



AYUNTAMIENTO DE CIUDAD REAL

Área de Gobierno de Economía y Hacienda, Urbanismo e Infraestructuras
Concejalía de Urbanismo
Planeamiento y Oficina de Supervisión de Proyectos

MODIFICACION Nº15 DEL PGOU CIUDAD REAL

Modificación de altura máxima en parcela dotacional pública

Antiguo Hospital del Carmen

DILIGENCIA: para hacer constar que el presente documento, que consta de 14 folios y 4 planos, ha sido APROBADO DEFINITIVAMENTE por Orden de 18 de mayo de 2022 de la Consejería de Fomento (DOCM 101, 26/05/22).

Fdo.: Verónica López Miranzos
JEFA DEL SERVICIO DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado inicialmente por acuerdo de Pleno de fecha 23/12/2021.
Ciudad Real, 21 de enero de 2022
JEFA DE SECCION JURIDICA



Fdo. Luisa M^a Márquez Manzano



DILIGENCIA- Para hacer constar que este documento ha sido aprobado inicialmente por acuerdo de Pleno de fecha 23/12/2021.

Ciudad Real, 21 de enero de 2022
JEFA DE SECCIÓN JURÍDICA



Fdo. Luisa Mª Márquez Manzano

AYUNTAMIENTO DE CIUDAD REAL

Área de Gobierno de Economía y Hacienda, Urbanismo e Infraestructuras
Concejalía de Urbanismo
Planeamiento y Oficina de Supervisión de Proyectos

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.

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





AYUNTAMIENTO DE CIUDAD REAL

Área de Gobierno de Economía y Hacienda, Urbanismo e Infraestructuras
Concejalía de Urbanismo
Planeamiento y Oficina de Supervisión de Proyectos

1. MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA.

Tras diferentes reuniones con responsables de la Junta de Comunidades de Castilla la Mancha, y tras la cesión del edificio del antiguo Hospital del Carmen por parte de la Diputación Provincial a la Junta de Comunidades, se detecta la necesidad de determinar el número de plantas de la edificación existente para poder llevar a cabo las obras de mejora necesarias para su nuevo uso administrativo.

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 conocida por la ciudadanía, y con la actuación decidida de la Junta de Comunidades, se dotará de un servicio público al ciudadano 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 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:

- 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, en ninguna de las tres propuestas que se establecen en el documento.

No concurren ninguna de las circunstancias previstas en los artículos 39.8 y 39.9 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 las modificación propuesta tiene carácter puntual y que en ningún caso representa un replanteamiento global y sustantivo del contenido del planeamiento en vigor.





AYUNTAMIENTO DE CIUDAD REAL

Área de Gobierno de Economía y Hacienda, Urbanismo e Infraestructuras
Concejalía de Urbanismo
Planeamiento y Oficina de Supervisión de Proyectos

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.

En fecha 15 de Marzo de 2021 la Junta de Gobierno Local acuerda el inicio de los trabajos de redacción, elaboración y tramitación de la MODIFICACIÓN de altura máxima en parcela dotacional pública (antiguo hospital del Carmen).

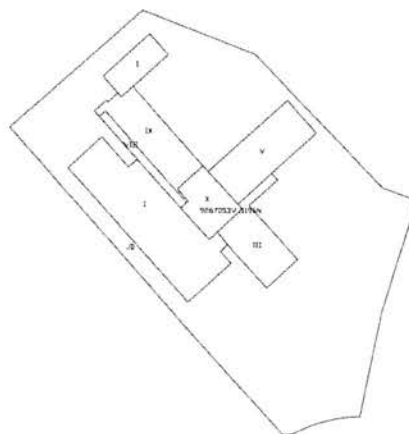
1.3. IDENTIFICACIÓN DEL ÁMBITO AFECTADO.

La parcela está calificada en el Plan General de Ordenación Urbana de Ciudad Real de 1997 (PGOU) como dotacional de uso público polivalente.

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.

La modificación propuesta, afecta determinados artículos de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana vigente aplicándose esta modificación exclusivamente a la parcela donde las construcciones incluidas superan las alturas permitidas para el uso dotacional en las Normas Urbanísticas del PGOU (NNUU):

Localización:	Ronda del Carmen nº 1
Referencia catastral:	9267053VJ1196N0001XK
Superficie del suelo:	17.793 m ²
Edificabilidad máxima:	1,4 m ² t/m ² s x 17.793 m ² s = 24.910,20 m ² t
Uso en aplicación del PGOU:	Dotacional público polivalente



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.



