

**PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA
DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN "UEALB1"
DEL P.G.O.U DE CIUDAD REAL**

ARQUITECTO:

PROMOTOR:



INDICE GENERAL

PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN “UEALB1” DEL P.G.O.U. DE CIUDAD REAL.

Documento que lo desarrolla:

- MEMORIA

- ALTERNATIVA TÉCNICA

DOCUMENTO EXPRESIVO DE LA ASUNCIÓN DE LA ORDENACIÓN DETALLADA DE P.G.O.U.

1.- PROYECTO DE REPARCELACION:

1.1.- **Memoria**

1.2.- **Datos Registrales de las Fincas Integrantes en la Unidad de Ejecución**

1.3.- **Planos:**

1.3.0. Plano Situación y Ordenación

1.3.1. Plano Topográfico

1.3.2. Plano Parcelario Actual

1.3.3. Plano de Reparcelación

2.- PROYECTO DE URBANIZACIÓN

2.1. - **Memoria**

2.1.1.- Cumplimiento de la Ley de Accesibilidad de Castilla- La Mancha y Decreto 158/1997 de 2 de Diciembre del Código de

accesibilidad de Castilla-La Mancha

2.1.2.- Anexo “ A ” Excavaciones y Movimiento de tierras

2.1.3.- Anexo “ B ” Pavimentación de viario , peatonal y aparcamiento.

2.1.4.- Anexo “ C ” Red de Abastecimiento

2.1.5.- Anexo “ D ” Red de Alcantarillado

2.1.6.- Anexo “ E ” Red de Gas Natural

2.1.7.- Anexo “ F ” Red de Energía Eléctrica

2.1.8.- Anexo “ G ” Red de Alumbrado Publico

2.1.9.- Anexo “ H ” Canalizaciones de Telefonía

2.1.10.- Anexo “ I ” Jardines y Acondicionamiento de zonas verdes

2.1.11.- Anexo “ H ” Señalizaciones y Marcas

2.2.- Estudio Básico de Seguridad y Salud

2.3.- Pliego de Condiciones

2.4.- Mediciones y Presupuestos

2.4.1.- Cuadro de Precios

2.5.- Planos

2.5. 0. Situación y Ordenación

2.5. 4. Acerado y Pavimentación

2.5. 5. Red de Alcantarillado y Saneamiento Publico

2.5. 6. Perfiles Longitudinales

2.5. 7. Red de Abastecimiento de Agua

2.5. 8. Red Electrica Uso Privado B.T.

2.5. 9. Red de Alumbrado Publico

2.5.10. Red de Gas Natural

2.5.11. Red de Telefonía

2.5.12. Jardines y Red de Riego

2.5.13. Detalles de Canalizaciones

PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN “ UEALB1 “ DEL P.G.O.U. DE CIUDAD REAL

I.- ANTECEDENTES :

Es objeto del presente Programa de Actuación Urbanizadora determinar y organizar la actividad de ejecución y fijar la forma de gestión de la Unidad de Ejecución UEALB 1 dentro del área AS2 en parte del paraje denominado La Albuera , de conformidad con la clasificación contenida en el vigente Plan General de Ordenación Urbana de Ciudad Real.

La actuación en suelo urbano incluido en la Unidad de Ejecución y no consolidado por la urbanización ni la edificación requiere la redacción de un Programa de Actuación Urbanizadora , con las determinaciones y contenidos indicados en el Art.110 de la Ley 211998 , de 4 de Junio , de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

La Unidad de Ejecución UEALB1 que se programa forma parte del Área AS2 en parte del paraje denominado la Albuera calificado como suelo urbano. formada por tres fincas registrales

La Unidad de Ejecución presenta una superficie bruta de 49.522 m² , desarrollada en un cuadrilátero con figura trapezoidal y que linda, al Norte con la Carretera de Piedrabuena (N- 430 de Ciudad Real a Badajoz) , al Sur con faja de terreno propiedad y Camino de las Huertas de la Poblachuela (planificada como calle de nueva apertura) , al Este con Parcela de Rincón de los Becares y vía de servicio que limita el Sector - 1 Segunda Ronda , y Oeste Nueva Ronda prevista en el P.G.O.U. de Ciudad Real (pendiente de ejecución) Habiendose excluido del trapecio la superficie correspondiente a la Estación de Servicio de la Mercantil Tomás Tera e Hijos S.L.

Dentro de la Unidad de Ejecución se incluyen las zonas verdes de cesión obligatoria (un total de 1.412 m²) y los viarios perpendiculares a la Carretera y vía de servicio de la futura ronda (un total de 12.472 m²). Resultando un total de cesiones de 13.884 m².

El uso previsto inicialmente en la UE ALB 1 ,según las determinaciones del P.G.O.U. es el **residencial** y más concretamente RAIS (residencial aislada) destinandose a. este uso los 35.638 m² restantes después de deducir las dotaciones públicas.

En este marco urbanístico se inscribe la totalidad de la Unidad de Ejecución UEALB1 con una superficie de 49.522 m², habiendose concedido por el Excmo. Ayuntamiento las segregaciones de las fincas registrales 32.503 y 9.933 a fin de poder materializar la totalidad de los metros cuadrados que incluye esta Unidad de Ejecución.

Del estudio de la estructura de la propiedad del suelo se observa que la Unidad se compone de TRES fincas registrales :

A) DESCRIPCIÓN REGISTRAL :

Urbana : Tierra en término de Ciudad Real, calificada actualmente como urbana, al sitio de la ALBUERA, de una hectárea, sesenta y nueve áreas y veintidós centiáreas.

B) LINDEROS SEGUN REGISTRO :

Norte : Carretera de Piedrabuena y finca segregada .

Sur : Finca segregada y

Este: Finca segregada y

Oeste: Finca

C) INSCRIPCION :

D) TITULO : 16.922 m²

5.122 m² (30,2683% de la finca matriz)
propietarios proindivido de 11.800 m² (69,7317 %
de la finca matriz) ,según título de compraventa a el 21 de
Octubre de 1.998 y registrado en el Registro de la Propiedad el 28 de Noviembre de
1.998 con los siguientes datos registrales

E) CARGAS:

La finca está libre de cargas.

A) DESCRIPCION REGISTRAL (de la finca matriz) :

Urbana : Finca en el término de Ciudad Real , calificada actualmente en parte urbana y en parte rústica , al sitio de la ALBUERA con una superficie de seis hectáreas , ocho áreas y cincuenta y siete centiáreas. De las que se han segregado 29.956 m² ,según licencia de segregación concedida por el Excmo. Ayuntamiento de Ciudad Real en Comisión de Gobierno de 22 de Febrero de 1.999 para pasar a conformar parte de la superficie de la UEALB1.

B) LINDEROS DE LA PARCELA SEGREGADA :

Norte :Ctra. N-430

Sur: Faja de terreno ,resto de finca matriz (lindera con el Camino de las Huertas de la Poblachiiela)

Este: Registral 32.502 ,anteriormente descrita,

Oeste: Resto de finca matriz de la que se segrega , finca segregada de la registral 19933 (descrita conio finca nº 3 de la UEALBI,

C) INSCRIPCION :

La parcela segregada está pendiente de inscripción en el registro de la Propiedad ,siendo los datos registrales de la finca matriz los siguientes:

D) TITULO : 29.956 M²

Con una superficie de 29.956 m² ,según licencia de segregación autorizada por el Excmo.Ayuntamiento de Ciudad Real ,en Comisión de Gobierno celebrada el 22 de Febrero de 1.999.

E) CARGAS:

La finca está libre de cargas.

A) DESCRIPCION REGISTRAL :

Urbana : Para su inclusión en la Unidad de Ejecución UEALB1: Parcela de terreno o SOLAR sito en Ciudad Real, al sitio de la ALBUERA, en la Unidad de Ejecución UEALB1, con una superficie de dos mil seiscientos cuarenta y cuatro metros cuadrados. (2.644 m², según licencia de segregación concedida por el Excmo. Ayuntamiento de Ciudad Real el 29 de Febrero de 1.9'99 a fin de completar la Unidad de Ejecución UEALB1)

B) LINDEROS SEGUN REGISTRO :

Norte : Carretera de Piedrabuena.

Sur: Finca

Este: Finca

Oeste: Resto de finca matriz.

C) INSCRIPCION :

La finca segregada está pendiente de inscripción en el Registro de la Propiedad, siendo los datos registrales de la finca matriz de la que se segrega los siguientes:

D) TITULO : 2.644 M²

La parcela que completará la UEALB1 tiene 2.644 m² según licencia de segregación de la finca matriz concedida por el Excmo. Ayuntamiento de Ciudad Real el 29 de Febrero de 1.999. Y es propiedad Según escritura pública de fecha 29 de Marzo de 1.999.

E) CARGAS:

La finca está libre de cargas.

Los datos reseñables de las fincas antes referenciadas son los siguientes:

TOTALES 49.522 49.522 M²

De donde se deduce que los porcentajes de participación en la Unidad de Ejecución son los siguientes:

	6.039 M²	12,1945 %
	26.774 M²	54,0649%
	14.444 M²	29,1668 %
	..... 2.265 M²	4,5738 %
<u>TOTAL</u>	<u>49.522 M²</u>	<u>100%</u>

II.- MARCO JURIDICO :

El Programa de Actuación Urbanizadora viene determinado por por normas de caracter general y las propias que se derivan de las determinaciones contenidas en el Plan General de Ordenación Urbana de Ciudad Real, especialmente las referentes a suelo urbano.

Especial atención debe darse a las normas establecidas por la Ley 2 11.998 de 4 de Junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, destacando las que se contienen en sus artículos del 110 al 125 (ambos inclusive).

En la citada Ley 2 11998 se indica en el Art. 110 la forma de gestión de la Actividad Urbanizadora,debiendo satisfacer los siguientes objetivos básicos :

- a) Conectar e integrar las nuevas urbanizaciones con las infraestructuras existentes.
- b) Suplementar las infraestructuras y dotaciones existentes.
- c) Urbanizar completamente la unidad o unidades de actuación con sujeción a plazos pormenorizados.
- d) Obtener gratuitamente en favor de la Administración las infraestructuras y suelos dotacionales públicos del ámbito de aplicación.
- e) Obtener gratuitamente en favor de la administración el **aprovechamiento que exceda del susceptible de apropiación** con destino a patrimonio público de suelo..

Por otro lado en el Apartado 3 del mismo artículo se indica:

- a) Que los Programas de A.U. describirán las obras de urbanización a realizar, al merios a nivel de anteproyecto.
- b) Preverán el inicio de su ejecución material dentro de su primer año de vigencia y la conclusión antes de los cinco años desde su inicio.
- 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 una **garantía**

financiera o real por parte del urbanizador seleccionado que nunca podrá ser inferior al 7% del coste previsto de las obras de urbanización, cuando se realice por gestión indirecta.

