siendo:

"COMERCIAL: destinado a la prestación de servicios de suministro de mercancías al público, ya sea venta de uso diario o especializado, al por menor o mayor, etc.

- 1.- Comercio de uso diario y especializado.
- 2.- Autoservicios por secciones, galerías y centros comerciales.
- 3 - Venta al por mayor.
- 4.- Exposición y venta en naves."

Así mismo, a los efectos de regular la compatibilidad de usos, se establece en el artículo 2.2.2.4), la compatibilidad del uso principal con otros usos complementarios.



29 DE ABRIL DE 2021



AYUNTAMIENTO DE CIUDAD REAL

Área de Gobierno de Economía y Hacienda, Urbanismo e Infraestructuras.

Concejalía de Urbanismo

Planeamiento y Oficina de Supervisión de Proyectos.

En el caso que nos ocupa, el uso dotacional principal (apartado II) queda definido:

"I.- *Uso Predominante: Residencial en la tipología especificada en el plano 3 de "Calificación del Suelo" (E: 1/2000).*

...

II.- ***Uso Predominante: Dotacional en el grupo y tipología especificados en el plano 3 de "Calificación del suelo" (E: 1/2000).***

Usos Compatibles:

Residencial:

- *Vivienda para el guarda (en plantas de piso general).*

Dotacional:

- *Automóvil: 1 (en plantas baja y primera, semisótano y sótano).*

- *Todos los demás en las parcelas que no aparezcan calificadas con ningún grupo específico en el plano 3 de "Calificación del Suelo" (E: 1/2000)."*

III.- *Uso Predominante: Industrial, excepto Industria Singular en la tipología especificada en el plano 3 de "Calificación del Suelo" (E: 1/2000).*

..."

Visto lo anterior, en el uso comercial así definido en la calificación, el PGOU debe adaptarse a la actualidad y además los centros comerciales en numerosas ciudades, mantienen diversos usos y en diferentes plantas.

Nuestro PGOU queda escaso en este sentido y no regula los usos comerciales con diversidad de usos. Además no está actualizada a la regulación normativa relativa autonómica (Ley 7/2011, de 21 de marzo, de Espectáculos Públicos, Actividades Recreativas y Establecimientos Públicos de Castilla-La Mancha) que en esencia es similar a la estatal (Real Decreto 2816/1982).

Habría que actuar en dos sentidos:

a) Una revisión de las NN.UU. en relación con las actividades existentes y futuras, y su adecuación a la normativa vigente.

b) La concreción del uso comercial y definición de los usos compatibles y facilitando la instalación de diversos usos que cumpliendo su normativa específica y sectorial, sean en definitiva de características similares a la de otras ciudades que su funcionamiento aporta una mejora económica y de puestos de trabajo.

En definitiva, correspondería, ampliar los usos compatibles en el uso comercial, a otras actividades.

1.4.2. Conveniencia y justificación de las modificaciones.

▪ Modificación parámetro ocupación uso comercial Área IV.

La propuesta realizada, se justifica en la disminución del impacto ambiental principalmente de ruidos, en un entorno residencial e incluso, como se indica en la propuesta, los equipos técnicos se situarían en el sótano.





AYUNTAMIENTO DE CIUDAD REAL

Área de Gobierno de Economía y Hacienda, Urbanismo e Infraestructuras.

Concejalía de Urbanismo

Planeamiento y Oficina de Supervisión de Proyectos.

29 DE ABRIL DE 2021



La modificación planteada sobre esta parcela, aumenta la ocupación de la construcción del 50% al 73,5%. Este aumento de la ocupación será destinado a la carga y descarga de productos del establecimiento comercial por lo que será obligatorio esta actividad en el centro comercial así como del resto de instalaciones requeridas en el centro como zona de reciclaje y basuras, cuartos técnicos, etc.

La búsqueda del menor impacto ambiental del entorno, es un objetivo del desarrollo sostenible, perseguir tanto por compatibilizar los distintos usos del entorno sino además se pone en valor en particular el objetivo 11, de ciudades y comunidades sostenibles y particularmente la meta 11.6, de reducción del impacto ambiental de las ciudades, y este caso particular, con la modificación se disminuye el impacto de ruidos en las operaciones de transporte, así como una mejor gestión de las instalaciones técnicas con disminución del impacto de ruidos y de gestión de la calidad del aire de los residuos generados, todo ello se verificará en la correspondiente proyecto a tramitar.