AYUNTAMIENTO DE CIUDAD REAL

Área de Gobierno de Economía y Hacienda, Urbanismo e Infraestructuras
Concejalía de Urbanismo
Planeamiento y Oficina de Supervisión de Proyectos

1.4. OBJETO, CONVENIENCIA Y JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN.

1.4.1. Objeto.

El objeto de la Modificación Puntual es adecuar las alturas existentes al PGOU, manteniendo toda la normativa recogida en el PGOU, pues las Normas Urbanísticas hacen referencia a lo que se determine en los planos de alineaciones, volúmenes y aprovechamientos globales del PGOU, siendo la realidad que en dicha parcela no está determinada la altura.

Con ésta modificación se evita a tal efecto, posibles diferentes criterios que pudieran surgir y que dieran lugar a considerar que la edificación se encuentra fuera de ordenación, pues se pretende adecuar estas instalaciones a un entorno urbano acorde con el uso de la parcela donde está situada buscando una mejora de la imagen de la ciudad.

La construcción existente en la parcela donde se ubica el antiguo Hospital del Carmen, el PGOU debe adaptarse a la realidad, puesto que el inmueble va a perdurar y con la rehabilitación prevista, se consolidará siendo además, un punto de referencia de la ciudad, de uso administrativo de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha en Ciudad Real.

En definitiva, corresponde concretar las alturas permitidas en el plano correspondiente de alineaciones, volúmenes y aprovechamientos globales en B+10.

Además en el artículo 2.2.3.b) se hace referencia a los grados, que por error en las modificaciones realizadas no se adaptaron correctamente, por lo que procede dar una redacción acorde con su referencia indicada.

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 mín- máx	Altura máx m	Intensidad m ² /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>
		100	PB	1		
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	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



AYUNTAMIENTO DE CIUDAD REAL

Área de Gobierno de Economía y Hacienda, Urbanismo e Infraestructuras
Concejalía de Urbanismo
Planeamiento y Oficina de Supervisión de Proyectos

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.

La altura más alta del edificio es de 11 plantas (baja + 10), por lo que superan lo indicado en las NNUU.

A tenor de las consideraciones de la CROTU en la fase de concertación, se atiende lo expuesto por lo que, se añadirá una tipología BLQ SE 2, donde quede reflejada la altura máxima sin modificación del resto de los parámetros.

BLQ SE 2	500	75	1-11 (s. planos)	Sin límite	1,4	A utilizar sólo en parcela antiguo Hospital del Carmen
----------	-----	----	---------------------	------------	-----	--

Respecto a la denominación BLQ SE, es cierto que puede ser confuso, donde la diferencia estriba en el carácter y promotor, definida en la modificación nº 6 del PGOU. Sin embargo con el fin de mejorar la comprensión se diferenciará con la denominación: BLQ SE-P, quedando:

GRADOS	Parcela mín. m ²	Ocupación %	Nº plantas mín- máx	Altura máx m	Intensidad m ² t/m ² s	Observaciones
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

El artículo 2.2.3.1.b, quedaría modificado con el resultado siguiente:

Donde dice:

"Es aquella edificación retranqueada del eje de la vía de acceso y de los demás linderos. Se establecen siete grados diferenciados por sus aprovechamientos.

En el siguiente cuadro se indican los aprovechamientos correspondientes a cada uno de los grados:

GRADOS	Parcela mín. m ²	Ocupación %	Nº plantas mín- 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	<i>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.</i>
		100	PB	1		
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	500	75	1-5	Sin	1,4	A utilizar sólo en edificios a



DILIGENCIA - Para hacer constar que este documento ha sido aprobado inicialmente por acuerdo de Pleno de fecha 23/12/2021.

Ciudad Real, 21 de enero de 2022

JEFA DE SECCIÓN JURÍDICA

Fdo. Luisa M^a Márquez Manzano

AYUNTAMIENTO DE CIUDAD REAL

Área de Gobierno de Economía y Hacienda, Urbanismo e Infraestructuras
Concejalía de Urbanismo
Planeamiento y Oficina de Supervisión de Proyectos

			(s.planos)	límite		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

Las condiciones particulares de este tipo de edificación se indican en el Título XI, Cap. III.

Los cinco primeros grados considerados dentro de esta tipología se entienden incluidos en el uso Residencial, vivienda colectiva, con independencia de que por el tamaño de la parcela puedan existir edificios de una sola vivienda y, en su caso, en el uso Dotacional. Los dos últimos grados considerados dentro de esta tipología se entienden incluidos en el uso Dotacional.

En la tipología BLQ 4, el uso comercial podrá tener la ocupación del 100% de la parcela en planta baja con las condiciones particulares de la tipología del BLQ-SE para este uso concreto. El resto de plantas tendrá las condiciones de BLQ-4.

En todo caso se debe presentar un Estudio de Detalle conforme al artículo 11.3.4.2 en su caso."

