



MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE CIUDAD REAL

**Modificación de altura máxima y retranqueo de ático en edificación sita en
PLAZA MAYOR nº15 (Ciudad Real)**

CIUDAD REAL 13001 (CIUDAD REAL)

EXP: 200619



**DE NOVA / MARÍN
ARQUITECTURA**

Santiago De Nova / Col. 665 COAAT-CR
Raquel Marín / Col. 12025 COACM-TO

CONTACTO

Móvil: +34 658 38 78 83
C AZUCENA 16 5A CIUDAD REAL
e-mail: santiagonova@hotmail.com

ÍNDICE DE CONTENIDOS

I. MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

1.- ANTECEDENTES

- 1.1 EL PLAN GENERAL VIGENTE Y SU DESARROLLO
- 1.2 LEGISLACIÓN Y NORMATIVA DE APLICACIÓN
- 1.3 ESTUDIO, INFORME O EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL

2.- JUSTIFICACIÓN DETALLADA DE LA MODIFICACIÓN

- 2.1 JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN EN LA LEGISLACIÓN URBANÍSTICA Y TERRITORIAL
- 2.2 ANTECEDENTES ADMINISTRATIVOS DE LA MODIFICACIÓN. INSTRUCCIÓN Y ACUERDO DE INICIACIÓN

3.- IDENTIFICACIÓN DE LOS ÁMBITOS AFECTADOS

- 3.1 INFORMACIÓN URBANÍSTICA

4.- OBJETO, CONVENIENCIA Y JUSTIFICACIÓN DE LAS MODIFICACIONES

- 4.1 OBJETO
- 4.2 CONVENIENCIA Y JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

5.- DETERMINACIONES DE LAS MODIFICACIONES PROPUESTAS

- 5.1 MODIFICACIÓN PROPUESTA
- 5.2 MODIFICACIÓN DE LAS NNUU
- 5.3 MODIFICACIÓN DE LOS PLANOS DE ORDENACIÓN DEL PGOU

6.- JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA

- 6.1 JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN PROPUESTA
- 6.2 JUSTIFICACIÓN DE LA CATEGORÍA DE SUELO ASIGNADO
- 6.3 JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LOS ARTÍCULOS 31 DEL TRLOTAU, 21 Y 24 DE REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO
- 6.4 JUSTIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 39 DEL TRLOTAU Y 120 DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO
- 6.5 JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LOS CRITERIOS Y FINES PREVISTOS EN EL TÍTULO I DEL TRLOTAU
- 6.6 ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO
- 6.7 CATÁLOGO DE SUELO PÚBLICO DE USO RESIDENCIAL

7.- TRAMITACIÓN

- 7.1 TRAMITACIÓN

ÍNDICE

II. DOCUMENTACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

8.- DOCUMENTACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

8.1 DOCUMENTACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

III. ANEXO

9.- ANEXO FOTOGRÁFICO

9.1 EDIFICIO OBJETO DE LA MODIFICACIÓN

9.2 EDIFICACIONES SIMILARES

10.- EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA

10.1 EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA



I. MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE CIUDAD REAL. MODIF. DE ALTURA MÁXIMA Y RETRANQUEO DE ÁTICO.
PLAZA MAYOR nº15 CIUDAD REAL (CIUDAD REAL)



MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

A fecha de 16 de mayo de 2022, en la Sesión ORDINARIA celebrada por el/la JUNTA DE GOBIERNO LOCAL de Excmo. Ayuntamiento de Ciudad Real, se aprobó el acuerdo que se transcribe a continuación:

“108.- PROPUESTA URBANISMO PLANEAMIENTO Y OFICINA DE SUPERVISIÓN DE PROYECTOS. CONSULTA CONDICIONES NNUU SOBRE INMUEBLE SITO EN PLAZA MAYOR 15 PARA VIABILIDAD DE MODIFICACIÓN DEL PGOU.”

Cuyo “ASUNTO” es la Actuación sobre el inmueble de Plaza Mayor nº15 y cuyo número de expediente es AYTOCR2022/14332.

El objetivo de la tramitación de una modificación de las NNUU se lleva a cabo con el fin de mantener, en la medida de lo posible, la fachada histórica (rehabilitada), así como las plantas existentes baja, primera y segunda y adaptar la planta ático actual a una tercera planta y nuevo ático de nueva construcción, con el fin de mantener al máximo el recuerdo histórico del inmueble. Esta situación se produce en otros inmuebles de la Plaza Mayor, que aun pudiendo realizar una demolición de la construcción, es loable mantener la edificación con una intervención en las plantas superiores y adaptándose al entorno próximo y la propia referencia histórica de la Plaza.

La referencia catastral del inmueble objeto de estas modificaciones es 9758804VJ1195N0001MQ.

Por lo tanto, en respuesta a la instancia presentada por Doña RAQUEL MARÍN SÁNCHEZ, en representación de Transportes Donaire Mateo, en la que se aporta memoria descriptiva y planos sobre la edificación existente sita en Plaza Mayor 15, la JUNTA DE GOBIERNO LOCAL, propone sea considerada su viabilidad e inicio de la redacción de los documentos para la tramitación de la modificación de las NNUU del PGOU, para mejora y rehabilitación del edificio.

Puntos a tratar:

- Aumento de la altura respecto de la altura máxima definida en las NNUU (12,95 m propuesto respecto al 12,50 m de las NNUU).
- Retranqueo del ático superior a los tres (3) metros para mantener la altura libre de piso y altura libre de paso.

La documentación técnica que se redacta a continuación viene a dar cumplimiento a dicho acuerdo de la JUNTA DE GOBIERNO LOCAL.

El estudio de arquitectura DENOVA / MARÍN es el encargado de la redacción del presente documento, bajo la dirección de SANTIAGO DE NOVA ALMARZA, arquitecto técnico colegiado nº665 del COAAT CR, y RAQUEL MARÍN SÁNCHEZ, arquitecta colegiada nº 12025 del COACM TO.

