



## PROPUESTA DE “CONVENIO URBANÍSTICO SUSCRITO ENTRE EL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CIUDAD REAL Y AHORRAMÁS SA PARA LA MODIFICACION DEL SISTEMA ACTUACIÓN, CESIÓN Y URBANIZACIÓN DE ZONA EXTERIOR EN LA RONDA DE TOLEDO 1-11”.

### INFORME.

*En Ciudad Real, septiembre de 2024*

#### 1. INTRODUCCIÓN.

El objeto de presente informe, es la valoración de la propuesta de Convenio Urbanístico a suscribir entre la entidad empresarial Ahorramas, S.A, y el Excmo. Ayuntamiento de Ciudad Real, donde se actúa en una zona correspondiente a la Ronda Toledo en el entorno de la Puerta de Toledo.

Una vez negociado el contenido del Convenio, la propuesta realizada consiste en la obtención de las parcelas colindantes con la Ronda de Toledo (1, 3, 5, 7, 9 y 11) agrupándolas todas ellas. Cabe indicar que las parcelas de la 1 a la 9, están pendientes de obtención conforme determina el PGOU, como zona verde de protección de viario.

#### 2. OBJETO DE LA ACTUACIÓN.

El objeto de la actuación tiene las siguientes determinaciones.

1. Modificación del sistema de actuación para la obtención de las parcelas y cesión de estas parcelas al Ayuntamiento de Ciudad Real.

Se sustituye el sistema de expropiación por el de gestión indirecta en virtud del Convenio.

2. Ampliación de la zona de cesión y urbanización de la zona exterior.

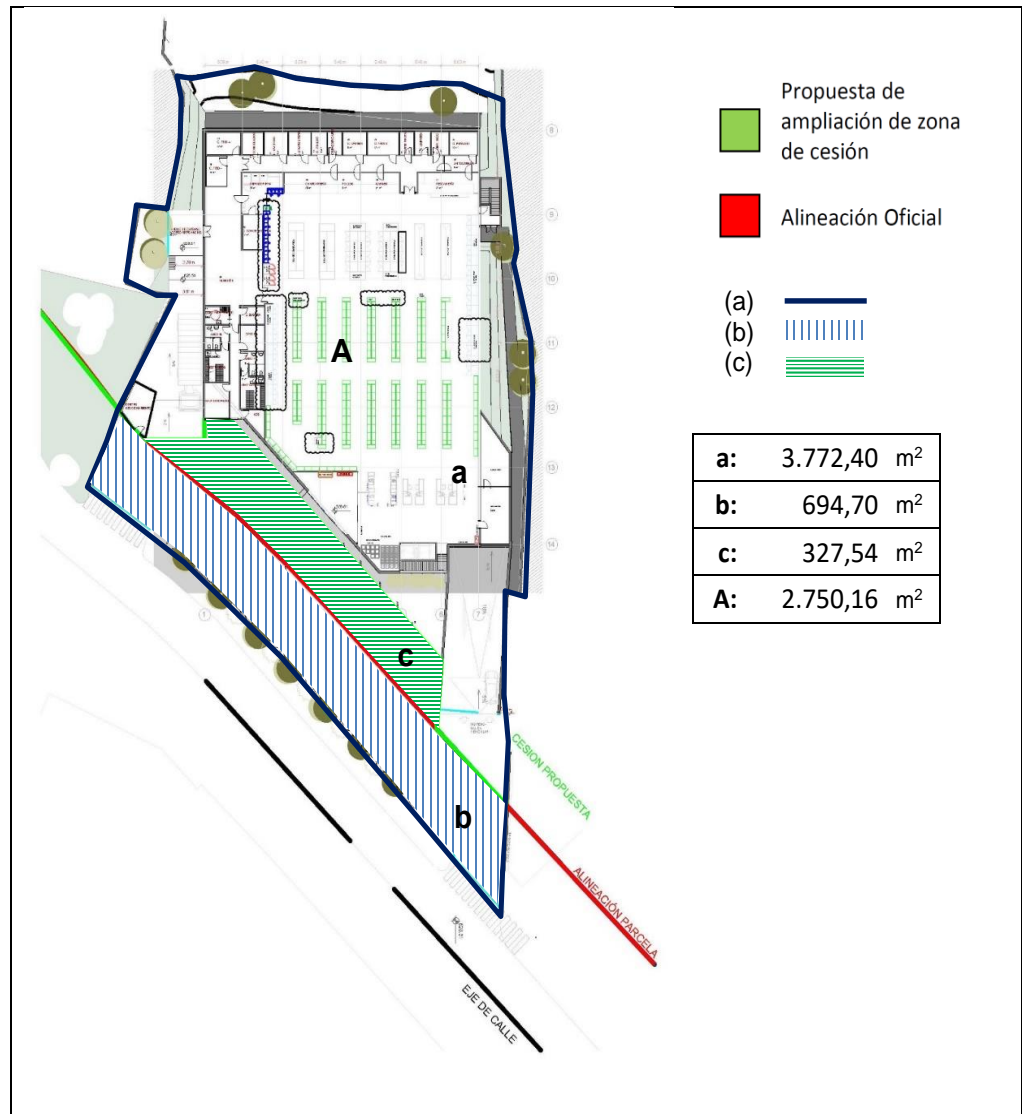
Se propone la ampliación de la zona de cesión de la zona verde de protección al viario delimitada por la alineación oficial determinada por el PGOU, creando una vía de servicio y aparcamientos. Así mismo se propone modificar la alineación oficial al límite de la cesión indicada, resultando una parcela de privativa de menor superficie como se indica en el siguiente cuadro.

