



<b>ALTERNATIVA TÉCNICA:</b>	
ESTUDIO DE DETALLE:	
<b>UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-CORR</b>	
PROPIETARIO:	<b>A.I.U. (Agrupación de Interés Urbanístico).</b>
EMPLAZAMIENTO	<b>C/ Sitio de la Corredera, s/n</b>
	<b>CIUDAD REAL</b>
	FECHA: <b>Mayo-2000</b>
	Expediente: <b>06/00</b>

000053

# ÍNDICE

## ESTUDIO DE DETALLE

### MEMORIA JUSTIFICATIVA

#### 1. INTRODUCCIÓN

- 1.1. Objeto y situación del proyecto.
- 1.2. Propietario.
- 1.3. Determinaciones de los Estudios de **Detalle**.
- 1.4. Documentación de los Estudios de Detalle.

#### 2. INFORMACIÓN URBANÍSTICA

- 2.1. Límites, **topografía** y emplazamiento.
- 2.2. Situación **Urbanística**.
- 2.3. Estructura de la Propiedad Actual.
- 2.4. Valoración de edificaciones Fuera de Ordenación.

#### 3. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA **ORDENACIÓN**.

- 3.1. Descripción.
- 3.2. Justificación y asignación de Usos.
- 3.3. Cuadro resumen de Usos y Aprovechamientos.



000054

# ESTUDIO DE DETALLE

## MEMORIA JUSTIFICATNA

### 1. INTRODUCCIÓN

#### 1.1. OBJETO Y SITUACIÓN DEL PROYECTO

Tiene por objeto la redacción del Estudio de **Detalle**, en la Unidad de Ejecución UE-CORR, con acceso desde la calle Sitio de la Corredera, s/n (según planos del PGOU de Ciudad Real), en el área así denominada en el Planeamiento Urbanístico de Ciudad Real, y situada dentro del área de reparto **B4-N**.

La redacción del presente trabajo se encuadra dentro de la Alternativa Técnica correspondiente al **Programa** de Actuación Urbanizadora que se realiza mediante gestión indirecta, en el marco de la *Ley 2/1998, sobre Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha* (en adelante LOTAU).

#### 1.2. PROPIETARIO

#### 1.3. DETERMINACIONES DE LOS ESTUDIOS DE DETALLE

Según establece el art. 28 de la LOTAU:

1. *Los Estudios de Detalle se formularán para las áreas y en los supuestos previstos en los restantes planes municipales, debiendo comprender, como máximo, la manzana o unidad urbana equivalente completa.*

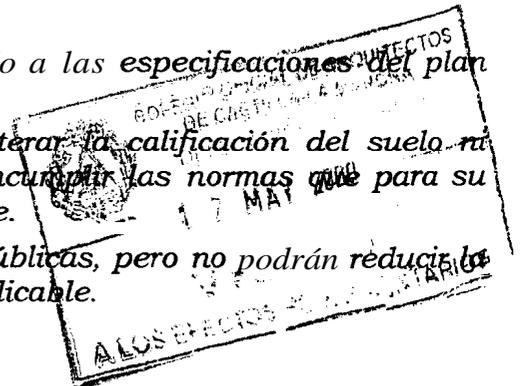
2. *Tendrán por objeto la previsión o el reajuste, según proceda, de:*

a) *Las alineaciones y las rasantas.*

b) *La ordenación de volúmenes de acuerdo a las especificaciones del plan correspondiente.*

3. *Los Estudios de Detalle no podrán alterar la calificación del suelo ni aumentar su aprovechamiento urbanístico, ni incumplir las normas que para su redacción haya previsto el planeamiento aplicable.*

*Podrán crear nuevos viales o dotaciones públicas, pero no podrán reducir la superficie de las previstas en el planeamiento aplicable.*



#### **1.4. DOCUMENTACIÓN DE LOS ESTUDIOS DE DETALLE**

Según establece el art. 38 de la LOTAU, sobre La elaboración, tramitación y aprobación de los Planes Parciales, determinados Planes Especiales y los Estudios de Detalle:

1. La elaboración y tramitación de los Planes Parciales, Planes Especiales que afecten a elementos integrantes de la ordenación detallada y Estudios de Detalle de iniciativa municipal o particular, se regirán por las siguientes reglas:

a) Los particulares podrán promover Planes Parciales y Especiales en desarrollo de un Programa de Actuación Urbanizadora del que sean **adjudicatarios** o compitiendo por su adjudicación para desarrollar, al menos, una de las unidades de actuación del Plan que promuevan. Sólo la Administración, de oficio, podrá promover y aprobar tales Planes con independencia y anterioridad a los Programas.

Por excepción a lo dispuesto en el párrafo anterior, los Estudios de Detalle en suelo urbano, previstos en el Plan de Ordenación, podrán ser promovidos por cualquier interesado.

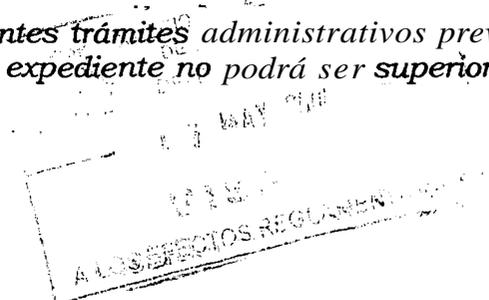
b) Una vez redactados los Planes, la Administración actuante los someterá a información pública durante **20 días**, mediante anuncio en el Diario Oficial de la Comunidad y uno de los **periódicos** de mayor difusión en la localidad. Cuando se tramiten junto con Programas de **Actuación** Urbanizadora, serán aplicables las reglas correspondientes a éstos.

En los Municipios menores a 20.000 habitantes de derecho, previamente a la aprobación definitiva, será preceptivo solicitar informe técnico de la **Consejería** competente en materia de ordenación **territorial** y urbanística sobre la adecuación del Plan a las determinaciones correspondientes de la ordenación estructural definidas en el número 1 del artículo 24, especialmente a las previstas en sus letras c) y f), salvo en los casos en que exista equipo técnico cualificado. No obstante, se comunicará la Comisión Provincial de Urbanismo. En los restantes Municipios la emisión de dicho informe corresponderá a los servicios técnicos municipales.

2. La aprobación definitiva de los Planes a que se refiere el número anterior corresponderá al Ayuntamiento-Pleno. Cuando los Planes Parciales comporten **modificación** de la ordenación estructural establecida en el Plan de Ordenación Municipal, será preceptiva la emisión de informe previo y vinculante por la **Consejería** competente en materia de ordenación territorial y urbanística.

3. Los planes parciales, especiales y estudios de detalle a que se refiere el número 1 de este **artículo** no **requerirán** de aprobación inicial previa al sometimiento al trámite de información pública. El plazo de la aprobación definitiva será de tres meses desde la entrada del expediente **completo en el** registro del órgano competente para su otorgamiento.

El plazo correspondiente a los **diferentes trámites** administrativos previos y necesarios para la **conformación** plena del expediente no podrá ser **superior** a un mes.



## 2. INFORMACIÓN URBANÍSTICA.

### 2.1. LÍMITES, TOPOGRAFÍA Y EMPLAZAMIENTO

La parcela es de forma irregular, asimilándose a un trapecio, con los límites que se especifican en la siguiente tabla-resumen. Al Norte, enlaza con la C/ Sitio de la Corredera desde la que en la actualidad se tiene acceso; al Sur linda con el Sector denominado S-CORR (según PGOU de Ciudad Real); al este con la carretera de Miguelturra y al oeste linda con la Unidad de Ejecución denominada UE-LARA en el PGOU DE Ciudad Real. El perímetro está partido en 2 partes, y separados por una calle perteneciente a sistemas generales entre una zona verde situada al oeste de la Unidad y una parcela destinada a equipamiento-dotacional.

Límites de la Unidad de Ejecución:

LÍMITE	ORIENTACION
C/ Sitio de la Corredera	NORTE
Sector S-CORR	SUR
Carretera de Miguelturra	ESTE
Unidad de Ejecución UE-LARA	OESTE

La Unidad de Ejecución posee una superficie de ~~70.063~~ <sup>70.060 m<sup>2</sup></sup> m<sup>2</sup>.

