



PROGRAMA ACTUACION URBANIZADORA UEPGALL ALTERNATIVA TECNICA: ORDENACION DETALLADA

CIUDAD REAL

AGENTE URBANIZADOR : ASOCIACION INTERES URBANISTICO UEPGALL

**PROGRAMA DE ACTUACION URBANIZADORA DE UEPGALL.
CIUDAD REAL.**

ALTERNATIVA TECNICA : ORDENACION DETALLADA.

INDICE

- 1.- Antecedentes.
- 2.- El PAU en la **L.O.T.A.U**
- 3.- La **adjudicacion** preferente.
- 4.- Determinaciones del **p.g.** de Ciudad Real sobre UE-PGALL.
- 5.- Información urbanística.
 - 5.1.- Situación y superficie.
 - 5.2.- Geología y Geotecnia.
 - 5.3.- **Topografía.**
 - 5.4.- Usos, edificaciones e **infraestructural.**
 - 5.5.- Situación de la propiedad del suelo.
- 6.- **Alternativa técnica.** Ordenación detallada.
 - 6.1.- Delimitación.
 - 6.2.- Forma de gestión.
 - 6.3.- Objetivos.
 - 6.4.- Asunción de la **ordenación** detallada contenida en el P.G.
 - 6.5.- **Ordenación y Zonificación.**
 - 6.6.- **Alineaciones y Rasantes**
 - 6.7.- Aprovechamiento de UEPGALL.
 - 6.8.- Cesiones gratuitas al Ayuntamiento de Ciudad Real.
 - 6.9.- Derechos de los propietarios de los terrenos.

PROGRAMA DE ACTUACION URBANIZADORA DE UEPGALL. CIUDAD REAL

ALTERNATIVA TECNICA: ORDENACION DETALLADA.

1.- ANTECEDENTES

La **ASOCIACION DE INTERES URBANISTICO UEPGALL**, con domicilio en la

acuerdo con las facultades que le otorga el artículo 110.5,d) de la L.O.T.A.U. considera oportuno la presentación al Excmo. Ayuntamiento de Ciudad Real del **PROGRAMA DE ACTUACION URBANIZADORA de UE-PGALL**, compuesto de **ALTERNATIVA TECNICA, PROYECTO DE URBANIZACION, ESTATUTOS DE A.I.U., CONVENIO URBANISTICO Y PROPOSICION JURIDICO-ECONOMICA**, para iniciar la tramitación y conseguir la adjudicación preferente, regulada por el artículo 123.2,b) de la L.O.T.A.U.

Para ello encarga la redacción del programa

2.- EL PAU EN LA L.O.T.A.U.

La L.O.T.A.U. a través del artículo 110 establece los objetivos y contenido de los Programas de Actuación Urbanizadora.

1. Los Programas de Actuación Urbanizadora determinan y organizan la actividad de ejecución, **fijando la forma de gestión de ésta.**

2. Los Programas de Actuación Urbanizadora **deberán abarcar una o varias unidades de actuación completas** y satisfacer los siguientes objetivos básicos:

a) Conectar e integrar adecuadamente la urbanización a que se refieran con las redes de infraestructuras, comunicaciones y **servicios** públicos existentes.

b) Suplementar las **infraestructuras** y dotaciones públicas en lo necesario para no disminuir sus niveles de calidad o capacidad de **servicio** existentes o deseables.

c) Urbanizar completamente la unidad o unidades de actuación que constituyan su objeto y realizar las obras públicas complementarias para cumplir lo dispuesto en las letras anteriores, **haciendo todo ello con sujeción a plazos pormenorizados.**

d) Obtener gratuitamente en favor de la Administración actuante las infraestructuras y los suelos dotacionales **públicos** del ámbito de la actuación.

e) Obtener gratuitamente en favor de la Administración actuante **el aprovechamiento que exceda del susceptible de apropiación por los propietarios de los terrenos**, con destino al patrimonio público de suelo.

El coste de las inversiones necesarias para cumplir estos objetivos podrá repercutirse en los propietarios de los terrenos para el cumplimiento del régimen urbanístico de la propiedad.

3. Los Programas de Actuación Urbanizadora:

a) Describirán las obras de urbanización a realizar y, en su caso, las de **edificación** con el grado de detalle, al menos, de anteproyecto.

b) Preverán el inicio de su ejecución material dentro de su primer año de vigencia y la conclusión de la urbanización antes de los cinco años desde su inicio.

