

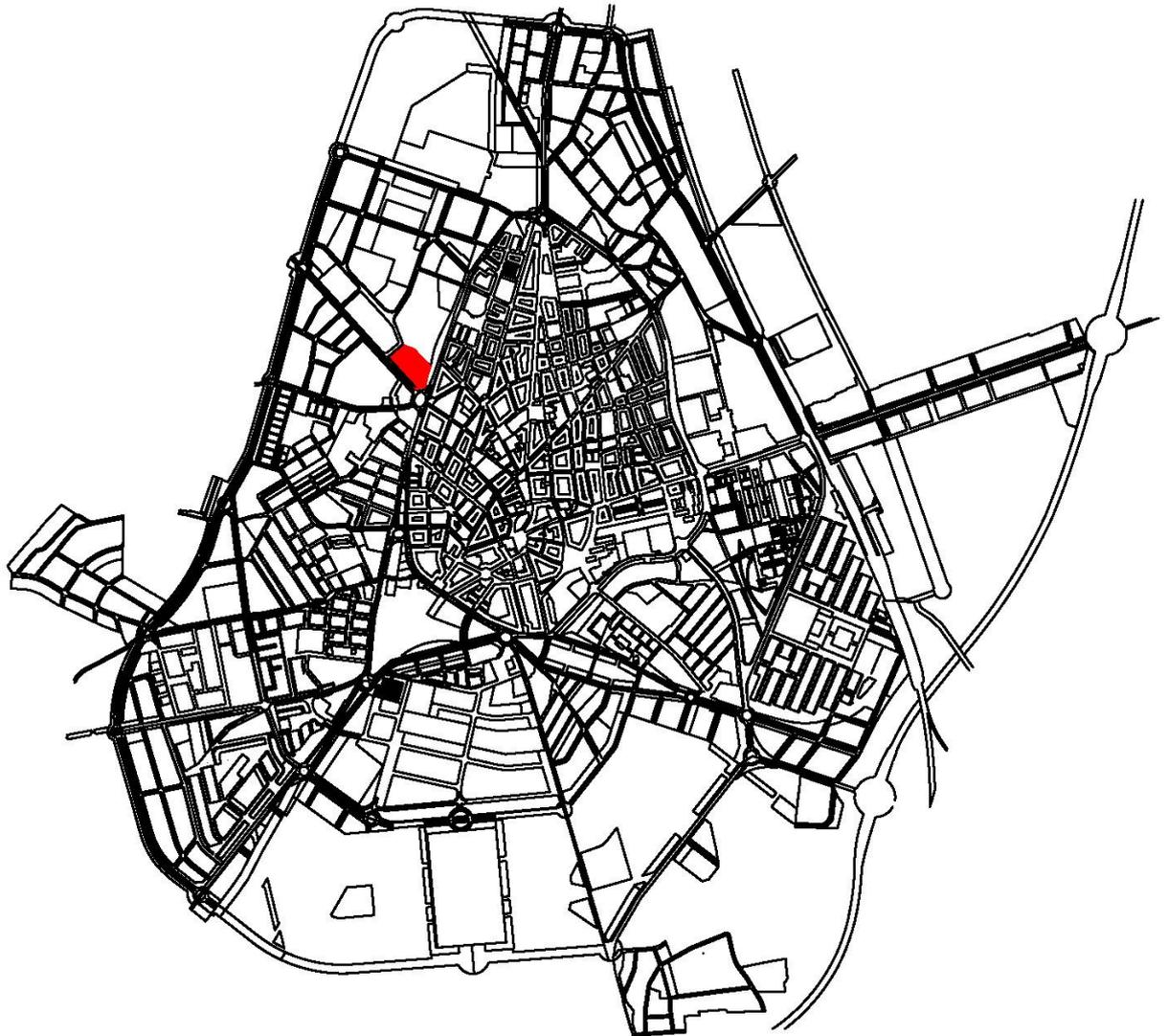
EXCELENTÍSIMO AYUNTAMIENTO DE CIUDAD REAL



ÁREA DE GOBIERNO DE ECONOMÍA Y HACIENDA, URBANISMO E INFRAESTRUCTURAS

CONCEJALÍA DE URBANISMO

SERVICIO DE PLANEAMIENTO Y OFICINA DE SUPERVISIÓN DE PROYECTOS



## MODIFICACION Nº15 DEL PGOU

**Modificación de altura máxima en parcela dotacional pública**

Antiguo Hospital del Carmen

**ANEXO  
EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATEGICA SIMPLIFICADA  
DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO**



## **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. ANTECEDENTES.**
- 2. OBJETIVOS DE LA MODIFICACIÓN.**
- 3. ALCANCE Y CONTENIDO DE LA MODIFICACION.**
- 4. DESARROLLO PREVISIBLE DE LA MODIFICACIÓN.**
- 5. CARACTERIZACIÓN DE LA SITUACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE ANTES DEL DESARROLLO DE LA MODIFICACIÓN.**
- 6. EFECTOS AMBIENTALES PREVISIBLES.**
- 7. MOTIVACIÓN DE LA APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA.**
- 8. RESUMEN DE LOS MOTIVOS DE SELECCIÓN DE LAS ALTERNATIVAS CONTEMPLADAS.**
- 9. MEDIDAS PREVISTAS PARA PREVENIR, REDUCIR Y CORREGIR CUALQUIER EFECTO NEGATIVO RELEVANTE EN EL MEDIO AMBIENTE DE LA APLICACIÓN DEL PLAN, TOMANDO EN CONSIDERACIÓN EL CAMBIO CLIMÁTICO.**
- 10. DESCRIPCIÓN DE LAS MEDIDAS PREVISTAS PARA EL SEGUIMIENTO AMBIENTAL DEL PLAN.**



## 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. ANTECEDENTES.

Se realiza la documentación técnica de la modificación y por tanto también el presente Documento Ambiental Estratégico (DAE) de la Modificación Puntual nº 15 del PGOU de Ciudad Real, con carácter puntual y que en ningún caso representa un replanteamiento global y sustantivo del contenido del Plan General del municipio.

En fecha 15 de Marzo de 2021 la Junta de Gobierno Local acuerda el inicio de los trabajos de redacción, elaboración y tramitación de la MODIFICACIÓN de altura máxima en parcela dotacional pública (antiguo hospital del Carmen).

El técnico redactor del DAE, es Irene Arenas Molina, arquitecta, Jefe de Sección de Planeamiento y Operaciones Estratégicas del Servicio de Planeamiento y Oficina de Supervisión de Proyectos de la Concejalía de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Ciudad Real.