Debe decir:

Es aquella edificación retranqueada del eje de la vía de acceso y de los demás linderos. Se establecen **nueve** grados diferenciados por sus aprovechamientos.

En el siguiente cuadro se indican los aprovechamientos correspondientes a cada uno de los grados:

GRADOS	Parcela mín. m ²	Ocupación %	Nº plantas mín- 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	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.
		100	PB	1		
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



AYUNTAMIENTO DE CIUDAD REAL

Área de Gobierno de Economía y Hacienda, Urbanismo e Infraestructuras
Concejalía de Urbanismo
Planeamiento y Oficina de Supervisión de Proyectos

Las condiciones particulares de este tipo de edificación se indican en el Título XI, Cap. III.

Los cinco primeros grados considerados dentro de esta tipología se entienden incluidos en el uso Residencial, vivienda colectiva, con independencia de que por el tamaño de la parcela puedan existir edificios de una sola vivienda y, en su caso, en el uso Dotacional. Los cuatro últimos grados considerados dentro de esta tipología se entienden incluidos en el uso Dotacional.

En la tipología BLQ 4, el uso comercial podrá tener la ocupación del 100% de la parcela en planta baja con las condiciones particulares de la tipología del BLQ-SE para este uso concreto. El resto de plantas tendrá las condiciones de BLQ-4.

En todo caso se debe presentar un Estudio de Detalle conforme al artículo 11.3.4.2 en su caso."

1.4.2. Conveniencia y justificación de la modificación.

En la ciudad existen diferentes edificios que superan las alturas establecidas en el PGOU, y sin embargo por su antigüedad, mantenimiento y rehabilitación, está plenamente vigente y no se prevé su renovación a medio plazo, por lo que el PGOU articula la disposición transitoria segunda, donde,

"Segunda.- Alturas de la edificación

Las prescripciones relativas a alturas de la edificación y número de plantas será de aplicación cuando se produzca la reedificación del edificio existente, sin que quepa considerar como fuera de ordenación los excesos de altura y/o número de plantas parciales o totales existentes.

A los efectos de esta disposición se considera reedificación a cualquier acción constructiva que suponga un coste superior al 50 % del valor de lo edificado.

En los edificios existentes la disconformidad con las alturas mínimas o máximas establecidas para los distintos usos o plantas no supondrá la consideración de fuera de ordenación del edificio ni del uso existentes pudiéndose, asimismo, sustituir por otros de los permitidos con el de referencia. Debe garantizarse, sin embargo, una altura libre mínima de 2,4 m. para el local que tenga acceso de público."

La actuación prevista va más allá de una reforma de un inmueble, sino la puesta en valor de un edificio singular, dotándolo para los servicios que la Junta de Comunidades tiene en la ciudad en diferentes ubicaciones e inmuebles, y por tanto de servicios propios y de permanencia.

La ubicación del edificio se encontraba en una parcela con diferentes usos. Al segregar la parcela y configurar como parcela independiente del resto, es aconsejable ajustar los parámetros urbanísticos a esta parcela, modificando exclusivamente la altura permitida sin variar el resto de parámetro de las NNUU, e indicando en los planos la altura existente en la realidad, siendo esta de 11 plantas (Baja + 10).

Además en el artículo 2.2.3.b) se hace referencia a los grados, que por error en las modificaciones realizadas no se adaptaron correctamente, por lo que procede dar una redacción acorde con su referencia indicada.

La decisión del Ayuntamiento, es de facilitar la renovación y regeneración de la zona, por lo que se busca una interpretación única al problema surgido para evitar que una edificación existente que generará sinergias en la zona pueda quedar fuera de ordenación. Consiguiendo así la regeneración urbana que se perdió cuando el antiguo hospital dejó de funcionar como tal.

El uso seguirá siendo compatible y el entorno se verá obligado a implantar determinadas actividades que pongan en valor el patrimonio existente y mejorando los servicios municipales, tanto a





AYUNTAMIENTO DE CIUDAD REAL

Área de Gobierno de Economía y Hacienda, Urbanismo e Infraestructuras
Concejalía de Urbanismo
Planeamiento y Oficina de Supervisión de Proyectos

nivel de gestión como de interacción con los intereses ciudadanos, así como en relación con el transporte, movilidad, etc.

1.5. DETERMINACIONES DE LA MODIFICACION PROPUESTA.

Se propone la siguiente modificación:

1.5.1. En las Normas Urbanísticas:

Se modifica el texto el artículo 2.2.3.b).

Donde pone:

"b) Edificación en Bloque Aislado (BLQ).

Es aquella edificación retranqueada del eje de la vía de acceso y de los demás linderos. Se establecen siete grados diferenciados por sus aprovechamientos.

