

**EXCELENTÍSIMO AYUNTAMIENTO DE CIUDAD REAL**



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



**MODIFICACIÓN Nº 16 DEL P.G.O.U. DE CIUDAD REAL  
DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN PZA (UE-PZA)**

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

Arquitecto Municipal.  
Ramón Sánchez-Valverde Cornejo

Enero 2022

**MODIFICACIÓN Nº 16 DEL P.G.O.U. DE CIUDAD REAL DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN PZA  
(UE-PZA)**

ANEXO

EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATEGICA SIMPLIFICADA

DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

**ÍNDICE**

01. ANTECEDENTES.....	3
02. OBJETIVOS DE LA MODIFICACIÓN DEL PGOU .....	4
03. ALCANCE Y CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN.....	4
04. DESARROLLO PREVISIBLE DE LA MODIFICACIÓN. ....	5
05. CARACTERIZACIÓN DE LA SITUACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE ANTES DEL DESARROLLO DE LA MODIFICACIÓN. ....	6
06. EFECTOS AMBIENTALES PREVISIBLES. ....	9
07. MOTIVACIÓN DE LA APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA.....	10
08. RESUMEN DELOS MOTIVOS DE SELECCIÓN DE LAS ALTERNATIVAS CONTEMPLADAS. ....	11
09. 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. ....	12
10. DESCRIPCIÓN DE LAS MEDIDAS PREVISTAS PARA EL SEGUIMIENTO AMBIENTAL DEL PLAN. ....	12

## **EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATEGICA SIMPLIFICADA**

### **1. ANTECEDENTES.**

Por encargo y designación de la Junta de Gobierno Municipal, se realiza la documentación técnica de la modificación y por tanto también el presente Documento Ambiental Estratégico (DAE) de la Modificación nº 16 del PGOU de Ciudad Real de la Unidad de Ejecución PZA (UE-PZA).

En fecha 17 de Mayo de 2021 la Junta de Gobierno Local acuerda el inicio de los trabajos de redacción, elaboración y tramitación de la MODIFICACIÓN DE LA UE-PZA DEL PGOU DE CIUDAD REAL.

El técnico redactor del DAE, es Ramón Sánchez-Valverde Cornejo, Funcionario y Arquitecto, adscrito al Servicio de Planificación de la Concejalía de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Ciudad Real.

De conformidad con el art. 10.2) del TRLOTAU<sup>1</sup>:

*“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<sup>2</sup>, 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” (artículos del 30 al 35 de la Ley 2/2020).

---

<sup>1</sup> 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**. DOCM 27 de 21 de mayo de 2010.

<sup>2</sup> Ley 2/2020, de 7 de febrero, de **Evaluación Ambiental de Castilla-La Mancha**. DOCM 30, de 13 de febrero de 2020.

La presente modificación puntual nº 16 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 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.**

Se propone la eliminación de la UE-PZA para facilitar la regeneración del ámbito con los parámetros definidos en las Normas Urbanísticas del PGOU y del área de reparto a los efectos de mantener el volumen y edificabilidades de esta zona, donde el desarrollo será por parcela o edificio, facilitando su intervención individual y acorde con la propuesta de ordenación que derive esta modificación que será sensiblemente parecida en el entorno salvo en el centro de la manzana y pasaje, donde en tanto no se produzca la renovación de la edificación, se propone mantener el trazado actual del Pasaje y las dimensiones de los patios, así como el techo de edificabilidad y número de plantas existentes.

No obstante, cuando se pretenda realizar obras de nueva planta sustituyendo los edificios existentes se deberá presentar un Estudio de Detalle de ordenación de volúmenes y alineaciones del Pasaje manteniendo el trazado del mismo, por ser un elemento singular de la manzana.

La modificación que se propone, es la eliminación de la Unidad de Ejecución, programada por el PGOU y como ordenación estructural definida en el artículo 24.1.a.c) del TRLOTAU donde se establece como ordenación estructural la delimitación preliminar de sectores de planeamiento parcial o de ámbitos de reforma interior y la adopción de una ordenanza reguladora para la zona interior.

