



Ciudad Real
AYUNTAMIENTO

ÁREA DE GOBIERNO DE ECONOMÍA Y HACIENDA, URBANISMO E INFRAESTRUCTURAS
CONCEJALÍA DE URBANISMO Y PROMOCIÓN ECONÓMICA
SERVICIO DE PLANEAMIENTO Y OFICINA DE SUPERVISIÓN DE PROYECTOS



MODIFICACION Nº20 DEL PGOU CIUDAD REAL
MODIFICACIÓN Y PERMUTA DE PARCELAS DE CALIFICACIÓN
ZONA VERDE Y DOTACIONAL POLIVALENTE

Arquitecto Municipal
Ramón Sánchez-Valverde Cornejo

agosto 2024



INDICE

1. MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA.....	3
1.1. ANTECEDENTES.....	3
1.1.1. El Plan General Vigente y su desarrollo.....	3
1.1.2. Legislación y normativa de aplicación.....	3
1.1.3. Estudio, informe o evaluación de impacto ambiental.....	3
1.2. JUSTIFICACIÓN DETALLADA DE LA MODIFICACIÓN.....	4
1.2.1. Justificación de la modificación en la legislación urbanística y territorial.....	4
1.2.2. Antecedentes Administrativos de la Modificación. Instrucción y acuerdo de iniciación...	5
1.3. IDENTIFICACIÓN DE LOS ÁMBITOS AFECTADOS.....	5
1.4. OBJETO, CONVENIENCIA Y JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN.....	8
1.4.1. Objeto.....	8
1.4.2. Conveniencia y justificación de la modificación.....	10
1.5. DETERMINACIONES DE LA MODIFICACION PROPUESTA.....	13
1.6. JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA.....	15
1.6.1. Justificación de la solución propuesta.....	15
1.6.2. Justificación de la categoría de suelo asignado.....	15
1.6.3. Justificación del cumplimiento de los artículos 31 del TRLOTAU, 21 y 24 de Reglamento de Planeamiento.....	15
1.6.4. Justificación del artículo 39 del TRLOTAU y 120 del Reglamento de Planeamiento....	15
1.6.5. Justificación del cumplimiento de los criterios y fines previstos en el Título I del TRLOTAU.....	16
1.6.6. Estudio económico y financiero.....	16
1.6.7. Catálogo de suelo público de uso residencial.....	16
1.7. TRAMITACIÓN.....	16
2. INFORME DE IMPACTO DE GÉNERO.....	17
3. DOCUMENTACION DE LA MODIFICACIÓN.....	19
4. ANEXO EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA.	



1. MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA.

En fecha 13 de mayo de 2024, la Junta de Gobierno Local, acuerda el inicio de los trabajos de redacción, elaboración y tramitación de la modificación de calificación de dos parcelas dotacionales a zona verde y una parcela de zona verde a dotacional de uso polivalente (genérico).

La redacción del documento se realiza Don Ramón Sánchez-Valverde Cornejo, Arquitecto municipal del Ayuntamiento Ciudad Real con el equipo del Servicio de Planeamiento, principalmente.

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 es de aplicación la siguiente legislación y sus modificaciones posteriores:

- 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).
- Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero, 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).

1.1.3. Estudio, informe o evaluación de impacto ambiental.

El carácter de la modificación no requiere Evaluación de Impacto Ambiental regulado en el artículo 6 de la Ley 2/2020¹.

No obstante, aunque la Ley de Ordenación del Territorio, exceptúa una serie de procedimientos y evalúa la incidencia sobre el territorio de las actividades y usos que programan las administraciones públicas según sus competencias en esta materia, es recomendable realizar la **Evaluación Ambiental Estratégica** conforme al artículo 5.2.a) de la Ley 2/2020, a los efectos de mayor seguridad en el procedimiento y además justificar la incidencia de la modificación del planeamiento tiene en la actuación propuesta.

En consecuencia, las modificaciones de planeamiento urbanístico deben tramitarse conforme establece la Sección Segunda procedimiento de **Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada** (EAES) para la emisión de "informe ambiental estratégico" (artículos del 30 al 35 de la Ley 2/2020).

- La presente modificación no clasifica nuevo suelo urbano ni urbanizable, por lo que la superficie de estos suelos no se incrementa.
- No modifica la clasificación del suelo en Espacios Naturales Protegidos ni pertenecientes a la Red Natura 2000.
- No afectan a áreas protegidas en los términos previstos en la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad, y en la Ley 9/1999, de 26 de mayo,

¹ Ley 2/2020, de 7 de febrero, de **Evaluación Ambiental de Castilla-La Mancha**. DOCM 30, de 13 de febrero de 2020.



de conservación de la naturaleza, y en definitiva a la clasificación del suelo en Espacios Naturales Protegidos ni pertenecientes a la Red Natura 2000.

- No modifica la clasificación de vías pecuarias, montes de utilidad pública ni terrenos clasificados como Suelo Rústico con Protección Natural, ya que los terrenos que se modifican están clasificados como Suelo Urbano Consolidado.

No concurren ninguna de las circunstancias previstas en los artículos 39.8 y 39.9 del TRLOTAU.

Por el carácter de la modificación, esta modificación se aprobará inicialmente por el pleno Ayuntamiento, una vez concluidos los trámites de información pública y concertación interadministrativa incluido el procedimiento medioambiental, conforme al 38.3 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...".

Conforme al artículo 117 del RPLOTAU, se establece "*la innovación de las determinaciones de la ordenación urbanística (OU) se efectuará mediante la revisión o la modificación de éstas en los términos previstos en este Reglamento.*"

Esta modificación de las calificaciones, no supone la reconsideración total de la ordenación urbanística al afectar a dos ámbitos concretos no suponiendo la reconsideración global del modelo de ciudad establecido en el PGOU aprobado.

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

Al afectar a la calificación de zonas verdes, se tramitará conforme al artículo 39.3 del TRLOTAU, donde se determina:

"3. La innovación de un Plan que comporte una diferente calificación, zonificación o uso urbanístico de las zonas verdes o espacios libres anteriormente previstos, requerirá previo informe favorable de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, el cual se referirá a su vez a todos los contenidos que deban ser objeto de informe por la consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística, así como dictamen del Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha."

De igual manera se establece en el artículo 120 del RPLOTAU.

Este procedimiento de modificación se ajusta a lo establecido en el artículo 41 del TRLOTAU y 119, 120.5 y 152 del Reglamento de Planeamiento de Castilla-La Mancha.

La modificación planteada, afecta a la calificación de la ordenación detallada, con su tramitación consiguiente que dada la modificación de las zonas verdes requerirá la aprobación inicial del Ayuntamiento e informe de la CROTU, así como dictamen del Consejo Consultivo para la aprobación definitiva por el Pleno del Ayuntamiento.



1.2.2. Antecedentes Administrativos de la Modificación. Instrucción y acuerdo de iniciación.

A la vista de la comunicación de los concejales de Servicios a la Ciudad y Urbanismo y Promoción Económica, en relación a Modificación del Plan General de Ordenación Urbana para realizar la permuta de parcelas municipales que conlleva el cambio de calificación de zona verde a dotacional y de dotacional a zona verde, la primera en el Polígono Industrial de Larache y la segunda en la unidad de ejecución UE-MIG, ya desarrollada e incorporada al suelo urbano, se procede al análisis y propuesta de modificación del PGOU.

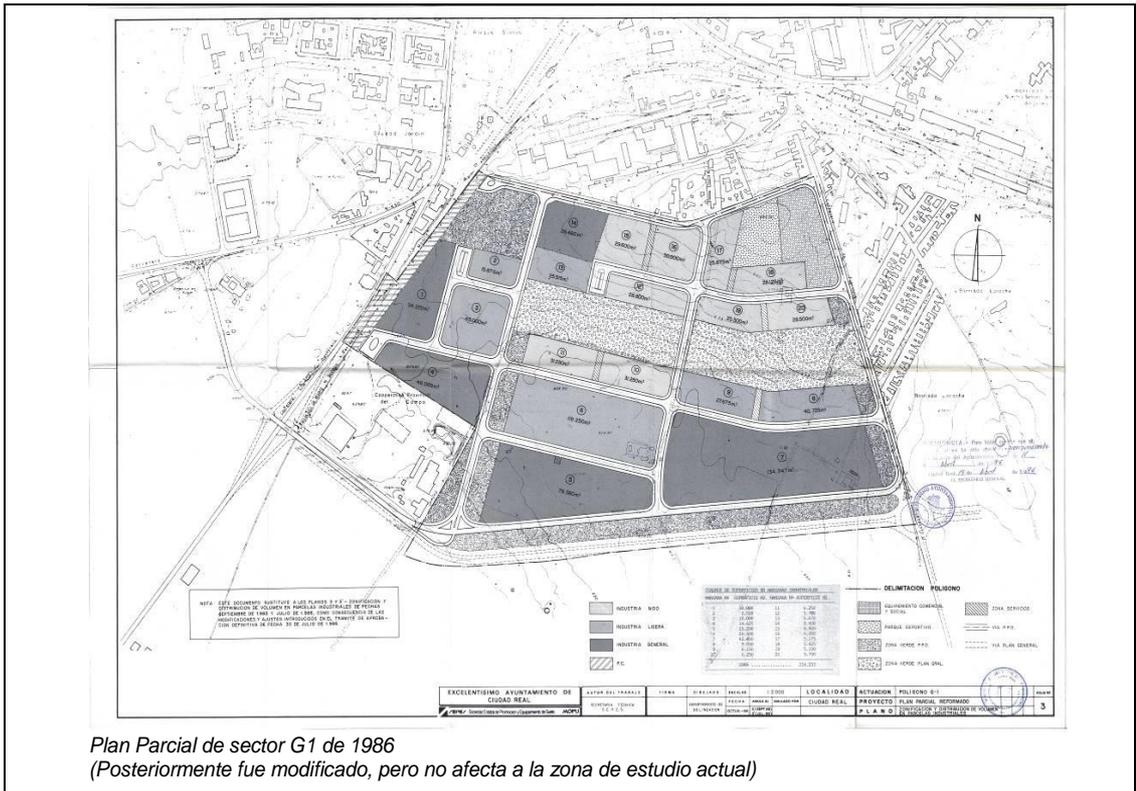
Se emite informe y en fecha 13 de mayo de 2024, la Junta de Gobierno Local, acuerda el inicio de los trabajos de redacción, elaboración y tramitación de la modificación de una parcela de zona verde a dotacional polivalente y de dos parcelas dotacionales polivalentes a zona verde, la primera en el Polígono Industrial de Larache y la segunda en la unidad de ejecución UE-MIG.

1.3. IDENTIFICACIÓN DE LOS ÁMBITOS AFECTADOS.

Como se justificará en los apartados siguientes, la modificación identifica dos ámbitos donde concurren los intereses públicos que motivan la modificación del PGOU presente.

D.1. Modificación de parcela de Zona Verde y Espacios Libres a Dotacional Polivalente.

La parcela incluida en el polígono de Industrial de Larache, proviene del polígono G1 desarrollado a finales de los ochenta del siglo pasado y desarrollado por SEPES por el sistema de expropiación. De esta actuación se realiza la ordenación del ámbito de actuación.



En la parcela a modificar como dotacional, alberga el Punto Limpio de Ciudad Real desde hace más de treinta años, que se ha consolidado como un espacio de recogida selectiva para el ciudadano en una zona donde de fácil acceso al ciudadano y de referencia en la ciudad.



Esta parcela tiene las siguientes determinaciones:

Localización:	Calle Villarrubia de los Ojos, s/n
Referencia catastral:	9647235VJ1194N0001RU
Superficie del suelo:	10.477,00 m ² _s
Superficie construida:	0,00 m ² _t
Uso en aplicación del PGOU:	Dotacional Público Zonas Verdes y espacios Libres.



D.2. Modificación de parcelas Dotacionales a Zona Verde (Parcelas A y B).

Las dos parcelas objeto de modificación son el fruto del desarrollo establecido del Programa de Actuación Urbanizadora de la Unidad de Ejecución MIG (UE-MIG), donde la Ordenación Detallada fue aprobada definitivamente el 6 de mayo de 2004.

Del desarrollo de la ordenación se identifican las dos parcelas de dotacionales que suman 12.324,45 m² estando su ubicación en un entorno de zonas verdes. Estas parcelas están sin edificar ni hay previsión de ocupación a corto plazo para usos dotacionales.

Parcela A:

Localización:	Avenida Países Bálticos, 1
Referencia catastral:	1148301VJ2114N0001MP
Superficie de la parcela:	9.353 m ² _s
Edificabilidad:	0 m ² _t
Uso en aplicación del PGOU:	Dotacional Público Polivalente
Tipología:	Bloque aislado de Servicios y Equipamientos, BLQ SE





Parcela B:

Localización: Avenida Países Bálticos, 5
Referencia catastral: 1148303VJ2114N0001KP
Superficie de la parcela: 2.786 m²_s
Edificabilidad: 0,00 m²_t
Uso en aplicación del PGOU: Dotacional Público Polivalente
Tipología: Bloque aislado de Servicios y Equipamientos, BLQ SE



Estas dos parcelas, están en un entorno de zonas verdes ejecutadas y en su perímetro hay viales de baja intensidad de tráfico, en una zona residencial de baja densidad.

