

**PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA  
DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN " UEALB-2" DEL  
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE  
CIUDAD REAL.**

**ALTERNATIVA TÉCNICA**

PROYECTO :

**PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA  
DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN " UEALB-2" DEL  
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE  
CIUDAD REAL.**

**ALTERNATIVA TÉCNICA**

# **PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN “ UEALB-2 “ 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 2 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 UEALB2 que se programa forma parte del Área AS2 en parte del paraje denominado la Albuera calificado como suelo urbano, formada por varias fincas registrales y que para el ámbito de la Unidad de Ejecución más del cincuenta por ciento de su superficie pertenece a **un solo propietario ( en el presente caso al urbanizador )** el resto de los propietarios suscriben conjuntamente con éste la proposición de alternativa técnica con proyecto de reparcelación y **tienen convenido el presente P.A.U. con el Urbanizador y promueven el presente Programa de Actuación Urbanizadora de la UEALB2.**

La Unidad de Ejecución presenta una superficie bruta de 74.489 m<sup>2</sup> , desarrollada según una figura irregular y que linda, al Norte con la UEALB-1, al Sur con la Carretera de Puerto llano ( N- 420 de Ciudad Real a Puertollano ) , al Este con la prolongación de la cl Tomillo contigua a la cl Arrayanes que limita el Sector - 1 , y

Oeste Nueva Ronda prevista en el P.G.O.U. de Ciudad Real (pendiente de ejecución) Dentro de la Unidad de Ejecución se incluyen las zonas verdes de cesión obligatoria ( un total de 3.257 m<sup>2</sup>) y los viarios ( un total de 16.590 m<sup>2</sup>). Resultando un total de cesiones de 19.847 m<sup>2</sup>.

Total de la U.E.ALB2 .....	74.489m <sup>2</sup>
Superficie de suelo edificable en RAIS.....	54.642 m <sup>2</sup>
Superficie reserva dotacional .....	19.847 m <sup>2</sup> <i>21 + 1133 ...</i>
Edificabilidad máxima .....	16.393 m <sup>2</sup>

El uso previsto inicialmente en la UEALB-2 , según las determinaciones del P.G.O.U. es el **residencial** y más concretamente RAIS ( residencial aislada) destinandose a este uso los 54.642 m<sup>2</sup> restantes después de deducir las dotaciones públicas.

En este marco urbanístico se inscribe la totalidad de la Unidad de Ejecución UEALB2 con una superficie de 74.489 m<sup>2</sup>, teniendo solicitadas en el Excmo. Ayuntamiento las segregaciones de las fincas registrales 32.501, 26.515 y 8.603 , 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 las siguientes fincas registrales :

### 1.- FINCA REGISTRAL

DE UNA SUPERFICIE  
DE 18.933,02 M<sup>2</sup> SEGUN TITULO Y DE 17.830,42 M2 SEGÚN  
RECIENTE MEDICIÓN Y DENTRO DE LA UEALB-2.

#### A) DESCRIPCIÓN REGISTRAL :

Naturaleza de la finca : RUSTICA, calificada actualmente como urbana.  
PARAJE ALBUERA. Urbanización: Ctra. Piedrabuena N-430,KM 306,7 con una

superficie de una hectárea, ochenta y nueve áreas treinta y tres con dos centiáreas.

**B) LINDEROS :**

**Norte :** UEALB-1.

**Sur :** Finca de

**Este:** Fincas segregadas y vendidas a

**Oeste:** Herederos de

Desc.: Secano cereal al sitio de la Albuera.

**C) INSCRIPCIÓN :**

**D) TITULO :** 18.933,02 m<sup>2</sup>

**Existiendo contrato de compraventa a favor de** , por lo que a partir de ahora se adjudicará a ésta última.

**E) CARGAS:**

La finca está libre de cargas.

**F) MEDICIÓN REAL :** 17.830,42 M<sup>2</sup> dentro de la UEALB-2

**2.- FINCA REGISTRAL**

**DE UNA SUPERFICIE DE 4.000 M2. INCLUIDOS EN SU TOTALIDAD DENTRO DE LA UEALB2 .**

**A) DESCRIPCIÓN REGISTRAL ( de la finca matriz) :**

**Rústica** : Tierra secano cereal en el término de Ciudad Real , calificada actualmente en parte urbana y en parte rústica , al sitio de la ALBUERA con una superficie de cuarenta áreas ( actualmente calificada como urbana).

**B) LINDEROS ACTUALES DE LA PARCELA :**

**Norte** : UEALB-1

**Sur**: Finca propiedad ( significada como parcela 3).

**Este**: Parcela propiedad  
significada como Parcela 1).

**Oeste**: Red de Sistemas Generales prolongación de la c/ Tomillo contigua a la c/  
Arrayanes que limita el Sector - 1.