La particularidad de esta Unidad de Ejecución es que coincide con el área de reparto, donde la cesión indicada (viario) corresponde al objeto indicado en la ficha de gestión que ha perdido su vigencia y no hay previsión de su desarrollo, por lo que solo quedarían el resto de parámetros

vinculantes relativos al Aprovechamiento tipo, el aprovechamiento patrimonializable, la edificabilidad máxima y el nº máximo de viviendas.

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

Los instrumentos de planeamiento de desarrollo tienen como principal objeto la ordenación detallada de los sectores u otros ámbitos a los que se apliquen, tal y como se establece en el artículo 17 y determinaciones del art. 24 del TRLOTAU, respecto a la ordenación detallada y estructural. Además el artículo 20 del RP<sup>3</sup>, establece las determinaciones de la ordenación detallada

Así mismo la modificación de los planes generales se regula en el art. 39 del TRLOTAU y 118 y 119 del RP, donde no se dan los requisitos de revisión del PGOU respecto a la reconsideración de los elementos del contenido de la ordenación urbanística no subsumible en el artículo 117 del RP y por tanto requiere su modificación.

A los efectos de efectos de su tramitación, la modificación de los elementos del contenido del Plan de General, tendrá en cuenta dicha distinción, debiendo ajustarse a las reglas propias de la figura de planeamiento a que correspondan, por su rango o naturaleza, las determinaciones por ella afectadas.

Las Normas Urbanísticas del PGOU, quedarían como sigue a continuación:

1. Se elimina la Unidad de Ejecución UE-PZA y se actualiza la ficha de Áreas de Reparto y de Unidades de Ejecución de la documentación contenida en las fichas de gestión correspondiente a las Normas Urbanísticas del PGOU (se adjunta en Anexo 01 y 02).
2. La ficha de "Áreas de Reparto y Unidades de Ejecución" (se adjunta en Anexo 03). Se elimina la Unidad de ejecución PZA (UE-PZA), y se incluyen las observaciones siguientes:

Las parcelas del interior de la manzana, están vinculadas al desarrollo de las construcciones del perímetro exterior por lo que esta circunstancia debe ser tenida en cuenta a la hora de su desarrollo y ejecución en ambas ubicaciones (perímetro exterior e interior de manzana).

El ámbito de actuación, y que mantiene el área de reparto, como zona de ordenación urbanística y con los parámetros de los aprovechamientos tipo y patrimonializable determinados y a justificar en cada parcela donde se incremente la edificabilidad respecto a la preexistente.

Por tanto, el aprovechamiento municipal, se obtendrá en cada actuación de edificación, en el procedimiento regulado en el PGOU y previamente a la concesión de la licencia urbanística.

En cuanto a la dotación de plazas de aparcamiento, como mínimo, se determinará conforme a las NNUU. Los distintos niveles de las plantas bajo rasantes, tendrán la misma cota que el aparcamiento municipal de la Plaza Mayor, e integrarán en la ejecución de la obra nueva la posibilidad de acceder a los mismos por el citado aparcamiento municipal a los efectos de reducir los accesos por la vía pública.

En caso de no ser posible en el momento de ejecución de la edificación, se reservarán los espacios necesarios y quedarán reflejadas las circunstancias de servidumbres y conexiones que impliquen otras propiedades, tanto en el proyecto de ejecución de la edificación como en la constitución de los documentos públicos procedentes, principalmente la escritura de división horizontal y conforme al título VII del código Civil.

---

<sup>3</sup> Decreto 248/2004, de 14 09 2004, por el que se aprueba el **Reglamento de Planeamiento** de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística. DOCM 179 de 28 de septiembre de 2004.

3. Se modifica el plano nº 5A de Ordenación, Gestión del Suelo Urbano, hoja 7, con la nueva ordenación.

4. Se modifica el plano nº 3 de Ordenación, Calificación, hoja 757-20, con la nueva ordenación.

5. Se modifica el plano nº 4 de Ordenación, alineaciones, volúmenes y aprovechamientos globales, hoja 757-20, con la nueva ordenación.

