

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.

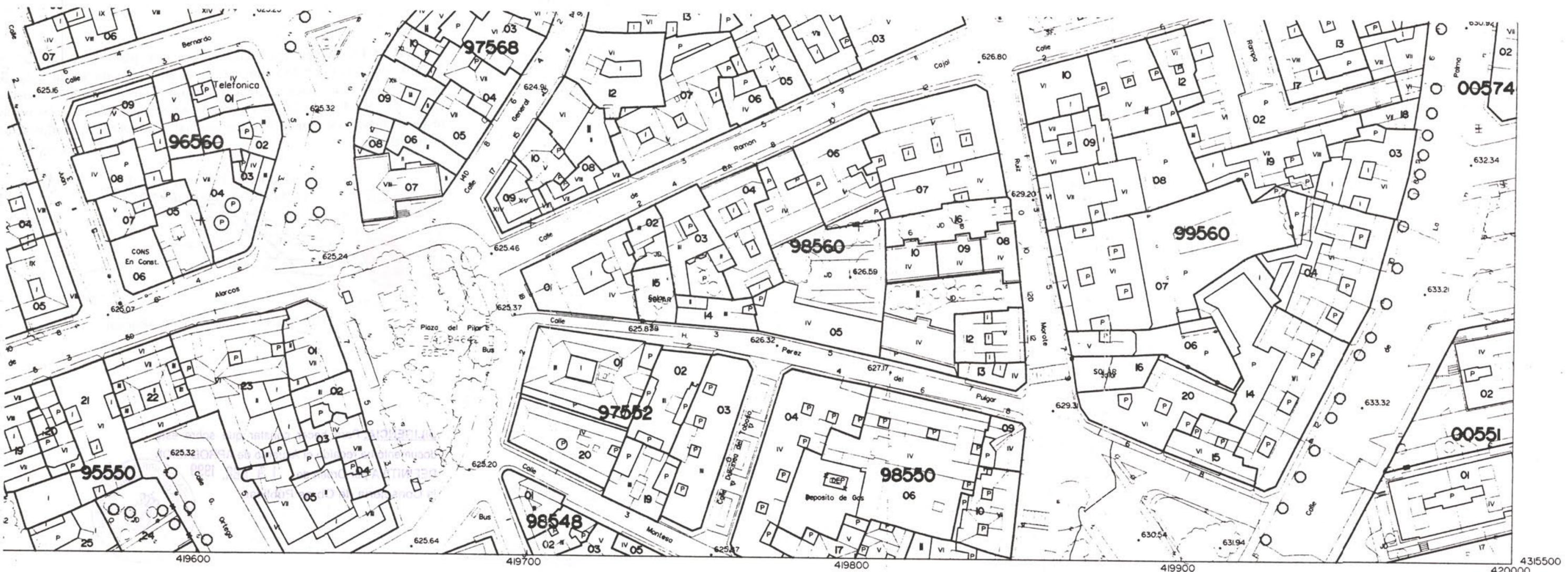
Ciudad Real, 17 de abril de 1.998
EL ARQUITECTO MUNICIPAL

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
Vuelo fotografico	Julio-1995
Topografia	Julio-1995
Restitucion	Septiembre-1995
Revisión	Marzo-1996
Dibujo /Trazado	Mayo-1996
Digitalización	Mayo-1996

