



PROGRAMA DE ACTUACION URBANIZADORA DE UEG-2 Y UEG-3  
CIUDAD REAL

ALTERNATIVA TECNICA :ORDENACION DETALLADA

15/01/02

# **PROGRAMA DE ACTUACION URBANIZADORA DE UEG2 -3. CIUDAD REAL**

## **ALTERNATIVA TECNICA : ORDENACION DETALLADA**

### **INDICE**

- 1.- ANTECEDENTES
- 2.- EL PAU EN LA L.O.T.A.U.
- 3.- LA ADJUDICACION PREFERENTE
- 4.- DETERMINACIONES DEL P.G. DE C. REAL SOBRE UEG2 y 3
- 5.- INFORMACION URBANISTICA
  - 5.1.- SITUACION Y SUPERFICIE
  - 5.2.-GEOLOGIA Y GEOTECNIA
  - 5.3.-TOPOGRAFIA
  - 5.4.- USOS, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS
  - 5.5.-SITUACION DE LA PROPIEDAD DEL SUELO
- 6.- ALTERNATIVA TECNICA
  - 6.1.- DELIMITACION
  - 6.2.-FORMA DE GESTION
  - 6.3.- OBJETIVOS
  - 6.4.-ASUNCION DE LA ORDENACION DETALLADA  
CONTENIDA EN EL P.G
  - 6.5.-ORDENACION Y ZONIFICACION
  - 6.6.-ALINEACIONES Y RASANTES
  - 6.7.- APROVECHAMIENTO DE UEG2-3
  - 6.8.-CESIONES GRATLJITAS AL AYUNTAMIENTO DE  
CIUDAD REAL
  - 6.9.-DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS DE LOS  
TERRENOS

# PROGRAMA DE ACTUACION URBANIZADORA DE UEG2-3. CIUDAD REAL

## ALTERNATIVA TECNICA: ORDENACION DETALLADA

### 1.- ANTECEDENTES

de acuerdo con las facultades que le otorga el artículo 110.5,d) de la L.O.T.A.U. y como propietario del 87,907 % de la superficie de suelo delimitado por UEG2 y 3 del P.G. de Ciudad Real, considera oportuno la presentación al Excmo. Ayuntamiento de Ciudad Real del **P.A.U. de UEG2-3**, compuesto de **ALTERNATIVA TECNICA, PROYECTO DE URBANIZACION, CONVENIO URBANISTICO Y PROPOSICION JURIDICO-ECONOMICA**, para iniciar la tramitación y conseguir la adjudicación preferente, regulada por el artículo 123.2,b) de la L.O.T.A.U.

### 2.- EL PAU 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 **siempre podrá ser inferior al siete por ciento 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 coinpresiva 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 adcritos 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.

Eii 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 Manclia.

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 los dispuesto en la letra b) anterior.

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

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

Cualquier persona que pretenda elaborar una propuesta de Programa de Actuación Urbanizadora podrá ser autor-izada 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 urbarizadora 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.

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

3") 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.

### 3.- 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.

### 4.- DETERMINACIONES DEL P.G. DE CIUDAD REAL SOBRE UEG2 y 3

UEG2-3 es una unidad de ejecución del Área de Reparto G. El P.G. establece las siguientes determinaciones:

Uso dominante	Residencial RBLQ
Tipo de suelo	Urbano
Aprovechamiento Tipo	0,59744
Aprovechamiento Patrimon.	0,53770
Coefficiente de localización	0,95
Tipologías permitidas	BLQ4, VPO, BLQ3, UAD3 y UAD4
Coefficientes de heterogeneización	RBLQ 1,0000
	KAD 1,0000
	VPO 0,8182

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

USO	UEG2	UEG3	UEG2 + UEG3
BLQ1	8.619 m2.	<del>6.047 m2.</del>	<del>14.666 m2.</del> 8.619
BLQ4	19.126 m2.	<del>6.047 m2.</del>	<del>19.126 m2.</del> 25,143
BLQ4(VPO)	11.163 m2.	2.015 m2.	13.178 m2.
EQ	5.150 m2.	-----	5.150 m2.
ZONA VERDE	20.832 m2.	4.395 m2.	25.227 m2.
VIARIO	22.811 m2.	3.725 m2.	26.536 m2.
TOTAL	87.701 m2.	16.182 m2.	103.883 m2.
EDIFIC. MAX.	59.246 m2t.	10.722 m2t.	69.968 m2.t
Nº. MAX. VIVIENDAS	592 viv.	107 viv.	699 viv.

## 5.- INFORMACION URBANTSTICA

### 5.1.- SITUACION Y SUPERFICIE

UEG2-3 se encuentra situada al noroeste de la ciudad, entre la Ronda del Carmen y la segunda Ronda; el Cementerio y la calle Camino de la Guija.

La superficie total de las unidades, después de levantamiento topográfico, asciende a 87.701,00 m2. UEG2, y a 16.182,00 m2. UEG3. Lo que hace una suma total de 103.883,00 m2.

### 5.2.- 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.

### 5.3.- TOPOGRAFLA

La topografía de la unidad es accidentada, presentando dos vertientes, la mitad este vierte a la Ronda del Carmen y la otra mitad hacia la segunda Ronda. Se acompaña plano topográfico de la altimetría con curvas de nivel cada 0,5 m. La mayor cota es la 634 y está situada junto al cementerio, aproximadamente en la zona central de la unidad. La cota menor es 628,26, y está situada en la Ronda del Carmen en la confluencia con la calle Camino de la Guija.