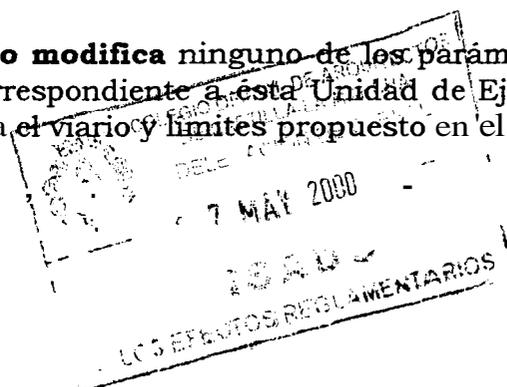
El terreno es prácticamente horizontal, existiendo diferencias de cota de alrededor de 2,00 m y 3,00 m, debido al talud existente en el borde de la carretera N-415 hacia Miguelturra, donde se situará una Zona Verde. Se encuentra a una altitud media de 634 m., sobre el nivel del mar.

La Unidad de Ejecución está situada al Sur de la población, lindando con el Suelo Urbano, y considero que las edificaciones que se realicen en él, gozarán de una buena comunicación con el resto de la población, y la población de Miguelturra, debido a la conexión con la carretera que lleva a ésta población y su proximidad con ella.

### 2.2. SITUACIÓN URBANÍSTICA

En el P.G.O.U. de CIUDAD REAL, aprobado en Mayo de 1.997, la Unidad de Ejecución UE-CORR está situada en **Suelo Urbano**, en el Área de Reparto denominado **B4N**, según su planeamiento, y con Uso preferentemente Residencial.

El presente Estudio de Detalle **no modifica** ninguno de los parámetros de Ordenación, definidos en la Ficha correspondiente a esta Unidad de Ejecución, del P.G.O.U. de Ciudad Real, y respeta el viario y límites propuesto en el mismo.



**Parámetros urbanísticos de Ordenación, según el P.G.O.U., aplicables a la UE-CORR:**

Tipo de Ordenación: Edificación según alineaciones de vial, composición de volúmenes.

Número máximo de viviendas: 473. /

Uso Predominante: Residencial. Tipología edificatoria: BLQ-4.

Usos compatibles:

•Residencial: V.P.O.

•Dotacional:

•Automóvil: Garaje-aparcamiento y taller de automóvil en planta baja.

•Administrativo: centros oficiales, oficinas comerciales, bancos, servicios profesionales y técnicos.

•Comercial: comercio de uso diario y especializado y venta al pro mayor en planta baja; autoservicios por secciones, galerías y centros comerciales.

.Establecimientos públicos, espectáculos y actividades recreativas, como Restaurantes, cafetería...

•Enseñanza: Guarderías y academias para menos de 50 alumnos.

•Cultural: bibliotecas y museos.

•Sanitarios: clínicas, ambulatorios y centros de asistencia social.

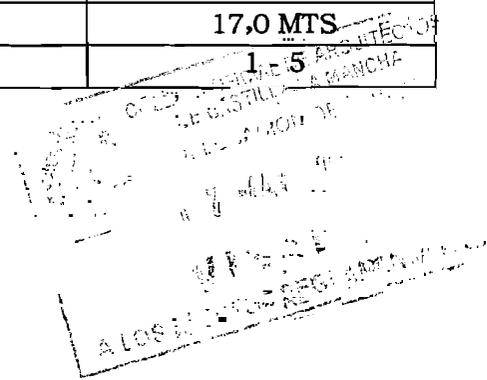
•Hospedaje: hoteles, hostales y residencias para estudiantes.

.Religioso: iglesias y conventos.

•Industrial: Talleres en planta baja.

*Condiciones de Volumen de la tipología edificatoria BLQ-4.* Las condiciones de forma y superficie que definen esta tipología edificatoria son las que se redactan en los artículos del capítulo III del Título Undécimo y en el artículo 2.2.3. b) del capítulo II del Título Segundo de la Normas Urbanísticas del PGOU de Ciudad Real. A continuación se expone un resumen

CONCEPTO	LIMITACIÓN
PARCELA MÍNIMA	200 m <sup>2</sup>
RETRANQUEOS A LINDEROS	>5,0 MTS
ANCHO EDIFICADO	<18,0 MTS
ANCHO LONGITUDINAL	<40,00 MTS
OCUPACIÓN	60%
INTENSIDAD	1,33 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
ALTURA CORNISA	17,0 MTS
Nº DE PLANTAS	1 - 5



### 2.3. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD ACTUAL.

Según la información obtenida a partir del Área Urbana del Centro de Gestión Catastral y según Mediciones reales de los terrenos contenidos en los límites de la Unidad, la unidad de Ejecución UE-CORR de CIUDAD REAL está formada por 3 parcelas distintas.

La distribución de las parcelas está grafiada en el plano ED-3. de *Estructura Actual de la Propiedad*, y en el siguiente cuadro se detalla la propiedad y superficie afectada dentro de los límites de la Unidad de cada una de ellas, en base a mediciones reales:

	PROPIEDAD	SUPERF.	COEFIC DE PARTICIPACIÓN (%)
PARCELA 1		2.016,50 m <sup>2</sup>	2,88 %
PARCELA 2		4.304,40 m <sup>2</sup>	6,14 %
PARCELA 3		1.218,00 m <sup>2</sup>	1,77 %
PARCELA 4		2.031,50 m <sup>2</sup>	2,90 %
PARCELA 5		1.892,10 m <sup>2</sup>	2,70 %
PARCELA 6		17.281,70 m <sup>2</sup>	24,67 %
PARCELA 7		93,00 m <sup>2</sup>	0,13 %
PARCELA 8		24.226,00 m <sup>2</sup>	34,58 %
PARCELA 9		9.128,20 m <sup>2</sup>	13,03 %
PARCELA 10		723,60 m <sup>2</sup>	1,02 %
PARCELA 11		2.185,40 m <sup>2</sup>	3,11 %
PARCELA 12		4.962,60 m <sup>2</sup>	7,07 %
	<b>TOTAL</b>	<b>70.063,00 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>

Cuadro-Resumen de Coeficiente de participación sobre Superficie Neta aportada (70.063 m<sup>2</sup>):

PROPIETARIO	SUPERFICIE	Participación (%) (sobre 70.063 m <sup>2</sup> )
	6.320,90 m <sup>2</sup>	9,02 %
	5.234,60 m <sup>2</sup>	7,50 %
	17.281,70 m <sup>2</sup>	24,67 %
	24.226,00 m <sup>2</sup>	34,58 %
	9.128,20 m <sup>2</sup>	13,03 %
	2.909,00 m <sup>2</sup>	4,13 %
	4.962,60 m <sup>2</sup>	7,07 %
<b>TOTAL</b>	<b>70.063,00 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>

La parcela propiedad de (parcela nº 8) posee unas edificaciones objeto de valoración para su demolición y por encontrarse fuera de ordenación con la propuesta de Ordenación del presente Estudio de Detalle.

La parcela nº 12, también posee una única edificación que pertenece a la Unidad de Ejecución UE-CORR y al sector colindante S-CORR, pero que su valoración se ha realizado en base a la totalidad de la edificación, ya que no procede a su demolición parcial, al quedarse inservible la totalidad de la edificación.

## 2.4. VALORACIÓN DE EDIFICACIONES FUERA DE ORDENACIÓN.

Para la Valoración de las edificaciones se han tenido en cuenta los siguientes parámetros de cada edificación:

- Uso al que se destina actualmente.
- Antigüedad estimada de la construcción.
- Estado de conservación.

Se ha calculado lo que se denomina Valor Intrínseco, que aquel que posee la edificación por la naturaleza de su materia, o lo que se puede asimilar al propio valor del coste estimado a precios de mercado de las unidades de obra ejecutadas en el mismo; afectado por coeficientes reductores en función de los parámetros citados.

Se ha partido de un módulo base de coste de construcción según precios de mercado, estimado en 45.000 pts/m<sup>2</sup>.

La numeración de cada edificación es la misma utilizada en el plano ED-3, Estado Actual de la Propiedad, en donde figura la Superficie construida de cada edificación.

