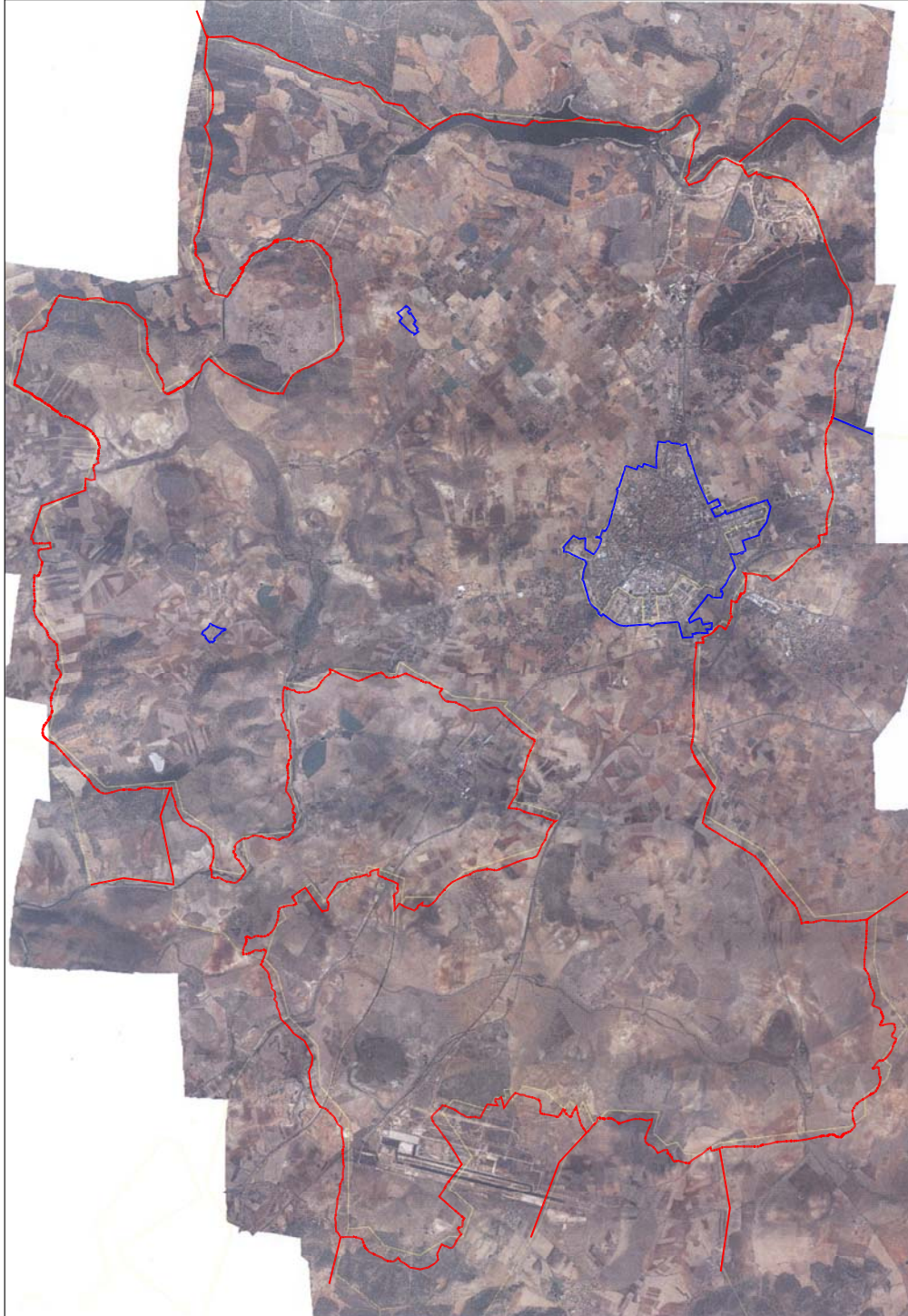
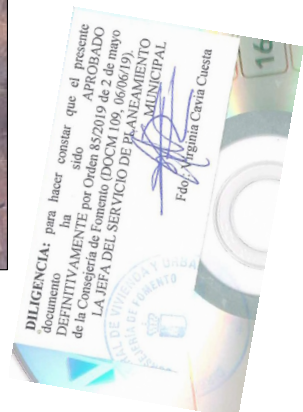




CONCEJALIA DE URBANISMO Y ADMINISTRACIÓN ELECTRÓNICA  
PLANIFICACIÓN Y OPERACIONES ESTRATÉGICAS



**MODIFICACIÓN Nº 11 DEL P.G.O.U.**  
**ADICIÓN DE USOS COMPATIBLES**  
**EN USO PREDOMINANTE INDUSTRIAL**



# MEMORIA



# MODIFICACIÓN Nº 11 DEL PGOU. ADICIÓN DE USOS COMPATIBLES EN USO PREDOMINANTE INDUSTRIAL.

## 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 DEL ÁMBITO AFECTADO.

#### 1.4. OBJETO, CONVENIENCIA Y JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN.

- 1.4.1. Objeto.
- 1.4.2. Conveniencia y justificación de la modificación.

