

PROPUESTA DE MODIFICACION PUNTUAL
DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA
DE CIUDAD REAL EN LA CALLE RAMON Y CAJAL



1.- INTRODUCCION

Esta primera modificación del P.G.O.U. vigente que se propone para su tramitación, recoge los siguientes extremos:

- Modificación de la alineación de la calle Ramón y Cajal en lo que respecta a las finca catastral nº 9856003.

2.- ANTECEDENTES DE PLANEAMIENTO

El primer Plan General de Ciudad Real data del año 1.963.

En 1.978 se adapta a la reforma de la Ley del Suelo y en 1.988 se aprueba definitivamente la Revisión del Plan General.

A principios de 1.990 se aprueban definitivamente unas modificaciones puntuales a la Revisión antes señalada obligadas, fundamentalmente, por el establecimiento definitivo de la Universidad de Castilla-La Mancha en Ciudad Real y el nuevo trazado de la variante de circunvalación de la Carretera N- 420.

Posteriormente se produjeron una serie de actuaciones que obligaron a modificar de nuevo el planeamiento. Destacan entre ellas, el nuevo trazado del tren de Alta Velocidad, la reordenación de la antigua zona ferroviaria y el Convenio suscrito con el Ministerio de Defensa respecto a los terrenos incluidos en el P.E.R.I. nº 1. (Aprobación Definitiva por Ordenes de 2 de marzo y de 25 de marzo de 1.992).

Con fecha 8 de julio de 1.990 se dictó la Orden que aprobaba definitivamente la tercera modificación al P.G.O.U. de 1.988 que consistía en el cambio de calificación a Servicios y Equipamiento de dos parcelas situadas en la zona universitaria y en la ampliación del contenido del Art. 10.3.14 de las Normas Urbanísticas.

Con fecha 2 de mayo de 1.997 se aprobó definitivamente la Revisión del Plan General para adaptarlo al Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (R.D.L. 1/1.992 de 26 de junio) y al R.D.L. 5/1.996 de 8 de junio, de medidas liberalizadoras en materia de suelo y colegios profesionales (D.O.C.M. de 15 de mayo y B.O.P. de 4 de junio de 1.997).

3.- ANTECEDENTES

Con fecha 4 de septiembre de 1.997 se solicitó licencia de demolición del edificio existente en la c/ Ramón y Cajal, nº 6 por D. Eduardo Salcedo Rico.

Este expediente obtuvo licencia por acuerdo de Comisión de Gobierno de fecha 17 de noviembre de 1.997.



- Con fecha 30 de diciembre de 1.997 se presentó proyecto básico para solicitar licencia de construcción de edificio de 14 viviendas, 2 apartamentos, local, garaje y trasteros en el solar resultante de la demolición.

Este proyecto fué objeto de un escrito de subsanación de deficiencias con fecha 14 de enero de 1.998 que fué contestado con nueva documentación aportada con fecha 9 de febrero de 1.998. Desde esta fecha, el expediente está paralizado como consecuencia de los hechos que se citan a continuación.

- Con fecha 12 de febrero de 1.998 los vecinos del inmueble colindante entregan al Alcalde un escrito en el que ponen de manifiesto su sorpresa y queja por el hecho de que la finca objeto de este expediente mantenga la alineación que tenía el antiguo edificio.

- Con fecha 19 de febrero de 1.998 se trató este mismo asunto en la Comisión Municipal de Urbanismo (se adjunta copia del acta en lo relativo a este punto) como consecuencia de las conversaciones mantenidas por los vecinos con los representantes de los tres grupos políticos que integran la Corporación.

La propuesta que se hizo en esa Comisión fué la de negociar una solución con la propiedad para evitar el "tacón" en la alineación.

- A la vista de lo expuesto, la Concejalía de Urbanismo ha mantenido varias conversaciones con la propiedad que han concluido en la propuesta de modificación puntual del P.G.O.U que se indica a continuación.

4.- MODIFICACION PROPUESTA

La modificación que se propone actualmente sólo afecta a la siguiente cuestión puntual.

4.1.- Cambio en la alineación de la calle Ramón y Cajal en lo que respecta a la finca catastral nº 9856003. Este cambio de alineación se concreta en la recta que resulta de unir las alineaciones de las dos edificaciones colindantes eliminando el "tacón" de 1,45 m existente junto a la finca catastral nº 9856004

La citada modificación se recoge en los planos 757- 20 de "Calificación de Suelo" y de "Alineaciones, Volúmenes y Aprovechamientos Globales" (E: 1/2.000) que acompañan el presente expediente.

