

EXCELENTÍSIMO AYUNTAMIENTO DE CIUDAD REAL



ÁREA DE GOBIERNO DE URBANISMO Y PROMOCIÓN ECONÓMICA

Concejalía de Urbanismo

SERVICIO DE PLANEAMIENTO Y OFICINA DE SUPERVISIÓN DE PROYECTOS



MODIFICACION Nº19 DEL PGOU DE CIUDAD REAL
CONVENTO DE LA INMACULADA CONCEPCIÓN
(Convento de las Terreras)

Modificación de la pormenorización del uso

MEMORIA

DILIGENCIA. - Para hacer constar que este documento ha sido APROBADO INICIALMENTE, por Acuerdo del PLENO, por el Ayuntamiento de Ciudad Real de fecha:
25 DE ABRIL DE 2025
La jefa de sección jurídica
Firmado por:
VILLANUEVA
CIUDAD PUBLICIDAD
- DNI ***6035**
el día
08/05/2025 con

MODIFICACION Nº 19 DEL PGOU CIUDAD REAL CONVENTO DE LA INMACULADA CONCEPCIÓN (Convento de las Terreras) Modificación de la pormenorización del uso

DILIGENCIA. - Para hacer constar que este documento ha sido APROBADO INICIALMENTE, por Acuerdo del PLENO, por Ayuntamiento de Ciudad Real de fecha:
25 DE ABRIL DE 2025
La Jefe de sección jurídica
Firmado por
VILLANUEVA
CIUDAD FELICIDAD
- DNI ***6035**
el día
08/05/2025 con

INDICE

1. MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA.

1.1. ANTECEDENTES.

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

1.2. JUSTIFICACIÓN DETALLADA DE LA MODIFICACIÓN

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

1.3. IDENTIFICACIÓN DE LOS ÁMBITOS AFECTADOS.

- 1.3.1. Información urbanística.

1.4. OBJETO, CONVENIENCIA Y JUSTIFICACIÓN DE LAS MODIFICACIONES.

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

1.5. DETERMINACIONES DE LAS MODIFICACIONES PROPUESTAS.

1.6. JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA.

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

1.7. TRAMITACIÓN.

2. DOCUMENTACION DE LA MODIFICACIÓN.

Plano 3 hoja 758-11. Calificación del suelo.

3. INFORME DE IMPACTO DE GÉNERO

4. ANEXO EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA

DILIGENCIA - Para hacer constar que este documento ha sido APROBADO INICIALMENTE, por Acuerdo del PLENO, por el Ayuntamiento de Ciudad Real de fecha: 25 DE ABRIL DE 2025

La jefa de sección jurídica

Firmado por VILLAMUEVA - DNI ***6035** el día 08/05/2025 con

1. MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA.

Por Decreto número 2022/6957 de fecha 17 de octubre de 2022 se inicia el expediente de incoación para la adquisición por compra del inmueble sito en c/ San Antonio nº 2 de Ciudad Real, con referencia catastral 0163013VJ2106S0001OW (Convento de las Terreras), a fin de destinar el mismo a uso cultural (Iglesia con retablo), y uso hotelero mediante gestión indirecta (Convento).

En la resolución del Decreto, en el apartado segundo, se indican los trabajos a realizar por distintos servicios municipales, con el fin de coordinar las actuaciones.

El punto 3, se refiere a las actuaciones del Servicio de Planeamiento, indicando:

[3.- Servicio de Planeamiento Municipal, a efectos de realizar un informe sobre las características del bien, régimen urbanístico del mismo y valoración del precio del bien a adquirir, que incorporará el correspondiente estudio que determinará las características que tiene que tener el bien, considerando la finalidad pretendida por el Ayuntamiento con su adquisición.]

En diciembre de 2022, se realiza informe sobre el régimen urbanístico del inmueble y valoración del precio del bien a adquirir.

En fecha 5 de marzo de 2024 se recibe el encargo de la Dirección General de Urbanismo y Promoción Económica para:

[... tramitar la oportuna modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Ciudad Real, de modo tal que la calificación del citado Convento pase del actual “dotacional religioso” a un más apropiado con el uso social pretendido “dotacional polivalente”]

El edificio en sí mismo, es un hito en la ciudad, aunque no utilizado en algún tiempo, es una referencia en la ciudad por su implantación y conocido por la ciudadanía, y con la actuación decidida del Ayuntamiento, se dotará de una edificación al servicio de la ciudadanía que beneficiará a esta zona en particular y al ámbito urbano que la circunda.

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 Comisión Provincial de Urbanismo 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 1/2023, de 28/02/2023, 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 regulado en el artículo 6 de la Ley 2/2020.

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 al artículo 5.2.a) de la Ley 2/2020, 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** (EAES) para la emisión de “informe ambiental estratégico” (artículos del 30 al 35 de la Ley 2/2020).

- La presente modificación no clasifica nuevo suelo urbano ni urbanizable, por lo que la superficie de estos suelos no se incrementa.
- No modifica la clasificación del suelo en Espacios Naturales Protegidos ni pertenecientes a la Red Natura 2000.
- No afectan a áreas protegidas en los términos previstos en la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad, y en la Ley 9/1999, de 26 de mayo, de conservación de la naturaleza, y en definitiva a la clasificación del suelo en Espacios Naturales Protegidos ni pertenecientes a la Red Natura 2000.
- No modifica la clasificación de vías pecuarias, montes de utilidad pública ni terrenos clasificados como Suelo Rústico con Protección Natural, ya que los terrenos que se modifican están clasificados como Suelo Urbano Consolidado.

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

Sin embargo, se tramitará conforme establece la Sección Segunda de la Ley 2/2020 de Evaluación Ambiental de Castilla La Mancha, procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada para la emisión de informe ambiental estratégico, y por el carácter de la modificación, ésta, se aprobará inicialmente por el pleno Ayuntamiento, una vez concluidos los trámites de información pública y concertación interadministrativa incluido el procedimiento medioambiental, conforme al 38.3 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.

Por Decreto número 2022/6957 de fecha 17 de octubre de 2022 se inicia el expediente de incoación para la adquisición por compra del inmueble sito en c/ San Antonio nº 2 de Ciudad Real, con referencia catastral 0163013VJ2106S0001OW (Convento de las Terreras), a fin de destinar el mismo a uso cultural (Iglesia con retablo), y uso hotelero mediante gestión indirecta (Convento).

En la resolución del Decreto, en el apartado segundo, se indican los trabajos a realizar por distintos servicios municipales, con el fin de coordinar las actuaciones.