6. Se modifica la ordenación del ámbito correspondiente al área de reparto MC2P, manteniendo el pasaje y la edificación que lo estructura en dos situaciones: La actual y la reedificación donde el perímetro exterior con el viario, mantiene las determinaciones del PGOU con la ordenación establecida en los planos 3 y 4 de ordenación del PGOU modificados, respecto a la ordenación del ámbito.

a. En resumen quedaría el **perímetro exterior** (alineación frente de fachada):

Este perímetro coincide con la alineación de las parcelas indicadas en el PGOU y en las calles Alfonso X el Sabio, Postas, Mercado Viejo y Plaza Mayor, manteniendo la continuidad indicada en el plano de alineaciones modificado.

Se mantiene la tipología edificatoria, parámetros edificatorios y usos determinados en el PGOU y adecuarlos al entorno cercano.

Tipología edificatoria:	MC-2
Ocupación:	100% en planta baja 20 m. de fondo máximo en plantas superiores
Nº de plantas:	Plaza Mayor, B+3+ático c/ Mercado Viejo, B+3+ático c/ Postas, B+3+ático c/ Alfonso X, B+4
Uso predominante:	Residencial

Será de aplicación directa y fundamentalmente el artículo 2.2.2.A), 2.2.3.1.a) y las condiciones particulares de esta tipología y uso (MC-2 residencial), serán las indicados en el Título X, capítulo II y Título XI, capítulo IX, de las NNUU del PGOU.

b. En el **interior de manzana** (Pasaje de San Isidro), y en tanto no se produzca la renovación de la edificación, se propone mantener el trazado actual del Pasaje, las dimensiones de los patios, así como el techo de edificabilidad y número de plantas existentes.

En el artículo 2.2.3.a), se incorpora el grado MC-3 y se añade un párrafo al final del apartado, quedando como sigue:

“a) **Edificación en Manzana Cerrada (MC).**

Es aquella que ocupando toda la alineación exterior tiene su fachada posterior paralela a aquélla y a una distancia máxima que varía en función de los dos grados que se establecen:

- 1) MC-1 Quince (15) metros de fondo.
- 2) MC-2 Veinte (20) metros de fondo.
- 3) MC-3 Condiciones particulares interior de manzana área de reparto MC2P.

El cálculo del aprovechamiento real total sobre la parcela vendrá definido por el resultado de multiplicar el número máximo de plantas permitido por el área comprendida entre las dos alineaciones, exterior e interior, situada una de la otra a quince (15) metros de distancia en el grado MC-1 y a veinte (20) metros de distancia en el grado MC-2 y/o medianerías o colindantes, habiéndose añadido en esta medición los vuelos permitidos en las alineaciones exterior e interior. Sobre esta superficie se permiten los descuentos indicados en el apartado 2 del artículo 11.2.3.

El aprovechamiento en parcelas calificadas como uso Dotacional en el ámbito de las tipologías de Manzana Cerrada en cualquiera de sus grados queda limitado por el número de plantas fijado en los planos de Alineaciones, Volúmenes y Aprovechamientos globales aunque se permite la ocupación total de la parcela. Esta situación es válida sólo para las parcelas de uso exclusivo Dotacional señaladas en los planos de Calificación del suelo. En estas parcelas no se admitirá la compatibilidad de usos indicada en el artículo anterior, debiendo estar destinadas al uso específico con el que aparecen calificadas en los planos de Calificación de suelo.

GRADOS	Parcela mín. m <sup>2</sup>	Ocupación		Nº plantas
		Frente en m		
MC-1	80	El de la parcela (min.4 m)	15	Según planos
MC-2	80	El de la parcela (min.4 m)	20	Según planos
MC-3 (1)	80			Según planos

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

Los tres 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.

#### (1) Edificación en Manzana Cerrada grado 3 (MC-3).

En la zona determinada en el plano 3 de calificación, se incorpora un grado más a la tipología MC, MC-3, exclusivamente para la edificación alrededor de los patios del Pasaje y aplicable en el caso de realizar obras de nueva planta sustituyendo los edificios existentes, debiéndose presentar un Estudio de Detalle de ordenación de volúmenes y alineaciones del Pasaje y sus patios con las siguientes condiciones:

1. Los tramos de pasaje cubierto deberán alcanzar un ancho libre mínimo de 4,50 m.
- 2.- Los patios interiores vinculados al pasaje, tendrán que aumentar su superficie en planta de forma que se facilite el tránsito de un vehículo de emergencia o policía de un extremo a otro del pasaje, y permitirán la inserción de una circunferencia de 10 metros de diámetro como mínimo.
- 3.- Alrededor de cada patio se podrá construir 10 m. de fondo con una altura equivalente a B+4 plantas. Sobre la zona de pasaje cubierto se podrán construir 4 plantas.
4. El uso permitido serán residencial con todos sus usos compatibles de acuerdo con las condiciones establecidas por las normas urbanísticas del PGOU.

