



PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA

PARA EL DESARROLLO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN

UE-CALZ

000010

MEMORIA DE ALTERNATIVA TÉCNICA.

000011

1.- ANTECEDENTES.

1.1.- INTRODUCCIÓN.

El presente Programa de Actuación Urbanizadora se ha elaborado para el desarrollo de la Unidad de Ejecución UE-CALZ de suelo clasificado como urbano por el vigente P.G.M.O.U. de Ciudad Real.

El promotor del presente Programa es

El encargo profesional de su redacción se realiza al Arquitecto

1.2.- JUSTIFICACIÓN NORMATIVA LEGAL.

La Ley 2/1998, de 4 de Junio, L.O.T.A.U. de las Cortes de Castilla-La Mancha, constituye el marco legal de referencia absolutamente inexcusable, y de aplicación directa a los efectos de la presente actuación. Así mismo, por último, tendremos presente aquellas Disposiciones Reglamentarias no contradictorias con lo dispuesto en la LBTAU 2/98.

Se redacta el presente Programa en base a la Normativa Legal recogida en el art. 110.5 d) de la L.O.T.A.U. 2/98 , por la que: " podrán formular y promover Programas de Actuación Urbanizadora los particulares, sean o no propietarios de los terrenos".

A.M. PROGESCO, es propietario de 22.130 m², lo que supone un 82,20 % del total de la Unidad de Ejecución.

2.- SISTEMA DE GESTIÓN.

En el marco de la vigente Ley 2/1998 de 4 de Junio de Ordenación del Territorio y de Actividad Urbanística del Territorio de Castilla-La Mancha, se prevé para el desarrollo del presente Programa de Actuación Urbanizadora, la Gestión Indirecta, es decir, delegando la Administración Pública la condición de Agente Urbanizador a favor de una iniciativa privada empresarial, a su vez refrendada por una Agrupación de interés urbanístico constituida por propietarios que suponen más del 50% de los terrenos de la Unidad de Ejecución.

3.- ÁMBITO DE ACTUACIÓN.

El área en el que se desarrolla el presente Programa de Actuación Urbanizadora , es la determinada en la correspondiente ficha de la unidad de ejecución, UE-CALZ,

del Plan General de Ordenación Urbana de Ciudad Real, y las conexiones con el viario y servicios de las unidades colindantes.

4.- OBJETO Y DETERMINACIONES DEL PROGRAMA.

El objeto y las determinaciones del Programa vienen contempladas en el art. 110 de la L.O.T.A.U. 2/98, a cuyos distintos apartados y exigencias seguidamente se irá dando cumplimiento.

4.1.- Función.

El artículo 109 de la L.O.T.A.U. 2/98, textualmente dice: " La plenitud de la Ordenación, Programación de Gestión y la Proyectación de la Urbanización."

" En desarrollo de la actividad de ejecución, cualquiera que sea el sujeto legitimado requerirá la aprobación o autorización, con carácter previo y respecto de la totalidad de los terrenos integrantes de la unidad o unidades de actuación a ejecutar, del Programa de Actuación Urbanizadora en el caso de unidades a ejecutar mediante actuaciones urbanizadoras, con excepción de las actuaciones que deban verificarse en ejecución de proyectos de singular interés y en régimen de obras públicas ordinarias".

La ordenación pormenorizada se ha realizado mediante el correspondiente Estudio de Detalle que respeta la ordenación propuesta por el P.G.O.U.

El Proyecto de Urbanización no se adjunta en este programa si bien se realiza una valoración de los costes de la misma.

4.2.- Objeto.

De conformidad con el art. 110 de la L.O.T.A.U. 2/98, a lo largo de la Exposición de este Programa, se identifica el ámbito del Programa de Actuación Urbanizadora con expresión de las obras que se han de acometer, se programan los plazos para su ejecución, se establecen por rerrisión las bases técnicas y económicas para gestionar la actuación, se regulan los coniproniisos y obligaciones que asume el Urbanizador, sus relaciones con la Administración y se fijan las garantías de cumplimiento de dichas obligaciones.

4.3.- ÁMBITO.

El ámbito del Programa de Actuación Urbanizadora corresponde con el descrito en la delimitación de la Unidad de Ejecución UE-CALZ, del Plan de Ordenación Urbana, del Plan de Ordenación Urbana de Ciudad Real.

La totalidad de la superficie del área de actuación es de 26.927 m², dato obtenido de su medición.

4.4.- OBRAS Y COSTES.