**C) INSCRIPCIÓN :**

Folio 69, Tomo 1614 del Archivo, libro 810 , finca 32.504. Inscripción 1ª).

**D) TITULO : Finca 40000 M<sup>2</sup> ( dentro de la UEALB 2 )**

Con una superficie de 4.000,00 m<sup>2</sup>. Propiedad de en un principio de :

**E) CARGAS:**

La finca está libre de cargas.

**3.- FINCA REGISTRAL N' 36.505 PROPIEDAD**

**SUPERFICIE DE 8.566,98 M<sup>2</sup>, INCLUIDOS EN SU TOTALIDAD DENTRO DE LA UEALB2 .**

**A) DESCRIPCIÓN REGISTRAL ( de la finca matriz) :**

Rústica : Tierra secano cereal en el término de Ciudad Real , al sitio de la ALBUERA con una superficie de ochenta y cinco áreas, sesenta y seis centiáreas y noventa y ocho decímetros cuadrados ( actualmente calificada como urbana).

B) LINDEROS ACTUALES DE LA PARCELA :

Norte : Propiedad de ( significada como Parcela 2)  
Sur: Finca propiedad (significada como parcela 5) y Finca ( significada como Parcela 4).  
Este: Red de Sistemas Generales prolongación de la c/ Tomillo contigua a la c/ Arrayanes que limita el Sector - 1.  
Oeste: Parcela propiedad de Dirotal por compra a los ( significada como Parcela 1).

C) INSCRIPCIÓN :

D) TITULO : Finca 8.566,98 M<sup>2</sup> ( dentro de la UEALB 2 )

Con una superficie de 8.566,98 m<sup>2</sup> . Propiedad de :

( 50%).

(50%).

E) CARGAS:

La finca está libre de cargas.

4.- FINCA SEGREGADA DE LA REGISTRAL N° 8.603 PROPIEDAD DE  
DE UNA SUPERFICIE DE 7.061,00 M<sup>2</sup> PARA FORMAR PARTE DE LA  
UEALB-2.

A) DESCRIPCIÓN REGISTRAL :

**Naturaleza de la finca Rústica ( hoy parte urbana) :** Una Huerta en el término de Ciudad Real, en el sitio de los Zumacares del Heredamiento llamado de la Poblachuela, de caber tres fanegas y cinco celemines, o dos hectáreas, dieciséis áreas y treinta y una centiáreas, con su pozo y alberca corrientes y una casa. Linda al Saliente con huerto

B) LA PARCELA A FORMAR PARTE DE LA UELB2 A SEGREGAR DE LA ANTERIOR TENDRÁ LOS SIGUIENTES LINDEROS:

**Norte :** Parcela de Dirotal S.L, por compra de la finca ( (descrita como nº 1) y Parcela (descrita como nº 3)

**Sur:** Parcela de Dirotal S.L, por compra de la finca de la ( descrita como parcela 5).

**Este:** Parcela propiedad de (descrita como nº 3).

**Oeste:** Resto de finca matriz. La vivienda permanecerá dentro de la finca matriz. no incluyendose en la UEALB-2.

C) INSCRIPCIÓN :

La finca segregada está pendiente de inscripción en el Registro de la Propiedad, siendo los datos registrales de la finca de la que procede los indicados en el párrafo anterior.

D) TITULO : 21.631 M<sup>2</sup>

E) CARGAS:

La finca está libre de cargas.

**5.- FINCA FORMADA POR LA**

**Y POR LA**

**UNA SUPERFICIE DENTRO DE LA UEALB2 DE 30.581,30 M<sup>2</sup>.**

A) DESCRIPCIÓN REGISTRAL ( de la finca matriz) :

**Urbana :** Finca en el término de Ciudad Real , calificada actualmente como urbana al Paraje Cuadros carretera LA ALBUERA , QUIÑON DE LA VIRGEN, Zumacares, con una superficie de diecisiete áreas , diez centiáreas.

B) LINDEROS SEGUN REGISTRO :

**Norte :** Fincas

..a.

**Sur:** Resto de finca matriz..

**Este:**

y Ctra.de Ciudad Real a

Puertollano.

**Oeste:** Resto de finca matriz y finca de

C) INSCRIPCIÓN :

La parcela tiene los siguientes datos registrales :

D) TITULO : Finca según título 1.701,00 m<sup>2</sup>, **dentro de la UEALB 2 = 1.710,00 m<sup>2</sup>**

Con una superficie de 1.710 m<sup>2</sup> ,para aportarla a la UEALH-2. Propiedad de por compra a sus anteriores propietarios, es decir a :

**Existiendo contrato de compraventa a favor de** .., por lo que a partir de ahora se adjudicará a ésta última.

**E) CARGAS:**

La finca está libre de cargas.