Será de aplicación directa las condiciones de la edificación, condiciones particulares del uso residencial y los compatibles, y las condiciones particulares de esta tipología y uso (MC-2 residencial), serán las indicadas en el Título X, capítulo II y Título XI, capítulo IX, de las NNUU del PGOU.

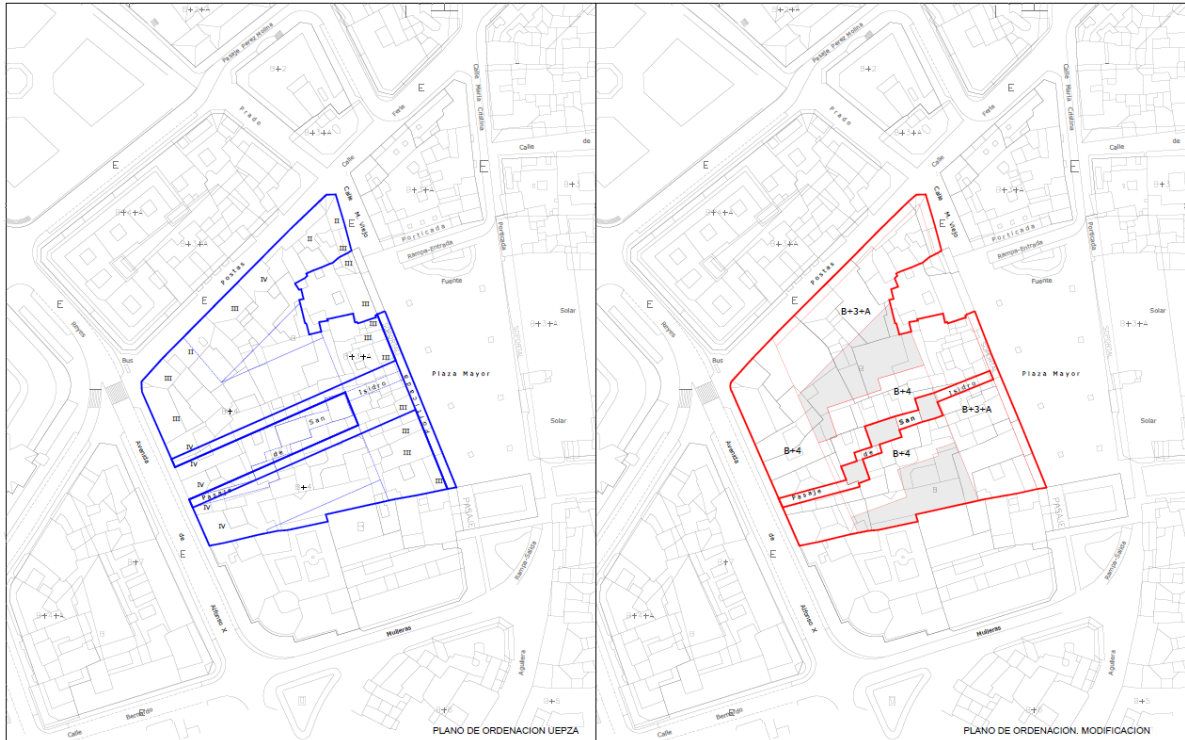
En caso de mantenerse la situación actual y en tanto no se renueve la edificación se mantendrán las condiciones actuales de ocupación y edificabilidad y en todo caso se velará por las condiciones de seguridad, salubridad y ornato público de terrenos y construcciones.”

Al objeto de evitar una innecesaria repetición de aspectos ya recogidos en el Plan General, este documento, en su parte normativa, contiene una amplia remisión al planeamiento general, limitándose a regular los aspectos específicos de la ordenación prevista.