ZONAS	SUPERFICIE m ²	COEF. EDIFIC. (m ² /m ² _s)	TECHO EDIFIC. (m ²)
UAD-4	16.379,42	0,00	12.941,47
BLQ1-VPO	10.280,51	1,664	17.122,42
BLO-1 LIBRE	26.165,87	1,558	40.772,11
TOTAL	50.837,80		70.836,00
ZONA VERDE	17.544,20 (-1.152,54) ²		
EQUIPAMIENTO	12.224,45		
VIARIO	37.888,98 (-2.212,32) ²		
ZONA AFECTADA NUEVO TRAZADO CTRA. VALDEPENAS Y ACCESO AUTOVIA	1.104,77 VALDEP		
TOTAL	119.800,00		

MANZANA-1	ORDENACION INICIAL	ORDENACION DEFINITIVA	DIFERENCIA
USO RESIDENCIAL	26.165,87m ²	26.165,87m ²	---
ZONA VERDE	4.086,83	3.597,86	-489,27
ACERADO	2.847,87	2.613,29	-234,67
ENLACE AUTOVIA	201,15	540,89	+339,65
TOTAL	33.098,97m²	32.917,48m²	-179,05m²

MANZANA-2	ORDENACION INICIAL	ORDENACION DEFINITIVA	DIFERENCIA
USO RESIDENCIAL	7.193,98m ²	7.193,98m ²	---
ZONA VERDE	1.603,59	1.274,36	-329,23
ACERADO	2.048,24	2.350,88	+311,82
ENLACE AUTOVIA	537,60	613,07	+76,47m ²
TOTAL	11.394,09m²	11.393,29m²	-0,79m²

Entregado en mano: 25/01/04

PROGRAMA DE ORDENACION URBANIZADORA DE UEMIG
PROYECTO DE URBANIZACION

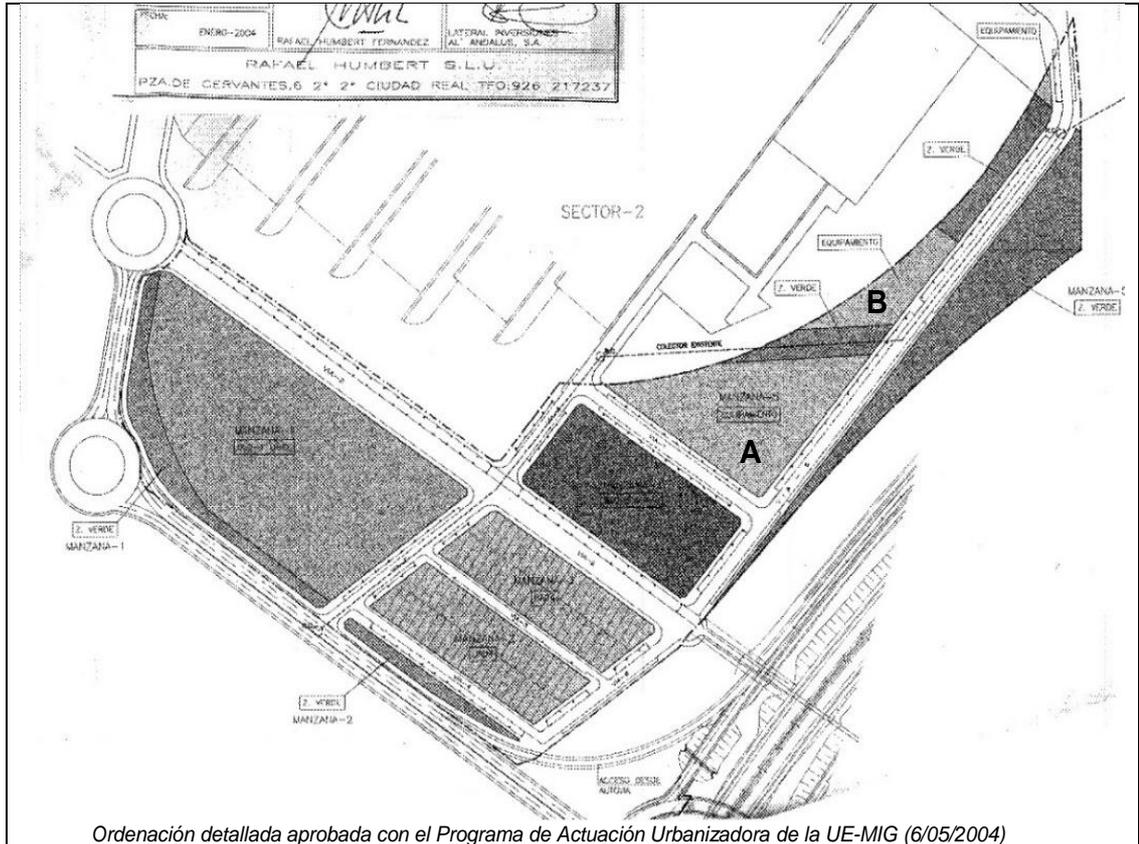
SITUACION: UNIDAD DE EJECUCION UEMIG, CIUDAD REAL

PLANO DE: ORDENACION (ADAPTADA A LA AMPLIACION DE LA CARRETERA CR-415 Y ACCESO AUTOVIA) PLANO N.º: SUSTITUTO A: n.º 5

ESCALA: 1/2000 EL ARQUITECTO: LA PROYECTA:

PERSONA: ENERO-2004 RAFAEL HUMBERT FERNANDEZ LATERAL: INGENIERO DE AL. INGENIERO, S.A.

RAFAEL HUMBERT S.L.U.
PZA. DE CERVANTES, 6 2º 2ª CIUDAD REAL TFO: 926 217237



Ordenación detallada aprobada con el Programa de Actuación Urbanizadora de la UE-MIG (6/05/2004)

1.4. OBJETO, CONVENIENCIA Y JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN.

1.4.1. Objeto.

El Objeto de la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Ciudad Real, es el cambio de la calificación de una parcela de uso dotacional zona verde a dotacional polivalente y el cambio de dos parcelas con uso dotacional polivalente a dotacional zona verde, realizando una permuta de usos.

Las necesidades de unificar los usos y servicios que inciden en la ciudad y a sus habitantes, representa una demanda que la administración local debe valorar para un mejor servicio público y la ordenación del territorio, donde el desarrollo racional y equilibrado de las actividades de interés público garantiza la diversidad y complementariedad de éstas, asegurando tanto el óptimo aprovechamiento del recurso singular que representa el suelo como la suficiencia en la dotación y efectiva implantación de infraestructuras y servicios.

El planeamiento municipal no es un documento inamovible que no pueda tener en cuenta la demanda de la sociedad en su conjunto y las condiciones que:

- Favorezcan la mejora del mejor diseño urbano y de espacios públicos.
- La ordenación urbanística detallada y el trazado pormenorizado de la trama urbana, sus espacios públicos, dotaciones comunitarias y de redes de infraestructuras para el suelo urbano.
- La protección, gestión, ordenación y fomento del paisaje, en especial del urbano.



- La eficacia y mejora de los Servicios públicos, particularmente en la mejora de la eficiencia energética de las construcciones de los edificios públicos tanto de rehabilitación como de nueva construcción.

- El Planeamiento y las modificaciones que se planteen, deben considerar las estrategias de las tres dimensiones de sostenibilidad: social, económica y medioambiental e incorporarlas al diseño y planificación del ámbito a desarrollar en el futuro. Por tanto, el planeamiento y en nuestro caso el PGOU, debe evolucionar para conseguir estos objetivos.

Dicho lo anterior el objeto de esta modificación es la de mejorar los servicios públicos por un lado (Polígono industrial), y mejorar las zonas verdes unificándolas y dando un mejor servicio a la ciudad en parcelas sin uso en la actualidad ni previsiblemente en los próximos años. Con ello el Ayuntamiento mejora los recursos municipales, tanto en eficacia como en servicio público al ciudadano.

En la zona industrial, se pretende segregar una parte de la zona verde para usos dotacionales relacionados con la gestión de residuos y limpieza del Ayuntamiento de Ciudad Real y permutar la superficie por otras parcelas dotacionales con la condición de solar, ya que el ámbito de ubicación, una zona industrial, es el más idóneo para este tipo de usos de servicios a la ciudadanía además de una localización adecuada para su actividad en relación con la ciudad.



Parcela ZV a modificar la calificación (D1).

Como trámite que se está realizando simultáneamente, es la regularización de las parcelas catastrales, actualmente sin identificación, por lo que se hace la referencia de las fincas originales a la aprobación del Plan Parcial y proyecto de expropiación aprobado en el desarrollo del Sector G1.

Las parcelas dotacionales, está ubicadas en un entorno de uso predominante residencial, con dotaciones en su entorno (CEIP José María la Fuente y un Centro municipal de actividad educativa). Estas parcelas con el cambio de calificación y uso se integran en un ámbito cercano de zonas verdes y espacios libres lo que supone una mejora del entorno y una mejora sustancial de esta zona de la ciudad, donde el ciudadano puede disfrutar de este espacio integrado generando y aumentando una zona cuyos límites son la línea de ferrocarril de alta velocidad y una zona residencial favoreciendo a su vez los itinerarios peatonales, de ocio y deportivo de la ciudadanía, actuaciones ya previstas en la mejora de la ciudad utilizando los recursos y proyectos en los que el Ayuntamiento está involucrado.



Parcelas dotacionales (DOT) a modificar la calificación, D2 (A y B).

1.4.2. Conveniencia y justificación de la modificación.

La modificación propuesta es razonable por tener un objetivo claro como es la de mejorar los usos y los entornos urbanos donde se ubican las parcelas, donde la población

Por un lado, esta modificación pretende regularizar un uso consolidado como es la parcela ubicada en el polígono industrial, potenciando y desarrollando la Agenda Urbana de Ciudad Real², en particular los ejes de actuación:

- 03.003. Renaturalización de la ciudad y rehabilitación de espacios.
- 03.010. Recogida selectiva de residuos.

Con estos ejes se persiguen los objetivos de la agenda urbana de ordenar el suelo de manera compatible con su entorno territorial, mejorar las infraestructuras verdes y azules y vincularlas con el contexto natural, fomentar el ciclo de los materiales, reducir los residuos y favorecer su reciclaje y recogida selectiva de residuos.

Así mismo, desde el Ayuntamiento se potencia la economía circular para PYMES y emprendedoras/es de Ciudad Real³.

Por otro lado, se pretende desarrollar los usos compatibles de las zonas verdes del entorno con el uso de la zona industrial, con unas actuaciones integradoras e innovadoras en Ciudad Real como el Bosque Miyawaki en una zona próxima y mejora de los espacios compatible con el ocio y disfrute de las zonas verdes y espacios libres del entorno.

La modificación de las dos parcelas dotacionales en zona verde, mejora la integración de los espacios ya desarrollados como zonas verdes aumentando su superficie interconectada creando un verdadero núcleo "verde" para mejor beneficio de la población.

Hay que añadir, que una de las motivaciones municipales se enmarca dentro del Plan de Acción de la Agenda Urbana de Ciudad Real, donde a través de la participación de todos los actores clave convocados en la elaboración de la Agenda Urbana, se ha realizado un ejercicio de cocreación de la estrategia de la ciudad, dando lugar a cuatro retos estratégicos de consenso que se incorporan como ejes vertebradores de la Agenda Urbana de Ciudad Real:

² <https://www.ciudadreal.es/servicios-municipales/medio-ambiente/agenda-urbana.html>

³ https://www.ciudadreal.es/documentos/medioambiente/GUIA_DE_ECONOMIA_CIRCULAR.pdf



- 1.- Calidad de vida para las familias.
- 2.- Ciudad verde, sostenible y de economía circular.
- 3.- Destino turístico sostenible El Quijote.
- 4.- Desarrollo económico, industrial, logístico e I+D+i.

Este Plan de Acción de la Agenda Urbana de Ciudad Real se ha creado atendiendo a cada uno de los retos que tiene la ciudad, permitiendo reflexionar de forma original sobre qué estrategias llevarán al municipio a conseguir una mejor posición de sostenibilidad y contribución a los Objetivos de Desarrollo Sostenible de la ONU.

Es un documento estratégico de planificación que recoge, agrupado en torno a 4 retos y 8 ejes estratégicos, 80 acciones que provienen desde la continuidad de proyectos estratégicos iniciados con anterioridad al plan y nuevas acciones que han surgido desde una reflexión participada y de consenso con diferentes actores clave de la ciudad.

El objetivo final, es mantener el estándar existente en la ciudad mejorando su funcionalidad de los ámbitos afectados sin disminución de las dotaciones existentes de servicio al ciudadano.

Extrayendo de los objetivos de la Agenda Urbana de Ciudad Real, podemos destacar los objetivos que inciden en la modificación propuesta.

a. Modificación de zona verde a dotacional.

- OAU 04. Hacer una gestión sostenible de los recursos y favorecer la economía circular.

...

OE 4.4. Reducir los residuos y favorecer su reciclaje.

- 03.005. Campañas de sensibilización en reciclaje.
- 03.010. Recogida selectiva de residuos.
- 07.001. Plan de Economía Circular.

b. Modificación de dotacional a zona verde.

- OAU 03. Prevenir y reducir los efectos del cambio climático y mejorar la resiliencia.

OE 3.3. Mejorar la resiliencia frente al cambio climático.

- 03.001. Línea Verde Smart City Ciudad Real.
- 03.002. Guía de buenas prácticas de sostenibilidad.
- 03.003. Renaturalización de la ciudad y rehabilitación de espacios.
- 04.008. Ciudad peatonal arbolada.

La parcela ubicada en la zona industrial, es idónea, por centralizar en una zona industrial la recogida y gestión de residuos lugar donde se realiza desde hace muchos años y la propuesta municipal es mejorar esta gestión acorde con la programación establecida con la agenda urbana y las necesidades de gestión municipal y de servicio al ciudadano. La alternativa sería desplazar este punto limpio a las afueras de la ciudad en el centro de "Cabeza de Palo", lo cual plantea una dificultad mayor de acceso y de servicio a la ciudadanía y de la gestión de residuos por lo que un "Punto Limpio" en la ciudad es muy recomendable todo ello en consecuencia de la Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular⁴.

⁴ [Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular](#) (BOE 85, de 9 de abril de 2022)



Esta parcela no ha tenido actuación alguna como zona verde y por tanto no figura en las actuaciones de mantenimiento de las zonas verdes, por lo que el cambio, permuta, propuesta mejoraría la superficie disponer en condiciones de ser usada y ocupada por la ciudadanía en la zona propuesta.

Esta parcela pasaría de ser calificada como Dotacional Público Zonas Verdes y Espacios Libres a Dotacional Público Polivalente (Dotacional de Equipamientos, DE, según Reglamento de Planeamiento⁵ y sus modificaciones).

