



Ciudad Real
AYUNTAMIENTO

03.14.01.02 Convenios urbanísticos

Trámite: Convenio definitivo
Área/Servicio: CONCEJALIA DE URBANISMO / SERVICIO DE REG. JURIDICO
Expediente: AYTOCR2024/30502

Expediente: CONVENIO URBANISTICO SUSCRITO ENTRE EL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CIUDAD REAL Y AHORRAMÁS S.A. MODIFICACIÓN DEL SISTEMA DE ACTUACIÓN, CESIÓN Y URBANIZACIÓN DE ZONA EXTERIOR EN RONDA DE TOLEDO 1-11.	Núm. Expediente: AYTOCR2024/30502
Interesado: A28600278 AHORRAMAS SA	

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

COMPARECEN

De una parte, en calidad de Administración actuante: **EL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CIUDAD REAL**, y en su nombre y representación su Alcalde-Presidente, (C.I.F. P1303400D) **Don Francisco Cañizares Jiménez**, de acuerdo con el artículo 124, apartados 1 y 4.a) de la Ley reguladora de las Bases de Régimen Local y ostentando dicho cargo desde la sesión plenaria de 17 de junio de 2023 (a partir de ahora el Ayuntamiento).

De otra parte, **AHORRAMAS S.A.**, con domicilio en Velilla de San Antonio, calle Pintores nº4 y C.I.F. A-28600278, representada por [REDACTED] con DNI/NIF número [REDACTED] y como representante persona física de la entidad **LUDASER S.L.U.** con CIF B-88111844, y [REDACTED] con DNI/NIF número [REDACTED] ambos mayores de edad y con domicilio a estos efectos sito en Velilla de San Antonio (Madrid), Carretera de Arganda del Rey a Velilla de San Antonio, Km. 5, D.P.: 28.891.

Los comparecientes se reconocen mutuamente la capacidad legal necesaria para contraer las obligaciones recogidas en este documento en la respectiva calidad en la que intervienen, y realizan las siguientes:

EXPONEN

I.- Que **AHORRAMAS, S.A.** como dueña en pleno y dominio de las siguientes fincas cuya descripción registral y referencias catastrales se transcriben, ha procedido a la agrupación de las mismas:

URBANA.- CASA en Ciudad Real, en la Carretera de Ronda de Toledo, número cinco, de superficie doscientos cuarenta y cuatro metros, treinta y dos decímetros cuadrados, que linda por su frente o Sur con carretera de Ronda o de su situación; derecha entrando o Este con finca de [REDACTED]

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



[redacted] izquierda u Oeste con finca de [redacted] y fondo ó Norte finca de [redacted]
[redacted] resto de la finca de donde esta separa.

Inscripción: REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE CIUDAD REAL NÚMERO UNO tomo 2413, libro 1609, folio 8, finca nº 12051.

URBANA.- Casa, hoy solar, sita en esta capital, en la Ronda de Toledo número siete, hoy cinco. Tiene una superficie de doscientos treinta y tres metros y diez decímetros cuadrados, que linda por su frente o Sur, con [redacted], hoy Ronda de Toledo; derecha entrando o Este, herederos de [redacted] hoy Urbigar, S.L.; izquierda u Oeste, finca de [redacted] hoy [redacted] y fondo o Norte, de [redacted] hoy [redacted]

Inscripción: REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE CIUDAD REAL NÚMERO UNO tomo 2312, libro 2312, folio 1508, finca nº 12858.

URBANA.- Solar sito en Ciudad Real, Ronda de Toledo número nueve, de superficie doscientos treinta y tres metros, diez decímetros cuadrados; linda, por su frente o Sur, con la Carretera de Ronda; derecha entrando o Este, y fondo o Norte, urbana, casa de [redacted]; y por la izquierda u Oeste, urbana, casa de [redacted]

Inscripción: REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE CIUDAD REAL NÚMERO UNO tomo 2016, libro 1212, folio 110, finca nº 12859.

