

**EXCELENTÍSIMO AYUNTAMIENTO DE CIUDAD REAL**



**CONCEJALÍA DE URBANISMO Y ADMINISTRACIÓN ELECTRÓNICA  
PLANIFICACIÓN Y OPERACIONES ESTRATÉGICAS**



**MODIFICACIÓN N°12 DEL P.G.O.U.  
MODIFICACIÓN DE LA TIPOLOGÍA BLQ-4 DE LAS  
NNUU DEL PGOU DE CIUDAD REAL.**

Arquitecto Municipal  
Ramón Sánchez-Valverde Cornejo

Diciembre 2017



# MODIFICACIÓN Nº 12 DEL PGOU. MODIFICACIÓN DE LA TIPOLOGÍA BLQ-4 DE LAS NNUU DEL PGOU DE CIUDAD REAL.

## 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 DEL ÁMBITO AFECTADO.

#### 1.4. OBJETO, CONVENIENCIA Y JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN.

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

#### 1.5. DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL VIGENTE.

#### 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 del 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. DOCUMENTACIÓN DE LA MODIFICACIÓN.

- Memoria informativa y justificativa.
- Planos.
- Documento refundido de las Normas Urbanísticas.

## **1. MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA.**

### **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).
- 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. 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 la modificación propuesta tiene carácter puntual y que en ningún caso representa 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.**

El presente documento de modificación puntual es conforme al Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 27 de noviembre de 2017, donde se acuerda el inicio de los trabajos de redacción, elaboración y tramitación de la modificación descrita (MODIFICACIÓN Nº 12 DEL PGOU DE CIUDAD REAL. MODIFICACION DE LA TIPOLOGIA BLQ-4 DE LAS NN.UU. DEL PGOU DE CIUDAD REAL), encomendándose dicha gestión a la Unidad Administrativa de Planificación y Operaciones Estratégicas.

### **1.3. IDENTIFICACIÓN DEL ÁMBITO AFECTADO.**

La modificación propuesta, afecta determinados artículos de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana vigente para usos y tipologías concretos.

### **1.4. OBJETO, CONVENIENCIA Y JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN.**

#### **1.4.1. Objeto.**

La modificación que se propone tiene como elemento común a la tipología BLQ-4 de las NN.UU. del PGOU de Ciudad Real, donde existe una demanda de modificar las condiciones urbanísticas que afectan a la planta baja para un uso exclusivo comercial con una ocupación del 100%, y en plantas superiores mantener todas las condiciones urbanísticas de la tipología asignada.

La petición se realiza a instancias de interesados y por el Servicio de Licencias.

Además, existe un acuerdo de la Comisión Municipal de Gobierno de 5 de agosto de 2002, donde se pronuncia favorablemente a la modificación del PGOU, en base al informe municipal.

Esta modificación afectaría a las tipologías contenidas en las NN.UU. PGOU aprobado en 1997 así como a los Sectores y Unidades de Ejecución desarrollados que asuman esta tipología y remitan las condiciones urbanísticas a las NN.UU. del PGOU.

En esta última situación, se deben incluir, otras tipologías, que por denominación o por características de la ordenanza de aplicación, deben incluirse, por estar incluidas en ámbitos de desarrollo del PGOU e incorporadas al suelo urbano y en particular al Sector S-CORR ya incluido en el suelo urbano consolidado.

#### **1.4.2. Conveniencia y justificación de la modificación.**

La modificación puntual se realiza con el objetivo de dar un uso comercial a la planta baja con una ocupación del 100%, eliminando las condiciones de ocupación y retranqueos a linderos de la tipología BLQ-4, aplicando a esta planta las condiciones asimilables a las de la tipología BLQ-SE (Bloque Aislado de Servicios y Equipamientos).

La aplicación a la planta baja de la tipología BLQ-SE, obliga al uso comercial donde la eliminación de los retranqueos facilita el uso de la parcela en la planta baja con el citado uso además de los accesos a los pisos superiores y bajo rasante. Los pisos superiores mantendrán las condiciones particulares de la tipología BLQ-4 y la planta baja las de BLQ-SE.

En ningún caso se superarán las condiciones urbanísticas de la parcela que corresponden a la tipología BLQ-4 del art. 2.2.3.1.b), quedando modificada la ocupación máxima en el 100%.