Las obras y su coste se contienen de modo resumido en el estudio de urbanización adjunto, donde se describen las obras a realizar conforme al art. 110, en su apartado 4-b, de la L.Q.T.A.U. 2/98, según el cual:

“ El Programa describirá las obras de urbanización a realizar y, en su caso, las de edificación, relacionándolas con los compromisos del Urbanizador y expresará al menos:

- La definición o esquema de la estructura de la urbanización, con diágrama descriptivo de aquellos elementos más significantes o relevantes para determinar su coste total.
- Una memoria de calidades relativa, como mínimo, a las principales obras y elementos de urbanización a ejecutar.
- Los recursos disponibles para los abastecimientos básicos, modo de obtención y financiación.
- Las características básicas de la red de evacuación de aguas que se prevé diseñar.
- La capacidad portante de la red viaria y las directrices para la implantación de los demás servicios de urbanización.

4.5.- PLAZOS.

Conforme a lo prevenido por el Artículo 110, en su apartado 3, de la L.O.T.R.U. 2/98, el inicio de la ejecución de las obras de urbanización tendrá lugar dentro de los tres meses posteriores a la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación, y siempre que se tenga la plena disponibilidad de los terrenos, concluyéndose antes de los TRES MESES a contar desde su inicio.

4.6.- EL URBANIZADOR.

De conformidad con el Artículo 117, en relación con el Artículo 110 y 123, de la L.O.T.A.U. 2/98, la ejecución del presente Programa de Actuación Urbanizadora se llevará a cabo mediante Gestión Indirecta, por la entidad urbanizadora

4.7.- RESPONSABILIDAD DEL URBANIZADOR.

Las definidas en los Artículos 110, Apartado 3-d, y 118, Apartado 7 , de la L.O.T.A.U.

Los costes referidos, se contemplan en la Proposición Económica-Financiera. Su efectiva asunción por el Urbanizador queda asegurada mediante garantías prevenidas en el siguiente apartado 4.8. Garantías de esta Memoria, vinculadas a las

previsiones temporales de ejecución contempladas en el anterior Apartado 4.5. Plazos, del presente Documento.

4.8.- GARANTÍAS.

Conforme al Artículo 110, Apartado 3-d, de la L.O.T.A.U.2/98:

“ Todo Programa ha de asegurar el cumplimiento de sus previsiones con garantía-financiera o real-prestada y mantenida por el adjudicatario seleccionado como Urbanizador, por el importe mínimo que reglamentariamente se determine y que nunca podrá ser inferior del 7% del coste previsto de las obras de urbanización.”

En el presente caso, y ante la ausencia del desarrollo reglamentario, se prestará aval bancario por un importe del 7% del coste de urbanización previsto. Todo ello, sin perjuicio de la afección real de las propias fincas al efectivo pago de los costes de urbanización, en los términos legalmente establecidos.

4.9.- RELACIONES CON LOS PROPIETARIOS.

El artículo 118 de la L.O.T.A.U. 2/98 establece las bases de las relaciones entre Urbanizador y los propietarios y en su apartado 1-b dice: “ Los propietarios podrán cooperar con el urbanizador.....genéricas siguientes:

- 1) Abonando en metálico y como retribución a favor del Urbanizador su cuota parte de las cargas de urbanización...
- 2) Contribuyendo proporcionalmente a los gastos de urbanización mediante la cesión de terrenos edificables...”

En la presente Actuación se ha optado inicialmente por la segunda modalidad, es decir por el pago mediante cesión de terrenos, sin embargo, se aceptaran igualmente las propuestas de pago en metálico que puedan formularse por los propietarios afectados, en los términos previstos en nuestra Proposición Jurídico-Económica. En cuanto a las garantías recíprocas y garantías de Urbanizador frente a la Administración se estará a lo previsto en la L.O.T.A.U.2/98.

4.10.- RELACIONES ENTRE EL ADJUDICATARIO PARTICULAR Y LA ADMISNITRACIÓN.

Se estará a lo dispuesto por los artículos 110 y 117, de la L.O.T.A.U.2/98.

4.11.- CESIÓN DE LA ADJUDICACIÓN.

No se prevé, en principio, cesión a favor de terceros de la condición de urbanizador; sin embargo, de adoptarse decisión en tal sentido se procederá conforme a lo establecido por el art. 117, Apartado 2 de la L.O.T.A.U. 2/98.

4.12.- OTROS CONTENIDOS.

No se prevé la elaboración de Planes complementarios ni otros compromisos, por resultar innecesarios en esta Actuación.

5.- OBJETIVOS DEL PROGRAMA.

Según el art. 110, apartado 2 de la L.O.T.A.U. 2198, " los Programas de Actuación Urbanizadora deberán abarcar una o varias unidades de actuación completas y satisfacer los siguientes objetivos básicos:

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

En el Estudio de Detalle y Estudio de Urbanización que se acompaña, quedan definidas las infraestructuras, comunicaciones y servicios públicos existentes, resolviéndose su conexión e integración en el futuro Proyecto de Urbanización.

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

El Estudio de Detalle que se acompaña al presente Programa define una ordenación por menorizada con adecuada previsión de espacios libres y viario, por lo que no ha lugar a incremento alguno.