URBANA.- Pedazo de tierra-quiñón sita en término municipal de esta Capital al sitio de la Puerta de Toledo, en la Ronda de este nombre, tiene veinticuatro metros de fachada a dicha Ronda, y una superficie de veinticinco áreas, treinta y seis centiáreas y nueve decímetros cuadrados, tiene una figura irregular y linda por su frente o Sur con la Ronda de su situación y fincas de don [redacted] [redacted], don [redacted] [redacted] por la derecha entrando o Este, ficas de [redacted] por la izquierda o Poniente, fincas de [redacted] y por el fondo o Norte, finca de [redacted]

Inscripción: REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE CIUDAD REAL NÚMERO UNO tomo 1846, libro 1042, folio 56, finca nº 13418.

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

URBANA: Casa, hoy solar, en Ciudad Real, en los Extramuros de la Puerta de Toledo número siete, de superficie doscientos treinta y tres metros y diez decímetros cuadrados, que linda, por su frente o Sur, con la Carretera de Ronda, hoy Ronda de Toledo; derecha entrando o Este, finca de [REDACTED] hoy Urbina Y Rodrigo, S.L.; izquierda u Oeste, finca de [REDACTED] hoy Urbigar S.L.; y fondo o Norte, de [REDACTED]

Inscripción: REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE CIUDAD REAL NÚMERO UNO tomo 1478, libro 674, folio 204, finca nº 15489.

URBANA: CASA de una sola planta sita en Ciudad Real y su Ronda de Toledo, señalada con el número uno, que tiene una superficie de doscientos treinta, metros cuadrados y una fachada de nueve metros cincuenta decímetros lineales y se compone de diferentes habitaciones, dependencias y descubiertos y linda por la derecha entrando, caes de [REDACTED] izquierda, finca del Estado-Ministerio de Obras Pública: y Urbanismo, Servicio de Carretera Y por la espalda o fondo, finca de [REDACTED]

Inscripción: REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE CIUDAD REAL NÚMERO UNO tomo 2253, libro 1449, folio 133, finca nº 36328.

Referencias catastrales:

Nº de Ronda de Toledo	Ref. Catastral
1	9970015VJ1197S0001IB
3	9970014VJ1197S0001XB
5	9970013VJ1197S0001DB
7	9970012VJ1197S0001RB
9	9970011VJ1197S0001KB
11	9970010VJ1197S0001OB

II.- Que como consecuencia de la agrupación llevada a cabo ha resultado la siguiente FINCA (EN ADELANTE LA FINCA AGRUPADA):

Finca con una superficie real de 3.772,40 m2, en la Ronda de Toledo 1,3,5,7, 9 y 11 de Ciudad Real:

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



Linda:

Frente o Sur: con la calle de su situación, Ronda de Toledo 1,3,5, 7, 9 y 11.

Izquierda u Oeste con la Carretera de Toledo 2 (referencia catastral 9970016VJ11975S0001JB) y con la Comunidad de Propietarios de la Carretera de Toledo 4 (referencia catastral 9970026VJ1197S).

Derecha o Este: con Ronda de Toledo 13 (referencia catastral 9970024VJ1197S0001HB) y Comunidad de Propietarios de la calle Severo Ochoa 10 (referencia catastral 9970025VJ1197S).

Fondo o Norte: con la Comunidad de Propietarios de la Carretera de Toledo 4 (referencia catastral 9970026VJ1197S).



Parcela
resultante

Es intención de AHORRAMAS SA promover en la finca AGRUPADA la construcción de un supermercado, con las características que más adelante se detallan.

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

III.- Que las Alineaciones Oficiales de las parcelas objeto de este Convenio, son las que se transcriben a continuación, estableciendo el planeamiento vigente la EXPROPIACIÓN como sistema de actuación para las superficies que se encuentran fueran de las Alineaciones Oficiales.



