



Ciudad Real
AYUNTAMIENTO

ÁREA DE GOBIERNO DE ECONOMÍA Y HACIENDA, URBANISMO E INFRAESTRUCTURAS

CONCEJALÍA DE URBANISMO

SERVICIO DE PLANEAMIENTO Y OFICINA DE SUPERVISIÓN DE PROYECTOS



**MODIFICACION Nº17 DEL PGOU CIUDAD REAL
MODIFICACIÓN DE CALIFICACIÓN DOTACIONAL
EDUCATIVA A DOTACIONAL GENÉRICA**

Arquitecto Municipal
Ramón Sánchez-Valverde Cornejo

junio 2023



INDICE

1. MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA.....	3
1.1. ANTECEDENTES.	3
1.1.1. El Plan General Vigente y su desarrollo.....	3
1.1.2. Legislación y normativa de aplicación.	3
1.1.3. Estudio, informe o evaluación de impacto ambiental.	3
1.2. JUSTIFICACIÓN DETALLADA DE LA MODIFICACIÓN	4
1.2.1. Justificación de la modificación en la legislación urbanística y territorial.....	4
1.2.2. Antecedentes Administrativos de la Modificación. Instrucción y acuerdo de iniciación..	4
1.3. IDENTIFICACIÓN DEL ÁMBITO AFECTADO.....	4
1.4. OBJETO, CONVENIENCIA Y JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN.	5
1.4.1. Objeto.....	5
1.4.2. Conveniencia y justificación de la modificación.	6
1.5. DETERMINACIONES DE LA MODIFICACION PROPUESTA.	6
1.6. JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA.....	8
1.6.1. Justificación de la solución propuesta.	8
1.6.2. Justificación de la categoría de suelo asignado.....	8
1.6.3. Justificación del cumplimiento de los artículos 31 del TRLOTAU, 21 y 24 de Reglamento de Planeamiento.	8
1.6.4. Justificación del artículo 39 del TRLOTAU y 120 del Reglamento de Planeamiento. ...	8
1.6.5. Justificación del cumplimiento de los criterios y fines previstos en el Título I del TRLOTAU.....	8
1.6.6. Estudio económico y financiero.	8
1.6.7. Catálogo de suelo público de uso residencial.....	9
1.7. TRAMITACIÓN.....	9
2. DOCUMENTACION DE LA MODIFICACIÓN.....	9
Documento refundido de las Normas Urbanísticas.	
Planos:	
Plano 3. Calificación del suelo 757-15 actual	
Plano 4. Alineaciones, Volúmenes y Aprovechamientos Globales 757-15 actual.	
Plano 4. Alineaciones, Volúmenes y Aprovechamientos Globales 757-15 modificado.	
3. ANEXO EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA.	



1. MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA.

En fecha 31 de octubre de 2022 la Junta de Gobierno Local, acuerda el inicio de los trabajos de redacción, elaboración y tramitación de la modificación de una parcela de uso dotacional público educativo y se pretende eliminar esta concreción del uso, para convertirla al uso dotacional genérico.

La documentación técnica que se redacta, viene a dar cumplimiento a dicho Acuerdo de la Junta de Gobierno Local.

La redacción del documento se realiza Don Ramón Sánchez-Valverde Cornejo, Arquitecto municipal del Ayuntamiento Ciudad Real con el equipo del Servicio de Planeamiento, principalmente.

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 la siguiente legislación y sus modificaciones posteriores:

- 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 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 2/2020¹, 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).

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

¹ Ley 2/2020, de 7 de febrero, de **Evaluación Ambiental de Castilla-La Mancha**. DOCM 30, de 13 de febrero de 2020.



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.

A la vista de la comunicación del SESCOAM, de 2 de agosto de 2022 y nº de registro de entrada 202200013128, donde se solicita, entre otra información, *“la elaboración, tramitación y aprobación, con carácter previo al inicio de la licitación para la redacción del proyecto, de los instrumentos de planeamiento, así como de programación de actuación urbanizadora, o proyecto de urbanización si fueren necesario,”* de la parcela ubicada en Calle Giraldo de Merlo esquina Calle Alonso Céspedes Guzmán, de 6.742,45 m², y RC: 8742101VJ1184S0001TA, se procede a emitir informe para la viabilidad municipal.

En fecha 31 de octubre de 2022 la Junta de Gobierno Local, acuerda el inicio de los trabajos de redacción, elaboración y tramitación de la modificación de una parcela de uso dotacional público educativo y se pretende eliminar esta concreción del uso, para convertirla al uso dotacional genérico.