En el siguiente cuadro se indican los aprovechamientos correspondientes a cada uno de los grados:

GRADOS	Parcela mín. m ²	Ocupación %	Nº plantas mín- máx	Altura máx m	Intensidad m ² /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>
		100	PB	1		
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	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

Las condiciones particulares de este tipo de edificación se indican en el Título XI, Cap. III.

Los cinco primeros grados considerados dentro de esta tipología se entienden incluidos en el uso Residencial, vivienda colectiva, con independencia de que por el tamaño de la parcela puedan existir edificios de una sola vivienda y, en su caso, en el uso Dotacional. Los dos últimos grados considerados dentro de esta tipología se entienden incluidos en el uso Dotacional.



AYUNTAMIENTO DE CIUDAD REAL

Área de Gobierno de Economía y Hacienda, Urbanismo e Infraestructuras
Concejalía de Urbanismo
Planeamiento y Oficina de Supervisión de Proyectos

En la tipología BLQ 4, el uso comercial podrá tener la ocupación del 100% de la parcela en planta baja con las condiciones particulares de la tipología del BLQ-SE para este uso concreto. El resto de plantas tendrá las condiciones de BLQ-4.

En todo caso se debe presentar un Estudio de Detalle conforme al artículo 11.3.4.2 en su caso."

Debe poner:

"b) Edificación en Bloque Aislado (BLQ).

Es aquella edificación retranqueada del eje de la vía de acceso y de los demás linderos. Se establecen **nueve** grados diferenciados por sus aprovechamientos.

En el siguiente cuadro se indican los aprovechamientos correspondientes a cada uno de los grados:

GRADOS	Parcela mín. m ²	Ocupación %	Nº plantas mín- máx	Altura máx m	Intensidad m ² /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	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.
		100	PB	1		
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

Las condiciones particulares de este tipo de edificación se indican en el Título XI, Cap. III.

Los cinco primeros grados considerados dentro de esta tipología se entienden incluidos en el uso Residencial, vivienda colectiva, con independencia de que por el tamaño de la parcela puedan existir edificios de una sola vivienda y, en su caso, en el uso Dotacional. Los **cuatro** últimos grados considerados dentro de esta tipología se entienden incluidos en el uso Dotacional.

En la tipología BLQ 4, el uso comercial podrá tener la ocupación del 100% de la parcela en planta baja con las condiciones particulares de la tipología del BLQ-SE para este uso concreto. El resto de plantas tendrá las condiciones de BLQ-4.

En todo caso se debe presentar un Estudio de Detalle conforme al artículo 11.3.4.2 en su caso."





DILIGENCIA- Para hacer constar que este documento ha sido aprobado inicialmente por acuerdo de Pleno de fecha 23/12/2021.

Ciudad Real, 21 de enero de 2022
JEFA DE SECCION JURIDICA



Fdo. Luisa M^o Márquez Manzano

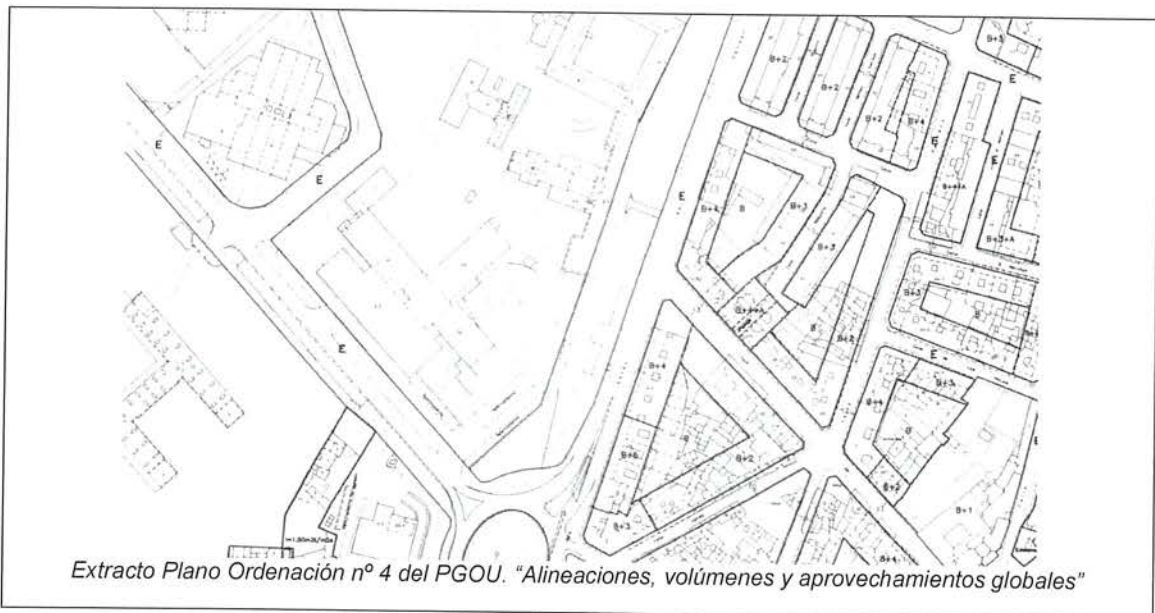
AYUNTAMIENTO DE CIUDAD REAL

Área de Gobierno de Economía y Hacienda, Urbanismo e Infraestructuras
Concejalía de Urbanismo
Planeamiento y Oficina de Supervisión de Proyectos