Servicio de licencias urbanísticas

PLANO:



Conforme:

EL ARQUITECTO
MUNICIPAL

EL APAREJADOR
MUNICIPAL

LA PROPIEDAD

EL TÉCNICO DE LA
PROPIEDAD

Amador Villajos
Ortiz
Villajos
Eduardo -
05637478V

Desarrollado por AMOROS
ORTEZ VILLAJOS
Urbanismo Ayuntamiento CR
C/Alfonso XIII, 100-101
41001 Ciudad Real
Tel: 924 22 11 11
Fax: 924 22 11 11

NOTA: Los datos facilitados en esta Acta de Replanto proceden de la documentación aprobada por el Excmo. Ayuntamiento de Ciudad Real e incluida en el P.G.O.U. vigente, pudiendo existir pequeñas variaciones respecto a la realidad. Ante cualquier discrepancia o duda sobre la alineación definitiva deberán consultar con los servicios técnicos de Urbanismo.

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en la 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. 2

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

IV.- Que AHORRAMAS, S.A. ha solicitado al Ayuntamiento, con fecha de 03 de julio de 2023 y número de registro 2023399900017209, la MODIFICACIÓN DEL SISTEMA DE ACTUACIÓN de las fincas que se citan en el presente documento, realizando las cesiones y la urbanización correspondiente a su cargo.

V.- Asimismo, AHORRAMAS, S.A. ha propuesto al Ayuntamiento ceder una mayor cantidad de superficie al Ayuntamiento por encima de las cesiones obligatorias, para así conformar una vía auxiliar a la Ronda de Toledo, creándose una vía de baja velocidad que permita organizar el acceso al aparcamiento del edificio comercial que va a ejecutar en la finca de su propiedad y evitar interferencias con el acceso al complejo de la DGT colindante.

La disposición de la zona de cesión propuesta perteneciente a la parcela AGRUPADA que quedará integrada con la zona exterior a la alineación, se cederá completamente urbanizada con dos zonas de aparcamiento en batería frente al acceso peatonal, garantizando con sus dimensiones la maniobrabilidad de los vehículos.

VI. Que es voluntad municipal la mejora de las condiciones del tráfico del municipio desarrollando la mencionada vía auxiliar, habiéndose ofrecido AHORRAMAS, S.A. a ceder gratuitamente al Ayuntamiento dichas zonas de su propiedad que se identifican en este Convenio para la correcta realización de la mencionada vía, así como realizar a su costa las obras de ejecución de la mencionada vía y zona de aparcamiento.

Y a los efectos anteriores AHORRAMAS, S.A. y este AYUNTAMIENTO, suscriben el siguiente CONVENIO, con arreglo a las siguientes:

CLAUSULAS

PRIMERA.- MODIFICACION DEL SISTEMA DE ACTUACIÓN.

Se acuerda la modificación del sistema de actuación, de las fincas descritas en el expositivo I, y se sustituye el sistema de expropiación por el de gestión indirecta en virtud del presente Convenio.