" C) Urbanizar completamente la Unidad o Unidades de Actuación que constiuyan su objeto y realizar las obras públicas complementarias que se precisen para cumplir lo dispuesto en las letras anteriores, haciendo todo ello con sujeción a plazos por menorizados."

El área que abarca el Programa de Actuación Urbanizadora constituye una única Unidad de Ejecución, que se urbanizará en su totalidad y conforme al Proyecto de urbanización que se redactará una vez finalizado el plazo de exposición pública.

"D) Obtener gratuitamente a favor de la Administración, las infraestructuras y suelos dotacionales públicos del ámbito de la actuación.

Se prevé la cesión a favor de la Administración de las siguientes superficies de suelo para espacios libres y viario:

Zonas Verdes:	7.448 m ²
Viario interior:	2.297 m ²

La suma total de estas cesiones asciende a 9.745 m² de suelo.

000016

“ E) Obtener gratuitamente, a favor de la Administración actuante, el aprovechamiento que exceda del susceptible de apropiación por los propietarios de los terrenos con destino al patrimonio público de suelo.”

Está prevista la adjudicación a la Administración del exceso del aprovechamiento patrimonializable , sin renunciar a los derechos que para el Urbanizador estipule la LOTAU en cuanto a monetarización de los aprovechamientos correspondientes al Ayuntamiento.

“F) Obligaciones complementarias.”

No se prevé obligaciones complementarias.

DOCUMENTACIÓN DEL ART. 110.4. DE LA L.O.T.A.U. 2/98

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

"4.1. Una alternativa técnica conformada por:

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

Se adjunta Estudio de Detalle de la mencionada Unidad de Ejecución

"b) Anteproyecto de urbanización con los siguientes contenidos mínimos:

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

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

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

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

Capacidad portante de la red viaria y las directrices para la implantación de los servicios de urbanización.

" 4.2. 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. En caso de gestión directa, el convenio se sustituirá por una realción precisa de los compromisos asumidos."

De acuerdo con los artículos 120 y 121 de la L.O.T.A.U. 2/98, la documentación de este apartado será presentada una vez transcurrido el plazo de información pública.

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

Desarrollo de las relaciones entre el urbanizador y los propietarios justificando en su caco la disponibilidad de áquel, sobre los terrenos de éstos, los acuerdos ya alcanzados y las disposiciones relativas al modo de retribución de Urbanizador.

Estimación de la totalidad de los gastos de urbanización, de acuerdo con los establecidos en el art. 115.

Proporción o parte 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 sobre la estimación de gastos de urbanización en concepto de beneficio o retribución de la gestión.

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 estos como en su cuantificación y modo de adquisición."

De acuerdo con los art. 120 y 121 de la L.O.T.A.U. 2/98, la documentación de este apartado será presentada una vez transcurrido el plazo de información pública.

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

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

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

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

000018

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

De acuerdo con el artículo mencionado, se presenta la Escritura de la Agrupación **de** interés Urbanístico suscrita por los propietarios privados del 82,20% del total de los terrenos de la unidad de ejecución.

Ciudad Real, Julio de 2.000

LA PROMOTORA

EL ARQUITECTO

000019

ESTUDIO DE DETALLE.

000020

OBJETO.

El Objeto del presente Estudio de Detalle de la unidad de ejecución UE-CALZ, del P.G.O.U. de Ciudad Real, encargado por , es el desarrollo de la Ordenación establecida para esta unidad de ejecución, definiendo pormenorizadamente la ordenación contemplada en el P.G.O.U. de Ciudad Real, dentro de la unidad de ejecución UE-CALZ, que ocupa la zona del área de reparto AS2, que esta situada junto a la carretera de Calzada, definida en el citado Plan General, con el fin de permitir la actuación directa de cada una de las propiedades que lo componen.

Para ello el presente documento contempla las siguientes determinaciones:

- Delimitación de la Unidad de Ejecución.
- Definición y ajuste de las alineaciones y rasantes que permitan la estructuración y orgariización de los diferentes espacios.
- Asignación de los usos pornienorizados y tipologías edificatorias, concretando la zonificación y los terrenos en función de dicha asignación.
- Señalamiento, de acuerdo con los estándares mínimos exigidos por la Ley , de las reservas de suelo para dotaciones, asignados específicamente a los terrenos objeto del planeamiento, con las determinaciones que en ellos se contemplan.
- Definición de las Ordenanzas Reguladoras a que deben de ajustarse las edificaciones que se realicen en el ámbito del presente Estudio de Detalle.

Todo ello se ajustará a las exigencias y determinaciones contenidas en el Plan General de Ordenación Urbana de Ciudad Real, y quedará perfectamente justificado en el presente documento, así como en los planos de información y ordenacióri que lo acompañan.