5.- JUSTIFICACION DE LA OPORTUNIDAD Y CONVENIENCIA DE ESTA MODIFICACION DEL P.G.O.U. VIGENTE

Como ya se ha indicado antes, la oportunidad y conveniencia de la modificación viene justificada en el hecho de que la propiedad actual ha solicitado licencia de obras de acuerdo con las determinaciones del P.G.O.U. en las que no se



contemplaba el retranqueo de la alineación y es deseo del Ayuntamiento, manifestado en acuerdo de Comisión Municipal de Urbanismo de fecha 19 de febrero de 1.997, que dicha alineación quede retranqueada.

En este sentido cabe entender como errónea la alineación que actualmente figura en el plano de "Alineaciones, Volúmenes y Aprovechamientos Globales" (E:1/2.000) del P.G.O.U. vigente.

La trascendencia de esta deficiencia da lugar a que sea necesario abordar inmediatamente esta modificación en un intento de reducir al máximo en el tiempo los perjuicios ocasionados a la propiedad que, reiteramos, tiene solicitada licencia de obras.

6.- JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL ART. 154 DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO

En cumplimiento de lo indicado en dicho artículo cabe indicar que las modificaciones planteadas sólo suponen una alteración de las determinaciones del Plan en lo relativo a un cambio puntual en una alineación pero no suponen la adopción de nuevos criterios respecto a la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación del suelo. Por todo ello es posible fijar la tramitación del presente expediente como modificación puntual del P.G.O.U.

7.- JUSTIFICACION DEL CUMPLIMIENTO DEL ART. 161 DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO

La modificación propuesta no supone aumento de la densidad de población pues, precisamente va encaminada a disminuir ligeramente (unos 12 m²) la superficie destinada a uso residencial al rectificar hacia adentro la alineación.

8.- JUSTIFICACION DE LA NO NECESIDAD DE SEGUIR LOS ARTICULOS 115 Y 116 DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO

Los artículos citados se refieren a la formulación de avances o anteproyectos parciales previos a la redacción del Plan y a la posibilidad de abrir un periodo de información pública para recoger sugerencias u observaciones sobre la necesidad, conveniencia y demás circunstancias de la ordenación.

Teniendo en cuenta el carácter postestativo con que están planteados dichos avances y la escasa incidencia en el resto de la estructura urbana de la modificación que se propone, se considera que no es necesario redactar un avance de esta modificación ni abrir un periodo de información pública para recibir sugerencias y observaciones y demás circunstancias derivadas de la modificación.

Además, hay que hacer constar que en esta modificación se ha recogido la opinión de los vecinos colindantes manifestada en escritos remitidos al Ayuntamiento y en entrevistas con el Alcalde y representantes de todos los grupos políticos que integran la Corporación.





9.- JUSTIFICACION DE ESTA PRIMERA MODIFICACION E INCIDENCIA EN EL PLANEAMIENTO APROBADO

9.1 Cambio puntual en la alineación de la calle Ramón y Cajal

Esta modificación se justifica por la reclamación efectuada por los colindantes tras la demolición del edificio anteriormente existente en la finca catastral nº 9856003.

En efecto, y como ya se ha indicado en los antecedentes una vez demolido el edificio los vecinos se dirigieron al Ayuntamiento a interesarse por la alineación que iba a tener el nuevo edificio que debería venir a reemplazar al que se había demolido. Como consecuencia de ello se pudo comprobar que el P.G.O.U. no preveía el retranqueo de la alineación, es decir, la alineación prevista en este tramo y acera es prolongación de la que tiene el edificio de BANESTO (edificio catalogado según se indica en el Art. 12.1.8 de las NN.UU del P.G.O.U) y mantenía la que tenían las antiguas construcciones. Al respecto procede indicar que en el P.G.O.U. de 1.988 la alineación en este tramo sí aparecía retranqueada.

Efectuada la pertinente consulta con el equipo redactor del P.G.O.U. se puso de manifiesto el carácter de error con el que habría quedado esta determinación del Plan.

Asi mismo, procede indicar que, desde el punto de vista de configuración de la calle una vez terminado el nuevo edificio, parece más correcto que dicho edificio retranquee su alineación. En este sentido hay que tener en cuenta que el edificio anterior solo tenía 3 alturas frente a las contempladas en el P.G.O.U. y que, además, habría que añadir a este volumen el vuelo de 1 metro permitido por las Normas Urbanísticas.