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



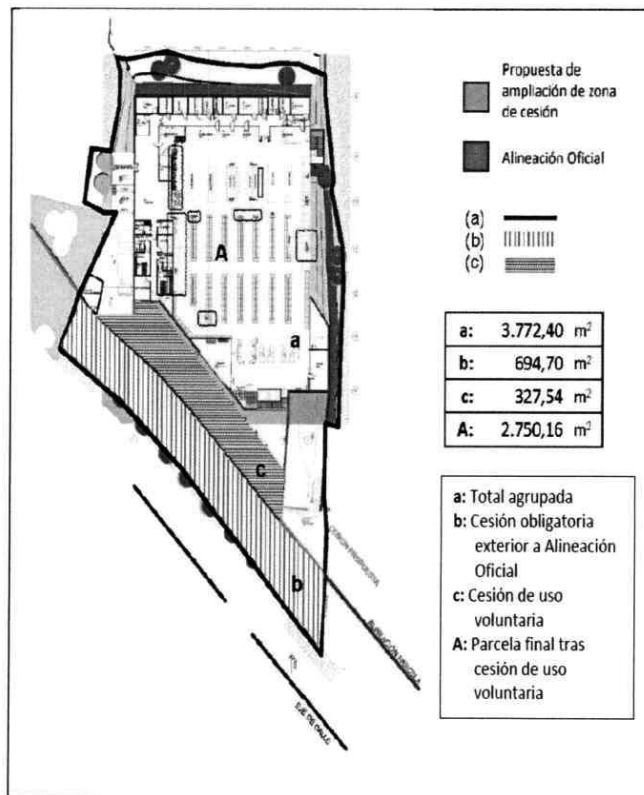
SEGUNDA.- AMPLIACIÓN DE LA ZONA DE CESIÓN Y URBANIZACIÓN DE LA ZONA EXTERIOR

AHORRAMAS, S.A. se obliga en las condiciones que constan en este documento, a ceder gratuitamente al Ayuntamiento las superficies que se señalan a continuación para que las mismas se destinen, junto con el resto de zona de cesión obligatoria a una vía auxiliar a la Ronda de Toledo.

El futuro edificio comercial que se pretende construir por AHORRAMAS, S.A. se retranqueará de la alineación en todo su frente, dejando un espacio de transición en el que está previsto situar su acceso principal.

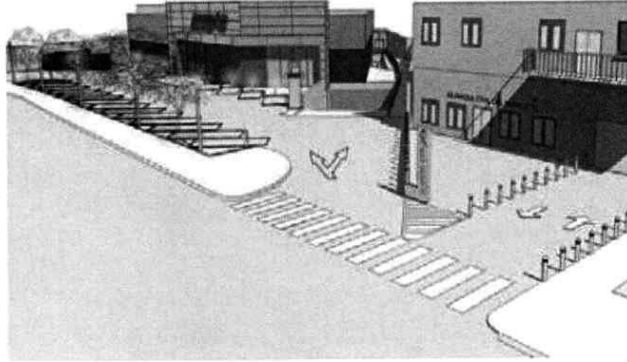
En este espacio se realizará una vía de baja velocidad que permita organizar el acceso al aparcamiento y evitar interferencias con el acceso al complejo de la DGT (Subsector Tráfico de la Guardia Civil de Ciudad Real).

Gráficamente, resulta de la siguiente forma.



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

Documento firmado electrónicamente. Código Seguro de Verificación: [REDACTED] el 14/02/2025 17:42:45
Firmado por ALCALDE DEL AYTO. DE CIUDAD REAL FRANCISCO CANIZARES JIMENEZ el 18/02/2025 12:08:48
Firmado por [REDACTED] el 18/02/2025 16:41:40
El documento consta de 12 página/s. Página 7 de 12



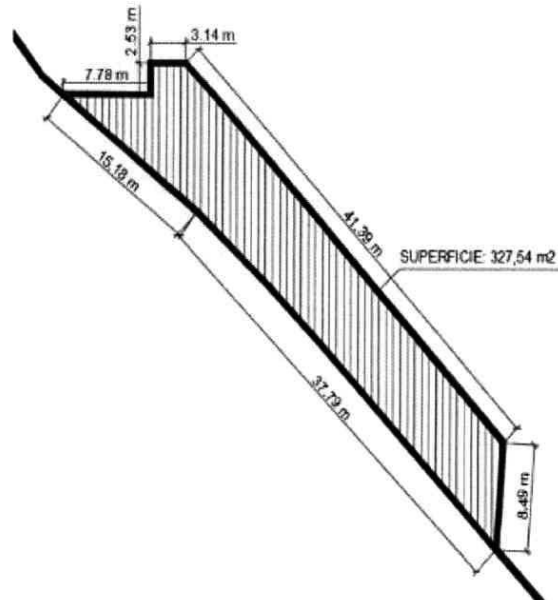
AHORRAMAS, dispone de la autorización de la Secretaría General de la Subdirección Adjunta de Administración Económica de la Dirección General de Tráfico para la demolición de muro existente en la actualidad y la disposición que se planea en la imagen propuesta.

El uso de parte del espacio que resulta del retranqueo del nuevo edificio se incorporará como cesión voluntaria de uso y mantenimiento al suelo de cesión obligatoria al Ayuntamiento para disponer una franja de dimensión suficiente que permita proyectar un vial de segundo orden provisto de zonas de aparcamiento, tal y como se puede apreciar en las imágenes superiores.

