



PROGRAMA DE ACTUACION URBANIZADORA DE UEMIG

ALTERNATIVA TECNICA : ORDENACION DETALLADA

TEXTO REFUNDIDO CON MODIFICACION DE ORDENACION
EN LAS MANZANAS 3 Y 4

PROGRAMA DE ACTUACION URBANIZADORA DE UEMIG. CIUDAD REAL

ALTERNATIVA TECNICA : ORDENACION DETALLADA

INDICE

- 1.- ANTECEDENTES
- 2.- LEGISLACION DE APLICACION
 - 2.1.- EL PAU EN LA L.O.T.A.U.
 - 2.2.- TRAMITACION DE PAU
 - 2.3.- APROBACION Y ADJUDICACION DE PAU
 - 2.4.- LA ADJUDICACION PREFERENTE
- 3.- DETERMINACIONES DEL P.G. SOBRE UEMIG
- 4.- **INFORMACION URBANISTICA**
 - 4.1.- SITUACION Y SUPERFICIE
 - 4.2.- GEOLOGIA Y GEOTECNIA
 - 4.3.- TOPOGRAFIA
 - 4.4.- USOS, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS
 - 4.5.- SITUACION DE LA PROPIEDAD DEL SUELO
- 5.- ALTERNATIVA TECNICA. ORDENACION DETALLADA
 - 5.1.- DELIMITACION
 - 5.2.- FORMA DE GESTION
 - 5.3.- OBJETIVOS
- 5.4.- ASUNCION DE LA ORDENACION DETALLADA
 - A.- ESTRUCTURA VIARIA
 - B.- REORDENACION MANZANAS EDIFICABLES
 - C.- REORDENACION ZONAS VERDES
 - 5.5.- CUADRO COMPARATIVO FICHA PLAN GENERAL
 - 5.6.- ORDENACION Y ZONIFICACION
 - 5.7.- ALINEACIONES Y RASANTES
 - A.- PERFILES TRANSVERSALES
 - B.- PERFILES LONGITUDINALES
 - 5.8.- APROVECHAMIENTO DE UEMIG
 - 5.9.- CESIONES GRATUITAS AYTO. CIUDAD REAL
 - 5.10.- DERECHOS PROPIETARIOS DE TERRENOS

PROGRAMA DE ACTUACION URBANIZADORA DE UEMIG. CIUDAD REAL

ALTERNATIVA TECNICA: ORDENACION DETALLADA

1.- ANTECEDENTES

de CONSEJERO DELEGADO; de acuerdo con las facultades que le otorga el artículo 110.5,d) de la L.O.T.A.U. y como propietario del 69,095 % de la superficie de suelo delimitado por el Plan General de Ciudad Real para UEMIG, considera oportuno la presentación al Excmo. Ayuntamiento de Ciudad Real del PROGRAMA DE ACTUACION URBANIZADORA de UEMIG, compuesto de ALTERNATIVA TECMCA, ANTEPROYECTO DE **URBANIZACION**, CONVEMO URBANISTICO Y PROPOSICION JURIDICO-ECONOMICA, para iniciar la tramitación y conseguir la adjudicación, de acuerdo con los artículos 120 y 122 de la L.O.T.A.U., respectivamente.

El Pleno del Ayuntamiento de Ciudad Real de 4 de febrero de 2003 se aprobó la CESION DE LA CONDICION DE AGENTE URBANIZADOR DEL PROGRAMA DE ACTUACION URBANIZADORA DE UEMIG a favor de
asumiendo todos los compromisos adquiridos por el anterior Agente Urbanizador.

Para ello encarga la redacción del proyecto

2.- LEGISLACION DE APLICACION

La Legislación de aplicación es la LEY 2/1998, de 4 de Junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (L.O.T.A.U.) de la Junta de Comunidades de Castilla La Mancha, publicado en el D.O.C.M. número 28 de 19 de Junio de 1.998.

2.1.- EL PROGRAMA DE ACTUACION URBANIZADORA EN LA **L.O.T.A.U.**

La L.O.T.A.U. a través del artículo 110 establece los objetivos y contenido de los Programas de Actuación Urbanizadora.

1. Los Programas de Actuación Urbanizadora determinan y organizan la actividad de ejecución, fijando la forma de gestión de ésta.

2. 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.
- b) Suplementar las infraestructuras y dotaciones públicas en lo necesario para no disminuir sus niveles de calidad o capacidad de servicio existentes o deseables.
- c) Urbanizar completamente la unidad o unidades de actuación que constituyan su objeto y realizar las obras públicas complementarias para cumplir lo dispuesto en las letras anteriores, haciendo todo ello con sujeción a plazos pormenorizados.
- d) Obtener gratuitamente en favor de la Administración actuante las infraestructuras y los suelos dotacionales públicos del ámbito de la actuación.
- e) Obtener gratuitamente en 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.

El coste de las inversiones necesarias para cumplir estos objetivos podrá repercutirse en los propietarios de los terrenos para el cumplimiento del régimen urbanístico de la propiedad.

3. Los Programas de Actuación Urbanizadora:

- a) Describirán las obras de urbanización a realizar y, en su caso, las de edificación con el grado de detalle, al menos, de anteproyecto.
- b) Preverán el inicio de su ejecución material dentro de su primer año de vigencia y la conclusión de la urbanización antes de los cinco años desde su inicio.

Por causas excepcionales y previo informe favorable de la Comisión Regional de Urbanismo podrán aprobarse, no obstante, Programas de Actuación Urbanizadora con plazos más amplios o prórrogas de éstos.