Las parcelas dotacionales, están ubicadas en una zona residencial y con zonas ajardinadas y espacios libres en su entorno, con lo que con la modificación planteada (permuta de calificación), se obtiene una mayor superficie de zonas verdes y mejora sustancialmente zona creando una verdadera zona verde continua y no disgregada y sin conexiones entre ellas. Las actuaciones posteriores irán encaminada al tratamiento de estas dos parcelas e incluso el entorno próximo para sus conexiones con el resto de la ciudad.

En la permuta de las parcelas se incrementa la superficie de Zonas Verdes en una superficie de 1.717,83 m².

Procedemos por tanto a una permuta de superficies quedando incrementada la zona verde.

La suma de estas parcelas tendría la consideración de "Parque" conforme al artículo 24 del Reglamento de Planeamiento, cumpliendo la superficie mínima de una hectárea y media, 15.000 metros cuadrados, y permitiendo inscribir un círculo de 100 metros de diámetro, por lo que esta zona obtiene una nueva categoría.

Al ser calificadas como dotacionales públicas, carecen de aprovechamiento lucrativo por lo que no existe variación e incrementos de aprovechamientos susceptibles de valorar a efectos de cesiones y demás determinaciones que pudieran aplicarse conforme al artículo 39.2 del TRLOTAU.

⁵ Decreto 248/2004, de 14 09 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 (DOCM 179 de 28 de septiembre de 2004)



1.5. DETERMINACIONES DE LA MODIFICACION PROPUESTA.

Se propone la siguiente modificación:

La modificación afecta a varias parcelas de una de uso zona verde y espacios libres y dos de uso dotacional público polivalente, y se pretende permutar las calificaciones y los usos asignados.

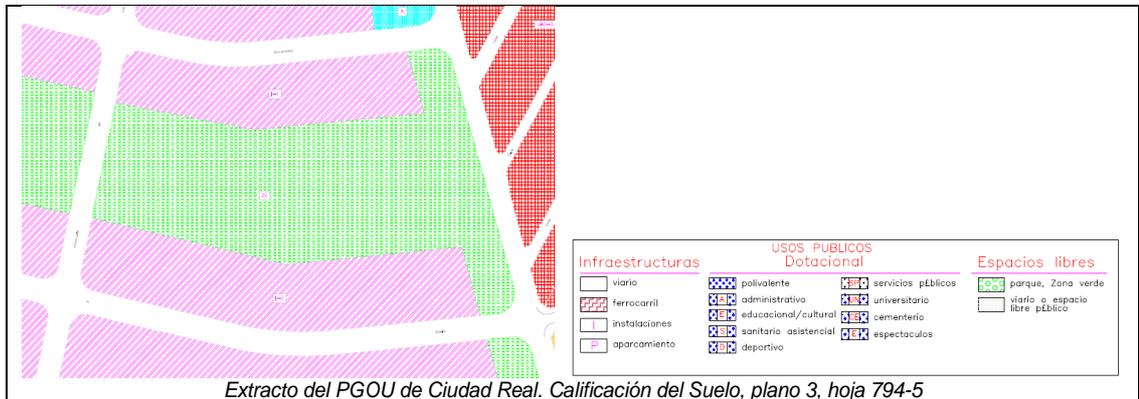
Este cambio en la calificación tiene, además, la oportunidad de regularizar los usos existentes y dar opciones de optimizar los usos de las parcelas con el entorno y los usos y actividades permitidos en el PGOU.

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

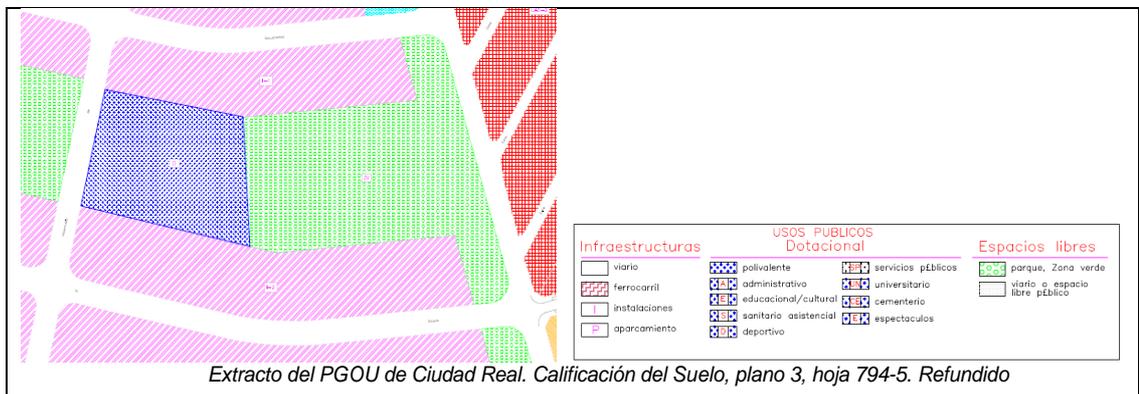
Se modifica la calificación:

D.1. MODIFICACIÓN DE PARCELA DE ZONA VERDE Y ESPACIOS LIBRES A DOTACIONAL POLIVALENTE.

De: Dotacional Pública Zona Verde y Espacios Libres de Sistema General.



A: Dotacional Público Polivalente.

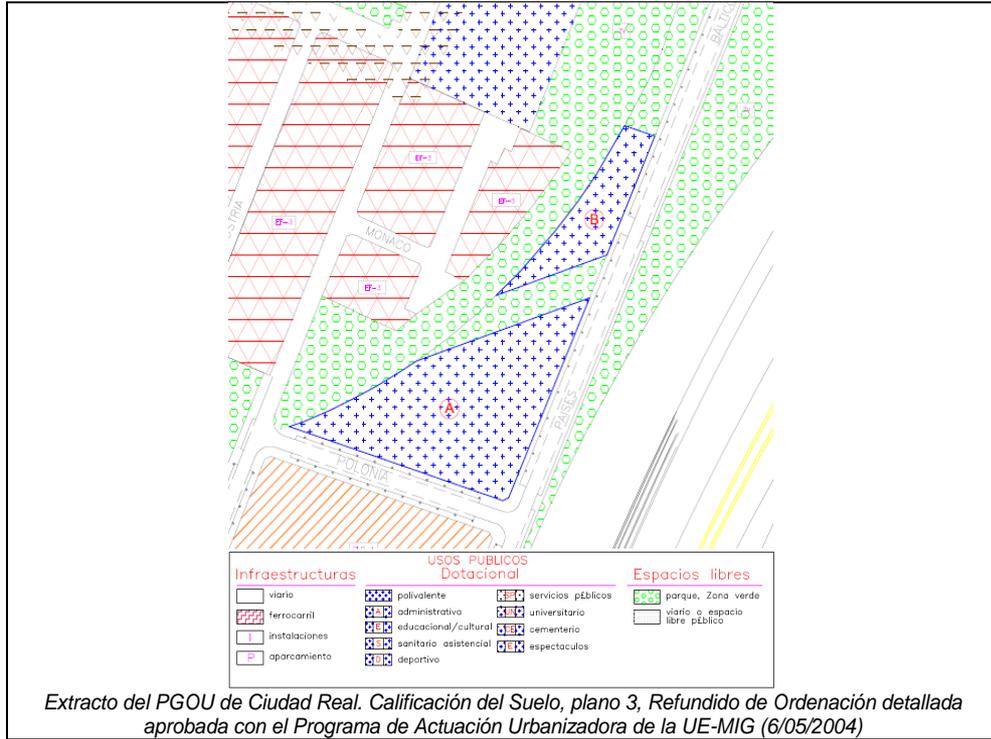


La construcción es de tipología "BLQ SE". Es de aplicación la Normas del Plan General de Ciudad Real fundamentalmente el artículo 2.2.3.1.b) y las condiciones particulares de este tipo de edificación se indican en el Título XI, Cap. III.

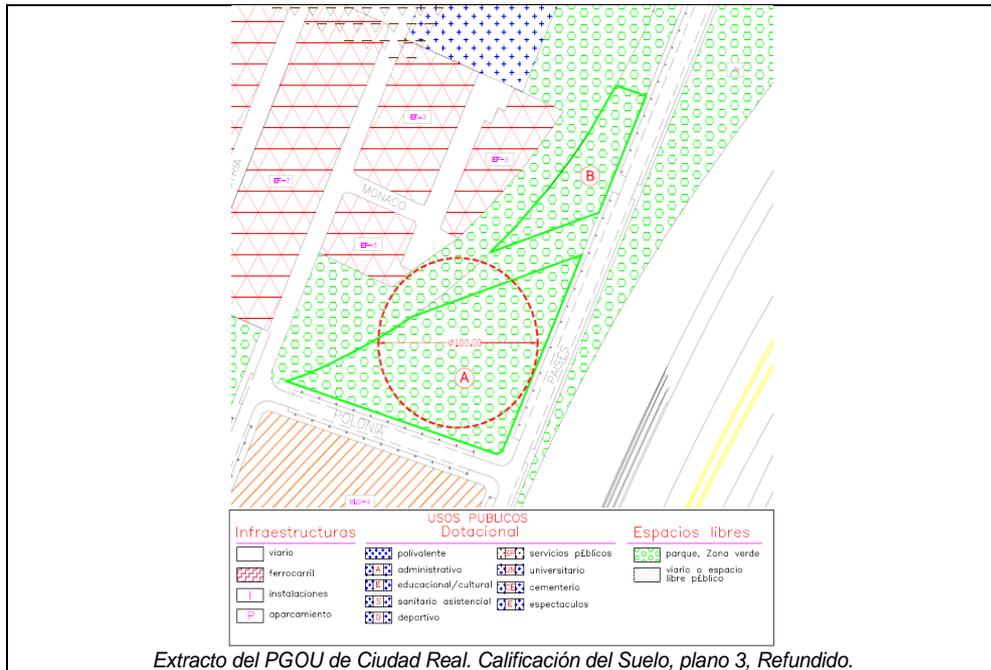


D.2. MODIFICACIÓN DE PARCELAS DOTACIONALES POLIVALENTES A ZONA VERDE (PARCELAS A Y B).

De: Dotacional Pública Polivalente (parcelas A y B).



A: Dotacional Pública Zona Verde y Espacios Libres de Sistema General (parcelas A y B).





Es de aplicación la Normas del Plan General de Ciudad Real fundamentalmente el artículo 2.2.2.3.D), y 2.2.2.4.IV), donde las condiciones particulares de este tipo de uso se indican en el Título X, Capítulo V.

1.6. JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA.

1.6.1. Justificación de la solución propuesta.

La modificación del PGOU, afecta a dos parcelas, una calificada como zona verde y espacio libre de sistema general y dos parcelas de uso dotacional polivalente proveniente de las cesiones dotacionales en el desarrollo de la UE-MIG, ya incorporada al suelo urbano consolidado.

La modificación, tal y como se ha indicado en el apartado anterior, se limita a una permuta de calificaciones en dos ámbitos de la ciudad mejorando ambos usos definidos con la modificación presente en su relación con la ciudad y servicio a la ciudadanía.

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.

Al afectar a la calificación de zonas verdes, se tramitará conforme al artículo 39.3 del TRLOTAU, donde se determina:

“3. La innovación de un Plan que comporte una diferente calificación, zonificación o uso urbanístico de las zonas verdes o espacios libres anteriormente previstos, requerirá previo informe favorable de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, el cual se referirá a su vez a todos los contenidos que deban ser objeto de informe por la consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística, así como dictamen del Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha.”

De igual manera se establece en el artículo 120 del RPLOTAU.

Este procedimiento de modificación se ajusta a lo establecido en el artículo 41 del TRLOTAU y 119, 120.5 y 152 del Reglamento de Planeamiento de Castilla-La Mancha.

La modificación planteada, afecta a la calificación de la ordenación estructural, con su tramitación consiguiente que dada la modificación de las zonas verdes requerirá la aprobación inicial del Ayuntamiento e informe de la CROTU, así como dictamen del Consejo Consultivo.

La innovación de la ordenación propuesta no representa incremento de aprovechamiento respecto a las previsiones del planeamiento anterior.

La alteración del Plan propuesta no supone reclasificación de suelo rústico, manteniéndose la clasificación como suelo urbano consolidado asignada por el planeamiento en vigor (Plan Parcial y PGOU).



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 gráfica del PGOU.

Las determinaciones modificadas forman parte de las correspondientes a la ordenación detallada del Plan General desarrollado por el Plan Parcial, según se identifica en los planos que se adjuntan afectando a la calificación de la parcela.

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) 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.



2. INFORME DE IMPACTO DE GÉNERO.

2.1. DATOS GENERALES.

El presente informe se integra en el expediente de la MODIFICACIÓN PUNTUAL.

A la vista de la comunicación de los concejales de Servicios a la Ciudad y Urbanismo y Promoción Económica, en relación a Modificación del Plan General de Ordenación Urbana para realizar la permuta de parcelas municipales que conlleva el cambio de calificación de zona verde a dotacional y de dotacional a zona verde, la primera en el Polígono Industrial de Larache y la segunda en la unidad de ejecución UE-MIG, ya desarrollada e incorporada al suelo urbano, se procede al análisis y propuesta de modificación del PGOU.

2.2. DESCRIPCIÓN DEL OBJETO DE INTERVENCIÓN.

Se emite informe y en fecha 13 de mayo de 2024, la Junta de Gobierno Local, acuerda el inicio de los trabajos de redacción, elaboración y tramitación de la modificación de una parcela de zona verde a dotacional polivalente y de dos parcelas dotacionales polivalentes a zona verde, la primera en el Polígono Industrial de Larache y la segunda en la unidad de ejecución UE-MIG.

El Objeto de la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Ciudad Real, es el cambio de la calificación de una parcela de uso dotacional zona verde a dotacional polivalente y el cambio de dos parcelas con uso dotacional polivalente a dotacional zona verde, realizando una permuta de usos.