En el Apartado 4 del Art. 110 se indican los documentos que debe contener un P.A.U.:

1.- Una alternativa técnica conformada por :-

a) Documento expresivo de la asunción de la ordenación detallada incluida en el Plan de Ordenación Municipal. Habiéndose ceñido en el presente Programa a la ordenación definida en el P.G.O.U. de Ciudad Real, no planteándose ninguna modificación.

b) Anteproyecto de urbanización con los siguientes contenidos mínimos:

1.- Definición y esquemas de las obras de urbanización ,describiendo elementos significativos que permitan determinar su coste total.

2.- Memoria de calidades.

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 posibles aportes exteriores; punto o puntos de vertido y calidad de éste, 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.

2.- propuesta de convenio urbanístico :-

En el caso de gestión indirecta se formulará una propuesta de convenio

urbanístico a suscribir entre el adjudicatario, la Administración actuante y los propietarios afectados, donde se hará constar los compromisos, plazos, garantías y penalizaciones que regularán la adjudicación.

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 partes de 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 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 adjudicarse tanto en la valoración de éstos como en su cuantificación y modo de adquisición.

Según se indica en el Apartado 5 del Artículo 110 de la Ley 2/98 ,Los Programas de Actuación urbanizadora podrán formularse y proinoverse por los **particulares**, sean o no propietarios de los terrenos.

Si bien en el presente caso al ser los mismos propietarios los que formulan y promueven el P.A.U. de la UE ALB1 plantean su aplicación en **régimen de adjudicación preferente** , ya que son ellos los que han presentado LA ALTERNATIVA TECMCA DE P.A.U. PROPIA Y ORIGINAL Y OFRECIENDO SU EJECUCION EN PLAZO INFERIOR A TRES AÑOS. (Art.123 de la Ley 2/98) Solicitando la adjudicación preferente a favor de:

a) Proposición acompañada de alternativa 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.

III.- OBJETIVOS :

La Unidad de Ejecución delimitada en esta Actuación corresponde a un área que como se ha manifestado está incluida por el vigente Plan General dentro del suelo urbano . Próxima a una zona consolidada pero carente de las infraestructuras de conexión con dicha zona así como de las propias incluidas por el P.G.O.U. de Ciudad Real en la UEABL1 y que con la presente Actuación pretenden ejecutarse.

La SOCIEDAD INMOBILIARIA MERCANTIL Y DE GESTION URBANA S.L. es propietaria del 58,6387 % de los terrenos de la U.E. habiendo suscrito compromiso con el resto de los propietarios de que ella ejecutará a su costa la totalidad de las obras de urbanización a cambio de la reversión de la aportación al Excmo Ayuntamiento del excedente de aprovechamiento urbanístico que resulta de la aplicación del P.G.O.U. de Ciudad Real.

En función de las condiciones urbanísticas y de acuerdo con lo establecido en el Art.110 de la Ley 2/98, los objetivos imprescindibles del Programa de Actuación Urbanizadora de la UEALB1 se contendrán en este propio Programa, en el Proyecto de Reparcelación y en el Proyecto de Urbanización, y que son los siguientes:

* **Lograr la conexión e integración** adecuadas de la nueva urbanización con las redes de infraestructuras, comunicaciones y servicios públicos existentes.

* El Programa pretende **urbanizar completamente** la Unidad de Ejecución UEALB1, realizando las obras complementarias precisas en las calles de borde según se indica en el P.G.O.U. de Ciudad Real y con sujeción a los plazos pormenorizados fijados en el Proyecto de Urbanización

* El Programa tendrá como objetivo complementar las infraestructuras ya existentes y urbanizar los terrenos de cesión obligatoria indicados en el P.G.O.U.

IV.- PROCEDIMIENTO Y DOCUMENTACION :

El Programa de Actuación Urbanizadora de la UEALB1 del P.G.O.U. de Ciudad Real se tramitará mediante el procedimiento normal establecido en el Artículo 110 de la Ley 2/1998

De fonna esquemática, el procedimiento se sustancia del siguiente modo:

IV.1.- INICIACION DEL PROCEDIMIENTO :

A iniciativa de los particulares propietarios de los terrenos , en los términos establecidos en el Art.110.5.d) de la L.O.T.A.U 2/98 , solicitando del Alcalde que someta a información pública la Alternativa Técnica del Programa de Actuación Urbanizadora que comprende los documentos expresados en el apartado 4.1.del Art.110 de la citada Ley (según se indica en el Art.120.1 “ Tramitación de P.A.U. de iniciativa particular o a desarrollar en régimen de gestión indirecta) , siendo éstos : Documento expresivo de la asunción de la Ordenación Municipal y Proyecto de Urbanizacitjn , incluyendose un Proyecto de Reparcelación incorporado a la alternativa

IV.2.- INFORMACION PUBLICA :

Según se indica en el Art. 120 .4 de la L.O.T.A.U. 2/98 la información pública se anunciará mediante edicto publicado en un Diario Oficial de Castilla-La Mancha, y posteriormente o **simultáneamente**, en uno de los periódicos de mayor **difusión** en la localidad, advirtiendo la posibilidad de formular alegaciones, proposiciones jurídico-económicas en competencia y alternativas técnicas. No siendo preceptivas la **notificación** formal e individual a los propietarios afectados, pero antes de la publicación del edicto, habrá de remitirse aviso con su contenido, al domicilio fiscal de quienes consten en el Catastro como titulares de derechos afectados por la

actuación urbanizadora propuesta.

Se podrán presentar alegaciones y alternativas técnicas durante veinte días contados desde la última publicación del edicto. Las proposiciones jurídico-económicas se presentarán durante los diez días siguientes al vencimiento del plazo anterior.

Si durante los diez primeros días de información pública, alguna persona se comprometiera a presentar alguna alternativa técnica sustancialmente distinta a la inicial y prestara caución de ello en la cuantía que reglamentariamente se determine y como mínimo la fijada en la letra d) del número tres del art.110, los plazos anteriores quedarán prorrogados por veinte días adicionales con el exclusivo e improrrogable objeto de la presentación de alternativas en competencia. Tras la presentación de la última alternativa se suplementará el periodo de información pública en los días necesarios hasta alcanzar un mínimo para ella de veinte días.

La prórroga se hará constar en el expediente, se anunciará en el tablón de anuncios del Municipio y se comunicará a quienes, por desconocerla, presenten plicas prematuramente. Asimismo también se les comunicará la presentación de las eventuales alternativas en competencia que se presenten durante la prórroga establecida.

El acto de apertura de plicas se celebrará en la siguiente fecha hábil a la conclusión del último plazo de información pública. Levantando acta bajo fe pública y dos testigos. Todas las actuaciones podrán ser objeto de consulta y alegación por los interesados durante los diez días siguientes al de apertura de plicas. Los competidores, durante este periodo, podrán asociarse uniendo sus proposiciones.

En el supuesto de optar por el procedimiento simplificado del Art.121 de la Ley 2/98 de O.T.A.U. de la J.C.C.M. los particulares que formulen una alternativa técnica de Programa de Actuación Urbanizadora y pretendan su ejecución, podrán obviar las actuaciones indicadas en el artículo 120 indicadas anteriormente cumpliendo lo siguiente:

- a) Depositarán una copia de la alternativa en el Municipio, acompañada, en su

caso, de los proyectos de planeamiento y gestión urbanística que la complementen.

b) Protocolizarán la alternativa y los proyectos que la acompañen mediante acta autorizada por Notario con competencia territorial en el Municipio afectado.

c) La expondrán al público por sus propios medios, publicando anuncios en la forma exigida para los edictos municipales. Pudiendo comparecer cualquier persona en la notaria referida o en el Ayuntamiento para analizar su contenido y formular, en su caso, las alegaciones que estime pertinentes.

IV.3.- APROBACION Y ADJUDICACION :

Según se indica en el Art. 122 de la Ley 2/98 de .O.T.A.U de la J.C.C.M. , la aprobación y la adjudicación de los Programas de Actuación Urbanizadora de iniciativa particular o a desarrollar en régimen de gestión indirecta se efectuara siguiendo los criterios indicados en este artículo .

1.-- Concluidas las actuaciones indicadas en los art.120 y 121 de exposición pública y alegaciones **el Ayuntamiento-Pleno podrá aprobar un P.A.U.** definiendo sus contenidos por **elección de una alternativa técnica y una Proposición Jurídico-Económica** entre las presentadas, con las modificaciones parciales que estime oportunas.

2.-- El acuerdo aprobatorio podrá **adjudicar, motivadamente, la ejecución del Programa** de Actuación Urbanizadora **aprobado en favor** de quien hubiera formulado la proposición jurídico-económica y asumido la alternativa técnica más adecuada para ejecutar la actuación.

3.-- **La idoneidad de las obras de urbanización** para el servicio público, **las garantías y plazos de su ejecución**, la proporcionalidad de la retribución del urbanizador y **la facilidad con que éste pueda disponer del terreno** necesario para urbanizar serán los criterios que han de fundar toda decisión pública sobre la programación, tanto en la modalidad de gestión como en la elección del urbanizador.

4.-- El Ayuntamiento-Pleno **podrá rechazar** razonadamente todas las iniciativas para ejecutar la actuación urbanística por considerar que ninguna de ellas ofrece base adecuada para ello.

5.-- Cuando no resulte adjudicatario la persona que formuló las alternativas, estudios o proyectos técnicos que, total o parcialmente, se incorporen al programa de Actuación Urbanizadora aprobado o sean útiles para su ejecución, el Municipio garantizará el reembolso, por cuenta del urbanizador, de todos los gastos justificados de redacción de dichas alternativas, proyectos o estudios en favor de quien los realizó y aportó.

Asimismo, en el caso que el promotor de la alternativa técnica que sirva de base para la aprobación del Programa de Actuación Urbanizadora no resulte adjudicatario del mismo, siempre que sea una alternativa propia y original, podrá subrogarse en el lugar y puesto del adjudicatario particular elegido, asumiendo y garantizando los mismos compromisos, garantías y obligaciones impuestos a éste. La subrogación podrá solicitarse al Ayuntamiento dentro de los diez días siguientes a la notificación del acuerdo de adjudicación, entendiéndose ésta, entretanto, otorgada a título provisional.

6.-- **El adjudicatario deberá** suscribir los compromisos, asumir las obligaciones y **prestar las garantías correspondientes.**

7.-- **El Plazo para que el Ayuntamiento-Pleno resuelva sobre la aprobación** y adjudicación de un Programa de Actuación Urbanizadora **será de cuarenta días** desde la fecha en que fuera posible adoptar el acuerdo correspondiente.

Aprobado el Programa de Actuación Urbanizadora por el Municipio, **se dará traslado de él a la Consejería competente** en materia de ordenación territorial y urbanística. Estableciéndose **un registro** de P.A.U. en la Consejería competente y exigiéndose previamente a la publicación de la aprobación definitiva su presentación en dicho registro (art.124.1 y 124.2 de la Ley 2/98).

El derecho a ejecutar un Programa de Actuación Urbanizadora **se adquiere**, por los particulares, **en virtud de acto expreso que deberá ser publicado.** No obstante cuando se presente una sola proposición particular solicitando la adjudicación,

formalizada con todas las condiciones legalmente exigibles y transcurra el plazo sin resolución expresa, el proponente podrá requerir al Municipio para que proceda directamente .