PROPIEDAD DE LOS TERRENOS.

A continuación se detalla la relación de propietarios del conjunto de los terrenos comprendidos en la unidad de ejecución, de acuerdo con el plano catastral que forma parte del presente documento.

Nº DE PARCELA	PROPIETARIOS	SUPERFICIE M2
1		22.130 m2
2		2.950 m2
3		1.633 m2
4		214 m2
TOTAL SLIP. UNIDAD DE EJECUCIÓN UEALZ.....		26.927 m2

ESTADO ACTUAL Y AFECCIONES.

Características del terreno.

Los terrenos comprendidos en la Unidad de Ejecución UECRLZ objeto del presente estudio se hallan limitados al Norte por el sector A-HERR del P.G.O.U. de Ciudad Real, que se está desarrollando actualmente; al oeste linda con la carretera de Fuensanta, al sur con el camino de Poblachuela a Miguelturra y al este linda con las parcelas 55,56,57,58,59, y 60 el polígono 23.

Usos, edificaciones e infraestructuras existentes.

Los terrenos definidos se encuentran libres de usos y edificaciones, contando únicamente con la infraestructura viaria constituida por la carretera de Calzada en el lindero oeste.

Existe una línea de M.T. que cruza la parte sur de la unidad de ejecución, y que se pretende conservar en su estado actual, cumpliendo las edificaciones que se pretenden construir, las distancias a la línea exigibles.

Calificación urbanística.

Los terrenos objeto del presente estudio se encuentran calificados dentro de la categoría de Suelo Urbano.

CONTENIDO DEL DOCUMENTO.

El contenido del Documento se limita a lo establecido en el Reglamento de Planeamiento en cuanto a Estudios de Detalle, y a la documentación precisa para llevar a efecto la ordenación de la Unidad de Ejecución, y es la siguiente:

Documento escrito.- Memoria.

Documentos gráficos:

- 1) Plano de información urbanística del P.G.O.U. de Ciudad Real.
- 2) Plano topográfico con información sobre infraestructuras existentes.
- 3) Plano de delimitación de la Unidad de Ejecución y catastral con fincas existentes.
- 4) Plano de Ordenación acotado de alineaciones y rasantes.
- 5) Plano de Ordenación de detalle proyectado y cuadro de resurnén de la misma.
- 6) Plano de infraestructuras existentes.
- 7) Plano de esquema de urbanización e infraestructuras a realizar.

ENCUADRE LEGAL.

El presente documento de Estudio de Detalle se redacta al amparo de lo establecido en la Ley 211998, de 4 Juriio de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de la Comunidad de Castilla La Maiicha, la Ley del Suelo y el Vigente Plan General de Ordenación Urbana de Ciudad Real, y forma parte de la Alternativa Técnica que se redacta para la Unidad de Ejecución UECALZ del P.G.O.U. de Ciudad Real.

FORMULACIÓN Y TRAMITACIÓN.

La formulación se realiza por la entidad urbanizadora y su tramitación se ajustará a lo señalado en la Ley 211998, de 4 de Junio de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de la Comunidad de Castilla-La Mancha.

CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD.

Se justifica la conveniencia y oportunidad del presente Estudio de Detalle como instrumento, de acuerdo con las expectativas de crecirriiento definidas en el P.G.O.U. de Ciudad Real, para la creación de nuevos suelos urbanos que se iicorporen al mercado mediante el desarrollo de la Unidad de Ejecución para promover el proceso de edificación en orden a las expectativas de desarrollo de la ciudad.

Para que esto sea posible, se redacta el presente documento como instrumento de desarrollo urbanístico de la ordenación prevista en el .P.G.O.U. de Ciudad Real, para la unidad de ejecución UECALZ.

DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE.

Definición gráfica.

En el ámbito de esta Unidad de Ejecución, el Plan General establece gráficamente los esquemas básicos de los sistemas generales viarios y la localización preferente de las cesiones previstas de equipamiento.

Carácter.

El Plan General establece para el área AS2, dentro de la cual se encuentra la Unidad de Ejecución UE-CALZ, un uso dominante residencial, con tipologías de viviendas unifainiliares aisladas o pareadas de una o dos alturas, en parcelas de 500 o 1000 m2.

Condiciones de desarrollo.

Será obligatorio para la ejecución de ésta Unidad de Actuación la redacción de un Proyecto de Urbanización o Proyecto de Obras que se podrá incluir en el Proyecto de Edificación cuando este comprenda la totalidad de la Unidad de Actuación.

En el supuesto de querer llevar a efecto reajustes en la red viaria definida en el Planeamiento vigente, se podrán realizar conjuntamente con el Proyecto de Urbanización y Edificación si únicamente afectan al interior de la Unidad de Actuación, y a través de Estudio de Detalle en cualquier supuesto.

La gestión de la actuación urbanizadora.