Por causas excepcionales y previo informe favorable de la Comisión Regional de Urbanismo podrán aprobarse, no obstante, Programas de Actuación Urbanizadora con plazos más amplios o prórrogas de éstos.

c) Determinarán el calendario de su desarrollo en sus distintas fases, trabajos y gestiones que integran la actuación.

d) Asegurarán el cumplimiento de sus previsiones, mediante crédito retenido con cargo al presupuesto de una Administración, en el caso de que tengan por objeto actuaciones a desarrollar por gestión directa, y garantía financiera o real, prestada y mantenida por el adjudicatario seleccionado como urbanizador, por el importe mínimo que reglamentariamente se determine, que **nunca podrá ser inferior al siete por cien del coste previsto de las obras de urbanización**, en el caso que se refieran a actuaciones a ejecutar por gestión indirecta.

4. Los Programas de Actuación Urbanizadora contendrán los siguientes documentos:

4.1. Una alternativa técnica conformada por:

a) Documento expresivo de la asunción de la ordenación detallada incluida en el Plan de Ordenación Municipal o bien una propuesta de Plan Parcial que ordene detalladamente el sector o modifique la incluida en el Plan.

b) Anteproyecto de urbanización con los siguientes contenidos mínimos:

1) Definición y esquema de las obras de urbanización, describiendo, como mínimo, los elementos significativos y relevantes que permitan determinar su coste total.

2) Memoria de calidades, relativa, al menos, a las principales obras y elementos de urbanización a ejecutar.

3) Definición de los recursos disponibles para los abastecimientos básicos, modo de obtención y financiación.

4) Características básicas de la red de evacuación de aguas que se prevé diseñar, indicando su carácter separativo o no; su capacidad de drenaje, dimensionándola con el potencial aproximado de afluentes a soportar, tanto **pluviales** como residuales, ya tengan su origen en el ámbito del Programa o bien en posibles aportes exteriores; punto o puntos de vertido y calidad de este, en relación con su depuración e impacto ambiental.

5) Capacidad **portante** de la red **viaria** y las directrices para la implantación de los demás **servicios** de urbanización.

4.2. En caso de gestión indirecta, se formulará una propuesta de convenio urbanístico a suscribir entre el adjudicatario, la Administración actuante y los propietarios, donde se hará constar los compromisos, plazos, garantías y penalizaciones que regularán la adjudicación.

4.3. Una proposición jurídico- económica comprensiva de los siguientes aspectos:

a) Desarrollo de las relaciones entre el urbanizador y los propietarios justificando en su caso la disponibilidad de aquél sobre los terrenos de éstos, los acuerdos ya alcanzados y las disposiciones relativas al modo de retribución del urbanizador.

b) Estimación de la totalidad de los gastos de urbanización, de acuerdo con lo establecido en el artículo 115.

c) Proporción o parte de los solares resultantes de la actuación constitutiva de la retribución del urbanizador o definición de las cuotas cuando se prevea el pago en metálico, expresándose si le corresponde recibir algún recargo sobre la estimación de gastos de urbanización en concepto de beneficio o retribución de la gestión.

d) Incidencia económica de los compromisos que interese adquirir el urbanizador para edificar, con fines de interés social, los terrenos que hayan de adjudicársele tanto en la valoración de éstos como en su cuantificación y modo de adquisición.

5) Podrán formular y promover Programas de Actuación Urbanizadora:

a) Los municipios o cualquiera de los organismos o entidades de ellos dependientes o de los que formen parte, para la ejecución del planeamiento municipal.

Cuando la entidad promotora no cuente con la potestad expropiatoria, se tendrá como Administración actuante al Municipio.

b) La Junta de Comunidades de Castilla- La Mancha o cualquiera de los organismos o entidades, públicos o privados, de ella dependientes o adscritos a la misma o de los que forme parte, para el desarrollo de las competencias propias con relevancia territorial y, en todo caso, la promoción de suelo con destino a dotaciones públicas o actuaciones urbanizadoras que fomenten la industrialización o la vivienda social, de promoción pública o sujeta a cualquier régimen de protección pública.

En este caso, su tramitación y aprobación se sujetará a las reglas establecidas para los Planes Especiales. En la ejecución de los Programas de Actuación Urbanizadora así aprobados se tendrá como Administración actuante a la de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.

c) Las restantes Administraciones públicas, para el ejercicio de sus competencias mediante la realización de actuaciones urbanizadoras.

