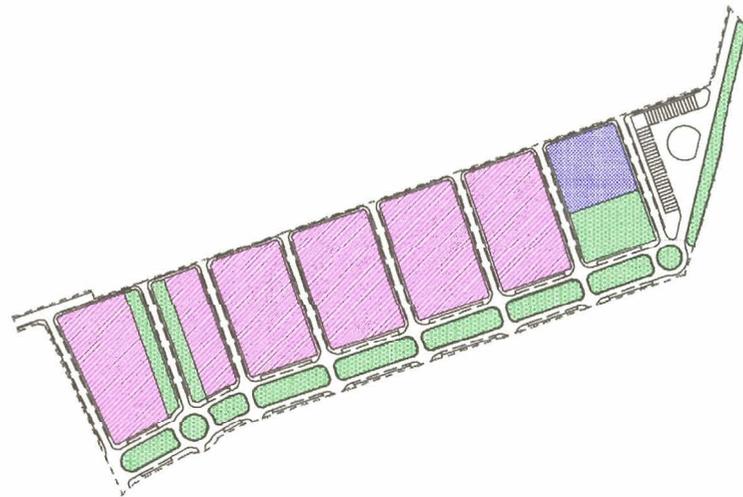




EXCMO. AYUNTAMIENTO  
DE CIUDAD REAL



GERENCIA MUNICIPAL  
DE URBANISMO



# PROGRAMA DE ACTUACION URBANIZADORA SECTOR S-MADR 1

**PROGRAMA DE ACTUACION URBANIZADORA**  
**SECTOR S-MADR 1**

**PLAN PARCIAL**



## 1. ANTECEDENTES

### 1.1. OBJETO DEL PLAN

Se redacta el presente Plan Parcial como desarrollo del Plan General de Ciudad Real (o Plan de Ordenación Municipal en los términos establecidos en la Ley 211.998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, en adelante L.O.T.A.U.), para el Sector S-MADR 1 puesto que, de acuerdo con sus determinaciones, aquel clasifica como suelo urbanizable programado (1<sup>er</sup> cuatrienio) los sectores S-CORR, de uso predominante residencial y S-MADR 1, de uso predominante industrial.

Por tanto, el Sector S-MADR 1 se define en el Plan General con objeto de prever una zona de suelo industrial de nueva creación al sur de la Carretera de Carrión.

Este Plan Parcial cumple con lo especificado en el artículo 26 de la L.O.T.A.U., pues tiene por objeto la ordenación detallada de un sector completo de suelo urbanizable que no ha sido establecida en el Plan General y sin que represente modificación de las determinaciones del Plan General (artículos 39.1 y 17.B) b) de la L.O.T.A.U..

### 1.2. JUSTIFICACION DEL PLANEAMIENTO

El presente Plan Parcial se formula por el Ayuntamiento para responder a la necesidad de disponer de suelo industrial que amplie el existente en los polígonos industriales actuales teniendo en cuenta la reclasificación efectuada por el Plan General de antiguos suelos de uso predominante Tolerancia Industrial a Residencial (zona de la Carretera de Toledo) y, sobre todo, por la confirmación de la acción 2.3.2 del Programa Operativo FEDER de Castilla-La Mancha denominada "Parque Industrial Avanzado de Castilla-La Mancha". Todo ello teniendo en cuenta que de acuerdo con lo establecido por el Marco de Apoyo Comunitario 1.994-1.999, todos los gastos que comporta dicha acción (de planeamiento, gestión y urbanización fundamentalmente) deben estar comprometidos antes del 31 de diciembre de 1.999.

En definitiva ello da lugar a que, a la vista de lo dispuesto en la L.O.T.A.U. artículos 109 y 110, se prevea un Programa de Actuación Urbanizadora del cual forma parte el presente Plan Parcial como instrumento de ordenación previo y necesario.

### 1.3. SITUACION Y LIMITES DEL AREA DE PLANEAMIENTO

El Sector S-MADR 1 se encuentra situado al este del casco urbano de Ciudad Real, entre el límite sur del suelo urbano consolidado del polígono industrial de la carretera de Carrión y el límite norte del suelo clasificado como urbanizable programado para el 2<sup>o</sup> cuatrienio, S-MADR 2.