También se mejora un espacio urbano sin uso actual, donde la modificación propuesta dará al entorno urbano y de uso predominante residencial, de mejoras en cuanto a servicios así como de relaciones, y de seguridad que de una manera indirecta facilita el tránsito de todo tipo de personas

▪ **Modificación usos compatibles en el uso comercial.**

Los centros comerciales tienen como característica, la diversidad de actividades que se desarrollan en su interior. En algunos casos un uso principal de mayor tamaño y otras actividades de menor tamaño. En otros existe una diversidad de actividades de mayor o menor tamaño.

En el uso comercial que determina el PGOU establecidos en el artículo 2.2.2.3.B dotacional comercial, no determinando usos compatibles en el artículo 2.2.2.4.II, y por tanto no se encuentran otros usos dotacionales compatibles contemplados en este articulado como ESTABLECIMIENTOS PÚBLICOS, ESPECTÁCULOS Y ACTIVIDADES RECREATIVAS.

Es curioso observar que la incompatibilidad se da en parcelas definido como comercial, no dándose cuando la actividad comercial se desarrolla en un suelo dotacional genérico o incluso cuando el uso predominante es el residencial.

Con esta modificación se pretende una mayor diversidad funcional al uso definido como comercial en las parcelas calificadas por el PGOU, además de dar una adaptación de las actividades comerciales ya implantadas en la ciudad con la diversidad de usos establecidos.

Las parcelas así calificadas, tendrían la opción de albergar tiendas y locales comerciales, cuyo objetivo es reunir, en un mismo espacio, diversas propuestas para que los potenciales clientes puedan realizar sus compras con mayor comodidad pudiendo incluir locales comerciales, restaurantes, salas de cine y otros servicios, todos ellos cumpliendo su normativa sectorial aplicable.

Los entornos de estos centros son una referencia urbana, y muy común en nuestras ciudades.

Nuestra ciudad tiene poco suelo específicamente comercial, y por ello los suelos calificados como industriales y dotacionales privados (terciario), han proliferado las grandes superficies e incluso agrupándose formando en su conjunto una zona comercial.

Las parcelas existentes en la actualidad calificadas específicamente como comercial, cuentan con buenas comunicaciones y se sitúan sobre manzanas completas, lo que favorece un espacio urbano con mejoras en cuanto a servicios así como de relaciones, y de seguridad que de una manera indirecta facilita el tránsito de todo tipo de personas. Disponen de una actividad principal, y una serie de locales y





AYUNTAMIENTO DE CIUDAD REAL

Área de Gobierno de Economía y Hacienda, Urbanismo e Infraestructuras.

Concejalía de Urbanismo

Planeamiento y Oficina de Supervisión de Proyectos.

actividades diversas incluidas las relacionadas en el uso de establecimientos públicos, espectáculos y actividades recreativas determinadas en las NN.UU.

1.5. DETERMINACIONES DE LAS MODIFICACIONES PROPUESTAS.

▪ **Modificación parámetro ocupación uso comercial Área IV.**

La modificación a tramitar se realiza en las condiciones que se establecen en las Normas Urbanísticas "Artículo 2.2.3.2.e.- *Calificación del suelo en función de la intensidad de su uso.*", aplicables al Área IV, procedente del PGOU anterior y que afecta a una parcela de uso comercial.

Con el objetivo de disminuir el impacto acústico y mejora de las instalaciones y dotación de aparcamientos, la modificación conlleva a la parcela de uso comercial de esta área, pasando de tener una ocupación del 50% a un 73,5%, que coincide con la intensidad máxima edificatoria, sin embargo para mayor claridad, se entiende que la ocupación se determine en el 75%.

Dicho aumento no conlleva variar el resto de parámetros: número de plantas, alturas o intensidad edificatoria, que se quedarían tal como figuran en el PGOU, por lo que consideramos que cumple con los parámetros que establece el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y es viable urbanísticamente.