1.5.2. En los planos del PGOU:

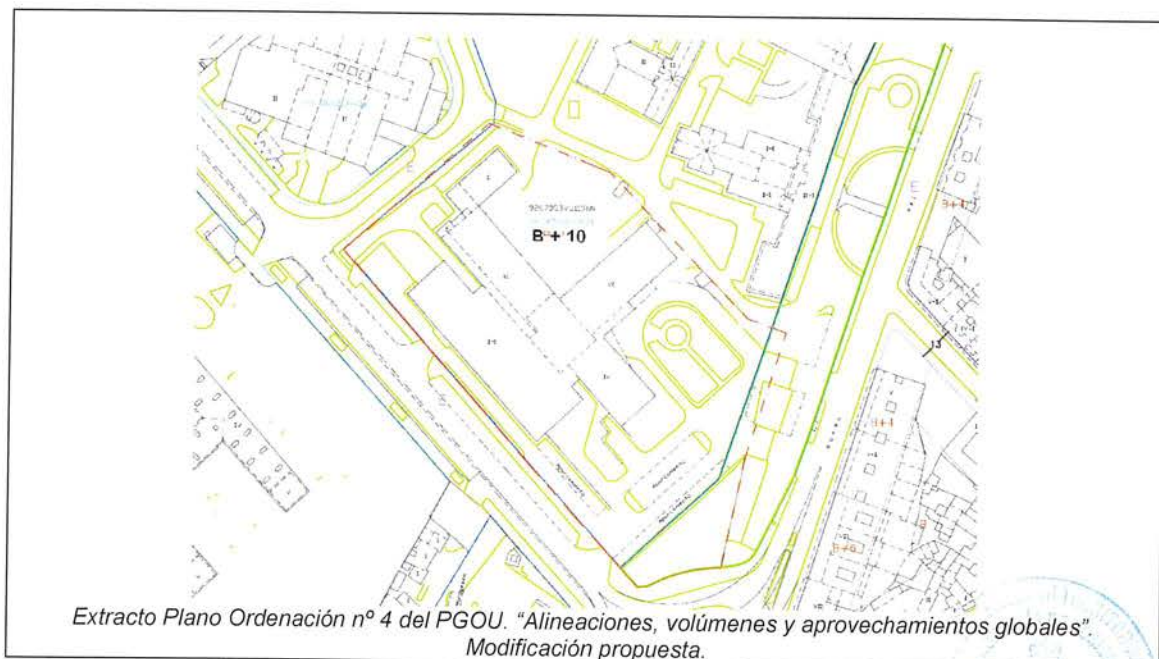
En el plano nº 4 de alineaciones, volúmenes y aprovechamientos globales, hoja 757-15, añadir la altura "B+10".

Situación actual:



Extracto Plano Ordenación nº 4 del PGOU. "Alineaciones, volúmenes y aprovechamientos globales"

Con la modificación Propuesta:



Extracto Plano Ordenación nº 4 del PGOU. "Alineaciones, volúmenes y aprovechamientos globales".
Modificación propuesta.



AYUNTAMIENTO DE CIUDAD REAL

Área de Gobierno de Economía y Hacienda, Urbanismo e Infraestructuras
Concejalía de Urbanismo
Planeamiento y Oficina de Supervisión de Proyectos

La parcela catastral sobre la que se realiza esta modificación, es la resultante de una segregación realizada, posteriormente a la aprobación del PGOU, no alterando las determinaciones del mismo,



1.6. JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA.

1.6.1 Justificación de la solución propuesta.

La modificación de las Normas Urbanísticas del PGOU, afecta a una parcela de uso dotacional que pertenece al estándar dotacional público configuradas por el Plan General en cumplimiento del artículo 24 de la LOTAU en relación con las cesiones dotacionales de equipamientos públicos, como el objeto de la modificación es adecuar las alturas existentes al PGOU, manteniendo toda la normativa recogida en el PGOU se puede considerar una **modificación de la ordenación detallada del planeamiento** en aplicación del art. 20 del Reglamento de Planeamiento del TRLOTAU.

Si bien a este respecto, indicar que el Plan General fue 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, por tanto el PGOU no recoge las diferentes normativas que en la actualidad son de aplicación (no se realizaron estudios o estrategias de evolución e implantación de los diferentes usos).