COMPROBADO	
EL _____	FECHA _____
RECIBIDO	
EL _____	FECHA _____

REFERENCIA DE LA HOJA

30 S V J 11 95 N

Escala 1 / 1.000

Equidistancia: 1 metros

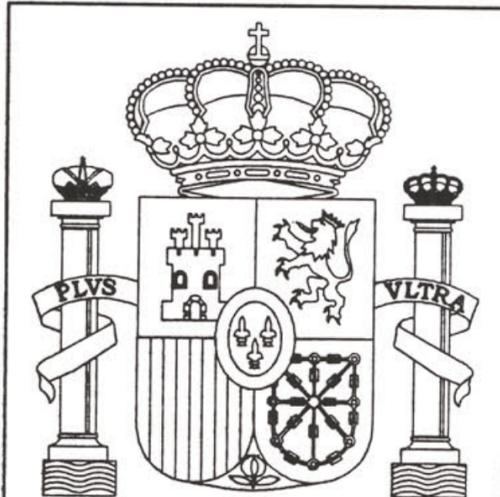
CARTOGRAFIA CATASTRAL URBANA

Plano parcelario

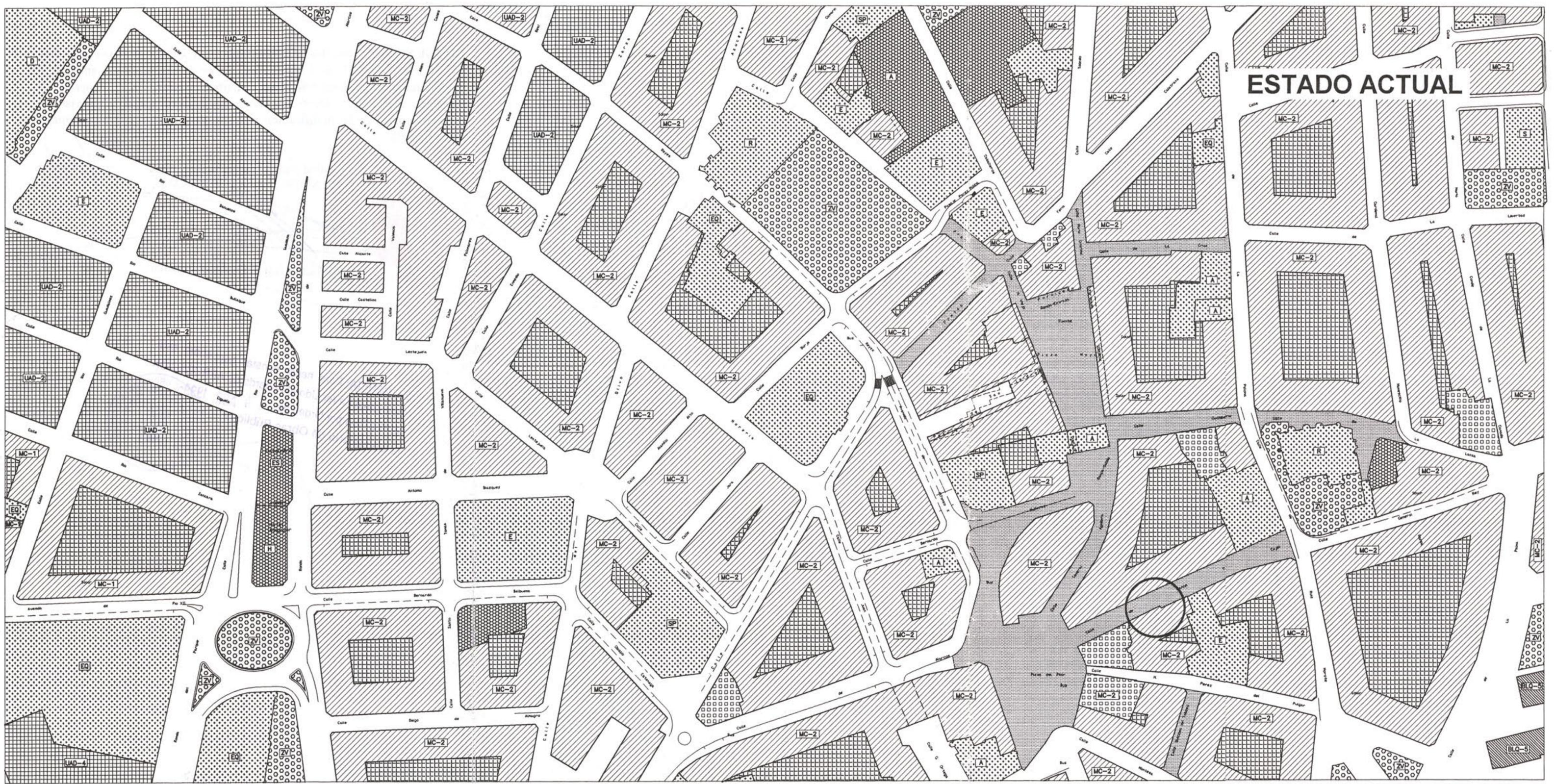
Gerencia territorial de CIUDAD REAL-PROVINCIA **132**