Las Normas Urbanísticas definitivamente aprobadas, se encuentran en la dirección siguiente:

<http://www.ciudadreal.es/la-ciudad/urbanismo/planificacion-y-operaciones-estrategicas/modificaciones.html>

La ordenación comparativa de la situación actual y la propuesta sería:



*(Se adjunta el documento completo de la modificación)*

#### 4. DESARROLLO PREVISIBLE DE LA MODIFICACIÓN.

La modificación planteada, afecta al suelo urbano clasificado por el PGOU, entendiéndola como una única zona de ordenación urbanística y por ello se tramita la modificación del PGOU, acorde con el artículo 37 del TRLOTAU. Esta modificación afecta a la gestión de la UE-PZA, que tras su eliminación, adquiere los deberes y derechos del suelo urbano definidos en el PGOU destacando que en suelo urbano, cuando no se actúe a través de Unidades de Ejecución, los ajustes entre el aprovechamiento real permitido en una parcela y el susceptible de apropiación por parte del propietario de la misma se producirán, mediante acuerdo de adquisición, compra o cesión de los aprovechamientos precisos. El aprovechamiento susceptible de apropiación por parte del propietario se calculará conforme a lo dispuesto en el art. 2 del Real Decreto-ley 5/1996, de 7 de junio, de medidas liberalizadoras en materia de suelo y de Colegios Profesionales (en adelante RDL 5/96) y en el epígrafe 5.2.4 de la Memoria del PGOU, y así se determina en el artículo 3.5.1 de las Normas Urbanísticas del PGOU (en adelante NNUU).

Entre otras determinaciones definidas en el documento técnico de modificación se establecen dos situaciones en el desarrollo del interior de la manzana, donde se pretende un desarrollo mediante un estudio de detalle, en el caso de la renovación de la edificación, y la situación actual con el mantenimiento de los inmuebles.

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

##### a) Encuadre geográfico:

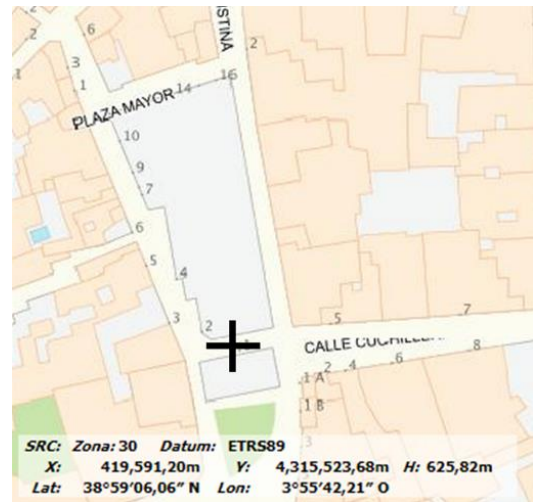
Las coordenadas son las siguientes, respecto del edificio del Ayuntamiento en el centro de la ciudad, ubicado en la Plaza Mayor.

Los datos de población y de ocupación del territorio son:



<b>13034</b>	Población*	Superficie	Densidad
<b>Ciudad Real</b>	<b>75.104</b>	<b>284,98</b>	<b>262,89</b>

Fuente INE.  
 Unidades: Población: personas.  
 Superficie: Km<sup>2</sup>.  
 Densidad: personas/km<sup>2</sup>  
 \* A fecha de 1/1/2021



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.