1.3. IDENTIFICACIÓN DEL ÁMBITO AFECTADO.

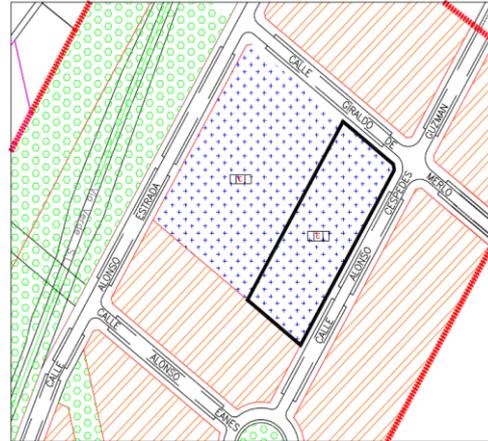
La parcela procede de las cesiones gratuitas de Equipamiento del Sistema Local del Sector A-PTLL al Ayuntamiento de Ciudad Real, y fue calificada en ese momento como parcela dotacional genérica.

La Modificación Puntual número 10 del Plan General de Ordenación Urbana de Ciudad Real, consistente en el cambio de la calificación de una parcela de uso dotacional educativo a uso dotacional genérico y ampliación de usos permitidos (Aprobación Definitiva en DOCM 149, de 31/7/2018), afectó a esta parcela en particular modificando la calificación que tenía a dotacional educativo.

La modificación propuesta no altera los usos definidos en el PGOU, que mantiene la calificación de uso dotacional público polivalente, donde se admiten los usos definidos en el artículo 2.2.2.3.B., quedando reflejada la calificación en el plano de ordenación 3, de calificación de suelo, hoja 757-15, y por tanto en el momento de la aprobación del PGOU ya incorporaba los usos previos en la calificación indicada.



Localización: Calle Alonso Céspedes Guzmán, 8
Referencia catastral: 8742101VJ1184S0001TA
Superficie del suelo: 6.743,00 m²_s
Edificabilidad máxima: 9.439,43 m²_t
Uso en aplicación del PGOU: Dotacional Público Educativo



1.4. OBJETO, CONVENIENCIA Y JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN.

1.4.1. Objeto.

El Objeto sobre la viabilidad de la Modificación Puntual es la modificación de la calificación de la parcela de uso dotacional educativo a dotacional genérico, con el fin de ubicar el Centro de Salud 4 promovido por el SESCAM, donde el Servicio de Salud ha estado trabajando en la elaboración de un Plan Funcional adecuado a las necesidades sanitarias de la población comprendida de esa zona de salud.

Por este motivo se solicita la puesta a disposición del SESCAM y posterior cesión del solar que en su día se ofreció por ese Ayuntamiento (año 2010) para la construcción del centro de salud nº 5 (ahora 4), en Calle Giraldo de Merlo esquina Calle Alonso Céspedes Guzmán, de 6.742,45 m², y referencia catastral 8742101VJ1184S0001TA.

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:

GRADOS	Parcela mín. m ²	Ocupación %	Nº plantas min- máx	Altura máx m	Intensidad m ² t/m ² 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-P	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
BLQ SE 2	500	75	1-11 (s. planos)	Sin límite	1,4	A utilizar sólo en parcela antiguo Hospital del Carmen

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.

Es de aplicación la Normas del Plan General de Ciudad Real fundamentalmente el artículo 2.2.3.1.b) y las condiciones particulares de este tipo de edificación se indican en el Título XI, Cap. III.

1.4.2. Conveniencia y justificación de la modificación.

La propuesta solicitada es razonable por tener un objetivo claro como es la de realizar un Centro de Salud en una zona predefinida según el Plan Funcional del SESCAM adecuado a las necesidades sanitarias de la población comprendida de esa zona de salud, y no haber suelo con la calificación compatible con la implementación del citado centro de salud.

Por todo ello se ve la positiva la solicitud del SESCAM, y modificar la calificación de la parcela de uso educativo a genérico y que además permiten el aprovechamiento de la parcela sin perjuicio para el entorno urbano y estableciendo un uso cuya repercusión es positiva para una zona concreta de la ciudad y de ordenación y distribución de los usos sanitarios en la atención de la población del municipio de nuestra ciudad.

1.5. DETERMINACIONES DE LA MODIFICACION PROPUESTA.

Se propone la siguiente modificación:

La modificación afecta a una parcela de uso dotacional público educativo, y se pretende eliminar esta concreción del uso, para convertirla al uso dotacional público genérico, abriendo el uso de la parcela a otros usos.

Este cambio en la calificación tiene, además, la oportunidad de regularizar los usos existentes y dar opciones de optimizar el uso de la parcela con otros permitidos en el PGOU.

