

PROPUESTA MODIFICACIÓN PUNTUAL PGOU DE CIUDAD REAL



PROPUESTA MODIFICACIÓN DE CALIFICACIÓN DE PARCELA DOTACIONAL EDUCATIVA A DOTACIONAL GENÉRICA

PARCELA SEMINARIO DIOCESANO CTRA. DE PORZUNA Nº 5

PROMOTOR: OBISPADO DE CIUDAD REAL, PRIORATO DE LAS ÓRDENES MILITARES

ARQUITECTO: DIEGO R. GALLEGO FERNÁNDEZ-PACHECO

FEBRERO 2019

ÍNDICE.

1.- MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA.-

- 1.1. PROMOTOR Y TÉCNICO REDACTOR DE LA PROPUESTA DE MODIFICACIÓN.
 - 1.1.1. Promotor
 - 1.1.2. Técnico Redactor
- 1.2. ANTECEDENTES.
 - 1.2.1. El Plan General Vigente y su desarrollo
 - 1.2.2. Legislación y normativa de aplicación
 - 1.2.3. Estudio, informe o evaluación de impacto ambiental.
- 1.3. JUSTIFICACIÓN DETALLADA DE LA MODIFICACIÓN
 - 1.3.1. Justificación de la modificación en la legislación urbanística y territorial
 - 1.3.2. Antecedentes administrativos de la Modificación.
- 1.4. IDENTIFICACIÓN DEL ÁMBITO AFECTADO
- 1.5. OBJETO, CONVENIENCIA Y JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN
 - 1.5.1. Objeto
 - 1.5.2. Conveniencia y justificación de la modificación
- 1.6. DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL VIGENTE
 - 1.6.1. Condiciones de la parcela objeto de la modificación.
- 1.7. DETERMINACIONES DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA
 - 1.7.1. Modificación propuesta
Modificación calificación de la parcela
- 1.8. JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA
 - 1.8.1. Justificación de la solución propuesta
 - 1.8.2. Justificación de la categoría de suelo urbano asignada
 - 1.8.3. Justificación del cumplimiento de los artículos 31 de la TRLOTAU, 21 y 24 del Reglamento de Planeamiento
 - 1.8.4. Justificación del cumplimiento del artículo 39 del TRLOTAU y 120 del RP
 - 1.8.5. Justificación del cumplimiento de los criterios y fines previstos en el Título I del TRLOTAU
 - 1.8.6. Estudio económico y financiero
- 1.9. TRAMITACIÓN
- 1.10. DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA

2.- DOCUMENTACIÓN DE LA MODIFICACIÓN.

1.- MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA.

1.1. Promotor y redactor de la propuesta de modificación.

1.1.1. Promotor.

El promotor y titular de la parcela sobre la que se hace la presente propuesta de Modificación, es el Obispado de Ciudad Real, Priorato e las Órdenes Militares, con CIF R-1300009-F y domicilio en calle Caballeros, 5 de Ciudad Real, representado por D. Tomás Villar Salinas, con DNI 05596044-Y

1.1.2. Técnico Redactor.

El técnico redactor de la presente propuesta de Modificación, es D. Diego R. Gallego Fernández-Pacheco, arquitecto colegiado nº 144 en el Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla La Mancha.

1.2. Antecedentes.

1.2.1. 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 02/05/1997, y publicado en el DOCM de fecha 16/5/97 y en el BOP en fecha 04/06/1997.

En desarrollo del PGOU, se han realizado diversas actuaciones urbanizadoras y se han aprobado 10 Modificaciones Puntuales

1.2.2. Legislación y normativa de aplicación.

Principalmente son de aplicación:

- Decreto Legislativo 1/2010, de 18/05/2010, por el que e 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 del Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLSyR)
- Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental

1.2.3. Estudio, informe o evaluación de impacto ambiental..

El carácter de la Modificación no requiere Evaluación de Impacto Ambiental. No concurren ninguna de las circunstancias previstas en los artículos 39.8 y 39.9 del TRLOTAU.

No obstante, se acompaña como Anexo documento de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada, conforme establece la Sección Segunda de la Ley 21/2013

1.3. Justificación detallada de la Modificación propuesta.

1.3.1. Justificación de la Modificación propuesta en la Legislación Urbanística y Territorial

La Modificación que se propone al Ayuntamiento de Ciudad Real, se hace al amparo de lo establecido en el artículo 34 del TRLOTAU..

La reconsideración del contenido del PGOU 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 planeamiento en vigor.

Este procedimiento de modificación se ajusta a lo establecido en el artículo 41 del TRLOTAU y 119 del RPLOTAU.

1.3.2. Antecedentes administrativos de la Propuesta de Modificación.

El presente documento de propuesta de Modificación puntual es conforme al Acuerdo de la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Ciudad Real, de fecha 03/12/2018, por el que se aprueba el inicio de la Modificación propuesta, requiriendo al promotor de la actuación, la elaboración y la presentación del documento técnico relativo a la modificación, así como la documentación necesaria para realizar la concertación interadministrativa que fuera necesaria y documento referente al estudio ambiental simplificado para su gestión procesal en el Servicio de Planeamiento.