#### 1.5. DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL VIGENTE.

#### 1.6. JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA.

- 1.6.1. Justificación de la solución propuesta.
- 1.6.2. Justificación de la categoría de suelo urbano asignada.
- 1.6.3. Justificación del cumplimiento de los artículos 31 del TRLOTAU, 21 y 24 del 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. DOCUMENTACIÓN DE LA MODIFICACIÓN.



## 1. MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA.

### 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).
- Ley 14/2011, de 1 de junio, de la Ciencia, la Tecnología y la Innovación (LCTI).
- Ley Orgánica 6/2001, de 21 de diciembre, de Universidades (LOU).

#### 1.1.3. 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.

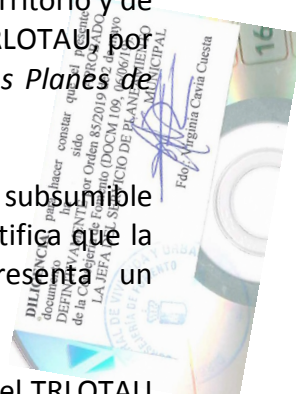
## 1.2. JUSTIFICACIÓN DETALLADA DE LA MODIFICACIÓN.

### 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 susceptible 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 contenido del planeamiento en vigor.

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.

El presente documento de modificación puntual es conforme al Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 14 de agosto de 2017, donde se acuerda el inicio de los trabajos de redacción, elaboración y tramitación de la modificación descrita (MODIFICACIÓN Nº 11 DEL PGOU DE CIUDAD REAL. ADICIÓN USOS COMPATIBLES EN USO PREDOMINANTE INDUSTRIAL), encomendándose dicha gestión a la Unidad Administrativa de Planificación y Operaciones Estratégicas.

### 1.3. IDENTIFICACIÓN DEL ÁMBITO AFECTADO.

La modificación propuesta, afecta determinados artículos de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana vigente.

### 1.4. OBJETO, CONVENIENCIA Y JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN.

#### 1.4.1. Objeto.

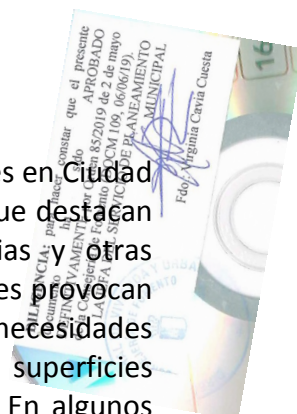
El objeto principal de la modificación, tiene como elemento común los usos compatibles en zonas calificadas como uso predominante industrial, donde la demanda del uso compatible sanitario es solicitada desde hace tiempo, incluso en el S-MADR1 (Polígono Industrial Avanzado, denominado Juan Ignacio Cirac), se tramitó y aprobó una modificación del Plan Parcial para dar cabida a este uso.

Además hay una aceptación en general de dotar de nuevos sistemas de aparcamiento donde la UCLM ha realizado estudios en base a poder dotar de plazas de aparcamiento en ciudades e incluso soluciones tecnológicas que promueven sistemas de aparcamiento en altura con menores costes de mantenimiento e instalaciones. En este punto la Normas urbanísticas no contemplan este tipo de soluciones por lo que se propone compatibilizar este tipo de uso en dos plantas sobre rasante en las zonas de uso industrial, quedando para más adelante su inclusión en otras zonas donde se deben valorar otras condicionantes con el poder de atracción y las formas de acceso así como su impacto en el entorno y su compatibilidad.

#### 1.4.2. Conveniencia y justificación de la modificación.

La modificación puntual se realiza con dos objetivos:

1. Debido a la necesidad de implantación de uso sanitario en las zonas industriales en Ciudad Real que cumpla con los criterios establecidos en su normativa sectorial y entre los que destacan salas diáfnas de grandes dimensiones, accesos y aparcamientos de ambulancias y otras necesidades técnicas en relación a las instalaciones, que situadas en zonas residenciales provocan dificultades al tráfico actual, así como la localización de una ubicación adecuada a las necesidades que demandan en edificios existentes o de nueva creación, donde se requieren superficies diáfnas y zonas de estancia de los pacientes con iluminación y ventilación natural. En algunos



casos los requisitos relativos a las instalaciones hacen difícil su implantación en edificios existentes en el casco urbano y sí sería compatible en las zonas industriales.