- c) Determinarán el calendario de su desarrollo en sus distintas fases, trabajos y gestiones que integran la actuación.
- d) Asegurarán el cumplimiento de sus previsiones, mediante crédito retenido con cargo al presupuesto de una Administración, en el caso de que tengan por objeto actuaciones a desarrollar por gestión directa, y garantía financiera o real, prestada y mantenida por el adjudicatario seleccionado como urbanizador, por el importe mínimo que reglamentariamente se determine, que nunca podrá ser inferior al siete por cien del coste previsto de las obras de urbanización, en el caso que se refieran a actuaciones a ejecutar por gestión indirecta.

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

4.1. Una alternativa técnica conformada por:

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

b) Anteproyecto de urbanización con los siguientes contenidos mínimos:

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

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

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

4) Características básicas de la red de evacuación de aguas que se prevé diseñar, indicando su carácter separativo o no; su capacidad de drenaje, dimensionándola con el potencial aproximado de efluentes 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.

5) Capacidad **portante** de la red **viaria** y las directrices para la implantación de los demás servicios de urbanización.

4.2. En caso de gestión indirecta, se formulará una propuesta de convenio urbanístico a suscribir entre el adjudicatario, la Administración actuante y los propietarios, donde se hará constar los compromisos, plazos, garantías y penalizaciones que regularán la adjudicación.

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

a) Desarrollo de las relaciones entre el urbanizador y los propietarios justificando en su caso la disponibilidad de aquél sobre los terrenos de éstos, los acuerdos ya alcanzados y las disposiciones relativas al modo de retribución del urbanizador.

b) Estimación de la totalidad de los gastos de urbanización, de acuerdo con lo establecido en el artículo 115.

c) Proporción o 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 beneficio o retribución de la gestión.

d) Incidencia económica de los compromisos que interese adquirir el urbanizador para edificar, con fines de interés social, los terrenos que hayan de adjudicársele tanto en la valoración de éstos como en su cuantificación y modo de adquisición.

5) Podrán formular y promover Programas de Actuación Urbanizadora:

a) Los municipios o cualquiera de los organismos o entidades de ellos dependientes o de los que formen parte, para la ejecución del planeamiento municipal.

Cuando la entidad promotora no cuente con la potestad expropiatoria, se tendrá como Administración actuante al Municipio.

b) La Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha o cualquiera de los organismos o entidades, públicos o privados, de ella dependientes o adscritos a la misma o de los que forme parte, para el desarrollo de las competencias propias con relevancia territorial y, en todo caso, la promoción de suelo con destino a dotaciones públicas o actuaciones urbanizadoras que fomenten la industrialización o la vivienda social, de promoción pública o sujeta a cualquier régimen de protección pública.

En este caso, su tramitación y aprobación se sujetará a las reglas establecidas para los Planes Especiales. En la ejecución de los Programas de Actuación Urbanizadora así aprobados se tendrá como Administración actuante a la de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.

c) Las restantes Administraciones públicas, para el ejercicio de sus competencias mediante la realización de actuaciones urbanizadoras.

En este caso, la Administración que promueva el Programa podrá optar por que se tramite, apruebe y se ejecute conforme a lo dispuesto en la letra b) anterior.

d) Los particulares, sean o no propietarios de los terrenos.

Podrán entablar consultas con cualquier Administración Pública, sobre el contenido de los Programas de Actuación Urbanizadora a elaborar, así como Solicitar y obtener de las Administraciones completa información sobre las resoluciones y previsiones oficiales que condicionen el desarrollo de cada actuación.

Cualquier persona que pretenda elaborar una propuesta de Programa de Actuación Urbanizadora podrá ser autorizada por el Municipio para ocupar temporalmente terrenos a fin de obtener la información precisa, en los términos dispuestos por la legislación expropiatoria. Asimismo, tendrá acceso a la información y documentación que obre en los registros y archivos de las Administraciones Públicas conforme a la legislación general sobre régimen jurídico de éstas.

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 por él.

2º) Asociar a los propietarios 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 urbanísticos podrá ser inscrita en el Registro de la Propiedad.

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.

La constitución de agrupaciones de interés urbanístico se otorgará en escritura pública a la que se incorporarán sus estatutos y deberá inscribirse en el Registro de Programas de

Actuaciones de Interés Urbanístico dependiente de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística.

2.2.-TRAMITACION DE LOS PROGRAMAS DE ACTUACION URBANIZADORA DE INICIATIVA PARTICULAR.

La tramitación de los P.A.U. está regulada por el artículo 120 de la L.O.T.A.U., que establece lo siguiente:

1. Cualquier persona podrá solicitar del Alcalde que someta a información pública una alternativa técnica de Programa de Actuación Urbanizadora comprensiva de los documentos expresados en el apartado 4.1 del artículo 110.

2. El Alcalde podrá:

a) Elevar al Pleno del Ayuntamiento propuesta motivada de desestimación de la solicitud. El Pleno podrá desestimarla o, en su caso, establecer unas bases orientativas para la selección del urbanizador, acordando lo dispuesto en la siguiente letra.

b) Someter la alternativa a información pública, junto con las observaciones o alternativas que, en su caso, estime convenientes.

Durante la información pública se admitirán tanto alegaciones como alternativas técnicas a la expuesta al público y, tras la conclusión de la **información** pública, quienes tengan interés por competir y ser seleccionados como adjudicatarios del correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora, podrán presentar proposiciones **juríco-económicas**.