8.-- Los Programas podrán aprobarse condicionados a la efectiva realización de determinaciones propias de otras actuaciones previa o simultáneamente programadas., con los condicionantes indicados en este número.

9.-- La adjudicación de la ejecución del Programa de Actuación Urbanizadora se formalizará mediante **convenio urbanístico** a suscribir , de una parte, por el urbanizador y, de otra , por la Administración. En él se harán constar **las condiciones, los compromisos y los plazos para la ejecución** de Programa , **las garantías que el urbanizador** presta para asegurar su cumplimiento y **las penalizaciones** a que se somete por incumplimiento.

- **Al convenio urbanístico será de aplicación lo dispuesto en el número 2 del artículo 12 a efectos de evitar la reiteración del trámite de información pública** cuando la aprobación del programa de Actuación Urbanizadora y la adjudicación de su ejecución se haya producido en una misma resolución.

IV.- 4.- MODALIDAD : REGIMEN DE ADJUDICACION PREFERENTE :

El presente Programa se formula con el objeto de solicitar que se tramite al amparo del Régimen denominado de **ADJUDICACION PREFERENTE QUE ESTABLECE EL ART. 123 DE LA LEY 2/98 de O.T.A.U. de la J.C.C.M.**

De acuerdo con este Régimen elegido, los Urbanizadores se comprometen y con este Programa así lo hacen, a presentar **su propia Alternativa Técnica** y se ofrecen a ejecutarlo en plazo inferior a **TRES AÑOS**.

La solicitud al Excmo. Ayuntamiento de Ciudad Real para que se aplique a este Programa el Régimen de Adjudicación Preferente viene justificada en función de que la **Proposición se acompaña 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. De este modo queda cumplimentado lo establecido en el apartado 2. a) del Art.123 de la ley 2/98 para optar al Régimen de Adjudicación preferente.

IV. 5.- DOCUMENTACION :

De acuerdo con lo establecido en el Art. 110 de la Ley 2/98 LOTAU ,el Programa contendrá los documentos que se requieren para la elaboración de una Alternativa Técnica, acompañada del correspondiente Proyecto de Reparcelación y proyecto de Urbanización.

Al tratarse de un Programa que se desarrollará mediante gestión indirecta, se formalizará en su documentación un Convenio Urbanístico a suscribir entre el adjudicatario y la Administración actuante y una Proposición Económico-Financiera, en los términos previstos en el Art.110.4 de la LOTAU , debiendo tenerse en cuenta que éstos últimos, que integran la denominada proposición Jurídico-Económica deberán presentarse en plica cerrada, una vez finalizado el plazo de información pública de la Alternativa Técnica, al objeto de que se desarrolle de acuerdo con las normas que rigen los concursos de las Administraciones Públicas.

V. CONTENIDO DEL PROGRAMA : OBJETO Y DETERMINACIONES.

V.1.- FUNCION DEL PROGRAMA.

El Programa de Actuación Urbanizadora de la Unidad de Ejecución UEALB1, Sector de Suelo Urbano del PGOU de Ciudad Real, tiene como función esencial planificar y ordenar la ejecución del planeamiento urbanístico para la urbanización y posterior o simultánea, edificación del suelo urbano, lo que supone el cumplimiento de

dos requisitos, uno de ellos ya satisfecho:

A) La **aprobación de la Ordenación pormenorizada** que recoge la última revisión del P.G.O.U. de Ciudad Real y que comprende la Unidad de Ejecución objeto de actuación.

B) La aprobación del presente Programa , proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización para regular el proceso de ejecución de la ordenación prevista en el PGOU que legitimará la urbanización de la Unidad de Ejecución que se desarrollará a cargo del urbanizador, en régimen de gestión indirecta y en su condición de agente público, fijando sus plazos, especificando su alcance y modalidad, designando al Urbanizador y concretando sus compromisos.

V.2.- OBJETO.

El Programa que se presentará para la adjudicación de la condición de Urbanizador tiene por objeto:

1.- Identificar el ámbito de la Actuación con expresión de las obras que se han de acometer, lo que se consigue mediante parte de los documentos que componen la Alternativa Técnica, es decir, el Proyecto de Urbanización.

2.- La programación de los plazos para la ejecución de la urbanización, lo que va íntimamente ligado a la determinación de la Unidad de Ejecución.

3.- El establecimiento de las bases técnicas y económicas para gestionar la Actuación, que fundamentalmente será objeto de desarrollo en el preceptivo Proyecto de Reparcelación que se presenta simultáneamente con el Programa.

4.- La regulación de los compromisos y obligaciones que asume el Urbanizador, sus relaciones con la Administración y los restantes propietarios afectados, la fijación de garantías de cumplimiento y las penalizaciones por incumplimiento de dichas obligaciones, que vendrán expresadas fundamentalmente en el preceptivo Convenio Urbanístico y en la Proposición Jurídico-Económica y Económico-Financiera que el adjudicatario de la urbanización presentará al finalizar el

periodo de información de la Alternativa Técnica.

En definitiva, que el Programa instrumenta la ejecución de la Ordenación Pormenorizada, en este caso de la Unidad de Ejecución UEALB1, legitima el proceso urbanizadorio cuyas determinaciones se diseñan en el PGOU y se especifican en el proyecto de urbanización y finalmente planifica la realización de las Actuaciones otorgando un estatuto jurídico a cada uno de los agentes que intervienen.

V.3.- AMBITO.

El Programa comprende **una sola Unidad de Ejecución o Area Reparcelable**, formada por dos manzanas que constituyen el suelo lucrativo, destinada a usos residenciales, una vez deducidas las zonas verdes previstas en el PGOU de Ciudad Real.

V.4.-OBRAS Y COSTES. CARGAS DE URBANIZACION.

Son de conformidad al art. 110.2; 115, 117 y 118 de la Ley 2/98 que todos los propietarios deben retribuir en común al urbanizador el coste de las obras, Proyectos e indemnizaciones expresados en dichos artículos de la Ley 2/98 de OTAU de la J.C.C.M., del 4 de Junio de 1.998. respecto a las inversiones necesarias para cubrir los objetivos imprescindibles del Programa.

Por su parte , el art. 115.1 de la Ley 2/98, incluye como gastos de urbanización:

a) Obras de vialidad : explanación, afirmado y pavimentación de calzadas; construcción y encintado de aceras y construcciones de las canalizaciones para servicios en el subsuelo de las vías o de las aceras.

b) Obras de saneamiento, inclusivas las de construcción de colectores generales y parciales, acometidas, alcantarillas, ramales, sumideros,...

c) Obras para la instalación y el funcionamiento de los servicios públicos de suministro de agua, incluyendo captación y distribución domiciliaria de agua potable, riego y de hidrantes contra incendios ; de suministro de energía eléctrica , alumbrado público, telefonía y cualquiera otra que estuviera prevista en el planeamiento.

d) Obras de ajardinamiento y arbolado, así como amueblamiento urbano de parques y jardines y vías públicas.

e) Redacción técnica y anuncios preceptivos en la tramitación administrativa de los diferentes instrumentos de planeamiento, proyectos de urbanización y de reparcelación.

f) Gastos de promoción y gestión de la actuación urbanizadora, incluyendo beneficio o retribución empresarial al urbanizador.

g) Indemnizaciones en caso de arrendamientos, demoliciones, plantaciones o instalaciones que deban desaparecer por resultar incompatibles con la ejecución del planeamiento.

h) Las obras de infraestructura y servicios exteriores a la unidad de actuación cuando así se prevea expresamente en el planeamiento.

El desarrollo pormenorizado de las obras urbanizadoras de esta Unidad de Ejecución se contiene en el Proyecto de Urbanización, expresando todos los aspectos técnicos y sus costes con relación a las obras necesarias en materia de redes viarias, abastecimiento de agua potable y saneamiento, telefonía, red de baja tensión, alumbrado público, red de media tensión y servicios de infraestructura complementarios.

Así mismo, para la determinación de los derechos iniciales de urbanizador y de los propietarios el proyecto de Reparcelación recoge detalladamente los costos de programación y urbanización que a continuación se especifican:

Los costes y cargas de urbanización se desglosan del siguiente modo:

1.- OBRAS DE URBANIZACION:

TOTAL COSTO DE LA URBANIZACION SEGUN / PROY. URBANIZACION:

TOTAL 52.758.279.-PTS

CINCUENTA Y DOS MILLONES SETECIENTAS CINCUENTA Y OCHO MIL DOSCIENTAS SETENTA Y NUEVE PESETAS (52.758.279.-PTS).

2.- HONORARIOS PROFESIONALES :

TRES MILLONES QUINIENTAS MIL PESETAS (3.500.000.-PTS).

3.- GASTOS DE TRAMITACIONES Y TASAS :

QUINIENTAS MIL PESETAS (500.000.-PTS)

4.- HONORARIOS NOTARIA Y REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD:

NOVECIENTAS CINCUENTA Y NUEVE MIL DOSCIENTAS QUINCE PESETAS (959.215.- PTS)

A ESTOS COSTOS SE INCREMENTARÁ EL 16 % DE IVA S/ 52.758.279 PTS Y EL 5 % DE G. DE ADMINISTRACION POR LO QUE EL TOTAL DE COSTE DE URBANIZACION ASCENDERÁ A LA CANTIDAD DE SESENTA Y OCHO MILLONES SETECIENTAS NOVENTA Y SEIS MIL SETECIENTAS TREINTA Y TRES PESETAS. (68.796.733.-PTS)

No obstante el Urbanizador y los propietarios tendrán derecho a reintegrarse de los costes que sufragen para extensiones de las redes de suministro, con cargo a las compañías que presten el servicio, salvo las partes correspondientes a las acometidas propias de la Actuación.

V.5.- PLAZOS .

Los plazos de las obras urbanizadoras se desarrollan de acuerdo con las fases establecidas en el Proyecto, de Urbanización y la conclusión de estas obras **no será superior a tres años**, de acuerdo con lo establecido en el número 1 del **art.123** de la Ley 2/98 de O.T.A.U. de la J.C.C.M. y a lo dispuesto en el apartado a) del número 2 del mismo artículo que permite optar en **Régimen de Adjudicación Preferente** a la **proposición suscrita por los propietarios de los terrenos** 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.

V.6.- EL URBANIZADOR.

El Agente Público responsable de ejecutar la actuación será el que devenga del acto de adjudicación que realice el Excmo. Ayuntamiento de Ciudad Real en relación con la Alternativa Técnica y Proposición Jurídico-Económica que se considere más idónea, de conformidad con los **art. 120 y 121 de la L.O.T.A.U.**

V.7.- RESPONSABILIDAD DEL URBANIZADOR .

La totalidad de los compromisos ,plazos y garantías que se expresarán en la Proposición Jurídico-Económica y en la Proposición Económico-Financiera se asumirán en su totalidad íntegra por el beneficio de la adjudicación.