En este caso, la Administración que promueva el Programa podrá optar por que se tramite, apruebe y se ejecute conforme a lo dispuesto en la letra b) anterior.

d) Los particulares, sean o no propietarios de los terrenos.

Podrán entablar consultas con cualquier Administración Pública, sobre el contenido de los Programas de Actuación Urbanizadora a elaborar, así como solicitar y obtener de las Administraciones completa información sobre las resoluciones y previsiones oficiales que condicionen el desarrollo de cada actuación.

Cualquier persona que pretenda elaborar una propuesta de Programa de Actuación Urbanizadora podrá ser autorizada por el Municipio para ocupar temporalmente terrenos a fin de obtener la información precisa, en los términos dispuestos por la legislación expropiatoria. Asimismo, tendrá acceso a la información y documentación que obre en los registros y archivos de las Administraciones Públicas conforme a la legislación general sobre régimen jurídico de éstas.

e) Los propietarios de terrenos afectados por una iniciativa urbanizadora podrán asociarse como agrupación de interés urbanístico siempre que cumplan los siguientes requisitos:

1º) Tener por objeto competir por la adjudicación de un Programa o colaborar con su urbanizador legal de forma convenida por él.

2º) Asociar a los propietarios que representen más de la mitad de superficie afectada por la iniciativa.

3º) Contar con poder dispositivo sobre los terrenos referidos en el apartado anterior. La afección de una finca a los fines y obligaciones de una agrupación de interés urbanísticos podrá ser inscrita en el Registro de la Propiedad.

4º) Haber reconocido el derecho a adherirse como asociado a favor de los terceros propietarios afectados por la iniciativa en las mismas condiciones y análogos derechos a los propietarios fundadores.

La constitución de agrupaciones de interés urbanístico se otorgará en escritura pública a la que se incorporarán sus estatutos y deberá inscribirse en el Registro de Programas de Actuaciones de Interés Urbanístico dependiente de la Consejería competente en materia de ordenación **territorial** y urbanística.

3.- LA ADJUDICACION PREFERENTE

La adjudicación preferente está regulada por el artículo 123 de la L.O.T.A.U., que establece lo siguiente:

1. El régimen de adjudicación preferente tiene por objeto fomentar la elaboración de iniciativas de Programas de Actuación Urbanizadora por los particulares e incentivar se inmediata ejecución. Para su aplicación será imprescindible que quien solicite su aplicación haya presentado una alternativa técnica de Programa de Actuación Urbanizadora propia y original y **ofrecido** su ejecución en plazo inferior a tres años.

2. Se podrá solicitar la adjudicación preferente en favor de:

a) La proposición que se acompañe de alternativa técnica con proyecto de reparcelación, en condiciones de ser aprobado junto con el Programa de Actuación Urbanizadora, para todos los terrenos afectados, suscrito por sus propietarios.

b) La proposición acompañada de Proyecto de Urbanización, susceptible de aprobarse junto con el Programa de Actuación Urbanizadora y **refrendada** o concertada con una Agrupación de Interés Urbanístico, cuyos estatutos y acuerdos sociales serán expuestos al público junto con la correspondiente alternativa.

4.- DETERMINACIONES DEL P.G. DE CIUDAD REAL SOBRE UE-PGALL

UE-PGALL es una unidad de ejecución del Area de Reparto B4N. El P.G. establece las siguientes determinaciones:

Uso dominante	Residencial RBLQ
Tipo de suelo	Urbano
Aprovechamiento Tipo	0,61621
Aprovechamiento Patrimon.	0,55459
Coefficiente de localización	0,95
Tipologías permitidas	BLQ4, VPO, BLQ2, BLQ1, UAD3, UAD4
Coefficientes homogeneización	RBLQ 1,0000
	RAD 1,0000
	VPO 0,8182

De acuerdo con la ficha de la UE los parámetros de ordenación son los siguientes:

BLQ4	13.678 m2.
BLQ4 VPO	4.535 m2.
ZONA VERDE	3.825 m2.
VIARIO	9.581 m2.
TOTAL	31.619 m2.

EDIFICABILIDAD MAXIMA	24.225 m2t.
Nº. MAXIMO VIVIENDAS	242

La UE es discontinua.