La ejecución de la actuación urbanizadora será mediante gestión indirecta.

Condiciones de aprovechamiento.

Tipología de edificación.- El Plan General establece para la Unidad de Ejecución las siguientes tipologías de viviendas, con sus correspondientes parámetros de aprovechamiento que a continuación se detallan:

Condiciones particulares para unifamiliares aisladas:

- Superficie de parcela:	500 m ² en grado 1 1000 m ² en grado 2
- Ancho de fachada o lindero frontal:	10 m en grado 1 15 m en grado 2
- Nº de viviendas por parcela:	1 vivienda.
- Retranqueo a alineación oficial:	6,5 m.
- Retranqueos a linderos laterales y posterior:	3 m.
Se permitirá adosarse a uno de los linderos laterales cuando se trate de viviendas pareadas.	
- Separación mínima entre edificaciones de una misma parcela:	5 m.
- Se permite el aprovechamiento en planta semisótano y bajo cubierta.	

Se establecen dos grados en función del aprovechamiento de las parcelas destinadas a viviendas unifamiliares aisladas:

GRADOS	PARCELA MINIMA	OCUPACIÓN MAXIMA	Nº DE PLANTAS	ALTURA MAXIMA	INTENSIDAD M ² /m ² s
UAS 1	500 m ²	50%	1-2	7,40 m	0,50
UAS 2	1000 m ²	30%	1-2	7,40 m	0,30

Parámetros de ordenación, aprovechamientos y condiciones de gestión.

El Plan General de Ordenación Urbana de Ciudad Real, establece, para la Unidad de Ejecución UECALZ, los siguientes parámetros de ordenación y aprovechamiento, condiciones de ejecución y gestión:

UNIDAD DE EJECUCION: UECALZ

Tipo Suelo: urbano

Descripción

Unidad de ejecución dentro del área AS2 junto a la carretera de Calzada

PARAMETROS DE ORDENACION

TIPOLOGIA	SUPERFICIE SUELO (m2)	USO CARACTER.	EDIFIC. MAX m²	Nº MAX. VIVIENDAS
UAS2	10.860 m2	RAIS	6.419 m²	24 VIV
UAS1	6.322 m2			
Zona Verde	7.448 m2			
Viario	2.297 m2			
	26.927 m2			

SUELOS DE CESION

Espacios Libres:	7.448 m2
Equipamiento:	
Viario:	2.297 m2
Infraestructuras:	
RESERVAS PARA DOTACIONES PÚBLICAS	9.745 m2
PARCELAS LUCRATIVAS	
TOTAL CESIONES	9.745 m2

REPARTO DEL APROVECHAMIENTO

AREA DE REPARTO AS2	Aprovecham. Tipo 0,22078	Aprovech. Patrimonializable 0,19870
---------------------	--------------------------	-------------------------------------

CONDICIONES DE EJECUCION Y GESTION

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

ACTOS DE DESARROLLO DE LA UE	DERECHOS QUE SE ADQUIEREN	PLAZOS (desde entrada en vigor del Plan General)
DE ORDENACION: ESTUDIO DE DE FALLE PROY. DE URBANIZACION	AL APROVECHAMIENTO URBANISTICO	6 AÑOS (APROBACION)
REPARTO: PROY. DE COMPENSACION		6 AÑOS (INSCRIPCION)
DE URBANIZACION: OBRAS		7 AÑOS (RECEPCION PROVIS.)
DE EDIFICACION: PROY. EDIFIC/LICENCIA		8 AÑOS (SOLICITUD DE LICENCIA)

Observaciones

Esta unidad tiene como objeto la ordenación de esta zona junto a la urbanización de Las Norias, ampliando el suelo urbano.

000025

Condiciones estéticas.

Serán las mismas definidas en el Plan General de ordenación Urbana de Ciudad Real para suelo urbano.

Cesiones obligatorias.

El Plan General determina las siguientes cesiones obligatorias para la Unidad de Ejecución UECALZ:

- Zona Verde:	7.448 m ²	1
- Viario:	2.297 m ²	
Total reserva para dotaciones públicas:	9.745 m²	

Obras de **Urbanización**.

La ejecución de las obras de Urbanización de la Unidad de Actuación correrá a costa del urbanizador.

Conservación de la urbanización.

La conservación de la Urbanización será por cuenta del Ayuntamiento, que se hará cargo una vez recibidas definitivamente las obras cuando se ejecuten de acuerdo con los Proyectos aprobados y haya transcurrido el plazo de garantía de doce meses desde la recepción provisional de las mismas.

Actos de desarrollo de la **UE** y plazos.