### **EDIFICACIÓN A. Nave de Uso Agrícola.**

Parámetros de la edificación	Coficiente
Uso: Nave de Almacenamiento.	0,80
Antigüedad estimada: 40-55 años	0,35
Estado de Conservación: Deficiente	0,50
<b>Coficiente de afectación:</b>	<b>0,14</b>

Sup. Construida: 5170,70 m<sup>2</sup>.

Coste estimado: 45.000x5.170,70x0,16 = **32.575.410 pts**

### **EDIFICACIÓN B. Nave de Almacén. Cubierta de Fibrocemento**

Parámetros de la edificación	Coficiente
Uso: Nave de Almacenamiento.	0,80
Antigüedad estimada: 30-45 años	0,40
Estado de Conservación: Regular	0,75
<b>Coficiente de afectación:</b>	<b>0,24</b>

Sup. Construida: 1.533,20 m<sup>2</sup>.

Coste estimado: 45.000x1.533,20x0,24 = **16.558.560 pts**

**EDIFICACIÓN C. Imprenta. Planta Baja.**

Parámetros de la edificación	Coefficiente
Uso: Uso comercial.	0,90
Antigüedad estimada: 30-50 años	0,42
Estado de Conservación: Regular	0,75
Coefficiente de afectación:	<b>0,28</b>

Sup. Construida: 278,20 m<sup>2</sup>.

Coste estimado: 45.000x278,20x0,28 = **3.505.320 pts**

**EDIFICACIÓN D. Edificación de Planta Baja.**

Parámetros de la edificación	Coefficiente
Uso: Industrial No Fabril.	0,90
Antigüedad estimada: 30-55 años	0,39
Estado de conservación: Regular	0,75
Coefficiente de afectación:	<b>0,26</b>

Sup. Construida: 885,65 m<sup>2</sup>.

Coste estimado: 45.000x885,65x0,26 = **10.362.105 pts**

**EDIFICACIÓN E. Actuales oficinas de UNIÓN FENOSA.**

Parámetros de la edificación	Coefficiente
Uso: Oficinas.	1,00
Antigüedad estimada: 10-15 años	0,75
Estado de Conservación: Normal	1,00
Coefficiente de afectación:	<b>0,75</b>

Sup. Construida: 192,15 m<sup>2</sup>.

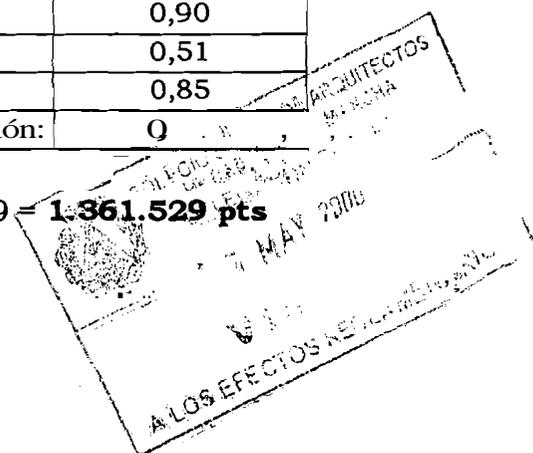
Coste estimado: 45.000x192,15x0,75 = **6.485.062 pts**

**EDIFICACIÓN F. Pequeño almacén.**

Parámetros de la edificación	Coefficiente
Uso: Nave de Almacenamiento.	0,90
Antigüedad estimada: 20-40 años	0,51
Estado de Conservación: Regular	0,85
Coefficiente de afectación:	<b>0,39</b>

Sup. Construida: 77,58 m<sup>2</sup>.

Coste estimado: 45.000x77,58x0,39 = **1.361.529 pts**



**EDIFICACIÓN G. Edificio de oficinas de 2 plantas.**

Parámetros de la edificación	Coefficiente
Uso: Oficinas.	1,00
Antigüedad estimada: 20-40 años	0,51
Estado de Conservación: Regular	0,85
Coeficiente de afectación:	0,43

Sup. Construida: 169,85 m<sup>2</sup>.

Coste estimado: 45.000x169,85x0,43 = **3.286.598 pts**

**EDIFICACIÓN H. Pequeña caseta.**

Parámetros de la edificación	Coefficiente
Uso: Nave de Almacenamiento.	0,90
Antigüedad estimada. 30-40 años	0,42
Estado de Conservación: Deficiente	0,50
Coeficiente de afectación:	0,19

Sup. Construida: 39,10 m<sup>2</sup>.

Coste estimado: 45.000x39,10x0,19 = 334.305 pts

### 3. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN

#### 3.1. DESCRIPCIÓN.

El presente Estudio de Detalle trata, fundamentalmente, de establecer las alineaciones de las calles de nuevo trazado que, en todo caso, se ajustarán a lo establecido en el P.G.O.U., en cuanto a edificabilidad posible y condiciones de la edificación.

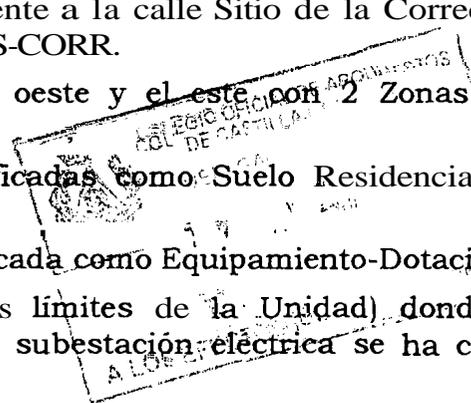
Para el trazado del nuevo viario se ha optado por respetar el viario grafiado en la ficha del PGOU de la Unidad de Ejecución, y que consiste en el trazado de 3 calles que acometen perpendicularmente a la calle Sitio de la Corredera, las cuales serán futura unión con el Sector S-CORR.

La Unidad está delimitada en el oeste y el este con 2 Zonas Verdes, destinadas a Parques y Jardines.

Las parcelas centrales están calificadas como Suelo Residencial con la tipología edificatoria de Bloque.

Existe una parcela (manzana) calificada como Equipamiento-Dotacional.

La misma parcela (dentro de los límites de la Unidad) donde en la actualidad posee una subestación eléctrica se ha calificado



como Suelo Dotacional Privado, en el que el uso de dichas instalaciones son compatibles.

Este estudio de detalle no disminuye las superficies reservadas a Sistemas Generales (Zona Verde) y Equipamiento-Dotacional, **según** el PGOU de Ciudad Real.

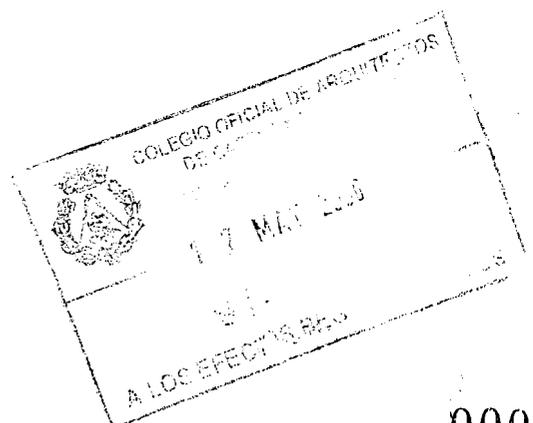
### **3.2. JUSTIFICACIÓN Y ASIGNACIÓN DE USOS**

Debido a la existencia de distintos propietarios, y por lo **tanto** a diferentes intereses, se ha optado por numerar las parcelas (manzanas) resultantes del proceso de Ordenación, resultando un total de 3 parcelas **edificables** (designadas en el plano correspondiente).

Posteriormente a la aprobación del Plan de Actuación Urbanizadora presentada junto con el presente Estudio de Detalle y Anteproyecto de Urbanización, se procederá al Proyecto de reparcelación, procediendo al reparto justo de las parcelas resultantes, o división de éstas últimas, según la aportación inicial (%) de cada propietario sobre la superficie neta inicial, calculada en el apartado 3.3. de esta Memoria.

El sistema de Gestión para Llevar a cabo la Urbanización es la cesión libre y gratuita de los terrenos destinados a **Viario**, Aparcamiento, **Zonas Verdes** y Dotacional.