Su superficie es de 240.199 m<sup>2</sup> y, como ya se ha indicado, el uso predominante previsto es el industrial. Sus límites son los siguientes:

Norte: terrenos clasificados como suelo urbano con uso predominante industrial, tipología 1-2 (margen izquierdo de la carretera de Carrión y, en concreto, con el borde de la calzada que actualmente delimita el polígono por el sur).

Sur: sector de suelo **urbanizable** programado del segundo cuatrienio S-MADR 2 (uso predominante industrial).

Este: variante de la carretera nacional 420 (N-420) Córdoba-Tarragona.

Oeste: suelo urbano, terrenos situados detrás de las **vías** del AVE con la calificación de uso Dotacional Polivalente (público).

En lo que se refiere a los accesos, éstos se preven desde el actual polígono industrial si bien el Plan General contempla entre sus determinaciones un nuevo acceso en la rotonda a construir en el nudo de enlace entre la variante y la Carretera de Carrión.

Así mismo, y según lo recogido en la Memoria del Programa de Actuación Urbanizadora del que forma parte este Plan Parcial, el ámbito para el desarrollo del mismo es el determinado en la correspondiente ficha del Sector S-MADR 1 del Plan General de Ciudad Real.

Establecidas las condiciones y características del Sector S-MADR 1 en el Plan General (ficha del Area de Reparto del Suelo Urbanizable Programado del primer cuatrienio), se ha procedido a su delimitación precisa mediante la elaboración de la documentación gráfica indicada en el punto 4 (DELIMITACION) de la Memoria del Programa.

Por tanto, se da por reproducido aquí lo que se recoge en dicho apartado y, en particular, el contenido del punto 4.1. (DESCRIPCION DE LA DELIMITACION).

## **2. INFORMACION URBANISTICA**

El artículo 58.2.b) del Reglamento de Planeamiento señala que la Memoria de los planes parciales incluirá en su información **urbanística** los estudios que sean necesarios en orden a considerar todos los aspectos que puedan condicionar la estructura urbanística del territorio y, en todo caso, los que se indican a continuación.

### **2.1. CARACTERISTICAS NATURALES DEL TERRITORIO**

Los terrenos que se ordenan en el presente Plan Parcial están situados, como ya se ha indicado, al este de la población y delimitados por el actual **polígono** industrial de la Carretera de Carrión (**márgen** izquierdo), la variante de la N-420 y el trazado del AVE.



Se trata de una zona llana, sin accidentes naturales **destacables**.

### 2.1.1. GEOLOGIA

La zona en concreto tiene una estructura **geológica** común con **las** siguientes características:

- capa de tierra vegetal cuyo espesor oscila en 40 y 70 cm;
- costra laminar **calcárea** de 30 a 60 cm con una consistencia **considerable**;
- estrato **margoso-calizo** moderadamente cementado cuya potencia varia entre 1 y 2 metros;
- en la base de la última capa citada aparecen **nódulos columnares** de **material calizo** más o menos **pulvulentos** o consistentes que penetran en los sedimentos arcillosos que están debajo.

Como excepción a esta composición hay un afloramiento volcánico de tipo **basáltico** muy bien **localizado** (**junto a la variante**) pero situado fuera de la delimitación del sector que nos ocupa.

Así mismo hay que destacar la existencia de zonas que se han venido utilizando como vertedero de escombros y que suponen una superficie de cierta consideración dentro del polígono. Su espesor, desde la cota **del** terreno natural, varía entre 1 y 3 metros.

### 2.1.2. GEOTECNIA

En lo relativo a **los** trabajos de zanjeo y explanación no parece que **el** terreno presente gran dificultad pues la costra **calcárea** proporciona un buen apoyo para terraplenes y firmes de **viales** y presenta un buen comportamiento para garantizar **la** estabilidad de taludes en zanja. Sólo en zonas en las que la costra tenga un espesor y dureza considerable puede ser necesario **el** empleo de punteros para **extraerla**.