ANTECEDENTES

DOCUMENTO 1: ANTECEDENTES

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.

La vigencia del PGOU, queda acreditada por la Disposición Transitoria Segunda de la LOTAU98, establece:

“Los planes e instrumentos de ordenación vigentes en el momento de la entrada en vigor de esta Ley.

1. Todos los planes y los instrumentos de ordenación aprobados definitivamente con anterioridad a la entrada en vigor de esta Ley conservarán su vigencia hasta su revisión o total cumplimiento; si bien se ejecutarán de conformidad con las previsiones de esta Ley.

2. No obstante lo dispuesto en el número anterior, los Municipios podrán formular y aprobar adaptaciones de los planes y restantes instrumentos, que podrán ser totales o parciales. La Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística podrá aprobar instrucciones orientativas sobre el contenido y alcance de dichas adaptaciones.

...”

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).

1.3.- ESTUDIO, INFORME O EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL

El carácter de la modificación no requiere Evaluación de Impacto Ambiental, tramitándose la evaluación ambiental estratégica simplificada acorde con lo indicado en el artículo 5.2 de la Ley 2/2020, de 7 de febrero, de Evaluación Ambiental de Castilla-La Mancha

JUSTIFICACIÓN DETALLADA DE LA MODIFICACIÓN

DOCUMENTO 2: JUSTIFICACIÓN DETALLADA DE LA MODIFICACIÓN

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 representan un replanteamiento global y sustantivo del contenido del planeamiento en vigor.

Este procedimiento de modificación se ajusta a lo establecido en el artículo 39 del TRLOTAU y 120 y 121 del Reglamento de Planeamiento de Castilla-La Mancha.

2.2.- ANTECEDENTES ADMINISTRATIVOS DE LA MODIFICACIÓN. INSTRUCCIÓN Y ACUERDO DE INICIACIÓN.

La Protección Ambiental que afecta a la Plaza Mayor en su totalidad, así como a las calles Cuchillería (Carlos Vázquez), General Aguilera y Bernardo Mulleras; figura dentro de la memoria y los planos que define/n el PGOU aprobado el 2 de mayo de 1997, por la Comisión Provincial de Urbanismo de Ciudad Real, publicándose el acuerdo en el DOCM de 16 de mayo de 1997 y las normas en el BOP de Ciudad Real de 4 de junio de 1997, y determinada la actuación en un ámbito determinado, que persigue como objeto “la conservación, disposición y dimensiones de los soportales actuales y la conservación de un vuelo continuo en la planta primera de las edificaciones anulando cualquier otro tipo de cuerpo volado en el resto de plantas”.

En fecha 16 de mayo de 2022 la Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayto. de Ciudad Real propone sea considerada la viabilidad de la propuesta presentada e inicio de la redacción de los documentos para la tramitación de la modificación de las NNUU del PGOU, para mejora y rehabilitación del edificio.

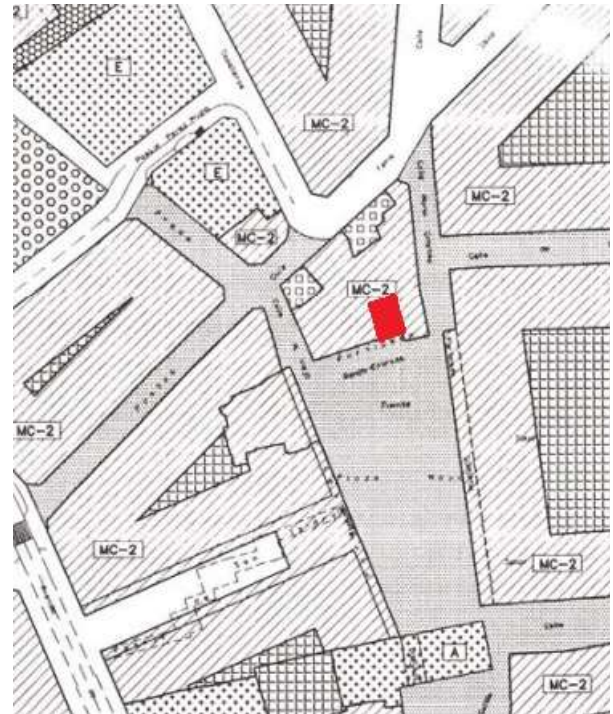
Los puntos a modificar del PGOU, relacionados tanto con el entorno plaza (artículo 12.1.11.5 del PGOU) como con la ordenanza de manzana cerrada y con la definición de ático del artículo 9.6.7.f). son:

- Aumento de la altura respecto de la altura máxima definida en las NNUU (12,95 m propuesto respecto al 12,50 m de las NNUU).
- Retranqueo del ático superior a los tres (3) metros para mantener la altura libre de piso y altura libre de paso.

IDENTIFICACIÓN DE LOS ÁMBITOS AFECTADOS

DOCUMENTO 3: IDENTIFICACIÓN DE LOS ÁMBITOS AFECTADOS**3.1.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA**

La edificación se ubica en una parcela que está calificada en el Plan General de Ordenación Urbana de Ciudad Real de 1997 (PGOU) como MC-2, manzana cerrada en grado 2º.



No obstante, por el entorno en el que se encuentra, también está afectada por las limitaciones que marca el PGOU en su artículo 12.1.11.5 que establece las condiciones particulares para el ENTORNO PLAZA MAYOR, así como para algunas de sus calles aledañas.

La modificación que se propone a continuación, afecta, como se ha mencionado anteriormente, a determinados artículos de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana vigente aplicándose esta modificación a la parcela cuya edificación es objeto de rehabilitación (Plaza Mayor, nº15), pudiendo extenderse estas modificaciones a todas las edificaciones afectadas por la protección ambiental del entorno Plaza, para que dichas edificaciones antiguas existentes, tanto en la plaza mayor como en las calles afectadas, puedan agotar alturas bajo el amparo de estas modificaciones y así dar mayor consolidación y mayor grado de homogeneidad a la totalidad de la Plaza Mayor y a su entorno más próximo.