1.4. Identificación del Ámbito afectado.

La modificación propuesta afecta a una parcela de Suelo Urbano Consolidado, con Calificación Dotacional Privado. Educativo/Cultural.

La parcela contiene el edificio del Seminario Diocesano, en funcionamiento desde varias décadas antes que la aprobación del PGOU (1977), edificio que siempre ha tenido además del Uso Educativo el Uso Residencial y el Uso Religioso Sin embargo al no contemplar estos últimos usos el PGOU, en la práctica queda el Seminario Diocesano en régimen de "Fuera de Ordenación", en lo relativo a la actividad.

1.5. Objeto, conveniencia y justificación de la Modificación

1.5.1. Objeto.

El objeto de la modificación en una parcela de uso Dotacional Educativo, es exclusivamente la conversión al uso Dotacional Genérico

1.5.2. Conveniencia y justificación de la modificación..

Tal y como se explicó y argumentó en la solicitud presentada por D. Tomás Villar Salinas, actuando en nombre y representación del Obispado de Ciudad Real, de fecha 4/7/2018, con registro de entrada 201800017341, la necesidad del cambio de uso es por un lado para permitir la construcción de un edificio de uso de residencia de sacerdotes, y por otro para regularizar la condición de “Fuera de ordenación” del edificio del Seminario Diocesano, en el que además de darse el uso educativo, se utiliza desde que fue construido, como residencia de estudiantes y profesores y naturalmente para el desarrollo de actividades religiosas.

En la contestación a la referida solicitud, el Ayuntamiento considera razonable y justificada la petición del Obispado de Ciudad Real, e indica que el cambio de calificación tiene la oportunidad de regularizar los usos existentes y optimizar el uso de la parcela con otros usos permitidos por el PGOU.

1.6. Determinaciones del Plan General Vigente

1.6.1. Condiciones urbanísticas de la parcela objeto de la modificación.



Cartografía Catastral parcela

Clasificación:	Suelo Urbano Consolidado
Calificación:	Dotacional Privado. Educación/Cultural
Tipología:	Bloque aislado de Servicios y Equipamientos BLQ SE
Edificabilidad máxima:	1,4 m ² t/m ² s x 55.129,00 m ² s = 77.180,60 m ² t
Edificabilidad preexistente:	19.422,00 m ² t
Finca registral Nº:	13.730
Referencia Catastral:	8964002VJ1186S0001TX
Superficie parcela:	55.129,00 m ² s
Superficie construida:	19.422,00 m ² t
Propietario:	Obispado de Ciudad Real



PGOU. Calificación del suelo

1.6.2. Condiciones de protección del Patrimonio.

El edificio del Seminario Diocesano, ubicado en la parcela objeto de la Modificación, está incluido en el Catalogo del PGOU de Ciudad Real, con el nº 22 del listado de Bienes Catalogados relacionados en el art.12.1.8 de las Normas Urbanísticas.

1.7. Determinaciones de la Modificación propuesta.

1.7.1. Modificación propuesta

La modificación afecta a una parcela de uso dotacional privado educativo, y se pretende eliminar esta concreción del uso, para convertirla al uso dotacional privado 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.

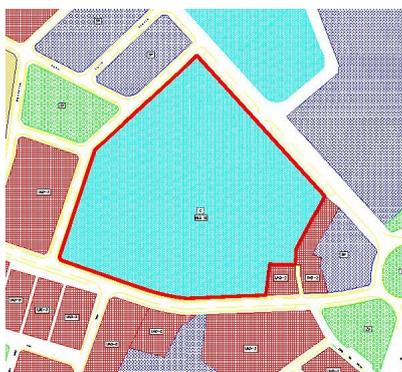
La parcela objeto de la modificación no pertenece a los estándares educativos configurados por el PGOU, ni a las parcelas afectadas a las dotaciones exigidas por la legislación estatal en vigor en el momento de la aprobación del PGOU (Real Decreto.Legislativo 1/1992, de 26 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana) y que son muy similares al art. 31 del TRLOTAU y Reglamento de Planeamiento de CLM, anexo IV.

