

**PROYECTO DE COMPENSACIÓN
DE PROPIETARIO ÚNICO DE LA
UNIDAD DE EJECUCIÓN UEVJIL
DEL P.G.O.U. DE CIUDAD REAL.**

PROPIEDAD:



PROYECTO DE COMPENSACIÓN DE PROPIETARIO ÚNICO DE LA UEVJIL DEL P.G.O.U. DE CIUDAD REAL.

OBJETO.

La

es la única propietaria del suelo existente en la delimitación de la UEVJIL, como se justifica en la escritura de propiedad adjunta.

De acuerdo con el artículo 173 del Reglamento de Gestión Urbanística, en los supuestos de propietario único, el proyecto de compensación se limita a expresar la localización de los terrenos de cesión obligatoria y de las reservas que establezca el plan, así como de las parcelas edificables, con señalamiento de aquellas en que se sitúe el aprovechamiento que corresponda a la administración actuante.

UNIDAD DE EJECUCIÓN UEVJIL.

En esta unidad de ejecución el P.G.O.U. de Ciudad Real establece los siguientes parámetros:

SUPERFICIE TOTAL UNIDAD:	3.377 M2
SUPERFICIE UAD3:	2.841 M2
SUPERFICIE SUELO VIARIO:	536 M2

EDIFICABILIDAD MÁXIMA (1,30 M2T/M2S):	3.693 M2
COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN:	1,00

APROVECHAMIENTO TIPO (AT):	1,21088
APROVECHAMIENTO PATRIMONIALIZABLE (AP):	1,08979

DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS Y DE LA ADMINISTRACIÓN.

Los derechos de la propiedad de acuerdo con la legislación vigente, equivale al 90% del AT, lo que es igual al AP.

Deshomogeneizando equivale a:

$$901100 \text{ AT} = \text{AP} = \text{SAL} \times \text{CPI} / \text{ST} \Leftrightarrow \text{SAL} = \text{AP} \times \text{ST} / \text{CPI} = 1,08979 \times 3.377 / 1,00 = 3.680 \text{ m}^2\text{t}$$

PARCELA EDIFICABLE.

La parcela **edificable** es el resto de la finca matriz, de forma irregular y con una superficie de 2.841 m², linda al **Norte** con con la calle de nueva apertura de cesión al ayuntamiento, al sur con la c/ Juan de Vilaseca, al Oeste con solares medianeros y al Este con la calle Velilla de Jiloca.

La edificabilidad se ordenara en cuatro bloques situados sobre alineación oficial en las tres calles a las que da el solar por lo que no será necesario realizar ningún Estudio de **Detalle**.

Los derechos sobre la edificabilidad que le corresponden al Ayuntamiento, dada su escasa cuantía, 13 m²t, (0.35% sobre el total) para la **tipología edificatoria** establecida y la propuesta de ordenación con espacios libres comunes, se deberán compensar con su valor monetarizado, de acuerdo con los criterios de valoración de la legislación vigente, en función del estado de la gradual adquisición de los derechos urbanísticos, y el valor de repercusión establecido en el P.G.O.U para el área de reparto UAD3, de 10.238ptas/m², donde se encuentra esta unidad de ejecución.

La monetarización sería de $13,00 \text{ m}^2\text{t} \times 10.238 \text{ ptas/m}^2\text{t} = 133.094 \text{ ptas.}$

Ciudad Real, a Veintiocho de Enero de 1.998





Documentación adjunta.



UNIDAD DE EJECUCIÓN: UEVJIL

Suelo: urbano

Descripción

Unidad de ejecución dentro del área AD3 de terrenos junto al parque de Ciudad Jardín Oeste y dando uno de sus frentes a la calle Vetilla del Jiloca.

PARAMETROS DE ORDENACION

TIPOLOGIA	SUPERFICIE SUELO (m2)	USO CARACTER.	EDIFIC. MAX. m ²	Nº HAB. VIVIENDAS
UAD3 Viario	2.841 m2	RAI	3.693 m ²	
	536 m2			
	3.377 m2			31 VIV

SUELOS DE CESION

Espacios Libres:	
Equipamiento:	
Viario:	536 m ²
Infraestructuras:	
RESERVAS PARA DOTACIONES PÚBLICAS	536 m ²
ARCI LUCRATIVAS	
TOTAL CESIONES	536 m ²

REPARTO DEL APROVECHAMIENTO

AREA DE REPARTO AD3	Aprovecham. Tipo 1,21088	Aprovech. Patrimonializable 1,08979
---------------------	--------------------------	-------------------------------------