Término municipal de CIUDAD REAL **900**

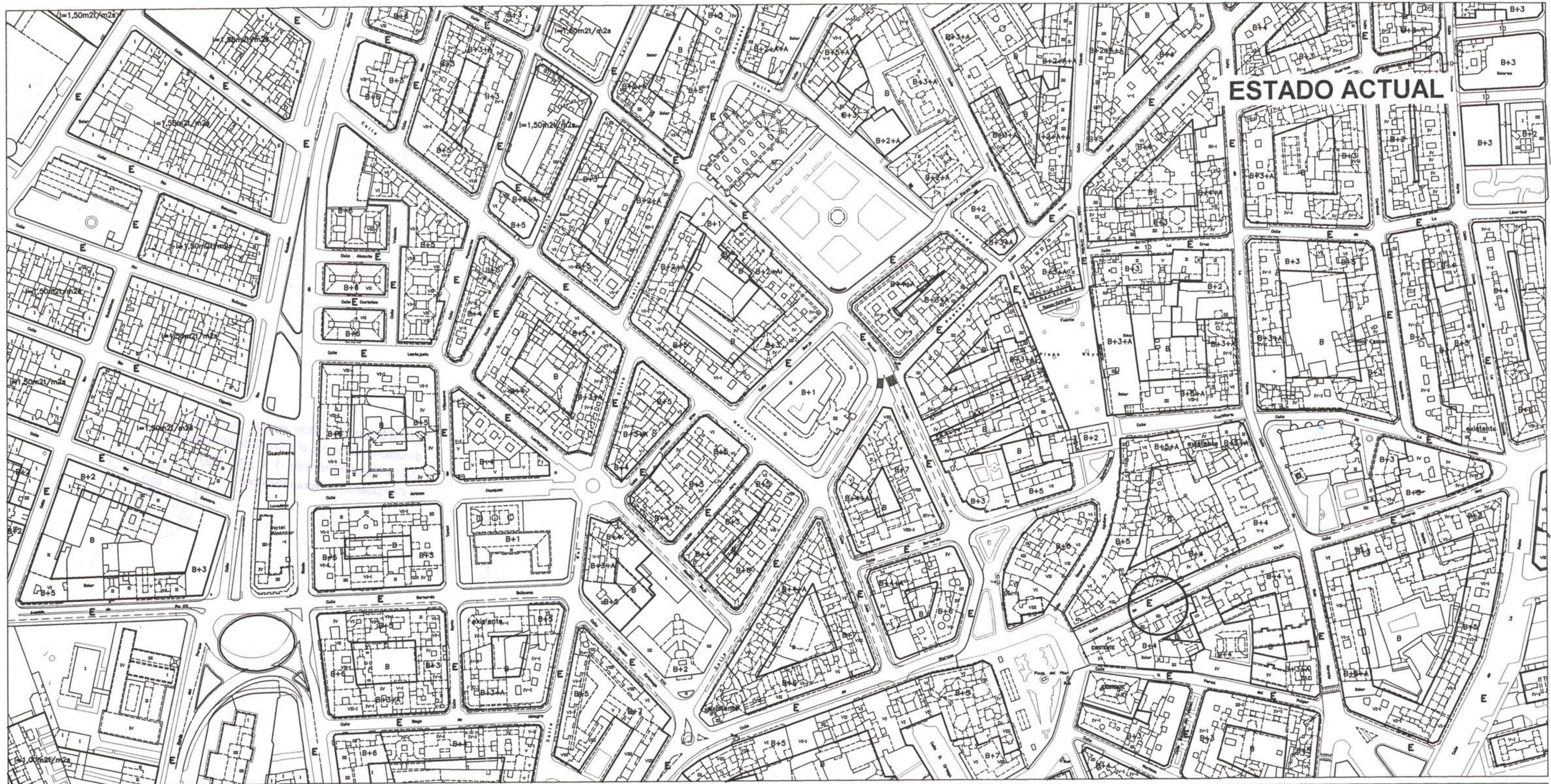
Nucleo / Zona CIUDAD REAL



ESTADO ACTUAL



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 edificios catalogados		USOS PUBLICOS Dotacional polivalente administrativo educacional/cultural sanitario asistencial deportivo servicios públicos universitario cementerio espectáculos				Espacios libres parque, Zona verde viario a espacio libre público		PLAN GENERAL DE CIUDAD REAL CALIFICACION DEL SUELO EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CIUDAD REAL GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO		Escala 1/2.000 Plano 3 Fecha Abril-96 757-20	
Infraestructuras viario ferrocarril instalaciones aparcamiento		Infraestructuras viario ferrocarril instalaciones aparcamiento		LAS CASAS CIUDAD REAL VALVERDE		Dibujado Gerencia Municipal de Urbanismo Arquitecto Alejandro Moyano Gomez													