V.8.- GARANTIAS

El Urbanizador asegurará el cumplimiento de sus previsiones mediante aval prestado por el importe de al menos, **el siete por ciento del coste de la urbanización prevista.**

V. 9. - RELACIONES CON LOS PROPIETARIOS

Las relaciones entre el Urbanizador y los propietarios afectados se desarrollarán de acuerdo con la siguiente base:

El Urbanizador soportará los costes de la urbanización que correrán íntegramente a su costa, habiéndose suscrito pacto entre los distintos propietarios, de la forma indicada en la proposición jurídico-económica.

Todos los aspectos de la relaciones entre Urbanizador y los propietarios tienen su expresión material y concreta en el contenido del Proyecto de Reparcelación que se presenta junto con el Programa Y en la proposición Jurídico-Económica que se adjunte en plica cerrada..

V.9.A.- RETRIBUCION AL URBANIZADOR:

En cualquier caso, los Urbanizadores serán retribuidos de conformidad a lo dispuesto en los artículos 118 y 119 de la Ley 2/98..

El Urbanizador, en cuanto percetor de dicha retribución tendrá la consideración legal de Junta de Compesación a los efectos tributarios y registrales determinados por la legislación estatal, en concreto por el art. 161 del Reglamento de Gestión Urbanística.

V.9.B.- RECAUDACION DE LAS CUOTAS DE URBANIZACION

De acuerdo con la L.O.T.A.U. una vez quede aprobado el Proyecto de Reparcelación, todas las parcelas sujetas al pago de **cuotas de urbanización** se afectarán a éste, como **carga real** a hacer constar en el Registro de la Propiedad por el importe cautelar estipulado en su cuenta de liquidación provisional, y ello salvo que los debitos se encuentren plenamente afianzados o avalados.

El impago de las cuotas dará lugar a la ejecución forzosa de su liquidación a través de la Administración actuante, por medio del apremio sobre la parcela afectada, devengando la demora en el pago el interés legal del dinero.

V. 10.- RELACIONES ENTRE EL ADJUDICATARIO PARTICULAR Y LA ADMINISTRACION

El Urbanizador que resulte adjudicatario del Programa actuará de acuerdo con las determinaciones expresadas en el P.G.O.U. de Ciudad Real y Proyecto de Urbanización, asumiendo el **compromiso de la ejecución del Programa en los plazos formulados** en los apartados anteriores.

El incumplimiento del plazo de ejecución del Programa determinará, salvo prórroga justificada en caso de interés público, la caducidad de la adjudicación, que tendrá que ser expresamente declarada mediante expediente abierto al efecto con audienda del Urbanizador.

El régimen de sanciones que será de aplicación por incumplimiento del Programa vendrá establecido de conformidad con lo prescrito en el vigente Ley de Bases de Régimen Local, en el Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril, donde se recoge en su Título VI lo concerniente a la contratación de las Corporaciones Locales, en lo vigente el Reglamento de Contratación de las Corporaciones Locales y subsidiariamente los principios de la Ley 13/1995, de 18 de mayo, de Contratos de las Administraciones Públicas.(Art.125 Ley 2/98)

El Urbanizador tendrá derecho a que se le compense, de la manera legalmente prevista, por su revocación anticipada o cuando el inadecuado ejercicio de sus potestades públicas por la Administración actuante impida el normal desarrollo de la Actuación.

Los gastos de conservación de la urbanización hasta la recepción por la Administración se realizarán conforme al Art.115.2 de la Ley 2/98.

V. 11.- PRERROGATIVAS DEL URBANIZADOR

El Urbanizador ostentará y gozará de las prerrogativas y facultades que le concede el art. 118.3 de la Ley 2/98 .

V. 12.- CESION DE LA ADJUDICACION

El Urbanizador se reserva el derecho que le corresponde para pactar y formalizar la cesión de la presente adjudicación sin que ello suponga merma o perjuicio para el interés público y de acuerdo con los propios términos del Programa, así como queda facultado para contratar prestaciones accesorias con terceros, sin transmisión de sus responsabilidades, dando cuenta previamente de ello al Excmo. Ayuntamiento de Ciudad Real, con cabal sometimiento a las determinaciones previstas en el art. 117.2 y 3 de la Ley 2/98.

V. 13.- OTRAS INCIDENCIAS

Las prestaciones complementarias y los compromisos que pueda asumir el Urbanizador respecto del Excmo. Ayuntamiento de Ciudad Real en beneficio de los patrimonios públicos del suelo, se recogerán y formalizarán a través del Convenio Urbanístico que formará parte de la Proposición Jurídico- Económica.

VI.- EJECUCION, GESTION DEL PROGRAMA Y EJERCICIO DE LAS FACULTADES URBANISTICAS.

La ejecución y gestión del Programa de Actuación Urbanizadora para el desarrollo de la Unidad de Ejecución UEALB1 del P.G.O.U. de Ciudad Real, que comprende dos manzanas de uso lucrativo y destinada a uso residencial RAIS (residencial unifamiliar aislada grado 2), se llevará a cabo de conformidad con la prescripciones contenidas en los art. 113 y 117 de la Ley 2 /98, teniendo en cuenta especialmente el contenido del Proyecto de Reparcelación, formulado al amparo de lo establecido en el artículo 92,93,94 y 95 de la Ley 2/98, en el que se establecerá la nueva división de fincas ajustada al planeamiento, para adjudicarlas entre los propietarios según su derecho.

En lo que respecta a las potestades de gestión urbanística resultantes de la adjudicación del Programa resultan del Planeamiento y legalidad vigente, a saber.

1 - Area de Reparto:

La unidad de Ejecución objeto de programación está incluida dentro del Area de reparto AS2 según el P.G.O.U. de Ciudad Real.

2. Aprovechamiento Urbanístico o Real:

El Plan General fija un Aprovechamiento Real de 0,3 m²t /m²s.

3. Aprovechamiento Tipo:

El Plari General fija un Aprovechamiento Tipo (At=edificabilidad unitaria) de 0,22078; inferior al aprovechamiento permitido.

4. Aprovechamiento Privativo o Patrimonializable:

90% del aprovechamiento tipo = 0,19870.

Por su parte, los derechos que confiere la legislación urbanística a propietarios y Urbanizador están limitados en su ejercicio al cumplimiento de los deberes establecidos en las Leyes, en concreto, en el planeamiento, gestión y ejecución de aquel planeamiento, una vez suprimidas por la Ley 6/98 de 13 de abril de Régimen del Suelo y Valoraciones, la adquisición gradual de facultades, debiendo explicitar su contenido de la siguiente manera:

U Derecho/deber a Urbanizar:

El referido derecho/deber se podrá ejercitar desde la aprobación del Planeamiento de Desarrollo, Proyectos de Urbanización y de Reparcelación, no obstante, conforme al art. 42 del Reglamento de Gestion Urbanística, podrán realizarse las obras correspondientes a la infraestructura del territorio o a los Sistemas Generales determinantes del desarrollo urbano, aún antes incluso de la aprobación de los Planes o Programas que los desarrollen.

A mayor abundamiento, el art. 118.3.d) de la Ley 2/98 faculta al Urbanizador a solicitar la ocupación directa de los terrenos sujetos a Reparcelación y necesanos para desarrollar las infraestructuras de urbanización, en los términos previstos en la legislación general.

Así mismo, de acuerdo con el art. 118. 3. de la Ley 2/98 el Urbanizador podrá

someter a aprobación administrativa proyectos de urbanización, presupuestos de cargas de urbanización y, a falta de acuerdo entre los afectados, uno o varios proyectos de reparcelación :forzosa dentro del ámbito de la actuación, así como ser oído antes de dicha aprobación.

Igualmente el Urbanizador queda facultado para ejecutar **simultáneamente las obras de urbanización y edificación para las que tuviere licencias**, bien por fases reflejadas en el Proyecto de Urbanización, o bien por manzanas completas o por unidades de obras que garanticen la dotación de los servicios previstos en el planeamiento. Pudiendo otorgarse licencias de parcelación o edificación una vez que se haya aprobado el correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora, y se cumplan las condiciones legales para ello, así como haber quedado garantizada la urbanización simultáneamente, al menos, a su edificación (Art.118.3.b, párrafo 2º).

0 Derecho al Aprovechamiento:

Una vez satisfechos los deberes correspondientes a la cesión, equidistribución y urbanización de la manera exigida, se estará en condiciones de ejercitar el derecho al aprovechamiento, que se determinará para los propietarios afectados por la Actuación, en función de su aprovechamiento subjetivo.

0 Derecho a Edificar:

El mismo se ejercitará una vez los terrenos adquieran la condición de solar (o simultáneamente a la urbanización según se ha indicado anteriormente) y mediante el otorgamiento de la correspondiente licencia y en los plazos previstos en el Art.130 de la Ley 2/98. Según el art.131.1.b) de dicha Ley “ **la edificación de parcelas podrá ser simultánea a la urbanización** cuando se cumplan los requisitos legales para ello” y quede garantizada su urbanización .

0 Derecho a la Edificación:

Una vez conduidas las obras al amparo de la licencia y conforme a la ordenación urbanística se entenderá patrimonializado el referido derecho.

VII.- PROPOSICION JURIDICO-ECONOMICA.

La Proposición Juricico- Económica, a tenor de lo establecido en el art. 110.4.3

de la Ley 2/98, y se presentará en plica cerrada y contendrá la documentación establecida en los apartados a),b),c), y d) de dicho artículo, Adjuntandose también una propuesta del **Convenio Urbanístico** a suscribir entre el adjudicatario particular de la Actuación y el Ayuntamiento de Ciudad Real y la **Proposición Económico - Financiera**.

La Proposición Económico- Financiera regulará las relaciones entre el Urbanizador y los propietarios, justificando en su caso la disponibilidad de aquel sobre los terrenos de éstos, los acuerdos ya alcanzados y las disposiciones relativas al modo de retribución del urbanizador. Estimando los costes de la obra urbanizadora y la retribución del Urbanizador , de acuerdo con el contenido del Proyecto de Reparcelación.

El Convenio Urbanístico formalizará los **compromisos y plazos** que sumen el Urbanizador y la Administración, las **garantías** de aquel para asegurarlos y las **penalizaciones**; a que se somete por incumplimiento.

Ambos documentos se contendrán en plica cerrada en la preceptiva Proposición Jurídico- Económica.

VIII.- DECLARACIONES,

promueven el presente Programa de Actuación Urbanizadora de la Unidad de Ejecución UEALB1 en su condición de URBANIZADOR solicitando el régimen de ADJUDICACION PREFERENTE en favor de “ Proposición que se acompaña de alternativa técnica con proyecto de reparcelación, en condiciones de ser aprobado junto con el Programa de Actuación Urbanizadora, para todos los terrenos, **suscrito por sus propietarios**”. , conforme el art.123. a) de la Ley 2/98. Ofreciendo su ejecución en plazo inferior a tres años.

En este sentido formula la presente Alternativa Técnica, compuesta por Proyecto de Urbanización y Programa, acompañando a la misma el Proyecto de Reparcelación a que se refiere el Art. 92 de la Ley 2/98 y 118.3.b) de la Ley 2/98.