De conformidad con el art. 10.2) del 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):

*“Artículo 10. La concertación interadministrativa de instrumentos territoriales.*

*2. En todos los procedimientos administrativos que tengan por objeto la aprobación, modificación o revisión de alguno de los instrumentos o proyectos a que se refiere el número anterior deberá cumplirse, en el estado de su instrucción más temprano posible, el trámite de consulta a las Administraciones Públicas territoriales afectadas, sin que pueda prolongarse más allá del de información pública.*

*La consulta, a efectos de su realización simultánea con las propias del procedimiento de evaluación ambiental, o de autorización ambiental integrada, en el caso que este último resulte aplicable para los supuestos de las letras c) y d) de apartado anterior, se ampliará a los sujetos definidos como personas interesadas en la normativa reguladora de dicho procedimiento.*

*El trámite de consulta será de cumplimiento preceptivo incluso en situación de urgencia. Se exceptúan de la regla anterior los procedimientos que tengan por objeto instrumentos o proyectos que constituyan desarrollo o ejecución de las determinaciones de otros previos en cuyo procedimiento de aprobación se hubiera cumplido dicho trámite, siempre que no impliquen afectaciones relevantes adicionales a las resultantes del instrumento o proyecto desarrollado o ejecutado. En esta excepción se entienden incluidos los Planes Parciales, Planes Especiales de Reforma Interior y Planes Especiales, que afecten a la ordenación detallada, y Estudios de Detalle a los que se refiere el artículo 38.”*

No obstante, aunque la Ley de Ordenación del Territorio, exceptúa una serie de procedimientos y evalúa la incidencia sobre el territorio de las actividades y usos que programan las administraciones públicas según sus competencias en esta materia, es recomendable realizar la **Evaluación Ambiental Estratégica** conforme a la Ley 2/2020 de Evaluación Ambiental de Castilla La Mancha, a los efectos de mayor seguridad en el procedimiento y además justificar la incidencia de la modificación del planeamiento tiene en la actuación propuesta.

En consecuencia las modificaciones de planeamiento urbanístico deben tramitarse conforme establece la Sección Segunda procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada para la emisión de informe ambiental estratégico.



## 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 presente modificación puntual nº 15 del PGOU de Ciudad Real, se adscribe por su naturaleza y contenidos como una modificación menor. El procedimiento de evaluación estratégica simplificada se encuentra regulado en la Sección 2ª del Capítulo I del Título II de la Ley 2/2020. El punto de partida de este trámite exige del promotor la presentación de una solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada que se acompañe del borrador del plan o programa y de un documento ambiental estratégico. El documento ambiental estratégico que se presenta se ajusta a los términos exigidos por el artículo 31.2 de la Ley 2/2020, que obliga a incluir, al menos, la siguiente información:

- a) Los objetivos de la planificación.
- b) El alcance y contenido del plan propuesto y de sus alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables.
- c) El desarrollo previsible del plan o programa.
- d) Una caracterización de la situación del medio ambiente antes del desarrollo del plan o programa en el ámbito territorial afectado.
- e) Los efectos ambientales previsibles y, si procede, su cuantificación.
- f) Los efectos previsibles sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes.
- g) La motivación de la aplicación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada.
- h) Un resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas.
- i) Las medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, corregir cualquier efecto negativo relevante en el medio ambiente de la aplicación del plan o programa, tomando en consideración el cambio climático.
- j) Una descripción de las medidas previstas para el seguimiento ambiental del plan.

El documento estratégico ha adoptado estos apartados como estructura básica de contenidos con el fin de facilitar una adecuada comprensión de la modificación y de sus posibles implicaciones ambientales.

En definitiva, la finalidad de este documento es trasladar al órgano ambiental el objetivo de esta modificación, los cambios propuestos, la incidencia sobre el modelo territorial y las implicaciones ambientales que se puedan derivar de todo ello, acreditando justificadamente que dichas afecciones no reúnen la significación suficiente, en los términos planteados por la propia legislación, para exigir otra tramitación diferente a la simplificada que actualmente se inicia.

## 2. OBJETIVOS DE LA MODIFICACIÓN DEL PGOU.

El objeto de la Modificación Puntual es adecuar las alturas existentes al PGOU, manteniendo toda la normativa recogida en el PGOU, pues las Normas Urbanísticas hacen referencia a lo que se determine en los planos de alineaciones, volúmenes y aprovechamientos globales del PGOU, siendo la realidad que en dicha parcela no está determinada la altura.

Con ésta modificación se evita a tal efecto, posibles diferentes criterios que pudieran surgir y que dieran lugar a considerar que la edificación se encuentra fuera de ordenación, pues se pretende adecuar estas instalaciones a un entorno urbano acorde con el uso de la parcela donde está situada buscando una mejora de la imagen de la ciudad.

Las NNUU, indican en el artículo 2.2.3.b) Edificación en Bloque Aislado (BLQ), las tipologías se establecen en grados donde los tres últimos grupos corresponden a dotacional de uso público:



## AYUNTAMIENTO DE CIUDAD REAL

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

Concejalía de Urbanismo

Planeamiento y Oficina de Supervisión de Proyectos.

GRADOS	Parcela mín. m <sup>2</sup>	Ocupación %	Nº plantas mín- máx	Altura máx m	Intensidad m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s	Observaciones
BLQ 1	1.000	75	2-5	17	2,2	
BLQ 2	500	50	2-3	10,6	1,2	
BLQ 3	300	40	2-3	10,6	1	
BLQ 4	200	60	1-5	17	1,33	<u>En planta baja para uso comercial y condiciones particulares de BLQ-SE. Es de aplicación el art. 11.3.4.2., justificando la necesidad del uso.</u>
		<u>100</u>	<u>PB</u>	<u>1</u>		
BLQ 5	S/ planos	100	3-4	13,8	3,4	Torreón del Alcázar
BLQ SE	500	75	1-5 (s.planos)	17	1,4	A utilizar sólo en usos de SE (Servicio y Equipamiento)
BLQ SE	500	75	1-5 (s.planos)	Sin límite	1,4	A utilizar sólo en edificios a construir por Administraciones Públicas con destino a servicios públicos para sus respectivas competencias
BLQ SE 1	500	75	1-6	20,2	1,4	A utilizar solo en la parcela en que se ubicará el nuevo Hospital

La referencia a "s. planos", se determina "según planos". Estos planos son los correspondientes al plano 4 de alineaciones, volúmenes y aprovechamientos globales del PGOU. En caso de no indicar las alturas, se aplicarían las alturas según el cuadro anterior.

La altura más alta del edificio es de 11 plantas (baja + 10), por lo que superan lo indicado en las NNUU.

Visto lo anterior, en la parcela donde se ubica el antiguo Hospital del Carmen, el PGOU debe adaptarse a la realidad, puesto que el inmueble va a perdurar y con la rehabilitación prevista, se consolidará siendo además, un punto de referencia de la ciudad.

En definitiva, correspondería, concretar las alturas permitidas en el plano correspondiente de alineaciones, volúmenes y aprovechamientos globales en B+10.

Además en el artículo 2.2.3.b) se hace referencia a los grados, que por error en las modificaciones realizadas no se adaptaron correctamente, por lo que procede dar una redacción acorde con su referencia indicada.

### 3. ALCANCE Y CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN.

La presente modificación nº 14 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 39 del TRLOTAU, que regula el régimen de la innovación de la ordenación establecida por los Planes, donde cualquier innovación de



## AYUNTAMIENTO DE CIUDAD REAL

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

Concejalía de Urbanismo  
Planeamiento y Oficina de Supervisión de Proyectos.

las determinaciones de los Planes deberá ser establecida por la misma clase de Plan y observando el mismo procedimiento seguido para la aprobación de dichas determinaciones. Exceptuándose de esta regla las innovaciones derivadas de las modificaciones que se pueden operar en los Planes Parciales

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.