Se propone, en consecuencia, la siguiente modificación en el sentido siguiente:

Modificación calificación de la parcela

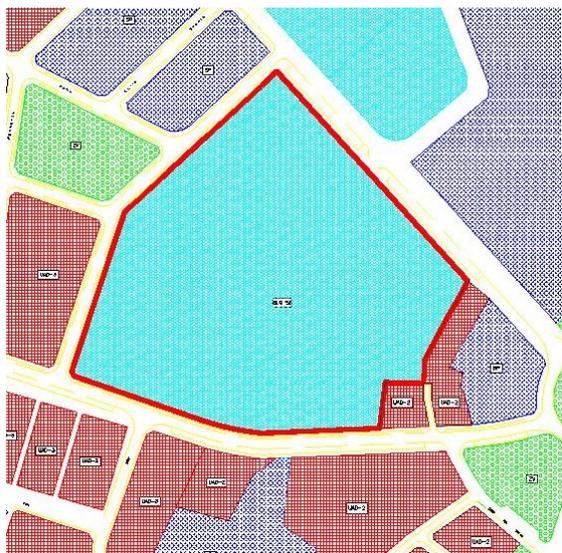
Se modifica la calificación:

De: Dotacional Privada. Educacional/Cultural E BLQ SE



A: Dotacional Privada Genérica BLQ SE

Desaparece en los planos de Ordenación la “E” de educativo y se mantiene “BLQ SE”



Se mantienen el resto de condiciones aplicables a la parcela en el PGOU

1.8. Justificación de la propuesta.

El PGOU de 1997 no recogió los usos reales de un Seminario, que además del principal (educativo), que fue el único considerado, ignoró el alojamiento de estudiantes y profesores, con sus correspondientes zonas de ocio, esparcimiento y restauración, y la propia función religiosa del centro.

Además, se considera por parte del Obispado de Ciudad Real, que la parcela del Seminario es idónea para albergar el nuevo edificio de la “Casa Sacerdotal”, para residencia de sacerdotes, por su ubicación, condiciones y posibilidad de compatibilizar determinados servicios y espacios exteriores, con el propio inmueble del Seminario.

1.8.1. Justificación de la solución propuesta

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 y regularizando la actividad real e histórica que se desarrolla en el edificio existente (Seminario Diocesano).

1.8.2. Justificación de la categoría de suelo urbano asignada.

El suelo está clasificado como suelo urbano consolidado en el PGOU vigente.

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

No se realiza ninguna variación de aprovechamiento lucrativo, ni se alteran los estándares fijados por el Plan de calidad urbana.

1.8.4. Justificación del cumplimiento del artículo 39 del TRLOTAU, y 120 del Reglamento de Planeamiento .

La innovación del PGOU 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.

1.8.5. 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 gráfica y escrita del PGOU.

Las determinaciones modificadas forman parte de las correspondientes a la ordenación detallada del Plan General, según se identifica y distingue expresamente en las Normas Urbanísticas del PGOU, además de los usos previstos en el Art. 2.2.2.3.B USO DOTACIONAL, se añadirá al uso dotacional ENSEÑANZA.

Las modificaciones relativas a cambios de calificación, corresponden a la ordenación detallada referida en el artículo 24.2.a) del TRLOTAU incluidos en los sectores desarrollados en el cumplimiento del artículo 31 de la LOTAU vigente en su momento y asimismo el mismo artículo del TRLOTAU y 20 del RP de Castilla la Mancha

1.8.6. Estudio Económico y Financiero

Esta modificación no conlleva costes repercutibles como actuación urbanizadora, de conformidad con lo establecido en el art. 39 del TRLOTAU y 41 del Reglamento de Planeamiento, por lo que queda justificada su no inclusión en la modificación.

1.9. Tramitación.-

El presente documento constitutivo de una Modificación Puntual del PGOU de Ciudad Real, deberá someterse a la tramitación administrativa oportuna hasta la obtención de su aprobación definitiva.

En virtud de lo establecido en el art. 39.2 y 39.7.2 del TRLOTAU y en el art. 152.2 del RPLOTAU, se trata de una innovación de determinaciones de ordenación detallada, que afecta a los usos en una parcela de suelo urbano consolidado.

1.10. Documentación complementaria.-

Se aportan los siguientes documentos:

- Solicitud del Obispado de Ciudad Real (fecha 25/06/2018), al Ayuntamiento de Ciudad Real, pidiendo se apruebe el inicio de la tramitación para la Modificación puntual (cambio de uso de la parcela del Seminario Diocesano) del PGOU, con la finalidad de posibilitar la construcción del edificio para la “Casa Sacerdotal”.
- Notificación del acuerdo de la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Ciudad Real (fecha 03/12/2018), aprobando el inicio de los trabajos de la modificación puntual, y comunicando al Obispado la documentación a aportar.
- Certificación Catastral de la finca urbana objeto del expediente.
- Certificación Registral de la finca urbana objeto del expediente.

2. DOCUMENTACIÓN DE LA MODIFICACIÓN.-

En aplicación del art.39 del TRLOTAU y del art. 121 del RPLOTAU:

- Memoria informativa y justificativa.
- Planos
 - Plano I-01. Situación y emplazamiento
 - Plano I-02. Calificación original
 - Plano O-03. Calificación modificado (Refundido).
- Anexo. Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada

En Ciudad Real, a 14 de febrero de 2019

El Arquitecto redactor

Fdo. Diego R. Gallego Fernández-Pacheco