Con todo lo expuesto se considera suficientemente justificado lo relativo a la modificación propuesta.

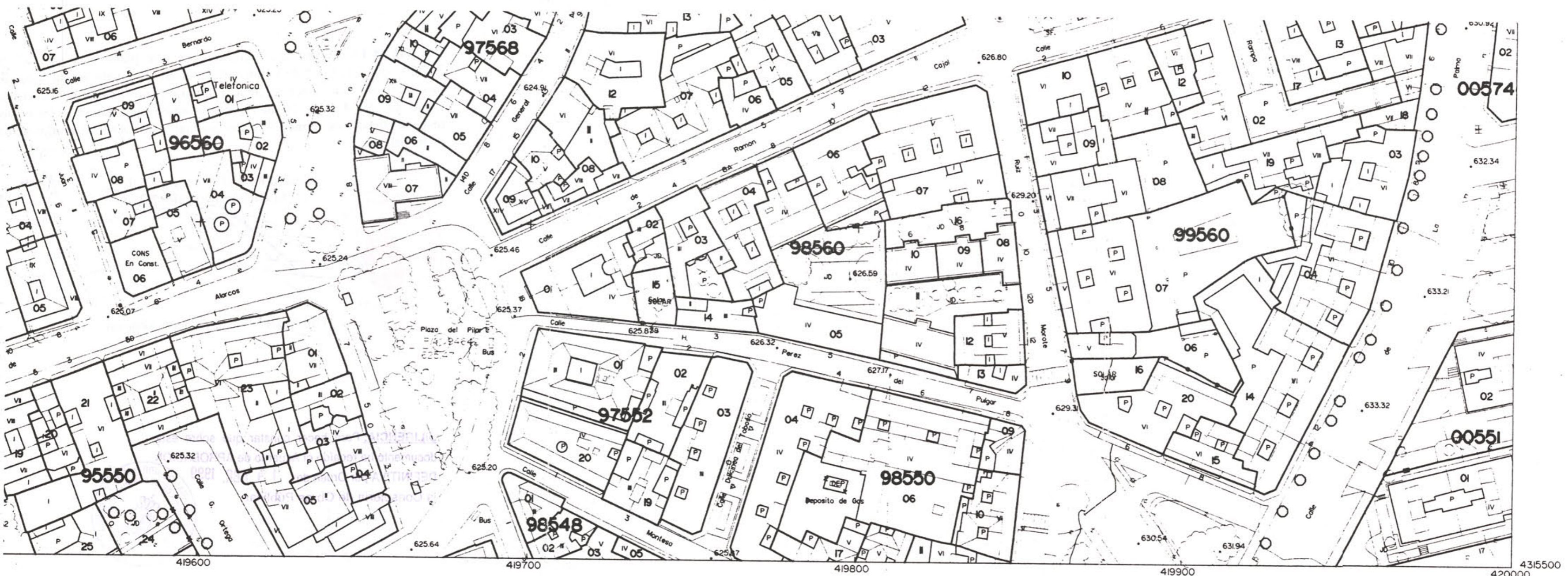
Ciudad Real, 17 de abril de 1.998
EL ARQUITECTO MUNICIPAL

Fdo.: Amparo Sánchez Casanova

D. Miguel Angel Gimeno Almenar
Secretario General del Excmo.
Ayuntamiento de Ciudad Real
CERTIFICO que este documento
es copia exacta del original

CIUDAD REAL, 14 SET. 1998





REALIZACION

	FECHA	COMPROBADO
Vuelo fotografico	Julio-1995	EL _____
Topografia	Julio-1995	FECHA _____
Restitucion	Septiembre-1995	RECIBIDO
Revisión	Marzo-1996	EL _____
Dibujo /Trazado	Mayo-1996	FECHA _____
Digitalización	Mayo-1996	