El Plan General de Ordenación Urbana de Ciudad Real, establece los siguientes actos de desarrollo y plazos para la ejecución de los mismos, plazos considerados desde la entrada en vigor de dicho Plan General:

- Estudio de Detalle y Proyecto de Urbanización..... 6 años (Aprobación)
- o Proyecto de compensación..... 6 años (Inscripción)
- u Ejecución de las Obras de Urbanización..... 7 años (Recep. prov)
- u Proyectos de edificación y Licencia..... 8 años (solicitud licencia).

DESCRIPCIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS VIARIAS DESARROLLADAS A TRAVÉS DEL ESTUDIO DE DETALLE.

Alineaciones.

La ordenación de la presente Unidad de Ejecución recoge la ordenación establecida por el Plan General, respetándose las dimensiones establecidas para los viarios propuestos en el mismo, tal y como se definen en el presente Estudio de Detalle.

Características de los viarios proyectados en el presente Estudio de Detalle son las siguientes: La calle que se prevé abrir en la Unidad de Ejecución, UECALZ, se denomina calle A, y esta situada partiendo la unidad de ejecución por el medio, existiendo parcelas a ambos lados, el trazado de la calle es continuo, con una anchura total de 10 m, con dos aceras a ambos lados de 1,50 m de anchura. El sistema peatonal de la red viaria se configura a través de las aceras.

Descripción de la ordenación.

Conforme a las posibilidades establecidas por el Plan General de Ordenación Urbana de Ciudad Real para la Unidad de Ejecución UECALZ, EL PRESENTE Estudio de Detalle lleva a efecto la ordenación conforme a las tipologías, ubicación de las mismas y trazado viario que determina con carácter orientativo el P.G.O.U. de Ciudad Real, como a continuación se detalla:

El Plan General prevé los siguientes suelos de cesión obligatoria:

- Zona Verde:	7.448 m ²
- Viario:	2.297 m ²
Total:	9.745 m²

Que son los que se tiene previstos en el presente Estudio de Detalle.

Red viaria.

La superficie destinada a la red viaria se conforma por el conjunto de viales descritos, que se denomina en el presente Estudio de Detalle calle A, y su ubicación y características coinciden con las señaladas en el Plan General, con una superficie total de 2.297 m².

Zonas verdes.

La superficie total destinada a zona verde es de 7.448 m², distribuidos entre las tres zonas verdes independientes entre sí situadas en la unidad de ejecución, al norte, noroeste, oeste y suroeste de la UECALZ.

Suelo edificable.

El suelo edificable de la presente Unidad de Ejecución UECALZ, tiene una superficie total de 17.182 m², para UAS1 y UAS2, con una edificabilidad máxima de 6419 m².

En el presente Estudio de Detalle no se incluye el Proyecto de Reparcelación que será entregado con posterioridad.

CUADRO RESUMEN DE LA ORDENACIÓN DE DETALLE.

El presente Estudio de Detalle respeta las condiciones de Ordenación establecidas en el Plan General en cuanto a parcela mínima, tipologías de edificación, ocupación máxima, edificabilidad, alturas y usos del suelo. Así mismo los coeficientes de ponderación no se ven alterados, puesto que en áreas de uso predominante residencial.

A continuación se detallan las características de la ordenación final proyectada en el cuadro resumen de la ordenación de detalle:

PARÁMETROS DE ORDENACIÓN					RESERVA DE TIERRAS	
TIPOLOGÍA	SUPERFICIE M ² UCI M ²	USO CARACTERÍSTICO	EDIFIC. MAX M ²	Nº MAX. VIVIENDAS	Reservas Libres	M ²
UAS2	10.860 m ²	RESID.	6.419 m ²		Equipamiento	7.448 m ²
UAS1	6.322 m ²				Vivienda	2.797 m ²
Zona Verde	7.448 m ²				Indicaciones	
Vivienda	2.797 m ²				RESERVAS PARA DEFERENTES EJECUCIONES	8.797 m ²
	17.182 m ²			24 VIV	RESERVA DE TIERRAS UCI	0.000 m ²
					TOTAL RESERVAS	8.797 m ²

Con la presente memoria y los documentos gráficos adjuntos se considera suficientemente definido el presente documento de Estudio de Detalle de la Unidad de Ejecución UECALZ del P.G.O.U. de Ciudad Real.

Ciudad Real, Julio de 2.000

LA PROMOTORA

EL ARQUITECTO

**ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN DE
LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UECALZ.**

000029

DESCRIPCIÓN.

Se refiere el presente anteproyecto de urbanización a la descripción de las obras a realizar en la Unidad de Ejecución UECALZ.

Los servicios que se van a implantar son los de pavimentación, alcantarillado, suministro de agua, alumbrado público y canalizaciones de luz, telecomunicaciones y gas. Estos servicios se integrarán en las redes existentes y una vez concluidas las obras, el nuevo trazado pasará a constituir unas vías más de la ciudad con las mismas características y prestaciones que las ya existentes.