Otro requisito de estos usos son las necesidades de estacionamiento y de aparcamientos que en las zonas consolidadas la dotación de los mismos no puede absorben la demanda que se plantea, además de ser necesaria para el desarrollo de las actividades expuestas.

La acumulación de vehículos tanto privados como de servicios a la propia actividad sanitaria, provoca en instalaciones existentes en la ciudad, problemas de aparcamiento y de entorpecimiento y retenciones en la vía pública (calle Toledo, Avenida de Tablas de Daimiel, por ejemplo) lo que supone una ubicación inapropiada de la actividad por falta de dotación de aparcamientos, tanto interno como en la vía pública. Este problema, tendría mejor solución en las áreas industriales donde la vía pública puede absorber una parte de la demanda y las propias parcelas, por su tamaño y disposición, pueden favorecer la dotación de aparcamientos para la actividad correspondiente.

2. Esta modificación tiene otra determinación y por tanto modificación del PGOU como es la de incluir el uso de garaje y aparcamiento en planta primera con la misma normativa respecto a las condiciones de la edificación conforme a la sección 6ª del capítulo 8 del Título 9 de las NNUU del PGOU y demás requisitos de la construcción (edificabilidad, ocupación, retranqueos, etc.) y en general las determinaciones establecidas en las NNUU, con el fin de aumentar y mejorar las necesidades demandadas de estacionamiento y de aparcamientos principalmente en las zonas industriales y de equipamientos públicos.

El artículo 9.8.18 de las NNUU del PGOU, determina la localización de aparcamientos en planta de pisos en parcelas de propiedad pública según lo dispuesto en el artículo 2.2.2) respecto de la dotación de aparcamientos obligatoria.

Por lo expuesto, se ve positivo la adicción de usos compatibles en las parcelas calificadas como de uso industrial así como la de incluir el uso de garaje y aparcamiento en planta primera en el mismo uso industrial y en parcelas calificadas como dotacionales públicos.

### **1.5. DETERMINACIONES DE LAS MODIFICACIONES PROPUESTAS.**

La modificación quedaría como sigue:

#### **“Art. 2.2.2.- Calificación del suelo en función de sus usos urbanísticos.**

...

**3. Los usos globales (predominantes) previstos por el Plan General son:**

...

**B.- USO DOTACIONAL:**

...

**SANITARIOS:** destinado a la prestación de servicios para la asistencia médica y social.

1.- Hospitales.

2.- Clínicas y ambulatorios.

3.- Centros de asistencia social.

...



4. A los efectos de regular la compatibilidad de usos, se considerará como predominante, o de referencia, el uso específico que haya asignado el Plan a cada porción de terreno. Las normas sobre compatibilidad de usos regulan la posibilidad genérica de permitir un uso dentro de un uso predominante. Esta posibilidad, en función de la ordenación que el Plan establece, puede concretarse en parcelas independientes o en coexistencia con otros usos. Las presentes Normas regulan estas situaciones concretas de coexistencia dentro de una misma manzana, parcela o incluso edificación. Los usos predominantes que establece el Plan General y los compatibles con cada uno de ellos son los siguientes:

...

**II.- Uso Predominante: Dotacional** en el grupo y tipología especificados en el plano 3 de “Calificación del suelo” (E: 1/2000).

**Usos Compatibles:**

Residencial:

- Vivienda para el guarda (en plantas de piso general).

**Dotacional:**

- Automóvil: 1 (en plantas baja y primera, semisótano y sótano).
- Todos los demás en las parcelas que no aparezcan calificadas con ningún grupo específico en el plano 3 de “Calificación del Suelo” (E: 1/2000).

...

**III.- Uso Predominante: Industrial**, excepto Industria Singular en la tipología especificada en el plano 3 de “Calificación del Suelo” (E: 1/2000).

**Usos Compatibles:**

Residencial:

- Vivienda para el guarda (en plantas de piso general).