|                                       |                               |                  |
|---------------------------------------|-------------------------------|------------------|
| Superficie Total Parcela Agrupada:    | 3.772,40 m <sup>2</sup>       | (a)              |
| Zona de cesión obligatoria (ZV de PV) | 694,70 m <sup>2</sup>         | (b)              |
| Exterior de Alineación Oficial        |                               |                  |
| <b>Parcela resultante:</b>            | <b>3.077,70 m<sup>2</sup></b> | <b>(a) - (b)</b> |



|  |                               |                      |
|--|-------------------------------|----------------------|
| Zona Interior de cesión voluntaria           | 327,54 m <sup>2</sup>         | (c)                  |
| <b>Parcela Final tras cesión voluntaria:</b> | <b>2.750,16 m<sup>2</sup></b> | <b>A = a - b - c</b> |

Gráficamente, resulta de la siguiente forma.



La parcela "b" será cedidas de forma gratuita y urbanizada conforme al proyecto de urbanización ordinario que se tramite.

La parcela "c", se cederá por AHORRAMAS S.A al Ayuntamiento para su uso y mantenimiento y urbanizada hasta la finalización del uso compartido (comercial) que se extinguirá en la solicitud de las partes y que se añade a la zona de cesión obligatoria por quedar fuera de la Alineación Oficial, tiene una superficie de 327,64 m<sup>2</sup>.



### 3. Mantenimiento de las condiciones de la edificación de la parcela resultante.

La parcela "a+c", no se segregaría manteniéndose la propiedad, sin embargo, la parcela "c" se cedería el uso y mantenimiento y urbanizada hasta la finalización del uso compartido (comercial) que se extinguirá en la solicitud de las partes.

Esta propuesta no conlleva una modificación de planeamiento salvo el Estudio de Detalle para modificación de las alineaciones previsto en el convenio y se mantiene la edificabilidad de la parcela que se indica en la cláusula tercera.

AHORRAMAS, S.A. presentará para la obtención de la correspondiente licencia un Estudio de Detalle, un Proyecto de Segregación (proyecto de parcelación y asignación de las condiciones urbanísticas de las parcelas resultantes), un Proyecto de Urbanización de viales y un proyecto de Edificación de Edificio para Comercio Alimentario en la parcela agrupada de su propiedad y posteriormente se iniciarán las obras.

### 3. JUSTIFICACIÓN DEL CONVENIO A SUSCRIBIR.

#### a. Necesidad y Oportunidad.

Se estima necesaria la obtención de los terrenos y el acondicionamiento del entorno de la Puerta de Toledo, conforme a la propuesta presentada que mejora la situación actual, y facilita una gestión de los terrenos serán obtenidos y urbanizados por la propiedad.

#### b. Impacto económico.

El convenio la propuesta presentada, no conlleva coste económico, más allá de los costes ordinarios de tramitación del mismo.

#### c. Desarrollo de las actuaciones.

Una vez tramitado y ratificado el convenio, se presentarán al Ayuntamiento:

- Lo documentos comprensivos para formalizar la cesión de las dos parcelas indicadas. Una de pleno dominio que corresponde con la parcela de zona verde de protección de viario (b) y la otra, de cesión de uso y mantenimiento (c).
- Estudio de Detalle, para modificación de alineaciones.
- Proyecto de urbanización de las parcelas cedidas. Con el acta de finalización de las obras, estas parcelas pasarán al mantenimiento municipal.



**Ciudad Real**  
CONCEJALÍA DE  
URBANISMO

Planeamiento y Oficina de Supervisión de Proyectos

**d. Obligaciones del Ayuntamiento de Ciudad Real.**

El Ayuntamiento tramitará cada uno de los expedientes hasta la adopción del acuerdo de aprobación o autorización urbanística que proceda.

**e. Cumplimiento del 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.**

Es de aplicación los artículos 11 a 13 del TRLOTAU.

EL ARQUITECTO MUNICIPAL  
**Jefe de Servicio de Planeamiento y  
Supervisión de Proyectos**