**A) DESCRIPCIÓN 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 cuatro hectáreas, cuatro áreas , treinta y nueve centiáreas. De las que se ha solicitado licencia de segregación de 28.871,30 m<sup>2</sup>, al Excmo. Ayuntamiento de Ciudad Real para pasar a conformar parte de la superficie de la UEALB2.

**B) LINDEROS DE LA PARCELA SEGREGADA :**

**Norte** : Fincas de

**Sur**: Carretera N-420 de Ciudad Real a Puertollano y fincas

**Este**: Red de Sistemas Generales prolongación de la c/ Tomillo contigua a la c/ Arrayanes que limita el Sector - 1 y finca registral 28.371 propiedad de la

**Oeste**: Resto de finca matriz de la que se segrega y fincas propiedad de las

**C) INSCRIPCIÓN :**

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 : Finca Matriz 40439 M<sup>2</sup> , dentro de la UEALB 2 = 28.871,30 m2**

Con una superficie de 28.871,30 m<sup>2</sup> ,según licencia de segregación solicitada al Excmo.Ayuntamiento de Ciudad Real ,para aportarla a la UEALB-2. Propiedad de por compra a sus anteriores propietarios, es decir a :

**Existiendo contrato de compraventa a favor de** , por lo que a partir de ahora se adjudicará a ésta última.

**E) CARGAS:**

La finca está libre de cargas.

**6.- FINCA PROPIEDAD DE LA**

**(DESPUÉS DE RETRANQUEOS DE LA RONDA)  
QUE SE ADHIEREN PARA FORMAR PARTE DE LA UEALB-2.**

**A) DESCRIPCION DE LAS CUATRO FINCAS REGISTRALES QUE LA  
COMPONEN:**

**DESCRIPCIÓN REGISTRAL :**

**Naturaleza de la finca Rústica ( hoy urbana) :** Paraje Cuadros de la Carretera en el término de Ciudad Real, en el sitio de la Poblachuela, con una superficie de cuarenta y tres áreas , cincuenta y seis centiáreas con veinticinco decímetros cuadrados ( **4.356,25 m<sup>2</sup>** ) . Linda al Norte con limite del Sector-1, al Sur mediando camino; al Este Ctra. de Ciudad Real a Puertollano, por la que tiene su entrada; Oeste fincas dos, tres y cuatro. Desc.: Área de suelo rústico, **donde se halla construida una vivienda de planta sótano, baja y primera. Con una superficie edificada en planta sótano de 37,86 m<sup>2</sup>, en planta baja 162,14 m<sup>2</sup> y en planta primera 37,14 m<sup>2</sup>.**

Tomo 1646, Libro 842, Folio 116, Finca 52.165, Inscripción 3<sup>a</sup>. Esta finca se encuentra libre de cargas.

PROPIEDAD

DESCRIPCIÓN REGISTRAL :

**Naturaleza de la finca Rústica ( hoy urbana) :** Paraje Cuadros de la Carretera en el término de Ciudad Real, en el sitio de la Poblachuela, con una superficie de ocho áreas, cincuenta y siete centiáreas ( **857,00 m<sup>2</sup>** ) . Linda al Norte con limite del Sector-1, y finca n<sup>o</sup> uno; al Sur fincas números tres y uno; al Este finca n<sup>o</sup> uno; al Oeste finca n<sup>o</sup> tres y mediando camino. Desc: Área del suelo rústico dentro de la cual se sitúa el departamento n<sup>o</sup> 2, **destinado a vivienda de planta baja y primera. Con una superficie en planta baja de 94,28 m<sup>2</sup> y en planta primera de 31,00 m<sup>2</sup>,**

1

DESCRIPCIÓN REGISTRAL :

**Naturaleza de la finca Rústica ( hoy urbana) :** Paraje Cuadros de la Carretera en el término de Ciudad Real, en el sitio de la Poblachuela, con una superficie de ocho áreas, cincuenta y siete centiáreas ( **857,00 m<sup>2</sup>** ). Linda al Norte con fincas dos y uno; al Sur fincas números uno y cuatro; al Este fincas dos y uno; al Oeste

mediando camino por el que tiene su acceso. Desc: Área del suelo rústico **dentro de la cual existe una vivienda nº 3 de planta baja y primera. Con una superficie en planta baja de 186,57 m<sup>2</sup> y en planta primera 31,00 m<sup>2</sup>.**

)

DESCRIPCIÓN REGISTRAL :

**Naturaleza de la finca Rústica ( hoy urbana) :** Paraje Cuadros de la Carretera en el término de Ciudad Real, en el sitio de la Poblachuela, con una superficie de ocho áreas con cincuenta y cinco centiáreas ( **855,00 m<sup>2</sup>** ).