Las necesidades de unificar los usos y servicios que inciden en la ciudad y a sus habitantes, representa una demanda que la administración local debe valorar para un mejor servicio público y la ordenación del territorio, donde el desarrollo racional y equilibrado de las actividades de interés público garantiza la diversidad y complementariedad de éstas, asegurando tanto el óptimo aprovechamiento del recurso singular que representa el suelo como la suficiencia en la dotación y efectiva implantación de infraestructuras y servicios.

El planeamiento municipal no es un documento inamovible que no pueda tener en cuenta la demanda de la sociedad en su conjunto y las condiciones que:

- Favorezcan la mejora del mejor diseño urbano y de espacios públicos.
- La ordenación urbanística detallada y el trazado pormenorizado de la trama urbana, sus espacios públicos, dotaciones comunitarias y de redes de infraestructuras para el suelo urbano.
- La protección, gestión, ordenación y fomento del paisaje, en especial del urbano.
- La eficacia y mejora de los Servicios públicos, particularmente en la mejora de la eficiencia energética de las construcciones de los edificios públicos tanto de rehabilitación como de nueva construcción.
- El Planeamiento y las modificaciones que se planteen, deben considerar las estrategias de las tres dimensiones de sostenibilidad: social, económica y medioambiental e incorporarlas al diseño y planificación del ámbito a desarrollar en el futuro. Por tanto, el planeamiento y en nuestro caso el PGOU, debe evolucionar para conseguir estos objetivos.

2.3. JUSTIFICACIÓN DEL INFORME Y PERTINENCIA CON RESPECTO AL GÉNERO

El presente informe se emite en cumplimiento de lo establecido en el artículo 19 de la Ley Orgánica 3/2007, de 22 de marzo, para la igualdad efectiva entre mujeres y hombres, y el artículo 6.3 de la Ley 12/2010, de 18 de noviembre, de Igualdad entre mujeres y hombres de Castilla-La Mancha.



De acuerdo con la Ley 30/2003, de 13 de octubre, sobre Medidas para incorporar la valoración de impacto de género en las disposiciones normativas que elabore el Gobierno, y que supone la modificación de los artículos 22 y 24 de la Ley 50/1997, de 27 de noviembre, relativos a la iniciativa legislativa del Gobierno y del procedimiento de elaboración de los reglamentos, el informe de impacto de género tiene carácter preceptivo, pero no vinculante.

En el desarrollo de la Modificación Puntual, se observan las siguientes determinaciones:

- a) Diseño del ámbito en base a la igualdad de oportunidades, creando una “ciudad para todos” sin diferenciación en base al género, grupo de edad, etnia o estatus socioeconómico, contribuyendo a la cohesión social.
- b) Se mejora la trama urbana en la ciudad, permitiendo mejorar la calidad de vida de las personas que tienen responsabilidades de cuidado y, en especial, tener en cuenta las necesidades espaciales y urbanas de las mujeres en situación de vulnerabilidad.
- c) Planificar los espacios públicos, equipamientos y viviendas desde la perspectiva de género y en función de los roles de género, de manera que sea posible compatibilizar las tareas cotidianas del cuidado y el trabajo remunerado en tiempos mínimos, en las franjas horarias requeridas, en condiciones de comodidad y seguridad, y con costes económicos asumibles. Facilita la puesta en servicio de los inmuebles acogidos a la norma, y a su vez potencia los usos comerciales y residenciales. Al ser una actuación de mejora de las Normas Urbanísticas, se facilita la integración de esta zona con su entorno y la ciudad mejorándose los servicios públicos.
- d) Garantizar la percepción de seguridad en los espacios urbanos mediante una adecuada iluminación y la máxima visibilidad en todo momento, dando autonomía y libertad de movimiento a las mujeres para que usen y disfruten de la ciudad en igualdad de condiciones que los hombres, resolviendo la accesibilidad en los entornos urbanos para facilitar las tareas de cuidado de las mujeres, más allá de la normativa obligatoria y de la eliminación de barreras arquitectónicas. Se favorece una mejor integración de los elementos de mobiliario urbano y eliminación de obstáculos en la vía pública, incluso en el pasaje que de titularidad privada es de uso público y el acceso a los inmuebles afectados por la modificación propuesta.
- e) Se fomenta la participación pública, en la tramitación del expediente de modificación, con la publicación legalmente establecida en prensa y diario de Castilla-La Mancha, incluyéndolo en el Consejo Local de Ciudad y el acceso en la web municipal de la documentación incluso fuera del periodo de información pública para conocimiento y sugerencias posteriores.

2.4. PREVISIÓN DE EFECTOS SOBRE LA IGUALDAD DE GÉNERO.

Esta modificación del PGOU, no establece diferencias entre hombres y mujeres en la ordenación establecida y en su ejecución material.

La valoración del impacto de género es neutra, no siendo discriminatoria. Asimismo, se ha pretendido en la redacción de la norma, la utilización de un lenguaje administrativo neutro no sexista, usando términos genéricos que hacen referencia tanto a mujeres como a hombres, uso de abstractos, uso de pronombres, eliminación del artículo en sustantivos neutros, uso de dobles formas o uso de barras en su caso. El lenguaje empleado a lo largo del texto normativo es un lenguaje técnico, que no vulnera el principio de igualdad de oportunidades por razón de género.

Por lo anteriormente expuesto, los efectos de esta modificación puntual del Plan General se consideran positivos respecto del avance de la igualdad de oportunidades entre mujeres y hombres.



Ciudad Real
CONCEJALÍA DE
URBANISMO

Planeamiento y Oficina de Supervisión de Proyectos

3. DOCUMENTACION DE LA MODIFICACIÓN.

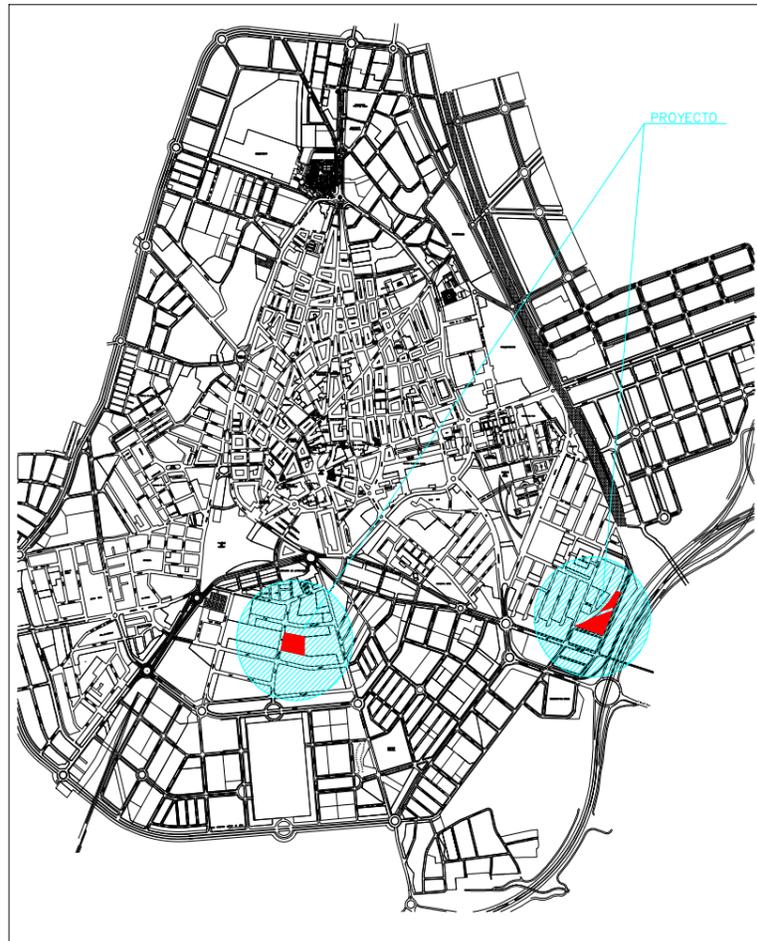
En aplicación del art. 39.9 del TRLOTAU y 121 del Reglamento de Planeamiento:

- Memoria informativa y justificativa.
- Planos identificando la situación actual, la propuesta y el refundido.

4. ANEXO EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA

En Ciudad Real, agosto 2024
El arquitecto municipal
Jefe de Servicio

PLANOS



SITUACIÓN



EMPLAZAMIENTO

EXCELENTISIMO AYUNTAMIENTO DE CIUDAD REAL



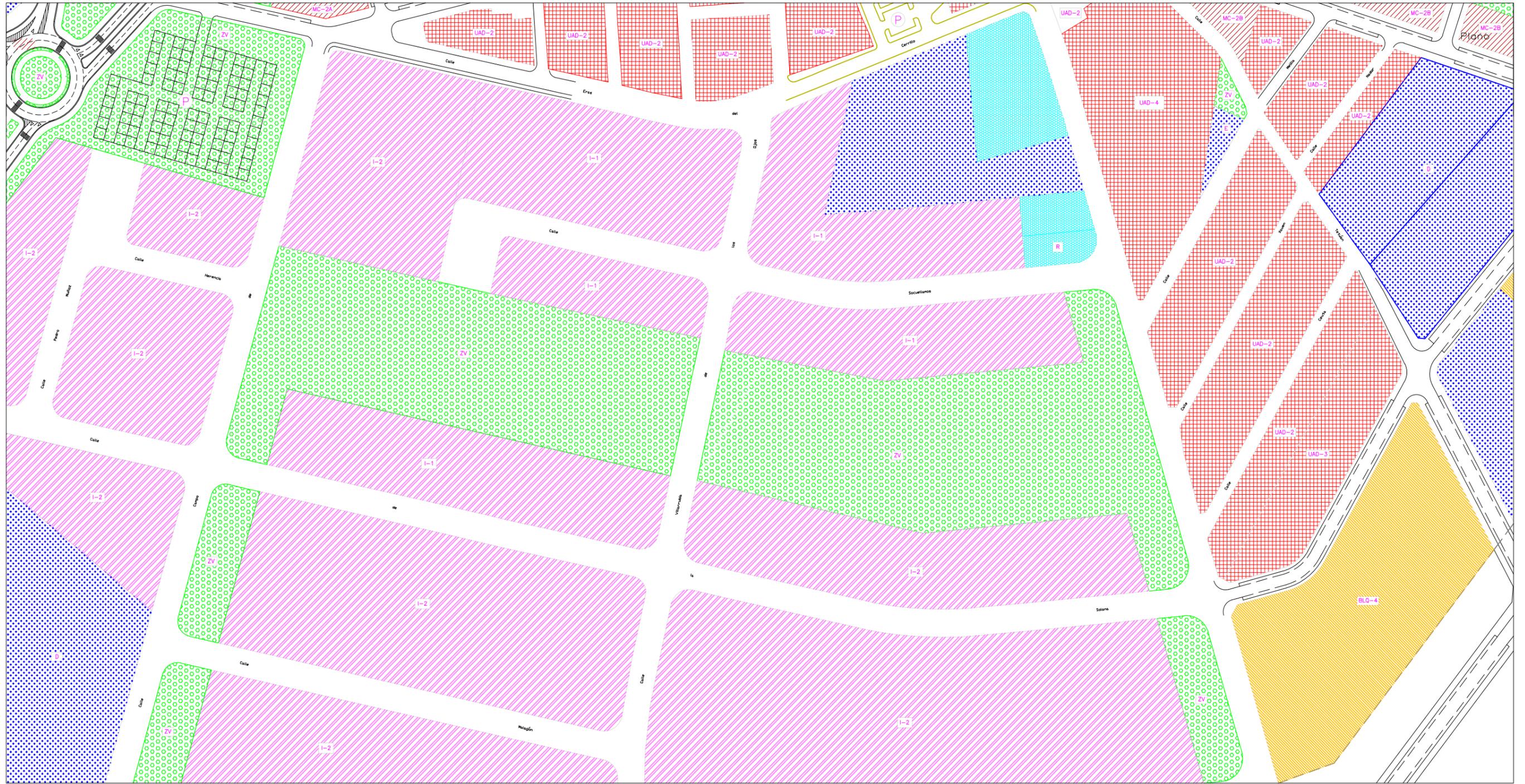
Concejalía de Urbanismo y Promoción Económica
 PLANEAMIENTO Y OFICINA DE SUPERVISIÓN DE PROYECTOS

Diligencias

Escala grafica 0 5 10 15 20 25

Dibujado Arquitecto
 E ARQUITECTO: RAMON SANCHEZ-VALVERDE CORNEJO

PROYECTO	MODIFICACIÓN Nº 20 DEL P.G.O.U. DE CIUDAD REAL. MODIFICACIÓN Y PERMUTA DE PARCELAS DE CALIFICACIÓN DE ZONA VERDE Y DOTACIÓN PÚBLICA POLIVALENTE	Fecha	Escala	Número
SITUACION	Ciudad Real	AGOSTO		
PLANO	SITUACIÓN	2024	S/E	01



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 pùblicos 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 pùblicos universitario cementerio espectaculos	Espacios libres parque, Zona verde viario o espacio libre pùblico	LAS CASAS CIUDAD REAL VALVERDE	PLAN GENERAL DE CIUDAD REAL CALIFICACION DEL SUELO EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CIUDAD REAL GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO	Escala 1/2.000 Fecha Abril-96 Plano 3 794-5
--	--------------------------------	---	---	---	---	--	--------------------------------------	--	--

EXCELENTÍSIMO AYUNTAMIENTO DE CIUDAD REAL
 Consejo de Urbanismo y Promoción Económica
 PLANTEAMIENTO Y OFICINA DE SUPERVISIÓN DE PROYECTOS

PLANO VIGENTE SEGÚN P.G.O.U. DE CIUDAD REAL

Dibujado: Arquitecto
 E. ARQUITECTO: RAMON SANCHEZ-VALVERDE CORNEJO

PROYECTO	MODIFICACIÓN Nº 20 DEL P.G.O.U. DE CIUDAD REAL. MODIFICACIÓN Y PERMUTA DE PARCELAS DE CALIFICACIÓN DE ZONA VERDE Y DOTACIÓN PÚBLICA POLIVALENTE	Fecha	AGOSTO 2024	Escala	s/E	Número	02
SITUACION	Ciudad Real						
PLANO	SITUACION						