La disposición de la zona de cesión de uso propuesta perteneciente a la parcela AGRUPADA que quedará integrada con la zona exterior a la alineación, y el uso de la misma se cederá por AHORRAMAS, completamente urbanizada para la creación de una vía paralela a la Ronda de Toledo frente al edificio comercial desde la que se producen los accesos al sótano (a través de la rampa de la derecha) y dos zonas de aparcamiento en batería frente al acceso peatonal, garantizando con sus dimensiones la maniobrabilidad de los vehículos.

La zona cuyo uso se cederá por AHORRAMAS S.A al Ayuntamiento y que se añade a la zona de cesión obligatoria por quedar fuera de la Alineación Oficial, tiene una superficie de 327,64 m² y su geometría es la siguiente:

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



El uso de esta porción de suelo, que comprende 327,54 m² se cederá al Ayuntamiento para su uso y mantenimiento una vez ejecutada la vía tanto en la misma como en el suelo de cesión obligatoria delimitado por la aplicación de la alineación oficial de la parcela, los cuales configurarán la vía propuesta para los accesos del conjunto.

La parcela cuyo uso se cederá de forma gratuita por AHORRAMAS al Ayuntamiento para destinarse al uso público que en este convenio se describe tiene la siguiente descripción:

Forma y superficie:

La parcela adopta la forma de un polígono irregular de seis lados, encerrando en su interior una superficie de proyección plana y horizontal de 327,54 metros cuadrados.

Descripción:

Parcela sita en Ciudad Real, calle Ronda de Toledo, cuyos linderos son: Norte: en línea quebrada compuesta de dos tramos rectos que de oeste a este miden 7,78 m y 3,14 m, los dos tramos con finca no 2 de la Carretera de Toledo. Sureste: En línea recta en un tramo de 8,49 m y 4,13 m con la finca nº 13 de la Ronda de Toledo. Noreste: Línea recta en un tramo de 41,39 m con la parcela resultante de la agrupación de las fincas 1, 3, 5, 7, 9 y 11 de la Ronda de Toledo. Noroeste: compuesta por un tramo quebrado compuesto de dos tramos

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

rectos que de norte a sur miden 15,18 m y 37,79 m, todos ellos con la Ronda de Toledo y un tramo recto de 2,53 m con la finca nº 2 de la Carretera de Toledo.

Las superficies resultantes quedarán de la forma siguiente:

- Superficie total parcela agrupada: 3.772,40 m² (medido plano situación y emplazamiento).
- Zona exterior a la alineación oficial que se cederá al Ayuntamiento: 694,70 m² (medido en vuestro plano de situación y emplazamiento).
- Zona interior de parcela cuyo uso se cederá al Ayuntamiento para destinarse al uso público que se describe en este contrato: 327,54 m² (está definida claramente en el ED: forma, medidas...).
- Parcela resultante (después de ceder la zona exterior alineación) con la zona de cesión de uso interior: 3.077,70 m²
- Parcela Final tras descontar la zona de cesión de uso voluntaria (después de ceder zona exterior alineación): 2.750,16 m².

Superficie Total Parcela Agrupada:	3.772,40	m ²	(a)
Zona de cesión obligatoria (ZV de PV) Exterior de Alineación Oficial	694,70	m ²	(b)
Parcela resultante:	3.077,70	m ²	(a) - (b)
Zona Interior de cesión de uso voluntaria	327,54	m ²	(c)
Parcela Final tras cesión de uso voluntaria:	2.750,16	m ²	A = a - b - c

La mencionada cesión de uso voluntaria queda condicionada por su destino de uso a la efectiva urbanización y construcción del vial y plazas de aparcamiento. Asimismo, el Ayuntamiento recibirá el uso del suelo, y se hará cargo de la conservación y el mantenimiento del mismo, una vez finalizada la construcción del vial.

AHORRAMAS, S.A. presentará para la obtención de la correspondiente licencia un Estudio de Detalle, 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.

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

Una vez obtenidas las correspondientes licencias, AHORRAMAS, S.A. ejecutará las obras de urbanización reflejadas en el Proyecto de Urbanización y simultáneamente las obras de edificación del Edificio para Comercio Alimentario.