**Dotacional:**

- Automóvil: 1 (en plantas baja y primera, semisótano y sótano), 2 (en planta baja) y 3 (en plantas baja y primera).
- Administrativo: 2 (en plantas baja y primera).
- Comercial: 2, 3 y 4 (todos en plantas baja y primera).
- Establecimientos públicos, espectáculos y actividades deportivas: 3.3 (en planta baja) y 4, excepto salas de exposiciones, (en planta baja).

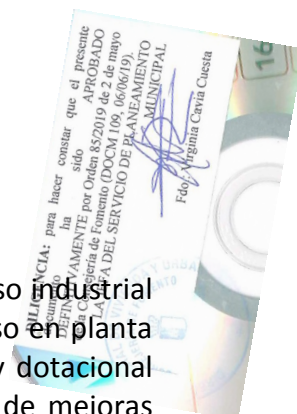
- Sanitario: 2, 3.

- Almacenaje.
- Hospedaje.
- Varios: 3, 4, 6 y 8.”

## 1.6. JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA.

### 1.6.1. Justificación de la solución propuesta.

La modificación de las Normas Urbanísticas del PGOU, afecta a las parcelas de uso industrial y se pretende adicionar los usos compatibles, sanitario, así como la inclusión de un uso en planta primera del uso de garaje y aparcamiento en planta primera para el uso industrial y dotacional público, siendo de interés público el poder de dotar ciertas instalaciones sanitarias de mejoras tanto en relación a los requisitos técnicos de las mismas como de ubicación que mejoran la



accesibilidad a las instalaciones y estacionamiento de vehículos asistenciales. A su vez las instalaciones existentes pueden ver mejoradas sus condiciones funcionales con otras alternativas que mejoran sus prestaciones.

#### **1.6.2. Justificación de la categoría de suelo urbano asignada.**

El suelo está clasificado en todos los casos como suelo urbano.

#### **1.6.3. Justificación del cumplimiento de los artículos 31 del TRLOTAU, 21 y 24 del Reglamento de Planeamiento.**

No se realiza ninguna variación de aprovechamiento lucrativo.

#### **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.**

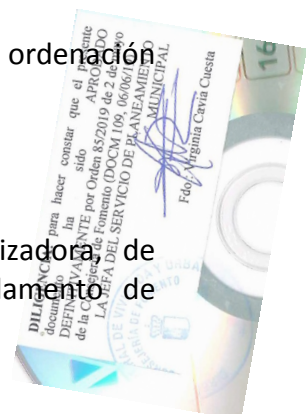
La innovación introducida a través del presente documento afecta a la documentación escrita del Plan General.

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. Art. 2.2.2.

Las modificaciones relativas a cambios de calificación, corresponden a la ordenación detallada referida en el artículo 24.2.a) del TRLOTAU.

#### **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.

## **2. DOCUMENTACIÓN DE LA MODIFICACIÓN.**

En aplicación del art. 39.2 del TRLOTAU y 121 del Reglamento de Planeamiento:

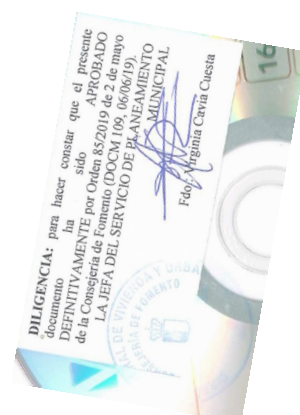
- Memoria informativa y justificativa.
- Planos:
  - Plano I-01. Situación y emplazamiento.
  - Plano I-02. Calificación Suelo Urbano.
- Documento refundido de las Normas Urbanísticas.