EXCELENTISIMO AYUNTAMIENTO DE CIUDAD REAL



Concejalía de Urbanismo y Promoción Económica
 PLANEAMIENTO Y OFICINA DE SUPERVISIÓN DE PROYECTOS

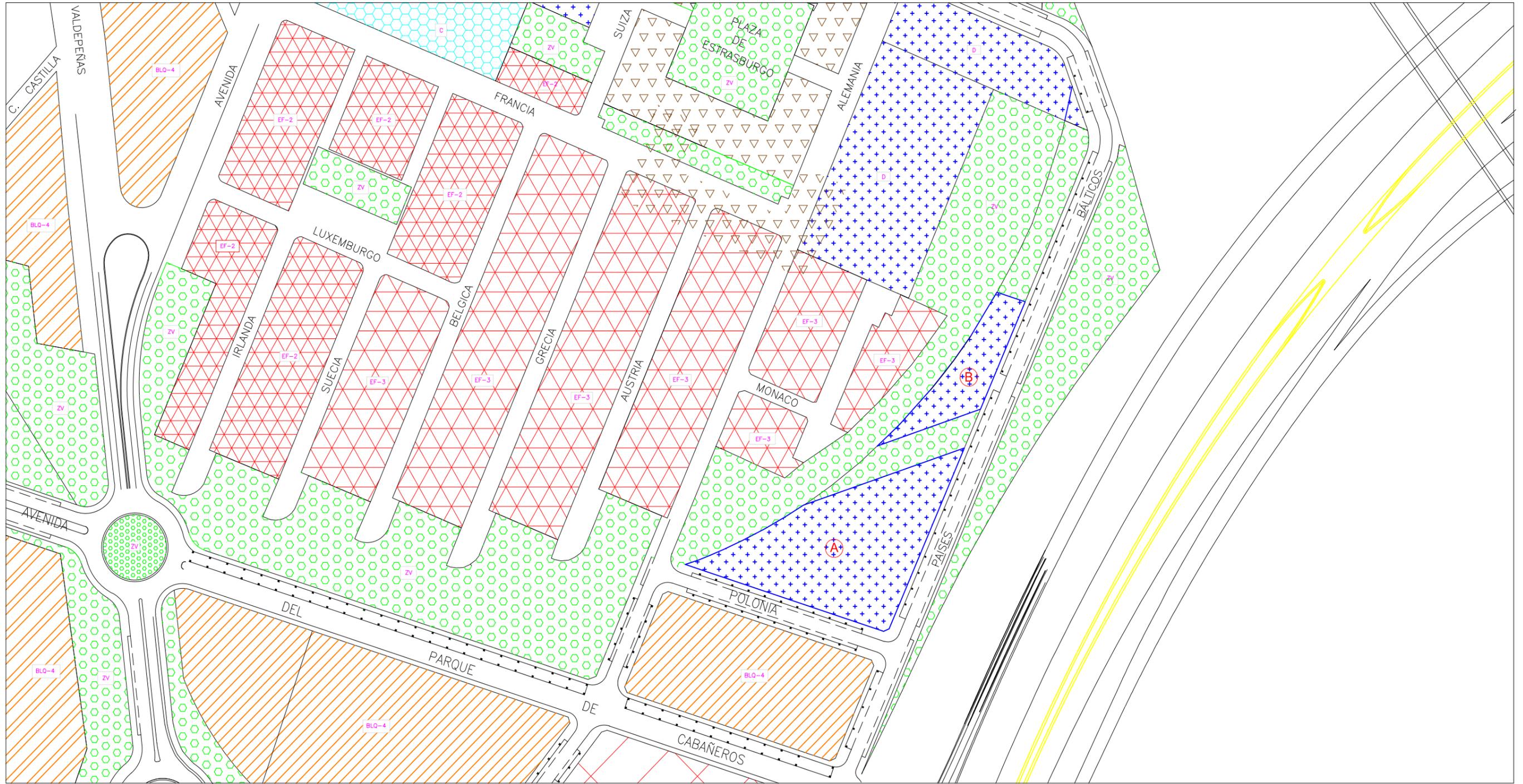
Diligencias:

Empty box for recording diligencias.

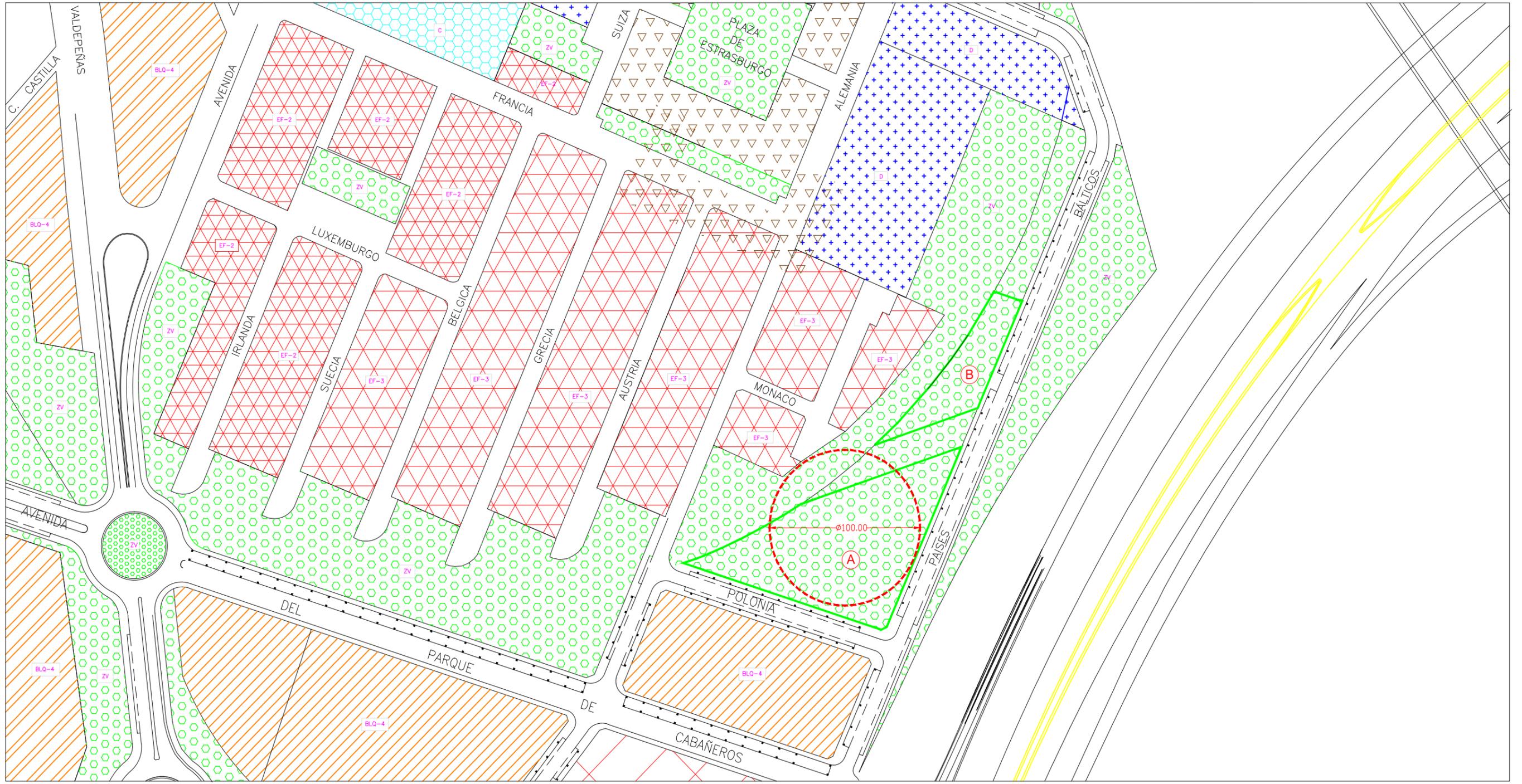
Escala grafica 0 5 10 15 20 25

Dibujado	Arquitecto
E	ARQUITECTO: RAMON SANCHEZ-VALVERDE CORNEJO

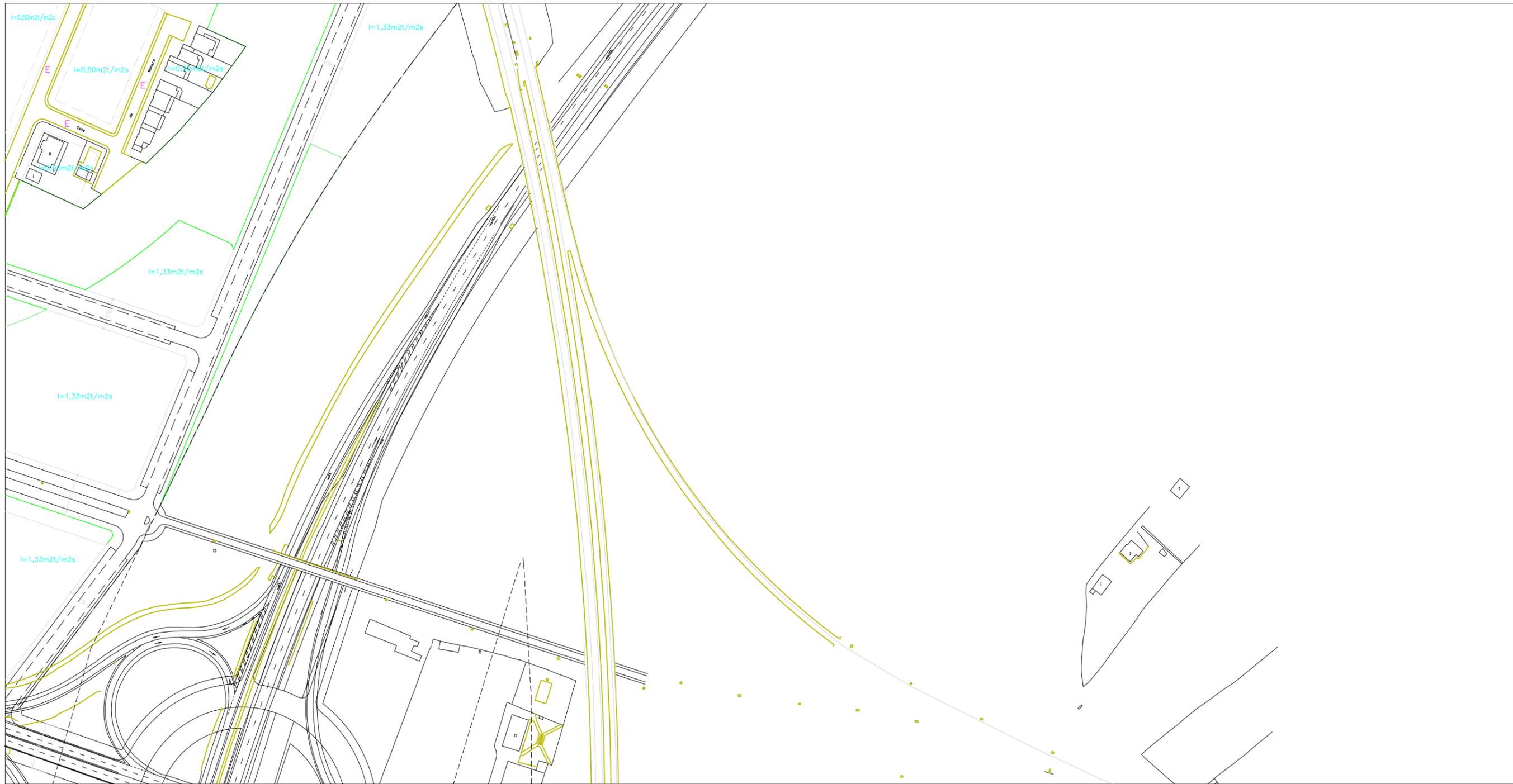
PROYECTO	MODIFICACIÓN Nº 20 DEL P.G.O.U. DE CIUDAD REAL. MODIFICACIÓN Y PERMUTA DE PARCELAS DE CALIFICACIÓN DE ZONA VERDE Y DOTACIÓN PÚBLICA POLIVALENTE	Fecha	Escala	Número
SITUACION	Ciudad Real	Agosto	S/E	06
PLANO	SUPERPOSICIÓN CON ORTOFOTO	2024		



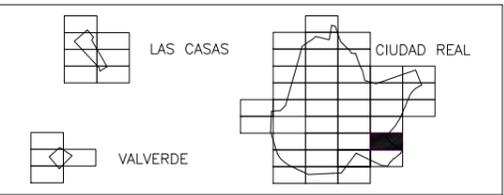
Vivienda residencial-MC residencial-UAD residencial-BLQ residencial-UAIS complementario de la vivienda	Industria industrial	USOS PRIVADOS Dotacional polivalente educacional/cultural sanitario asistencial deportivo religioso comercial oficinas hotelero espect culos servicios pùblicos estacion transformadora 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 pùblicos universitario cementerio espectaculos	Espacios libres parque, Zona verde viario o espacio libre pùblico	LAS CASAS CIUDAD REAL VALVERDE	PLAN GENERAL DE CIUDAD REAL CALIFICACION DEL SUELO ESCMO. AYUNTAMIENTO DE CIUDAD REAL GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO	Escala 1/2.000 Fecha Abril-96 Plano 3 REFUNDIDO 794 1y2	Dibujado Gerencia Municipal de Urbanismo Arquitecto Alejandro Moyano Gomez
--	--------------------------------	---	---	---	---	--	--------------------------------------	--	--	---