REFERENCIA DE LA HOJA

30 S V J 11 95 N

Escala 1 / 1.000



Equidistancia: 1 metros

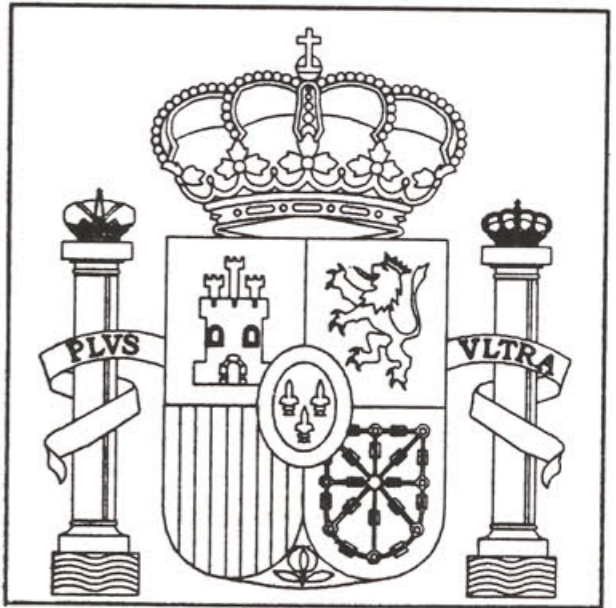
CARTOGRAFIA CATASTRAL URBANA

Plano parcelario

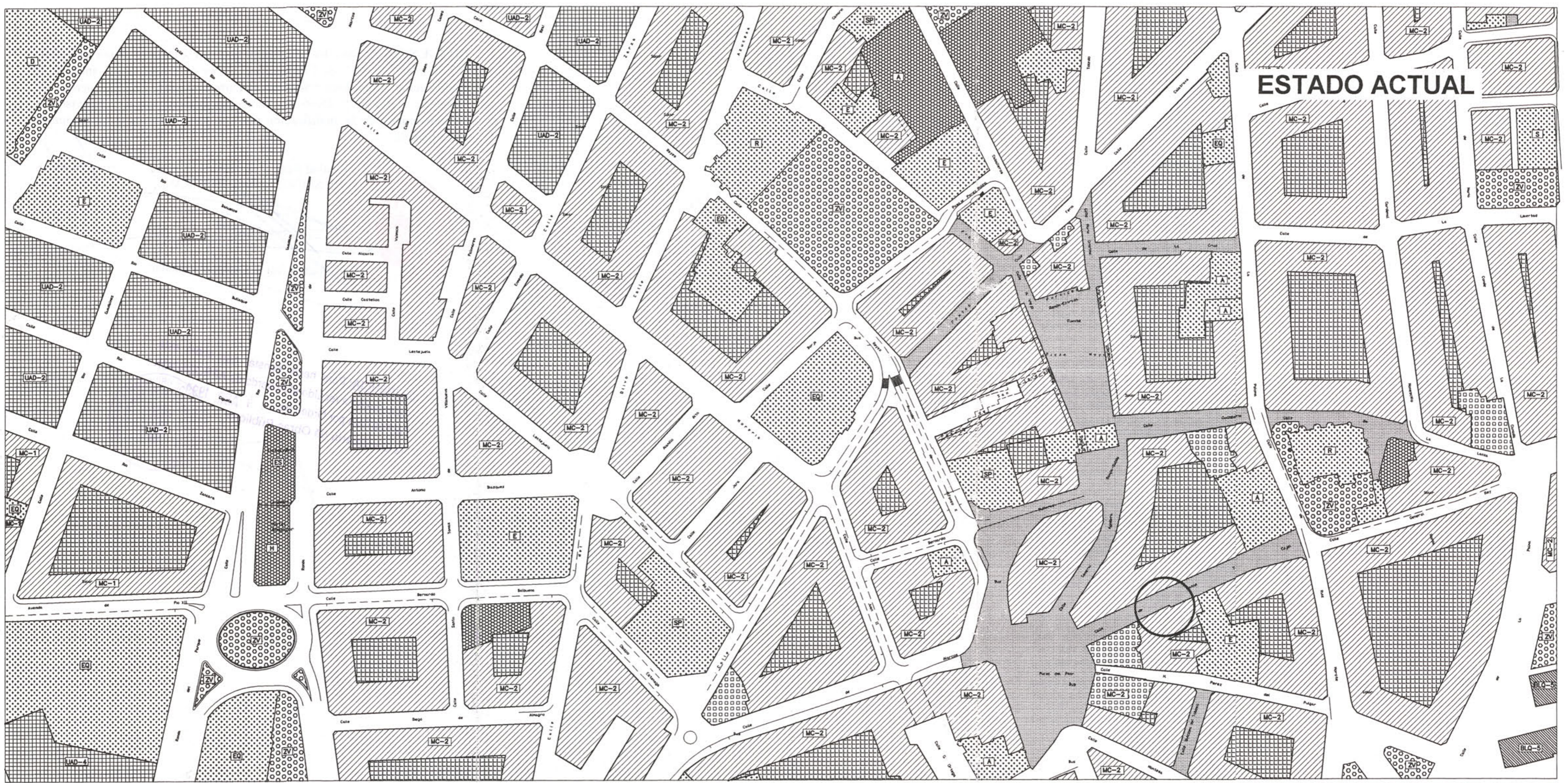
Gerencia territorial de CIUDAD REAL-PROVINCIA