Esta finca se encuentra libre de cargas.

**B) LA PARCELA DE 6.449,30 M<sup>2</sup> A FORMAR PARTE DE LA UEALB2 RESULTANTE DE LAS CUATRO ANTERIORES TENDRÁ LOS SIGUIENTES LINDEROS:**

**Norte :** Parcela propiedad de Dirotal por compra a la ( significada como Parcela nº 5 ).

**Sur:** Carretera N-420 de Ciudad Real a Puertollano .

**Este:** Red de Sistemas Generales prolongación de la c/ Tomillo contigua a la c/ Arrayanes que limita el Sector - 1 .

**Oeste:** Parcela propiedad de Dirotal por compra a la ( significada como Parcela nº 5 ).

**Dentro de la parcela adjudicada en la reparcelación de la UEALB-2 se incluyen las tres viviendas descritas en los párrafos anteriores.**

**C) INSCRIPCIÓN :**

**D) TITULO : Finca Matriz 6.925,25 M<sup>2</sup>, dentro de la UEALB 2 = 6.449,30 m<sup>2</sup>**

FINCA 52.165.... 4.356,25 M<sup>2</sup>

FINCA 52.166.... 857,00 M<sup>2</sup>

FINCA 52.167.... 857,00 M<sup>2</sup>

FINCA 52.168.... 855,00 M<sup>2</sup>

El conjunto de las fincas después de los retranqueos de la prolongación de la vía correspondiente a los sistemas generales queda con una superficie de **6.449,30 M<sup>2</sup> que se aportan en su totalidad a la UEALB2 con las tres viviendas descritas.**

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

<b>N° REGISTRAL</b>	<b>M² UEALB-2</b>	<b>% = M²</b>	<b>PROPIETARIO</b>
1.- 32.501	17.830,42 (a segregar)	100% = 17.830,42 M²	
2.- 32.504	4.000,00	100 % = 4.000,00 M²	
3.- 36.505	8.566,98	100 % = 8.566,98M²	
4.- 8.603	7.061,00 (a segregar)	100 % = 6.061,00 M²	
5.- 28,371 - 26.515 -	30.581,30 (a segregar)	100 % = 30.581,30M²	
6.- 52.165- 52.166-52.167-52.168	6.449,30	100 % = 6.449,30 M²	
<b>TOTALES</b>	<b>74.489</b>	<b>74.489 M²</b>	

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

.....	48.411,72 M²	.....	64,99 %
.....	4.000,00 M²	.....	5,37%
.....	8.566,98 M²	.....	11,50 %
.....	7.061,00 M2	.....	9,48 %
.....	6.449,30 M2	.....	8,66 %
<b>TOTAL</b>	<b>74.489,00 M²</b>	<b>.....</b>	<b>100,00%</b>

## II.- MARCO JURÍDICO :

El Programa de Actuación Urbanizadora viene determinado por las normas de carácter 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 en la Ley 2/1998 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 2/1998 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 menos 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 parte del urbanizador seleccionado que nunca podrá ser inferior al 7% del coste previsto de las obras de urbanización**, cuando se realice 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 :**

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, dimensionandola 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 adjudicársele 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 promoverse por los **particulares**, sean o no propietarios de los terrenos.

Si bien en el presente caso al ser los propietarios de los terrenos los que formulan y promueven el P.A.U. de la UE ALB2 , plantean su aplicación en **régimen de adjudicación preferente** , ya que son ellos los que han presentado **LA ALTERNATIVA TÉCNICA DE P.A.U. PROPIA Y ORIGINAL Y OFRECIENDO SU EJECUCIÓN 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 el 100% de 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 UEABL2 y que con la presente Actuación pretenden ejecutarse.

La Sra. Dña. [Nombre] es propietaria del 64,99 % de los terrenos de la U.E. habiendo suscrito compromiso con el resto de los propietarios para desarrollar el presente PAU conforme a las directrices establecidas en la ficha de aprovechamiento urbanístico del P.G.O.U. de Ciudad Real y según los acuerdos particulares y de adhesión que se aportan en el Convenio Urbanístico y en la Proposición Jurídico-Económica.