El punto 3, se refiere a las actuaciones del Servicio de Planeamiento, indicando:

[3.- Servicio de Planeamiento Municipal, a efectos de realizar un informe sobre las características del bien, régimen urbanístico del mismo y valoración del precio del bien a adquirir, que incorporará el correspondiente estudio que determinará las características que tiene que tener el bien, considerando la finalidad pretendida por el Ayuntamiento con su adquisición.]

En diciembre de 2022, se realiza informe sobre el régimen urbanístico del inmueble y valoración del precio del bien a adquirir.

En fecha 5 de marzo de 2024 se recibe el encargo de la Dirección General de Urbanismo y Promoción Económica para:

[... tramitar la oportuna modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Ciudad Real, de modo tal que la calificación del citado Convento pase del actual "dotacional religioso" a un más apropiado con el uso social pretendido "dotacional polivalente"]

En fecha 13 de mayo de 2024 la Junta de Gobierno Local Acuerda el inicio de tramitación de la MODIFICACIÓN Nº 19 CAMBIO DE CALIFICACIÓN DE PARCELA DOTACIONAL. CONVENTO DE LA INMACULADA CONCEPCIÓN (TERRERAS).

1.3. IDENTIFICACIÓN DEL ÁMBITO AFECTADO.

Se trata de una parcela en una zona urbana consolidada en el centro del casco urbano.

La zona ordenación en la que está vinculada esta parcela, es el Área de Reparto MC1 de uso predominante residencial y tipología de manzana cerrada.

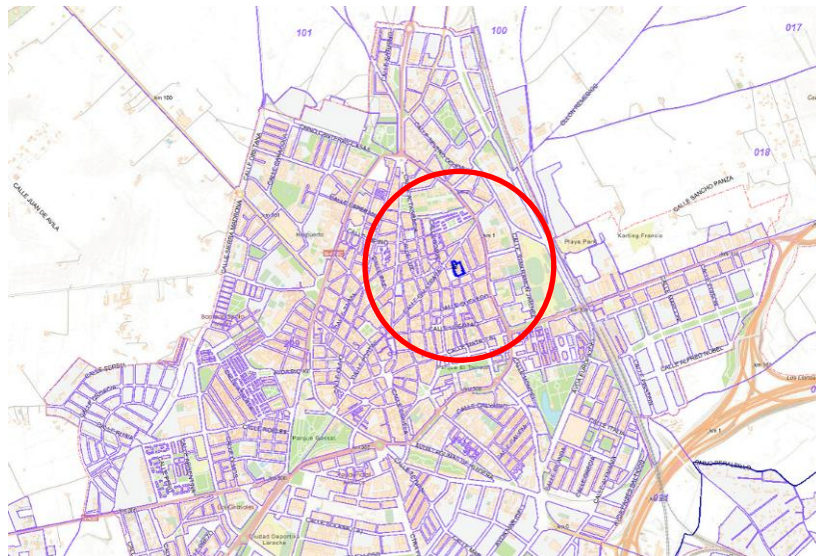
La parcela en sí tiene varias zonas con diferentes calificaciones en el Plan General de Ordenación Urbana de Ciudad Real de 1997 (PGOU), de las cuales son objeto ésta modificación la zona A con uso dotacional religioso público y la zona B con uso dotacional religioso privado.

DILIGENCIA - Para hacer constar que este documento ha sido APROBADO INICIALMENTE, por Acuerdo del PLENO del Ayuntamiento de Ciudad Real de fecha:

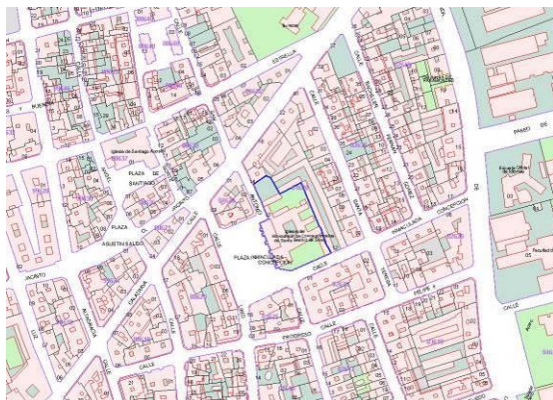
25 DE ABRIL DE 2025

La jefa de sección jurídica

Firmado por
VILLANUEVA
CITYAD FELICIDAD
e) DNI ***6035***
el día
08/05/2025 con



Emplazamiento



Localización:

Calle San Antonio nº 2.
Convento de las Terreras

Referencia catastral:

0163013VJ2106S0001OW

Superficie del suelo:

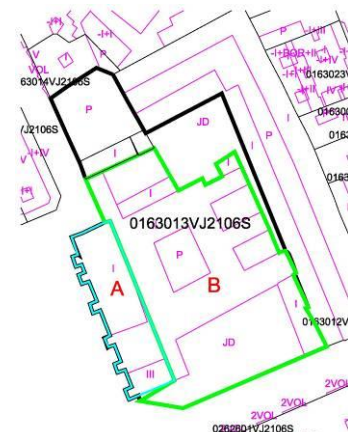
3.160,01 m² (Zona A+B)

Edificabilidad máxima:

3.160,01 m² (Zona A+B)

Uso en aplicación del PGOU:

Dotacional Religioso

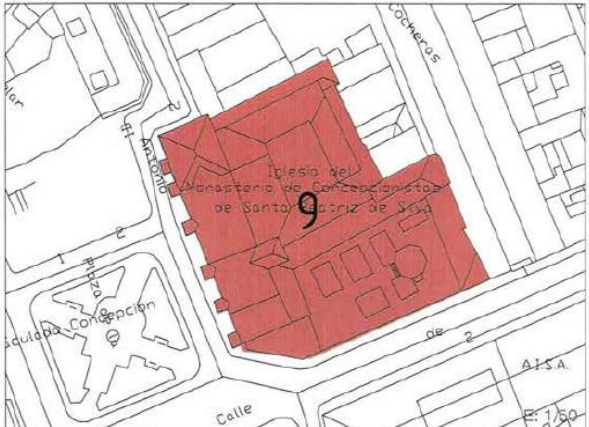


1.4. OBJETO, CONVENIENCIA Y JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN.

1.4.1. Objeto.

Hace ahora un año que el Excmo. Ayuntamiento de Ciudad Real adquirió el Convento de la Inmaculada Concepción, aprobado en Junta de Gobierno Local de 23 de marzo de 2023.