Como material para la formación de la **explanada** de los **viales**, y por la experiencia en suelos similares en otros puntos cercanos, es de esperar que **el** terreno existente tenga características de **suelo** tolerable (**CBR<3**). Por tanto, mediante las obras de urbanización habrá que mejorar **las** características de **la** explanada para que, al menos, **alcance** las características de suelo adecuado (**explanada E I ==> 5<CBR<10**).

### 2.1.3. TOPOGRAFIA

Topográficamente consideramos que los terrenos están situados en un **llano** sin desniveles **apreciables** pues las curvas de **nivel** **oscilan** entre la cota **631,80** (en la zona de vertido de escombros situada junto a un viejo transformador) y la cota **627,50** (en **el** lindero sur del polígono junto a las naves **agrícolas**).

Por tanto, podemos decir que **la** pendiente predominante está en la dirección diagonal que va de la zona noreste a **la** suroeste, siendo esta pendiente media del 4 ‰. No obstante, por la extensión y forma del sector (casi un **rectángulo**), así como



por la existencia de vertederos de tierras, se dan pendientes prácticamente nulas, por ejemplo del  $1 \frac{0}{\infty}$  a lo largo del lindero norte del polígono, y otras más acusadas, hasta del  $3 \frac{0}{0}$  en la línea que, perpendicularmente al lado mayor del sector, viene a unir los puntos de mayor y menor cota.

#### 2.1.4. HIDROLOGIA

En lo que respecta al nivel freático sabemos que en la zona hay restos de antiguas norias con poca profundidad (4 metros) que están secas. Por tanto, dado que es previsible que no haya que llegar a excavaciones de más de 5 metros de profundidad, parece poco probable que aparezca agua en las zanjas que se ejecuten así como que las obras puedan afectar al caudal de las extracciones existentes.

### 2.2. USOS, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

#### 2.2.1. USOS

Los terrenos incluidos en el Sector S-MADR 1 proceden de suelos clasificados en el anterior Plan General como no urbanizables. Por tanto, han estado destinados a usos agrícolas aunque en la actualidad se trata de terrenos improductivos y que en su mayor parte tienen la consideración de terrenos de secano.

#### 2.2.2. EDIFICACIONES

Dentro de este sector de planeamiento existen diversas edificaciones cuya ubicación, según el parcelario catastral, y descripción es la siguiente:

**- PARCELA 1159003** (Urbana)

CONSTRUCCIONES: Nave destinada al lavado de cisternas, construcciones destinadas a uso de oficinas, porches y otras instalaciones relacionadas con la actividad de transporte de mercancías.

**- PARCELA 73**

CONSTRUCCIONES: Porches destinados a aparcamiento de turismos y cisternas.

**- PARCELA 70**

CONSTRUCCIONES: Naves agrícolas y zona destinada a vivienda. Actualmente no están en uso.

**- PARCELA 68**

CONSTRUCCIONES: Nave agrícola. Actualmente no está en uso.

**- PARCELA 68**

CONSTRUCCIONES: Vivienda y construcciones anejas para uso agrícola que en su mayor parte no están en uso.

**- PARCELA 98**



CONSTRUCCIONES: Vivienda y naves destinadas a picadero.

**- PARCELA 25**

CONSTRUCCIONES: Naves destinadas a picadero.

**- PARCELA 54**

CONSTRUCCIONES: Casa de labor y construcciones anejas para uso agrícola. Actualmente no están en uso.

### 2.2.3. INFRAESTRUCTURAS

Dentro del Sector no existen zonas pavimentadas, **sólo** existen caminos que dan acceso a las diferentes propiedades. Actualmente el Sector está atravesado por **líneas** eléctricas de alta tensión que deben ser objeto de nueva ubicación en el proyecto de urbanización.

### 2.3 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO

De acuerdo con los datos catastrales que figuran en el Ayuntamiento, las fincas incluidas en el Sector S-MADR pertenecen al Polígono catastral nº 19 de rústica y **serían** las que se enumeran a continuación:



En lo que respecta a las fincas registrales hay que remitirse al correspondiente punto del Proyecto de Expropiación el cual, como el presente Plan Parcial, también forma parte del Programa de Actuación Urbanizadora del Sector S-MADR 1.