IDENTIFICACIÓN DE LOS ÁMBITOS AFECTADOS

Calificación:	Suelo Urbano Consolidado
Uso:	MC-2
Uso en aplicación del PGOU:	Residencial
Localización:	Plaza Mayor, nº15
Referencia catastral:	9758804VJ1195N0001MQ
Superficie del suelo (parcela):	48 m ² * (existente)
Altura máxima:	13,80 metros + Ático
Número de plantas máxima (PGOU):	B + 3 + Á** (retranqueo del ático de 3 metros sobre la alineación oficial y altura mínima libre de 2,50 m.)
Fondo:	20 m. (entre alineación interior y exterior, se añade en la medición los vuelos permitidos)
Edificabilidad máxima:	Resultante de multiplicar los dos parámetros anteriores

*El PGOU marca como 80 m² la parcela mínima, no obstante, la existencia de esta parcela es anterior a la aprobación del PGOU y, por lo tanto, se dice que es apta para edificar ya que responde a una normativa anterior considerándose válida por el planeamiento vigente ya que se trata de la PARCELA EXISTENTE.

** La edificación actual cuenta con B + 2 + Á, siendo la intención de la rehabilitación, ampliar una planta más hasta agotar el número máximo de plantas establecidas por el planeamiento.

➤ LIMITACIONES DEL ENTORNO PLAZA MAYOR (12.1.11.5)

- Se mantendrá la misma disposición y dimensiones de los soportales actuales. No obstante, si una actuación abarca varios tramos de soportal podrá repartirse el número de soportes existente de forma equidistante, tal y como se refleja en los planos de planta levantados al efecto.
- Todas las edificaciones se compondrán de cuatro (4) plantas sobre rasante y un ático retranqueado tres (3) metros sobre la línea de soportales. La altura máxima de la edificación, excluido el ático, será mil doscientos cincuenta (1.250) centímetros.
 - En la planta primera se dispondrá de la alineación de soportales, un vuelo continuo de la edificación, a modo de balcón, con las mismas características que el actualmente existente. En el resto de la fachada no se admitirá ningún otro tipo de vuelo, salvo cornisas y otros elementos similares de carácter ornamental.
 - Los huecos sobre fachada solo podrán practicarse en los espacios situados entre la prolongación de los soportes de la planta baja.
 - Se valorarán las composiciones y tratamientos de fachada que integren a los nuevos edificios en el entorno de la plaza conforme al proyecto existente.

Por lo tanto, la **ALTURA MÁXIMA** del entorno de la plaza mayor queda limitado a **12,50 metros + ÁTICO**.

DOCUMENTO 4: OBJETO, CONVENIENCIA Y JUSTIFICACIÓN DE LAS MODIFICACIONES

4.1.- OBJETO

El objeto es poder revitalizar una zona singular del casco urbano, dotándola de herramientas, no solo para nuestra intervención / rehabilitación, sino para todo el entorno plaza que permitan un desarrollo funcional y posibiliten la regeneración urbana de la Plaza Mayor siendo esta una zona central de la ciudad.

La modificación consiste en la MODIFICACIÓN PUNTUAL de dos de los parámetros urbanísticos que se establecen, por un lado, para la ordenanza de MC-2, en relación al retranqueo del ático, y por otro, para el entorno Plaza Mayor, SOLO APLICABLES ambas modificaciones a dicho entorno y a sus calles afectadas según artículo 12.1.12.6 del PGOU, manteniendo el resto de normativa vigente recogida en el PGOU.

El número máximo de plantas seguirá siendo el que se marca en los planos de alineaciones, volúmenes y aprovechamientos globales del PGOU, estando marcada una altura de B + 3 + Á para la parcela sobre la que se ubica la edificación en cuestión y para las edificaciones de su entorno.

Con esta modificación se evita a tal efecto, posibles diferentes criterios que pudieran surgir a la hora de la rehabilitación de las edificaciones y que pudieran dar lugar a considerar que la/s edificación/es se encuentra/n fuera de ordenación, pues se pretende adecuar el/los edificio/s al entorno urbano al que pertenece/n.

4.2.- CONVENIENCIA Y JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

En el entorno de la Plaza Mayor existen tanto edificaciones de reciente construcción como edificaciones antiguas que han perdurado en el tiempo.

La actuación prevista va más allá de la rehabilitación y reforma de la edificación existente objeto de esta memoria. Se trata de la puesta en valor de las construcciones antiguas que aún perduran en la plaza siendo el objetivo, rehabilitar lo existente y mantener la estructura de las mismas en cuanto a los volúmenes y edificaciones; y agotar el número máximo de plantas, así como la construcción también de la nueva planta ático, para dar una mayor armonía y grado de homogeneidad a los frentes de fachada que cierran el entorno y eliminar la variedad de alturas existente en la actualidad.

Estas edificaciones son anteriores a la aprobación del PGOU, por lo tanto, las alturas de cada planta, salvo la planta baja de los soportales siendo esta igual tanto para viejas edificaciones como para las nuevas, superan las alturas que establece el planeamiento actual, sin embargo, por su antigüedad, son un símbolo de la Plaza Mayor que conviene conservar para mantener su presencia y para salvaguardar su historia.

En el entorno plaza se establece una altura de 12,50 m. + ático, frente a los 13,80 m + ático que marca la ordenanza MC-2. Por lo tanto, estableciendo una altura libre en soportales de 3 metros, uniforme para todas las edificaciones, el resto de plantas tendrían una altura libre entre forjado y techo de 2,75 m., hasta alcanzar los 12,50 m. en la cornisa del edificio. La altura libre de las plantas primera y segunda de las edificaciones antiguas está por encima de los 3 m.