3. Las alternativas técnicas se presentarán a la vista, con la documentación expresada en el apartado 4.1 del artículo 110, acompañada, en su caso, de proyectos complementarios. Las proposiciones jurídico-económica y la propuesta de convenio se presentarán en plica cerrada con la documentación prevista en los apartados 4.2 y **4.3** del artículo 110.

4. La y **formación** pública se anunciará mediante edicto publicado en un Diario Oficial de Castilla-La Mancha y, posterior o simultáneamente, en uno de los periódicos de mayor difusión en la localidad, advirtiendo la posibilidad de formular alegaciones, proposiciones jurídico-económicas en competencia y alternativas técnicas. No será preceptiva la notificación formal e individual a los propietarios afectados, pero, antes de la publicación del edicto, habrá de remitirse aviso, con su contenido, al domicilio fiscal de quienes consten en el Catastro como titulares de derechos afectados por la actuación urbanizadora propuesta.

5. Durante todo el procedimiento podrá ser objeto de pública consulta, en el Municipio, las alegaciones y alternativas técnicas que se vayan presentando ante éste. El Alcalde y el Secretario de la Corporación o funcionario a quien corresponda, deberán dar inmediato conocimiento de dichas alternativas al órgano municipal correspondiente a medida que las mismas sean presentadas. Se podrán presentar alternativas técnicas y alegaciones durante veinte días contados desde la última publicación del edicto. Las proposiciones jurídico-económicas se presentarán durante los diez días siguientes al vencimiento del plazo anterior.

23.- APROBACION Y ADJUDICACION DE LOS PROGRAMAS DE ACTUACION URBANIZADORA DE INICIATIVA PARTICULAR

La aprobación y adjudicación de los Programas de Actuación Urbanizadora de iniciativa particular está regulado por el artículo 122, que establece lo siguiente:

1. **Concluidas** las anteriores actuaciones, el Ayuntamiento-Pleno podrá aprobar un Programa de Actuación Urbanizadora definiendo sus contenidos por elección de una alternativa técnica y una proposición jurídico-económica entre las presentadas, con las modificaciones parciales que estime oportunas.

En los Municipios de menos de 20.000 habitantes de derecho, previamente a la aprobación definitiva, será preceptivo solicitar informe técnico a la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística sobre la adecuación del expediente a las determinaciones de esta última ordenación.

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

Se preferirá la alternativa que proponga un ámbito de actuación más idóneo u obras de urbanización más convenientes; la que concrete y asuma las más adecuadas calidades de obra para su ejecución; así como la proposición que se obligue a plazos de desarrollo más breves o a compromisos más rigurosos; la que preste mayores garantías efectivas de cumplimiento; la que comprometa su realización asumiendo, expresa y razonadamente, un beneficio empresarial más proporcionado por la promoción y gestión de la actuación; o la que prevea justificadamente, para unas mismas obras, un menor precio máximo para efectuarlas sin mengua de su calidad. Complementariamente se preferirá la proposición que oferte más incentivos, garantías o posibilidades de colaboración de los propietarios afectados por la actuación, para facilitar o asegurar su desarrollo, salvo que aquellos se pretendan arbitrar a costa del interés público.

3. La idoneidad de las obras de urbanización para el servicio público, las garantías y plazos de su ejecución, la proporcionalidad de la retribución del urbanizador y, complementariamente, la facilidad o celeridad con que éste pueda disponer del terreno necesario para urbanizar, serán los criterios en los que habrá de fundarse toda decisión pública sobre la programación, tanto la relativa a la modalidad gestión directa o indirecta, como a la elección del urbanizador y a la oportunidad misma de la Programación de Actuación Urbanizadora.

4. El Ayuntamiento-Pleno podrá rechazar razonadamente todas las iniciativas para ejecutar la actuación urbanizadora por considerar que ninguna de ellas ofrece base adecuada para ello, resolviendo la no programación del terreno, convocar concurso sobre la base de unas condiciones urbanísticas definidas o proceder a la ejecución mediante gestión directa cuando ésta sea viable y preferible para los intereses públicos municipales.

Los acuerdos municipales en materia de programación deberán ser siempre expresamente motivados y concretarán, razonadamente, las prioridades públicas expresadas en los números anteriores, atemperándolas a las circunstancias propias de

cada Actuación. En todo caso, dichos acuerdos habrán de ser congruentes con las previsiones y actuaciones que se hubieran comunicado previamente a los proponentes, según la letra c) del número 5 del artículo 110 y la letra b) del número 2 del artículo 120, cuando las mismas hubieran suscitado la presentación de iniciativas particulares o hubieran servido de bases orientativas con vistas a la selección entre iniciativas en competencia.

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

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

No será de aplicación lo dispuesto en el párrafo anterior cuando el primer adjudicatario haya sido seleccionado atendiendo a las mayores posibilidades de colaboración de los propietarios afectados que hubiera ofrecido y garantizado.

6. El adjudicatario deberá suscribir los compromisos, asumir las obligaciones y prestar las garantías correspondientes. No obstante, podrá renunciar a la adjudicación si ésta supone compromisos distintos de los que él ofreció. La renuncia por otras causas, no justificadas, conllevará, en su caso, la pérdida de las garantías provisionales reguladas en el número 4 del artículo 118 y la selección de un nuevo adjudicatario.

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

Aprobado el Programa de Actuación Urbanizadora por el Municipio, se dará traslado de él a la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística.