### **3. ORDENACION PROPUESTA**

#### **3.1. CRITERIOS DE DISEÑO**

A la vista de los datos y condicionantes recogidos en los apartados anteriores se ve la conveniencia de agrupar los diferentes criterios de **diseño** de la siguiente forma:

##### **3.1.1. CRITERIOS DE DISEÑO EN RELACION CON LA TOPOGRAFIA**

Este aspecto no condiciona en absoluto la ordenación del sector al ser practicamente llano.

##### **3.1.2. CRITERIOS DE DISEÑO EN RELACION CON EL VIARIO EXISTENTE**

La zona **sólo** tiene acceso desde las diferentes calles existentes en el polígono actual que parten de la vía de servicio de la carretera de Carrión.

##### **3.1.3. CRITERIOS DE DISEÑO EN RELACION CON LA ZONIFICACION**

El polígono industrial existente en el margen izquierdo de la Carretera de Carrión está calificado con tipología de edificación industrial grado 2.

Las previsiones del Plan General respecto al desarrollo de los sectores de suelo urbanizable de uso industrial se han hecho manteniendo esta misma tipología y permitiendo otros usos compatibles con el industrial predominante: oficinas (Administrativo), hospedaje, comercial (incluso centros comerciales), establecimientos públicos como bares, restaurantes, etc.

#### **3.2. DESCRIPCION DE LA PROPUESTA**

La solución propuesta responde a los condicionantes propios del sector ya mencionados, los datos recogidos en la información y los criterios de **diseño** expuestos en el punto anterior.

##### **3.2.1. ESTRUCTURA DE LA ORDENACION PROPUESTA**

Analizada toda la información recogida y estudiadas las posibles alternativas de ordenación se propone la estructura urbanística que se describe a continuación teniendo en cuenta que el Sector que nos ocupa (S-MADR 1) constituye, junto con el Sector S-MADR 2 (suelo urbanizable programado del 2º cuatrienio situado al sur del S-MADR 1) y el área de suelo urbanizable no programado, S-MADR (al norte del actual polígono de carretera de Carrión en su margen derecha), la propuesta de suelo industrial contemplada por el Plan General.



En relación con todo ello, el Sector S- MADR 1 se ordena por medio de dos **viarios** principales dispuestos en dirección norte-sur y este-oeste respectivamente.

El primero que, según las determinaciones del Plan General, tiene la consideración de Sistema General se configura como la **vía** de acceso principal desde la ciudad y, por tanto, se sitúa lo más cerca posible del núcleo urbano.

El segundo se proyecta como la vía límite entre ambos sectores, S-MADR 1 y S-MADR 2. También incluye el acceso al polígono desde la nueva rotonda prevista en la entrada de la actual carretera de Carrión y contiene gran parte de la reserva de suelo para zonas verdes que hay que prever según lo dispuesto en el anexo del Reglamento de Planeamiento.

### 3.2.2. LOCALIZACIÓN DE ACTIVIDADES Y USOS DEL SUELO

La estructura **viaria** principal antes descrita junto con otras siete **vías** orientadas en dirección norte-sur, además de la calle de servicio situada en la trasera del polígono actual, definen las 6 manzanas calificadas como uso predominante industrial y tipología de edificación industrial en grado 2.

También se preve una séptima manzana, situada en el extremo noreste del Sector, en la que se **ubica** la reserva de suelo dotacional y parte de las reservas de suelo de zona verde. Esta manzana está situada junto al suelo destinado a cumplir con la dotación de aparcamiento ( en la zona de entrada desde la nueva rotonda prevista en la Carretera de Carrión que **debería** llegar a constituirse como acceso principal del polígono). Así mismo procede indicar que esta zona de aparcamiento está limitada por un décimo vial en el que se incluyen terrenos calificados como zona verde pero que no forman parte de la correspondiente reserva por no ajustarse a las dimensiones mínimas fijadas en el Anexo del Reglamento de Planeamiento. Por tanto, su superficie está incluida en la de **viarios** y en ella se incluye, en parte, la zona de dominio público de la Variante de la N-4201430.