La asignación de Usos según la Ordenación establecida responde a una solución racional en la que se pretenden compatibilizar las directrices establecidas en el P.G.O.U. de CIUDAD REAL, **con** la creación de un nuevo núcleo urbano, donde, preferentemente, se darán edificaciones de tipología edificatoria: Bloque Residencial.



### 3.3. CUADRO RESUMEN DE USOS Y APROVECHAMIENTOS

A continuación se expone un resumen comparativo de las superficies asignadas en m<sup>2</sup> por el P.G.O.U. de CIUDAD REAL en la Unidad de Ejecución UE-CORR y las resultantes del proceso de Ordenación de este Estudio de Detalle.

CONCEPTO	SEGÚN P.G.O.U.	ESTUDIO DE DETALLE
VIARIO	10.049 m <sup>2</sup>	10.050 m <sup>2</sup>
ZONAS VERDES	9.908 m <sup>2</sup>	9.910 m <sup>2</sup>
DOTACIONAL PUBLICO	9.252 m <sup>2</sup>	9.252 m <sup>2</sup>
DOTACIONAL PRIVADO	5.292 m <sup>2</sup>	5.292 m <sup>2</sup>
PARCELA NETA	35.559 m <sup>2</sup>	35.559 m <sup>2</sup>
APROVECHAMIENTO REAL	47.294 m <sup>2</sup>	<b>47.294 m<sup>2</sup></b>
APROV. TIPO (0,61621)	43.174 m <sup>2</sup>	<b>43.174 m<sup>2</sup></b>
APR. PATRIMON. (0,55459)	38.856 m <sup>2</sup>	<b>38.856 m<sup>2</sup></b>
INTENSIDAD MEDIA	1,33 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	1,33 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
Nº VIVIENDAS	473	473
PARCELA BRUTA	<b>70.060 m<sup>2</sup></b>	<b>70.063 m<sup>2</sup></b>

CIUDAD REAL a 2 de Mayo de 2000.



<b>ALTERNATIVA TÉCNICA:</b> . ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN: <p style="text-align: center;"><b>UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-CORR</b></p>	
PROPIETARIO:	<i>A.I.U. (Agrupación de Interés Urbanístico).</i>
EMPLAZAMIENTO	<i>C/ Sitio de la Corredera, s/n</i>  <b>CIUDAD REAL</b>
	FECHA: Mayo-2000
	Expediente: 06/00



# **ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN**

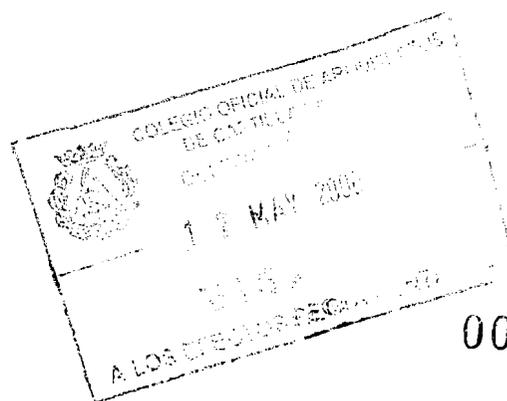
## **MEMORIA JUSTIFICATIVA**

- 1. OBJETO DEL PROYECTO.**
- 2. CONTENIDO SEGÚN EL P.G.O.U. DE CIUDAD REAL.**
  - 2.1. Red de Saneamiento.
  - 2.2. Red de abastecimiento de agua y riego.
  - 2.3. Red eléctrica y Alumbrado Público.

- 3. ORDEN DE REALIZACIÓN DE LAS OBRAS .**

## **SOLUCIÓN TÉCNICA**

1. Red Viaria.
2. Red de Saneamiento.
3. Red de abastecimiento de agua y riego.
4. Red eléctrica.
5. Alumbrado Público.
6. Red de Telefonía.
7. Red de Gas.



ALTERNATIVA TÉCNICA

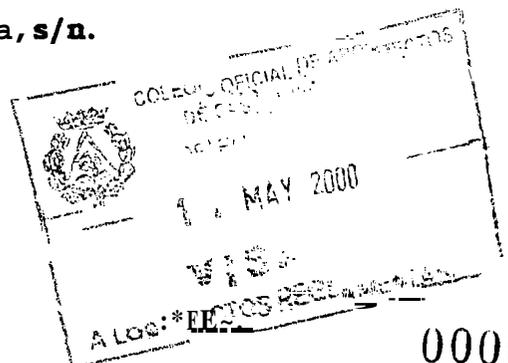
ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN:

UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-CORR

MEMORIA JUSTIFICATIVA

Propietario : A.I.U. (Agrupación de Interés Urbanístico)

Situación : C/ Sitio de la Corredera, s/n.  
CIUDAD REAL



000067

# ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN

## MEMORIA JUSTIFICATIVA

### 1. OBJETO DEL PROYECTO

Tiene por objeto la redacción del Anteproyecto de Urbanización, en la Unidad de Ejecución UE-CORR, con acceso desde la Calle Sitio de la Corredera, s/n de Ciudad Real, en el área así denominada en el Planeamiento Urbanístico de Ciudad Real y situado en el plano correspondiente.

La redacción del presente anteproyecto se encuadra dentro de la documentación correspondiente a la Alternativa **Técnica** para el desarrollo del Programa de Actuación Urbanizadora que se emprende en el mismo.

La Alternativa Técnica ha sido realizada por encargo de A.I.U. (Agrupación de Interés Urbanístico), **sin** tener asignado hasta el momento

### 2. CONTENIDO SEGUN EL P.G.O.U. DE CIUDAD REAL.

#### 2.1. RED DE SANEAMIENTO.

TÍTULO OCTAVO. CAPÍTULO VI (CONDICIONES DE LA URBANIZACIÓN).

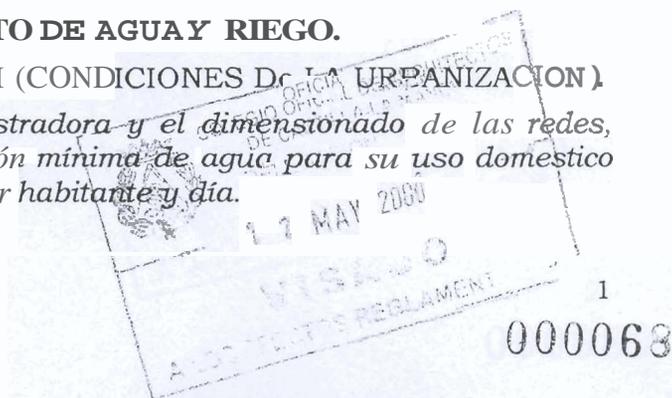
*La red de **evacuación** de aguas se ajustará a las siguientes condiciones, además de lo **señalado** en las Normas **Tecnológicas** Españolas (NTE), sobre la materia.*

- 1. Los caudales para el **dimensionado** se realizarán a partir de la dotación de agua potable, salvo la prevista para riego, y teniendo en cuenta las aguas **pluviales**.*
- 2. Para la descarga de aguas **fecales** en cursos de agua con su entrega al terreno, será necesaria la previa depuración en condiciones que garanticen la no **contaminación** de las zonas afectadas.*
- 3. Todas las conducciones serán **subterráneas**, y seguirán el trazado de la red viaria y de los espacios libres de uso público.*
- 4. Se realizarán pozos de registro **visitables** en los cambios de dirección y en **alineaciones** rectas, **cada 50 metros**.*

#### 2.3. RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUAY RIEGO.

TÍTULO OCTAVO. CAPÍTULO VI (CONDICIONES DE LA URBANIZACIÓN).

- 1. El caudal de la fuente suministradora y el **dimensionado** de las redes, deberían garantizar una dotación mínima de agua para su uso doméstico en cada edificio de 200 litros por habitante y día.*



2. Si la fuente suministradora no fuera municipal, se deberá **justificar** su procedencia, forma de captación, caudales, aforos y análisis que garanticen su **potabilidad**.
3. La capacidad de los depósitos deberá calcularse como mínimo para el consumo total de 5 días.
4. Para riego y otros usos se **dotará** de la cantidad de agua que **justifique** las características de la ordenación EL número de habitantes se **justificará** en función del de viviendas, y en base a la composición media familiar.