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 UEALB2 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 UEALB2, 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 **suplementar las infraestructuras ya existentes y urbanizar los terrenos de cesión obligatoria indicados en el P.G.O.U.**

#### IV.- PROCEDIMIENTO Y DOCUMENTACIÓN :

El Programa de Actuación Urbanizadora de la UEALB2 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 forma esquemática, el procedimiento se sustancia del siguiente modo:

##### IV.1.- INICIACIÓN 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 Urbanización , incluyendose un Proyecto de Reparcelación incorporado a la alternativa

##### IV.2.- INFORMACIÓN 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.- APROBACIÓN Y ADJUDICACIÓN :

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 adjudicataria la persona que formuló la 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 : RÉGIMEN DE ADJUDICACIÓN PREFERENTE :

El presente Programa se formula con el objeto de solicitar que se tramite al amparo del Régimen denominado de **ADJUDICACIÓN 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.- DOCUMENTACIÓN :

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.- FUNCIÓN DEL PROGRAMA.**

El Programa de Actuación Urbanizadora de la Unidad de Ejecución UEALB2, 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 UEALB2, 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.- ÁMBITO.

El Programa comprende **una sola Unidad de Ejecución o Área Reparcelable**, formada por cuatro 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 URBANIZACIÓN.

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 carializaciones 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 arnueblamiento 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



2.- HONORARIOS PROFESIONALES:

TOTAL .....	104.574.- EUROS
16% I.V.A .....	<u>16.732.-EUROS</u>
<b>TOTAL HONORARIOS .....</b>	<b>121.306.- EUROS</b>

CIENTO VEINTE UN MIL TRESCIENTOS SEIS EUROS ( 121.306.- EUROS )

3.- TASAS, NOTARIA, REGISTRO ,SEGREGACIONES:

VEINTINUEVE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y SEIS EUROS (29.996.- EUROS)

POR LO QUE EL TOTAL DE COSTE DE URBANIZACIÓN ASCENDERÁ A LA CANTIDAD DE UN MILLÓN DOSCIENTOS OCHENTA. Y OCHO MIL OCHENTA Y TRES EUROS ( 1.288.083 .- EUROS)

**TOTAL SUMA .....** **1.288.083.-EUROS**

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 parcelación, 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.- GARANTÍAS

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 repercutirá a los diferentes propietarios, 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 receptor 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.- RECALTDACION 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 ADMINISTRACIÓN

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 audiencia 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.- CESIÓN DE LA ADJUDICACIÓN

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.- EJECUCIÓN, GESTIÓN DEL PROGRAMA Y EJERCICIO DE LAS FACULTADES URBANÍSTICAS.

La ejecución y gestión del Programa de Actuación Urbanizadora para el desarrollo de la Unidad de Ejecución UEALB2 del P.G.O.U. de Ciudad Real, que comprende cuatro manzanas de uso lucrativo y destinadas 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 - Área de Reparto:**

La unidad de Ejecución objeto de programación está incluida dentro del Área 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 m<sup>2</sup> /m<sup>2</sup>s.

### **3. Aprovechamiento Tipo:**

El Plan 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 Gestión 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 necesarios 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 concluidas las obras al amparo de la licencia y conforme a la ordenación urbanística se entenderá patrimonializado el referido derecho.

## **VII.- PROPOSICIÓN JURÍDICO-ECONÓMICA.**

La Proposición jurídico- 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,**

promueve el presente Programa de Actuación Urbanizadora de la Unidad de Ejecución UEALB2 en su condición de URBANIZADOR solicitando el régimen de ADJUDICACIÓN 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 M. 92 de la Ley 2/98 y 118.3.b) de la Ley 2/98.

---

## **ALTERNATIVA TÉCNICA**

---

### **PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN “ UEALB2 “ 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 planteando una ALTERNATIVA TÉCNICA PROPIA de la UEALB2 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 UEALB2.
- 2.- PROYECTO DE URBANIZACIÓN , 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 ASUNCIÓN DE LA ORDENACIÓN DETALLADA DEL P.G.O.U. Y PROYECTO DE REPARCELACION.**

## **1.1.- DOCUMENTO EXPRESIVO DE LA ASUNCIÓN DE LA ORDENACIÓN DEL P.G.O.U. DE CIUDAD REAL.**

La Unidad de Ejecución UEALB2 que se pretende programar está incluida en el Área 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, tanto en anchuras como en trazado. Ciñéndose la presente actuación a la **Ordenación definida por el P.G.O.U.**, no planteando ninguna modificación a la misma.

La Unidad de Ejecución está delimitada por la Ctra. N-420 , Prolongación c/ Tomillo , c/ Transversal de nueva apertura junto a la UEALB-1 y Futura 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 cierto 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 Puertollano y el de la calle de reciente urbanización de la UEALB1 (ya ejecutados) .