El resto de los espacios están destinados a uso de zona verde e integran, junto con los viarios, el sistema de espacios libres de dominio y uso público. Se proyectan en forma de bulevar situado dentro de una de las **vías** principales, la orientada en dirección este-oeste.

La estructura **viaria** descrita define las alineaciones y **rasantes** oficiales de las manzanas edificables que son consecuencia de la ordenación adoptada en el Plan Parcial. Se recogen en el plano de ordenación correspondiente. No obstante, su concreción última se efectuará en la documentación del Proyecto de Urbanización que desarrolle el presente Plan Parcial

### 3.3 DETERMINACIONES DE PLANEAMIENTO



De acuerdo con lo establecido en los artículos 26 de la L.O.T.A.U. y 45 del Reglamento de Planeamiento se describen a continuación las determinaciones específicas del Plan Parcial que nos ocupa.

### 3.3.1. DELIMITACION DEL AREA

La delimitación del Sector se contempla en el plano correspondiente y comprende todo el sector S-MADR 1 que, como ya se ha indicado es uno de los dos que preve el Plan General como integrantes del suelo urbanizable programado para el primer cuatrienio. [Ver **punto** 1.3. (SITUACION Y LIMITES DEL AREA DE PLANEAMIENTO) de esta Memoria].

Así mismo se contempla en los planos correspondientes el trazado de los distintos viales con el detalle de sus alineaciones y **rasantes** y su conexión con el Sistema General de comunicaciones considerado en el Plan General y con los **viarios** existentes.

### 3.3.2. CALIFICACION

Sabemos que, según el artículo 45 del Reglamento de Planeamiento, una de las determinaciones de los planes parciales es la asignación de usos pormenorizados y la correspondiente delimitación de las zonas en las que se divide el territorio en razón de aquellos.

En este caso, la asignación de uso pormenorizado (tipología) se ha hecho teniendo en cuenta el uso global (predominante) que el Plan General fija para el sector S-MADR 1, el industrial, y se ha elegido la tipología de Edificación Industrial en grado 2.

Como consecuencia de dicha calificación se concretan posteriormente las condiciones en las que se ha de desarrollar la actividad edificatoria y de uso.

### 3.3.3. DIVISION EN UNIDADES DE ACTUACION

Se preve una única unidad de actuación cuya delimitación coincide con la del Sector por lo que se debe dar por repetido lo que se indica en el apartado 3.3.1..

### 3.3.4. RESERVAS PARA DOTACIONES

Según lo dispuesto en el artículo 31 c) de la L.O.T.A.U., en sectores de uso industrial o terciario, la reserva de suelo **dotacional** será como **mínimo** el quince por ciento de la superficie total ordenada, destinándose dos tercios de dicha reserva a zonas verdes.

Puesto que la propia Ley remite a posterior desarrollo reglamentario las características concretas de estas cesiones, se considera de aplicación lo dispuesto en el Anexo del Reglamento de Planeamiento por el que, dado el uso predominante industrial del sector, se preven reservas de suelo para los siguientes tipos de dotaciones:

- Sistema de espacios libres de dominio y uso público.
- Servicios de interés **público** y social.



## - Aparcamientos.

### 3.3.4.1. Sistema de espacios libres de dominio y uso público

Según el Anexo del Reglamento de **Planeamiento**, se preve que los **viarios** y los jardines constituyan el Sistema de Espacios Libres de dominio y uso público. Respecto de estos últimos se fija una reserva del 10 por 100 de la superficie **total** ordenada que, además, cumple con las condiciones indicadas en el **artículo 4**:

- superficie superior a **1.000 m<sup>2</sup>**;
- permite la inscripción de una circunferencia de diámetro superior a 30 m;
- tiene condiciones apropiadas para la plantación de especies **vegetales**;
- tiene garantizado su adecuado soleamiento en relación con la posible edificación circundante.