#### 2.4. RED ELÉCTRICA Y ALUMBRADO PÚBLICO.

##### TÍTULO OCTAVO. CAPÍTULO VI (CONDICIONES DE LA URBANIZACIÓN).

Las instalaciones de **energía eléctrica** se **ajustarán** a los Reglamentos **Electrotécnicos de Alta Tensión** y además a las siguientes condiciones:

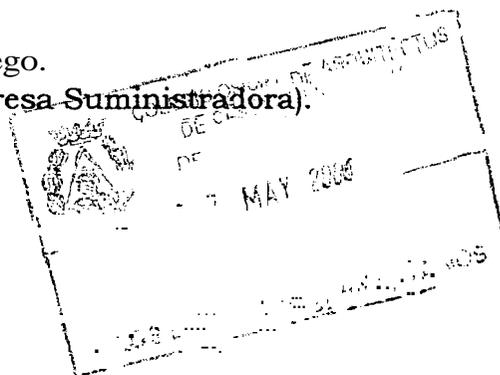
1. Las líneas de distribución, tanto de uso doméstico como de alumbrado público **serán** siempre subterráneas.
2. Las cámaras de transformación podrán ser subterráneas o aéreas, en este caso deberán contener una composición y tratamiento de fachada en consonancia con el entorno.
3. Los cálculos de la red se realizarán para una dotación mínima de 0,75 Kw/hora por habitante.
4. El alumbrado público cumplirá los siguientes requisitos:

CONCEPTOS	VÍAS PRINCIPALES	VÍAS SECUNDARIAS
<i>Iluminación horizontal media</i>	15,00 lux	1000 lux
<i>Factor extremo de Uniformidad</i>	0,30	0,30
<i>Coefficiente medio de Uniformidad</i>	0,50	0,50

#### 3. ORDEN DE REALIZACIÓN DE LAS OBRAS.

En principio, y sin perjuicio de que una vez comenzadas las obras el Director de Obra pueda cambiar esta orden, si las circunstancias así lo requieren, las obras se desarrollarán de acuerdo con este orden:

- 1º. Explanación de viales.
- 2º. Red de saneamiento.
- 3º. Colocación de bordillos.
- 4º. Red de distribución de agua y riego.
- 5º. Red de gas (a definir por la Empresa Suministradora).
- 6º. Red eléctrica.
- 7º. Red de telefonía.
- 8º. Alumbrado Público.
- 9º. Computación y pavimentación.
- 10º. Jardinería y Arbolado.



## SOLUCIÓN TÉCNICA

A continuación se describen las características, predimensionado y premisas para el posterior dimensionado en el proyecto de ejecución de los distintos elementos que constituyen cada una de las redes necesarias para **urbanizar** los terrenos objeto de este anteproyecto.

### 1. RED VIARIA.

Se proyecta la red **Viaria** según el plano de Ordenación propuesto con las siguientes tipologías de **calles**:

- Calle Tipo**: que tiene un ancho total entre líneas de fachada de **20,00** metros, conteniendo: **4,00** m de acera a cada lado más **2,00** m a cada lado destinado a aparcamiento en línea. La calzada dispone de 2 carriles en **8,00** metros de calzada.

Las calzadas estarán compuestas por **subbase** de zahorra natural compactada de 20 cm. de espesor, base de zahorra **artificial** de 20 cm de espesor y pavimento con riego de imprimación y dos capas de aglomerado asfáltico de 8 cm de espesor (4 cm **S20**+4 cm **D12**), como corresponde a un Uso Residencial con una **IMDP** (intensidad media de tráfico pesado) entre 5 y 15 vehículos al **día**.

Las aceras, serán de baldosa-hidráulica sobre solera de hormigón y **bordillo** prefabricado de **hormigón**.

El **bordillo**, de dimensiones **12-15x28x100** cm., con su hormigón de base y protección, se asentará sobre la **subbase granular** y serán rejuntados con mortero de cemento, con rigola "**in situ**".

### 2. RED DE SANEAMIENTO.

Se plantea una red de alcantarillado de tipo unitario, **discurriendo** subterránea bajo la calzada, a base de colectores de **PVC corrugado** con diámetros descritos en el plano correspondiente.

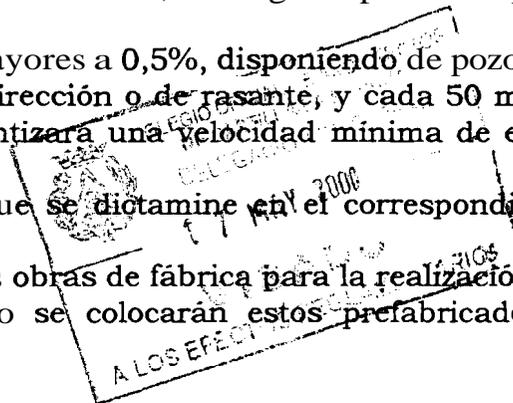
La red de saneamiento conectará en los puntos descritos en el plano correspondiente con la red que existe en la actualidad, que consiste en un colector que discurre por el eje de la **Calle Sitio** de la Corredera, y al que se acometerá a pozos de resalto para conectar la red proyectada.

Dicho sistema recogerá, tanto de la superficie de la calzada como de los márgenes y aceras y superficies pavimentadas, las aguas pluviales para canalizarlas a una red de desagüe.

Las pendientes de la red serán mayores a **0,5%**, **disponiendo** de pozos de registro visitables en los cambios de **dirección o de rasante**, y cada **50 m.** en tramos rectos, como mínimo. Se **garantizará** una **velocidad mínima** de entre **0,5** y **3,0 m/seg.**

Se colocarán a la profundidad que **se dictamine** en el correspondiente proyecto de ejecución de urbanización.

Se realizarán las correspondientes obras de fábrica **para la realización** de pozos de registro, **imbornales**, etc., o se colocarán **estos prefabricados** y debidamente homologados.



### 3. RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA Y RIEGO.

La red de distribución de agua y riego se ha diseñado en forma de red, partiendo de tuberías de polietileno de diámetro descrito en el plano correspondiente de la red actual, la cuál discurre por la calle Sitio de la Corredera, y que consiste en una **tubería** de Fibrocemento de 350 mm, y que se prolonga por la Zona Verde Este de la Unidad con una tubería de Polietileno, de la que se partirá con una red de riego para esta zona y acometidas para los Bloques residenciales recallentes a esta Zona. La red de nego parte de la red de agua potable, a través de un contador y de la **cuál** se disponen bocas de **riego** cada 30 metros de longitud en calles con arbolado y zonas verdes. En las conexiones entre tramos se disponen arquetas con llaves de compuerta para poder aislar cata tramo en caso de avena. **Las** acometidas a parcelas dispondrán de ilaves de paso registrables.

La dotación prevista es para un caudal medio y punta de:

$$Q = \frac{200 \text{ litros} \cdot V \cdot 4}{86400 \text{ seg}} \cdot C (1 / \text{seg})$$

donde:

Q, Caudal medido en **litros/seg.**

V, Número máximo previsto de viviendas.

4, Numero medio de habitantes por vivienda.

C, Coeficiente para medir caudal punta, estimado en 2,3.

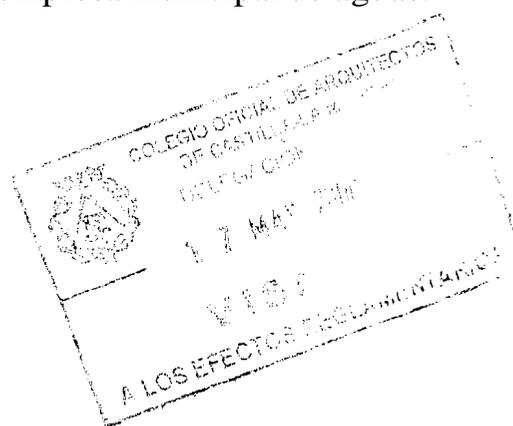
Resultando:

$$Q_{\text{máximo}} = 10,05 \text{ l/seg.}$$

$$Q_{\text{medio}} = 4,37 \text{ l/seg}$$

Las conducciones que conforman la red serán de polietileno, con un **timbraje** de 10 atm. Serán subterráneas en zanjas de 0,60 m. de profundidad, y apoyadas en camas de arena de 10 cm de espesor. Los pasos por calzadas se **hormigonarán** en toda su longitud y profundidad.