CONDICIONES DE EJECUCION Y GESTION

SISTEMA DE ACTUACION COMPENSACION	INICIATIVA PRIVADA	PROGRAMACION 2º. CUATRIENIO
-----------------------------------	--------------------	-----------------------------

ACTOS DE DESARROLLO DE LA UE	DERECHOS QUE SE ADQUIEREN	PLAZOS (desde entrada en vigor del Plan General)
DE ORDENACION: ESTUDIO DE DETALLE PROY. DE URBANIZACION		5 AÑOS (APROBACION)
DE REPARTO: PROY. DE COMPENSACION	AI. APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO	5 AÑOS (INSCRIPCIÓN)
DE URBANIZACION: OBRAS		6 AÑOS (RECEPCIÓN PROVIS.)
DE EDIFICACION: PROY. EDIFIC. LICENCIA	A EDIFICAR	6 AÑOS (SOLICITUD DE LICENCIA)

Observaciones

Esta unidad tiene como objeto la apertura de calle bordeando el parque arriba citado, dando así fachada a parcelas que ahora no la tienen.

2000

Planos.

**ANEXO 1 AL PROYECTO DE
COMPENSACIÓN DE PROPIETARIO
ÚNICO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN
UEVJIL DEL P.G.O.U. DE CIUDAD REAL.**

PROPIEDAD: ,

SECRETARÍA DE ADMINISTRACIÓN
Y FINANZAS
MAY 19 2009
SECRETARÍA DE ADMINISTRACIÓN
Y FINANZAS

**ANEXO AL PROYECTO DE COMPENSACIÓN DE PROPIETARIO
ÚNICO DE LA UEVJIL DEL P.G.O.U. DE CIUDAD REAL.**

OBJETO.

El objeto del presente anexo al proyecto de compensación es el de subsanar las deficiencias encontradas en el proyecto de compensación presentado con anterioridad. Las subsanaciones consisten en establecer en plano y memoria el solar que se va a ceder al ayuntamiento y los linderos existentes.

ANTECEDENTES.

es la única propietaria del suelo existente en la delimitación de la UEVJIL, como se justifica en la escritura de propiedad adjunta.

De acuerdo con el artículo 173 del Reglamento de Gestión Urbanística, en los supuestos de propietario único, el proyecto de compensación se limita a expresar la localización de los terrenos de cesión obligatoria y de las reservas que establezca el plan, así como de las parcelas edificables, con señalamiento de aquellas en que se sitúe el aprovechamiento que corresponda a la **administración** actuante.

UNIDAD DE EJECUCIÓN UEVJIL.

En esta unidad de ejecución el P.G.O.U. de Ciudad Real establece los siguientes parámetros:

SUPERFICIE TOTAL UNIDAD:	3.377 M2
SUPERFICIE UAD3:	2.841 M2
SUPERFICIE SUELO VIARIO:	536 M2
EDIFICABILIDAD MÁXIMA (1,30 M2T/M2S):	3.693 M2
COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN:	1,00
APROVECHAMIENTO TIPO (AT):	1,21088
APROVECHAMIENTO PATRIMONIALIZABLE (AP):	1,08979

DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS Y DE LA ADMINISTRACIÓN.

Los derechos de la propiedad de acuerdo con la legislación vigente, equivale al 90% del AT, lo que es igual al AP.

Deshomogeneizando equivale a:

$$901100 \text{ AT} = \text{AP} = \text{SAL} \times \text{CPI} / \text{ST} \Leftrightarrow \text{SAL} = \text{AP} \times \text{ST} / \text{CPI} = 1,08979 \times 3.377 / 1,00 = 3.680 \text{ m}^2\text{t}$$

Los derechos de la administración, que en este caso es el Excmo. Ayuntamiento de Ciudad Real, serán el 10% del AT.

Deshomogeneizando equivale a :

$$SAL = 101100 \times 1,21088 \times 3.37711,00 = 409 \text{ m}^2\text{t}$$

El aprovechamiento real máximo es:

$$SL \times \text{EDIFICABILIDAD} = 2.841 \times 1,30 = 3.693 \text{ M}^2\text{T}$$

La suma de los aprovechamientos de la propiedad y los que corresponden al Ayuntamiento, superan el aprovechamiento real en 396 m²t:

$$3.680 \text{ m}^2\text{t} + 409 \text{ m}^2\text{t} = 4.089 \text{ m}^2\text{t} > 3.693 \text{ m}^2\text{t}$$

En esta unidad de ejecución los derechos del Ayuntamiento se deberán reducir para no sobrepasar el aprovechamiento real al sumarse a los derechos de la propiedad por tanto queda:

APROVECHAMIENTO REAL MÁXIMO:	3.693M ² T
DERECHOS DE LA PROPIEDAD:	3.680M ² T
DERECHOS DEL AYUNTAMIENTO (AR - AP)	13 M ² T

LOCALIZACIÓN DE LOS TERRENOS DE CESIÓN Y PARCELAS EDIFICABLES.