El derecho a ejecutar un Programa de Actuación Urbanizadora se adquiere, por los particulares, en virtud de acto expreso, que deberá ser publicado. No obstante, cuando se presente una sola proposición particular solicitando la adjudicación, formalizada con todas las condiciones legalmente exigibles y transcurra el plazo sin resolución expresa, el proponente podrá requerir al Municipio para que proceda directamente según lo dispuesto en los dos números anteriores.

8. Los Programas podrán aprobarse condicionados a la efectiva realización de determinaciones propias de otras actuaciones previa o simultáneamente programadas, siempre que esté suficientemente garantizado el cumplimiento de aquellas condiciones **conexas** y se prevea una adecuada coordinación entre las respectivas actuaciones. La adjudicación así condicionada impondrá las obligaciones económicas precisas para compensar a los afectados por la actuación más costosa con cargo a los de otras que se beneficien de aquella por concentrarse en la misma obras o sobrecostes de común utilidad.

El incumplimiento por el urbanizador principal de las condiciones que afecten al desarrollo de otra actuación conexas podrá dar lugar a la suspensión de ambos Programas de Actuación Urbanizadora. El adjudicatario de un Programa de Actuación Urbanizadora condicionado deberá comprometerse a asumir a su riesgo y ventura esa eventualidad, aunque podrá hacer reserva del derecho a subrogarse, llegado el caso, en el puesto del urbanizador principal, con los requisitos establecidos en el número 2 del artículo 117.

9. La adjudicación de la ejecución del Programa de Actuación Urbanizadora se formalizará mediante convenio urbanístico a suscribir, de una parte, por el urbanizador y, de otro, tanto por la Administración actuante como, en su caso, por aquellas otras que hubieran asumido compromisos en dicha ejecución. En **él** se harán constar las condiciones, los compromisos y los plazos para la ejecución del Programa, las garantías que el urbanizador presta para asegurar su cumplimiento y las penalizaciones a que se **somete** por incumplimiento.

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

24.- LA ADJUDICACION PREFERENTE

La adjudicación preferente está regulada por el artículo **123** de la L.O.T.A.U., que establece lo siguiente:

1. El régimen de adjudicación preferente tiene por objeto fomentar la elaboración de iniciativas de Programas de Actuación Urbanizadora por los particulares e incentivar su inmediata ejecución. Para su aplicación será imprescindible que quien solicite su aplicación haya presentado una alternativa técnica de Programa de Actuación Urbanizadora propia y original y ofrecido su **ejecución** en plazo inferior a tres años.
2. Se podrá solicitar la adjudicación preferente en favor de:
 - a) La proposición que se acompañe de alternativa técnica con proyecto de reparcelación, en condiciones de ser aprobado junto con el Programa de Actuación Urbanizadora, para todos los terrenos afectados, suscrito por sus propietarios.
 - b) La proposición acompañada de Proyecto de Urbanización, susceptible de aprobarse junto con el Programa de Actuación Urbanizadora y refrendada o concertada con una Agrupación de Interés Urbanístico, cuyos estatutos y acuerdos sociales serán expuestos al público junto con la correspondiente alternativa.
3. Las iniciativas de Programa de Actuación Urbanizadora que satisfagan los requisitos de los números anteriores tendrán preferencia en la adjudicación respecto de las que, sin cumplirlos, pretendan competir con ellas. Si concurrieran varias iniciativas que reclamaran fundadamente la adjudicación preferente, se preferirá la que se promueva para una sola unidad de actuación, según delimitación establecida por el planeamiento ya previamente vigente, a la que pretenda abarcar un ámbito distinto o mayor. No obstante, si la alternativa de Programa de Actuación Urbanizador que reclame la

adjudicación preferente conlleva propuestas complementarias de aprobación de otros Planes o de modificación de los vigentes, se podrá adjudicar el Programa a tercero que propugne desarrollar mejor alternativa de planeamiento.

Lo dispuesto en el párrafo anterior se entiende sin perjuicio de la potestad municipal de disponer las correcciones técnicas oportunas en el Programa de Actuación Urbanizadora que se apruebe y de la obligación del adjudicatario de garantizar que quedarán realizadas, con cargo a la actuación si fuera preciso, las obras de acometida y extensión imprescindibles para conectar aquella, en lo que sea necesario, a las redes exteriores de infraestructuras de servicio.

4. No procederá la adjudicación preferente en aquellos ámbitos concretos de actuación para los que el planeamiento excluya la posibilidad de aplicar ese régimen, por haber reservado los terrenos para la gestión directa por la Administración o con el fin de suscitar necesariamente la competencia entre iniciativas que asuman la realización de mejoras especiales en la urbanización o mayores aportaciones al patrimonio municipal de suelo, para compensar proporcionadamente el mayor y singular aprovechamiento de los terrenos.

3.- DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL DE CIUDAD REAL SOBRE UEMIG

UEMIG es una unidad de ejecución del Area de Reparto B4N. El P.G. establece las siguientes determinaciones:

Uso dominante	Residencial RBLQ
Tipo de suelo	Urbano
Aprovechamiento Tipo	0,61621
Aprovechamiento Patrimonializable.	0,55459
Coefficiente de localización	0,95
Tipologías permitidas	BLQ4, VPO, BLQ2, BLQ1 UAD3 y UAD4
Coefficientes homogeneización	RBLQ 1,0000
	RAD 1,0000
	VPO 0,8182

De acuerdo con la ficha de la UE los parámetros de ordenación son los siguientes:

TIPOLOGIA	SUPERFICIE SUELO	USO	EDIFICABILIDAD MAX.
BLQ4	40.386 m2.	RBLQ	53.713,38 m2t.
BLQ4 (VPO)	12.874 m2.	RBLQ	17.122,42 m2t.
EQ	10.193 m2.		
ZONA VERDE	18.728 m2.		
VIARIO	37.669 m2.		
TOTAL	119.850 m2.		70.836,00 m2t.

NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS 708

SUELOS DE CESION OBLIGATORIA

Espacios Libres	18.728 m2.
Equipamiento	10.193 m2.
<u>Viario</u>	<u>37.669 m2.</u>
<u>Total</u>	<u>66.590 m2.</u>

4.- INFORMACION URBANISTICA DE UEMIG

4.1.- SITUACION Y SUPERFICIE

UEMIG está situada al este de la ciudad; limita al norte con el Area S2, zona de viviendas unifamiliares donde se encuentra el hipermercado Eroski; al sur con la carretera comarcal 415 de Ciudad Real a Valdepeñas; al este con la zona de protección de la variante sur de Ciudad Real, carretera N-420-430 y el trazado del AVE hacia Sevilla; y al oeste con el resto de la ciudad y UECORR.

La superficie total de la unidad, después de levantamiento topográfico, asciende a 119.850 m2 y coincide con la que figura en el Plan General.

4.2.- GEOLOGIA Y GEOTECNIA

La composición del terreno se corresponde con una primera capa de tierra vegetal de hasta 35 cm. de espesor, bajo la cual se encuentran terrenos de arenas arcillosas y margas calizas. Los terrenos son apropiados, tanto, para obtener un buen firme de explanación, como, para la cimentación de los futuros edificios.

Dentro de la unidad se mantienen los antiguos cajeados del trazado del ferrocarril tanto, hacia la antigua estación como, hacia Miguelturra y Manzanares.

4.3.- TOPOGRAFIA

La topografía de la unidad es suave, presentando una pendiente ascendente desde el noreste al suroeste, para luego, girar al oeste. El extremo más alto se encuentra en el extremo oeste, en la rotonda de la carretera C-415 y la Avenida del PERI de Renfe. El extremo más bajo se encuentra al pie del talud del tendido del AVE. La diferencia entre uno y otro es de 8,50 m. La máxima pendiente coincide con la antigua caja del ferrocarril en el extremo oeste de la unidad.

4.4.- USOS, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS

En el interior de la unidad no hay edificaciones ni plantaciones. El suelo actualmente es un erial. Anteriormente se sembraba cereal de secano de temporada.

La unidad está atravesada en el subsuelo por el colector del emisario este-sur de la ciudad.

En la unidad hay un doble circuito de redes aéreas de 15 Kw en servicio y otras dos líneas aéreas sin servicio, que deberán pasar a una instalación subterránea y desmantelarse, respectivamente.

4.5.- SITUACION DE LA PROPIEDAD DEL SUELO

La superficie de cada propietario y porcentaje sobre el total de la unidad es la siguiente:

<u>Propietario</u>	<u>Nº Parcela</u>	<u>Superficie (m2)</u>	<u>Porcentaie (%)</u>
	1	6.171,20	5,149
	2	53.359,67	44,522
	3	7.974,00	6,653
	4	20.073,50	16,749
	5	10.677,93	8,909
	6	1.344,00	1,122
	7	17.767,00	14,824
	8	2.482,70	2,072
<u>TOTAL</u>		<u>119.850.00</u>	<u>100,000</u>

5.- ALTERNATIVA TECNICA. ORDENACION DETALLADA

5.1.- DELIMITACION

El Programa de Actuación Urbanizadora abarca la unidad de actuación UEMIG del área de reparto B4N.

La delimitación de la unidad de actuación coincide exactamente con la determinada por el Plan General tanto, en cuanto a la polilínea delimitadora, como a su extensión superficial.

5.2.- FORMA DE GESTION

La forma de gestión será indirecta

5.3.- OBJETIVOS

A) Conectar e integrar adecuadamente la urbanización con las redes de infraestructuras existente.

B) Urbanizar completamente la unidad ajustándose a los plazos que se establecen en el Convenio Urbanístico.

D) Obtener gratuitamente en favor del Ayuntamiento de Ciudad Real las infraestructuras y suelos dotacionales públicos previstos en el ámbito de actuación.

E) Obtener gratuitamente en favor del Ayuntamiento de Ciudad Real los suelos urbanizados que excedan del aprovechamiento susceptible de apropiación por los propietarios de los terrenos, hasta el límite fijado por el aprovechamiento tipo de la UE. Obtener gratuitamente en favor del Ayuntamiento de Ciudad Real los suelos que excedan del aprovechamiento tipo de la UE participando en los costos de urbanización que porcentualmente le corresponda.

F) Descripción de las obras de urbanización a realizar, que se definen en el Anteproyecto de Urbanización adjunto.

G) Asegurar el cumplimiento de sus previsiones con la presentación de un aval bancario no inferior al 7% del coste previsto de las obras de urbanización.

5.4.- ASUNCION DE LA ORDENACION DETALLADA CONTENIDA EN'EL PLAN GENERAL.

La alternativa técnica presentada, de acuerdo con las facultadas otorgadas por la L.O.T.A.U., modifica la ordenación detallada contenida en el P.G. de Ciudad Real.

La modificación de la ordenación se refiere a los siguientes aspectos:

Estructura **viaria**
Reordenación de las manzanas edificables
Reordenación de la zona verde

A.- ESTRUCTURA VIARIA

La estructura **viaria** mantiene el esquema general propuesto por el Plan General.