Las obras a realizar se desarrollarán con un orden lógico y se instalarán, después de la apertura de zanjas, todas las canalizaciones de las instalaciones para seguidamente taparlas y pavimentar.

Una vez terminado el proceso constructivo se procederá con la instalación de farolas, ajardinamiento de las zonas verdes, mobiliario urbano y acabado.

SISTEMA CONSTRUCTIVO.

1.- Movimiento de tierras, saneamiento y alcantarillado.

Comprende el desmonte necesario para realizar la caja del pavimento, la excavación de pozos y zanjas las instalaciones de alcantarillado, abastecimiento de agua, red de baja tensión y de alumbrado público y el posterior relleno de las zanjas.

La red proyectada recorre longitudinalmente la calle proyectada y se hará con tubería de hormigón enterrada con profundidades medias de 1,50 y 3,00 m con pendientes del 3 ‰ sobre la solera y con corchetes de unión. Se instalarán pozos de registro de 1 m de diámetro interior distribuidos desde la acometida a la red. Las acometidas a los imbornales se construirán con tubería de PVC de 150 mm de diámetro.

La red será totalmente estanca, resistirá las cargas de tráfico en su paso bajo la calle mediante la debida protección de los materiales. El trazado de la acometida será por tramos rectos, de pendiente constante a fin de evitar erosiones y sedimentos.

Se preverán sumideros para la evacuación del agua con cerco y rejilla de fundición, se protegerán los pasos de instalaciones para evitar su rotura. El firme resistirá las cargas previstas y las acciones del clima. El perfil será regular y la terminación de pavimentos será limpia, regular e impermeable.

Se adjuntan planos de infraestructuras detallados.

000030

2.- Pavimentación e iluminación vial.

La pavimentación se realizará sobre una base de zahorra natural compactada de 25 cm de espesor. Sobre ella un riego de imprimación asfáltica, sobre el que se extenderá una capa de 5 cm de conglomerado G-20 en caliente con áridos calizos, extendido y compactado. Sobre este, un riego de imprimación y por último una capa de rodadura de 4 cm de aglomerado asfáltico denso tipo D-8.

La red de alumbrado público, que irá enterrada como la red de baja tensión de la que se alimentará aquella, y de acuerdo con la normativa existente comunica el cuadro de protección y mando con los elementos de iluminación. Las farolas de 3 m de altura en acero galvanizado, con luminarias esféricas y lámparas de vapor de mercurio. Tanto el cuadro como las farolas irán provistos de toma de tierra.

3.- Distribución de agua.

Se proyectan dos canalizaciones, una para distribución y otra para riego.

La distribución de agua se realizará en tubería de polietileno de 125 mm de diámetro enterrada a 60 cm de profundidad sobre solera de hormigón y a más de 1 m de distancia de cualquier otra canalización. Se instalarán llaves de compuerta a la entrada y salida de la red general, y se harán arquetas en todos los puntos que varíe la dirección.

La red de riego se hará con las mismas características que la anterior, pero en zanja independiente y con tubería de 80 mm de diámetro de Polietileno. De ella saldrán acometidas a las bocas de riego del mismo diámetro que llegarán a las bocas de riego con una salida de 40 mm de diámetro.

El agua que se distribuirá procede de la red general y por tanto cumple las especificaciones necesarias para el consumo humano y el uso doméstico. La presión y el caudal son los mismos que en el resto de la población, por lo que no plantean problemas para abastecer el tipo de edificación presente.

Las conducciones irán enterradas en zanjas y las llaves de paso en arquetas con tapa de registro enrasada al pavimento. Toda la instalación será estanca a una presión superior a la del servicio normal, irán protegidas contra heladas y discurrirán en posición superior a la red de saneamiento.

4.- Señalización vial.

Se proyectan pasos de cebra para peatones, realizados en pintura reflexiva blanca. Se incluirán señales de tráfico a colocar según las indicaciones del ayuntamiento.

5.- Canalizaciones de luz, telefono, telecomunicaciones y gas.

Se proyectaran las canalizaciones de luz, teléfono, telecomunicaciones y gas de la siguiente forma:

LUZ: 3 tubos de PVC de 100 mm de diámetro bajo el pavimento de la acera en ambos lados de la calle.

TELEFONO: 4 tubos de PVC de 100 mm de diámetro bajo el pavimento de la acera en ambos lados de la calle.

TELECOMUNICACIONES: 8 tubos de PVC de 100 mm de diámetro bajo el pavimento de la acera en ambos lados de la calle.

GAS: 1 tubos de PVC de 50 mm de diámetro bajo el pavimento de la acera en ambos lados de la calle.

6.- Seguridad y Salud.

En cuanto a seguridad, se incluirán los elementos necesarios para proteger tanto a los operarios, como a las personas ajenas a la obra que circulen por los alrededores.