Término municipal de CIUDAD REAL

Nucleo / Zona CIUDAD REAL

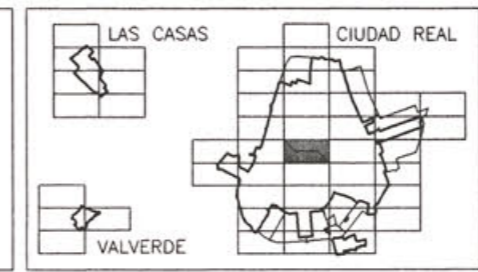


ESTADO ACTUAL

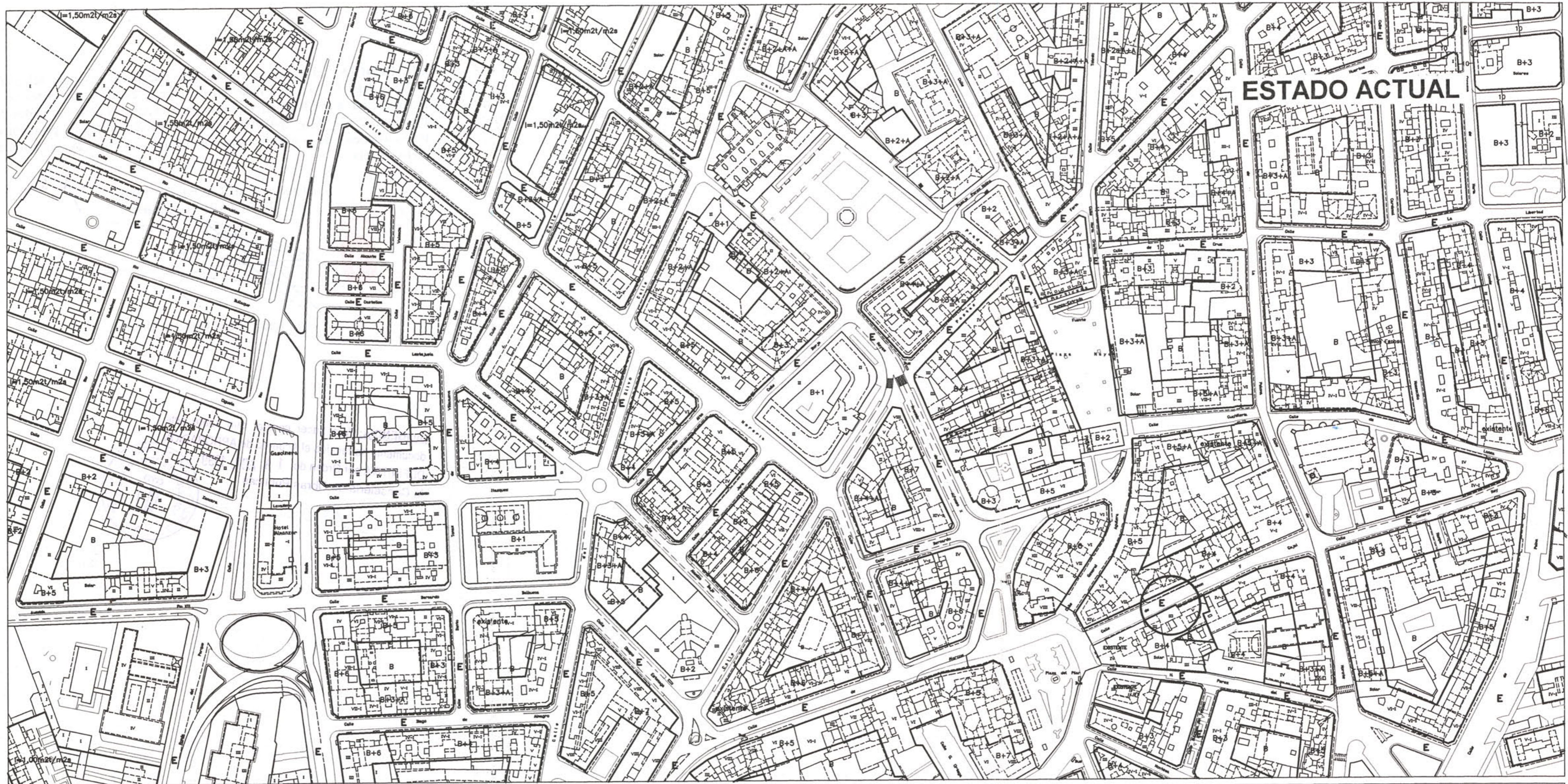


USOS PRIVADOS		Dotacional	
Vivienda	Industria	zonas verdes	Espacios Libres
residencial-MC	industrial	zona verde	zona verde
residencial-UAD		espacios libres	espacios libres
residencial-BLQ		edificios catalogados	edificios catalogados
residencial-UAIS			
complementario de la vivienda			
polivalente	oficinas		
educacional/cultural	hotelero		
sanitario asistencial	espectáculos		
deportivo	servicios públicos		
religioso	estación transformadora		
comercial	estación de servicio		

USOS PUBLICOS		Dotacional	