5.- INFORMACION URBANISTICA

5.1.- SITUACION Y SUPERFICIE

UEPGALL se encuentra situada al suroeste de la ciudad, junto a la salida de la antigua carretera de Puertollano y dando fachada a la caile de acceso al poligono **industrial** de Larache.

La unidad es discontinua, ya que pertenece a ella una escasa porción de terreno situada más al suroeste del grueso de la unidad y dando fachada a la antigua carretera de Puertollano.

La superficie total de la unidad, después de levantamiento topográfico coincide con la que figura en la ficha del P.G.

5.2.- GEOLOGIA Y GEOTECNIA

La composición del terreno se corresponde con una primera capa de tierra vegetal de hasta 35 cm. de espesor, bajo la cual se encuentran terrenos de arenas arcillosas y **margas** calizas. Los terrenos son apropiados, tanto, para obtener un buen **firme** de explanación, como, para la cimentación de los **futuros** edificios.

5.3.- TOPOGRAFIA

La topografía de la unidad es muy suave; existen pequeñas ondulaciones del terreno. Se acompaña plano topográfico con curvas de nivel cada **0,50** m.

5.4.- USOS, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS

La mayor parte del suelo es actualmente un erial.

Junto a la calle de acceso al poligono de Larache hay una plantación de distintas especies arboreas, una casa de campo y un pozo.

Cruza la unidad una red de abastecimiento de agua, y dos **líneas** aéreas de teléfono y energía eléctrica, todas ellas de **servicio** doméstico.

Por la unidad transcurre el camino público de Valderachas y otro camino privado para acceder a las distintas fincas.

5.5.- SITUACION DE LA PROPIEDAD DEL SUELO

En el interior de la UE hay nueve fincas diferenciadas, señaladas en el plano catastral.

El camino privado tiene, dentro de la UE **298,06** m². Su superficie se reparte entre los propietarios que dan **frente a él**, considerando la superficie de la mitad del camino frente a cada **finca**. Las fincas con afección en el camino son la **nº. 3, 4 y 7**.

Nº	S. Finca	Afección Camino	S. Total
3	1.658,23	134,37	1.792,66
4	3.843,41	145,91	3.989,32
7	18,79	11,48	30,27

El número de finca, propietario actual, superficie en UEPGALL, porcentaje sobre el total, número de registro, referencia catastral y superficie exterior a la UE destinada a Sistemas Generales, se reflejan en el cuadro adjunto.

La superficie total de la UE asciende a **31.619,00** m².

La superficie exterior a la UE, perteneciente a propietarios de **ella**, destinada a sistema general **viario** asciende a **3.661,60** m².

RELACION DE PROPIETARIOS ACTUALES

6.-ALTERNATIVA TECNICA. ORDENACION DETALLADA

6.1.- DELIMITACION

Se mantiene la misma delimitación establecida por el P.G., refrendada por levantamiento topográfico. Abarca una sola UE, la denominada PGALL.

6.2.- FORMA DE GESTION

La forma de gestión será indirecta

6.3.- OBJETIVOS

A) Conectar e integrar adecuadamente la urbanización con las redes de **infraestructuras** existente.

B) Urbanizar completamente la unidad ajustándose a los plazos que se establecen en el Convenio Urbanístico.

D) Obtener gratuitamente en favor del Ayuntamiento de Ciudad Real las **infraestructuras** y suelos dotacionales públicos previstos en el ámbito de actuación.

E) Obtener gratuitamente en favor del Ayuntamiento de Ciudad Real los suelos urbanizados que excedan del aprovechamiento susceptible de apropiación por los propietarios de los terrenos, hasta el límite fijado por el aprovechamiento tipo de la UE
Obtener gratuitamente en favor del Ayuntamiento de Ciudad Real los suelos que excedan del aprovechamiento tipo de la UE participando en los costos de urbanización que porcentualmente le corresponda.

F) Descripción de las obras de urbanización a realizar, que se definen en el Proyecto de Urbanización adjunto.

G) Asegurar el cumplimiento de sus previsiones con la presentación de un aval bancario no inferior al 7% del coste previsto de las obras de urbanización.

6.4.- ASUNCION DE LA ORDENACION DETALLADA CONTENIDA EN EL P.G.

La alternativa técnica presentada asume íntegramente la ordenación detallada contenida en el P.G. de Ciudad Real, como se refleja en el plano de ordenación.