**PROGRAMA DE ACTUACION URBANIZADORA DE LA
“UEALB1” DEL P.G.O.U DE CIUDAD REAL**

ALTERNATIVA TECNICA

ALTERNATIVA TECNICA

PROGRAMA DE ACTUACION URBANIZADORA DE LA UNIDAD DE EJECUCION “ UEALB1 “ DEL P.G.O.U. DE CIUDAD REAL.

URBANIZADOR :

I.- OBJETO:

Es objeto de la presente documentación dar cumplimiento al art.110.4.1. de la Ley 2/98 plantenado una ALTERNATIVA TECNICA PROPIA de la UEALB1 del P.G.O.U. de Ciudad Real.Conformada fundamentalmente por los siguientes proyectos:

1.- Documento expresivo de la asunción de la ordenación detallada incluida en el Plan de Ordenación Municipal , plasmada en un PROYECTO DE REPARCELACION de la totalidad de los terrenos que incluye la UEALB1.

2.- PROYECTO DE URBANIZACION , en el que se detallan la totalidad de los requisitos indicados en el art.110.4.1.b) de la ley 2/98.

1 .- DOCUMENTO EXPRESIVO DE LA ASUNCION DE LA ORDENACION DETALLADA DEL.P.G.O.U. Y PROYECTO DE REPARCELACION.

1.1.- DOCUMENTO EXPRESIVO DE LA ASUNCION DE LA ORDENACION DEL P.G.O.U. DE CIUDAD REAL.

La Unidad de Ejecución UEALB1 que se pretende programar está incluida en el Area de reparto AS2 en parte del paraje denominado “ La Albuera” según el P.G.O.U. de Ciudad Real. Encontrándose totalmente definidos los viarios que incluye la citada Unidad de Ejecución,tando en anchuras como en trazado. Ciñendose la presente actuación a la **Ordenación definida en el P.G.O.U.**, no planteando ninguna modificación a la misma.

La Unidad de Ejecución está delimitada por la Ctra. N-430 , Via de servicio de la Segunda Ronda (prolongación de c/ Arrayanes) , c/ Transversal de nueva apertura (Actual Camino de las Huertas de la Poblachuela) y finca propiedad

y Tercera Ronda prevista en el P.G.O.U. de Ciudad Real. Encontrándose pendiente de urbanizar. Debiendo conectar con los servicios existentes en c/ Arrayanes y dotar a todas las parcelas de los servicios urbanísticos fijados en el P.G.O.U de Ciudad Real y Ley 2/98 de OTAU .

Los terrenos que conforman la Unidad de Ejecución presentan un fuerte declive en dirección Norte-Sur, desde la Ctra. de Piedrabuena hacia la de Puertollano, con una gran vaguada en el centro, por lo que los trazados de las calles de nueva urbanización tendrán pendiente en esa misma dirección ,tomando como referencia los niveles de la Ctra de Piedrabuena y los existentes en c/ Arrayanes (ya ejecutados).

1.1.1.- NORMATIVA URBANÍSTICA:

El P.G.O.U. de Ciudad Real califican la UEALB1 como Suelo Urbano dentro del área AS2 con los siguientes Parámetros de Ordenación:

<u>TIPOLOGIA</u>	<u>SUPERFICIE</u>	<u>USO</u>	<u>EDIFIC.MAX.</u>
UAS2	35.638 m ²	RAIS	
Zona Verde	1.412 m ²		
Viario	<u>12.472 m²</u>		
TOTAL	49.522 m²		

SUELOS DE CESION:

Espacios Libres	1.412 m ²
Viario	<u>12.472 m²</u>
RESERVAS DOTACION PUBLICA	13.884 M²

REPARTO DEL APROVECHAMIENTO:

AREA DE REPARTO	AS2
Aprovechamiento Tipo	At = 0,22078
Aprovechamiento patrimonializable.....	Ap = 0,9. At = 0,19870

El P.G.O.U. de Ciudad Real en su Art. 2.2.3.d) Define el tipo de edificación que se permite en la UEALB1 :

Edificación unifamiliar aislada grado 2 (UAS2) = Edificación de dos plantas como máximo que se sitúa aislada en el interior de la parcela, con los siguientes aprovechamientos:

Parcela mínima!.....	1.000 m ²
Ocupación máxima	30 %
Nº plantas min-máx.....	1-2
Altura máxima	7,40 m
Intensidad m ² t / m ² s	0,3

Indicándose en el Título XI, Capítulo V las condiciones particulares de este tipo de edificación :

Art.11.5.2.2.- Parcela mínima y condiciones de parcela .Se consideran parcelas edificables las que cumplan las siguientes condiciones en UAS2 :

- 1.000 m² de superficie .
- El lindero frontal en la alineación exterior tendrá una dimensión igual o mayor que quince (15) metros.
- Sólo podrá disponerse una única vivienda por parcela.

Art.11.5.3.- Retranqueos a linderos.-

- a) A la alineación oficial 6,50 m
- b) A los linderos laterales y posterior 3 m. Se permitirá adosarse a uno de los linderos laterales exclusivamente cuando se trate de viviendas pareadas.

.Art.11.5.5.- Tolerancias . Se admiten las mismas tolerancias definidas en el art.11.3.5 sobre edificación y aprovechamiento de la planta semisótano y planta bajocubierta.

Art.11.5.6.- Vuelos sobre fachada. Cualquier cuerpo volado de la edificación se considerará como línea de fachada a efectos de retranqueos a linderos y alineaciones oficiales.

1.1.2.- PARCELA:

El suelo objeto de esta actuación constituye un conglomerado de lotes, o suertes de heredad, que han de desarrollarse siguiendo diferentes pasos y por etapas. La que nos ocupa consiste en redefinir los distintos lotes y alineaciones y dimensionado de calles, de manera que posteriormente el polígono encauce las obras que correspondan de infraestructura y cada lote la parcelación individualizada de sus propiedades. La presente actuación trata de fijar las premisas para el desarrollo del Programa de Actuación Urbanizadora UEALB1 , reflejando y respetando la ORDENACION propuesta por el P.G.O.U de Ciudad Real, definiendo las alineaciones y rasantes de los viarios de nueva creación previstos por el Plan ,así como su conexión con los existentes o con los previstos en otras Unidades de Ejecución linderas con la que ahora se programa. No habiendo introducido ninguna modificación a la Ordenación propuesta por el P.G.O.U. y respetando la misma fragmentación de manzanas previstas. Y considerando que **por lindar al Sur con propiedad de los y " en parte" con el Camino de las Huertas de la Poblachuela (de dominio público)** ,pueden realizarse por dichos terrenos **las conexiones con las infraestructuras exteriores a la Unidad de Ejecución** necesarias e imprescindibles para poder desarrollar el Programa de Actuación Urbanizadora de la UEALB1. Ya que tiene autorización de para pasar las infraestructuras por su propiedad (en la zona prevista como calle de la UEALB2) y en la zona afectada al Camino ,por ser público (habiendose solicitado autorización al Excmo.Ayuntamiento para su uso el 25 de Febrero de 1.999 , condicionando ésta a la autorización de los propietarios afectados y a que las redes que deban ejecutarse por dichos terrenos estén

suficientemente dimensionadas para dar servicio a ambas unidades de ejecución). En el Proyecto de Urbanización adjunto queda justificado que el dimensionado de las redes es suficiente para dar servicio también a la UEALB2.

1.1.3.- ORDENACION:

La ordenacion que se propone **sigue las** apoyaturas **previstas en el P.G.O.U- de Ciudad Real** . Respetando la Ctra. de Piedrabuena y recogiendo las tres calles transversales a dicha carretera que marca el Plan : prolongación cl Arrayanes de 20 ml , cl de nueva creación de 15 ml. y via de servicio de la Futura Ronda . Con las rasantes reflejadas en el plano de “ Alineaciones y Rasantes “.

1.1.4.- APROVECHAMIENTO EDIFICATORIO :

Pertenecen los terrenos de la UEALB1 a tres propietarios principales que habiendo suscrito convenio proponen el presente Programa de Actuación Urbanizadora a fin de proceder a la reparcelación de la UEALB1 y establecer el reparto de cargas y costes de las Obras de Urbanización o servicios conforme a lo establecido en el P.G.O.U. de Ciudad Real.

TOTAL SUPERFICIE DE LA UEALB1

UAS2	35.638 m ²
Zona Verde	1.412 m ²
Viario	<u>12.472 m²</u>
TOTAL	49.522 m²

SUELOS DE CESION:

Espacios Libres	1.412 m ²
Viario	<u>12.472 m²</u>
RESERVAS DOTACION PUBLICA	13.884 M²

PARCELAS LUCRATIVAS:

Uso RAIS..... 35.638 m²
TOTAL PARCELAS LUCRATIVAS 35.838 M²

Por no plantearse ninguna modificación a la Ordenación Municipal se procede a redactar Proyecto de Reparcelación de la UEALB1 .

1.1.5.- CUMPLIMIENTO DE CONDICIONES DE DISEÑO URBANO:

En el Anteproyecto de Urbanización se recogen las condiciones de diseño urbano definidas en el P.G.O.U. de Ciudad Real en función de los anchos de calle fijados en dicho Plan.

CALLE DE NUEVA APERTURA DE 15 M. (VIA - B):

Se ha optado por un perfil tipo 7 , para vías de 15 metros ,solución B ,con estacionamiento en batería a un lado de la calzada.

- Anchura de acerado 3,00 m.
- Anchura de calzada 6,50 m.
- Anchura Estacionamiento en fila..... 2,50 m.
- Anchura de acerado 3,00 m
- Total ancho de: calle 15,00 m.

CALLE -PROLONGACION C/ ARRAYANES DE 20 M. (VIA -A):

Según los perfiles del P.G.O.U. se ha tomado un Perfil tipo P-6,con las siguientes

dimensiones:

- Anchura de acerado 3,00 m.
- Anchura de calzada 14,00 m.
- Anchura de acerado 3,00 m
- Total ancho de calle 20,00 m.

CALLE SE SERVICIO -FUTURA RONDA DE 50 M. (VIA - C) :

Según los perfiles del P.G.O.U. se ha tomado un Perfil tipo P-11, pero recogiendo tan solo la vía de servicio de 13 metros de anchura , con las siguientes dimensiones:

- Anchura de acerado 3,50 m.
- Anchura de estacionamiento en fila 2,50 m.
- Anchura de calzada 5,00 m.
- Anchura de mediana..... 2,00 m
- Total ancho vía de servicio..... 13,00 m.

En las esquinas de las calles se dejarán **chaflandes de 5 metros** de cuerda.,conforme a los planos de Ordenación de Ciudad Real.

Habientose previsto los pasos de peatones indicados en planos,así como los rebajes en las aceras cumpliendo la Ley de Accesibilidad de Castilla La Mancha,según se indicará en el correspondiente Proyecto de Urbanización

El resto de los condicionantes urbanísticos se justificarán en el Proyecto de Urbanización .

Ciudad Real, Marzo de 1.999

**PROYECTO DE REPARCELACION DE LA
“UEALB1” DEL P.G.O.U DE CIUDAD REAL**

1.2.- PROYECTO DE REPARCELACION

Definida la Ordenación de la Unidad de Ejecución se procede a redactar el Proyecto de Reparcelación de la totalidad de los terrenos comprendidos en la UEALB1 según el P.G.O.U. de Ciudad Real.