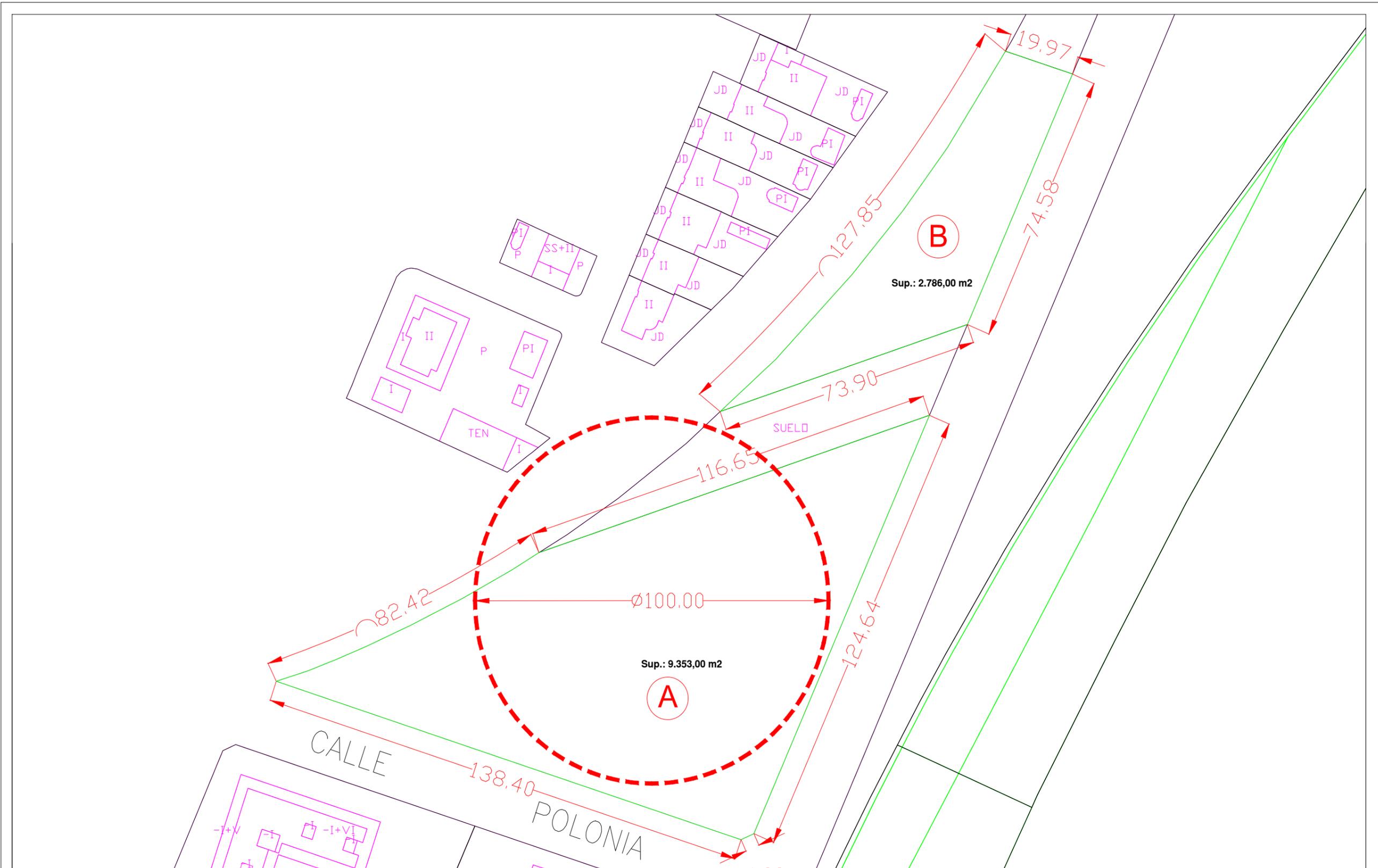
Vivienda residencial—MC residencial—UAD residencial—BLQ residencial—UAIS complementario de la vivienda	Industria industrial	USOS PRIVADOS Dotacional polivalente educacional/cultural sanitario asistencial deportivo religioso comercial oficinas hotelero espect culos servicios pÙblicos estacion transformadora 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 pÙblicos universitario cementerio espectaculos	Espacios libres parque, Zona verde viario o espacio libre pÙblico	LAS CASAS CIUDAD REAL VALVERDE	PLAN GENERAL DE CIUDAD REAL CALIFICACION DEL SUELO ESCMO. AYUNTAMIENTO DE CIUDAD REAL GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO	Escala 1/2.000 Fecha Abril-96 Plano 3 REFUNDIDO 794-1y2
--	--------------------------------	---	---	---	---	--	--------------------------------------	--	---



Límites		Ocupación		Volumen y Alturas					
	alineación		vuelo m ximo		planta baja H=4.00		entrepanta		ático
	divisoria de altura		retranqueo mínimo obligatorio		altura m xima de cornisa		superficie m xima edificable en mt.		superficie m xima edificable en m2l/m2s
	divisoria de parcela a efectos de edificabilidad		soportal obligatorio						
			pasaje obligatorio						



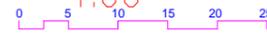
PLAN GENERAL DE CIUDAD REAL			
ALINEACIONES, VOLUMENES Y APROVECHAMIENTOS GLOBALES		Escala	Plano
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CIUDAD REAL		1/2.000	4
GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO		Fecha	795-2
		Abril-96	
Dibujado		Arquitecto	
Gerencia Municipal de Urbanismo		Alejandro Moyano Gomez	



EXCELENTISIMO AYUNTAMIENTO DE CIUDAD REAL

 *Concejalía de Urbanismo y Promoción Económica*
 PLANEAMIENTO Y OFICINA DE SUPERVISIÓN DE PROYECTOS

Diligencias:

Escala grafica 

Dibujado Arquitecto
 E ARQUITECTO: RAMON SANCHEZ-VALVERDE CORNEJO

PROYECTO	MODIFICACIÓN Nº 20 DEL P.G.O.U. DE CIUDAD REAL. MODIFICACIÓN Y PERMUTA DE PARCELAS DE CALIFICACIÓN DE ZONA VERDE Y DOTACIÓN PÚBLICA POLIVALENTE	Fecha	Escala	Número
SITUACION	Ciudad Real	Agosto	1:1000	10
PLANO	COTAS Y SUPERFICIES	2024		



EXCELENTISIMO AYUNTAMIENTO DE CIUDAD REAL



Concejalía de Urbanismo y Promoción Económica
 PLANEAMIENTO Y OFICINA DE SUPERVISIÓN DE PROYECTOS

A = Sup.: 9.353,50 m2
 B = Sup.: 2.786,50 m2

Escala grafica 

Dibujado Arquitecto
 E ARQUITECTO: RAMON SANCHEZ-VALVERDE CORNEJO

PROYECTO	MODIFICACIÓN Nº 20 DEL P.G.O.U. DE CIUDAD REAL. MODIFICACIÓN Y PERMUTA DE PARCELAS DE CALIFICACIÓN DE ZONA VERDE Y DOTACIÓN PÚBLICA POLIVALENTE	Fecha	Escala	Número
SITUACION	Ciudad Real	Agosto		
PLANO	SUPERPOSICIÓN CON ORTOFOTO	2024	1:1000	11

ANEXOS



Ciudad Real
AYUNTAMIENTO

Nº 2024/05-2

**CERTIFICADO
JUNTA DE GOBIERNO LOCAL**

Dña. MARIA DEL MAR SÁNCHEZ IZARRA, CONCEJALA - SECRETARIA DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DEL AYUNTAMIENTO DE CIUDAD REAL.

CERTIFICO: Que en la sesión **ORDINARIA** celebrada por la **JUNTA DE GOBIERNO LOCAL** de este Excmo. Ayuntamiento el día **13 de mayo de 2024**, acordó aprobar la propuesta que se transcribe a continuación:

76.- PROPUESTA URBANISMO PLANEAMIENTO Y OFICINA DE SUPERVISIÓN DE PROYECTOS. MODIFICACIÓN DE PARCELA DE CALIFICACIÓN ZONA VERDES A DOTACIONAL Y DE DOTACIONAL A ZONA VERDE.

Se da cuenta de la propuesta del siguiente tenor literal:

**“Número de Expediente de la Propuesta: AYTOCR2024/14117
Cargo que presenta la propuesta: Concejala de Urbanismo**

Visto el informe del Jefe de Servicio de Planeamiento y Oficina de Supervisión de Proyectos en relación a “Modificación de parcela de calificación zona verdes a dotacional y de dotacional a zona verde. Viabilidad de inicio de tramitación”, que a continuación se transcribe:

“

INFORME. VIABILIDAD DE INICIO DE TRAMITACIÓN.

En Ciudad Real, mayo de 2024

INFORME

A la vista de la comunicación de los concejales de Servicios a la Ciudad y Urbanismo

Documento firmado electrónicamente según legislación vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

Sede electrónica
<http://www.ciudadreal.es>

Pág. 1

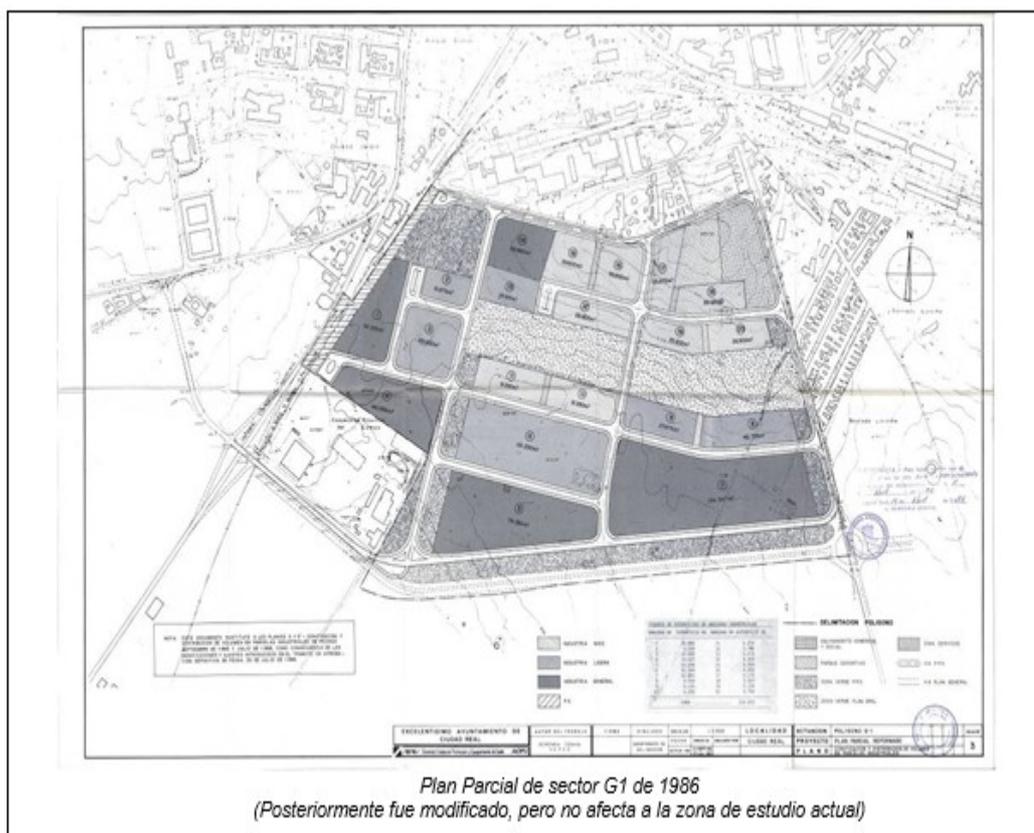


CERTIFICADO
JUNTA DE GOBIERNO LOCAL

y Promoción Económica, en relación a Modificación del Plan General de Ordenación Urbana para realizar la permuta de parcelas municipales que conlleva el cambio de calificación de zona verde a dotacional y de dotacional a zona verde, la primera en el Polígono Industrial de Larache y la segunda en la unidad de ejecución UE-MIG, ya desarrollada e incorporada al suelo urbano, se procede a emitir el presente informe.

A ANTECEDENTES.

La parcela incluida en el polígono de Industrial de Larache, proviene del polígono G1 desarrollado a finales de los ochenta del siglo pasado y desarrollado por SEPES por el sistema de expropiación. De esta actuación se realiza la ordenación del ámbito de actuación.

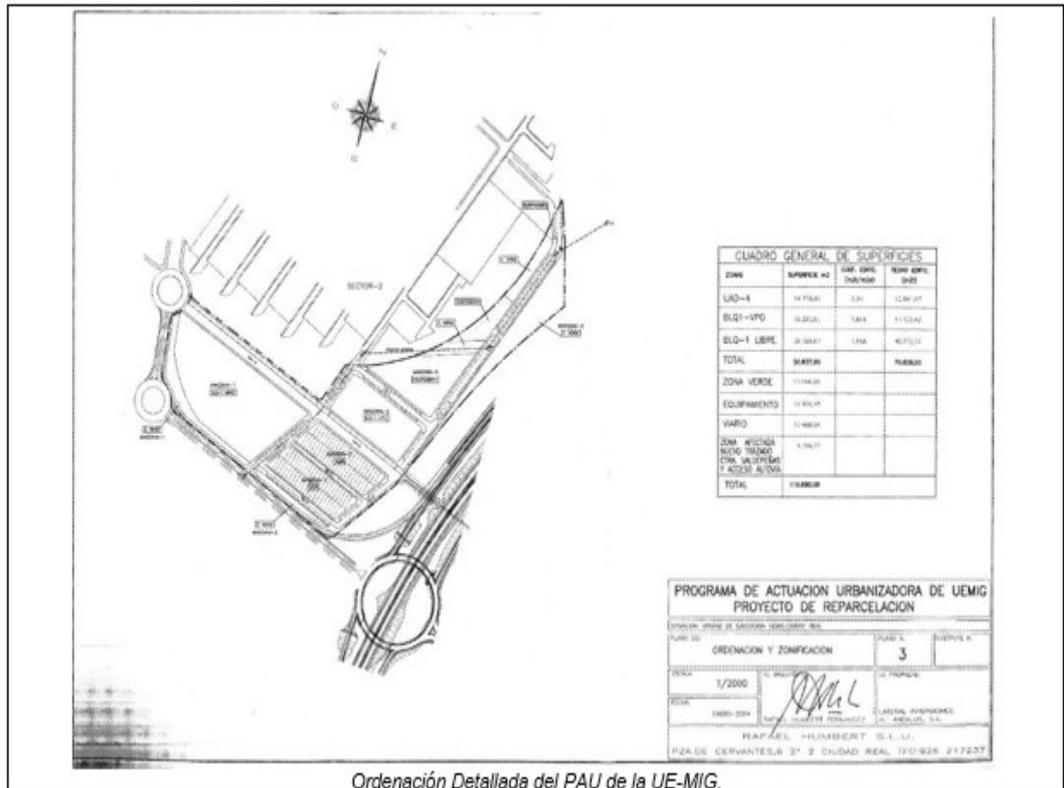


Documento firmado electrónicamente según legislación vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.