Infraestructuras	zonas verdes	Espacios libres	
vial	polivalente	parque, Zona verde	
ferrocarril	administrativo	vial o espacio libre público	
instalaciones	educacional/cultural		
aparcamiento	sanitario asistencial		
	deportivo		
	servicios públicos		
	universitario		
	cementerio		
	espectáculos		



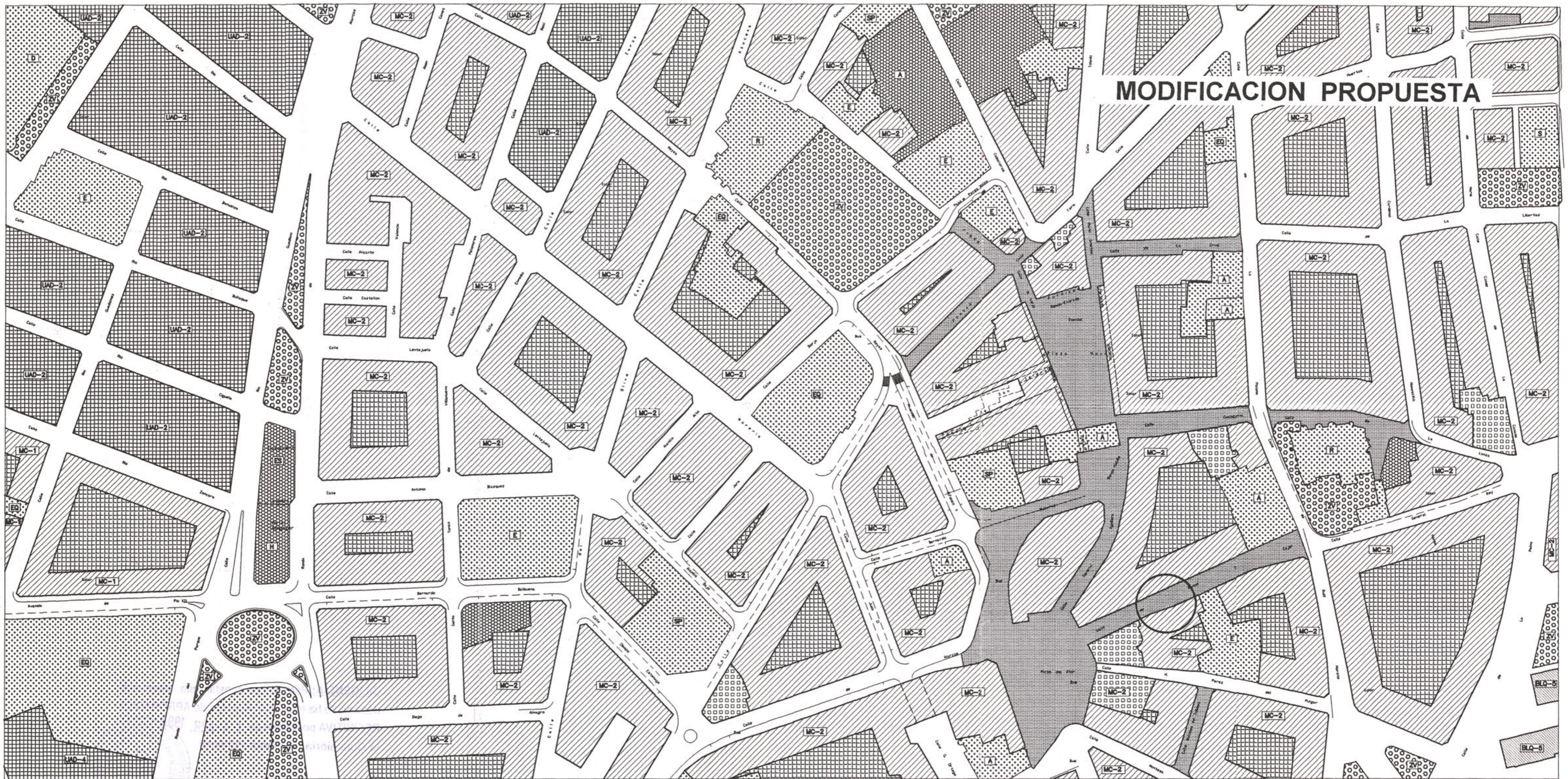
PLAN GENERAL DE CIUDAD REAL		
CALIFICACION DEL SUELO		Escala 1/2.000
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CIUDAD REAL		Piano 3
GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO		Fecha Abril-96
Dibujado Gerencia Municipal de Urbanismo		Arquitecto Alejandro Moyano Gomez
		757-20