El cumplimiento de estas condiciones se justifica porque la superficie de zonas verdes considerada en el sector S-MADR 1 es de 26.798 m<sup>2</sup>, que es superior al 10 % de la superficie **total** del sector (240.199 m<sup>2</sup>) y porque los 26.798 m<sup>2</sup> se distribuyen en zonas cuya superficie es siempre superior a **1.000 m<sup>2</sup>** y con una dimensión mínima de 30 metros.

Esta superficie también cumple con lo especificado en el **artículo 31 c)** de la L.O.T.A.U. pues es superior a la reserva de zonas verdes que se indica en el mismo: dos tercios del quince por ciento de la superficie total ordenada ( $\frac{2}{3} [240.199 \times 0,151 = 24.020 \text{ m}^2]$ ).

### 3.3.4.2. Servicios de interés público y social

(Parque deportivo, equipamiento comercial y equipamiento social).

Según el artículo 11.2 del Anexo del Reglamento de **Planeamiento**, el módulo mínimo de reserva para estas dotaciones será del 4 por 100 de la superficie total ordenada que se vincula al uso **industrial** en el **planeamiento** de rango superior. Esta reserva de suelo se descompondrá de la siguiente forma:

- Parque deportivo: 2 por 100;
- Equipamiento comercial: 1 por 100;
- Equipamiento social: 1 por 100.

Teniendo en cuenta que la superficie del Sector es de 240.199 m<sup>2</sup> **resulta** una reserva mínima de suelo para Servicios de Interés **Público y social** de:

240.199 x **0,04** = 9.608 m<sup>2</sup> que se distribuyen de la siguiente forma:

- Parque deportivo: 240.199 x **0,02** = 4.804
- Equipamiento **comercial**: 240.199 x **0,01** = 2.402
- Equipamiento social: 240.199 x **0,01** = 2.402

Total..... 9.608 m<sup>2</sup>



En relación con ello, en el Plan Parcial se contempla una reserva de suelo de 12.010 m<sup>2</sup> dividida en 5.250 m<sup>2</sup> para el parque deportivo, 3.380 m<sup>2</sup> para el equipamiento comercial y 3.380 m<sup>2</sup> para el equipamiento social y siendo las tres superficies superiores a los límites mínimos fijados en el anexo del Reglamento de Planeamiento. Ello se plantea, no obstante, para cumplir con lo indicado en el artículo 31 c) de la L.O.T.A.U. respecto de la reserva de suelo de equipamiento: el tercio restante del quince por ciento de la superficie total ordenada ( $113 [240.199 \times 0,151 = 12.010 \text{ m}^2]$ ).

En lo que respecta al carácter de estas reservas de suelo dotacional, el Plan Parcial fija su consideración como suelo público. Y ello con independencia de que se vaya a seguir el procedimiento de expropiación para gestionar el ámbito del Sector.

### 3.3.4.3. Aparcamientos

En el presente Plan Parcial se preve una superficie destinada a aparcamientos de uso público de 14.653 m<sup>2</sup>.

Teniendo en cuenta que la superficie construida máxima fijada para el Sector es de 81.112 m<sup>2</sup> necesitaríamos, según el artículo 11.3 del Anexo del Reglamento de Planeamiento, 812 plazas de aparcamiento. Por tanto, si consideramos una superficie media de 15 m<sup>2</sup> por plaza se requeriría una superficie mínima de 12.180 m<sup>2</sup> que es inferior a la superficie de aparcamientos prevista en el Plan Parcial.

### 3.3.5. TERRENOS CON APROVECHAMIENTO ESPECIFICADO DE USO INDUSTRIAL

Considerados en los anteriores apartados todas las superficies cuyo uso no es el específico del sector, el resto del suelo se destina para uso industrial en tipología de **Edificación** Industrial en grado 2 y se divide en 6 manzanas cuyas superficies son las siguientes:

M-1= 18.583 m<sup>2</sup>  
 M-2= 8.594 m<sup>2</sup>  
 M-3= 17.710 m<sup>2</sup>  
 M-4= 19.485 m<sup>2</sup>  
 M-5= 18.868 m<sup>2</sup>  
 M-6= 18.150 m<sup>2</sup>

Total.....101.390 m<sup>2</sup>

No obstante, procede recordar que según lo indicado en el apartado 3.2.2., las dimensiones parciales de las manzanas pueden variar (sin alterar nunca la suma total) por la **concrección** del trazado **viario** que se efectúe en el Proyecto de **Urbanización**.