CERTIFICADO
JUNTA DE GOBIERNO LOCAL

La otra superficie considerada se obtuvo en el desarrollo de la Unidad de Ejecución, UE-MIG, cuyo Programa de Actuación Urbanizadora aprobado por acuerdo de Pleno de 30 de marzo de 2001.



Ordenación Detallada del PAU de la UE-MIG.

B) OBJETO.

Las necesidades de unificar los usos y servicios que inciden en la ciudad y a sus habitantes, representa una demanda que la administración local debe valorar para un mejor servicio público y la ordenación del territorio, donde el desarrollo racional y

Documento firmado electrónicamente según legislación vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

Documento firmado electrónicamente. Código Seguro de Verificación: nBq5U4Dob6WSKXITUv4s
Firmado por JEFE SERVICIO PLAN Y SUPERVIS PROY. RAMON SANCHEZ-VALVERDE CORNEJO el 24/09/2024 07:34:00
El documento consta de 48 página/s. Pagina 35 de 48
Documento firmado electrónicamente. Código Seguro de Verificación: 5N7Y0uHxWbhovvRuW3
Firmado por CONCEJALA PAR. CIUDADANA, INFORMATICA, AE M. MAR SANCHEZ IZARRA el 15/05/2024 10:36:32
Firmado por ALCALDE DEL AYTO. DE CIUDAD REAL FRANCISCO CAÑIZARES JIMÉNEZ el 15/05/2024 13:39:26
El documento consta de 13 página/s. Pagina 3 de 13



**CERTIFICADO
JUNTA DE GOBIERNO LOCAL**

equilibrado de las actividades de interés público garantiza la diversidad y complementariedad de éstas, asegurando tanto el óptimo aprovechamiento del recurso singular que representa el suelo como la suficiencia en la dotación y efectiva implantación de infraestructuras y servicios.

El planeamiento municipal no es un documento inamovible que no pueda tener en cuenta la demanda de la sociedad en su conjunto y las condiciones que:

- Favorezcan la mejora del mejor diseño urbano y de espacios públicos.
- La ordenación urbanística detallada y el trazado pormenorizado de la trama urbana, sus espacios públicos, dotaciones comunitarias y de redes de infraestructuras para el suelo urbano.
- La protección, gestión, ordenación y fomento del paisaje, en especial del urbano.
- La eficacia y mejora de los Servicios públicos, particularmente en la mejora de la eficiencia energética de las construcciones de los edificios públicos tanto de rehabilitación como de nueva construcción.
- El Planeamiento y las modificaciones que se planteen, deben considerar las estrategias de las tres dimensiones de sostenibilidad: social, económica y medioambiental e incorporarlas al diseño y planificación del ámbito a desarrollar en el futuro. Por tanto, el planeamiento y en nuestro caso el PGOU, debe evolucionar para conseguir estos objetivos.

Dicho lo anterior el objeto de esta modificación es la de mejorar los servicios públicos por un lado (Polígono industrial), y mejorar las zonas verdes unificándolas y dando un mejor servicio a la ciudad en parcelas sin uso en la actualidad ni previsiblemente en los próximos años. Con ello el Ayuntamiento mejora los recursos municipales, tanto en eficacia como en servicio público.

En la zona industrial, se pretende segregar una parte de la zona verde para usos dotacionales relacionados con la gestión de residuos y limpieza del Ayuntamiento de Ciudad Real y permutar la superficie por otras parcelas dotacionales con la condición de solar, ya que el ámbito de ubicación, una zona industrial, es el más idóneo para este tipo de usos de servicios a la ciudadanía además de una localización adecuada para su actividad en relación con la ciudad.

Documento firmado electrónicamente según legislación vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.



CERTIFICADO
JUNTA DE GOBIERNO LOCAL



Como trámite que se está realizando simultáneamente, es la regularización de las parcelas catastrales, actualmente sin identificación, por lo que se hace la referencia de las fincas originales a la aprobación del Plan Parcial y proyecto de expropiación aprobado en el desarrollo del Sector G1.

Las parcelas dotacionales, está ubicadas en un entorno de uso predominante residencial, con dotaciones en su entorno (CEIP José María la Fuente y un Centro municipal de actividad educativa). Estas parcelas con el cambio de calificación y uso se integran en un ámbito cercano de zonas verdes y espacios libres lo que supone una mejora del entorno y una mejora sustancial de esta zona de la ciudad, donde el ciudadano puede disfrutar de este espacio integrado generando y aumentando una zona cuyos límites son la línea de ferrocarril de alta velocidad y una zona residencial favoreciendo a su vez los itinerarios peatonales, de ocio y deportivo de la ciudadanía, actuaciones ya previstas en la mejora de la ciudad utilizando los recursos y proyectos en los que el Ayuntamiento está involucrado.

Documento firmado electrónicamente según legislación vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.



Parcelas dotacionales (DOT) a modificar la calificación.

El Objeto sobre la viabilidad de la Modificación Puntual es la modificación de la calificación de la parcela de uso dotacional a dotacional zona verde y la parcela de zona verde a dotacional, haciendo una permuta entre ambas superficies mejorando con la permuta de calificaciones, la funcionalidad y servicio a la ciudad de cada una de ellas.

C) JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN.

La propuesta demandada, es razonable por tener un objetivo claro, por un lado, dotar y realizar en la zona industrial y área vinculada a los servicios de limpieza y recogida de residuos de carácter selectivo para uso del ciudadano como un punto de referencia, y por otro, aumentar la zona verde en una zona donde esta incorporación de suelo mejora el entorno mejorando y unificando las zonas verdes ya existentes.

Documento firmado electrónicamente según legislación vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.



**CERTIFICADO
JUNTA DE GOBIERNO LOCAL**

La disminución de la zona verde en la zona industrial, no reduce el estándar dotacional de zonas verdes de la ciudad donde esta permuta no disminuye las superficies y el uso de las zonas verdes existentes, incluso se aumenta, actuándose sobre ellas para un mejor uso y disfrute de la ciudadanía.

Por todo ello se ve la positiva la iniciativa planteada de modificación y permuta de calificación de las parcelas indicadas que además permiten el aprovechamiento de las parcelas sin perjuicio para el entorno urbano y estableciendo un uso cuya repercusión es positiva para ambas zonas concretas de la ciudad y de ordenación y distribución de los usos dotacionales y de zonas verdes en la atención y disfrute de la población del municipio de nuestra ciudad.

D) INFORMACIÓN URBANÍSTICA DE LAS PARCELAS.

Las condiciones de las parcelas, son las siguientes:

D.1. Parcela en zona de uso industrial (Polígono Industrial de Larache).
Incluida en los barrios de Larache - Fuensanta y Nuevo Hospital

Clasificación:	Suelo urbano consolidado.
Uso predominante ZOU:	Industrial.
Localización:	Calle Villarrubia de los Ojos, s/n
Calificación:	Dotacional Público Zonas Verdes y espacios Libres
Tipología:	
Edificabilidad máxima:	
Finca registral Nº:	
Referencia Catastral:	Sin referencia catastral. En tramitación
Superficie finca:	10.421,17 m ² s
Superficie construida:	
Propietario:	EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CIUDAD REAL

Son de aplicación las Normas del Plan General de Ciudad Real, fundamentalmente el artículo 2.2.4.IV) y las condiciones particulares de este tipo de edificación se indican en el Título X, Capítulo V.

Documento firmado electrónicamente según legislación vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.



Ciudad Real
AYUNTAMIENTO

Nº 2024/05-2

CERTIFICADO
JUNTA DE GOBIERNO LOCAL

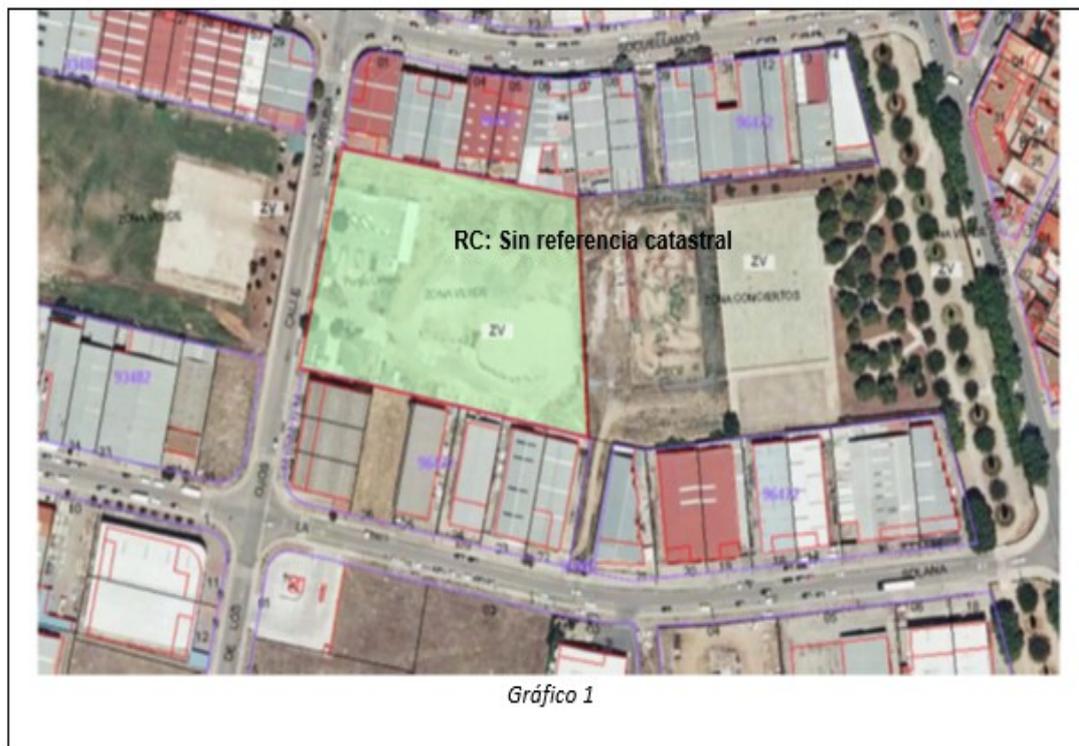


Gráfico 1

D.2. Parcelas en zona de uso residencial (UE-MIG, ya desarrollada).
Incluidas en el Barrio de Nuevo Parque.

Documento firmado electrónicamente según legislación vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

Sede electrónica
<http://www.ciudadreal.es>

Pág. 8

Documento firmado electrónicamente. Código Seguro de Verificación: nBq5U4Dob6WSKXtUv4s
Firmado por JEFE SERVICIO PLAN Y SUPERVIS PROY. RAMON SANCHEZ-VALVERDE CORNEJO el 24/09/2024 07:34:00
El documento consta de 48 página/s. Página 40 de 48

Documento firmado electrónicamente. Código Seguro de Verificación: 5N7YouHxWbhovvRuWr3
Firmado por CONCEJALA PAR. CIUDADANA, INFORMATICA, AE M. MAR SANCHEZ IZARRA el 15/05/2024 10:36:32
Firmado por ALCALDE DEL AYTO. DE CIUDAD REAL FRANCISCO CAÑIZARES JIMÉNEZ el 15/05/2024 13:39:26
El documento consta de 13 página/s. Página 8 de 13



CERTIFICADO
JUNTA DE GOBIERNO LOCAL

Clasificación:	Suelo urbano consolidado
Calificación:	Dotacional Público Polivalente
Tipología:	Bloque aislado de Servicios y Equipamientos, BLQ SE

Parcela A:

Finca registral Nº:	
Referencia Catastral:	1148301VJ2114N0001MP
Superficie finca:	9.353 m ² s
Edificabilidad máxima:	1,4 m ² t/m ² s x 9.353 m ² s = 13.094,20 m ² t
Superficie construida:	0,00 m ² t
Propietario:	EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CIUDAD REAL

Parcela B:

Finca registral Nº:	
Referencia Catastral:	1148303VJ2114N0001KP
Superficie finca:	2.786 m ² s
Edificabilidad máxima:	1,4 m ² t/m ² s x 2.786 m ² s = 3.900,40 m ² t
Superficie construida:	0,00 m ² t
Propietario:	EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CIUDAD REAL

La superficie total de ambas parcelas es de 12.139 m²s.

Es de aplicación la Normas del Plan General de Ciudad Real fundamentalmente el artículo 2.2.3.1.b) y las condiciones particulares de este tipo de edificación se indican en el Título XI, Cap. III

Documento firmado electrónicamente según legislación vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.



E) MODIFICACIÓN PROPUESTA.

La modificación trataría de una permuta de parcelas municipales, afectando a una parcela de uso Dotacional Zona Verde y Espacios Libres pasando a Dotacional Público Polivalente, y a dos parcelas de uso dotacional público polivalente pasando a Dotacional Zona Verde y Espacios Libres, en la permuta la superficie de zonas verdes se incrementa en 1.717,83 m²s ().

Este planteamiento (cambiar la calificación de las parcelas mediante permuta), tiene la oportunidad de compatibilizar los usos con las demandas existentes y ordenar y mejorar los usos en relación con el entorno donde se ubican.

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

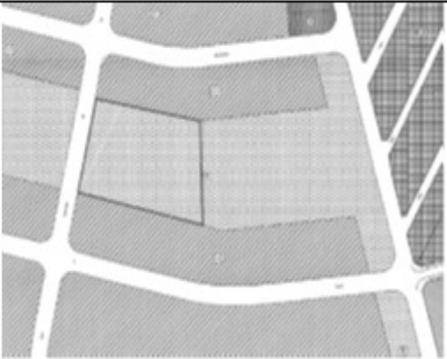
Documento firmado electrónicamente según legislación vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.