ESTADO ACTUAL

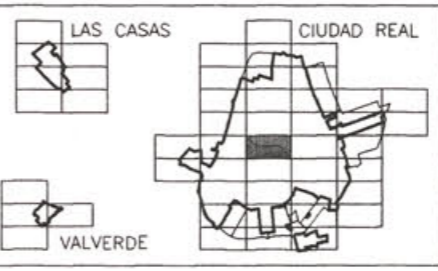
Limites <ul style="list-style-type: none"> alineación divisoria de altura divisoria de parcela a efectos de edificabilidad 		Ocupación <ul style="list-style-type: none"> vuelo máximo retranqueo mínimo obligatorio soportal obligatorio pasaje obligatorio 		Volumen y Alturas <ul style="list-style-type: none"> B planta baja H=4.00 E anchura de calle existente A atico H_c altura máxima de cornisa ST superficie máxima edificable en mt. I < superficie máxima edificable en m2t/m2a 				PLAN GENERAL DE CIUDAD REAL ALINEACIONES, VOLUMENES Y APROVECHAMIENTOS GLOBALES EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CIUDAD REAL GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO Escala 1/2.000 Plano 4 Fecha Abril-96 757-20 Dibujado Gerencia Municipal de Urbanismo Arquitecto Alejandro Moyano Gomez	
---	--	---	--	---	--	--	--	---	--