Catalogado como B.I.C. en 1991 (D.O.C.M. 18/12/1991).

CATÁLOGO DE BIENES PROTEGIDOS		BIC	Nº CATÁLOGO
DENOMINACIÓN ELEMENTO CATALOGADO			
CONVENTO INMACULADA CONCEPCIÓN- CONCEPCIONISTAS FRANCISCANAS			
CALLE, PLAZA/ PARAJE	TÉRMINO MUNICIPAL	PROVINCIA	
CALLE SAN ANTONIO Nº 2	CIUDAD REAL	COMUNIDAD DE CASTILLA LA MANCHA	
PROPIETARIO			
PATRIMONIO RELIGIOSO			
DESCRIPCIÓN		LOCALIZACIÓN	
El origen del convento se debe a D. Luis de Mármol, escribano de la chancillería de Granada que cedió su hacienda para levantar el Convento en 1527. En 1563 se fueron añadiendo casas colindantes para darle mayor amplitud y comodidad, dando lugar al espacio que posee actualmente. En 1996 aparece un decreto en el que se cambia la espiritualidad franciscana por el espíritu mariano de la Madre Fundadora Santa Beatriz de Silva, convirtiéndose en ese momento en concepcionistas. En la Iglesia del convento existe una clara compartimentación del espacio, consta de una sola nave dividida entre la cabecera donde se ubica la capilla mayor y el cuerpo de la iglesia; están separados mediante un gran arco de medio punto sustentado por dos gruesas pilas tras con columnas adosadas que descansan sobre un enorme plinto. La capilla mayor cubierta con casquete ochavado alberga un retablo del S XX con la imagen de la Inmaculada Concepción; el resto de la nave se cierra mediante cielo raso con sencilla decoración de yeserías, a los pies se halla un coro alto y de fecha posterior el bajo, ambos se cierran con celosía. El convento recibe el nombre de "Monasterio de Santa María Madre de Jesús", en el interior se conserva una talla del siglo XIV con la imagen de la Virgen y el Niño también llamada "La Porterita".			

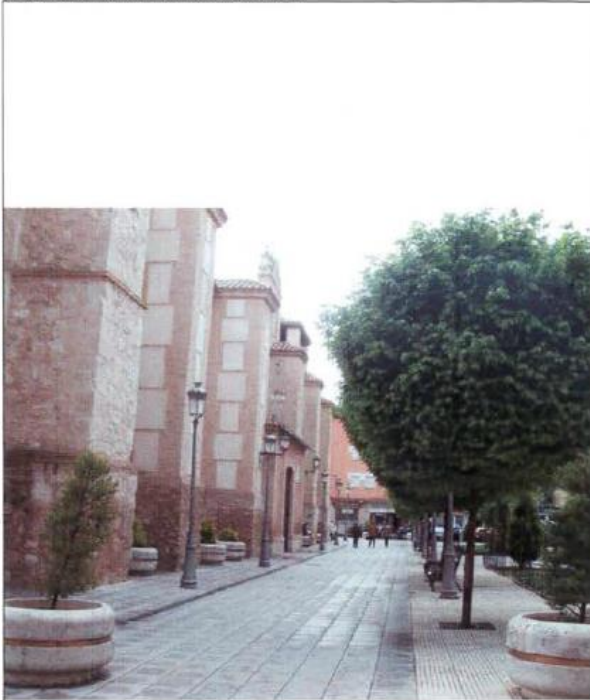
DILIGENCIA - Para hacer constar que este documento ha sido APROBADO INICIALMENTE, por el Ayuntamiento de Ciudad Real de fecha:

25 DE ABRIL DE 2025

La jefa de sección jurídica

Firmado por
VILLANUEVA
CIUDAD FELICIDAD
- DNI: ***6035**
el día
08/05/2025 con

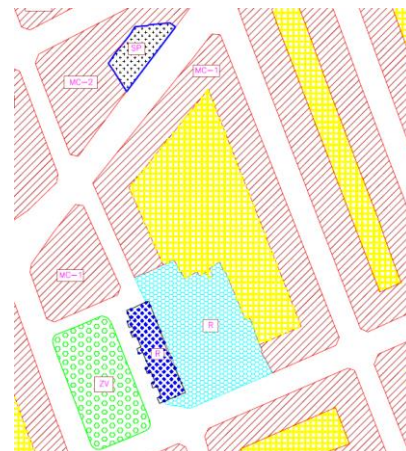
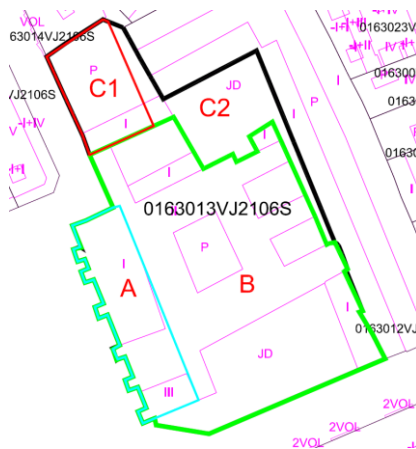
A sí mismo la protección de entorno está reflejada en el PGOU y en la ficha de la Carta Arqueológica de 2010.

CATÁLOGO DE BIENES PROTEGIDOS B.I.C.-A PROTECCIÓN ÁMBITOS INCLUIDOS EN B.I.C.		Nº CATÁLOGO 09
DENOMINACIÓN DE LA ZONA URBANA		
ÁMBITO DEL CONVENTO INMACULADA CONCEPCIÓN		
CALLE, PLAZA/ PARAJE	TÉRMINO MUNICIPAL	PROVINCIA
PLAZA INMACULADA CONCEPCIÓN, VARIAS CALLES	CIUDAD REAL	COMUNIDAD DE CASTILLA LA MANCHA
PROPIEDAD		
DESCRIPCIÓN		FOTOGRAFÍA DE LA ZONA URBANA
El entorno del Convento de la Inmaculada Concepción, incluido en B.I.C. El AREA DE PROTECCIÓN en torno al Convento de la Inmaculada Concepción: 1. Manzana 01.63.0: Parcela 12 completa, colindante al objeto declarado 2. Manzana 01.62.8: Parcelas 03, 04, 05, 06, 07 y 08 completas. 3. Manzana 00.62.0: Parcelas 02, 03, 04, 05, y 06 completas. 4. Manzana 01.62.5: Parcelas 01 y 11 completas. 5. Manzana 02.62.6: completa. El área de protección incluye el espacio público resultante de la unión de las parcelas anteriores.		
LOCALIZACIÓN		
		

La zona de ordenación donde se encuentra el inmueble es el Área MC1, área compuesta por tres subáreas con tipología dominante MC1 (entorno Pedrera Baja, entorno de Calatrava y parte de la barriada de Pío XII, con uso dominante residencial).