OBJETO, CONVENIENCIA Y JUSTIFICACIÓN DE LAS MODIFICACIONES

En el caso de edificarse una planta tercera en las edificaciones antiguas con la altura libre mínima de 2,50 m., siendo este el mínimo que establece el PGOU para altura libre entre forjado y techo, ya que las plantas de nuevas edificaciones deben responder y cumplir el planeamiento vigente actual a pesar de estar sobre edificaciones antiguas, se sobrepasaría el límite de 12,50 m. establecido en la plaza mayor marcado en el artículo 12.1.11.5.:

- *“Todas las edificaciones se compondrán de cuatro (4) plantas sobre rasante y un ático retranqueado tres (3) metros sobre la línea de soportales. La altura máxima de la edificación, excluido el ático, será mil doscientos cincuenta (1.250) centímetros.”*

Dado que no es posible en la intervención que se pretende llevar a cabo corregir dichos parámetros y/o alturas, se actúa sobre los que sí se pueden modificar como son por ejemplo la altura máxima de la cornisa de la edificación.

Se propone ajustar los parámetros urbanísticos, no solo a nuestra parcela sino al entorno plaza, modificando exclusivamente, por un lado, la altura máxima permitida (sin contar la planta ático), ampliando esta para poder edificar la planta tercera (+ ático) en las edificaciones antiguas sobrepasando, de esta manera, los 12,50 m. de altura máxima, conservando el número máximo de plantas y, por otro lado, el retranqueo de la planta ático pudiendo ser este mayor de 3 metros para poder gozar y disfrutar de la terraza, (véase apartado 5 de la presente memoria para obtener una mayor claridad), sin modificar el resto de los parámetros urbanísticos tanto de la ordenanza de MC-2 (artículo 2.2.3.1.a. y artículos 11.2.1. al 11.2.7. que marca el PGOU) como del entorno plaza (artículo 12.1.11.5).

Estas modificaciones se llevan a cabo para realizar la actuación en la edificación objeto de esta memoria siendo estas aplicables, como se ha mencionado anteriormente, a todas las edificaciones antiguas del entorno plaza y sus calles afectadas.

La decisión de la Junta de Gobierno Local es la de facilitar la redacción de estas modificaciones de los parámetros urbanísticos mencionados anteriormente, para poder así consolidar no solo el edificio en cuestión sino todas las edificaciones antiguas con frente a la Plaza Mayor de Ciudad Real, para así regenerar la zona y darle un mayor valor urbanístico y evitar así que existan edificaciones que puedan quedar fuera de ordenación y no perder las construcciones antiguas, ya que son las encargadas de marcar el paso del tiempo en la plaza y facilitar la regeneración urbana que se perdió con la aprobación del nuevo PGOU al establecer tanto el límite de altura libre como el límite de altura de cornisa.

El uso seguirá siendo compatible con el que marca el planeamiento en la actualidad.

Todo ello en un marco de actuación que debe ser especialmente riguroso con el entorno en el que nos encontramos más allá de los parámetros urbanísticos, donde la Plaza Mayor es un hito de la ciudad que merece potenciarse, en los ámbitos sociales y de relación ciudadana, económicos y comerciales, y de referencia de una historia pasada, presente y futura.

DETERMINACIONES DE LAS MODIFICACIONES PROPUESTAS

DOCUMENTO 5: DETERMINACIONES DE LAS MODIFICACIONES PROPUESTAS

Nos encontramos en el centro neurálgico de la ciudad. La limitación de la altura en 12,50 metros hasta cornisa está impidiendo el desarrollo y renovación del entorno, y que las edificaciones antiguas puedan ampliar su número de plantas condenándolas solamente a su rehabilitación, ya que al ampliar sobrepasarían el límite establecido, problemas que surge en el edificio sito en Plaza Mayor, nº15, objeto de llevar a cabo estas modificaciones. El objetivo es que estas edificaciones no caigan en un estado de conservación cada vez más degradado.