AHORRAMAS, S.A. asume la obligación de sufragar a su costa el importe de las obras de construcción del vial y zona de aparcamiento. Dicho importe será abonado directamente por AHORRAMAS, S.A., a la empresa contratada por esta, para la ejecución de los trabajos de obra. Las citadas obras deberán estar finalizadas en el plazo que determine el proyecto de ejecución, a partir de que el Ayuntamiento dé su aprobación del mismo.

El Ayuntamiento deberá recepcionar las superficies y las obras de urbanización contenidas en los proyectos, cuanto estas se hayan ejecutado en su totalidad. Dicha recepción se realizará levantándose el correspondiente Acta de Recepción Provisional al que se adjuntará una relación de las posibles deficiencias detectadas, y la cual se suscribirá por el Ayuntamiento.

Con la firma de la recepción provisional de las obras de urbanización se realizarán las cesiones de suelo y de uso de suelo en favor del Ayuntamiento.

Seis meses después de la firma del Acta de Recepción Provisional y una vez subsanadas las deficiencias si las hubiera reflejadas en el Acta de Recepción Provisional, el Ayuntamiento realizará la recepción definitiva mediante la firma de la correspondiente acta.

TERCERA.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN DE LA PARCELA RESULTANTE.

La parcela "a+c", mantiene la propiedad de AHORRAMAS, S.A., no obstante, ello, el uso de la subparcela "c" se cede al Ayuntamiento como zona de uso público para su mantenimiento por el mismo. El uso público de la subparcela "c" se extinguirá en con la solicitud de cualquiera de las partes. La urbanización de esta parcela "c" y la "b", se realizará por AHORRAMAS, S.A.

Es condición para la firma de este convenio que la parcela propiedad de AHORRAMAS S.A. que resulta tras las cesiones obligatorias y la cesión de uso voluntaria reflejadas es la cláusula anterior, mantenga las condiciones urbanísticas y que la cesión voluntaria de uso no suponga una merma para la edificación que tenía previamente a dicha cesión voluntaria. Esto es:

Ocupación: 100% en planta baja
60% en el resto Aplicable a la superficie de 3.077,70 m²

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



Intensidad: 1,33 m2/m2 Aplicable a la superficie de 3.077,70 m²
Nº de plantas: Mínimo 1; máximo 5
Usos: PB: Uso comercial
Resto: Residencial

Por tanto, la edificabilidad y ocupación de las fincas registrales propiedad de AHORRAMAS, de las cuales se segregarán las superficies que se ceden al Ayuntamiento por cesión obligatoria y las cesiones de uso voluntaria, no se verán modificadas una vez realizadas dichas cesiones.

CUARTA. PERIODO DE VIGENCIA DEL CONVENIO.

Sin perjuicio del plazo dispuesto para la realización de las actuaciones, la vigencia de este Convenio será desde la fecha de su formalización hasta el día 31 de diciembre de 2026 o, en su caso, hasta la cesión efectiva de las parcelas indicadas y la ejecución de la urbanización y sus obligaciones derivadas.

QUINTA. CAUSAS DE RESOLUCIÓN DEL CONVENIO.

Serán causas de resolución anticipada del presente convenio:

- La imposibilidad sobrevenida de cumplir el fin para el que fue suscrito,
- La no disponibilidad, en tiempo, de los fondos a aportar por parte de alguna de las partes,
- El incumplimiento de lo estipulado en el mismo, así como el acuerdo de las partes.

SEXTA. PUBLICIDAD.

El presente Convenio, se tramitará conforme al artículo 12 del TRLOTAU-2023 (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), y en todo caso tiene, a todos los efectos carácter jurídico-administrativo.

En prueba de conformidad y para el fiel cumplimiento de lo acordado, se suscribe el presente Convenio por las partes, en el lugar y fecha al inicio indicados.

EL ALCALDE DE CIUDAD REAL, don Francisco Cañizares Jiménez

AHORRAMÁS S.A.

P.P. LUDASER S.L.U.

P.P.

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