### **1.1.1.- NORMATIVA URBANÍSTICA:**

Por el P.G.O.U. de Ciudad Real califican la UEALB2 como Suelo Urbano dentro del área AS2 con los siguientes Parámetros de Ordenación:

<u>TIPOLOGÍA</u>	<u>SUPERFICIE</u>	<u>USO</u>	<u>EDIFIC.MAX.</u>
UAS2 .....	54.642 M <sup>2</sup>	RAIS	16.393 m <sup>2</sup> t
Zona Verde .....	3.257 M <sup>2</sup>		
Viario .....	<u>16.590 M<sup>2</sup></u>		
<b>TOTAL SUP.....</b>	<b>74.489M<sup>2</sup></b>		

Superficie Total de la U.E.ALB2 .....	74.489 m <sup>2</sup>
Superficie de suelo edificable en RAIS.....	54.642 m <sup>2</sup>
Superficie reserva dotacional .....	19.847 m <sup>2</sup>
Edificabilidad máxima .....	16.393 m <sup>2</sup>

SUELOS DE CESIÓN:

Espacios Libres .....	3.257 m <sup>2</sup>
Viario .....	16.590 m <sup>2</sup>
<b>RESERVAS DOTACIÓN PUBLICA .....</b>	<b>19.847 M<sup>2</sup></b>

REPARTO DEL APROVECHAMIENTO:

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

Por 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 UEALB2 :

**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 <sup>2</sup>
Ocupación máxima .....	30 %
Nº plantas min-máx.....	1-2
Altura máxima .....	7,40 m
Intensidad m <sup>2</sup> t / m <sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> de superficie .
- Por 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:

Por 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 UEALB2 , reflejando y respetando la ORDENACIÓN 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 la CN-420 y por el Este con el viario previsto ( pendiente de urbanizar) perteneciente a los Sistemas Generales y al Norte con la UEALB1**, 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 en su día cuando se ejecutó la UEALB1 se dejaron previstas tanto la red de saneamiento como las futuras

conexiones de agua, luz, gas y telefonía. Si bien **se deberá llegar a un acuerdo con el Ayuntamiento a fin de urbanizar la vía prolongación de la c/ Tomillo** a fin de poder desarrollar la UEALB2. Condicionando ésta a la urbanización de dicho viario a fin de poder dotar a la UEALB2 de las infraestructuras necesarias . Por lo que conjuntamente con el Proyecto de Urbanización de la UEALB2 se ha redactado el Proyecto correspondiente al tramo del viario perteneciente a la prolongación de c/ Tomillo ( en documentación independiente) que debe ejecutarse conjuntamente a fin de poder desarrollar la UEALB2. En el Proyecto de Urbanización de la UEALB-1 quedó justificado que el dimensionado de las redes que discurren por la calle norte de la UEALB-2 es suficiente para dar servicio también a esta última.

### 1.1.3.- ORDENACIÓN:

**La ordenación** que se propone **sigue las apoyaturas previstas en el P.G.O.U- de Ciudad Real** . Respetando la Ctra. de Puertollano, continuando con la UEALB1 y recogiendo las dos calles transversales a dicha carretera que marca el Plan : prolongación c/ de nueva creación de 15 ml. ( hoy calle Romero) y vía de servicio de la Futura Ronda ( hoy c/ Yerbabuena ). Con las rasantes reflejadas en el plano de “ Alineaciones y Rasantes “. Así como otras dos calles transversales a las anteriores.

### 1.1.4.- APROVECHAMIENTO EDIFICATORIO :

Pertenecen los terrenos de la UEALB2 a cinco propietarios principales , los cuales tienen suscrito convenio de adhesión y proponen el presente Programa de Actuación Urbanizadora a fin de proceder a la reparcelación de la UEALB2 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 UEALB2

Superficie de suelo edificable en RAIS.( UAS2) .....	54.642 m <sup>2</sup>
Espacios Libres .....	3.257 m <sup>2</sup>
Viario .....	<u>16.590 m<sup>2</sup></u>
<b>Total de la U.E.ALB2 .....</b>	<b>74.489 m<sup>2</sup></b>

SUELOS DE CESION:

Espacios Libres .....	3.257 m <sup>2</sup>
Viario .....	<u>16.590 m<sup>2</sup></u>
<b>RESERVAS DOTACION PUBLICA .....</b>	<b>19.847 M<sup>2</sup></b>

PARCELAS LUCRATIVAS:

Uso RAIS.....	<u>54.642 m<sup>2</sup></u>
<b>TOTAL PARCELAS LUCRATIVAS .....</b>	<b>54.642 M<sup>2</sup></b>

Por no plantearse ninguna modificación a la Ordenación Municipal se procede a redactar Proyecto de Reparcelación de la UEALB2 .