Los usos compatibles con el uso predominante Residencial, según el artículo 2.2.2 del PGOU, son, entre otros:

*"Comercial:*

- 1. Comercio de uso diario y especializado (en planta baja),*
- 2. Establecimientos por secciones, galerías y centros comerciales (en planta baja y plantas de piso general) ... "*

La tipología edificatoria de Bloque Aislado, según el artículo 11.3.4.1, debe cumplir las siguientes condiciones:

*"a) La anchura máxima no será superior a dieciocho (18) metros.*

*b) En sentido longitudinal, la edificación tendrá una longitud máxima de cuarenta (40) metros.*

*c) Podrán unirse varios cuerpos de edificación, quebrando la directriz longitudinal siempre que la figura que formen quede inscrita en un círculo de diámetro no mayor que cincuenta y cinco (55) metros y la longitud de cada cuerpo no duplique su anchura."*

En la tipología edificatoria de Bloque Aislado de Servicios y Equipamientos, según el artículo 11.3.4.3:

*"No hay limitaciones respecto de las dimensiones máximas del bloque... "*

Las condiciones de los distintos usos, se rigen por lo dispuesto en los títulos IX, X y XI de las NNUU del PGOU y particularmente lo regulado en el capítulo III del título XI.

### 1.5. DETERMINACIONES DE LAS MODIFICACIONES PROPUESTAS.

La modificación quedaría como sigue:

“2.2.3.1)

...

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 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	<p><u>En planta baja para uso comercial y condiciones particulares de BLQ-SE.</u>  <u>Es de aplicación el art. 11.3.4.2., justificando la necesidad del uso.</u></p>
		<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 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.

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

## **1.6. JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA.**

### **1.6.1. Justificación de la solución propuesta.**

La modificación de las Normas Urbanísticas del PGOU, afecta a las parcelas de uso Residencial de tipología BLQ-4 y se pretende dar un uso comercial a la planta baja con una ocupación del 100%, eliminando las condiciones de ocupación y retranqueos a linderos de la tipología BLQ-4, aplicando a esta planta las condiciones asimilables a las de la tipología BLQ-SE (Bloque Aislado de Servicios y Equipamientos). Esto permite mejorar en ámbitos residenciales de tipología de BLQ-4, la implantación de superficies comerciales con sus dotaciones correspondientes en nuevas construcciones y con accesos directos desde el espacio público e independiente de las zonas residenciales de la propia parcela en la que coexistan.

### **1.6.2. Justificación de la categoría de suelo urbano asignada.**

El suelo está clasificado en todos los casos como suelo urbano consolidado.

### **1.6.3. Justificación del cumplimiento de los artículos 31 del TRLOTAU, 21 y 24 del 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 detallada, 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.

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 determinaciones modificadas forman parte de las correspondientes a la ordenación detallada del Plan General, según se identifica y distingue expresamente en las Normas Urbanísticas del PGOU, además de los usos previstos en el art. Art. 2.2.3.



### **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 39.7.2) del TRLOTAU y artículo 152.2 del Reglamento de Planeamiento, se trata de una innovación de determinaciones de ordenación detallada.

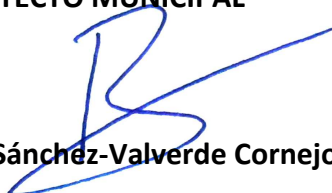
## **2. DOCUMENTACIÓN DE LA MODIFICACIÓN.**

En aplicación del art. 39.2 del TRLOTAU y 121 del Reglamento de Planeamiento, la presente modificación del PGOU consta de:

- Memoria informativa y justificativa.
- Planos:
  - Plano I-01. Calificación de suelo. Parcelas con calificación BLQ-4.
- Documento refundido de las Normas Urbanísticas.

**En Ciudad Real, a 20 de diciembre de 2017**

**ARQUITECTO MUNICIPAL**



**Fdo.: Ramón Sánchez-Valverde Cornejo**



**ANEXO. PLANO**



USOS PRIVADOS										
Vivienda										

Infraestructuras		USOS PUBLICOS		Espacios Libres	
Dotacional		Dotacional		Espacios Libres	