Se han dispuesto dos (2) **hidrantes** que parten de la red de abastecimiento de agua, para asegurar el abastecimiento en un radio de 200 metros, partiendo de la existencia actual de **Hidrantes** en la calle Sitio de la Corredera, según comunicación de la empresa municipal de aguas.



#### 4. RED ELÉCTRICA.

La red actual consiste en líneas aéreas sobre torretas metálicas que parten de la Subestación eléctrica de UNIÓN FENOSA, hasta **alimentar** los puntos del municipio que dependan de ésta subestación.

La propuesta plantea desmontar algunas líneas sin uso (reflejadas en el plano correspondiente), y transvasar una conducción enterrada bajo la calzada por la cuál pasar las canalizaciones que **alimentarán** los Centros de Transformación previstos en los planos correspondientes y también para canalizar las líneas aéreas que en la actualidad acometen desde el norte y este de la Unidad hacia la Sub-estación. Las líneas aéreas que acometen desde el Sector S-CORR se plantea mover algunas torteas y hacer un paso aéreo-subterráneo para no entorpecer así el desarrollo ordenado urbanísticamente en ésta Propuesta Técnica.

Existen 3 líneas con sus apoyos (**grafiado** y señalado en el plano AU-3) de las cuales existe un compromiso escrito por parte de \_\_\_\_\_ y el propietario de los terrenos afectados por ésta servidumbre por el que la Compañía eléctrica se compromete a moverlos, enterrarlos y desmontar los apoyos-torretas con cargo a cuenta de \_\_\_\_\_

También existe en la actualidad una canalización subterránea que parte de la rotonda y por las 2 aceras de la calle Sitio de la Corredera hacia el oeste en una longitud aproximada a la **grafuada** en el plano correspondiente, que se tiene constancia de que se hizo para canalizar en su día las líneas de electricidad, y que se han tenido en cuenta para discurrir los pasos de las líneas de Media tensión hacia la Unidad de Ejecución.

Desde los centros de transformación parte una línea de Baja Tensión para abastecen la totalidad de las necesidades de la Unidad, en cuanto a Red para Uso particular y Alumbrado Público.

La dotación prevista, en cuanto a potencia eléctrica total en la Unidad se justifica en el siguiente cuadro resumen:

Para el cálculo de la potencia, se ha tenido en cuenta una cantidad de 473 viviendas, con una potencia por vivienda de 5,0 Kw, la correspondiente a un grado de **electrificación** media, según el R.E.B.T., así como los coeficientes de simultaneidad designados en el R.E.B.T.

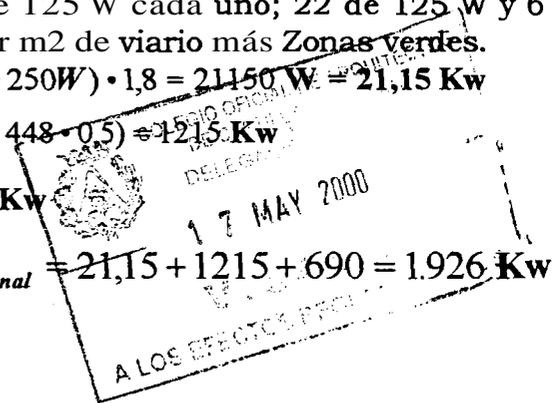
En el caso del alumbrado público se ha adoptado la potencia necesaria para abastecer unos 50 puntos de luz de 125 W cada uno; 22 de 125 W y 6 de 250 W, lo que corresponde a 1,1 W por m<sup>2</sup> de viario más Zonas verdes.

$$P_{\text{alumbrado}} = (50 \cdot 150 \text{ W} + 22 \cdot 125 \text{ W} + 6 \cdot 250 \text{ W}) \cdot 1,8 = 21150 \text{ W} = 21,15 \text{ Kw}$$

$$P_{\text{viviendas}} = 5 \text{ Kw} \cdot (4 + 11 \cdot 0,8 + 10 \cdot 0,6 + 448 \cdot 0,5) = 1215 \text{ Kw}$$

$$P_{\text{dotacional}} = 13.800 \text{ m}^2 \cdot 50 \frac{\text{W}}{\text{m}^2} = 690,0 \text{ Kw}$$

$$P_{\text{total}} = P_{\text{alumbrado}} + P_{\text{viviendas}} + P_{\text{dotacional}} = 21,15 + 1215 + 690 = 1.926 \text{ Kw}$$



Para hallar la potencia en Kva, es la siguiente:

$$P_{Kva} = \frac{1905}{0,95} + \frac{21}{0,8} = 2.031 \text{ Kva}$$

Potencia que será asumida por cinco (5) Centros de Transformación de 400 Kva. cada uno.

Desde el punto de entronque en la línea que existe en la actualidad hasta los transformadores se proyecta una red de Media Tension a 15 Kv de tensión nominal, que irá colocada subterránea, en una zanja de 1,30 m. de profundidad, colocada sobre lecho de arena de 10 cm., cubriéndose los conductores con arena, e inmediatamente sobre esta nueva capa de arena se colocará una fila de rasillas en sentido transversal, para protección de los cables. Seguidamente se rellenará la zanja con las tierras procedentes de la excavación, compactadas mecánicamente por tongadas, y se colocará una cinta señalizadora de atención a proximidad de línea eléctrica a 30 cm. del nivel de suelo terminado.

En los cruces de las zanjas por vías de tráfico rodado, los conductores se protegerán contra el aplastamiento con el relleno de hormigón hasta una altura de 30 cm. sobre el tubo protector, e irán enterrados 1,30 m. de profundidad.

Cada cierta distancia y siempre que se produzcan cambios bruscos de dirección, empalmes o bifurcaciones se dispondrán arquetas de registro de fábrica de ladrillo, homologadas por la Compañía Suministradora.

Las dimensiones de las secciones del cableado en toda la red de electricidad, así como la de conductor y neutro y las dimensiones de los tubos protectores será el resultante del cálculo en el posterior proyecto de ejecución.

El conductor neutro se conectará a tierra a lo largo de la red cada 200 m, disponiendo en dicho punto una arqueta de puesta a tierra.

Los Centros Transformadores irán ubicados en un elemento prefabricado de hormigón armado y homologado por la Compañía.

La red de Baja Tensión será también subterránea, con tensión de 380 V entre fases y de 220 V entre fase y neutro. Para la distribución se emplearán cables homologados por la Compañía, y con características:

- Tipo: RV-0,6/1 Kv, unipolar.
- Aislamiento: polietileno reticulado.
- Cubierta: policloruro de vinilo.
- Tension de Aislamiento: 1 Kv.
- Sección nominal: 240 mm<sup>2</sup>; 150 mm<sup>2</sup>; 95 mm<sup>2</sup>; 50 mm<sup>2</sup>.

Las líneas se canalizarán en zanjas bajo la acera de 0,5x0,8 m, procurando evitar ángulos muy pronunciados. En el fondo de la zanja se depositará un lecho de arena fina de 10 cm de espesor; sobre el que se tenderán los conductores, cubriéndose posteriormente con otra capa de arena de las mismas características y 15 cm de espesor. Sobre esta capa se dispondrá de una fila de rasillas, en sentido transversal de la línea, rellenándose posteriormente las zanjas con arena limpia de cascotes,

EFECTOS REGLAMENTAR

procedente de la excavación. Los 20 cm primeros se apisonarán manualmente, mientras que el resto **podrá** hacerse por medios mecánicos.

Durante el tendido, y a fin de poder identificar los conductores, se marcarán con los colores azul, blanco y rojo para las fases; y amarillo para el conductor neutro, mediante cinta adhesiva, y se formarán posteriormente mazos con los 4 conductores de cada línea mediante cinta adhesiva de color diferente a la de los conductores, y a una distancia de 2 m. En los tramos de zanja donde concurran más de una **línea** deberían separarse entre si unos 20 cm como mínimo.

Los cruces de calzada se realizarán bajo tubo, ajustándose a la norma siguiente:

- \* Se colocarán en posición **horizontal** y recta, hormigonándose en toda su longitud.

- \* Debe preverse un tubo de reserva como mínimo, y nunca menos del 50% además de los necesarios.