La parcela procede de las cesiones gratuitas de Equipamiento del Sistema Local del Sector A-PTLL al Ayuntamiento de Ciudad Real, y fue calificada en ese momento como parcela dotacional genérica, donde la Modificación Puntual número 10 del PGOU de Ciudad Real, realizó el cambio de la calificación de una parcela de uso dotacional educativo a uso dotacional genérico y ampliación de usos permitidos afectando a esta parcela en particular modificando la calificación que tenía a dotacional educativo.



1.6. JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA.

1.6.1. Justificación de la solución propuesta.

La modificación del PGOU, afecta a una parcela de uso dotacional que pertenece al estándar dotacional público configuradas por el Plan Parcial y posteriormente por la Modificación Puntual nº 10 del Plan General en cumplimiento del artículo 24 de la LOTAU en relación con las cesiones dotacionales de equipamientos públicos.

La modificación, tal y como se ha indicado en el apartado anterior, se limita a cambiar la calificación de una parcela de uso dotacional educativo para convertirla en una parcela de uso dotacional genérico, aumentando así los usos permitidos, estando incluido el uso sanitario entre ellos, conforme al artículo 2.2.2.3.B).

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 (art. 24.2.c del TRLOTAU), 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 consolidado asignada por el planeamiento en vigor (Plan Parcial y PGOU).

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 y gráfica del PGOU.

Las determinaciones modificadas forman parte de las correspondientes a la ordenación detallada del Plan General desarrollado por el Plan Parcial, según se identifica en los planos que se adjuntan afectando a la calificación de la parcela.

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), no obstante, el procedimiento a seguir se regirá por los artículos 36 y 37 del TRLOTAU y los 136 y 137 del Reglamento de Planeamiento.

2. DOCUMENTACION DE LA MODIFICACIÓN.

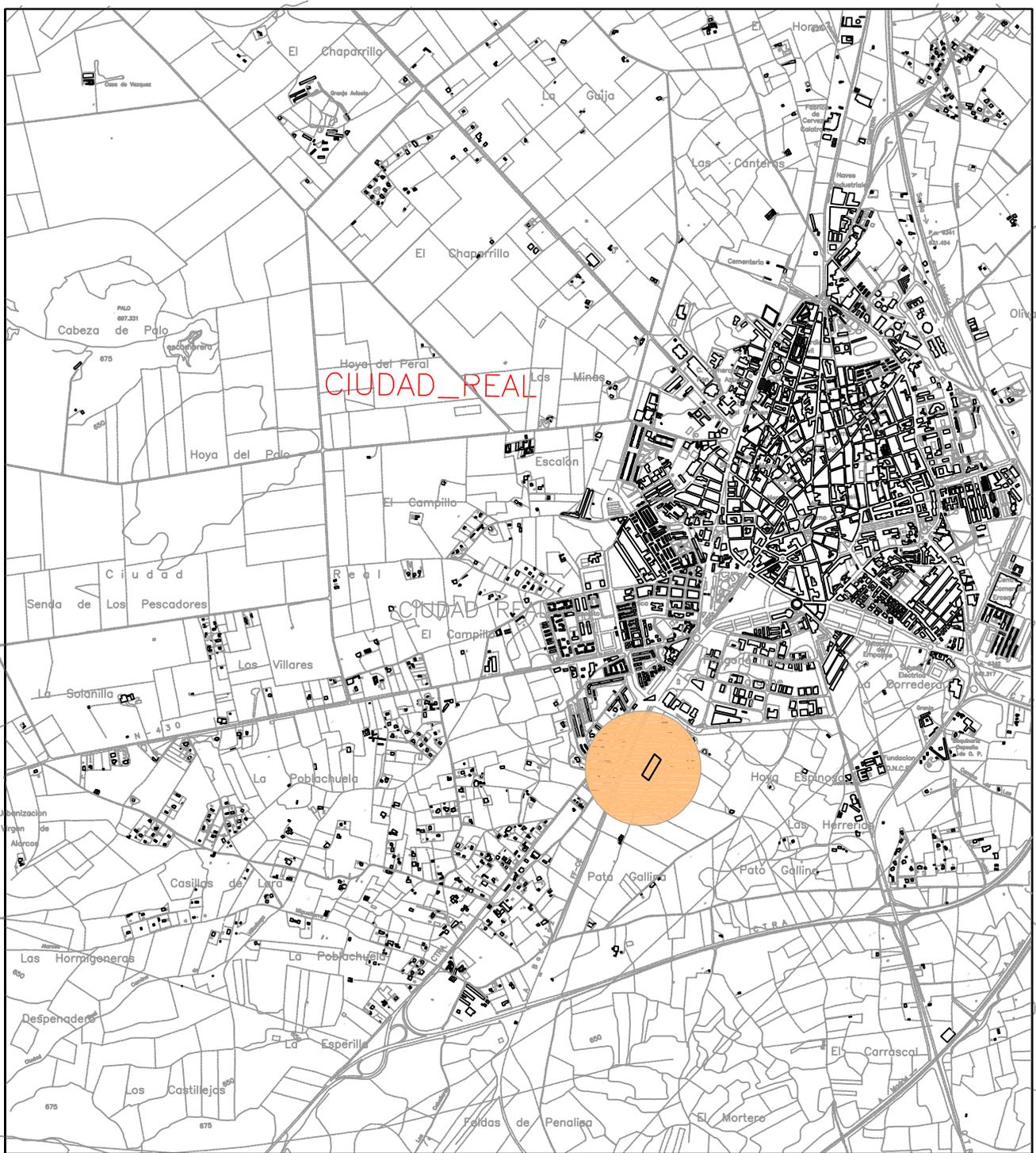
En aplicación del art. 39.9 del TRLOTAU y 121 del Reglamento de Planeamiento:

- Memoria informativa y justificativa.
- Planos identificando la situación actual, la propuesta y el refundido.

En Ciudad Real, junio 2023
El arquitecto municipal



Plano de Situación



PLAN GENERAL DE CIUDAD REAL

MODIFICACION PUNTUAL Nº17
**CAMBIO DE CALIFICACION
 DE USO DOTACIONAL**

Escala
 S/E

Plano

00

Fecha
 Febrero-2023

PLANO de SITUACIÓN

Ciudad Real
 AYUNTAMIENTO



SERVICIO de PLANEAMIENTO y OFICINA
 de SUPERVISIÓN de PROYECTOS

Arquitecto
 Ramón Sánchez-Valverde Cornejo

Dibujado
 T



PLAN GENERAL DE CIUDAD REAL

MODIFICACION PUNTUAL N°17
**CAMBIO DE CALIFICACION
DE USO DOTACIONAL**

Escala
S/E

Plano

01

Fecha

PLANO de EMPLAZAMIENTO

Febrero-2023

Ciudad Real
AYUNTAMIENTO



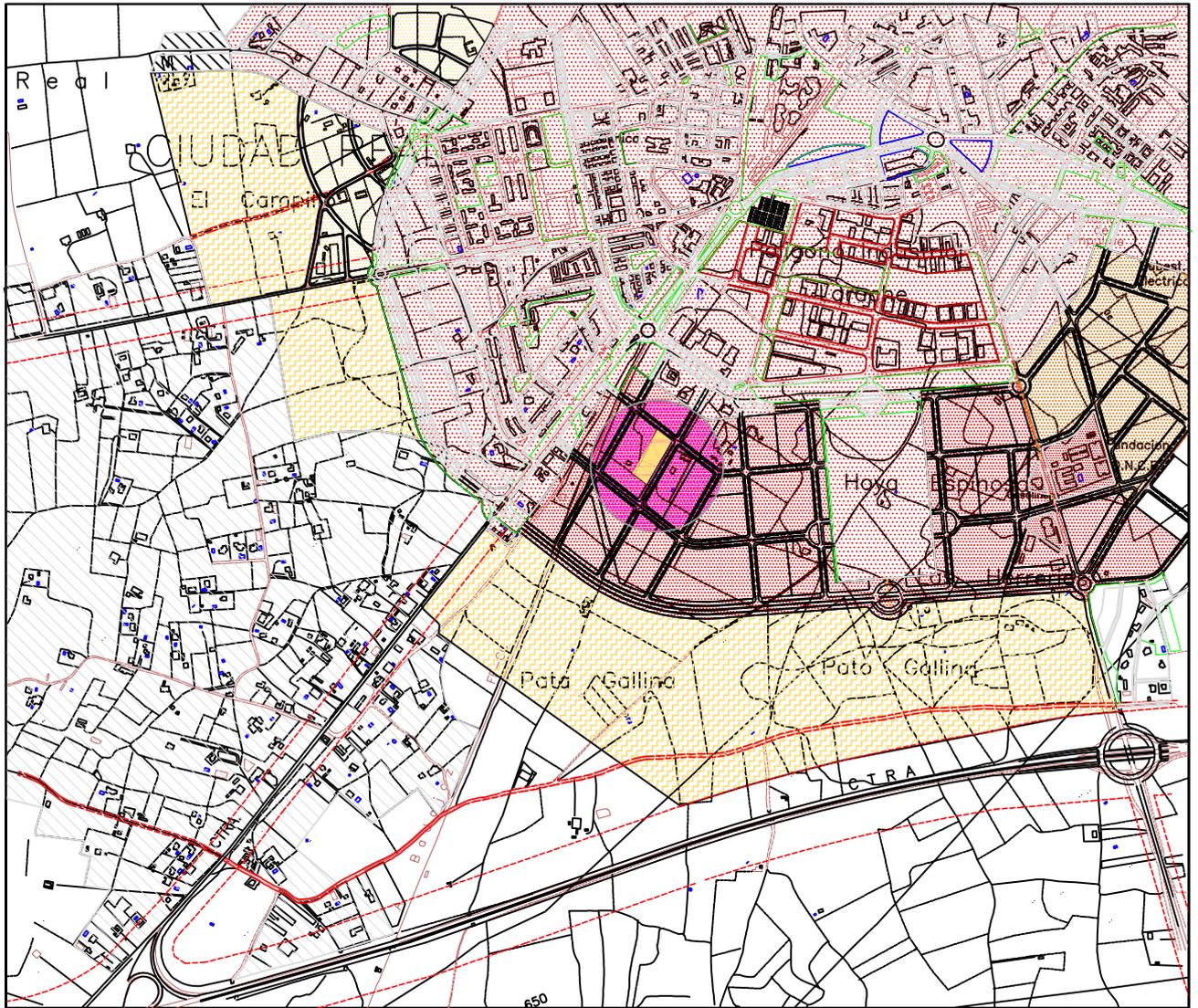
SERVICIO de PLANEAMIENTO y OFICINA
de SUPERVISIÓN de PROYECTOS