La calificación que el Plan General de Ordenación Urbana de Ciudad Real le otorga a la edificación no es única, sino que diferencia cuatro zonas con diferente uso en función de su nivel de protección:

ZONA	USO
A	Dotacional Religioso Público
B	Dotacional Religioso Privado
C1	Residencial, MC1, (B+3)
C2	Residencial, MC1, (B)



Esta Modificación puntual del PGOU se centra en la edificación del convento, en las zonas A y B donde el uso que se establece es religioso, siendo la zona A con carácter público y la zona B con carácter privado.

El PGOU en cuanto a la calificación del suelo, fija los usos globales del suelo, así como las intensidades para cada una de ellos en función de las tipologías establecidas al efecto, se encuentra establecidas en las Normas Urbanísticas en el Capítulo II, art. 2.2.2 Calificación del suelo en función de sus usos urbanísticos y en concreto en éste caso en el art. 2.2.2.3.B Uso Dotacional Religioso:

[...]

RELIGIOSO: destinado a la prestación de servicios para la celebración de los diferentes cultos.

1.- Iglesias, conventos y anexos parroquiales. ...]

Se hace una relación respecto a los usos establecidos en el PGOU de Ciudad Real y el TRLOTAU y su Reglamento de Planeamiento con el nuevo uso establecido genérico:

PGOU

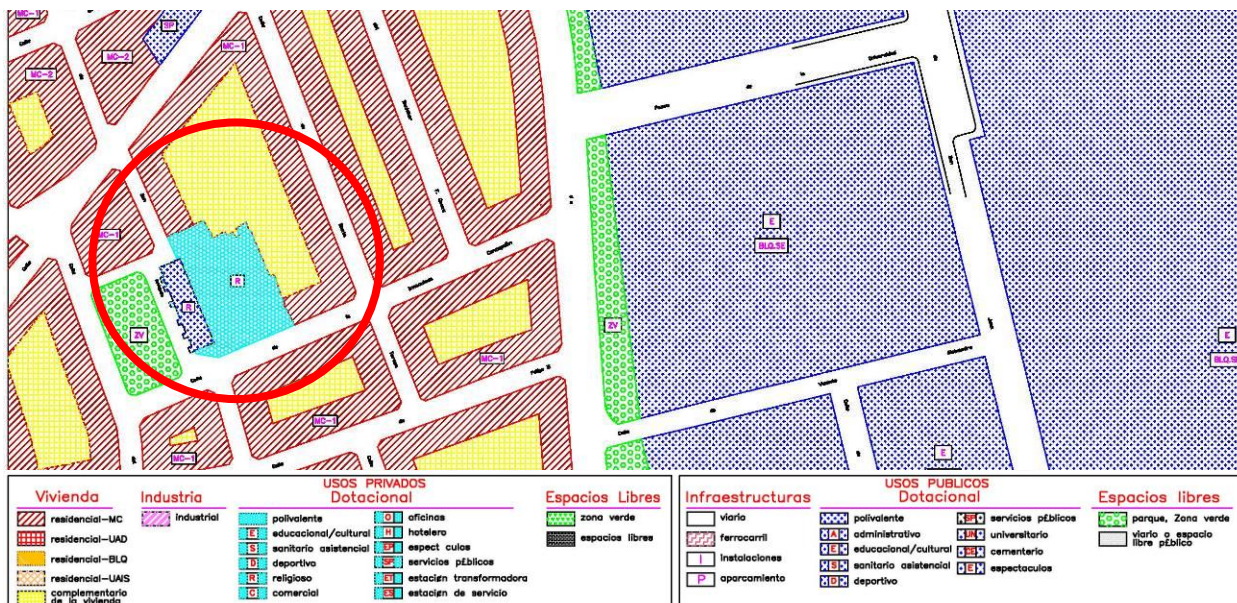
Dotacional Polivalente Público
Dotacional Polivalente Privado

RP del TRLOTAU

Terciario Público
Terciario Privado

A los efectos de regular la compatibilidad de usos, se considerará como predominante, o de referencia, el uso específico que haya asignado el Plan a cada porción de terreno. Las normas sobre compatibilidad de usos regulan la posibilidad genérica de permitir un uso dentro de un uso predominante.

Esta posibilidad, en función de la ordenación que el Plan establece, puede concretarse en parcelas independientes o en coexistencia con otros usos, las cuales se encuentran reflejadas en la serie de planos nº 3 "Calificación del suelo". Hoja 758-11. E: 1/2000.



Siendo el uso religioso el establecido por el Plan General se pretende por parte del ayuntamiento de Ciudad Real dotar de un nuevo uso, desacralizado, para que pueda ser disfrutado por toda la ciudadanía, para lo cual se propone un uso dotacional polivalente.

1.4.2. Conveniencia y justificación de la modificación.

El Convento de la Inmaculada Concepción, conocido popularmente como “Las Terreras”, fue edificado en el s. XVI, combinando formas del último periodo del gótico con elementos renacentistas. El conjunto se compone de una iglesia, el convento de clausura y los jardines. La iglesia se sitúa en el lado oriental de la Plaza de la Inmaculada y es de planta basilical, de una sola nave, dividida en cuatro tramos. Conforme al Catálogo de Patrimonio Cultural de la J.C.C.M., “Los exteriores de la iglesia están jalonados por contrafuertes de base rectangular y de alta envergadura; los muros descansan sobre un alto zócalo realizado en sillarejo, seguido de una línea impostada de ladrillos situada a media altura y finaliza el alzado con paramentos que combinan el mampuesto cajeado con el ladrillo en verdugadas y ángulos. La portada principal de la iglesia da a la plaza y se encuentra abierta en el lado del evangelio del templo; se trata de un vano sencillo con jambas y arco escarzado realizado en ladrillo toledano, abierto en un cuerpo en forma de nártex entre contrafuertes. Sobre el muro, por encima del nártex, aparece la espadaña de época posterior; está formada por ladrillo, dos arcos de medio punto y un remate barroco.”

Desde 2008, las dos únicas monjas que residían en él, se trasladaron a Osuna (Sevilla), a otro convento de la Orden, quedando el edificio abandonado.