En cuanto a higiene, se instalará una caseta de obra que sirva para vestuarios, comedor, aseos y oficina de obra, en la que existirá un botiquín de primeros auxilios y al menos un extintor. En la caseta y en un lugar bien visible se expondrán los teléfonos de urgencia.

También se realizarán los preceptivos reconocimientos médicos a los operarios.

Ciudad Real, Julio de 2.000

LA PROMOTORA

EL ARQUITECTO

000032

ANEXOS.

000033

ANEXO 1.

RESUMEN POR CAPÍTULOS DEL PROYECTO DE URBANIZACIÓN.

CAPITULO Nº	DENOMINACIÓN CAPÍTULO	IMPORTE
CAP-1	Movimiento de tierras	3.700.000 pts
CAP-2	Pavimentación y acceso	7.200.000 pts
CAP-3	Red de agua, riego...	1.800.000 pts
CAP-4	Red de alcantarillado	2.200.000 pts
CAP-5	Red de Energía Eléctrica y transformador	8.500.000 pts
CAP-6	Red de Alumbrado Público	2.000.000 pts
CAP-7	Red de Telefonía	1.950.000 pts
CAP-8	Jardinería	500.000 pts
CAP-9	Honorarios profesionales	1.300.000 pts
CAP-10	Control de calidad	350.000 pts
CAP-11	Seguridad y Salud	350.000 pts
TOTAL PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN		29.850.000 pts

Asciende el presente presupuesto de ejecución material a la cantidad de **VEINTINUEVE MILLONES OCHOCIENTAS CINCUENTA MIL PESETAS.**

Ciudad Real, Julio de 2.000

LA PROMOTORA

EL ARQUITECTO

000034

ANEXO 2.

CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO TIPO Y PATRIMONIALIZABLE.

- Superficie total de la unidad:	26.927 m ²
- Superficies totales de viario y zona verde:	9.745 m ²
- Superficie AS1 y AS2:	17.182 m ²
- Edificabilidad máxima:	6.419 m ²
- Coeficiente de homogeneización:	1
- Aprovechamiento tipo:	0,22078
- Aprovechamiento patrimonializable:	0,19870

- Derechos de la propiedad privada del 90% del Aprovechamiento tipo = Aprovechamiento Patrimonializable.

$$90/100 \text{ At} = \text{Ap} = \text{SAL} \times \text{CPI}/\text{St} \Leftrightarrow \text{SAL} = \text{Ap} \times \text{ST}/\text{CPI} = 0,19870 \times 26927 = 5.350 \text{ m}^2$$

- Derechos de la Administración:

$$10/100 \times \text{At} \times \text{Sb}/\text{Coef. H} = 0,22078 \times 26.927 = 595 \text{ m}^2$$

- Aprovechamiento real máximo: 6.419 m²

- Aprovechamiento patrimonializable, que es la suma de los derechos de la propiedad particular y de la Administración: 5350 m² + 595 m² = 5945 m²

- Exceso de aprovechamiento: 6419 m² – 5945 m² = **474 m²**

- Cuadro de porcentajes de propiedad y de aprovechamientos:

PROPIEDAD DE LOS TERRENOS	APORTACIÓN DE TERRENOS (SUP)	PORCENTAJE DE PROPIEDAD	APROVECHAMIENTO PATRIMONIALIZABLE	PORCENTAJE DE APROV.
J.C.C.C.M.	2.950 m ²	10,95 %	586 m ²	10,06 %
AM.PROGESCO S.L.	22.130 m ²	82,20 %	4.398 m ²	75,52 %
Parcela 44	1.633 m ²	6,06 %	324 m ²	5,56 %
Dña. M ^a Luisa	214 m ²	0,79 %	42 m ²	0,72 %
Excesos aprov.			474 m ²	8,14 %
TOTAL	26.927 m²	100,00 %	5.824 m²	100,00 %

- Cuadro de porcentaje de participación en la urbanización:

PROPIEDAD DE LOS TERRENOS	APROVECHAMIENTO PATRIMONIALIZABLE	PORCENTAJE DE PARTICIPACIÓN EN URBANIZACIÓN
J.C.C.C.M.	586 m ²	10,06 %
AM.PROGESCO S.L.	4.398 m ²	75,52 %
Parcela 44	324 m ²	5,56 %
Dña. M ^a Luisa	42 m ²	0,72 %
Excesos aprov.	474 m ²	8,14 %
TOTAL	5.824 m²	100,00 %

000035



PROGRAMA: ACTUACION URBANIZADORA
 DE LA UNIDAD DE EJECUCION
 UECALZ DEL P.G.O.U DE C. REAL

SITUACION: CARRETERA DE FUENSANTA

PLANO: PLANO DE SITUACION E
 INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

PLANO N° 1	DIBUJADO POR:	FECHA: JULIO DE 2000
	REFERENCIA: PAU17899	ESCALA: 1/1000