Arquitecto

Ramón Sánchez-Valverde Cornejo

Dibujado

T



SUELO URBANO	SUELO NO URBANIZABLE	SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCION ESPECIAL	
SUELO URBANO	COMUN	CAUCES	AREAS INTERES ARQUEOLOGICO Y PALEONTOLOGICO
SUELO URBANIZABLE	DISEMINADOS (SUJETOS A P.E.R.M.R.)	AGRICULTURA	MASAS FORESTALES Y MONTE AUTOCTONO
PROGRAMADO	RESERVADO AL DESARROLLO URBANO	VIAS DE COMUNICACION (FFCC,CTERAS,PECUARIAS)	PAISAJE VOLCANICO
NO PROGRAMADO			

PLAN GENERAL DE CIUDAD REAL

MODIFICACION PUNTUAL Nº17
**CAMBIO DE CALIFICACION
 DE USO DOTACIONAL**

Escala
S/E

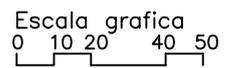
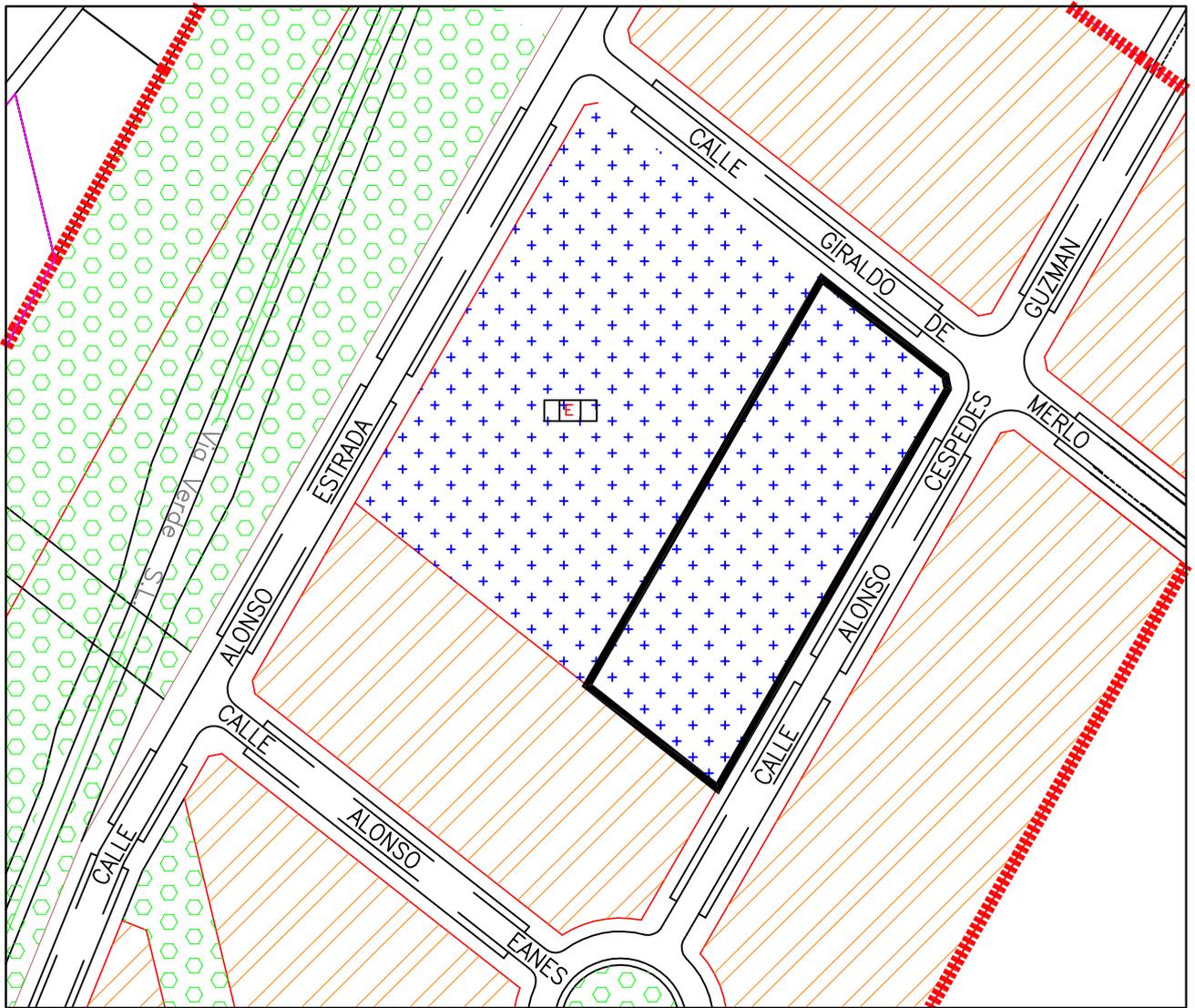
Plano