Se propone cancelar una de las calles que enlazan la carretera de Miguelturra (C-415) con la Vía 2, prolongación de la avenida del PERI de Renfe. Consideramos que es innecesaria ya que, no tendría continuidad hacia el interior de la ciudad y generaría un cruce no deseable con la carretera de Miguelturra.

La Vía 6 no puede conectar con la carretera de Miguelturra mientras se mantenga la interferencia con el enlace de la variante sur de la ciudad. Para completar su conexión habrá que esperar a la construcción de la nueva rotonda elevada de enlace con la variante, tal como proyecta el Plan General.

Se proyectan dos nuevas Vías, **3** y **4**, para facilitar el acceso a las manzanas **3** y **4** destinadas a vivienda unifamiliar, y resolver la conexión de la Vía 6, a través de la vía **4** y **5**, con la carretera de Miguelturra.

La Vía 1 se desplaza ligeramente hacia el suroeste para que su cruce con la Vía 5 se encuentre dentro de la unidad y pueda completarse con la urbanización de la misma.

La Vía 2 modifica su perfil transversal de acuerdo con las indicaciones de la Gerencia Municipal, manteniendo su dimensión total, pero eliminando la mediana física e incorporando una banda lateral a modo de vía verde hasta el antiguo puente del ferrocarril sobre la variante sur.

B.- REORDENACION DE LAS MANZANAS EDIFICABLES

Se proponen varios cambios que mejoran la ordenación de la unidad.

La zona de equipamiento dotacional se desplaza hacia el interior de la unidad para estar mejor situada con respecto a las zonas verdes, e integrada a través de recorridos peatonales con las zonas dotacionales del Sector S2. Se propone incrementar su superficie de suelo de 10.193 m², indicados en la ficha de la unidad, a 12.324,45 m².

La zona dotacional queda dividida en dos parcelas separadas por una franja de zona verde de 20 m de ancho, que permite la policía de vigilancia y mantenimiento del emisario este-sur. De acuerdo con la ordenación del Plan General, en el extremo norte de la unidad hay otra zona dotacional, que completa la parcela del mismo uso del Sector S2 hasta dar fachada a la Vía 6.

La superficie de cada parcela dotacional es 9.353,94 m², 2.786,22 m² y 184,29 m².

En la manzana 7 el Plan General proyecta una zona residencial junto al viaducto del AVE. Consideramos que no es adecuado por las perturbaciones sonoras y visuales que produce la citada infraestructura, por lo que proponemos completar en ésta manzana la dotación de zona verde establecida por el Plan General.

Se propone destinar las manzanas 3 y 4 a la tipología de vivienda unifamiliar **UAD4**, ya que se encuentra entre las tipologías **permitidas** para el área de reparto, y su ubicación es adecuada para ello.

La dotación establecida por el Plan General para vivienda de **VPO** se concreta en la manzana 5, con tipología edificatoria **BLQ1** y el mismo techo de edificabilidad establecido en la ficha de la unidad.

El resto de la edificabilidad residencial se agota en la manzana 1 con tipología edificatoria **BLQ1**.

El techo de edificabilidad de la alternativa, tanto para vivienda libre, como para **VPO**, coincide con los establecidos por el Plan General.

C.- REORDENACION DE ZONAS VERDES

La banda de protección de zona verde de la Vía 2 se traslada al borde de la carretera de Miguelturra, ya que consideramos que es la que más tráfico soporta, por lo que merece la banda de protección, que además se convierte en un recorrido peatonal hacia el interior de la ciudad.

El resto de las zonas verdes mantienen la propuesta del Plan General con la salvedad, ya indicada, de la manzana 7, y la zona de policía de mantenimiento del emisario este-sur de la manzana 6.

La banda de protección de la carretera de Miguelturra tiene una superficie de 4.086,93 m² y 1.918,89 m². Las dos zona verde de la manzana 6, mantenimiento del emisario, tiene una superficie de 1.837,67 m², y 2.099,40 m². La zona verde de la manzana 7 tiene una superficie de 8.785,11 m².

La superficie destinada a zona verde es idéntica a la propuesta por el Plan General, 18.728,00 m².

5.5.- CUADRO COMPARATIVO CON LA FICHA DEL PLAN GENERAL

Las superficies resultantes de cada uno de los usos son las siguientes:

Zonas	Alternativa Técnica	Ficha P.G.
UAD4 LIBRE	14.379,42	0,00
BLQ1 VPO	10.292,51	0,00
BLQ1 LIBRE	26.165,67	0,00
BLQ4 LIBRE	0,00	40.386,00
BLQ4 VPO	0,00	12.874,00
TOTAL PARCIAL	50.837,60	53.260,00
EQ	12.324,45	10.193,00
ZONA VERDE	18.728,00	18.728,00
VIARIO	37.959,95	37.669,00
TOTAL PARCIAL	69.012,40	66.590,00
TOTAL	119.850,00	119.850,00

Los techos de edificabilidad de la Alternativa Técnica y de la ficha del Plan General, son los siguientes:

ALTERNATIVA TECNICA

Tipología	C. Techo	Superficie	Techo de edificabilidad	Nº viv.	<i>edificab</i>
BLQ1 LIBRE	1,558	26.165,67	40.772,11	408	→ 1,558
BLQ1 VPO	1,664	10.292,51	17.122,42	171	→ 1,664
UAD4 LIBRE	0,900	14.379,42	12.941,47	88	→ 0,90
TOTAL		50.837,60	70.836,00	667	

PLAN GENERAL DE ORDENACION

Tipología	C. Techo	Superficie	Techo de edificabilidad	Nº viv.
BLQ4 LIBRE	1,33	40.386,00	53.713,38	
BLO4 VPO	1,33	12.874,00	17.122,42	
TOTAL		53.260,00	70.836,00	708

5.6.- ORDENACION Y ZONIFICACION

La ordenación distribuye la unidad de actuación en 7 manzanas, a saber:

MANZANA 1

Superficie total: 30.252,60 m2.