En la ciudad existen diferentes edificios que superan las alturas establecidas en el PGOU, y sin embargo por su antigüedad, mantenimiento y rehabilitación, está plenamente vigente y no se prevé su renovación a medio plazo, por lo que el PGOU articula la disposición transitoria segunda, donde,

### **“Segunda.- Alturas de la edificación**

*Las prescripciones relativas a alturas de la edificación y número de plantas será de aplicación cuando se produzca la reedificación del edificio existente, sin que quepa considerar como fuera de ordenación los excesos de altura y/o número de plantas parciales o totales existentes.*

*A los efectos de esta disposición se considera reedificación a cualquier acción constructiva que suponga un coste superior al 50 % del valor de lo edificado.*

*En los edificios existentes la disconformidad con las alturas mínimas o máximas establecidas para los distintos usos o plantas no supondrá la consideración de fuera de ordenación del edificio ni del uso existentes pudiéndose, asimismo, sustituir por otros de los permitidos con el de referencia. Debe garantizarse, sin embargo, una altura libre mínima de 2,4 m. para el local que tenga acceso de público.”*

La actuación prevista va más allá de una reforma de un inmueble, sino la puesta en valor de un edificio singular, dotándolo para los servicios que la Junta de Comunidades tiene en la ciudad en diferentes ubicaciones e inmuebles, y por tanto de servicios propios y de permanencia.

La ubicación del edificio se encontraba en una parcela con diferentes usos. Al segregar la parcela y configurar como parcela independiente del resto, es aconsejable ajustar los parámetros urbanísticos a esta parcela, modificando exclusivamente la altura permitida sin variar el resto de parámetro de las NNUU, e indicando en los planos la altura existente en la realidad, siendo esta de 11 plantas (Baja + 10).

Además en el artículo 2.2.3.b) se hace referencia a los grados, que por error en las modificaciones realizadas no se adaptaron correctamente, por lo que procede dar una redacción acorde con su referencia indicada.

La decisión del Ayuntamiento, es de facilitar la renovación y regeneración de la zona, por lo que se busca una interpretación única al problema surgido para evitar que una edificación existente que generará sinergias en la zona pueda quedar fuera de ordenación. Consiguiendo así la regeneración urbana que se perdió cuando el antiguo hospital dejó de funcionar como tal.

El uso seguirá siendo compatible y el entorno se verá obligado a implantar determinadas actividades que pongan en valor el patrimonio existente y mejorando los servicios municipales, tanto a nivel de gestión como de interacción con los intereses ciudadanos, así como en relación con el transporte, movilidad, etc.



## AYUNTAMIENTO DE CIUDAD REAL

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

Concejalía de Urbanismo

Planeamiento y Oficina de Supervisión de Proyectos.

### DETERMINACIONES DE LA MODIFICACION PROPUESTA.

Se propone la siguiente modificación:

#### 1.1.1. En las Normas Urbanísticas:

Se modifica el texto el artículo 2.2.3.b).

Donde pone:

*"b) Edificación en Bloque Aislado (BLQ).*

*Es aquella edificación retranqueada del eje de la vía de acceso y de los demás linderos. Se establecen siete grados diferenciados por sus aprovechamientos.*

*En el siguiente cuadro se indican los aprovechamientos correspondientes a cada uno de los grados:*

GRADOS	Parcela mín. m <sup>2</sup>	Ocupación %	Nº plantas mín- máx	Altura máxima m	Intensidad m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	Observaciones
BLQ 1	1.000	75	2-5	17	2,2	
BLQ 2	500	50	2-3	10,6	1,2	
BLQ 3	300	40	2-3	10,6	1	
BLQ 4	200	60	1-5	17	1,33	<i><u>En planta baja para uso comercial y condiciones particulares de BLQ-SE. Es de aplicación el art. 11.3.4.2., justificando la necesidad del uso.</u></i>
		<u>100</u>	<u>PB</u>	<u>1</u>		
BLQ 5	S/ planos	100	3-4	13,8	3,4	<i>Torreón del Alcázar</i>
BLQ SE	500	75	1-5 (s.planos)	17	1,4	<i>A utilizar sólo en usos de SE (Servicio y Equipamiento)</i>
BLQ SE	500	75	1-5 (s.planos)	Sin límite	1,4	<i>A utilizar sólo en edificios a construir por Administraciones Públicas con destino a servicios públicos para sus respectivas competencias</i>
BLQ SE 1	500	75	1-6	20,2	1,4	<i>A utilizar solo en la parcela en que se ubicará el nuevo Hospital</i>

*Las condiciones particulares de este tipo de edificación se indican en el Título XI, Cap. III.*

*Los cinco primeros grados considerados dentro de esta tipología se entienden incluidos en el uso Residencial, vivienda colectiva, con independencia de que por el tamaño de la parcela puedan existir edificios de una sola vivienda y, en su caso, en el uso Dotacional. Los dos últimos grados considerados dentro de esta tipología se entienden incluidos en el uso Dotacional.*



## 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 la tipología BLQ 4, el uso comercial podrá tener la ocupación del 100% de la parcela en planta baja con las condiciones particulares de la tipología del BLQ-SE para este uso concreto. El resto de plantas tendrá las condiciones de BLQ-4.*

*En todo caso se debe presentar un Estudio de Detalle conforme al artículo 11.3.4.2 en su caso."*

Debe poner:

*"b) Edificación en Bloque Aislado (BLQ).*

*Es aquella edificación retranqueada del eje de la vía de acceso y de los demás linderos. Se establecen **ocho** grados diferenciados por sus aprovechamientos.*

*En el siguiente cuadro se indican los aprovechamientos correspondientes a cada uno de los grados:*

GRADOS	Parcela mín. m <sup>2</sup>	Ocupación %	Nº plantas mín- máx	Altura máx m	Intensidad m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	Observaciones
BLQ 1	1.000	75	2-5	17	2,2	
BLQ 2	500	50	2-3	10,6	1,2	
BLQ 3	300	40	2-3	10,6	1	
BLQ 4	200	60	1-5	17	1,33	<i>En planta baja para uso comercial y condiciones particulares de BLQ-SE. Es de aplicación el art. 11.3.4.2., justificando la necesidad del uso.</i>
		<u>100</u>	<u>PB</u>	<u>1</u>		
BLQ 5	S/ planos	100	3-4	13,8	3,4	Torreón del Alcázar
BLQ SE	500	75	1-5 (s.planos)	17	1,4	A utilizar sólo en usos de SE (Servicio y Equipamiento)
BLQ SE	500	75	1-5 (s.planos)	Sin límite	1,4	A utilizar sólo en edificios a construir por Administraciones Públicas con destino a servicios públicos para sus respectivas competencias
BLQ SE 1	500	75	1-6	20,2	1,4	A utilizar solo en la parcela en que se ubicará el nuevo Hospital

*Las condiciones particulares de este tipo de edificación se indican en el Título XI, Cap. III.*

*Los cinco primeros grados considerados dentro de esta tipología se entienden incluidos en el uso Residencial, vivienda colectiva, con independencia de que por el tamaño de la parcela puedan existir edificios de una sola vivienda y, en su caso, en el uso Dotacional. Los **tres** últimos grados considerados dentro de esta tipología se entienden incluidos en el uso Dotacional.*

*En la tipología BLQ 4, el uso comercial podrá tener la ocupación del 100% de la parcela en planta baja con las condiciones particulares de la tipología del BLQ-SE para este uso concreto. El resto de plantas tendrá las condiciones de BLQ-4.*

*En todo caso se debe presentar un Estudio de Detalle conforme al artículo 11.3.4.2 en su caso."*