**En Ciudad Real, a 31 de agosto de 2017.**



**ARQUITECTO MUNICIPAL**

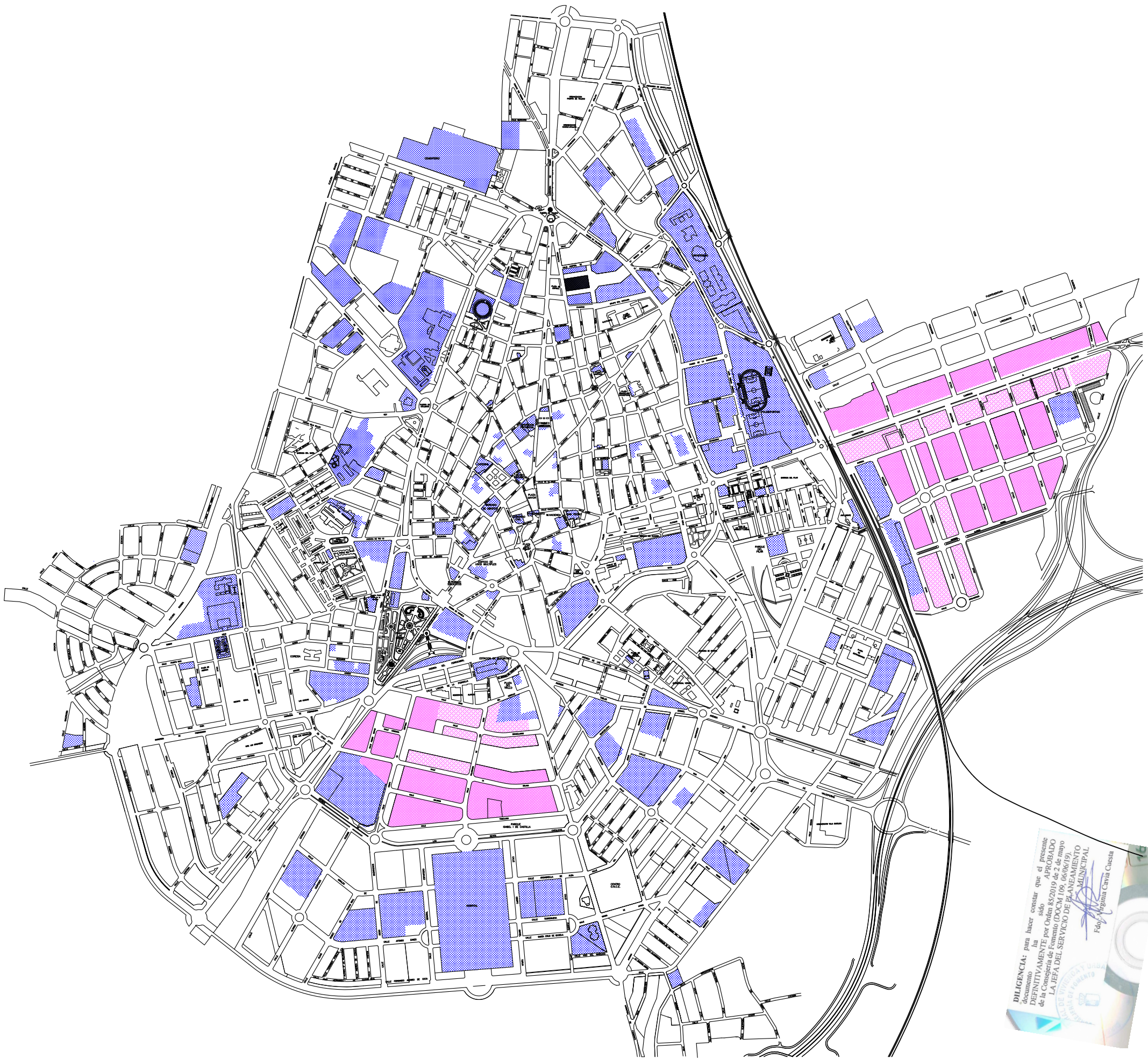
**Fdo.: Ramón Sánchez-Valverde Cornejo**



# PLANOS

**DILIGENCIA:** para hacer constar que el presente documento ha sido DEFINITIVAMENTE por Orden 852019, APROBADO de la Consejería de Fomento (DOCM 109, 06/06/19).  
LA JEFA DEL SERVICIO DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL  
Fdo: Virginia Cavia Cuesta

16



DILIGENCIA: para hacer constar que el presente documento ha sido APROBADO DEFINITIVAMENTE por Orden de 05/2019 de 2 de mayo de la Consejería de Fomento (DCCM T09, 06/06/19).  
 LA JEFA DEL SERVICIO DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL  
 Fdo/ Virginia Cayula Cuestra

EXCELENTISIMO AYUNTAMIENTO DE CIUDAD REAL

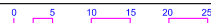


Consejería de Urbanismo y Administración Electrónica  
 PLANIFICACIÓN Y OPERACIONES ESTRATÉGICAS

**Industrial**  
 industrial I-1  
 industrial I-2

**USOS PUBLICOS Dotacional**  
 equipamientos

Escala grafica



Dibujado Arquitecto

ARQUITECTO: RAMON SANCHEZ-VALVERDE CORNEJO

PROYECTO

MODIFICACIÓN Nº 11 DEL PGOU. ADICIÓN DE USOS COMPATIBLES EN USO PREDOMINANTE INDUSTRIAL

SITUACION

CIUDAD REAL

PLANO

CALIFICACIÓN DE SUELO URBANO

Fecha

Escala

Número

AGOSTO 2017

S/E

02