Se propone, en consecuencia, la siguiente modificación en el sentido siguiente:

a. Se modifica el artículo 2.2.3.1:

"Artículo 2.2.3.- *Calificación del suelo en función de la intensidad de su uso.*

...

2. *Tipologías a extinguir en suelos con planeamiento en desarrollo procedentes del P.G.O.U. del 88.*

...

e) *Edificación Familiar y de Boque Abierto en el Área IV aún en desarrollo según las condiciones edificatorias que se indican en el siguiente cuadro:*

	Ocupación %	Nº plantas máx	Altura máx m	Intensidad m²t/m²s
<i>Bloque abierto</i>	60 %	4	13	2,0727
<i>Edificación familiar</i>	50 %	2	7	0,8533
Comercial	75 %	3	10	0,735

Las condiciones particulares de este tipo de edificación se indican en el Título XI, Capítulo X.

b. Como complemento a esta modificación, es necesario modificar determinados artículos de la Normas Urbanísticas del PGOU respecto de la ordenación detallada.

b.1. Se añade un apartado 7, en el artículo 9.8.17:

7.- Cuando en un edificio el uso comercial cumpla las condiciones del artículo 10.3.13, tendrán un espacio reservado en el interior del edificio para las operaciones de carga y descarga





AYUNTAMIENTO DE CIUDAD REAL

Área de Gobierno de Economía y Hacienda, Urbanismo e Infraestructuras.

Concejalía de Urbanismo

Planeamiento y Oficina de Supervisión de Proyectos.

29 DE ABRIL DE 2021



necesarias, con las dimensiones indicadas en el artículo 9.8.19.1) de vehículos industriales medianos como mínimo.”

Como aclaración, la dotación indicada es la siguiente:

Tipo de vehículo	Plazas abiertas		Plazas cerradas	
	Longitud	Latitud	Longitud	Latitud
Turismos	4,50 m.	2,20 m.	5,00 m.	3,00 m.
Industriales ligeros	6,00 m.	2,50 m.	7,50 m.	3,50 m.
Industriales medianos	9,00 m.	3,00 m.	10,50 m.	4,50 m.
Industriales grandes	12,00 m.	3,00 m.	13,50 m.	4,50 m.

b.2. Se modifica el artículo el artículo 9.12.8 quedando:

Art. 9.12.8.- Marquesinas y Pérgolas.

1.- Se podrán construir **marquesinas** en las plantas bajas de los edificios de nueva edificación y en los ya existentes, sobre el dominio público, salvo los catalogados y sus zonas de influencia que se registrarán por la normativa especial del Título XII, con las siguientes condiciones:

- La altura libre hasta la rasante de la acera no será inferior a trescientos (350) centímetros.
- Su vuelo máximo no superará la anchura de la acera menos sesenta (60) centímetros y como máximo cien (100) centímetros.
- Su canto no rebasará el forjado del suelo de la primera planta.
- No podrá verter agua por goteo a la vía pública.

2.- Se podrán construir pérgolas en los patios de las plantas bajas de los edificios y en las terrazas de uso privativo, siempre que se realicen con estructura sin capacidad portante, con una altura que no superará los 300 centímetros y en ningún caso la cara inferior del forjado que delimite el techo de la planta de piso donde se sitúe. En ningún caso podrán ser cubiertas con elementos rígidos ni fijos, solo se permitirán en compatibilidad con toldos textiles instalados por su parte inferior.

b.3. Se añade un párrafo en el artículo 10.3.13 quedando el artículo:

Art. 10.3.13.- Centros comerciales

Quando la superficie de venta alcance los mil (1.000) metros cuadrados o los setecientos cincuenta (750) en los comercios alimentarios, se dispondrá de plazas de aparcamiento de uso público a razón de una plaza por cada veinticinco (25) metros cuadrados de superficie destinada a comercio alimentario y una plaza por cada cincuenta (50) metros cuadrados destinada a otros usos comerciales, con independencia de las que resulten por aplicación del artículo 10.3.11.

“Las operaciones de carga y descarga se realizarán en el interior del edificio.”





AYUNTAMIENTO DE CIUDAD REAL

Área de Gobierno de Economía y Hacienda, Urbanismo e Infraestructuras.