### 3.3.6. TRAZADO DE LAS REDES DE SERVICIOS URBANÍSTICOS



El trazado de las redes de abastecimiento de agua, saneamiento, suministro de energía eléctrica, alumbrado público, comunicaciones y jardinería se contempla en el Anteproyecto de Urbanización que también forma parte del Programa de Actuación Urbanizadora en el que se incluye el presente Plan Parcial. Por tanto, en lo que respecta a las características de dichas redes, hay que remitirse a la Memoria y planos que componen el citado Anteproyecto.

#### 4. CUADRO DE SUPERFICIES

USO	SUP. PARCELA (m <sup>2</sup> )	% RESPECTO DE LA SUPERFICIE TOTAL
Viario	70.024	29,15 %
Aparcamientos	14.653	6,10 %
Zonas Verdes	26.798	11,16 %
Equipamiento	12.010	5,00 %
Industrial	101.300	42,21 %
Sistemas Generales adscritos (zona verde y viario)	15.324	6,38 %
TOTAL	240.199	100,00 %

#### 5. CUADRO DE CARACTERÍSTICAS

Según el Plan General, el aprovechamiento total del Sector S-MADR 1 sería de 81.112 m<sup>2</sup> edificables.

Este aprovechamiento se distribuye como indica el siguiente cuadro:

Uso	Superficie Real m <sup>2</sup> ,	Edificabilidad m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	Sup. máxima edific.
Viario	70.024	0	0
Aparcamientos	14.653	0	0
Zonas Verdes	26.798	0	0
Equipamiento	12.010	1,4	16.814 *
Industrial	101.390	0,8	81.112
Sistemas Generales	15.324		
Total	240.199		

\* pública

En lo que respecta a la distribución de edificabilidades es en su totalidad para el Ayuntamiento al preverse la actuación por expropiación.

#### 6. CESIONES OBLIGATORIAS AL AYUNTAMIENTO Y ASIGNACION DE APROVECHAMIENTOS



El artículo 68 de la L.O.T.A.U. establece el régimen del suelo urbanizable y, por tanto, las obligaciones de los propietarios afectados entre las que se encuentra las cesiones de terrenos destinados a dotaciones públicas.

Así mismo procede indicar que no se van a considerar cesiones de aprovechamiento lucrativo puesto que se va a actuar por expropiación, de modo que **sólo** nos vamos a referir a las reservas destinadas a dotaciones públicas que son las siguientes:

<b>USO</b>	<b>Superficie m<sup>2</sup>,</b>
<b>Varios</b>	<b>70.024</b>
<b>Aparcamientos</b>	<b>14.653</b>
<b>Zonas Verdes</b>	<b>26.798</b>
<b>Equipamientos</b>	<b>12.010</b>
<b>Total</b>	<b>123.485</b>

Como ya se ha indicado, al actuar por **expropiación** no hay cesiones de aprovechamiento lucrativo por lo que el titular de la superficie **edificable** (81.112 m<sup>2</sup>) de uso industrial sería el Ayuntamiento. Al respecto se adjunta el correspondiente Proyecto de Expropiación.

## 7. ORDENANZAS **URBANISTICAS** DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR S-MADR 1

En lo que respecta a las Ordenanzas Urbanísticas se hace una remisión expresa a los correspondientes títulos y artículos de las Normas Urbanísticas del Plan General teniendo en cuenta el uso predominante previsto en el Sector (Industrial) y la **tipología** prevista (**Edificación** Industrial en grado 2). Por tanto, se considera de **aplicación** todo lo recogido en ellos a los efectos de regular el futuro uso del suelo calificado por el Plan Parcial y la **edificación**.

Ciudad Real, abril 1.999