02

Fecha

Febrero-2023

PLANO de CLASIFICACIÓN P.G.O.U.



Vivienda		USOS PUBLICOS Dotacional			Espacios Libres		
	residencial—MC		polivalente		servicios publicos		zona verde
	residencial—UAD		administrativo		universitario		espacios libres
	residencial—BLQ—4		educativo		cementerio		
	residencial—UAIS		sanitario asistencial		espectaculos		
	complementario de la vivienda		deportivo				

PLAN GENERAL DE CIUDAD REAL

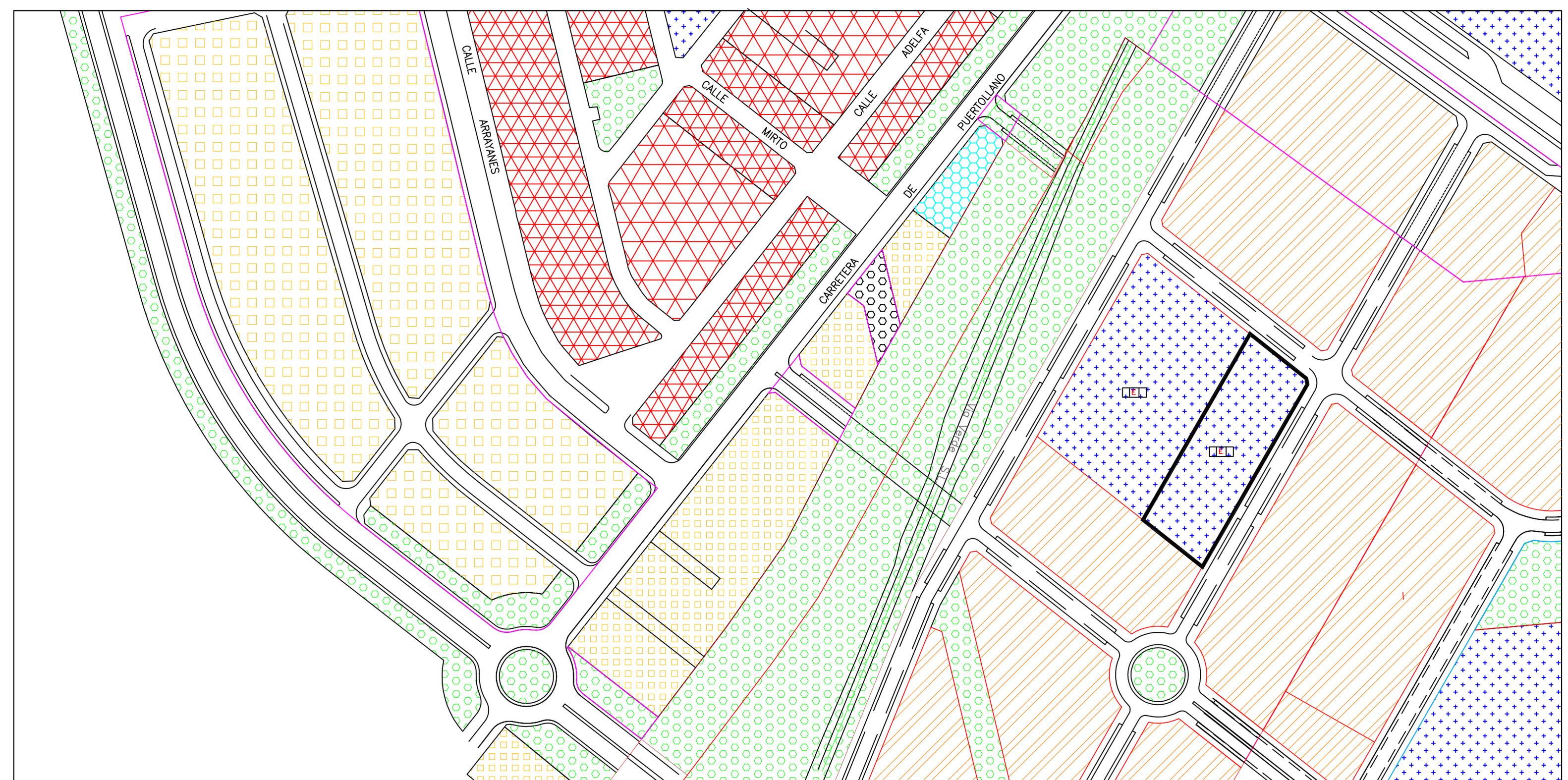
MODIFICACION PUNTUAL N°17
**CAMBIO DE CALIFICACION
 DE USO DOTACIONAL**

Escala
 1/2000

Plano
 05

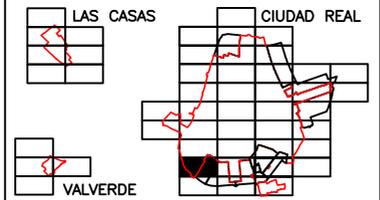
P. de CALIFICACIÓN PROPUESTA

Fecha
 Febrero—2023

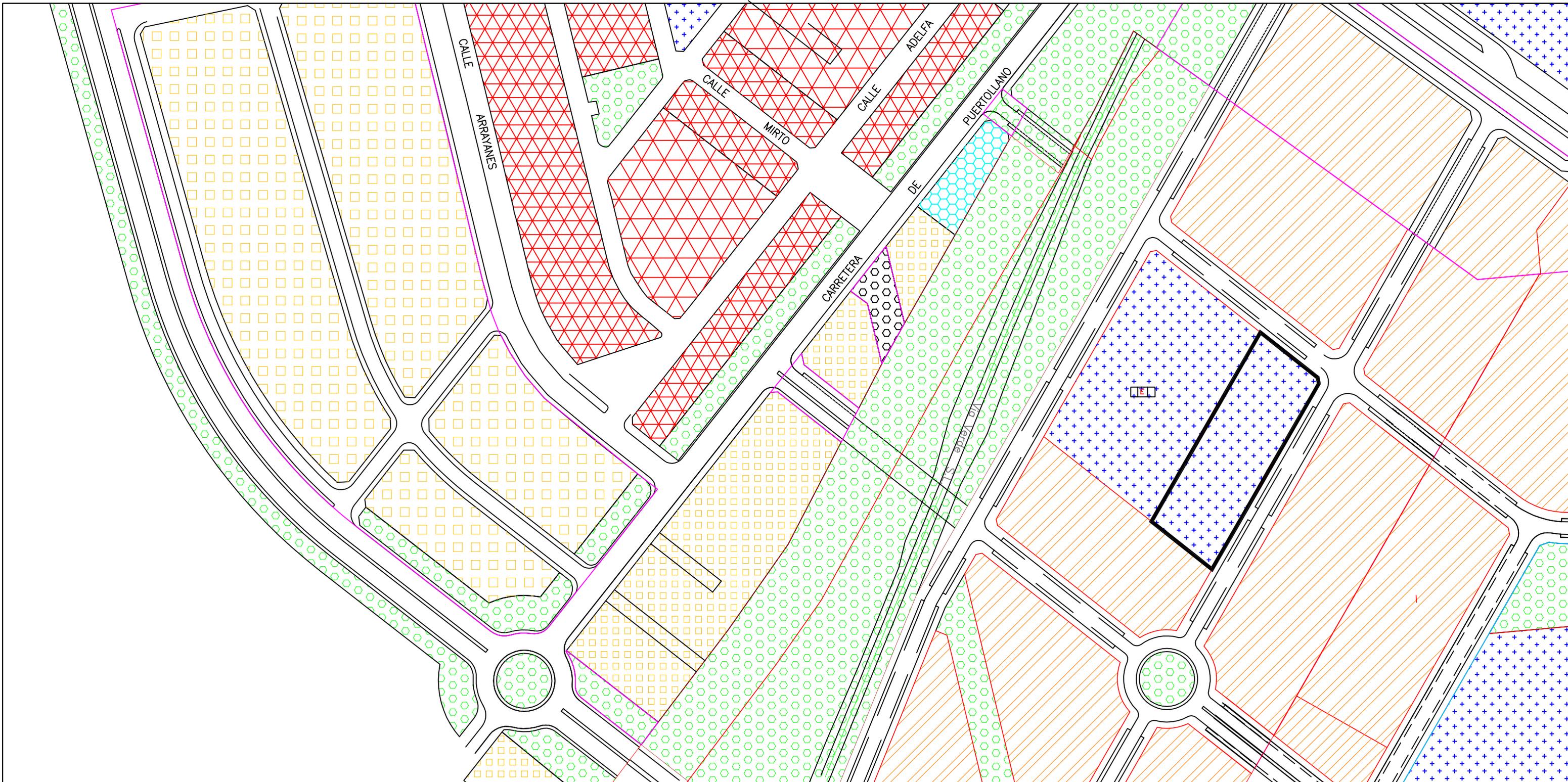


Vivienda		Industria		USOS PRIVADOS Dotacional		Espacios Libres	
	residencial-MC		industrial		polivalente		oficinas
	residencial-UAD				educacional/cultural		hotelero
	residencial-BLQ				sanitario asistencial		espectaculos
	residencial-UAIS				deportivo		servicios publicos