Concejalía de Urbanismo

Planeamiento y Oficina de Supervisión de Proyectos.

b.4. Se añade un párrafo en el apartado 2 del artículo 10.4.7 quedando el artículo:

Art. 10.4.7.- Dotación de aparcamientos

1. Se dispondrá en el interior de la parcela de una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de superficie. Los talleres de reparación de automóviles dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada veinticinco (25) metros cuadrados de superficie útil de taller.

2. Cuando la superficie de producción o almacenaje supere los quinientos (500) metros cuadrados, en el interior de la parcela se dispondrá una zona de carga y descarga de productos con tamaño suficiente para estacionar un camión (industrial mediano o mayor). Por cada mil (1.000) metros cuadrados más se preverá espacio suficiente para carga y descarga de un camión más (industrial grande).

3. Las plazas que resulten del cálculo de la dotación mínima en función de cada uso, se podrán cubrir mediante pérgolas, toldos o marquesinas con capacidad no portante con una altura máxima de 300 centímetros, que no podrán cerrarse por sus laterales y serán retiradas cuando cese la actividad.

▪ **Modificación usos compatibles en el uso comercial.**

Se añadiría, en el apartado II del artículo 2.2.2.4, como usos compatibles, "Establecimientos públicos, espectáculos y actividades recreativas: 1.1, 3.1, 3.3 y 4 en uso predominante Comercial."

La modificación quedaría como sigue:

"Artículo 2.2.2.4):

II.- Uso Predominante: Dotacional en el grupo y tipología especificados en el plano 3 de "Calificación del suelo" (E: 1/2000).

Usos Compatibles:

Residencial:

- Vivienda para el guarda (en plantas de piso general).

Dotacional:

- Automóvil: 1 (en plantas baja y primera, semisótano y sótano).

- Establecimientos públicos, espectáculos y actividades recreativas: 1.1, 3.1, 3.3 y 4 en uso predominante Comercial.

- Todos los demás en las parcelas que no aparezcan calificadas con ningún grupo específico en el plano 3 de "Calificación del Suelo" (E: 1/2000).



29 DE ABRIL DE 2021



AYUNTAMIENTO DE CIUDAD REAL

Área de Gobierno de Economía y Hacienda, Urbanismo e Infraestructuras.

Concejalía de Urbanismo

Planeamiento y Oficina de Supervisión de Proyectos.

1.6. JUSTIFICACIÓN DE LAS PROPUESTAS.

1.6.1 Justificación de la solución propuesta.

Esta modificación al englobar dos necesidades detectadas para el correcto funcionamiento de la actividad urbanística en el municipio, se puede considerar una **modificación de la ordenación estructural del planeamiento** vigente, pues están referidas a los elementos y aspectos definitorios del modelo territorial establecido por el planeamiento municipal, en concreto establecimientos y actividades susceptibles de generar tráfico intenso o problemas de aparcamiento, tales como grandes superficies comerciales u otras actividades de uso terciario de análoga trascendencia en aplicación del art. 19.2.b) del Reglamento de Planeamiento de la LOTAU.

La modificación de las Normas Urbanísticas del PGOU, afecta a las parcelas de uso comercial y lo que se pretende es modificar el porcentaje de ocupación para adecuarlo a la intensidad permitida por el planeamiento con el fin de poder construir el muelle de carga y descarga para minimizar el impacto acústico de este tipo de trabajo.

Se considera de interés público el poder de dotar ciertas instalaciones interiores al edificio para poder aislar el ruido a los vecinos de la zona y también aumentando el número de aparcamientos subterráneos necesarios para la actividad así como protegiendo con pérgolas los exteriores para mejorar las prestaciones.

Así mismo se considera justificada dotando de mayor diversidad funcional al uso comercial, en respuesta al hecho de la falta de suelos específicamente comerciales y a la adaptación a las nuevas normativas sectoriales.

1.6.2 Justificación de la categoría de suelo asignado.

No se produce modificación en la clasificación del suelo en ninguna de sus categorías.

1.6.3 Justificación del cumplimiento de los artículos 31 del TRLOTAU, 21 y 24 de Reglamento de Planeamiento.

No se realiza ninguna variación de aprovechamiento lucrativo.