## AYUNTAMIENTO DE CIUDAD REAL

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

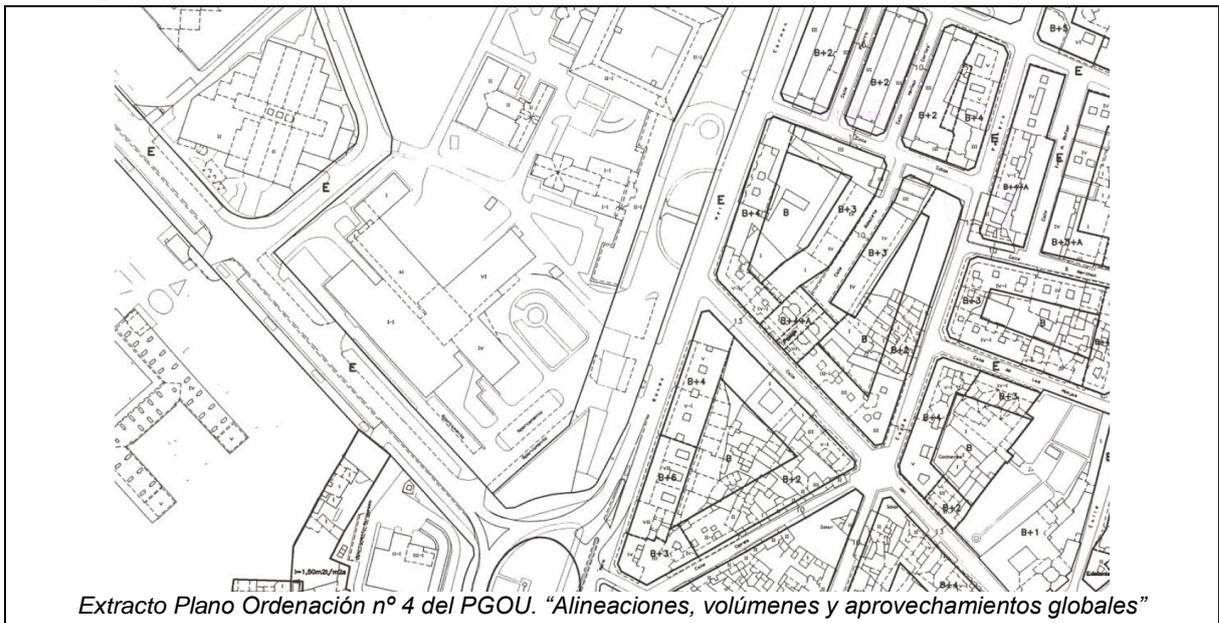
Concejalía de Urbanismo

Planeamiento y Oficina de Supervisión de Proyectos.

### 1.1.2. En las los planos del PGOU:

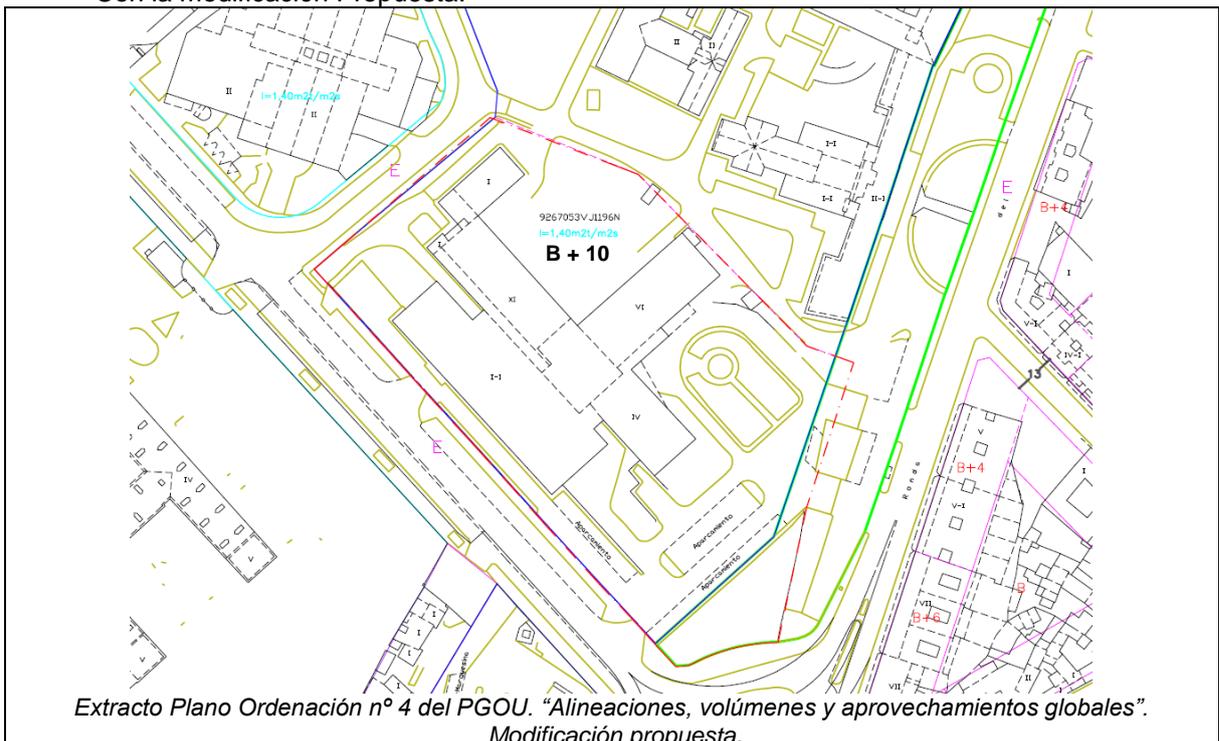
En el plano nº 4 de alineaciones, volúmenes y aprovechamientos globales, hoja 757-15, añadir la altura "B+10".

Situación actual:



Extracto Plano Ordenación nº 4 del PGOU. "Alineaciones, volúmenes y aprovechamientos globales"

Con la modificación Propuesta:



Extracto Plano Ordenación nº 4 del PGOU. "Alineaciones, volúmenes y aprovechamientos globales".  
Modificación propuesta.



## AYUNTAMIENTO DE CIUDAD REAL

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

Concejalía de Urbanismo

Planeamiento y Oficina de Supervisión de Proyectos.

### 4. DESARROLLO PREVISIBLE DE LA MODIFICACIÓN.

La modificación de las Normas Urbanísticas del PGOU, afecta a una parcela de uso dotacional que pertenece al estándar dotacional público configuradas por el Plan General en cumplimiento del artículo 24 de la LOTAU en relación con las cesiones dotacionales de equipamientos públicos, como el objeto de la modificación es adecuar las alturas existentes al PGOU, manteniendo toda la normativa recogida en el PGOU se puede considerar una **modificación de la ordenación detallada del planeamiento** en aplicación del art. 20 del Reglamento de Planeamiento del TRLOTAU.

Si bien a este respecto, indicar que el Plan General fue 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, por tanto el PGOU no recoge las diferentes normativas que en la actualidad son de aplicación (no se realizaron estudios o estrategias de evolución e implantación de los diferentes usos).

Esta edificación y su uso (actual y su anterior uso como antiguo hospital provincial) en el modelo urbanístico de la ciudad se puede considerar como una de las determinaciones de la Ordenación Estructural (OE) pues se refiere a los elementos y aspectos definitorios del modelo territorial establecido por el planeamiento municipal.