Uso	Zona verde	BLO1 libre
Superficie, m2s.	4.086,93	26.165,67
Coficiente edificabilidad, m2t/m2s.	0,00	1,558
Techo de edificabilidad, m2t.	0,00	40.772,11

MANZANA 2

Superficie total: 1.918,89 m2.

Uso	Zona verde
Superficie, m2s.	1.918,89
Coficiente edificabilidad, m2t/m2s.	0,00
Techo de edificabilidad, m2t.	0,00

MANZANA 3

Superficie total: 7.193,96 m2s.

Uso	UAD4 libre
Superficie, m2s.	7.193,96
Coficiente edificabilidad, m2t/m2s.	0,90
Techo de edificabilidad, m2t.	6.474,56

MANZANA 4

Superficie total: 7.185,46 m2s.

Uso	UAD4 libre
Superficie, m2s.	7.185,46
Coficiente edificabilidad, m2t/m2s.	0,90
Techo de edificabilidad, m2t.	6.466,91

MANZANA 5

Superficie total: 10.292,51 m2s.

Uso	BLO1 VPO
Superficie, m2s.	10.292,51
Coficiente edificabilidad, m2t/m2s.	1,663
Techo de edificabilidad, m2t.	17.122,42

MANZANA 6

Superficie total: 16.261,52 m2s.

Uso	Zona verde	Equipamiento
Superficie, m2s.	3.937,07	12.324,45
Coficiente edificabilidad, m2t/m2s.	0,00	1,40
Techo de edificabilidad, m2t/m2s.	0,00	17.254,23

MANZANA 7

Superficie total: 8.785,11 m²s.

Uso	Zona Verde
Superficie, m ² s.	8.785,11
Coficiente edificabilidad, m ² t/m ² s.	0,00
Techo de edificabilidad, m ² t/m ² s.	0,00

El resto de los parámetros y condiciones particulares de cada tipología edificatoria y uso predominante y compatible, serán los establecidos por el Plan General para cada una de ellas.

Se propone modificar el artículo **11.4.3,2,b)** de las Normas Urbanísticas del P.G., en el ámbito de actuación de las manzanas 2 y 3 de UEMIG, con **tipología** edificatoria UAD-4, de forma que quede redactado de la siguiente forma:

b) No se permiten retranqueos a linderos laterales. En las parcelas de esquina, la edificación podrá situarse sobre el lindero lateral que coincide con el testero de la manzana, manteniendo el retranqueo de **6,50** m. en el frente de la parcela.

5.7.- ALINEACIONES Y RASANTES

En el plano de Alineaciones y Rasantes, se definen las alineaciones en consonancia con la ordenación, y los perfiles transversales, longitudinales y **rasantes del viario**.

A.- PERFILES TRANSVERSALES DEL VIARIO.

Viario de 27,00 m. de perfil transversal

Corresponde con la Vía 2.

Se compone de dos aceras de 3,00 m.

Doble calzada de dos carriles en cada sentido. 14,00 m. (7,00 + 7,00)

Vía verde peatonal de 7,00 m.

Viario de 20,00 m. de perfil transversal.

Corresponde con la Vía 1 y 5; y Vía 6.

Vía 1 y 5.

Se compone de dos aceras de 3,50 m.

Calzada de 8,00 m., y dos bandas de aparcamiento en cordón de 2,50 m.

Vía 6

Se compone de una acera de 3,00 m., y otra de 2,00 m.

Calzada de 8,00 m., y dos bandas de aparcamiento, una en batería de 4,50 m., y otra en cordón de 2,50 m.

Viario de 14,50 m. de perfil transversal.

Corresponde con Vía 4

Se compone de dos aceras de 2,00 m.

Calzada de 6,00 m., y banda de aparcamiento en batería de 4,50 m,

Viarío de 10,00 m. de perfil transversal.
Corresponde con la Vía 3

Se compone de dos aceras de 2,00 m.
Calzada de 6,00 m.

B.- PERFILES LONGITUDINALES DEL VIARIO

Los perfiles longitudinales se han trazado de forma que ocasionen el menor movimiento de tierras posible y que cada tramo alcance una pendiente superior al 0,50 %.

Vía 1
Pendiente uniforme en todo su trazado del 0,88 %.

Vía 2
Dos tramos con pendiente uniforme cada uno. 1,70 % y 0,65 %.

Vía 3
Pendiente uniforme en todo su trazado del 0,60 %.

Vía 4
Pendiente uniforme en todo su trazado del 0,56 %.

Vía 5
Dos tramos de pendiente uniforme, uno ascendente y otro descendente. 0,55 % y 0,54 %.

Vía 6
Dos tramos de pendiente uniforme, uno ascendente y otro descendente. 0,66 % y 0,51 %.

En el plano citado se establecen las **rasantes** del **viario** de acuerdo con los perfiles longitudinales propuestos, con la cota de altimetría en cada punto de inflexión.