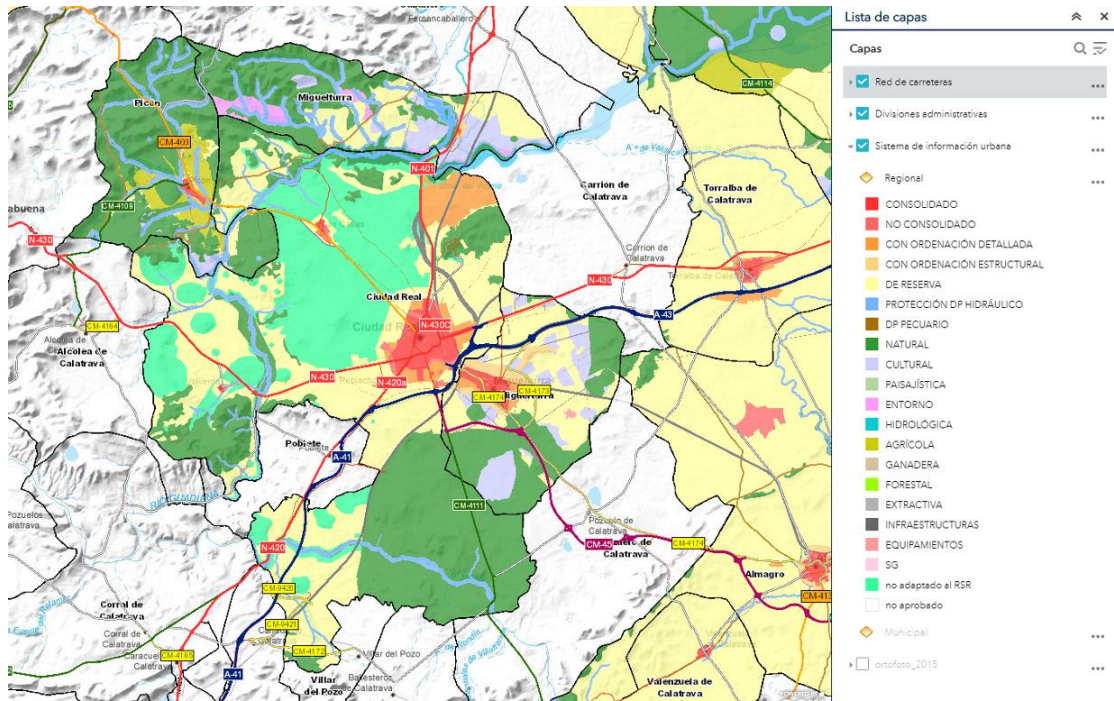
En resumen, los materiales y la morfología indican una actividad predominantemente efusiva, capaz de dar volcanes en cúpula y en forma de domos con coladas; una actividad mixta, con piroclastos junto al foco emisor y derrame de lavas y una actividad explosiva, que forma cráteres en las rocas cuarcíticas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

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 Enebro (*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*).



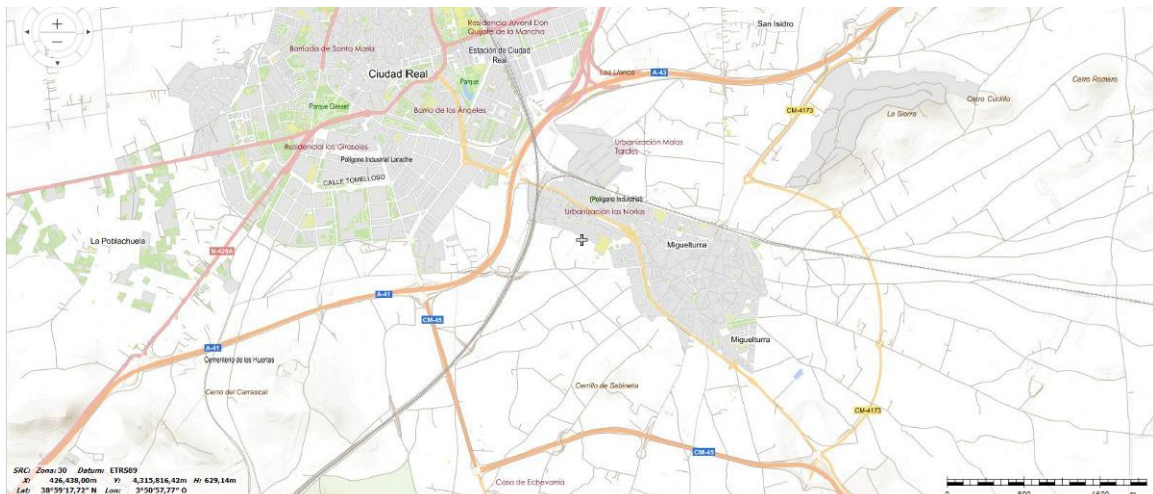
Fuente: Sistema de Información Urbana de Castilla-La Mancha  
Usos y protecciones del suelo

**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.

La creación del campus universitario de Ciudad Real (1985), como parte de la (UCLM 1982), y la instalación de una estación con parada del TAV o AVE en su línea Madrid-Sevilla (1992), han contribuido a intensificar los flujos de conexión con la red de ciudades españolas y a la descentralización de Madrid dando numerosas oportunidades a diversos sectores económicos, profesionales y educativos.