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.

CALLES DE NUEVA APERTURA DE 15 M. ( VIA - B - PROLONG. C/ ROMERO Y CALLES TRNASVERSALES ) :

Se ha optado por un perfil tipo 7 , para vias 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 SE SERVICIO -FUTURA RONDA DE 50 M. ( VIA - C - C/  
YERBABUENA) :

Según los perfiles del P.G.O.U. se ha tomado un Perfil tipo P-11, pero recogiendo tan solo la via 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 via de servicio..... 13,00 m.

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

Habiendose 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

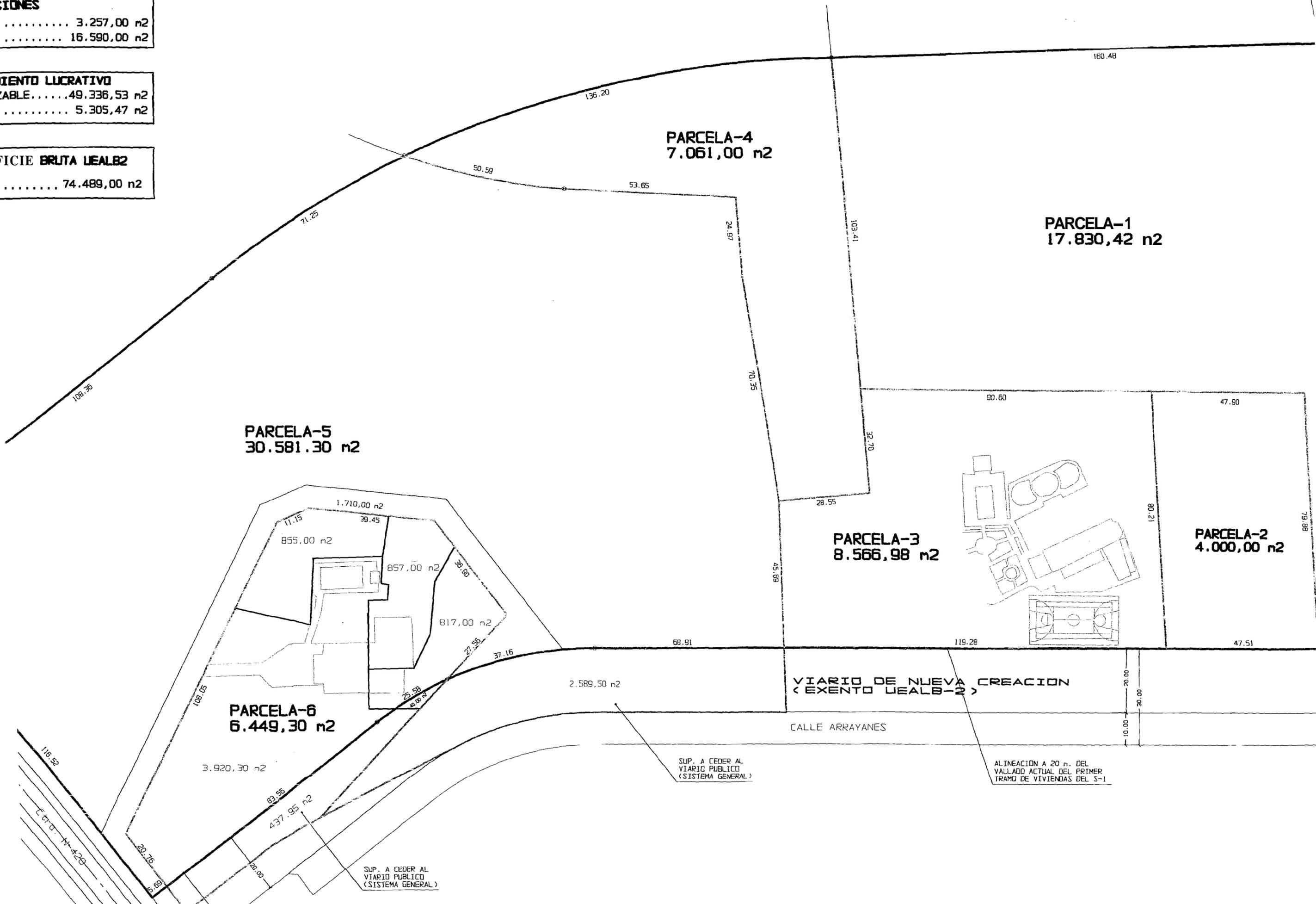
El resto de los condicionantes urbanísticos se justificarán en el Proyecto de Urbanización .