Los terrenos de cesión se localizan en la siguiente zona:

1.- Calle para tránsito rodado y peatonal con una superficie de 536 m² y una longitud total de 85m en su lado mayor y 59m. en el menor con una anchura de 8,0M. linda al Norte con el parque de Ciudad Jardín Oeste, al Sur con la citada unidad de ejecución UEVJIL, al Oeste calle de San urbano y al Este con la calle Velilla de Jiloca.

DERECHOS MUNICIPALES.

Los derechos municipales se localizan en una parcela de 10 m², esta parcela es inferior a la parcela mínima edificable, por lo que los derechos del ayuntamiento se deberán monetarizar. La localización de dicha parcela coincide con la siguiente descripción de linderos:

- lindero oeste: 5 m lineales con la edificación medianera propiedad de
- lindero este: 5 m lineales con el solar resultante de la unidad de ejecución propiedad de

- lindero norte: 2 m lineales con el solar resultante de la unidad de ejecución propiedad de
- lindero sur: 2 m lineales a la c/ Juan de Vilaseca.

Equivale dicha superficie de **10.M2** a un 0.35% sobre el total

PARCELA EDIFICABLE.

La parcela edificable es el resto de la finca matriz, de forma irregular y con una superficie de 2.831 m2, linda al Norte con con la calle de nueva apertura de cesión al ayuntamiento, al sur con la c/ Juan de Vilaseca, al Oeste con la parcela del ayuntamiento y dos solares medianeros que dan fachada a la c/ San Urbano (propiedad uno de) y al Este con la calle **Velilla** de Jiloca.

Los derechos de la propiedad son **2.841 m2 - 10 m2 = 2.831 m2**

La edificabilidad se ordenara en cuatro bloques situados sobre alineación oficial en las tres calles a las que da el solar por lo que no será necesario realizar ningún Estudio de Detalle.

Los derechos sobre la **edificabilidad** que le corresponden al Ayuntamiento, dada su escasa cuantía, **13 m2t**, (0.35% sobre el total) para la tipología edificatoria establecida y la propuesta de **ordenación** con espacios libres comunes, se deberán compensar con su valor monetarizado, de acuerdo con los criterios de valoración de la legislación vigente, en función del estado de la gradual adquisición de los derechos urbanísticos, y el valor de repercusión establecido en el P.G.O.U para el área de reparto **UAD3**, de **10.238ptas/m2**, donde se encuentra esta unidad de ejecución.

La monetarización sería de **13,00 m2t x 10.238 ptas/m2t = 133.094 ptas.**

VALORACIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.

Las obras de urbanización de la calle de nueva apertura se describen y valoran en el proyecto de urbanización adjuntado al ayuntamiento, según' el proyecto de urbanización el Presupuesto de Ejecución Material es de 2.500.228 ptas.

Ciudad Real, a Veinticuatro de Marzo de **1.998**

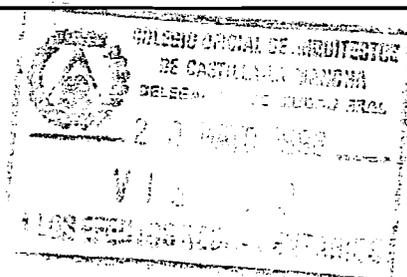
Planos.

11 2 10
LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS



**ANEXO 2 AL PROYECTO DE
COMPENSACIÓN DE PROPIETARIO
ÚNICO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN
UEVJIL DEL P.G.O.U. DE CIUDAD REAL.**

PROPIEDAD:



**ANEXO AL PROYECTO DE COMPENSACIÓN DE PROPIETARIO
ÚNICO DE LA UEVJIL DEL P.G.O.U. DE CIUDAD REAL.**

OBJETO.