Esta edificación y su uso (actual y su anterior uso como antiguo hospital provincial) en el modelo urbanístico de la ciudad se puede considerar como una de las determinaciones de la Ordenación Estructural (OE) pues se refiere a los elementos y aspectos definitorios del modelo territorial establecido por el planeamiento municipal.

El uso al que se destinará la edificación existente en la parcela es compatible con el planeamiento vigente, pero la evolución de la movilidad en la ciudad y la intensidad de tráfico, es muy diferente a cuando se construyó, y la puesta en marcha otra vez de esta edificación implica una actividad susceptible de generar tráfico intenso o problemas de aparcamiento.

Por lo anteriormente justificado, y en virtud de un desarrollo sostenible en pos de la regeneración y revitalización de la ciudad existente para mejorar la resiliencia y favorecer la proximidad y la movilidad sostenible, SE RECOMIENDA QUE EN LA DOCUMENTACIÓN TÉCNICA QUE SE PRESENTE PARA LA OBTENCIÓN DE LICENCIA MUNICIPAL, SE DESARROLLEN LOS ESTUDIOS DE EVOLUCION O



DILIGENCIA. Para hacer constar que este documento ha sido aprobado inicialmente por acuerdo de Pleno de fecha 23/12/2021

Ciudad Real, 21 de enero de 2022

JEFA DE SECCIÓN JURÍDICA



Fdo. Luisa M^a Márquez Manzano

AYUNTAMIENTO DE CIUDAD REAL

Área de Gobierno de Economía y Hacienda, Urbanismo e Infraestructuras
Concejalía de Urbanismo
Planeamiento y Oficina de Supervisión de Proyectos

ESTRATEGIAS DE IMPLANTACIÓN EN MOVILIDAD NECESARIOS POR EL ESTABLECIMIENTO DE LA ACTIVIDAD EN SU ENTORNO.

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 a la documentación escrita y 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 las Normas Urbanísticas del PGOU en el art. Art. 2.2.3.b), así como en la serie de planos N^o 4 de Alineaciones, Volúmenes y Aprovechamientos Globales, hoja 757-15.

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 registrará por los artículos 36 y 37 del TRLOTAU y los 136 y 137 del Reglamento de Planeamiento.



DILIGENCIA- Para hacer constar que este documento ha sido aprobado inicialmente por acuerdo de Pleno de fecha 23/12/2021.

Ciudad Real, 21 de enero de 2022
JEFA DE SECCION JURIDICA



Fdo. Luisa M^a Marquez Manzano

AYUNTAMIENTO DE CIUDAD REAL

Área de Gobierno de Economía y Hacienda, Urbanismo e Infraestructuras
Concejalía de Urbanismo
Planeamiento y Oficina de Supervisión de Proyectos

2. DOCUMENTACION DE LA MODIFICACIÓN.

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

- Memoria informativa y justificativa.
- Documento refundido de las Normas Urbanísticas.
- Planos:
 - Plano 3, hoja 757-15, Calificación del suelo. Actual
 - Plano 4, hoja 757-15. Alineaciones, Volúmenes y Aprovechamientos Globales. Actual.
 - Plano 4, hoja 757-15. Alineaciones, Volúmenes y Aprovechamientos Globales. Reformado.