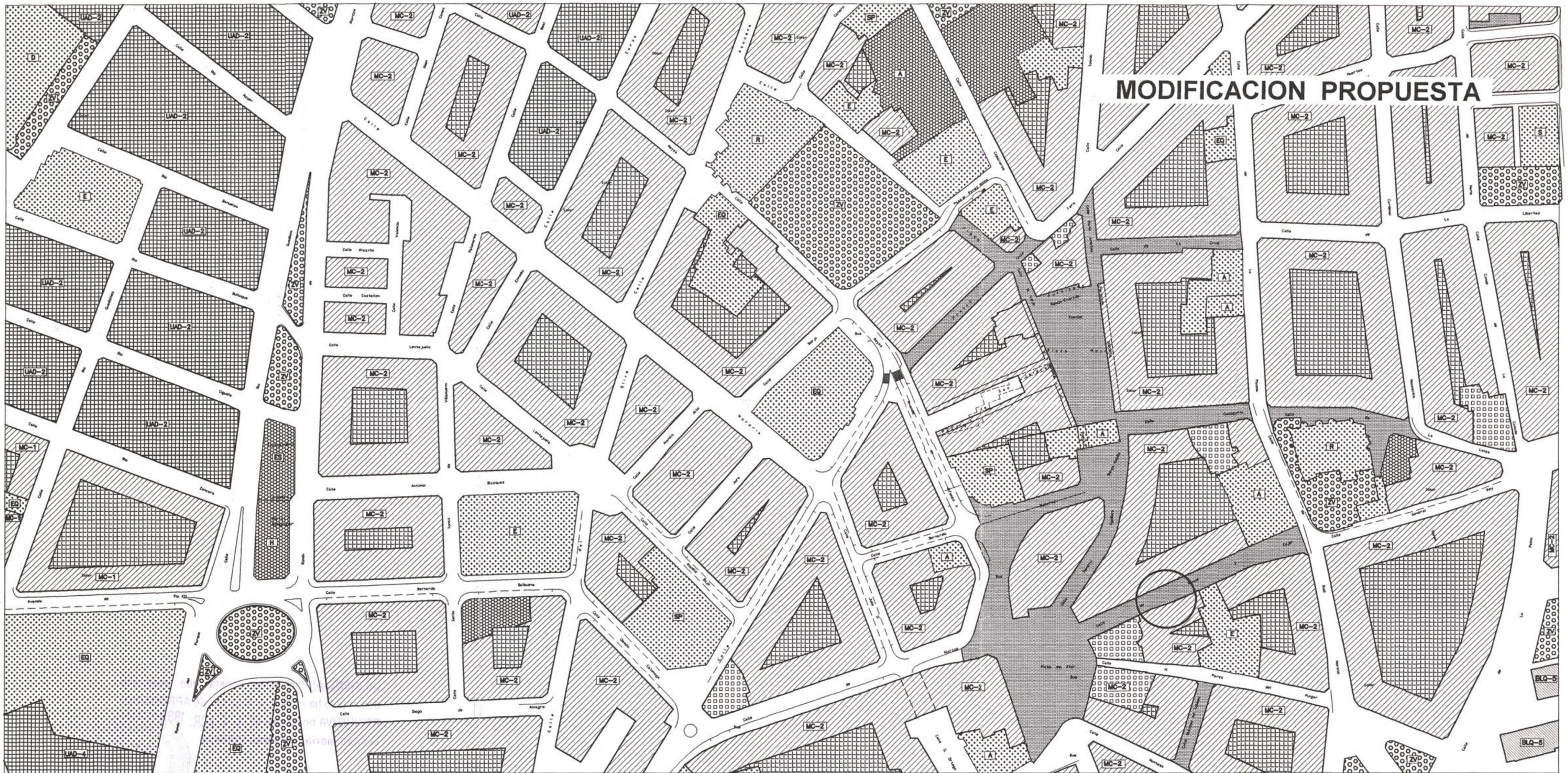


ESTADO ACTUAL

Limites		Ocupación		Volumen y Alturas	
	alineación		vuelo máximo		E anchura de calle existente
	divisoria de altura		retranqueo mínimo obligatorio		soportal obligatorio
	divisoria de parcela a efectos de edificabilidad		pasaje obligatorio		B planta baja H=4.00
			H< altura máxima de cornisa		E anchura de calle existente
			ST superficie máxima edificable en mt.		A atico
			I < superficie máxima edificable en m2/m2a		

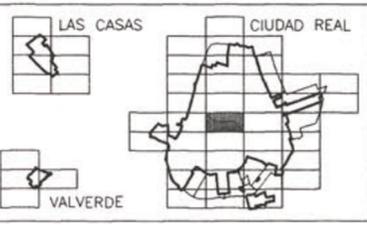
PLAN GENERAL DE CIUDAD REAL			
ALINEACIONES, VOLUMENES Y APROVECHAMIENTOS GLOBALES		Escala	Plano
		1/2.000	4
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CIUDAD REAL	GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO	Fecha	757-20
		Abril-96	
Dibujado		Arquitecto	
Gerencia Municipal de Urbanismo		Alejandro Moyano Gomez	

MODIFICACION PROPUESTA



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

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	ES espectáculos		
aparcamiento		D deportivo			



PLAN GENERAL DE CIUDAD REAL

CALIFICACION DEL SUELO

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CIUDAD REAL GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO

Escala: 1/2.000 Plano: 3

Fecha: Abril-98 757-20

Dibujado: Gerencia Municipal de Urbanismo Arquitecto: Alejandro Moyano Gomez