Las superficies resultantes de cada uno de los usos son las siguientes:

Zonas	Alternativa Técnica	Ficha P.G.
BLQ4	Manzana 1; 11.456,18	
	Manzana 2; 2.221,82	
	Total 13.678,00	13.678.00
BLO4 (VPO)	Manzana 2; 4.535.00	4.535.00
Zona Verde	3.825.00	3.825.00
Viario	9.581.00	9.581.00
TOTAL	31.619.00	31.619.00

6.5.- ORDENACION Y ZONIFICACION

El P.G. para UEPGALL establece, entre el límite de la unidad y el **viario** proyectado, tres zonas diferenciadas.

La primera, situada en la zona mas próxima a la carretera de Puertollano, se destina a **Zona Verde**. Tiene una superficie de 3.825 m².

La denominada **Manzana 1**, situada en el centro, se destina a uso residencial, tipología edificatoria **BLQ4**. Tiene una superficie de 11.456,18 m². Con 1,33 m²t/m²s, resulta un techo de edificabilidad de 15.236,72 m²t. El número máximo de plantas será **B+4**.

La denominada **Manzana 2**, situada en el extremo este de la unidad. Se divide en dos zonas:

Manzana 2.1, con 4.535 m² de superficie, se destina a uso residencial, tipología edificatoria **BLQ4 VPO**. Con 1,33 m²t/m²s, resulta un techo de edificabilidad de 6.031,55 m²t. El número máximo de plantas será **B+4**.

Manzana 2.2, con 2.221,82 m² de superficie, se destina a uso residencial, tipología edificatoria **BLQ4**. Con 1,33 m²t/m²s, resulta un techo de edificabilidad de 2.955,02 m²t. El número máximo de plantas será **B+4**.

En el plano de Replanteo se definen todas las dimensiones de cada zona y manzana.

6.6.- ALINEACIONES Y RASANTES

En el plano de **Alineaciones** y Rasantes, se definen las alineaciones en consonancia con la ordenación, y los **perfiles** transversales y **rasantes** del **viario**.

Perfiles transversales del viario

Dos calles, Vía 2 y 3, de 20 m de ancho compuestas por aceras de 4,00 m de ancho y sendas bandas de aparcamiento en cordón, de 2,00 m. La calzada tiene una anchura de 8,00 m.

Una calle, Vía 1, de 12,84 m de ancho compuesta de aceras de 3,00 m y calzada de 6,84 m de ancho.

Una calle, Vía 4, con calzada de 8,00 m de ancho y aceras variables, según plano planta.

Rasantes

En el plano citado se establecen las rasantes del viario de acuerdo con los perfiles longitudinales propuestos.

6.7.- APROVECHAMIENTOS DE UEPGALL

En la ficha del área de reparto B4N, donde está incluida la UEPGALL, se determina el cálculo del aprovechamiento tipo y los coeficientes que se han utilizado para ello.

El aprovechamiento patrimonializable se obtiene como el 90% del aprovechamiento tipo.

El cálculo del aprovechamiento tipo se ha realizado de la forma reglamentariamente establecida, artículos 71 y 72 de la L.O.T.A.U., como el cociente entre, el producto de las superficies edificables con carácter lucrativo por su coeficiente de edificabilidad y por su coeficiente corrector de ponderación, y la superficie total del área. El aprovechamiento tipo así obtenido se ha minorado aplicándole un coeficiente de localización de 0,95.

Los coeficientes correctores de ponderación entre las distintas tipologías son:

RBLQ	1,0000
VPO	0,8182

El aprovechamiento tipo AT es 0,61621 uautc/m².ua

$$\underline{AT = 31.619 \times 0,61621 = 19.483,94 \text{ uautc.}}$$

El aprovechamiento patrimonializable AP es 0,55459 uautc/m².ua

$$\underline{AP = 31.619 \times 0,55459 = 17.535,58 \text{ uautc.}}$$

El aprovechamiento real AR de la UEPGALL hornogeneizado es:

BLQ4	13.678 x 1,33 x 1,0000 = 18.191,74 uautc
BLQ4 VPO	4.535 x 1,33 x 0,8182 = 4.935,01 uautc
TOTAL AR	23.126,75 uautc 523.127

6.8.- CESIONES GRATUITAS AL AYUNTAMIENTO DE CIUDAD REAL

A) De acuerdo con el artículo 68.2 de la L.O.T.A.U., por remisión del artículo 69.1, la cesión gratuita al Ayuntamiento de Ciudad Real será la superficie de suelo urbanizado con aprovechamiento lucrativo capaz de materializar el diez por ciento del aprovechamiento tipo del área de reparto.