El objeto del presente anexo al proyecto de compensación es el de especificar la descripción de la finca objeto del proyecto de compensación, su superficie y linderos según escritura y los reales obtenidos de la medición realizada y considerados para la realización del proyecto de compensación de la unidad de ejecución UEVJIL, visado con fecha de 27 de Febrero de 1.998 y el anexo al mismo ubicando la parcela del Ayuntamiento, visado con fecha de 4 de Marzo de 1.998 y presentado en el Ayuntamiento en esta fecha.

REFERENCIA CATASTRAL N°:

(Se adjunta fotocopia)

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA APORTADA SEGÚN ESCRITURA: La superficie total de la parcela según la escritura es de 3.508,22 m². Linderos de la finca según escritura:

- Lindero norte, con el parque del Oeste y finca de .
- Lindero sur, con la c/ Juan de Vilaseca en una longitud de 63,83 m.
- Lindero este, con la c/ Velilla de Jiloca.
- Lindero oeste, solar de solar de y con el vértice que forma la c/ San Urbano con parque del oeste.



DESCRIPCIÓN DE LA FINCA APORTADA DESPUÉS DE LA MEDICIÓN REAL: La superficie total de la parcela según la medición real es de 3.377 m². Linderos de la finca según medición-real: - - -

- Lindero norte, con el parque del Oeste en una longitud de **56,05 m**, paralelos a la línea del **parque**, **26,20 m** lindan con la calle de nueva apertura y **9,67 m** con el solar
- Lindero sur, con la **c/ Juan de Vilaseca** en una longitud de **63,83 m**.
- Lindero este, con la **c/ Velilla de Jiloca** en dos tramos de **44,13 y 8,41 m**.
- Lindero oeste, solar de solar de y con el vértice que forma la **c/ San Urbano** con el límite norte de la parcela y la calle de nueva apertura.

La **descripción** de la finca aportada después de la medición real coincide con el plano n° 2 del Proyecto de Compensación de la unidad de ejecución UEVJIL, visado con fecha de 27 de Febrero de 1.998

Ciudad Real, a Catorce de Mayo de 1.998



**ANEXO 2 AL PROYECTO DE
COMPENSACIÓN DE PROPIETARIO
ÚNICO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN
UEVJIL DEL P.G.O.U. DE CIUDAD REAL.**

PROPIEDAD:

**ANEXO AL PROYECTO DE COMPENSACIÓN DE PROPIETARIO
ÚNICO DE LA UEVJIL DEL P.G.O.U. DE CIUDAD REAL.**

OBJETO.

El objeto del presente anexo al proyecto de compensación es el de especificar la descripción de la finca objeto del proyecto de compensación, su superficie y linderos según escritura y los reales obtenidos de la medición realizada y considerados para la realización del proyecto de compensación de la unidad de ejecución UEVJIL, visado con fecha de 27 de Febrero de 1.998 y el anexo al mismo ubicando la parcela del Ayuntamiento, visado con fecha de 4 de Marzo de 1.998 y presentado en el Ayuntamiento en esta fecha.

REFERENCIA CATASTRAL N°:

(Se adjunta fotocopia)

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA APORTADA SEGÚN ESCRITURA: La superficie total de la parcela según la escritura es de **3.508,22** m². Linderos de la finca según escritura:

- **Lindero norte,** con el parque del Oeste y finca de ,
- **Lindero sur,** con la c/ Juan de **Vilaseca** en una longitud de **63,83** m.
- **Lindero este,** con la c/ **Velilla** de Jiloca.
- **Lindero oeste,** solar de
solar de
y con el vértice que forma la c/ San Urbano con parque del
oeste.

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA APORTADA DESPUÉS DE LA MEDICIÓN REAL: La superficie total de la parcela según la medición real es de 3.377 m². Linderos de la finca según medición real:

- Lindero norte, con el parque del Oeste en una longitud de **56,05** m, paralelos a la línea del parque, **26,20** m lindan con la calle de nueva apertura y **9,67** m con el solar de .
- Lindero sur, con la c/ Juan **de Vilaseca** en una longitud de **63,83** m.
- Lindero este, con la c/ **Velilla** de Jiloca en dos tramos de **44,13** y 8,41 m.
- Lindero oeste, solar de
solar de
y con el vértice que forma la c/ San Urbano con el límite norte de la parcela y la calle de nueva apertura.

La descripción de la finca aportada **después** de la medición real coincide con el plano n^o 2 del Proyecto de Compensación de la unidad de ejecución **UEVJIL**, visado con fecha de 27 de Febrero de 1.998

Ciudad Real, a Catorce de Mayo de 1.998