5.8.- APROVECHAMIENTOS DE UEMIG

En la ficha del área de reparto B4N, donde está incluida UEMIG, se determina el cálculo del aprovechamiento tipo y los coeficientes que se han utilizado para ello.

El aprovechamiento patrimonializable se obtiene como el 90% del aprovechamiento tipo.

El cálculo del aprovechamiento tipo se ha realizado de la forma reglamentariamente establecida, artículos 71 y 72 de la L.O.T.A.U., como el producto de las superficies edificables con carácter lucrativo, sus respectivos coeficientes de edificabilidad y sus respectivos coeficientes de homogeneización, todo ello dividido por la superficie total del área. El aprovechamiento tipo así obtenido se ha minorado aplicándole un coeficiente de localización de 0,95.

Los coeficientes correctores de ponderación entre las distintas tipologías empleados por el Plan General son:

RBLQ 1,0000
RAD 1,0000
VPO 0,8182

El aprovechamiento tipo, AT, así calculado, es 0,61621 uautc/m².ua

$$\underline{\underline{AT = 0,61621 \times 119.850 = 73.852,77 \text{ uautc.}}}$$

El aprovechamiento patrimonializable, AP = AT x 0,90 = 0,55459 uautc/m².ua

$$\underline{\underline{AP = 0.55459 \times 119.850 = 66.467,61 \text{ uautc.}}}$$

El aprovechamiento real, AR, de la UE homogeneizado es:

BLQ1 LIBRE	26.165,67 x 1,558 x 1,0000 = 40.772,11 uautc.
BLQ1 VPO	10.292,51 x 1,664 x 0,8182 = 14.009,56 uautc.
UAD4 LIBRE	14.379,42 x 0,900 x 1,0000 = 12.941,47 uautc.
<u>TOTAL</u>	<u>67.723,14 uautc.</u>

$$\underline{\underline{AR = 67.723,14 \text{ uautc.}}}$$

5.9.- CESIONES GRATUITAS AL AYUNTAMIENTO DE CIUDAD REAL

A) De acuerdo con el artículo 68.2 de la L.O.T.A.U., por remisión del artículo 69.1, la cesión gratuita al Ayuntamiento de Ciudad Real será la superficie de suelo urbanizado con aprovechamiento lucrativo capaz de materializar el diez por ciento del aprovechamiento tipo del área de reparto.

B) Además, de acuerdo con el artículo 68.3, se cederá gratuitamente al Ayuntamiento de Ciudad Real la superficie de suelo con aprovechamiento lucrativo, sin urbanizar, que corresponda a la diferencia, en su caso, entre el aprovechamiento real de la unidad y el aprovechamiento tipo. Esta cesión tendrá carácter provisional y a reserva de liquidación final, cuando el exceso de aprovechamiento deba destinarse a la compensación de propietarios de terrenos afectados por sistemas generales que no deban obtenerse o no se obtengan por expropiación.

C) De acuerdo con el artículo 68.1, se cederá gratuitamente al Ayuntamiento de Ciudad Real los terrenos urbanizados destinados a dotaciones públicas, **viario**, equipamiento y zona verde.

En el caso concreto de UEMIG el aprovechamiento real es inferior al aprovechamiento tipo, por lo tanto al Ayuntamiento de Ciudad Real se cederá la diferencia entre el aprovechamiento real y el patrimonializable, esto es:

$$\underline{\underline{AR - AP = 67.723,14 - 66.467,61 = 1.255,53 \text{ uautc.}}}$$

Las dotaciones públicas de cesión obligatoria se corresponden con los siguientes usos y superficies de suelo:

EQUIPAMIENTO	12.324,45 M2.
ZONA VERDE	18.728,00 M2.
VIARIO	37.959,95 M2.

5.10.- DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS DE LOS TERRENOS

Los propietarios de los terrenos incluidos en la UE tendrán derecho a los terrenos con aprovechamiento lucrativo donde hacer efectivo el 90 % del aprovechamiento tipo, esto es, el aprovechamiento patrimonializable.

No hay propietarios de terrenos exteriores a la unidad que estén destinados a sistemas generales.

Igualmente los propietarios de suelo disponen de los derechos determinados en el artículo 50 de la L.O.T.A.U.

DERECHOS DE TERRENO LUCRATIVO DE CADA PROPIETARIO

Titulares	Superficie m ²	A.P. uautc/m ² ua	% S/ Costo	
			Derechos uautc	urbanización %
	<u>84.111,10</u>	<u>0,55459</u>	<u>46.647,17</u>	<u>70,180</u>
	<u>27.085,00</u>	<u>0,55459</u>	<u>15.021,07</u>	<u>22,599</u>
	<u>6.171,20</u>	<u>0,55459</u>	<u>3.422,49</u>	<u>5,149</u>
	<u>2.482,70</u>	<u>0,55459</u>	<u>1.376,88</u>	<u>2,072</u>
	<u>119.850,00</u>	<u>0,55459</u>	<u>66.467,61</u>	<u>100,00</u>
			<u>1.255,53</u>	<u>0,000</u>
			<u>67.723,14</u>	<u>100,00</u>

En cualquier caso, los propietarios de plantaciones, instalaciones, construcciones u otros derechos existentes en, o sobre, las fincas originarias que sean incompatibles con el planeamiento, de acuerdo con el artículo 93.g) tienen también derecho a ser indemnizados por su valor reglamentariamente tasado.

Ciudad Real, Abril de 2.006