El uso al que se destinará la edificación existente en la parcela es compatible con el planeamiento vigente, pero la evolución de la movilidad en la ciudad y la intensidad de tráfico, es muy diferente a cuando se construyó, y la puesta en marcha otra vez de esta edificación implica una actividad susceptible de generar tráfico intenso o problemas de aparcamiento.

Por lo anteriormente justificado, y en virtud de un desarrollo sostenible en pos de la regeneración y revitalización de la ciudad existente para mejorar la resiliencia y favorecer la proximidad y la movilidad sostenible, SE RECOMIENDA QUE EN LA DOCUMENTACIÓN TÉCNICA QUE SE PRESENTE PARA LA OBTENCIÓN DE LICENCIA MUNICIPAL, SE DESARROLLEN LOS ESTUDIOS DE EVOLUCION O ESTRATEGIGAS DE IMPLANTACIÓN EN MOVILIDAD NECESARIOS POR EL ESTABLECIMIENTO DE LA ACTIVIDAD EN SU ENTORNO.

### 5. CARACTERIZACIÓN DE LA SITUACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE ANTES DEL DESARROLLO DE LA MODIFICACIÓN.

#### a) Encuadre geográfico:

13034 Ciudad Real	Población*	Superficie	Densidad
	<b>75.504</b>	<b>284,98</b>	<b>262,28</b>

Fuente INE.  
Unidades: Población: personas. Superficie: Km<sup>2</sup>. Densidad: personas/km<sup>2</sup>  
\* A fecha de 1/1/2020

Las coordenadas son las siguientes, respecto del edificio del Ayuntamiento en el centro de la ciudad, ubicado en la Plaza Mayor (<http://signa.ign.es/signa/Pege.aspx?gpm=fe4635a2-7c09-4ff6-a9d1-53b6c79b52df>)



## AYUNTAMIENTO DE CIUDAD REAL

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

Concejalía de Urbanismo

Planeamiento y Oficina de Supervisión de Proyectos.



El municipio de Ciudad Real se encuentra enclavado en el Campo de Calatrava, que constituye una unidad geomorfológica de transición entre los Montes de Toledo y la Llanura manchega y se caracteriza por la existencia de diferentes elementos que articulan el territorio:

Sierras cuarcíticas. Son las elevaciones topográficas más importantes de la comarca, no alcanzan gran altura, entre 800 y 900 m., y están configuradas por los flancos de anticlinales y sinclinales, plegadas durante la orogenia hercínica. Estas estructuras fueron intensamente fracturadas durante el plegamiento alpino.

Afloramientos eruptivos. Asociados a las fracturas estructurales producidas durante el plegamiento alpino, las erupciones volcánicas se emplazan a lo largo de estas fisuras originándose una disposición en bandas, de dirección NW-SE, del fenómeno volcánico.

Las coladas se manifiestan en fondos de valle y en vertientes, formando sus frentes lóbulos escarpados.

Los volcanes en cúpula, cabezos o castillejos, dan lugar a cerros que destacan en el relieve municipal. Se diferencian los edificios volcánicos situados en las llanuras, en forma de cerros, de los de las sierras, amontonándose bloques en las vertientes.

En resumen, los materiales y la morfología indican una actividad predominantemente efusiva, capaz de dar volcanes en cúpula y en forma de domos con coladas; una actividad mixta, con piroclastos junto al foco emisor y derrame de lavas y una actividad explosiva, que forma cráteres en las rocas cuarcíticas de las sierras.

Lagunas endorréicas. En muchos casos los cráteres volcánicos se inundan de agua procedente de lluvia a través de la escorrentía superficial, en otros casos son las depresiones del terreno las que se colmatan de agua dando lugar siempre a lagunas endorréicas de carácter estacional tales como las de Alcolea, Fuentillejo, Carrizosa, Caracuel, Pozuelo y Navagrande.



## AYUNTAMIENTO DE CIUDAD REAL

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

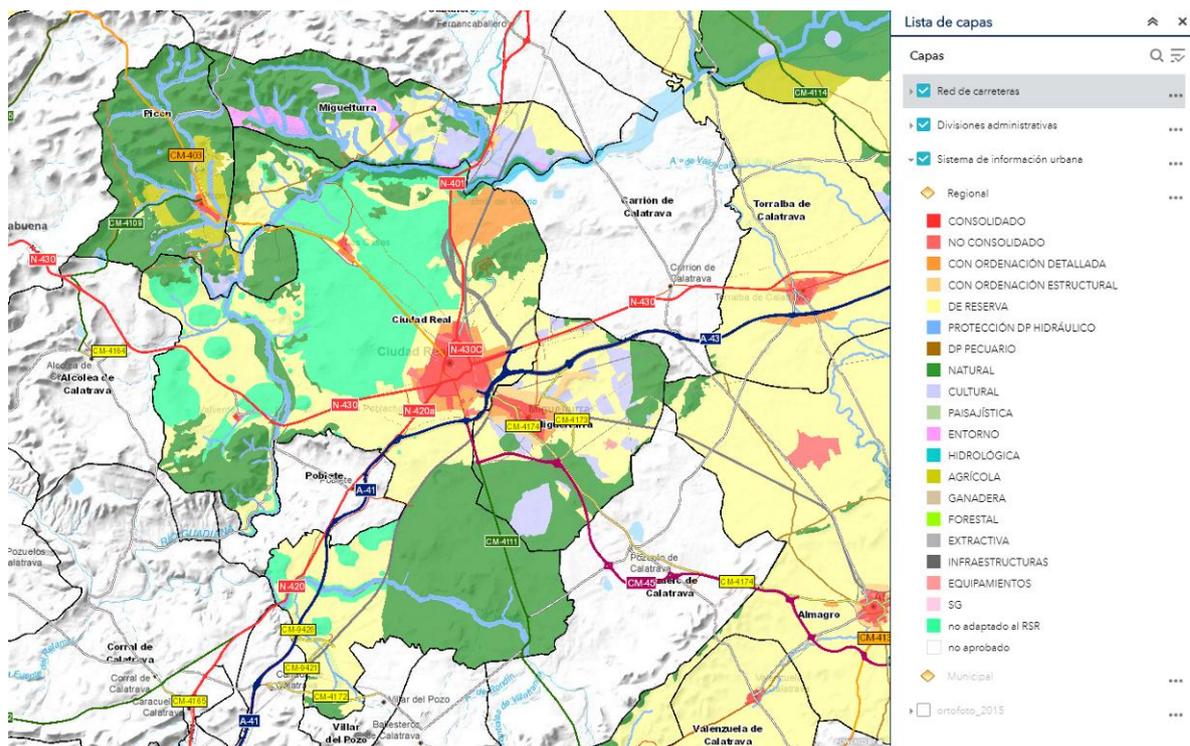
Concejalía de Urbanismo

Planeamiento y Oficina de Supervisión de Proyectos.

**Red fluvial.** La comarca se encuentra incluida en la cuenca del Guadiana, arteria principal del sistema de drenaje. El régimen de este río constituye una variante del tipo pluvial subtropical, caracterizado por una gran irregularidad de caudal a lo largo del año, con un máximo en febrero y un mínimo en los meses de verano.