1.2.1.- RELACION DE FINCAS OBJETO DE REPARCELACION.

Según se indicó anteriormente, son tres las fincas registrales que componen la Unidad de Ejecución objeto de programación. Indicándose a continuación los porcentajes de propiedad sobre cada una de las fincas, así como los porcentajes de participación dentro de la UEALB1. Coincidiendo la superficie registral con la medición topográfica, ya que las escrituras se han materializado después de obtener las correspondientes segregaciones municipales acordes con la realidad física, a fin de que existiera concordancia entre la medición real y la documental.

<u>Nº REGISTRAL</u>	<u>M²</u>	<u>% = M²</u>
	16.922	30,2683% = 5.122 M ² 69,7317% = 11.800 M ²
	29.956	3,0612% = 917 M ² 89,3777% = 26.774 M ² 7,5611% = 2.265 m ²
	2.644	100 % = 2.644 M ²
TOTALES	49.522	49.522 M²

De donde se deduce que los porcentajes de participación en la Unidad de Ejecución son los siguientes:

..... 6.039 M² 12,1945 %

.....	26.774 M ²	.....	54,0649 %
.....	14.444 M ²	.....	29,1668 %
.....	2.265 M ²	.....	4,5738 %
TOTAL	49.522 M²	.....	100%

1.2.2.-. APROVECHAMIENTOS DE LA UEALB1 SEGUN EL P.G.O.U. DE C-REAL.

La Unidad de Ejecución UEALB1 está incluida en el Area de reparto AS2 en parte del paraje denominado "La Albuera".

Los parámetros de Ordenación según la ficha son los siguientes:

	<u>SUPERFICIE</u>	<u>USO</u>	<u>EDIF.MAXIMA</u>
UAS2	35.638 M²	RAIS	10.691 m²t
Zona Verde	1.412 M²		
Viario	12.472 M²		
TOTAL SUP.....	49.522 M²		

Superficie Total de la U.E.ALB1 **49.522 m²**

Superficie de suelo edificable en RAIS..... **35.638 m²**

Superficie reserva dotacional **13.884 m²**

Edificabilidad máxima **10.691 m²**

El Aprovechamiento tipo es At = 0,22078

El Aprovechamiento patrimonializable es 0,9 At = 0,19870

Coefficiente m²t/m² s 0,30

Por lo que aplicando los parámetros de la ficha los APROVECHAMIENTOS de la U.E. serán:

. Aprovechamiento Tipo (AT)

$$AT = 0,22078 \times 49.522 = \underline{10.933,47 \text{ m}^2\text{t}}$$

.- Aprovechamiento Patrimonializable (AP)

$$AP = 0,19870 \times 49.522 = \underline{9.840,00 \text{ m}^2\text{t}} \quad (90\% \text{ AT})$$

.- Aprovechamiento Real (AR)

$$AR = 35.638 \times 0,3 \times 1 = \underline{10.691,00 \text{ m}^2\text{t}}$$

1.2.3.- CESIONES AL AYUNTAMIENTO:

1.2.3.1.- CESIÓN LUCRATIVA:

Por ser el Aprovechamiento Real superior al Patrimonializable existe un excedente de aprovechamiento ,en lo que exceda de este último, de cesión gratuita al Ayuntamiento que se traduce en :

.- AR - AP = 10.691,00 - 9.840,00 = 851,00 m²t RAIS excedente de aprovechamiento que deberá cederse al Ayuntamiento, y que materializado en suelo RAIS, resulta una parcela de:

$$851,00 \text{ m}^2\text{t} : 0,3 \text{ m}^2\text{t} / \text{m}^2\text{s} = \underline{2.838,00 \text{ m}^2\text{s}}$$

Total cesión lucrativa 2.838,00 m²

- La parcela resultante de materializar en suelo el excedente de aprovechamiento se ha

previsto ubicarla adosada a la Estación de Servicio propiedad de la Mercantil Tomás Tera e Hijos S.L. Esta parcela se configura según una figurapoligonal de 2.838 m², con 28,23 ml de fachada a la c/ de nueva apertura transversal a CN-430 (Via - B) y 49,70 ml de fachada a la via de servicio de la Futura Ronda (Via - C).

Si bien según el Art.93.d) de la Ley 2/98 se solicita la adquisición en metálico (monetización) de dicho excedente por parte del urbanizador.

1.2.3.2.- CESION GRATUITA :

La cesión gratuita al Ayuntamiento fijada por el P.G.O.U. de Ciudad Real se materializa en dos cesiones:

- Cesión de Zonas Verdes	1.412 m ²
- Cesión en viarios	12.472 m ²
Total cesiones gratuitas	13.884 m²

1.2.4.- DERECHOS AL APROVECHAMIENTO Y CRITERIO DE ADJUDICACION

1.2.4.1.- DERECHOS AL APROVECHAMIENTO:

Según se ha indicado anteriormente debe cederse al Ayuntamiento , además de los viarios y zonas verdes , el aprovechamiento excedente del susceptible de apropiación destinado a patrimonio público del suelo (Art. 110. e. de la LOTAU) . **El aprovechamiento patrimonializable** (susceptible de apropiación) será como máximo el **90 % del aprovechamiento tipo**, debiendo cederse gratuitamente al Ayuntamiento el exceso de este aprovechamiento.

El aprovechamiento patrimonializable será :

$$AT = 49.522 \times 0,22078 = \dots\dots\dots 10.933,47 \text{ M}2\text{t}$$

$$AP = AT \times 0,90 = 49.522 \times 0,22078 \times 0,90 = \dots\dots\dots 9.840,00 \text{ m}2\text{t}$$

Total Aprovechamiento Patrimonializable **9.840,00 m2t a repartir entre los**

propietarios de los terrenos.

La Unidad de Ejecución arroja un Aprovechamiento Real (AR) de 10.691,00 m2t, de los cuales la diferencia entre el AR y el AP corresponden al Ayuntamiento y el resto a repartir entre los distintos propietarios.

AR 10.691,00 m2 t

AP..... 9.840,00 m2t

Aprovechamiento a ceder al Ayuntamiento : $AR-AP = 851,00$ m2t

Aprovechamiento a repartir entre particulares: $AP = 9.840,00$ m2t

Como el aprovechamiento Real es superior al Patrimonializable. Y al Ayuntamiento es obligatorio ceder gratuitamente el excedente de aprovechamiento sobre el patrimonializable y como este excedente no supera el 10% del aprovechamiento Tipo, **todos los gastos de Urbanización correrán por cuenta del Urbanizador.** Ya que según la LOTAU de la parcela ,correspondiente al excedente de aprovechamiento, cedida al Ayuntamiento, sólo la parte correspondiente al exceso del 10% del Aprovechamiento tipo debería contribuir con las cargas urbanísticas, pero en el presente caso no ocurre así.

1.2.4.2.- CRITERIO DE ADJUDICACION:

La adjudicación de los terrenos y solares se realizará conforme a lo establecido en el Art.93.d) de la Ley 2/98 , teniendo las siguientes consideraciones:

1.- La propiedad correspondiente a los _____, que pretenden mantener la vivienda actualmente existente, condiciona que la parcela que se les adjudique se delimite alrededor de la edificación, de forma que quede exenta de los linderos ,cumpliendo las limitaciones del P.G.O.U.

2.- El porcentaje de propiedad correspondiente a _____ se materializará en dos parcelas y el correspondiente a la familia _____ se materializará también en dos ,parcelas. Con posterioridad se procederá a una parcelación en parcelas

de dimensión mínima 1.000 m² , ajustada a las limitaciones del P.G.O.U. de Ciudad Real.

3.- El porcentaje propiedad de se materializará en una parcela con fachada a la Via B.

4.- La parcela correspondiente al exceso de aprovechamiento a adjudicar al Ayuntamiento, en principio se ubicará contigua a la Estación de Servicio de la Mercantil Tomas Térra e Hijos S.L. Si bien el Urbanizador propone su monetarización.

La reparcelación se ha obtenido repartiendo el aprovechamiento patrimonializable proporcionalmente a las superficies aportadas por los distintos propietarios, obteniendo así las parcelas capaces de albergar el aprovechamiento urbanístico correspondiente. Resultando el siguiente cuadro resumen de la reparcelación:

CUADRO RESUMEN DE LA REPARCELACION

PROPIET.	M ² SUP. APORT. UEALB1	%	M ² S.NETA ADJUDIC. m2t	DRCHO S/ APROVECH. 10.691,00	M2 UAS2 SUELO 35.638,00
	6.039	12,1945	4.000,00	1.200,00	4.000,00
	2.6.774	54,0649	17.733,00	5.320,00	17.733,00
	14.444	29,1668	9.567,00	2.870,00	9.567,00
	2.265	4,5738	1.500,00	450,00	1.500,00
TOTAL	49.522	100,00	32.800,00	9.840,00	32.800,00
AYTO. C.L. --	-----		2.838,00	851,00	2.838,00
AYTO.C.D.	-----	-----	13.884,00	-----	-----
TOTAL			49.522,00	10.691,00	35.638,00

Por las características de la Unidad de Ejecución la propiedad a asignar se materializa en dos parcelas de 10.000 m² y 7.733.00 m² respectivamente.y las de en otras dos de 3.438,20 m² y 6.128,80 m² respectivamente Por lo que la UEALB-1 queda reparcelada en las siguientes parcelas:

PARCELAS MUNICIPALES:

PARCELA-1 : VIA -A	4.414,70 M ²
PARCELA-2 : VIA - B	4.500,00 M ²
PARCELA-3 : VIA - C	3.557,30 M ²
PARCELA-4 : ZONA VERDE-1	709,00 M ²
PARCELA-5 : ZONA VERDE-2	703,00 M ²
PARCELA-6 : PARCELA EXCEDENT.....	2.838,00 M ²

PARCELAS PARTICULARES:

PARCELA-7 : PROP.	3.438,20 M ²
PARCELA-8 : PROP.	4.000,00 M ²
PARCELA-9 : PROP.	6.128,80M ²
PARCELA-10: PROP.	10.000,00M ²
PARCELA-11: PROP.	7.733,00 M ²
PARCELA-12: PROP.	1.500,00 M ²

TOTAL UEALB.1 49.522,00 M²

Dichas parcelas se agrupan en dos bloques : CESIONES y CON APROVECHAMIENTO LUCRATIVO.