CERTIFICADO
JUNTA DE GOBIERNO LOCAL

Se modifica la calificación de la parcela:

D.1. Parcela en zona de uso industrial (Polígono Industrial de Larache):

De: Dotacional Pública Zona Verde y Espacios Libres.	
A: Dotacional Pública polivalente.	

D.2. Parcelas en zona de uso residencial (UE-MIG, ya desarrollada).

De: Dotacional Pública polivalente.	
A: Dotacional Pública Zona Verde y Espacios Libres.	

Documento firmado electrónicamente según legislación vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.



**CERTIFICADO
JUNTA DE GOBIERNO LOCAL**

La modificación descrita tiene carácter estructural por modificar la calificación de zonas verdes y a tenor de lo determinado en el artículo 39.3 del TRLOTAU:

“3. La innovación de un Plan que comporte una diferente calificación, zonificación o uso urbanístico de las zonas verdes o espacios libres anteriormente previstos, requerirá previo informe favorable de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, el cual se referirá a su vez a todos los contenidos que deban ser objeto de informe por la consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística, así como dictamen del Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha.

...”

F) PROPUESTA.

Por tanto, se propone, la viabilidad y aprobación del inicio de la modificación descrita y la elaboración de la documentación por el Servicio de Planeamiento y Supervisión de Proyectos para la tramitación municipal correspondiente de la modificación del PGOU. ”

Por cuanto antecede se propone a la Junta de Gobierno Local:

La viabilidad y aprobación del inicio de la modificación descrita y la elaboración de la documentación por el Servicio de Planeamiento y Supervisión de Proyectos para la tramitación municipal correspondiente de la modificación del PGOU.”

Sometido el asunto a votación, la Junta de Gobierno Local, por unanimidad de los asistentes, adopta el siguiente acuerdo:

Aprobar la transcrita propuesta, sin enmienda alguna.

Documento firmado electrónicamente según legislación vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.



Ciudad Real
AYUNTAMIENTO

Nº 2024/05-2

**CERTIFICADO
JUNTA DE GOBIERNO LOCAL**

Y para que conste y surta los efectos oportunos, sin perjuicio de los efectos prevenidos en la legislación vigente, de Orden y con el Visto Bueno de la Presidencia

Vº Bº
LA PRESIDENCIA,

Documento firmado electrónicamente. Código Seguro de Verificación: nBq5U4Dob6WSKXITUv4s
Firmado por JEFE SERVICIO PLAN Y SUPERVIS PROY. RAMON SANCHEZ-VALVERDE CORNEJO el 24/09/2024 07:34:00
El documento consta de 48 página/s. Página 45 de 48

Documento firmado electrónicamente. Código Seguro de Verificación: 5N7YoujHxWbhovvRuWr3
Firmado por CONCEJALA PAR. CIUDADANA, INFORMATICA, AE M. MAR SANCHEZ IZARRA el 15/05/2024 10:36:32
Firmado por ALCALDE DEL AYTO. DE CIUDAD REAL FRANCISCO CAÑIZARES JIMÉNEZ el 15/05/2024 13:39:26
El documento consta de 13 página/s. Página 13 de 13

Documento firmado electrónicamente según legislación vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

Sede electrónica
<http://www.ciudadreal.es>

Pág. 13



GOBIERNO DE ESPAÑA

VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 9647235VJ1194N0001RU

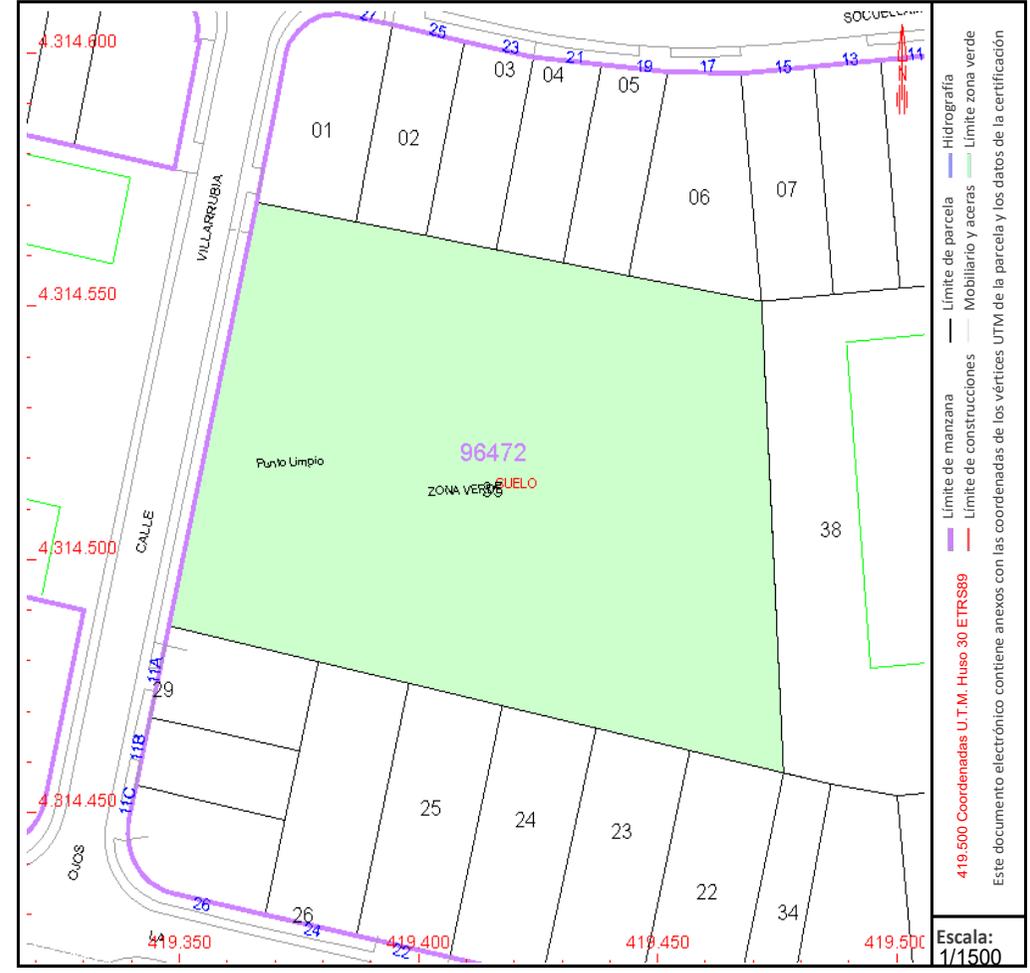
DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL VILLARRUBIA DE LOS OJOS Suelo
13005 CIUDAD REAL [CIUDAD REAL]

Clase: URBANO
Uso principal: Suelo sin edif.
Superficie construida:
Año construcción:

PARCELA

Superficie gráfica: 10.477 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo:



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"



GOBIERNO DE ESPAÑA

VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 1148301VJ2114N0001MP

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

AV PAISES BALTICOS 1 BI:0 Suelo
13005 CIUDAD REAL [CIUDAD REAL]

Clase: URBANO

Uso principal: Suelo sin edif.

Superficie construida:

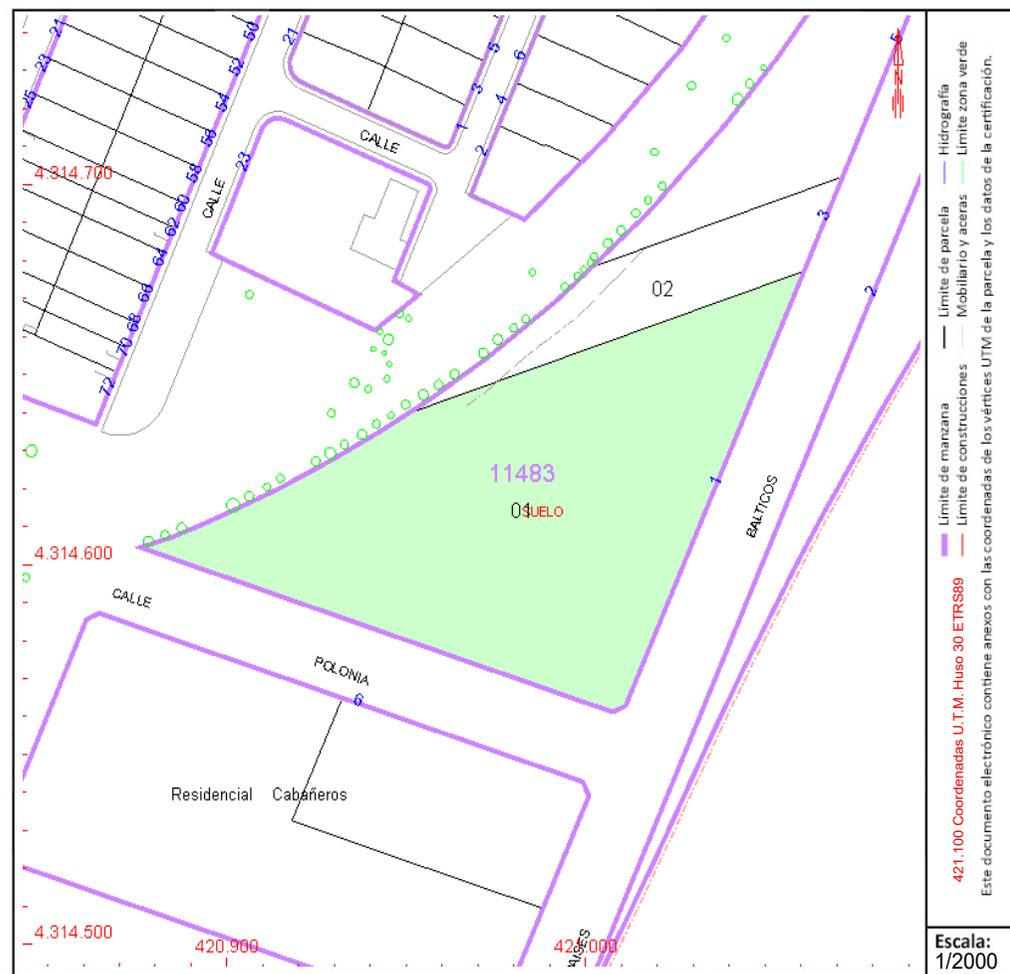
Año construcción:

PARCELA

Superficie gráfica: 9.353 m²

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo:



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"



VICEPRESIDENCIA
PRIMERA DEL GOBIERNO

MINISTERIO
DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 1148303VJ2114N0001KP

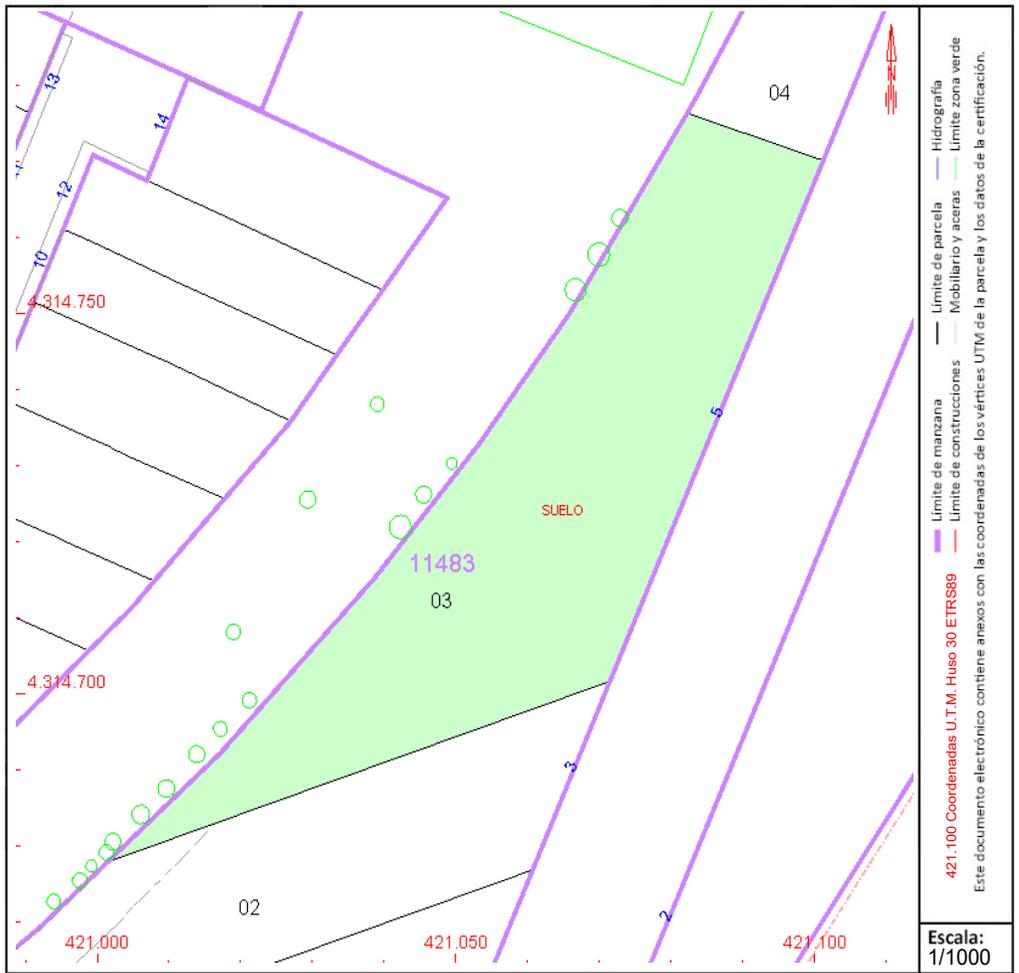
DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
AV PAISES BALTICOS 5 BI:0 Suelo
13005 CIUDAD REAL [CIUDAD REAL]

Clase: URBANO
Uso principal: Suelo sin edif.
Superficie construida:
Año construcción:

PARCELA

Superficie gráfica: 2.786 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo:



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"