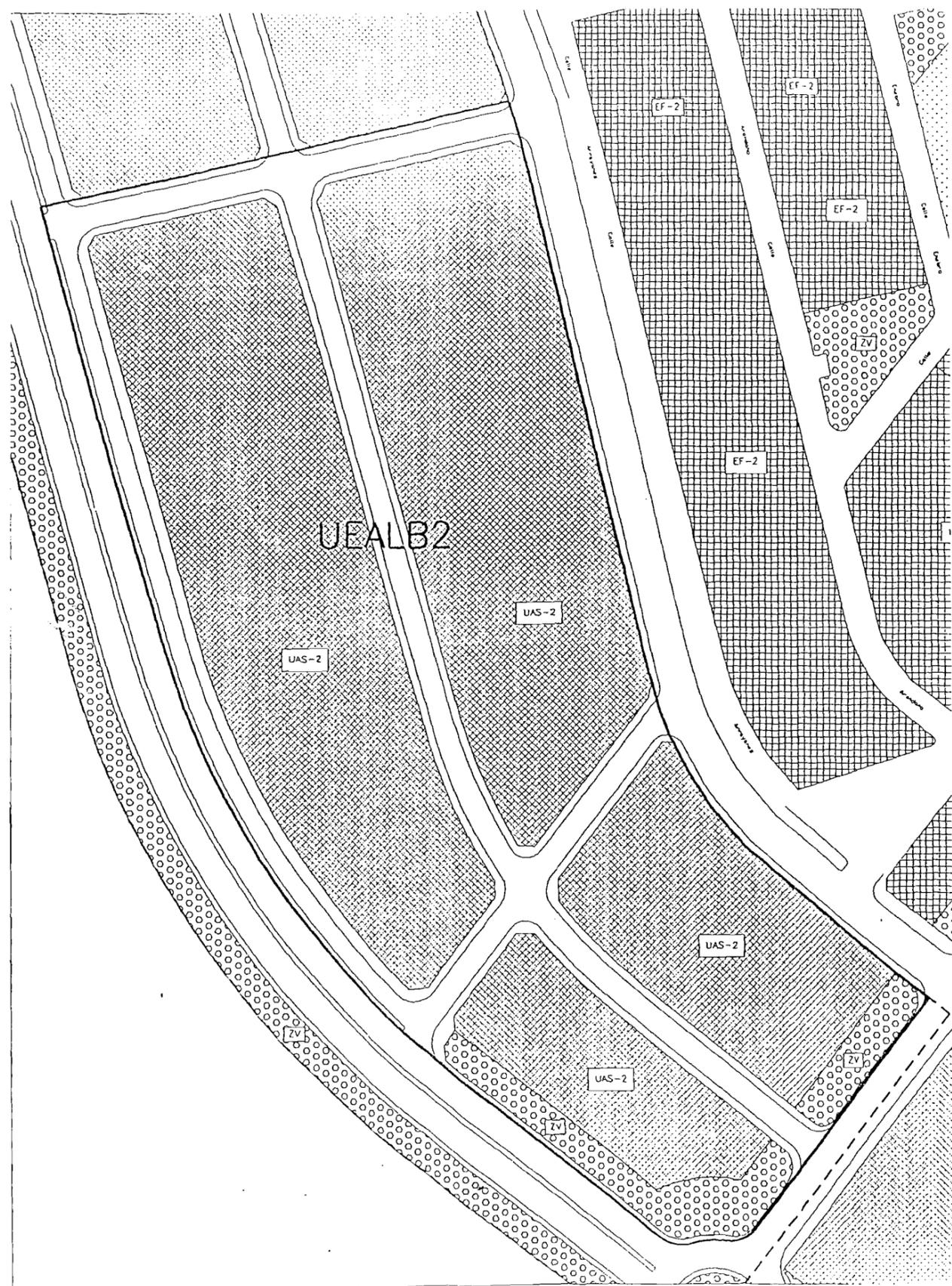
Ciudad Real, Ferbrero de 2003

ESIONES	
E .....	3.257,00 m <sup>2</sup>
.....	16.590,00 m <sup>2</sup>

MIENTO LUCRATIVO	
ZABLE.....	49.336,53 m <sup>2</sup>
.....	5.305,47 m <sup>2</sup>

FICIE BRUTA UEALB2	
.....	74.489,00 m <sup>2</sup>





EMPLAZAMIENTO:  
**UEALB-2** Ctra. N-420. LÍMITE CON EL SECTOR-1.  
 CONJUNTO RESIDENCIAL "EL SEÑORIO DE CIUDAD REAL"

PLANO:  
**SITUACION Y ORDENACION**

FECHA: FEBRERO 2.003      ESCALA: 1/2.000      Nº DE PLANO: **URB-1**