CESIONES :

VIARIO :

PARCELAS 1 , 2 Y 3..... 12. 472,00 M²

Z. VERDE:

PARCELA 4 Y 5 1.412,00 M²

CON APROVECHAMIENTO LUCRATIVO :

SUP. EXCEDENTARIA:

PARCELA -6 2.838,00 M²

SUP.PATRIMONIALIZABLE:

PARCELAS 7,8,9,10 , 11 y 12... 32.800,00M²

TOTAL SUP. UEALB149.522,00 M²

1.2.5.- COSTOS DE LA URBANIZACION Y PORCENTAJE DE PARTICIPACION:

1.2.5.1. -COSTO DE LA URBANIZACION

En la presente UEALB1 tenemos los siguientes costos de Urbanización:

Presupuesto de la obra	52.758.279.- PTS
TOTAL IMPORTE DE LA URBANIZACION	52.758.279.-PTS
16 % I.V.A. s / 52.758.279	8.441.325.-PTS
5% s/ 52.758.279 Gastos de Administración.....	<u>2.637.914.-PTS</u>
TOTAL SUMA	63.837.518.-PTS
H. PROFESIONALES Y TRAMITACIONES	3.500.000.-PTS
GASTOS DE TRAMITACION Y TASAS	500.000.-PTS
NOTARIA Y REGISTRO.....	959.215.-PTS
TOTAL SUMA	<u>68.796.733.-PTS</u>
<u>TOTAL IMPORTE GASTOS URBANIZACION..</u>	<u>68.796.733.-PTS</u>

ASCIENDE EL TOTAL DE GASTOS DE URBANIZACION A LA CANTIDAD DE SESENTA Y OCHO MILLONES SETECIENTAS NOVENTA Y SEIS MIL SETECIENTAS TREINTA Y TRES PESETAS.(68.796.733.-PTS)

Por efectuarse la obra por Administración se ha considerado un 5% de gastos por este concepto.

1.2.5.2. -PORCENTAJE DE PARTICIPACION

Como se a indicado anteriormente, **la parcela** correspondiente al **Ayuntamiento**, como materialización del excedente de aprovechamiento, por no superar el 10% del Aprovechamiento Tipo **no participará en los gastos de urbanización. Por lo que debe cederse libre de cargas.**

Las cargas urbanísticas se repartirán, en principio, **proporcionalmente al porcentaje de participación de cada propietario** en la Unidad de Ejecución, según se refleja en el cuadro resumen de la reparcelación. Si bien en la proposición jurídico-económica se han fijado las cargas definitivas de cada parcela en función de los acuerdos adoptados entre los distintos propietarios.

<u>PROPIETARIO</u>	<u>SUP.</u> <u>APORTADA</u>	<u>%</u>	<u>APROVCHTO.</u> <u>PATRIMONIAL.</u>	<u>SUP. SUELO</u> <u>LUCRATIVO</u>	<u>Nº PARC.</u>
	6.039	12,1945	1.200,00	4.000,00	8
	26.774	54,0649	5.320,00	17.733,00	10-11
	14.444	29,1668	2.870,00	9.567,00	7- 9
	2.265	4,5738	450,00	1.500,00	12
		-----	851,00	2.838,00	6
TOTAL	49.522	100	10.691,00	35.638,00	

1.2.5.3. -COSTE DE PARTICIPACION EN LA URBANIZACION

<u>PROPIET.</u>	<u>M2</u> <u>SUP.</u>	<u>%</u>	<u>M2t</u> <u>APROVCHTO.</u>	<u>M2</u> <u>SUP. S.</u>	<u>Nº P.</u>	<u>PTS</u> <u>C. URBAN</u>
	<u>APORTADA</u>		<u>PATRIMONIAL.</u>	<u>LUCRATIVO</u>		
	6.039,00	12,1945	1.200,00	4.000,00	8	8.389.418.-
	15.098,53	30,4885	3.000,00	10.000,00	10	20.975.092.-
	11.675,47	23,5765	2.320,00	7.733,00	11	16.219.862.-
	5.190,90	10,4820	1.031,00	3.438,20	7	7.211.273.-
	9.253,10	18,6848	1.839,00	6.128,80	9	12.854.532.-
	2.265,00	4,5737	450,00	1.500,00	12	3.146.556.-
			851,00	2.838,00	6	0.-
TOTAL	49.522,00	100	10.691,00	35.638,00		68.796.733.-

Por lo que las parcelas lucrativas ,con excepción de la correspondiente al Ayuntamiento , deberán cargarse con la totalidad de los gastos de urbanización, es decir de los SESENTA Y OCHO MILLONES SETECIENTAS NOVENTA Y SEIS MIL SETECIENTAS TREINTA Y TRES PESETAS (68.796.733.-PTS), lo que supone una carga por m2 de parcela de **2.097,46 pts/m² suelo lucrativo, en concepto de gastos de urbanización. Indicandose en el cuadro anterior el total de gastos a repercutir a cada parcela.**

1.2.6.- VALORIACION DEL SUELO SEGUN P.G.O.U. DE CIUDAD REAL

La parcela correspondiente a la materialización en suelo del excedente de aprovechamiento pretende comprarse al precio fijado en el citado Plan, que para dicha zona es de 2.750 pts /m2t.

De donde resulta que su valoración sería de : $851 \text{ m}^2 \times 2.750 \text{ pts/m}^2 = 2.340.250,- \text{ PTS.}$

1.2.7.- REPARCELACION Y DESCRIPCION DE LAS FINCAS
RESULTANTES:

Las parcelas rietas que se adjudican a los distintos propietarios según la reparcelación quedarán como sigue:

FINCAS

PARCELA-1 : VIA -A 4.414,70 M²

Está configurada por un franja de terreno de 20 ml de anchura delimitada al Norte por la CN-430, al Este por propiedad de Rincón de los Becares, al Sur por c/ Arrayanes y al Oeste por las parcelas 4,8,9 y 10 de la presente reparcelación, que se materializará en viario público una vez urbanizado.

PARCELA-2 : VIA - B 4.500,00 M²

Está configurada por una franja de terreno de 15 ml. de anchura delimitada al Norte por la CN-430, al Este por las parcelas 4,9,10, al Sur por faja de terreno propiedad de y Camino de las Huertas de la Poblachuela y al Oeste por las parcelas 6,7,11, Estación de Servivic y por último con la parcela 5 de la presente reparcelación. Se materializará en viario público una vez que esté urbanizada.

PARCELA-3 : VIA - C 3.557,30 M²

Está configuracla por una franja de terreno de 13 ,50 ml de anchura (variable al principio junto a la futura rotonda) delimitada al Norte por la CN-430,al Este por las parcelas 5,6 y 11 de la presente reparcelación y estación de Servicio ; al Sur por faja de terreno propiedad de y Camino de las Huertas de la Poblachuela y al Oeste por las fincas registrales 32.503 y 9.933. Se materializará en via de servicio de la futura Ronda una vez que esté urbanizada.

PARCELA-4 : ZONA VERDE-1 709,00 M²

Constituye una franja de terreno paralela a la CN-430,destinada a zona verde y delimitada al Norte por la CN-430, al Este por la Parcela-1 (Via-A-) al Sur por la parcela 9 y al Oeste por la parcela 2 (Via-B-).

PARCELA-5 : ZONA VERDE-2 703,00 M²

Constituye una franja de terreno paralela a la CN-430,destinada a zona verde y delimitada al Norte por la CN-430, al Este por la Parcela-2 (Via-B-) al Sur por la Estación de Servicio (y al Oeste por la parcela 3 (Via-C-).

PARCELA-6 : PARCELA EXCEDENT..... 2.838,00 M²

Parcela de cesión lucrativa Ubicada junto a la Estación de Servicio con fachada a las Vías B y C . Delimitada al Norte por la Estación de Servicio al Este por la parcela 2 (Via-B-) al Sur por las parcelas 7 y 11 de la presente reparcelación y al Oeste por la parcela 3 (Via C). Se configura según un poligono con las siguientes características:

- Superficie 2.838,00 m²
- Fachada a Via -B- 28,23 ml
- Fachada a Via -C- 49,70 ml
- Techo de edificabilidad..... 851 m²t.
- Tipología Unifamiliar aislada grado 2 (UAS2).
- Sin cargas urbanísticas.

FINCAS PARTICULARES :

PARCELA -7 : Adjudicada a l/

Se configura según un poligono con las siguientes características:

- Superficie 3.438,20 m²
- Fachada a Via -B- 98,16 ml

- Techo de edificabilidad..... 1.031,00 m2t.
- Tipología Unifamiliar aislada grado 2 (UAS2).
- Cargas urbanísticas..... 10,4820 % = 7.211.273 .-PTS

PARCELA -8 : Adjudicada

Se configura según un polígono con las siguientes características:

- Superficie 4.000,00 m²
- Fachada a Via -A- 77,94 ml
- Fachada a futura c/ UEALB2 41,01 ml
- Chaflán en esquina 5,00 ml
- Techo de edificabilidad..... 1.200,00 m2t.
- TipologíaUnifamiliar aislada grado 2 (UAS2).
- Cargas urbanísticas..... 12,1945 % = 8.389.418 .- PTS

PARCELA -9 : Adjudicada

Se configura según un polígono con las siguientes características:

- Superficie ~~6.128,00~~ 6.128,00 m²
- Fachada a Via -A- 25,99 ml
- Fachada a Via -B- 141,54 ml
- Techo de edificabilidad..... 1.839,00 m2t.
- TipologíaUnifamiliar aislada grado 2 (UAS2).
- Cargas urbanísticas..... 18,6848 % = 12.854.532 .-PTS

PARCELA -10 : Adjudicada

Se configura según un polígono con las siguientes características:

- Superficie 10.000,00 m²
- Fachada a Via -A- 146,31 ml
- Fachada a Via -B- 109,77 ml
- Fachada futura calle UEALB2 38,92 ml
- Chaflán en esquina 5,00 ml

- Techo de edificabilidad..... 3.000,00 m2t.
- Tipología Unifamiliar aislada grado 2 (UAS2).
- Cargas urbanísticas..... 30,4885 % = 20.975.092.- PTS

PARCELA -11 : Adjudicada

Se configura según un polígono con las siguientes características:

- Superficie 7.733,00 m²
- Fachada a Via -B- 42,89 m2
- Fachada a Via- C - 160,68 ml
- Fachada futura calle UEALB2 65,42 ml
- Chaflanes en las dos esquinas de 5,00 ml
- Techo de edificabilidad..... 2.320,00 m2t.
- Tipología Unifamiliar aislada grado 2 (UAS2).
- Cargas urbanísticas..... 23,5765 % = 16.219.862 .-PTS

PARCELA -12 : Adjudicada :

Se configura según un polígono con las siguientes características:

- Superficie 1.500,00 m²
- Fachada a Via -B- 42,84 ml
- Techo de edificabilidad..... 450,00 m2t.
- Tipología Unifamiliar aislada grado 2 (UAS2).
- Cargas urbanísticas..... 4,5737 % = 3.146.556 .-PTS

Las fincas procedentes de la reparcelación serán objeto de una parcelación conforme a las limitaciones del P.G.O.U. de Ciudad Real, con parcelas mínimas de 1.000 m² y las condiciones exigidas para parcelas mínimas edificables, señaladas en apartados anteriores.

1.2.8.-DOCUMENTACION ACREDITATIVA DE LA PROPIEDAD:

Se adjuntan fotocopias de las escrituras y notas simples de registro de la totalidad de

las fincas que constituyen la UEALB1, así como datos catastrales a fin de notificación conforme indica la Ley 2/98.

1.2.9.-- MEMORIA GRAFICA:

Consta la memoria grafica de:

1.- Plano **Topográfico** referido al viario y zonificación de la U.E.ALB1. De situación y emplazamiento.