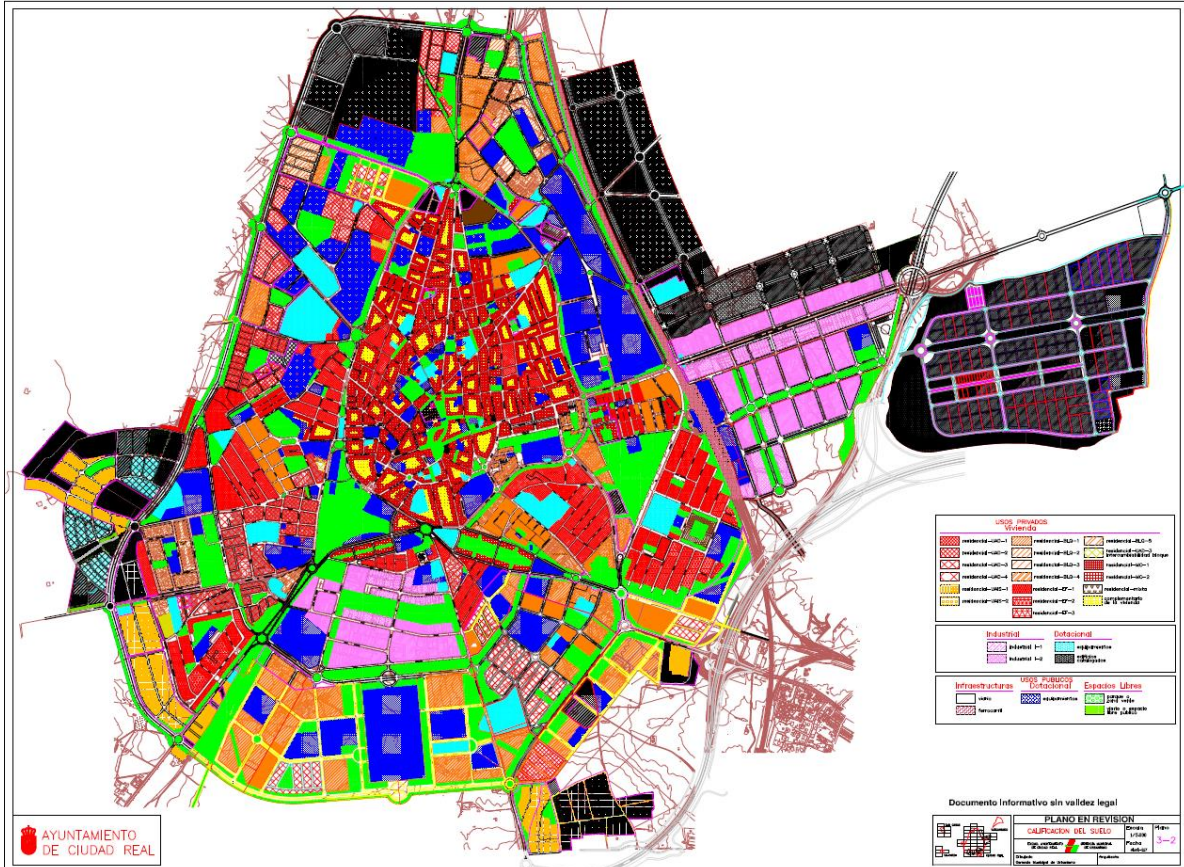
El factor ferroviario unido al desarrollo de autovías en nuestro entorno, A-43, A-41 y CM-45, a inducido a un crecimiento de la actividad que centraliza la comarca incluso en ámbitos superiores como el provincial y el regional.



Fuente: SIGNA  
Redes de Carreteras y ferrocarril

**c) Desarrollo y crecimiento urbano.**

El desarrollo de los planteamientos del PGOU ha sido positivo, incrementando el suelo calificado como urbano, y como exponente todo el entorno que rodea al Hospital General Universitario de Ciudad Real, incrementando a su vez los usos residencial, comercial terciario e industrial. Todo ello repercute en nuevas oportunidades de dotaciones públicas y privadas que cubran las necesidades de los ciudadanos.



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, y la previsión del PGOU de la actuación en el ámbito a modificar.

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.