Estos más de 15 años de abandono han propiciado que, lamentablemente, el estado actual de conservación sea deficiente, situación que fue el desencadenante de la compra del edificio por parte del ayuntamiento de Ciudad Real, dado que se trata de uno de los pocos ejemplos de bienes de interés cultural de la ciudad, lo que debe motivar a su protección y conservación.

Es sabido que nada deteriora más una edificación que la falta de uso de la misma. En el caso opuesto, la existencia de actividad sobre un inmueble determina que se tengan que acometer obras de conservación y mantenimiento sobre el mismo, garantizando de este modo la perdurabilidad del edificio a lo largo del tiempo.

Esta es la motivación del Excmo. Ayuntamiento de Ciudad Real al pretender que el edificio del Convento de la Inmaculada Concepción albergue un uso definido: garantizar, a través del propio uso del mismo, su conservación y legado para generaciones futuras.

Sólo la actividad continuada en el interior del edificio puede permitir que éste se mantenga en adecuadas condiciones de seguridad, estabilidad y salubridad.

De esta manera, el Excmo. Ayuntamiento de Ciudad Real pretende dotar de un nuevo uso, desacralizado, para que el otrora Convento pueda ser disfrutado por toda la ciudadanía, favoreciendo de este modo su conservación como bien de interés cultural. Y es, llegados a este punto, cuando se hace necesaria tramitar la oportuna modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Ciudad Real, para cambiar la calificación del mismo desde el actual uso dotacional religioso a un uso dotacional polivalente, de manera que pueda destinarse el edificio a usos para el interés general de la ciudadanía, dentro de esa consideración de “dotacional”, pero sin estar adscrito a ningún grupo específico que constriña de un modo definitivo las posibilidades de su uso. **Se plantea una modificación de ordenación detallada del planeamiento, basada en la pormenorización del uso, pasando de dotacional religioso a dotacional polivalente.**

1.5. DETERMINACIONES DE LA MODIFICACION PROPUESTA.

Se propone la siguiente modificación:

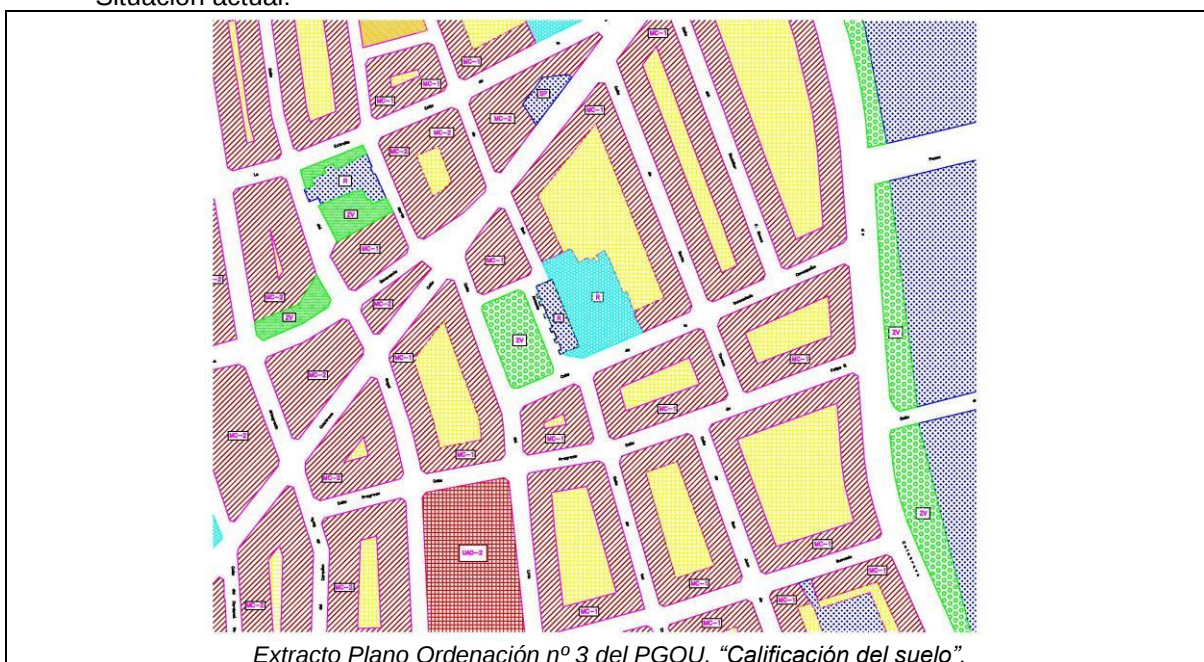
1.5.1. En las Normas Urbanísticas:

No se considera que haya que realizar ninguna modificación.

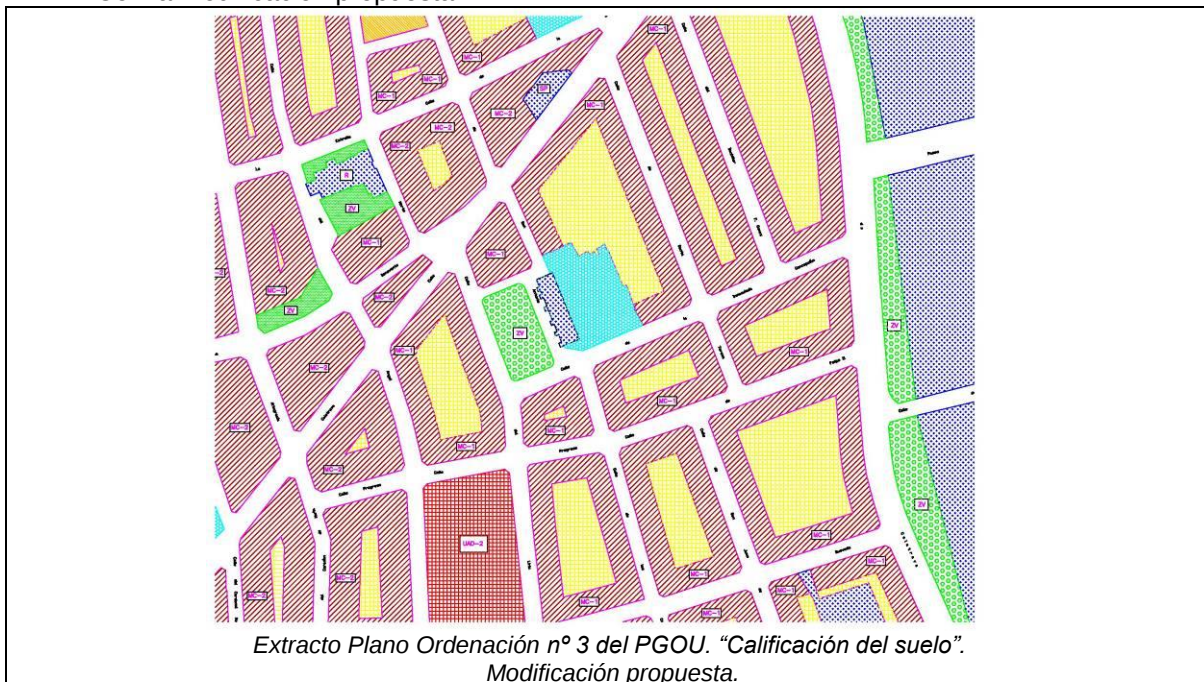
1.5.2. En los planos del PGOU:

En el plano nº 3 de “Calificación del suelo”. Hoja 758-11, se debe eliminar la nomenclatura **R** tanto en uso público como privado de Dotacional, y no poner ninguna letra para que el uso Dotacional sea Polivalente, según la leyenda del plano.

Situación actual:



Con la modificación propuesta:



1.6. JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA.

1.6.1 Justificación de la solución propuesta.

La modificación del PGOU, afecta a una parcela dotacional donde se plantea la modificación de la pormenorización del uso, siendo una determinación de la ordenación detallada (OD), las que desarrollan y, en su caso, complementan la ordenación estructural (OE), completan la ordenación urbanística (OU) para legitimar la actividad de ejecución, manteniendo toda la normativa recogida en el PGOU, adaptando la documentación gráfica a lo planteado. Por tanto, **Se plantea una modificación de ordenación detallada del planeamiento, basada en la pormenorización del uso, pasando de dotacional religioso a dotacional polivalente**, en aplicación del art. 20 del Reglamento de Planeamiento del TRLOTAU.

[...]

Artículo 20. Determinaciones de la ordenación detallada (OD).

La ordenación detallada (OD) se compone de las siguientes determinaciones:

1. Establecimiento de los usos pormenorizados y ordenanzas tipológicas expresivas de la altura, el número de plantas sobre y bajo rasante, retranqueos, volúmenes y otras determinaciones análogas mediante definición propia o efectuada, en otro caso, por remisión a las correspondientes Instrucciones Técnicas del Planeamiento (ITP), tanto para el suelo urbano (SU), como para los sectores (S) de suelo urbanizable (SUB) y para el suelo rústico (SR) no incluidas en la ordenación estructural (OE)...

1.6.2 Justificación de la categoría de suelo asignado.

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

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

No se realiza ninguna variación de aprovechamiento lucrativo.

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

La innovación del Plan General de Ordenación Urbana de Ciudad Real propuesta, se establece mediante una "Modificación Puntual del PGOU". Afecta a determinaciones de ordenación 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 exclusivamente a la documentación gráfica del PGOU.

Las determinaciones modificadas forman parte de las correspondientes a la ordenación detallada del Plan General, según se identifica y distingue expresamente en la serie de planos Nº 3 "Calificación del suelo". Hoja 758-11. E: 1/2000.

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 (OD).

2. DOCUMENTACION DE LA MODIFICACIÓN.

En aplicación del art. 39.9 del TRLOTAU y 121 del Reglamento de Planeamiento:

- Memoria informativa y justificativa.
- Planos:
 - Plano 3 hoja 758-11. Calificación del suelo. Según PGOU actualmente.
 - Plano 3 hoja 758-11. Calificación del suelo. Modificado.

3. INFORME DE IMPACTO DE GÉNERO

3.1. DATOS GENERALES.

El presente informe se integra en el expediente de la MODIFICACIÓN PUNTUAL.

El Convento de la Inmaculada Concepción, conocido popularmente como “Las Terreras”, fue edificado en el s. XVI, combinando formas del último periodo del gótico con elementos renacentistas. El conjunto se compone de una iglesia, el convento de clausura y los jardines. La iglesia se sitúa en el lado oriental de la Plaza de la Inmaculada y es de planta basilical, de una sola nave, dividida en cuatro tramos. Conforme al Catálogo de Patrimonio Cultural de la J.C.C.M., “Los exteriores de la iglesia están jalonados por contrafuertes de base rectangular y de alta envergadura; los muros descansan sobre un alto zócalo realizado en sillarejo, seguido de una línea impostada de ladrillos situada a media altura y finaliza el alzado con paramentos que combinan el mampuesto cajeado con el ladrillo en verdugadas y ángulos. La portada principal de la iglesia da a la plaza y se encuentra abierta en el lado del evangelio del templo; se trata de un vano sencillo con jambas y arco escarzado realizado en ladrillo toledano, abierto en un cuerpo en forma de nártex entre contrafuertes. Sobre el muro, por encima del nártex, aparece la espadaña de época posterior; está formada por ladrillo, dos arcos de medio punto y un remate barroco.”

Desde 2008, las dos únicas monjas que residían en él, se trasladaron a Osuna (Sevilla), a otro convento de la Orden, quedando el edificio abandonado.

Estos más de 15 años de abandono han propiciado que, lamentablemente, el estado actual de conservación sea deficiente, situación que fue el desencadenante de la compra del edificio por parte del ayuntamiento de Ciudad Real, dado que se trata de uno de los pocos ejemplos de bienes de interés cultural de la ciudad, lo que debe motivar a su protección y conservación.

Es sabido que nada deteriora más una edificación que la falta de uso de la misma. En el caso opuesto, la existencia de actividad sobre un inmueble determina que se tengan que acometer obras de conservación y mantenimiento sobre el mismo, garantizando de este modo la perdurabilidad del edificio a lo largo del tiempo.

Esta es la motivación del Excmo. Ayuntamiento de Ciudad Real al pretender que el edificio del Convento de la Inmaculada Concepción albergue un uso definido: garantizar, a través del propio uso del mismo, su conservación y legado para generaciones futuras.