En Ciudad Real, a 10 de noviembre de 2021

La Jefe de Sección de Planeamiento
y Operaciones Estratégicas

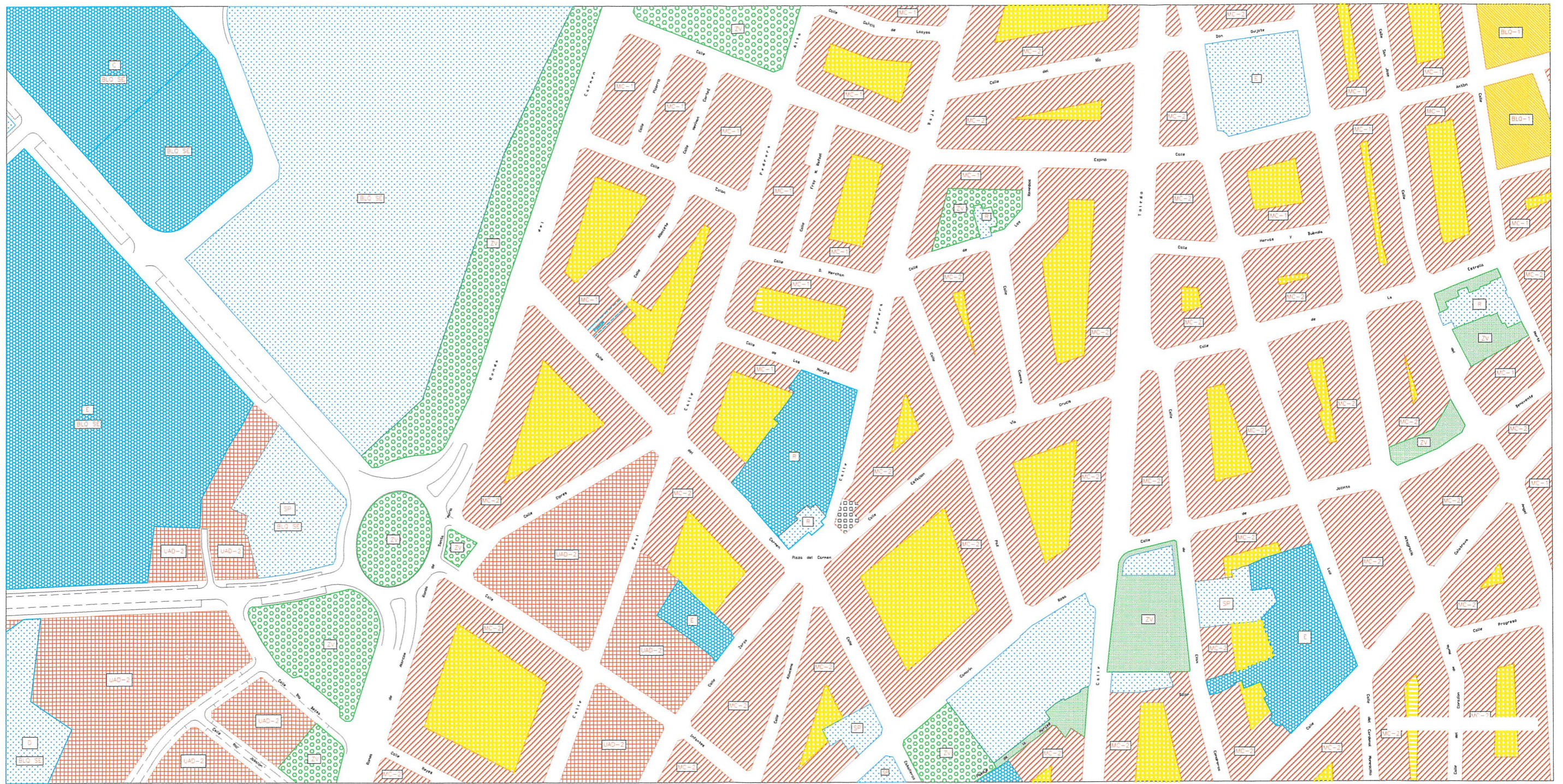
Firmado digitalmente por ARENAS
MOLINA IRENE - 05661792C
Fecha: 2021.11.10 12:24:06 +01'00'



Conforme:
Jefe de Servicio de Planeamiento y
Supervisión de Proyectos

SANCHEZ VALVERDE CORNEJO
RAMON - 23794155B
2021.11.10 12:51:19 +01'00'