- \* En las salidas las **líneas** se situarán en la parte superior de los tubos, cerrándose con yeso los orificios que puedan quedar.

- \* Los extremos de los tubos llegarán a los **bordillos** de las aceras.

Cuando las canalizaciones discurren **paralelas** a otros servicios (agua, gas, **tfn**, etc.), se guardarán siempre las distancias mínimas exigidas por la legislación vigente.

Se calcularán las redes de tal forma que en ningún punto de la misma la caída de tensión supere el 5% de la tensión nominal, y comprobando que las secciones resultantes permiten el paso de la intensidad máxima previsible.

## **5. ALUMBRADO PUBLICO.**

La red será subterránea y estará formada por 2 circuitos, conectados a su correspondiente cuadro de mando, que se instalará junto a los centros de transformación, en armarios para alumbrado.

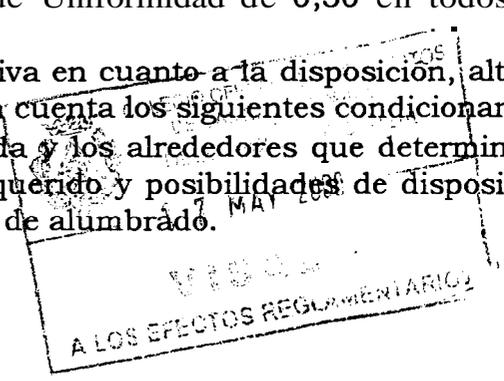
Los conductores **irán** enterrados a una profundidad mínima de 40 cm., y se evitarán los ángulos muy pronunciados, no siendo, en ningún caso, el radio de curvatura inferior a 10 veces el diámetro exterior del cable.

Los conductores serán de cobre o similar, aislados para 0,6/1 Kv, e **irán** alojados en tubo de PVC de diámetro 80 mm.

La iluminación será como mínimo de 10 **lux** en viales y de 8 en zonas ajardinadas., teniendo en cuenta en el cálculo un coeficiente de Uniformidad Medio de 0,50 y un Factor Extremo de Uniformidad de 0,30 en todos los casos.

Se ha llegado a la **solución definitiva en cuanto a la disposición**, altura, potencia y tipo de luminaria teniendo en cuenta los siguientes condicionantes:

- \* La naturaleza de la calzada y los alrededores que determina la calidad del alumbrado requerido y posibilidades de disposición y montaje de las unidades de alumbrado.



- La superficie del **firme** que determina las propiedades de reflexión y luminosidad durante la noche.

Los criterios básicos de partida que se han tenido en cuenta en el diseño y disposición de la red y puntos de luz son:

- Garantizar suministro suficiente para las necesidades previstas.
- Permitir una fácil orientación.
- Proporcionar iluminación suficiente y que ofrezca la máxima seguridad, tanto al tráfico rodado como al de peatones.
- Adquirir un confort visual.
- Proporcionar un aspecto atractivo a las vías urbanas durante la noche.
- Permitir un fuerte incremento de luz en un lugar (Escenario) con relación a sus alrededores.

Las columnas serán troncocónica de chapa de acero **galvanizado** de 4, 8 y 12 m. de altura, según la calle y especificado en el plano AU-5 de Alumbrado Público, con puerta de registro en su base, y puestas a tierra por medio de un cable de cobre desnudo de 35 mm<sup>2</sup> de sección, unido a una pica de acero de 1,5 m. y 19 mm de diámetro.

Las luminarias serán apropiadas para la instalación de lámparas de vapor de mercurio de color corregido y de vapor de **sodio** de alta presión. Garantizarán el nivel de iluminación exigido mediante lámparas de 125, 150 y 250 Watios.

Para minimizar costes de instalación y mantenimiento se recomienda la utilización de equipos de alta calidad, soportes protegidos contra la corrosión, luminarias cerradas y lámparas de **alta** eficacia y larga vida media.

La situación de los centros de mando será tal que no perturbe al ciudadana. La canalización será enterrada, y todas las instalaciones cumplirán las exigencias de los Reglamentos electrotécnicos vigentes.

## **6. RED DE TELEFONÍA.**

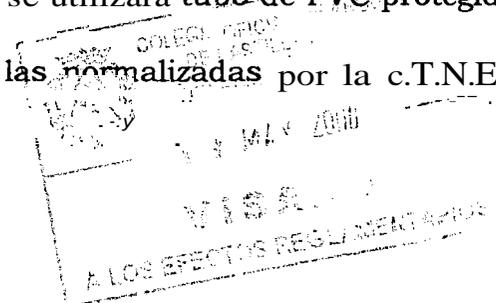
La red telefónica discumrá subterránea, protegida y separada adecuadamente de las restantes **instalaciones**. Su trazado y características seguirán las **Normas** generales vigentes y las **determinaciones** propias de la **compañía** que la explote.

Se tomará de la Red telefónica municipal **allá** donde señale la Compañía.

Las canalizaciones previstas se realizarán bajo tubo de PVC protegido con hormigón según las normas de C.T.N.E.

Para las acometidas de parcela se utilizará **tubo de PVC protegido** de 40 mm de diámetro.

Las arquetas de proyecto son **las normalizadas** por la c.T.N.E., como son: Arqueta-D; F; H y M.



## **7. RED DE GAS.**

La Compañía Suministradora de Gas en la Unidad de Ejecución se deberá hacer responsable de la dotación de gas, realizando los proyectos e instalaciones a su cargo de acuerdo a sus propias normas y las que marque las normativas vigentes al respecto, siguiendo el trazado del presente proyecto, Y EL Orden de Ejecución de las obras de urbanización.

Ciudad Real a 2 de Mayo de 2000.



ALTERNATIVA TÉCNICA

**ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN:**

**UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-CORR**

**MEDICIONES Y PRESUPUESTO**

**Propietario :** A.I.U. (Agrupación de **Interés Urbanístico**)

**Situación :** C/ Sitio de la **Corredera, s/n.**  
CIUDAD REAL



000077

# RESUMEN DE PRESUPUESTO

ANTEPROYECTO DE URBANIZACION  
UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-CORR

CIUDAD REAL

JESÚS ANTONIO FERNÁNDEZ ACEDO  
C/ Cardenal Monescillo, 18-B ARQUITECTO  
13003 CIUDAD REAL

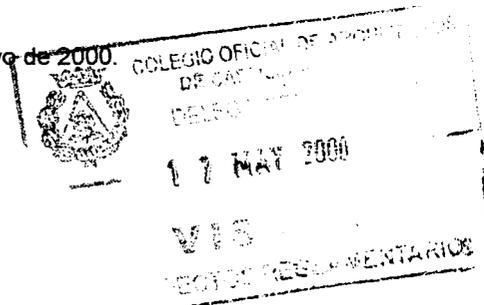
Tfno: 926 25 67 41. Fax: 926 27 45 21  
e-mail: jafacedo@teleline.es

Capítulo	Resumen	Cantidad	Precio	Importe	%
01	MOVIMIENTO DE TIERRAS.....	1	5,694,950	<b>5,694,950</b>	2.78
02	RED DE SANEAMIENTO.....	1	6,147,431	<b>6,147,431</b>	3.00
03	ABASTECIMIENTO DE AGUA Y RIEGO.....	1	7,894,236	<b>7,894,236</b>	3.85
04	RED ELECTRICA.....	1	38,845,577	<b>38,845,577</b>	18.96
05	ALUMBRADO PUBLICO.....	1	11,427,510	<b>11,427,510</b>	5.58
06	RED DE TELEFONIA.....	1	4,335,853	<b>4,335,853</b>	2.12
07	ACERADO, PAVIMENTACION Y SEÑALES.....	1	27,749,688	<b>27,749,688</b>	13.55
08	FIRMES Y VIALES.....	1	23,416,500	<b>23,416,500</b>	11.43
09	JARDINERIA Y ARBOLADO.....	1	1,218,215	<b>1,218,215</b>	0.59
10	CONTROL DE CALIDAD.....	1	1,585,540	<b>1,585,540</b>	0.77
11	DERRIBOS Y EDIFICACIONES.....	1	76,519,389	<b>76,519,389</b>	37.36
<b>TOTAL EJECUCIÓN MATERIAL</b>				<b>204,834,889</b>	

**TOTAL PRESUPUESTO GENERAL 204,834,889**

Asciende el presupuesto a la cantidad de DOSCIENTOS CUATRO MILLONES OCHOCIENTAS TREINTA Y CUATRO MIL OCHOCIENTAS OCHENTA Y NUEVE PESETAS.