3.2. DESCRIPCIÓN DEL OBJETO DE INTERVENCIÓN.

La modificación del PGOU, afecta a una parcela dotacional donde se plantea la modificación de la pormenorización del uso, siendo una determinación de la ordenación detallada (OD), las que desarrollan y, en su caso, complementan la ordenación estructural (OE), completan la ordenación urbanística (OU) para legitimar la actividad de ejecución, manteniendo toda la normativa recogida en el PGOU, adaptando

la documentación gráfica a lo planteado. Por tanto, **Se plantea una modificación de ordenación detallada del planeamiento, basada en la pormenorización del uso, pasando de dotacional religioso a dotacional polivalente.**

3.3. JUSTIFICACIÓN DEL INFORME Y PERTINENCIA CON RESPECTO AL GÉNERO.

El presente informe se emite en cumplimiento de lo establecido en el artículo 19 de la Ley Orgánica 3/2007, de 22 de marzo, para la igualdad efectiva entre mujeres y hombres, y el artículo 6.3 de la Ley 12/2010, de 18 de noviembre, de Igualdad entre mujeres y hombres de Castilla-La Mancha.

De acuerdo con la Ley 30/2003, de 13 de octubre, sobre Medidas para incorporar la valoración de impacto de género en las disposiciones normativas que elabore el Gobierno, y que supone la modificación de los artículos 22 y 24 de la Ley 50/1997, de 27 de noviembre, relativos a la iniciativa legislativa del Gobierno y del procedimiento de elaboración de los reglamentos, el informe de impacto de género tiene carácter preceptivo, pero no vinculante.

Se considera adecuado la incorporación de indicadores de buenas prácticas a tener en cuenta en la materialización de las determinaciones y edificaciones derivadas de la presente innovación con las siguientes premisas:

- Diseño del ámbito en base a la igualdad de oportunidades, creando una “ciudad para todos” sin diferenciación en base al género, grupo de edad, etnia o estatus socioeconómico, contribuyendo a la cohesión social.
- Planificar incluyendo medidas facilitadoras de la gestión del tiempo: Cercanía al espacio público, zonas verdes y equipamientos. Mezcla de usos y funciones compatibles. Accesibilidad-en la movilidad y transporte.
- Planificar incluyendo medidas para aumentar la seguridad en el espacio público: Control visual del espacio. Garantizar flujo y presencia continuada de personas usando los espacios en particular de las plantas bajas a nivel de calle. Diseñar los espacios teniendo en cuenta sus dimensiones, forma (sin rincones son visibilidad) y modo en el que se accede a ellos, alternativas de salida, etc.
- Se fomenta la participación pública, en la tramitación del expediente de modificación incluyéndolo en el Consejo Local de Ciudad y el acceso en la web municipal de la documentación incluso fuera del periodo de información pública para conocimiento y sugerencias posteriores.

3.4. PREVISIÓN DE EFECTOS SOBRE LA IGUALDAD DE GÉNERO.

Esta modificación puntual, no establece diferencias entre hombres y mujeres en la ordenación establecida y en su ejecución material.

La valoración del impacto de género es neutra, no siendo discriminatoria. Asimismo, se ha pretendido en la redacción de la norma, la utilización de un lenguaje administrativo neutro no sexista, usando términos genéricos que hacen referencia tanto a mujeres como a hombres, uso de abstractos, uso de pronombres, eliminación del artículo en sustantivos neutros, uso de dobles formas o uso de barras en su caso. El lenguaje empleado a lo largo del texto normativo es un lenguaje técnico, que no vulnera el principio de igualdad de oportunidades por razón de género.

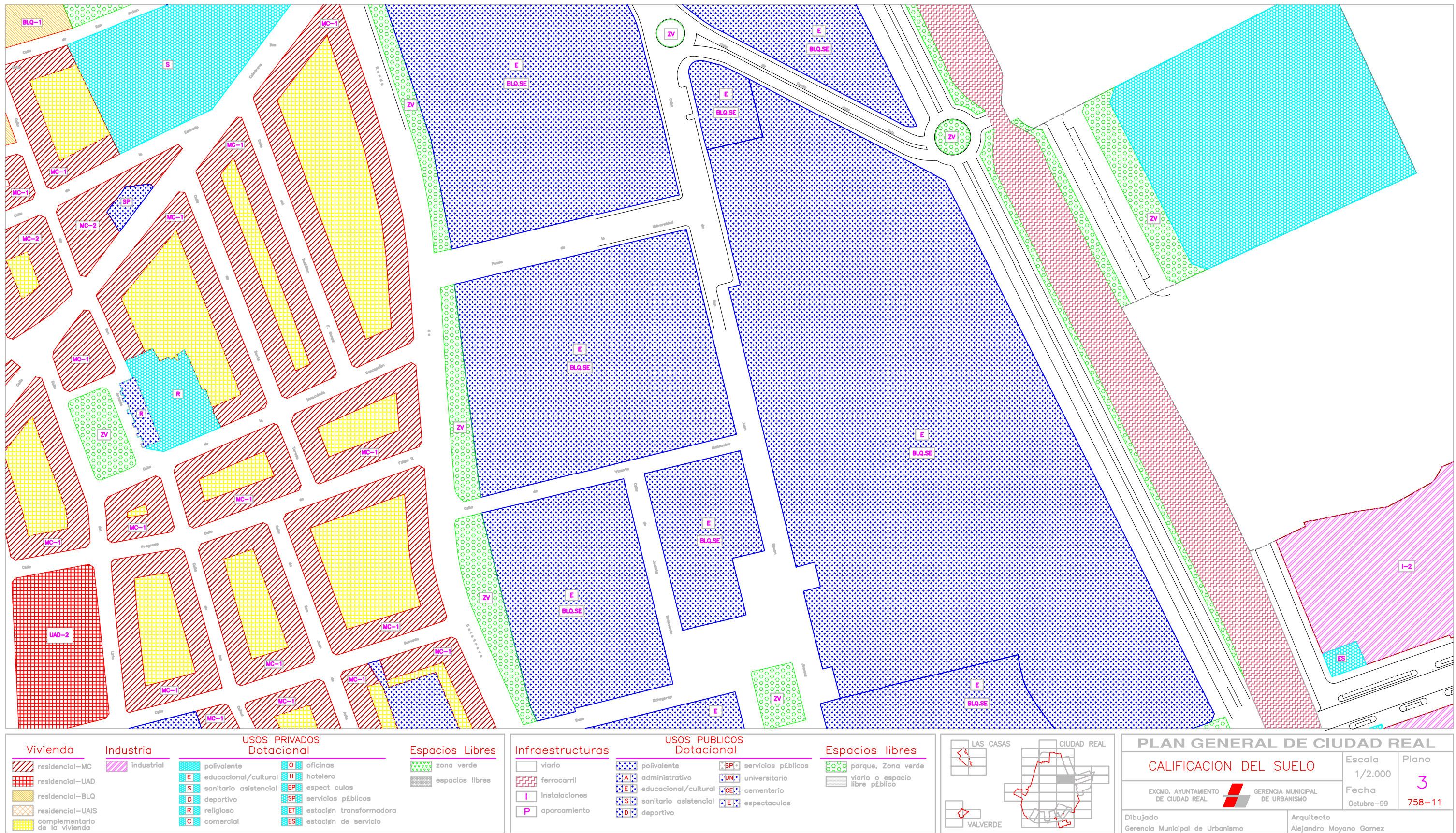
Por lo anteriormente expuesto, los efectos de esta modificación puntual del PGOU se consideran positivos respecto del avance de la igualdad de oportunidades entre mujeres y hombres.