Las formaciones vegetales predominantes dependen en gran medida de los condicionantes climáticos, de forma que en nuestro Término Municipal predomina la vegetación típicamente mediterránea, existiendo diferenciaciones según el tipo de suelo, ya que en suelos calizos predomina el Encinar (*Quercus rotundifolia*) con Romero (*Rosmarinus officinalis*), mientras que en las sierras cuarcíticas, con suelos silíceos, predominan los Encinares (*Quercus rotundifolia*) con Enebrós (*Juniperus Oxycedrus*), Coscojales (*Quercus coccifera*) y Jarales (*Cistus ladanifer*).

Por otra parte la vegetación cambia en la ribera del río, donde predominan las Espadañas (*Typha latifolia*) y Carrizos (*Phragmites australis*) junto con Alamedas (*Populus nigra*).



### Usos y protecciones del suelo

#### b) Evolución de la ciudad.

La ciudad ha tenido una evolución derivada de la implantación en nuestra ciudad de dos elementos de importante alcance como son el campus universitario y el establecimiento de una parada del tren de Alta Velocidad y su estación consiguiente. Estos dos acontecimientos han contribuido a intensificar la función terciaria y a incrementar el peso de Ciudad Real, dentro de los espacios regional y nacional.



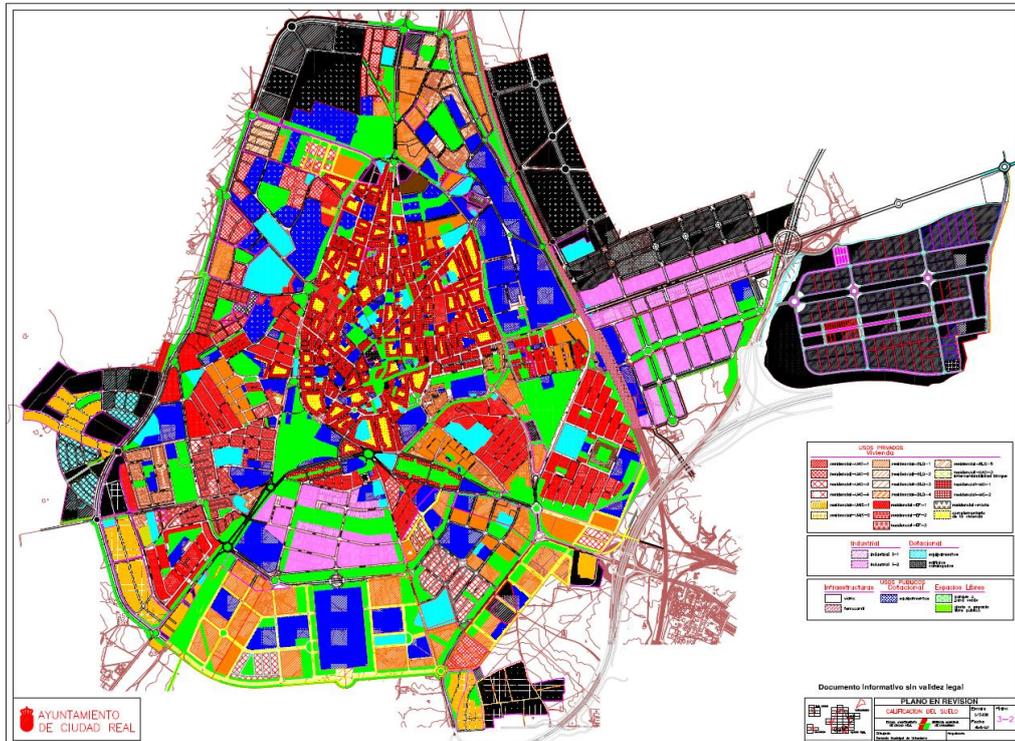


## AYUNTAMIENTO DE CIUDAD REAL

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

Concejalía de Urbanismo

Planeamiento y Oficina de Supervisión de Proyectos.



Fuente: Elaboración Servicio de Planeamiento.

Calificación del núcleo urbano principal según la gestión del PGOU actualizado.

### 6. EFECTOS AMBIENTALES PREVISIBLES.

La presente modificación, no supone variación alguna en la relación con la ordenación general, 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.

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

Previamente a la determinación de los efectos ambientales previsibles, conviene recordar que no existen afecciones legales de tipo medioambiental relacionadas con los elementos naturales y culturales del territorio, como las siguientes:

#### Hidrología

Según la vigente Ley de Aguas 1/2001 de 20 de julio, constituyen el dominio público hidráulico del Estado, entre otros elementos, los cauces de corrientes naturales, continuas o discontinuas. Así mismo se indican que las márgenes de los cauces públicos están sujetas en toda su extensión longitudinal a una zona de servidumbre de 5 metros de anchura para uso público que se regulará reglamentariamente, a una zona de policía de 100 metros de anchura en la que se condicionará el uso del suelo y las actividades que se desarrollen.



## 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 artículo 78 del RO 849/ 1986 de 11 de abril por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, se establece que para realizar cualquier tipo de construcción en zona de policía de cauces, se exigirá la autorización previa al Organismo de cuenca, a menos que el correspondiente Plan de Ordenación Urbana u otras figuras de ordenamiento urbanístico hubieran sido informados por dicho Organismo y hubieran recogido las oportunas previsiones formuladas al respecto.

El ámbito de esta Modificación no influye sobre cauces de corrientes naturales.

### **Espacios naturales protegidos.**

No existirán incidencias sobre ningún terreno o ámbito incluido en los espacios naturales protegidos.

### **Espacios culturales protegidos.**

No existirán incidencias sobre ningún terreno o ámbito incluido en los espacios culturales protegidos. Entre los espacios culturales protegidos se incluyen los yacimientos arqueológicos y las vías pecuarias entre otros, no viéndose afectados.

### **Valoración de efectos ambientales previsibles.**

Los efectos ambientales previsibles, para la modificación que se pretende realizar donde el objeto es adecuar las alturas existentes al PGOU, manteniendo toda la normativa recogida en el PGOU, pues las Normas Urbanísticas hacen referencia a lo que se determine en los planos de alineaciones, volúmenes y aprovechamientos globales del PGOU, serán los siguientes:

#### ❖ ORDENANZA DE USO PREDOMINANTE: DOTACIONAL.

▪ MEDIO AMBIENTE	
- AIRE	COMPATIBLE
- GEOLOGÍA	COMPATIBLE
- SUELO	COMPATIBLE
- AGUA	COMPATIBLE
- VEGETACIÓN	COMPATIBLE
- FAUNA	COMPATIBLE
- PAISAJE	COMPATIBLE
▪ MEDIO SOCIOECONÓMICO	
- URBANISMO Y USOS DEL SUELO	BENEFICIOSO
- POBLACIÓN	BENEFICIOSO
- ECONOMÍA	BENEFICIOSO
- INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS	BENEFICIOSO
▪ MEDIO CULTURAL	
- PATRIMONIO CULTURAL	COMPATIBLE
- VIAS PECUARIAS	COMPATIBLE



## AYUNTAMIENTO DE CIUDAD REAL

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

Concejalía de Urbanismo

Planeamiento y Oficina de Supervisión de Proyectos.

Desde el punto de vista ambiental, los impactos previsibles en la fase de construcción como generación de ruidos, residuos, deberán ser reducidos y controlados según la legislación aplicable y sujetos a la preceptiva licencia municipal y sectorial en su caso.