2.- Plano parcelario **actual**, con indicación de las fincas registrales que constituyen la LEAL1

3.- Plano de Reparcelación, con indicación de las parcelas adjudicadas, con indicación de cesiones de viarios y zonas verdes así como de las parcelas lucrativas restantes. Con indicación de anchura de viarios, rasantes y conexiones a redes exteriores.

Con esta memoria y planos que se acompañan se considera definido el Documento expresivo de la asunción de la ordenación detallada incluida en el Plan de Ordenación Municipal de Ciudad Real, según se indica en el Art. 110.4.1.a) de la LOTAU, como primer **documento** que debe conformar la Alternativa Técnica del Programa de Actuación Urbanizadora de la UEALB1.

En Ciudad Real, ¹⁴Marzo de 1999

**ANEXO A. LA REPARCELACION COMO CONSECUENCIA DE
LOS ACUERDOS ESTABLECIDOS ENTRE EL URBANIZADOR
Y LOS PROPIETARIOS DE LOS TERRENOS DE LA UEALB1.**

El Urbanizador de la UEALB1 , SIMGU S.L., tiene establecido un acuerdo con el resto de los propietarios de los terrenos:

, por el cual el **Urbanizador correrá con todos los gastos de urbanización** del desarrollo de la Unidad de Ejecución. Habiendo suscrito igualmente acuerdo de que **sólo el Urbanizador podrá optar por la parcela excedentaria** cedida al Ayuntamiento, en caso de que éste accediese a su monetarización.

Como consecuencia de estos acuerdos, perfectamente detallados en la proposición jurídico-económica el cuadro resumen de cargas de urbanización quedará de la siguiente forma:

**RESUMEN DE PARTICIPACION EN LA URBANIZACION CONFORME AL
ACUERDO SUSCRITO ENTRE EL URBANIZADOR Y PROPIETARIOS:**

<u>PROPIET.</u>	<u>M2 SUP.</u>	<u>%</u>	<u>M2t APROVCHTO.</u>	<u>M2 SUP.S.</u>	<u>Nº P.</u>	<u>PTS C. URBAN</u>
	<u>APORTADA</u>		<u>PATRIMONIAL.</u>	<u>LUCRATIVO</u>		
	6.039,00	12,1945	1.200,00	4.000,00	8	0.-
	15.098,53	30,4885	3.000,00	10.000,00	10	38.795.879.-
	11.675,47	23,5765	2.320,00	7.733,00	11	30.000.854.-
	5.190,90	10,4820	1.031,00	3.438,20	7	0.-
	9.253,10	18,6848	1.839,00	6.128,80	9	0.-
	2.265,00	4,5737	450,00	1.500,00	12	0
			851,00	2.838,00	6	0.-
TOTAL	49.522,00	100	10.691,00	35.638,00	--	68.796.733.-

Por lo que las dos parcelas propiedad del Urbanizador , deberán cargarse con la

totalidad de los gastos de urbanización, es decir de los SESENTA Y OCHO MILLONES SETECIENTAS NOVENTA Y SEIS MIL SETECIENTAS TREINTA Y TRES PESETAS (68.796.733.-PTS) lo que supone una carga por m² de parcela propiedad de 3.879,58 pts/m², en concepto de gastos de urbanización. Indicándose en el cuadro anterior el total de gastos a repercutir a cada parcela.

Quedando perfectamente garantizada la urbanización con el valor del suelo sobre el que recaerán las cargas de urbanización, ya que su valor supera las 3.879,58 pts/m² .

I.- PARCELACION Y DESCRIPCION DE LAS FINCAS PARTICULARES RESULTANTES DE LOS ACUERDOS ENTRE EL URBANIZADOR Y LOS PROPIETARIOS:

Las fincas de propiedad municipal permanecen inalteradas, ya que no estaban afectadas de cargas urbanísticas. En cambio las fincas particulares, que no se modifican en cuanto superficie y aprovechamiento, si varían en cuanto a las cargas que les afectaban como consecuencia de los acuerdos adoptados entre los distintos propietarios y el Urbanizador.

FINCAS PARTICULARES :

PARCELA -7 : Adjudicada

Se configura según un polígono con las siguientes características:

- Superficie 3.438,20 m²
- Fachada a Via -B- 98,16 ml
- Techo de edificabilidad..... 1.031,00 m²t.
- Tipología Unifamiliar aislada grado 2 (UAS2).
- Cargas urbanísticas..... Libre de cargas. = 0 .-PTS

PARCELA -8 : Adiudicada :

Se configura según un polígono con las siguientes características:

- Superficie 4.000,00 m²
- Fachada a Via -A- 77,94 ml
- Fachada a futura c/ UEALB2 41,01 ml
- Chaflán en esquina 5,00 ml
- Techo de edificabilidad..... 1.200,00 m²t.
- Tipología Unifamiliar aislada grado 2 (UAS2).
- Cargas urbanísticas..... Libre de cargas = 0 .- PTS

PARCELA -9 : Adiudicada

Se configura según un polígono con las siguientes características:

- Superficie 6.128,00 m²
- Fachada a Via -A- 25,99 ml
- Fachada a Via -B- 141,54 ml
- Techo de edificabilidad..... 1.839,00 m²t.
- Tipología Unifamiliar aislada grado 2 (UAS2).
- Cargas urbanísticas..... Libre de cargas = 0 .-PTS

PARCELA -10 : Adiudicada

Se configura según un polígono con las siguientes características:

- Superficie 10.000,00 m²
- Fachada a Via -A- 146,31 ml
- Fachada a Via -B- 109,77 ml
- Fachada futura calle UEALB2 38,92 ml
- Chaflán en esquina 5,00 ml
- Techo de edificabilidad..... 3.000,00 m²t.
- Tipología Unifamiliar aislada grado 2 (UAS2).
- Cargas urbanísticas..... 56,39 % de cargas u. = 38.794.478 .- PTS

PARCELA -11 : Adiudicada ?

Se configura según un polígono con las siguientes características:

- Superficie 7.733,00 m²
- Fachada a Via -B- 42,89 ml
- Fachada a Via- C - 160,68 ml
- Fachada futura calle UEALB2 65,42 ml
- Chaflanes en las dos esquinas de 5,00 ml
- Techo de edificabilidad..... 2.770,00 m²t.
- Tipología Unifamiliar aislada grado 2 (UAS2).
- Cargas urbanísticas..... 43,61% de cargas u. = 30.002.255 .-PTS

PARCELA -12 : Adjudicada

Se configura según un polígono con las siguientes características:

- Superficie 1.500,00 m²
- Fachada a Via -B- 42,84 ml
- Techo de edificabilidad..... 450,00 m²t.
- Tipología Unifamiliar aislada grado 2 (UAS2).
- Cargas urbanísticas..... Libre de cargas = 0 .-PTS

Resultando las parcelas de gravadas por una carga en concepto de “carga urbanística para hacer frente a los costos de urbanización” de 3.879,85 pts / m² de parcela. **Quedando el resto de parcelas libres de dicha carga. Siendo éste el estado último de la Reparcelación en base a los acuerdos adoptados entre las partes.**

Ciudad Real, ~~1~~ Marzo de 1.999

ANEXO-1 .-A LA PROPUESTA JURIDICO ECONOMICA:

Por ser los aprovechamientos permitidos por el P.G.O.U. de la Unida de Ejecución UEALB1 superiores a los susceptibles de apropiación por el conjunto de las propietarios incluidos en la misma, según se indica en el Art.3.4.2. 1 del P.G.O.U. dichos excesos corresponden al Ayuntamiento.

Indicándose en el apartado 4 del mismo artículo “ que cuando exista conformidad de todos los propietarios de la unidad de ejecución, el Ayuntamiento podrá transmitirles el exceso de aprovechamiento real por el precio resultante de su valor urbanístico cuando el uso de los terrenos en la unidad de ejecución no sea adecuado a los fines del Patrimonio Municipal del Suelo”.

Al amparo de este Artículo el Urbanizador **de conformidad y previo acuerdo pactado con todos los propietarios (a cambio de costear él toda la urbanización sin cargo al resto)** solicita la—transmisión de exceso de aprovechamiento a su favor, al precio resultante de su valor urbanístico; **va que el uso previsto para los terrenos por el Plan es el de unifamiliar aislada de grado 2, uso no adecuado a los fines del Patrimonio Municipal.**

En el Art. 3.7.18 del P.G.O.U. de Ciudad Real se indica, en la tabla de valore!; que la valoración provisional para los aprovechamientos en el Area AS2 a considerar cuando exista diferencia entre el aprovechamiento susceptible de apropiación y el real permitido por el planeamiento es de 2.750 pts/m2t.

Considerando las fuertes cargas urbanísticas de la Unidad de Ejecución, así como la baja edificabilidad ,exigiendo parcelas ,mínimas de 1.000 m² con una edificabilidad máxima de 0.3 m²t /m²s.En Urbanizador solicita la transmisión del exceso de aprovechamiento a las valoración indicada en el Art.3.7.18 del P.G.O.U. m es decir de 2.750 pts/m2t.

**PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA
DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN “ UEALB1 “
DEL P.G.O.U. DE CIUDAD REAL**

URBANIZADOR :

I.- ANEXO COMPLEMENTARIO A LA MEMORIA.-

Se pretende con el presente Anexo completar la Memoria correspondiente al Programa de de Actuación Urbanizadora de la UEALB1 promovido por Especialmente en dos aspectos fundamentales:

1.- Manifestar la asunción de la Delimitación de la Unidad de Ejecución definida en el Plan General de Ordenación Urbana de Ciudad Real. No proponiendo ninguna modificación a dicha Unida de Ejecución y adjuntando Plano Topográfico y de Delimitación de dicha Unidad de Ejecución perfectamente acotado.

2.- Manifestar que según se ha justificado sobradamente en el Proyecto de Urbanización y en la Página 31 del la Alternativa Técnica del Programa de Actuación Urbanizadora. Que para poder desarrollar la citada Unidad de Ejecución ha sido necesario incluir dentro de las obras de urbanización la RED DE SANEAMIENTO por el centro de la futura calle de la UEALB2 que discurre por parte del Camino de las Huertas de la Poblachuela (teniendo autorización de los propietarios en la parte que no afecta al Camino para realizar dichas obras) a fin de poder dotar de alcantarillado a la UEALB1 al tener que acometer al colector de la Ronda . Dicha red de saneamiento se ha calculado de tal forma que pueda servir a la zona de la UEALB2 que pueda desagüar a dicha calle. Justificandose los cálculos en el Proyecto de Urbanización.

Igualmente la red de agua potable necesaria para cerrar el anillo de la UEALB1 (por exigencias de Aquagest) se realizará subterránea por debajo del futuro acerado de la UEALB2 en la faja de terreno contigua a la UEALB1, teniendo autorización para la ocupación de dichos terrenos por parte de los propietarios (habiendose adjuntado dicha autorización con la documentación aportada cuando se solicitó la aprobación del P.A.U.junto con el Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización).

Ciudad Real  Julio de 1.999