4. ANEXO EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA

En Ciudad Real, junio de 2024

La Jefe de Sección de Planeamiento
y Operaciones Estratégicas

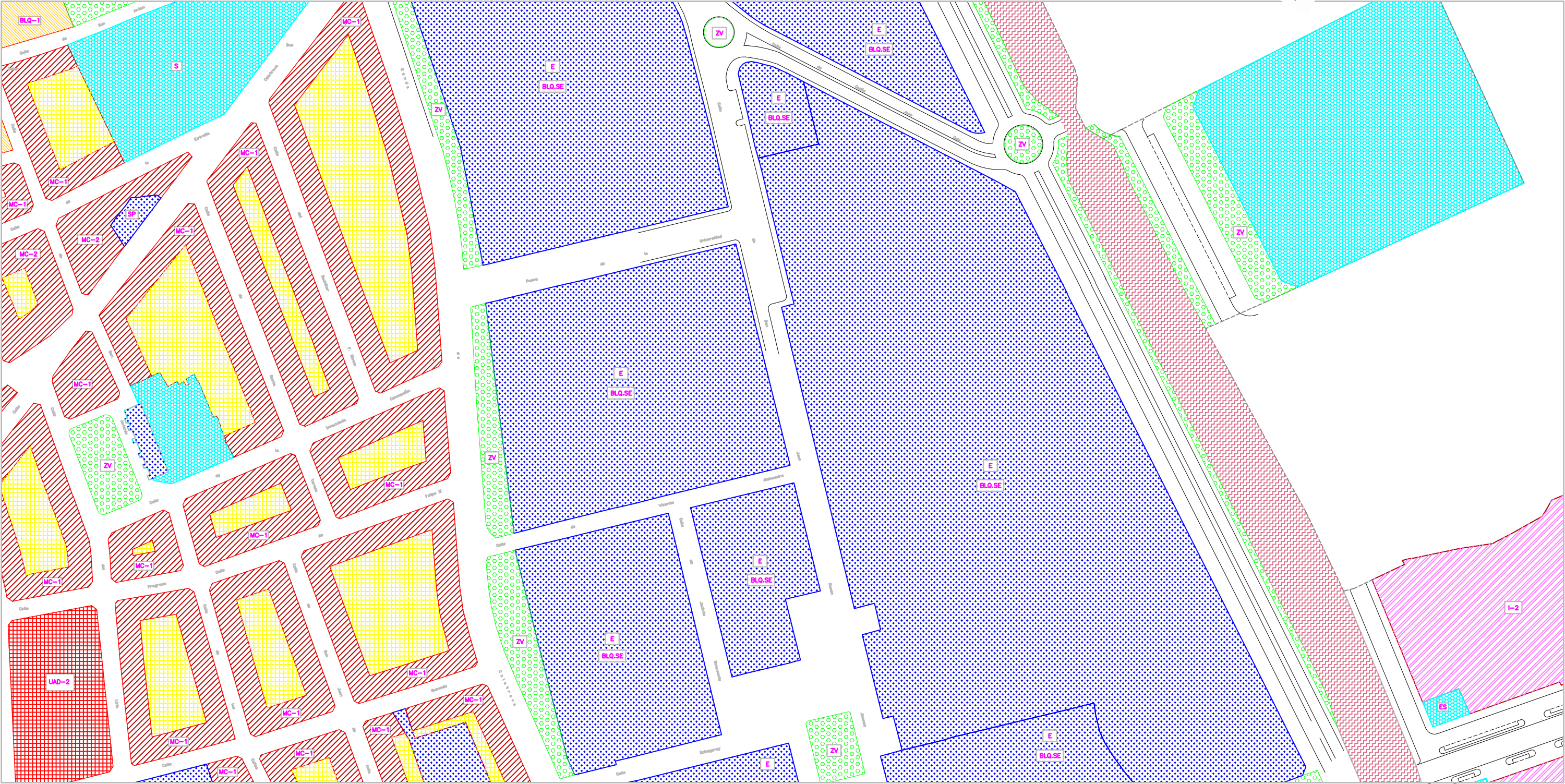
Conforme:
Jefe de Servicio de Planeamiento y
Supervisión de Proyectos



DILIGENCIA. Para hacer constar que este documento ha sido APROBADO INICIALMENTE por el Ayuntamiento de Ciudad Real de fecha: 25 DE ABRIL DE 2025

La jefatura de sección jurídica

Firmado por: VILLANUEVA CORTES FELICIDAD el día 08/07/2025 con



Vivienda residencial-MC residencial-UAD residencial-BLQ residencial-UAIS complementario de la vivienda	Industria industrial	USOS PRIVADOS Dotacional polivalente educacional/cultural sanitario asistencial deportivo religioso comercial oficinas hotelero espectáculos servicios públicos estación transformadora estación de servicio	Espacios Libres zona verde espacios libres	Infraestructuras vial ferrocarril instalaciones aparcamiento	USOS PUBLICOS Dotacional polivalente administrativo educacional/cultural sanitario asistencial deportivo servicios públicos universitario cementerio espectáculos	Espacios libres parque, Zona verde vial o espacio libre público	 LAS CASAS CIUDAD REAL VALVERDE	PLAN GENERAL DE CIUDAD REAL MODIFICACION PUNTUAL Nº19 Modificación de la pormenorización del suelo CALIFICACIÓN DEL SUELO Ciudad Real AYUNTAMIENTO SERVICIO DE PLANEAMIENTO Y ORDEN DE SUPERVISIÓN DE PROYECTOS Arquitecta Municipal Irene Arenas Molina	Escala 1/2000 Fecha Mayo-2024	Plano 3 Hoja 758-11 Dibujado T
--	--------------------------------	---	---	---	---	--	--	--	----------------------------------	--------------------------------------