### **7. MOTIVACIÓN DE LA APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA.**

La Exposición de Motivos de la Ley 2/2020 presenta por primera vez la definición de dos tipos de procedimientos para la evaluación ambiental de planes y programas. De un lado, aquellos para los que las directivas comunitarias establecen una presunción "iuris et de iure" según la cual, en todo caso, tendrán efectos significativos sobre el medio ambiente y, por tanto, deben ser evaluados antes de su evaluación antes de su aprobación, adopción o autorización, de acuerdo con el procedimiento ordinario. Y los casos restantes, entre los que se encuentran las modificaciones de estos planes, para los que será precisos realizar análisis, bien caso a caso, bien mediante umbrales o bien combinando ambas técnicas, para determinar si tienen efectos significativos sobre el medio ambiente. Este análisis es lo que se ha denominado procedimiento de evaluación simplificado y determinar que, de concluirse que posee efectos significativos, deberá realizarse una evaluación ambiental ordinaria.

Los instrumentos de planeamiento urbanístico y sus modificaciones son "Planes" en terminología ambiental que deben ser sometidos a Evaluación Ambiental Estratégica; la tramitación ambiental de un plan o programa ya no depende de si es Ordenación Estructural o Detallada, en consecuencia todas las modificaciones de planeamiento urbanístico deben tramitarse conforme establece la Sección Segunda procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada para la emisión de informe ambiental estratégico (art. 30 a 35 de la Ley 2/2020).

En base a lo expuesto, se deberá presentar ante la Consejería, junto con la documentación exigida por la legislación sectorial, una solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada, acompañada del borrador del plan o programa y de este documento ambiental estratégico, para su comprobación, tramitación y aprobación conforme se establece en el artículo 30 de la Ley 2/2020.

Esta decisión, formulada a través del informe ambiental estratégico, deberá ser adoptada por el órgano ambiental, teniendo en cuenta el resultado de las consultas realizadas y de conformidad con los criterios establecidos en el anexo V, para aquellos tipos de planes relacionados en el artículo 5.2 de la Ley 2/2020:

*"2. Serán objeto de una evaluación ambiental estratégica simplificada:*

- a) Las modificaciones menores de los planes y programas mencionados en el apartado anterior.*
- b) Los planes y programas mencionados en el apartado anterior que establezcan el uso, a nivel municipal, de zonas de reducida extensión.*
- c) Los planes y programas que, estableciendo un marco para la autorización en el futuro de proyectos, no cumplan los demás requisitos mencionados en el apartado anterior."*

Entre éstos, como ya se ha señalado, esta modificación puntual nº 15 del Plan General de Ciudad Real, se adscribe al tipo de modificaciones menores de planes y programas, considerando como tales los "cambios en las características de los planes o programas ya adoptados o aprobados que no constituyen variaciones fundamentales de las estrategias, directrices y propuestas o de su cronología pero que producen diferencias en los efectos previstos o en la zona de influencia."

Es claro que la Ley 2/2020, a la hora de determinar que se entiende por modificación, se centra en la entidad de los cambios propuestos sobre el plan existente, lo cual, es coherente con la importancia que tiene, a continuación, la valoración de los efectos significativos.



## AYUNTAMIENTO DE CIUDAD REAL

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

Concejalía de Urbanismo  
Planeamiento y Oficina de Supervisión de Proyectos.

Si nos atenemos a esta definición, la modificación puntual que se tramita, cumple claramente con su sentido, ya que los cambios son para una definición y concreción de las alturas existentes de una edificación en una parcela determinada.

Una modificación menor que no incide sobre el modelo territorial definido a través de la clasificación del suelo.

### 8. RESUMEN DE LOS MOTIVOS DE SELECCIÓN DE LAS ALTERNATIVAS CONTEMPLADAS.

La naturaleza de esta modificación no ofrece oportunidades para la valoración de alternativas, puesto que se trata de la definición y concreción de las alturas existentes en el PGOU de una edificación de los años 80 ya existente, manteniendo toda la normativa recogida en el Plan General, pues las Normas Urbanísticas hacen referencia a lo que se determine en los planos de alineaciones, volúmenes y aprovechamientos globales del PGOU, siendo la realidad que en dicha parcela no está determinada la altura.

A lo sumo, pueden considerarse una Alternativa 0 que sería la actual, y la situación propuesta como Alternativa 1.

**Alternativa 0:** Es el estado actual de las Normas Urbanísticas:

Las NNUU, indican en el artículo 2.2.3.b) Edificación en Bloque Aislado (BLQ), las tipologías se establecen en grados donde los tres últimos grupos corresponden a dotacional de uso público:  
Se modifica el texto el artículo 2.2.3.b).

Donde pone:

*"b) Edificación en Bloque Aislado (BLQ).*

*Es aquella edificación retranqueada del eje de la vía de acceso y de los demás linderos. Se establecen siete grados diferenciados por sus aprovechamientos.*

*En el siguiente cuadro se indican los aprovechamientos correspondientes a cada uno de los grados:*

GRADOS	Parcela mín. m <sup>2</sup>	Ocupación %	Nº plantas mín- máx	Altura máxima m	Intensidad m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	Observaciones
BLQ 1	1.000	75	2-5	17	2,2	
BLQ 2	500	50	2-3	10,6	1,2	
BLQ 3	300	40	2-3	10,6	1	
BLQ 4	200	60	1-5	17	1,33	<i>En planta baja para uso comercial y condiciones particulares de BLQ-SE. Es de aplicación el art. 11.3.4.2., justificando la necesidad del uso.</i>
		100	PB	1		
BLQ 5	S/ planos	100	3-4	13,8	3,4	<i>Torreón del Alcázar</i>



## AYUNTAMIENTO DE CIUDAD REAL

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

Concejalía de Urbanismo

Planeamiento y Oficina de Supervisión de Proyectos.

BLQ SE	500	75	1-5 (s.planos)	17	1,4	A utilizar sólo en usos de SE (Servicio y Equipamiento)
BLQ SE	500	75	1-5 (s.planos)	Sin límite	1,4	A utilizar sólo en edificios a construir por Administraciones Públicas con destino a servicios públicos para sus respectivas competencias
BLQ SE 1	500	75	1-6	20,2	1,4	A utilizar solo en la parcela en que se ubicará el nuevo Hospital

*Las condiciones particulares de este tipo de edificación se indican en el Título XI, Cap. III.*

*Los cinco primeros grados considerados dentro de esta tipología se entienden incluidos en el uso Residencial, vivienda colectiva, con independencia de que por el tamaño de la parcela puedan existir edificios de una sola vivienda y, en su caso, en el uso Dotacional. Los dos últimos grados considerados dentro de esta tipología se entienden incluidos en el uso Dotacional.*

*En la tipología BLQ 4, el uso comercial podrá tener la ocupación del 100% de la parcela en planta baja con las condiciones particulares de la tipología del BLQ-SE para este uso concreto. El resto de plantas tendrá las condiciones de BLQ-4.*

*En todo caso se debe presentar un Estudio de Detalle conforme al artículo 11.3.4.2 en su caso.”*

La referencia a “s. planos”, se determina “según planos”. Estos planos son los correspondientes al plano 4 de alineaciones, volúmenes y aprovechamientos globales del PGOU. En caso de no indicar las alturas, se aplicarían las alturas según el cuadro anterior.

Visto lo anterior, en la parcela donde se ubica el antiguo Hospital del Carmen, el PGOU debe adaptarse a la realidad, puesto que el inmueble va a perdurar y con la rehabilitación prevista, se consolidará siendo además, un punto de referencia de la ciudad.