	complementario de la vivienda				religioso		estacion transformadora
					comercial		estacion de servicio

Infraestructuras		USOS PUBLICOS Dotacional		Espacios libres	
	viario		polivalente		parque, Zona verde
	ferrocarril		administrativo		viario o espacio libre publico
	instalaciones		educacional/cultural		
	aparcamiento		sanitario asistencial		
			deportivo		
			servicios publicos		
			universitario		
			cementerio		
			espectaculos		

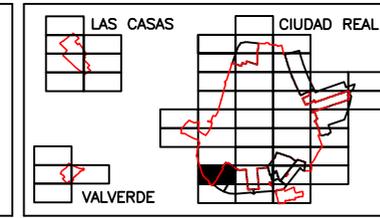


PLAN GENERAL DE CIUDAD REAL		
MODIFICACION PUNTUAL Nº17 CAMBIO DE CALIFICACION DE USO DOTACIONAL		Escala 1/2000
P. CALIFICACIÓN SEGUN MODIFICACIÓN-10		Plano 06
Fecha Febrero-2023		Hoja 794-9
Ciudad Real AYUNTAMIENTO	SERVICIO DE PLANEAMIENTO Y ORDENACIÓN DE SUPERVISIÓN DE PROYECTOS	Arquitecto Ramón Sánchez-Valverde Cornejo
		Dibujado T



Vivienda		Industria		USOS PRIVADOS Dotacional		Espacios Libres	
	residencial—MC		industrial		polivalente		oficinas
	residencial—UAD				educacional/cultural		hotelero
	residencial—BLQ				sanitario asistencial		espectaculos
	residencial—UAIS				deportivo		servicios publicos
	complementario de la vivienda				religioso		estacion transformadora
					comercial		estacion de servicio

Infraestructuras		USOS PUBLICOS Dotacional		Espacios libres	
	viario		polivalente		parque, Zona verde
	ferrocarril		administrativo		viario o espacio libre publico
	instalaciones		educacional/cultural		
	aparcamiento		sanitario asistencial		
			deportivo		
			servicios publicos		
			universitario		
			cementerio		
			espectaculos		



PLAN GENERAL DE CIUDAD REAL		
MODIFICACION PUNTUAL Nº17		
CAMBIO DE CALIFICACION DE USO DOTACIONAL		
P. CALIFICACIÓN SEGUN MODIFICACIÓN-10		
Ciudad Real AYUNTAMIENTO	SERVICIO de PLANEAMIENTO y ORDENACION de SUPERVISION de PROYECTOS	Arquitecto Ramón Sánchez-Valverde Cornejo
Escala 1/2000	Fecha Febrero-2023	Plano 07 Hoja 794-9
		Dibujado T