CIUDAD REAL, a 2 de Mayo de 2000.



# PROGRAMA DE ACTUACION URBANIZADORA

PARA EL DESARROLLO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-CORR

DEL P.G.O.U. DE CIUDAD REAL

ALTERNATIVA TECNICA

DE

AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO UE-CORR

**MEMORIA**

000080

# INDICE

## **1.- ANTECEDENTES.**

- 1.2. Introducción.
- 1.3. Justificación. Normativa legal.

## **2.- SISTEMA DE GESTIÓN.**

## **3.- AMBITO DE ACTUACIÓN.**

## **4.- OBJETO Y DETERMINACIONES DEL PROGRAMA.**

- 4.1. Función.
- 4.2. Objeto.
- 4.3. Ambito.
- 4.4. Obras y costes.
- 4.5. Plazos.
- 4.6. El Urbanizador.
- 4.7. Responsabilidad del Urbanizador.
- 4.8. Garantías.
- 4.9. Relaciones con los Propietarios.
- 4.10. Relaciones entre el Adjudicatario particular y la Administración.
- 4.11. Cesión de la Adjudicación
- 4.12. Otros contenidos.

## **5.- OBJETIVOS DEL PROGRAMA.**

- 5.1. Conexiones.
- 5.2. Suplemento de Infraestructuras.
- 5.3. Urbanización.
- 5.4. Aprovechamiento Urbanístico.
- 5.5. Obligaciones complementarias.

## **6.- DOCUMENTACION DEL ART. 110, APARTADO 4, DE LA L.O.T.A.U. 2/98**

- 6.1. Documentos de Ordenación.
- 6.2. Anteproyecto de Urbanización.
- 6.3. Convenio Urbanístico.
- 6.4. Proposición Jurídico-Económico.

## **• ANEXO.**

- Presupuesto Anteproyecto de Urbanización.

## **1.- ANTECEDENTES.**

### **1.1. INTRODUCCIÓN.**

El presente Programa de Actuación Urbanizadora se ha elaborado para el desarrollo de la Unidad de Ejecución UE-CORR del P.G.O.U. de Ciudad Real.

El Promotor del presente Programa es Agrupación de Interés Urbanístico UE-CORR,

### **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 L.O.T.A.U. 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., por la que *"podrán formular y promover Programas de Actuación Urbanizadora los particulares, sean o no propietarios de los terrenos"*.

## **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.

## **3.- AMBITO DE ACTUACIÓN.**

El área en el que se desarrolla el presente Programa de Actuación Urbanizadora, es el determinado en la correspondiente ficha de la Unidad de Ejecución UE-CORR del P.G.O.U. de Ciudad Real.

## **4.- OBJETO Y DETERMINACIONES DEL PROGRAMA.**

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

### **4.2. 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 Proyección 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 y el Anteproyecto de Urbanización que se adjuntan a este programa.

## 4.2. OBJETO.

De conformidad con el artículo 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 remisión las bases técnicas y económicas para gestionar la actuación, se regulan los compromisos y obligaciones que asume el Urbanizador, sus relaciones con la Administración y se fijan las garantías de cumplimiento de dichas obligaciones.

## 4.3. AMBITO.

El ámbito del Programa de Actuación Urbanizadora corresponde con el descrito en la delimitación de la Unidad de Ejecución UE-CORR del P.G.O.U. de Ciudad Real.

## 4.4. OBRAS Y COSTES.

Las obras y su coste se contienen de modo detallado en el proyecto de Urbanización que se acompaña (y cuyo resumen por capítulos se adjunta como anexo al final de este Programa), donde se describen las obras a realizar conforme al art. 110, en su apartado 4.b de la L.O.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 diagrama descriptivos de aquellos elementos más significativos 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, indicando su carácter separativo o no; su capacidad de drenaje, cubicándola con el potencial aproximados de afluentes a soportar, tanto pluviales como residuales, ya tengan su origen en el ámbito del Programa o bien en posibles aportaciones exteriores; punto o puntos de vertido y calidad de éste, en relación con su depuración e impacto ambiental.*
- *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 prevenidos por el artículo 110, en su apartado 3, de la L.O.T.A.U. 2/98, el inicio de la ejecución de las obras de urbanización tendrá lugar dentro de los doce meses ulteriores a la aprobación definitiva del Proyecto de **Reparcelación**, y siempre que se tenga la plena disponibilidad de los terrenos, concluyéndose antes de los cinco años 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 Agrupación de Interés Urbanístico UE-CORR.

#### **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 las 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. GARANTIAS.**

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 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.

El referido aval se formalizará y aportará en el momento de producirse la adjudicación del Programa a favor de Agrupación de Interés Urbanístico UE-CORR.

#### **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 el Urbanizador y los propietarios y en su apartado 1-b dice "*Los propietarios podrán cooperar con el Urbanizador... genéricas siguientes:*

*1º) Abonando en metálico y como retribución a favor del Urbanizador su cuota parte de las cargas de urbanización..*

*2º) Contribuyendo proporcionalmente a los gastos de urbanización mediante cesión de terrenos edificables...*

En la presente Actuación se ha optado inicialmente por la primera modalidad, es decir, por el pago en metálico de las cargas de Urbanización, sin embargo, e aceptarán igualmente las propuestas de pago con suelo edificable que puedan formularse por los propietarios afectados, en los términos previstos en nuestra Proposición Jurídico-Económica. En cuanto a las garantías recíprocas y garantías del 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 ADMINISTRACION.**

Se estará a lo prevenido por los artículos 110, 117 y 118 de la L.O.T.A.U. 2/98.

#### **4.11. CESION DE LA ADJUDICACION.**

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 previsto 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 artículo 110, apartado 2 de la L.O.T.A.U. 2/98, "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 Anteproyecto de Urbanización que se acompaña, quedan definidas las infraestructuras, comunicaciones y servicios públicos existentes, resolviéndose su conexión e integración en el mencionado Estudio de Detalle y Anteproyecto de Urbanización.

- B) *Suplementar las infraestructuras y dotaciones públicas en lo necesario para disminuir sus niveles de calidad o capacidad de servicio existentes o deseables.*

El Estudio de Detalle que se acompaña al presente Programa define y justifica una modificación de dicha Unidad de ejecución, incluyendo una ordenación pormenorizada con adecuada previsión de espacios libres y viario.

- C) *Urbanizar completamente la Unidad o Unidades de Actuación que constituyan 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 pormenorizados".*

El área que abarca el Programa de Actuación Urbanizadora se urbanizarán en su totalidad conforme al Anteproyecto de urbanización que acompaña al presente Programa y al plan de etapas que las proposiciones Jurídico-Económicas determinen.

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

Según se prevé en los proyectos acompañados.

- 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.

- F) *Obligaciones complementarias.*

No se prevén obligaciones complementarias.

## **6.- DOCUMENTACION 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.

*"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 efluentes a soportar, tanto pluviales como residuales, ya tengan su origen en el ámbito del programa o bien en posibles apodes exteriores; punto o puntos de vertido y calidad de éste, 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".*

Se adjunta Anteproyecto de Urbanización dónde se definen cuantas solicitudes contempla este apartado.

*"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 relación 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 caso la disponibilidad de aquél sobre los terrenos de éstos, los acuerdos ya alcanzados y las disposiciones relativas al modo de retribución del Urbanizador.*

*Estimación de la **totalidad** de los gastos de urbanización, de acuerdo con lo establecido en el **art. 115**.*

*Proporción o **parte** de los solares resultantes de la actuación constitutiva de la retribución del urbanizador o definición de las cuotas cuando se prevea el pago en metálico, expresándose si le **corresponde** recibir algún recargo sobre la estimación de gastos de urbanización en concepto de beneficios 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 éstos como en su **cuantificación** y modo de adquisición".*

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.

Ciudad Real, 25 de noviembre de 1999

000091