En definitiva, correspondería, concretar las alturas permitidas en el plano correspondiente de alineaciones, volúmenes y aprovechamientos globales en B+10, para evitar posibles diferentes criterios que pudieran surgir y que dieran lugar a considerar que la edificación se encuentra fuera de ordenación, pues se pretende adecuar estas instalaciones a un entorno urbano acorde con el uso de la parcela donde está situada buscando una mejora de la imagen de la ciudad.

En el plano nº 4 de alineaciones, volúmenes y aprovechamientos globales, hoja 757-15, seguiría sin reflejarse la realidad de la parcela, no indicando as alturas existentes.





## AYUNTAMIENTO DE CIUDAD REAL

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

Concejalía de Urbanismo

Planeamiento y Oficina de Supervisión de Proyectos.

### Alternativa 1: Propuesta de modificación:

El artículo 2.2.3.b) debe poner:

“b) Edificación en Bloque Aislado (BLQ).

Es aquella edificación retranqueada del eje de la vía de acceso y de los demás linderos. Se establecen **ocho** grados diferenciados por sus aprovechamientos.

En el siguiente cuadro se indican los aprovechamientos correspondientes a cada uno de los grados:

GRADOS	Parcela mín. m <sup>2</sup>	Ocupación %	Nº plantas mín- máx	Altura máx m	Intensidad m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	Observaciones
BLQ 1	1.000	75	2-5	17	2,2	
BLQ 2	500	50	2-3	10,6	1,2	
BLQ 3	300	40	2-3	10,6	1	
BLQ 4	200	60	1-5	17	1,33	<u>En planta baja para uso comercial y condiciones particulares de BLQ-SE. Es de aplicación el art. 11.3.4.2., justificando la necesidad del uso.</u>
		<u>100</u>	<u>PB</u>	<u>1</u>		
BLQ 5	S/ planos	100	3-4	13,8	3,4	Torreón del Alcázar
BLQ SE	500	75	1-5 (s.planos)	17	1,4	A utilizar sólo en usos de SE (Servicio y Equipamiento)
BLQ SE	500	75	1-5 (s.planos)	Sin límite	1,4	A utilizar sólo en edificios a construir por Administraciones Públicas con destino a servicios públicos para sus respectivas competencias
BLQ SE 1	500	75	1-6	20,2	1,4	A utilizar solo en la parcela en que se ubicará el nuevo Hospital

Las condiciones particulares de este tipo de edificación se indican en el Título XI, Cap. III.

Los cinco primeros grados considerados dentro de esta tipología se entienden incluidos en el uso Residencial, vivienda colectiva, con independencia de que por el tamaño de la parcela puedan existir edificios de una sola vivienda y, en su caso, en el uso Dotacional. Los **tres** últimos grados considerados dentro de esta tipología se entienden incluidos en el uso Dotacional.

En la tipología BLQ 4, el uso comercial podrá tener la ocupación del 100% de la parcela en planta baja con las condiciones particulares de la tipología del BLQ-SE para este uso concreto. El resto de plantas tendrá las condiciones de BLQ-4.

En todo caso se debe presentar un Estudio de Detalle conforme al artículo 11.3.4.2 en su caso.”



## 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 plano nº 4 de alineaciones, volúmenes y aprovechamientos globales, hoja 757-15, se añade la altura "B+10".



Se valora que la aprobación de la Modificación Puntual nº 15 del Plan General de Ciudad Real, incorporaría una mejora pues no dejaría a interpretación alguna las Normas Urbanísticas del PGOU.

De acuerdo con lo expuesto, ambas alternativas se consideran compatibles con el medio ambiente si bien, se vería la alternativa 1 como la más beneficiosa para el Municipio y el entorno.

Con la presente Modificación Puntual, no se altera la clasificación del suelo, no se modifican vías pecuarias, montes de utilidad pública, zonas húmedas catalogadas o terrenos clasificados como suelo rústico con protección natural, y no modifica la clasificación de suelo en Espacios Naturales Protegidos o en espacios de la Red Natura 2000.

Se puede concluir que no existen efectos significativos sobre el medio ambiente, y por lo tanto no se considera necesarias medidas de prevención, de reducción o de corrección de cualquier efecto negativo dada su inexistencia.

### **9. MEDIDAS PREVISTAS PARA PREVENIR, REDUCIR Y CORREGIR CUALQUIER EFECTO NEGATIVO RELEVANTE EN EL MEDIO AMBIENTE DE LA APLICACIÓN DEL PLAN, TOMANDO EN CONSIDERACIÓN EL CAMBIO CLIMÁTICO.**

Las consecuencias del urbanismo sobre el cambio climático constituyen un aspecto que suscita una atención creciente en la comunidad científica y de los programas y directivas comunitarias.

Aunque la magnitud de estas implicaciones no esté suficientemente clara, parece evidente que existen ciertos factores vinculados a la urbanización del territorio que pueden ser determinantes en el agravamiento del calentamiento global. Entre las más inmediatas se encuentran las emisiones de gases contaminantes y, en particular, en lo referido a las ciudades, aquellas derivadas del uso masivo de medios de transporte, especialmente el vehículo privado.

En este escenario, la evaluación que la Modificación nº15 del PGOU tiene sobre el cambio climático se entiende que puede resultar irrelevante. La valoración de la incidencia climática de esta modificación excede, con mucho el propósito y naturaleza de la misma, siendo prácticamente inexistente cualquier afección a este respecto.



## AYUNTAMIENTO DE CIUDAD REAL

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

Concejalía de Urbanismo  
Planeamiento y Oficina de Supervisión de Proyectos.

Se puede concluir que no existen efectos significativos sobre el medio ambiente, y por lo tanto no se considera necesarias medidas de prevención, de reducción o de corrección de cualquier efecto negativo dada su inexistencia.

### 10. DESCRIPCIÓN DE LAS MEDIDAS PREVISTAS PARA EL SEGUIMIENTO AMBIENTAL DEL PLAN.

El 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 en su artículo 22.6, dispone:

*"Las Administraciones competentes en materia de ordenación y ejecución urbanísticas deberán elevar al órgano que corresponda de entre sus órganos colegiados de gobierno, con la periodicidad mínima que fije la legislación en la materia, un informe de seguimiento de la actividad de ejecución urbanística de su competencia, que deberá considerar al menos la sostenibilidad ambiental y económica a que se refiere este artículo.*

*Los Municipios estarán obligados al informe al que se refiere el párrafo anterior cuando lo disponga la legislación en la materia y, al menos, cuando deban tener una Junta de Gobierno Local.*

*El informe a que se refieren los párrafos anteriores podrá surtir los efectos propios del seguimiento al que se refiere la legislación de evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente, cuando cumpla todos los requisitos en ella exigidos."*

El Ayuntamiento de Ciudad Real, elaborará periódicamente un informe de seguimiento de la actividad de ejecución urbanística donde se considerará la sostenibilidad ambiental. Con este informe de seguimiento, se da por cumplidos los requisitos exigidos por la Ley 2/2020 para la evaluación estratégica de planes y programas.

En Ciudad Real, a 7 de abril de 2021

La Jefe de Sección de Planeamiento  
y Operaciones Estratégicas

Conforme:  
Jefe de Servicio de Planeamiento y  
Supervisión de Proyectos