MODIFICACION PROPUESTA



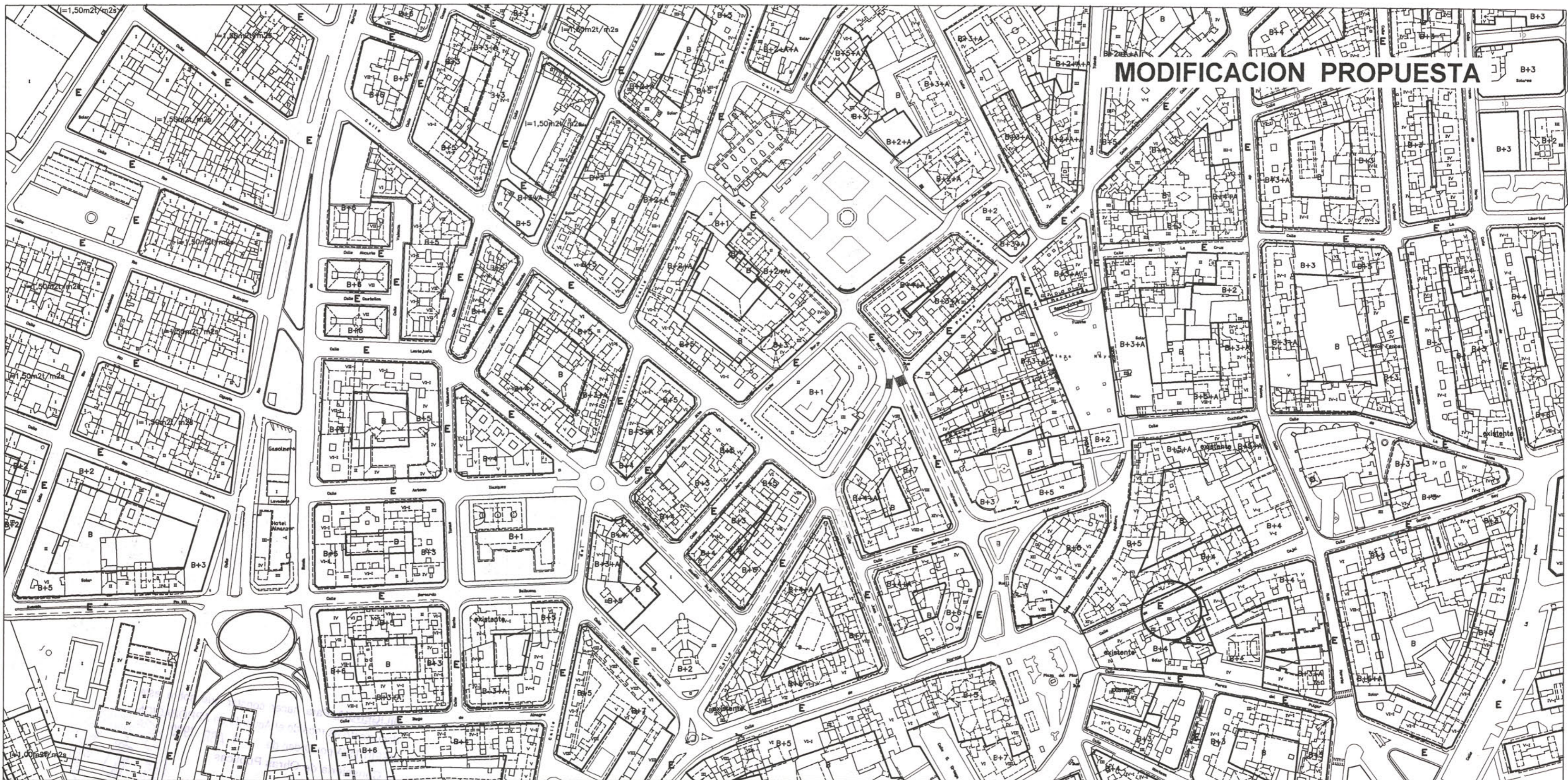
USOS PRIVADOS		Dotacional		Espacios Libres	
Vivienda	Industria	polivalente	O oficinas	zona verde	H hotelero
residencial-MC	industrial	E educacional/cultural	H hotelero	espacios libres	ES espectáculos
residencial-UAD		S sanitario asistencial	SP servicios públicos		ET estación transformadora
residencial-BLQ		D deportivo	ET estación transformadora		E estación de servicio
residencial-UAIS		R religioso	E estación de servicio		
residencial-UAIS complementario de la vivienda		C comercial		edificios catalogados	

USOS PUBLICOS		Dotacional		Espacios libres	
Infraestructuras		polivalente	SP servicios públicos	parque, Zona verde	viario o espacio libre público
viario		A administrativo	UN universitario		
ferrocarril		EA educacional/cultural	CE cementerio		
instalaciones		SA sanitario asistencial	E espectáculos		
aparcamiento		D deportivo			



PLAN GENERAL DE CIUDAD REAL		
CALIFICACION DEL SUELO	Escala 1/2.000	Plano 3
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CIUDAD REAL	GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO	Fecha Abril-98
Dibujado Gerencia Municipal de Urbanismo	Arquitecto Alejandro Moyano Gomez	757-20

MODIFICACION PROPUESTA



Limites		Ocupación		Volumen y Alturas	
	alineación		vuelo máximo		E planta baja H=4.00
	divisoria de altura		retranqueo mínimo obligatorio		H< altura máxima de cornisa
	divisoria de parcela o efectos de edificabilidad		pasaje obligatorio		E anchura de calle existente
			soportal obligatorio		St superficie máxima edificable en mt.
					A atico
					I < superficie máxima edificable en m2t/m2s

	LAS CASAS		CIUDAD REAL
	VALVERDE		

PLAN GENERAL DE CIUDAD REAL			
ALINEACIONES, VOLUMENES Y APROVECHAMIENTOS GLOBALES		Escala	Plano
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CIUDAD REAL		1/2.000	4
GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO		Fecha	757-20
Abril-98		Arquitecto	
Dibujado		Alejandro Moyano Gomez	
Gerencia Municipal de Urbanismo			