En este caso se cederá suelo lucrativo urbanizado capaz de materializar AT - AP

$$\underline{19.483,94 \text{ uautc} - 17.535,58 \text{ uautc} = 1.948,36 \text{ uautc}}$$

B) Además, de acuerdo con el artículo 68.3, se cederá gratuitamente al Ayuntamiento de Ciudad Real la superficie de suelo con aprovechamiento .lucrativo, sin'urbanizar, que corresponda a la diferencia, en su caso, entre el aprovechamiento real de la unidad y el aprovechamiento tipo. Esta cesión tendrá carácter provisional y a reserva de liquidación final, cuando el exceso de aprovechamiento deba destinarse a la compensación de propietarios de terrenos afectados por sistemas generales que no deban obtenerse o no se obtengan por expropiación.

En este caso se cederá provisionalmente el suelo capaz de materializar AR - AT

$$\underline{23.126,75 \text{ uautc} - 19.483,94 \text{ uautc} = 3.642,81 \text{ uautc}} \approx 3.643$$

C) De acuerdo con el artículo 68.1, se cederá gratuitamente al Ayuntamiento de Ciudad Real los terrenos urbanizados destinados a dotaciones públicas.

En este caso se cederá:

Zona Verde	3.825,00 m²
Todo el Viario	9.581,00 m².
	<hr/>
	13.406

6.9.- DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS DE LOS TERRENOS

Los propietarios de los terrenos incluidos en la UE tendrán derecho a los terrenos con aprovechamiento lucrativo donde hacer efectivo el 90 % del aprovechamiento tipo, esto es, el aprovechamiento patrimonializable.

Así mismo, los propietarios de los terrenos exteriores de la unidad afectados por sistemas generales tendrán derecho a ser compensados con el exceso de aprovechamiento, en su caso, de la UE, por aplicación del aprovechamiento **patrimonializable** sobre la **superficie** de éstos terrenos.

Igualmente tienen la posibilidad del ejercicio de los derechos determinados en el artículo 50 de la L.O.T.A.U.

DERECHOS DE TERRENO LUCRATIVO DE CADA PROPIETARIO

PROPIETARIO	SUPERFICIE m ²	A.P. uautc/m ² ua	DERECHOS uautc
	<u>27.692.79</u>	<u>0.55459</u>	<u>15.358,14</u>
	<u>101,63</u>	<u>0,55459</u>	<u>56,36</u>
	<u>1.792.66</u>	<u>0.55459</u>	<u>994,19</u>
	<u>2.001.65</u>	<u>0.55459</u>	<u>1.110.10</u>
	<u>30.27</u>	<u>0.55459</u>	<u>16.79</u>
TOTAL	<u>31.619.00</u>	<u>0.55459</u>	<u>17.535,58</u>
CESION AYTO. 10 % AT			1.948,36
CESION AYTO. EXCESO APROVECHAMIENTO			<u>3.642,81</u>
TOTAL APROVECHAMIENTO			<u>23.126.75</u>

DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS DE SUELO DESTINADOS A SISTEMAS GENERALES EXTERIORES A LA UE

PROPIETARIO	S. EXTERIOR S.G. m ²	A.P. uautc/m ² ua	DERECHOS uautc
Parcela 1.4 y 6	<u>3.661.60</u>	<u>0.55459</u>	<u>2.030.69</u>
TOTAL			<u>2.030,69</u>

De acuerdo con el artículo 93.e) y f) de la L.O.T.A.U. los propietarios que sus derechos no alcancen las dimensiones y las características exigidas a la parcela mínima edificable, deberán recibir indemnizaciones en dinero sustitutorias de sus derechos. La parcela mínima de la **tipología** BLQ4 tiene una **superficie** de **200,00 m²**. Esta circunstancia concurre con los siguientes propietarios y derechos:

56,36 uautc
16,79 uautc

En cualquier caso, los propietarios de plantaciones, instalaciones y construcciones existentes en las fincas originarias que sean incompatibles con el planeamiento, de acuerdo con el artículo 93.g) deben ser indemnizados por su valor, que se tasar  reglamentariamente por parte de perito tasador.

Ciudad Real, Julio de 2.001