1.6.4 Justificación del artículo 39 del TRLOTAU y 120 del Reglamento de Planeamiento.

La innovación del Plan General de Ordenación Urbana de Ciudad Real propuesta, se establece mediante una "Modificación Puntual del PGOU". Afecta a determinaciones de **ordenación estructural del planeamiento** vigente, pues están referidas a los elementos y aspectos definitorios del modelo territorial establecido por el planeamiento municipal, en concreto establecimientos y actividades susceptibles de generar tráfico intenso o problemas de aparcamiento, tales como grandes superficies comerciales u otras actividades de uso terciario de análoga trascendencia en aplicación del art. 19.2.b) del Reglamento de Planeamiento de la LOTAU, por lo que se someterá al mismo procedimiento establecido para los Planes de Ordenación Municipal.

La innovación de la ordenación propuesta no representa incremento de aprovechamiento respecto a las previsiones del planeamiento anterior ni altera la calificación, zonificación o uso urbanístico de las zonas verdes o espacios libres anteriormente previstos por el planeamiento.



29 DE ABRIL DE 2021



AYUNTAMIENTO DE CIUDAD REAL

Área de Gobierno de Economía y Hacienda, Urbanismo e Infraestructuras.

Concejalía de Urbanismo
Planeamiento y Oficina de Supervisión de Proyectos.

La alteración del Plan propuesta no supone reclasificación de suelo rústico, manteniéndose la clasificación como suelo urbano asignada por el planeamiento en vigor.

1.6.5 Justificación del cumplimiento de los criterios y fines previstos en el Título I del TRLOTAU.

La innovación introducida a través del presente documento, afecta a la documentación escrita del Plan General.

Las nuevas determinaciones que se incluyen en las Normas Urbanísticas, forman parte de las correspondientes a la ordenación estructural del Plan General, en aplicación del art. 19 del Decreto 248/2004, de 14 de septiembre de 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.

1.6.6 Estudio económico y financiero.

Esta modificación no conlleva costes repercutibles como actuación urbanizadora, de conformidad con lo establecido en el artículo 30 del TRLOTAU y 41 del Reglamento de Planeamiento, por lo que queda justificada su no inclusión en la modificación.

1.6.7 Catálogo de suelo público de uso residencial.

Esta modificación no afecta a las determinaciones del Catálogo de Suelo Residencial Público del Plan General vigente.

1.7. TRAMITACIÓN.

El presente documento constitutivo de una Modificación del Plan General, deberá someterse a la tramitación administrativa oportuna hasta la obtención de su aprobación definitiva.

En virtud de lo establecido en el 39.7.a) del TRLOTAU y artículo 152 del Reglamento de Planeamiento, se trata de una innovación de determinaciones de ordenación estructural.

2. EFECTOS DE LA MODIFICACIÓN.

2.1 ENTRADA EN VIGOR DE LAS DIFERENTES MODIFICACIONES.

- **Modificación parámetro ocupación uso comercial Área IV.**

Esta modificación de planeamiento entrará en vigor con la publicación de normativa de la misma en el D.O.C.M.





29 DE ABRIL DE 2021



AYUNTAMIENTO DE CIUDAD REAL

Área de Gobierno de Economía y Hacienda, Urbanismo e Infraestructuras.

Concejalía de Urbanismo
Planeamiento y Oficina de Supervisión de Proyectos.

▪ **Modificación usos compatibles en el uso comercial.**

Esta modificación de planeamiento entrará en vigor con la publicación de normativa de la misma en el D.O.C.M.

En Ciudad Real, mayo de 2021

Arquitecto
empresa EXPINMOBEL S.A.

La Jefe de Sección de Planeamiento
y Operaciones Estratégicas

COBO
SERRANO
ROSA MARIA
- 06241640S

Firmado digitalmente por
COBO SERRANO
ROSA MARIA -
06241640S
Fecha: 2021.05.17
12:47:44 +02'00'

Firmado digitalmente por ARENAS
MOLINA IRENE - 05661792C
Fecha: 2021.05.14 13:19:15 +02'00'

Conforme:
Jefe de Servicio de Planeamiento y
Supervisión de Proyectos

SANCHEZ VALVERDE
CORNEJO RAMON -
23794155B
2021.05.17 14:14:19 +02'00'