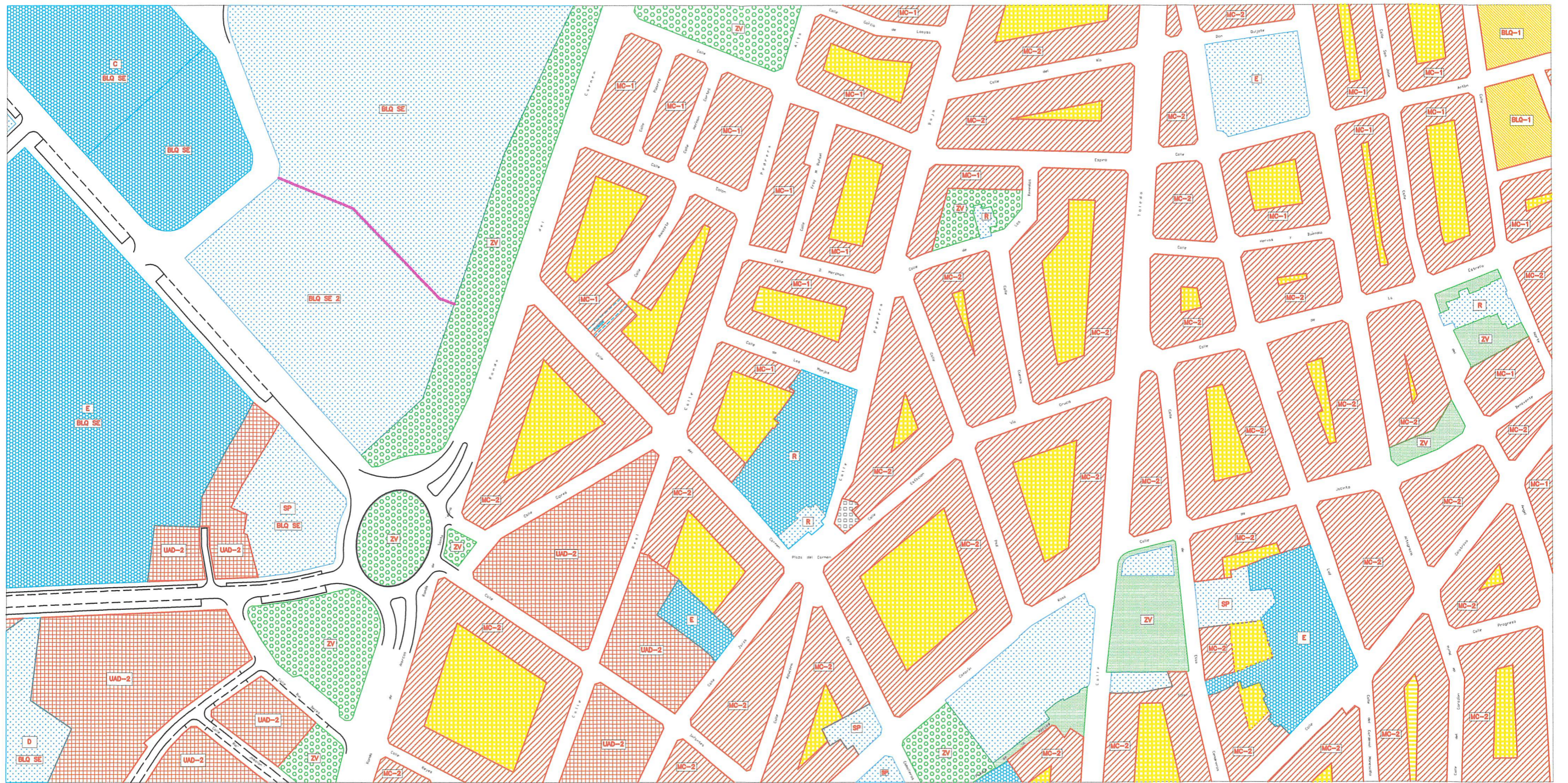




Vivienda residencial-MC residencial-UAD residencial-BLQ residencial-UAIS complementario de la vivienda		Industria industrial		USOS PRIVADOS Dotacional polivalente educacional/cultural sanitario asistencial deportivo religioso comercial oficinas hotelero espectaculos servicios publicos estacion transformadora estacion de servicio				Espacios Libres zona verde espacios libres		Infraestructuras viario ferrocarril instalaciones aparcamiento			USOS PUBLICOS Dotacional polivalente administrativo educacional/cultural sanitario asistencial deportivo servicios publicos universitario cementerio espectaculos			Espacios libres parque, Zona verde viario o espacio libre pu		PLAN GENERAL DE CIUDAD REAL CALIFICACION DEL SUELO ESCMA. AYUNTAMIENTO DE CIUDAD REAL GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO Escala 1/2.000 Plano 3 Fecha Octubre-99 757-15 Dibujado Gerencia Municipal de Urbanismo Arquitecto Alejandro Moyano Gomez	
--	--	--------------------------------	--	---	--	--	--	---	--	---	--	--	---	--	--	---	--	--	--

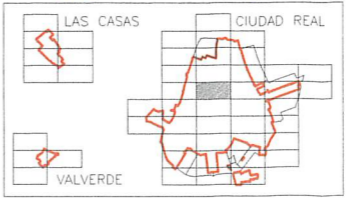
DILIGENCIA: para hacer constar que el presente documento, ha sido APROBADO DEFINITIVAMENTE por Orden de 18 de mayo de 2022 de la Consejería de Fomento (DOCM 101, 26/05/22).

Fdo.: Verónica López Miranzas
 JEFA DEL SERVICIO DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL



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

Infraestructuras	USOS PUBLICOS Dotacional		Espacios libres
viario	polivalente	SP servicios publicos	parque, Zona verde
ferrocarril	A administrativa	UN universitario	viario a espacio libre publico
instalaciones	E educacional/cultural	CE cementerio	
aparcamiento	SA sanitario asistencial	EI espectáculos	
	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: Marzo-2021
757-15

MODIFICACION PUNTUAL N° 15 (ESTADO REFORMADO)

Arquitecto: Ramón Sánchez-Valverde Cornejo

DILIGENCIA: para hacer constar que el presente documento, ha sido APROBADO DEFINITIVAMENTE por Orden de 18 de mayo de 2022 de la Consejería de Fomento (DOCM 101, 26/05/22).

Fdo.: Verónica López Miranzos
JEFA DEL SERVICIO DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL