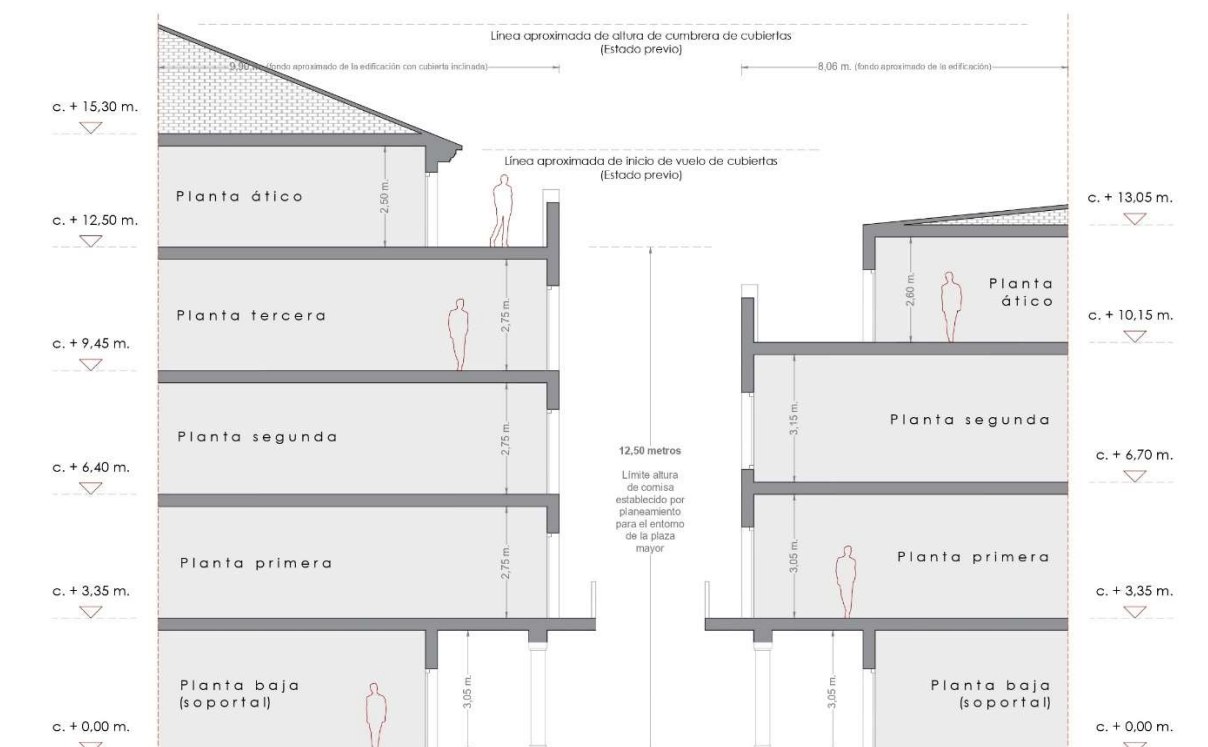
5.1.- MODIFICACIÓN PROPUESTA

Se proponen las siguientes modificaciones centrándonos en nuestro edificio objeto de estudio:

- Eliminación del límite de altura de 12,50 metros hasta cornisa pudiendo establecerse en un máximo de 13,00 metros. No obstante, la balaustrada exterior debe conservar la altura establecida por la edificación colindante, en nuestro caso particular, para así poder dar continuidad a la misma y a la cenefa que corona la cornisa, por motivos estéticos y de armonía de la plaza, pudiendo sobrepasar esa altura solo el forjado posterior.
- Ampliar la distancia de retranqueo del ático hasta conseguir la altura mínima de paso en las edificaciones antiguas para que estas, al ampliar plantas y altura puedan disfrutar del uso de la terraza, (véase justificación a continuación en la presente memoria).

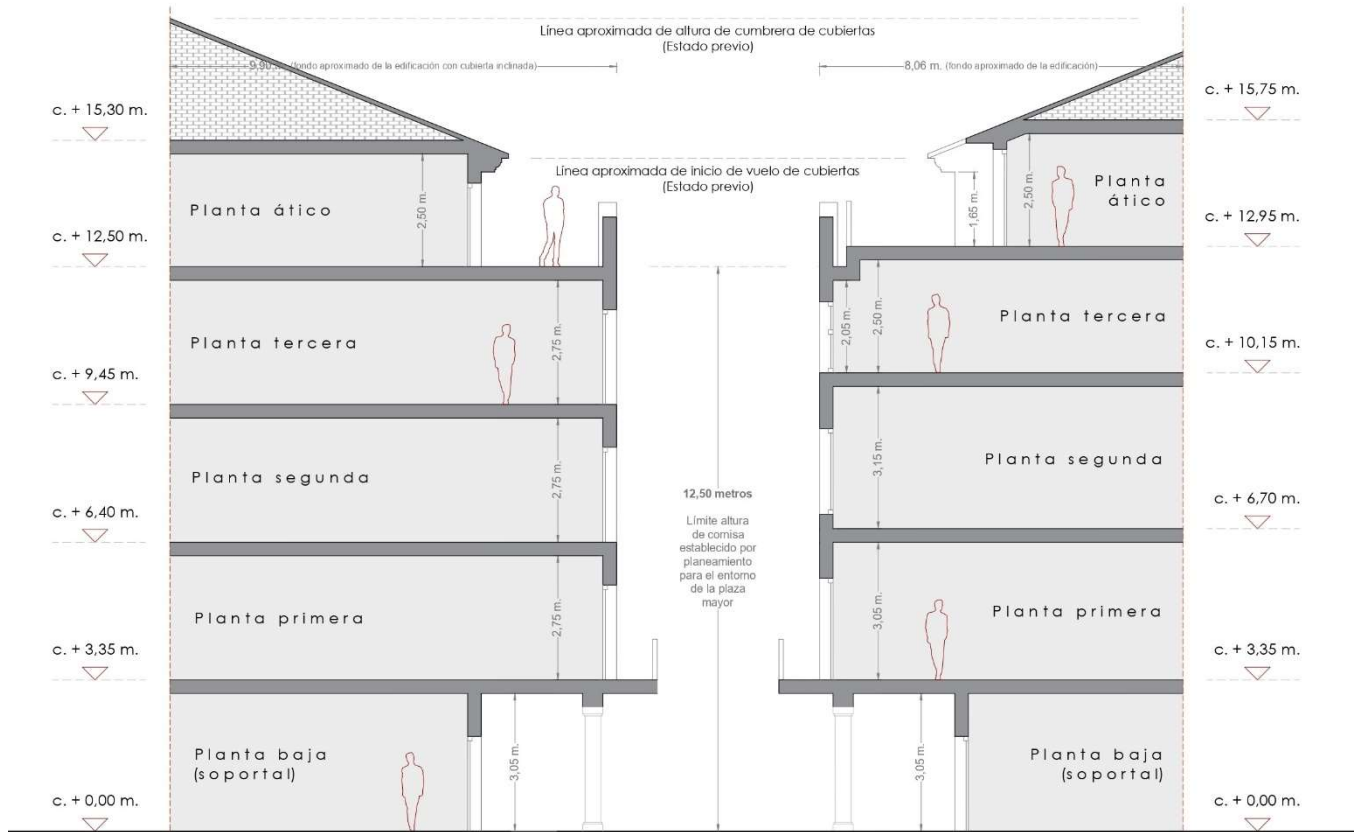
A continuación, se muestra el estado actual de la edificación objeto y su modificación tras agotar el número de plantas permitido.

ESTADO ACTUAL de la sección de nuestra edificación y una edificación de nueva construcción:



DETERMINACIONES DE LAS MODIFICACIONES PROPUESTAS

ESTADO REFORMADO de la sección de nuestra edificación y una edificación de nueva construcción:



En cuanto al resto de parámetros urbanísticos establecidos tanto por la ordenanza de MC-2 como por el entorno plaza seguirán siendo los mismos que hasta la fecha de la presente memoria.

5.2.- MODIFICACIÓN DE LAS NNUU

Para que las edificaciones antiguas del entorno de Plaza Mayor con una altura libre en plantas primera y segunda por encima de los 3 metros, puedan disfrutar de la ampliación de una tercera planta, para agotar número máximo de plantas, con una altura libre mínima de 2,50 metros como marca el planeamiento en su artículo 9.6.7.e)., es necesario modificar el texto del artículo 12.1.11.:

CONDICIONES ESTÉTICO-COMPOSITIVAS PARA EL NIVEL DE PROTECCIÓN AMBIENTAL

Apartado 5:

CONDICIONES PARTICULARES DE LA PLAZA MAYOR

DETERMINACIONES DE LAS MODIFICACIONES PROPUESTAS

donde pone en su punto 2:

- ***“Todas las edificaciones se compondrán de cuatro (4) plantas sobre rasante y un ático retranqueado tres (3) metros sobre la línea de soportales. La altura máxima de la edificación, excluido el ático, será mil doscientos cincuenta (1.250) centímetros.”***

Por lo tanto, tras el cambio, el artículo 12.1.11.5.2. de las NNUU del PGOU quedaría de la siguiente manera:

- ***“Todas las edificaciones se compondrán de cuatro (4) plantas sobre rasante y un ático retranqueado tres (3) metros sobre la línea de soportales. La altura máxima de la edificación, excluido el ático, será mil doscientos cincuenta (1.250) centímetros, para aquellas edificaciones de obra nueva, pudiendo sobrepasar esta altura en 50 cm, hasta los 13,00 metros para ampliación de una planta tercera en las edificaciones ya existentes en el entorno Plaza Mayor y sus calles afectadas.”***

Por otro lado, al agotar las edificaciones antiguas el número máximo de plantas, la cota de planta de ático se sitúa en 12,95 m. / 13,00 m. frente a los 12,50 m. establecidos actualmente por el planeamiento. Por lo tanto, para conservar la altura de cornisa de planta ático que marcan las edificaciones de obra nueva, contando interiormente con una altura libre de 2,50 m. en dicha planta ático, es necesario aumentar el retranqueo de 3 metros para las edificaciones antiguas, ya que la altura libre de paso a la terraza no es apta para su uso, situándose esta en 1,65 m. aproximadamente (véase justificación de la propuesta en el punto anterior de la memoria para mayor claridad). Por lo tanto, se retrasa el frente de la fachada lo necesario en lo que al acceso a la terraza se refiere hasta alcanzar una altura libre de paso de 2,10 m., marcada esta por el CTE.

En base a lo anterior, es necesaria la modificación del artículo 9.6.7.f). que dice:

- ***“Ático: es la última planta de piso, siempre que su fachada se encuentre retranqueada un mínimo de tres (3) metros del plano de fachada de la planta baja. Su altura libre no será inferior a doscientos cincuenta (250) centímetros.”***

Quedando dicho artículo de la siguiente manera:

- ***“Ático: es la última planta de piso, siempre que su fachada se encuentre retranqueada un mínimo de tres (3) metros del plano de fachada de la planta baja, pudiendo ampliarse en aquellos casos en los que la cota de suelo de la planta ático se sitúa en 13,00 m., siendo esta excepción solo aplicable a los edificios ya existentes afectados por las condiciones particulares de la Plaza Mayor y su entorno. Su altura libre no será inferior a doscientos cincuenta (250) centímetros.”***

Por lo tanto, esta modificación del retranqueo del ático afecta nuevamente al texto modificado anteriormente del artículo 12.1.11.5.2 del PGOU, siendo su redacción final:

- ***“Todas las edificaciones se compondrán de cuatro (4) plantas sobre rasante y un ático retranqueado tres (3) metros sobre la línea de soportales, pudiendo ser superior a tres (3) metros en las edificaciones del entorno plaza mayor y sus calles afectadas (véase artículo 9.6.7.f). La altura máxima de la edificación, excluido el ático, será mil doscientos cincuenta (1.250) centímetros, para aquellas edificaciones de obra nueva, pudiendo sobrepasar esta altura en 50 cm, hasta los 13,00 metros para ampliación de una planta tercera en las edificaciones ya existentes en el entorno Plaza Mayor y sus calles afectadas.”***

DETERMINACIONES DE LAS MODIFICACIONES PROPUESTAS

5.3.- MODIFICACIÓN DE LOS PLANOS DE ORDENACIÓN DEL PGOU

No afecta a los planos del PGOU, ya que no modifica ningún aspecto que se refleje directamente en estos, y en concreto en el plano de alineaciones, volúmenes y aprovechamientos globales del PGOU, el cual se mantiene sin cambio alguno ya que no se aumenta el número máximo de plantas.

JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA

DOCUMENTO 6: JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA

6.1.- JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN PROPUESTA

Estas modificaciones de las Normas Urbanísticas del PGOU, que afectan a una parcela de uso predominantemente residencial, pero que podrían ser aplicables a todo el entorno plaza mayor, pretenden una mejora en una zona central singular de la ciudad donde la falta de uniformidad de alturas del ámbito es un hecho notable.

El objeto de la modificación, como se muestra en el apartado 4 de la presente memoria, es poder consolidar la planta tercera y planta ático de las edificaciones históricas que a día de hoy perduran en el perímetro de la Plaza Mayor, manteniendo toda la normativa restante recogida en el PGOU.

La reconsideración de elevar el máximo de altura de cornisa permitida y aumentar el retranqueo del ático, no afecta al modelo establecido de ciudad en el entorno plaza donde nos ubicamos, sino que da a nuestra edificación en cuestión, así como a sus similares, el poder de revalorizarse en un entorno privilegiado de la ciudad y situarse en las mismas condiciones que las edificaciones ya consolidadas al amparo del planeamiento vigente, asumiendo las construcciones antiguas, el resto de parámetros y requisitos establecidos para estas nuevas edificaciones y/o nuevas plantas, produciéndose una renovación urbana en su totalidad.

Por lo tanto, las modificaciones puntuales propuestas, no modifican ni la ordenanza en términos generales ni las condiciones particulares del entorno plaza, sino que solo incorporan la nueva redacción de los artículos 12.1.11.5.2. y 9.6.7.f). presentes en las NNUU de Ciudad Real, mejorando así las condiciones respecto de las actuales.

También con estas modificaciones se tiene la oportunidad no solo de desarrollar un ámbito céntrico de la ciudad, sino que también pueden llegar a, centrándonos en el edificio objeto de estos cambios de las NNUU, revalorizar y destacar más algunas edificaciones como, puede ser en este caso, el edificio del carrillón el cual pasaría a ser un elemento mucho más marcado en ese frente norte de fachada de la plaza obteniendo de esta manera mayor presencia y prestigio.

Por lo tanto, en base a todo lo anterior, el paño de la fachada norte de la Plaza Mayor quedaría de la siguiente manera tras la actuación.

JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA

ESTADO ACTUAL del alzado norte:



ESTADO REFORMADO del alzado norte:



JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA

6.2.- JUSTIFICACIÓN DE LA CATEGORÍA DE SUELO ASIGNADO

No se produce modificación en la clasificación y calificación del suelo en ninguna de sus categorías.

**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 que motive las cesiones determinadas en la legislación.

**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.

**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 única y exclusivamente a la documentación escrita del PGOU.

Las nuevas determinaciones que se incluyen en las Normas Urbanísticas, 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 los Art. 12.1.11.5.2. y 9.6.7.f).

Se incorpora como anexos las NNUU refundidas.

JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA

6.6.- ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO

Esta modificación no conlleva costes repercutibles como actuación urbanizadora o edificatoria, 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.

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.

TRAMITACIÓN

DOCUMENTO 7: TRAMITACIÓN

7.1.- 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.b) del TRLOTAU y artículo 152 del Reglamento de Planeamiento, se trata de una innovación de determinaciones de Ordenación Detallada (OD).

En Ciudad Real, a 22 de julio de 2022

II. DOCUMENTACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE CIUDAD REAL. MODIF. DE ALTURA MÁXIMA Y RETRANQUEO DE ÁTICO.
PLAZA MAYOR nº15 CIUDAD REAL (CIUDAD REAL)

DOCUMENTACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

DOCUMENTO 8: DOCUMENTACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

8.1.- DOCUMENTACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

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

- > Memoria informativa y justificativa.
(Apartado 1 de la presente memoria, documentos 1 - 7).
- > Documento refundido de las Normas Urbanísticas
Artículo 9.6.7.f).

REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE CIUDAD REAL. NORMAS URBANÍSTICAS

veinte (120) centímetros de la rasante de la vía de acceso, se considerará a todos los efectos como una planta sobre rasante. En tipologías de vivienda unifamiliar (adosada y aislada) esta limitación se medirá desde la rasante de la vía de acceso y hasta la cara inferior del forjado del techo de la planta y sin que ello suponga modificación de la altura máxima de la edificación fijada en estas Normas para la tipología que corresponda.

C) Baja: Es la planta en que más de un cincuenta por ciento (50%) de su superficie es coincidente con la rasante o no supera en más de ciento veinte (120) centímetros la rasante de la vía de acceso del edificio. Su altura libre será como mínimo de doscientos cincuenta (250) centímetros.

D) Entreplanta: No se permite salvo en la tipología de edificación industrial, en cuyo caso, la altura libre por encima y por debajo de la misma será como mínimo de doscientos cincuenta (250) centímetros.

E) Piso: Es la planta situada por encima del forjado de techo de la planta baja. Su altura libre será como mínimo doscientos cincuenta (250) centímetros.

F) Ático: es la última planta de piso, siempre que su fachada se encuentre retranqueada un mínimo de tres (3) metros del plano de fachada de la planta baja. Su altura libre no será inferior a doscientos cincuenta (250) centímetros.

G) Bajo Cubierta: Es la planta situada entre la cara superior del forjado de techo de la última planta de piso o ático y la cara inferior de los faldones de cubierta. No se establece limitación mínima de altura libre.

Art. 9.6.8.- **Chaflanes**

1. Dentro de la Ronda tendrán una dimensión de cuatro (4) metros. Fuera de la Ronda tendrán una dimensión de 10 metros en el antiguo

Polígono N-4, mientras que el resto de chaflanes mantendrán su dimensión actual.

2. Su situación se indica en los planos de Alineaciones, Volúmenes y Aprovechamientos globales.

CAPITULO VII: CONDICIONES DE CALIDAD E HIGIENE

Art. 9.7.1.- **Definición**

1. Son las condiciones que se establecen para garantizar la buena construcción y salubridad de los edificios.
2. Estas condiciones son de aplicación a las obras de nueva edificación y a todas aquellas obras en los edificios cuyo fin y características están regulado en este capítulo. En todo caso se cumplirán las condiciones previstas para cada uso y las de ámbito supramunicipal vigentes.

SECCIÓN 1ª CONDICIONES DE CALIDAD

Art. 9.7.2.- **Calidad de las construcciones**

1. El Ayuntamiento exigirá que las soluciones constructivas, los materiales empleados y su colocación en las obras, propicien una mejora de la calidad de vida y confort de los ciudadanos, tanto en lo referente al propio edificio como a su entorno.
2. Los materiales y las obras a realizar se ajustarán al Pliego de Condiciones de la Edificación, a la legislación sectorial vigente y a estas Normas.
3. Los aislamientos térmicos, acústicos e impermeabilizantes, deberán cumplir las condiciones establecidas por las Normas Básicas de la Edificación y las ordenanzas municipales sectoriales que existen o se

“Ático: es la última planta de piso, siempre que su fachada se encuentre retranqueada un mínimo de tres (3) metros del plano de fachada de la planta baja, pudiendo ampliarse en aquellos casos en los que la cota de suelo de la planta ático se sitúa en 13,00 m., siendo esta excepción solo aplicable a los edificios ya existentes afectados por las condiciones particulares de la Plaza Mayor y su entorno. Su altura libre no será inferior a doscientos cincuenta (250) centímetros.”

DOCUMENTACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

Artículo 12.1.11.5.2.

REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE CIUDAD REAL. NORMAS URBANÍSTICAS

definiendo una correcta integración de los nuevos edificios en el entorno.

2. Se podrán realizar todo tipo de obras en los edificios, ajustándose la composición y tratamiento de fachada a las normas estético-compositivas que para este nivel de protección se establecen en el artículo siguiente.

Art. 12.1.11.- Condiciones estético-compositivas para el nivel de protección ambiental

1. Sin perjuicio de las normas que con carácter general establece el Plan para su ámbito de aplicación, las obras de nueva edificación y las obras en los edificios situados en las zonas de protección ambiental se ajustarán a una normativa especial.

2. Morfología.

a) Se prohíben los cuerpos volados que abarquen totalmente la longitud de fachada. Sólo se permitirán balcones y miradores de cincuenta (50) centímetros de vuelo máximo a partir de la alineación oficial.

Se entiende como mirador el elemento de carpintería acristalado en su totalidad, con dimensiones proporcionales a las de la pieza a la que sirve y sin que se puedan unir los de dos piezas contiguas.

3. Fachadas.

a) La composición de la fachada, así como los materiales empleados en la misma, estarán en consonancia con el entorno en que se encuentre situado.

b) Se presentará para su aprobación por el Ayuntamiento, si procede, el diseño de la fachada definiendo todos sus elementos compositivos así como materiales, texturas y colores.

c) En las plazas incluidas dentro de las zonas catalogadas como de protección ambiental, se prohíbe la colocación de letreros,

carteles, rótulos, anuncios luminosos sobre las fachadas que las delimitan en las plantas primera y superiores. El tratamiento de estos elementos en las plantas bajas se ajustará a lo dispuesto en la letra siguiente.

d) En el resto de edificios situados en zonas de protección ambiental solo se permitirán la colocación de letreros, carteles, rótulos y anuncios luminosos paralelos a la fachada y situados en el interior de los huecos de la misma, tanto en plantas bajas como en el resto.

4. Tratamiento de las plantas bajas.

En cualquier nivel de protección, el tratamiento de las plantas bajas de los edificios existentes y en los de nueva edificación, se ajustará a lo siguiente:

a) Edificios existentes.

- No se alterará la proporción original de los huecos.

- No podrán construirse nuevas marquesinas.

b) En los inmuebles de nueva edificación.

- Se mantendrá el mismo orden compositivo que en las plantas superiores.

- Los materiales de estas plantas serán semejantes, en cuanto a calidad y textura, a los empleados en el resto de la fachada.

5. Condiciones particulares de la Plaza Mayor.

1- Se mantendrá la misma disposición y dimensiones de los soportales actuales. No obstante, si una actuación abarca varios tramos de soportal podrá repartirse el número de soportes existente de forma equidistante, tal y como se refleja en los planos de planta levantados al efecto.

2- Todas las edificaciones se compondrán de cuatro (4) plantas sobre rasante y un ático retranqueado tres (3) metros sobre la línea de soportales. La altura máxima de la edificación, excluido el ático, será mil doscientos cincuenta (1.250) centímetros.

- En la planta primera se dispondrá de la alineación de soportales, un vuelo continuo de la edificación, a modo de balcón, con las mismas características que el actualmente existente. En el resto

PÁGINA 126

“Todas las edificaciones se compondrán de cuatro (4) plantas sobre rasante y un ático retranqueado tres (3) metros sobre la línea de soportales, pudiendo ser superior a tres (3) metros en las edificaciones del entorno plaza mayor y sus calles afectadas (véase artículo 9.6.7.f). La altura máxima de la edificación, excluido el ático, será mil doscientos cincuenta (1.250) centímetros, para aquellas edificaciones de obra nueva, pudiendo sobrepasar esta altura en 50 cm, hasta los 13,00 metros para ampliación de una planta tercera en las edificaciones ya existentes en el entorno Plaza Mayor y sus calles afectadas.”

> Planos del PGOU de Ciudad Real.

No afecta a ninguno de los planos vigentes que componen el PGOU.

En Ciudad Real, a 22 de julio de 2022

ANEXOS

III. ANEXOS

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE CIUDAD REAL. MODIF. DE ALTURA MÁXIMA Y RETRANQUEO DE ÁTICO.
PLAZA MAYOR nº15 CIUDAD REAL (CIUDAD REAL)

ANEXO FOTOGRÁFICO

DOCUMENTO 9: ANEXO FOTOGRÁFICO**9.1.- EDIFICIO OBJETO DE LA MODIFICACIÓN**

A continuación, se muestra el alzado norte de la Plaza Mayor donde se puede observar el edificio objeto de estudio:



ANEXO FOTOGRÁFICO

9.2.- EDIFICACIONES SIMILARES

Edificaciones similares con las mismas condiciones:



ANEXO FOTOGRÁFICO



EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA

DOCUMENTO 10: EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA

10.1.- EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA

Se adjunta dicho estudio como documento anexo a la presente memoria.

En Ciudad Real, a 22 de julio de 2022