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.**

La Modificación, afecta únicamente a suelo urbano consolidado, por lo que no existirán incidencias sobre ningún terreno o ámbito incluido en los espacios naturales protegidos.

#### **Espacios culturales protegidos.**

La Modificación, solo afecta suelo urbano consolidado por lo que 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.

No obstante en el desarrollo de las actuaciones edificatorias, se tendrán en cuenta los elementos catalogados y protegidos a efectos de la Ley 4/2013 de 16 de mayo, del Patrimonio Cultural de Castilla-La Mancha.

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

Los efectos ambientales previsibles en función de las ordenanzas en suelo urbano que forman parte del Normas Urbanísticas 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

##### ❖ Ordenanza uso predominante: residencial

▪ 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

Los impactos ambientales directo no se dan, puesto que de la modificación propuesta no se derivan actuaciones inmediatas ni generan ningún tipo de residuo ni afectación ambiental, puesto que solo se ordena un ámbito con los usos ya previstos anteriormente por el PGOU y mejoran y facilitan dichos usos respecto de otras zonas de la ciudad con falta de espacios adecuados.

En todo caso, los impactos previsibles se dará en la fase de construcción de las edificaciones (generación de residuos, ruido, riesgo de accidentes...) que deberá ser reducidos conforme a 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.

Si nos atenemos a esta definición, la modificación puntual que se tramita, cumple claramente con su sentido, ya que los cambios son para una ordenación sobre usos ya permitidos en un ámbito que no se ha desarrollado en una zona central de la ciudad, y donde los cambios se restringen a la modificación de las Normas Urbanísticas y gestión en suelo urbano.

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 ofrece pocas oportunidades para la valoración de alternativas, puesto que se trata de considerar la modificación de la gestión de un ámbito concreto de la ciudad del cual deriva la actuaciones edificatorias.

A lo sumo, pueden considerarse la situación antes (Alternativa 0), y la situación propuesta (Alternativa 1), valorando que la aprobación de la Modificación Puntual del PGOU de Ciudad Real incorporaría mejora en cuanto a la planificación de usos acorde con la tipología propuesta y usos compatibles al predominante en las Normas Urbanísticas del suelo urbano, así como favorecer la actividad social y económica del centro de la ciudad y mejorando las condiciones ambientales y de eficiencia energética del ámbito determinado por el área de reparto.

De acuerdo con lo expuesto, se consideran comparativamente las alternativas 0 y 1 compatibles con el medio ambiente si bien, se vería la alternativa 2 como la más beneficiosa para el Municipio y el entorno.

Con la presente Modificación Puntual del PGOU, no se altera la clasificación del suelo a urbanizable, 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.**

Con la presente Modificación del PGOU, no se altera la clasificación del suelo a urbanizable, 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.

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 del PGOU tiene sobre el cambio climático resulta 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, sin embargo en el ámbito concreto y en el entorno que delimita la Ronda de Ciudad Real, se aplicaría la Ley 7/2021, de 20 de mayo, de cambio climático y transición energética (BOE 121 de 21 de mayo de 2021) donde el objetivo es, "asegurar el cumplimiento, por parte de España, de los objetivos del Acuerdo de París, adoptado el 12 de diciembre de 2015, firmado por España el 22 de abril de 2016 y publicado en el «Boletín Oficial del Estado» el 2 de febrero de 2017; facilitar la descarbonización de la economía española, su transición a un modelo circular, de modo que se garantice el uso racional y solidario de los recursos; y promover la adaptación a los impactos del cambio climático y la implantación de un modelo de desarrollo sostenible que genere empleo decente y contribuya a la reducción de las desigualdades".

El objetivo de esta Ley 7/2021, se desarrollará en diversas actuaciones promovidas por las AAPP.

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, sin descontar los objetivos relacionados con la protección y promoción de la salud pública, accesibilidad universal, protección de colectivos vulnerables, con especial consideración a la infancia, igualdad entre mujeres y hombres, calidad y seguridad de suministro de energía y cooperación, colaboración y coordinación entre las Administraciones Públicas, principalmente.

## **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 lo siguiente:

*"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 (Título III, capítulo 1) para la evaluación estratégica de planes y programas.

**En Ciudad Real, a 14 de febrero de 2022  
EL ARQUITECTO MUNICIPAL**



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