### 5.4.- USOS, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS

Actualmente dentro de la unidad se encuentran las instalaciones de un almacén de materiales de construcción, que se compone de una nave y patio central cerrado.

La calle Camino de la Guija se encuentra parcialmente urbanizada, incluso la banda perteneciente a esta unidad.

No existen otras infraestructuras.

Aparte del almacén de materiales de construcción, el resto del suelo es un erial sin uso agrícola.

### 5.5.- SITUACION DE LA PROPIEDAD DEL SUELO

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

#### UEG2

<u>Propietario</u>	<u>Superficie (m2)</u>	<u>Porcentaje (%)</u>
	83.327,15	95,013
	1.524,00	1,738
	2.849,85	3,249
<b>TOTAL</b>	<b>87.701,00</b>	<b>100,000</b>

#### UEG3

<u>Propietario</u>	<u>Superficie (m2)</u>	<u>Porcentaje (%)</u>
	6.478,60	40,036
	7.313,40	45,195
	2.390,00	14,769
<b>TOTAL</b>	<b>16.182,00</b>	<b>100,000</b>

La superficie total de las dos unidades asciende a 103.883,00 m2.

La superficie exterior a la UE, perteneciente a propietarios de ella, destinada a sistema general de zona verde y viario a lo largo del borde del cementerio, asciende a 12.083,73 m2.

## **6.-ALTERNATIVA TECNICA**

### **6.1.- DELIMITACION**

El Programa de Actuación Urbanizadora abarca dos unidades de actuación, UEG2 y UEG3, de la misma área de reparto ( G ). La delimitación de las dos unidades de actuación no se modifica con respecto a la realizada por el P.G.

UEG2 es una unidad discontinua; el grueso de la actuación está al sur de la futura calle paralela al borde del cementerio y la otra parte se corresponde con el acerado norte de la citada vía, ya que la calzada no está incluida en la unidad; se conipleta la discontinuidad con la embocadura de una calle situada detrás del cementerio.

Se presenta el Programa de Actuación Urbanizadora conjuntamente de UEG2 y UEG3, de acuerdo con lo establecido por el artículo 110.2 de la L.O.T.A.U., por las siguientes razones:

1. La gestión diferida de las dos unidades impediría completar la red viaria y sus conexiones con la Ronda del Carmen, provocando que dos calles quedaran cortadas.
2. La zona edificable de UEG3 forma parte de una misma manzana con el resto del suelo en UEG2, que también quedaría sin completar.
3. La zona verde de la Ronda del Carmen no podría completarse, quedando el hueco del frente de UEG3
4. El Urbanizador Residencial Puerta de Toledo U.T.E. es propietario del 40,036 % de UEG3.

Todas estas razones aconsejan que la gestión urbanística se realice conjuntamente en las dos unidades.

## **6.2.- FORMA DE GESTION**

La forma de gestión será indirecta

## **6.3.- OBJETIVOS**

- A) Colectar 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 Proyecto 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.

#### **6.4.- ASUNCION DE LA ORDENACION DETALLADA CONTENIDA EN EL P.G.**

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.

Se modifican, fundamentalmente, dos aspectos de la ordenación propuesta por el P.G., la situación de las zonas verdes y la inclusión de la tipología de vivienda unifamiliar UAD4.

##### **A.- REORDENACION DE ZONAS VERDES**

El P.G. concentra la zona verde en los dos extremos de las unidades de ejecución, frente a la Ronda del Carmen y al fondo de la unidad, en el límite con UEG1.

El P.A.U. considera beneficioso para la ordenación distanciar lo más posible la zona residencial del cementerio. Para ello propone crear una banda de zona verde al borde de la futura calle que separa el cementerio de la unidad de ejecución, y tratarla con arbolado para tapar en lo posible las vistas al cementerio. De esta forma, la citada calle dispondría a ambos lados de una banda de zona verde, una del sistema local y la otra del sistema general, mejorando sensiblemente sus condiciones.

Mantenemos la zona verde de la Ronda del Carmen, pero con una anchura uniforme de 20,00 m., a modo de zona de protección, semejante a la existente en el resto de las rondas de la ciudad.

En las manzanas destinadas a vivienda unifamiliar proyectamos una franja transversal de uso peatonal y zona verde, con dos objetivos; por un lado, cortar lo que sería una fila excesivamente larga de viviendas adosadas, y por el otro, facilitar un acceso peatonal, interior a la unidad, desde las zonas residenciales hasta el equipamiento público que está situado en el extremo oeste, compartido con UEG1.

En el cruce de la calle Camino de Guija con la calle Santo Tomás de Aquino y con la vía nº 4, que será el que mantenga mayor tráfico rodado de la zona, se proyecta una zona verde para mejorar las condiciones de visibilidad y despejar el cruce de edificios.

La zona verde situada en el fondo oeste de la unidad se mantiene aunque con una superficie menor. Entre todas las zonas verdes propuestas se consigue la misma superficie destinada a este uso propuesta por el P.G.

Con la distribución de zona verde propuesta conseguimos un recorrido peatonal por todo el perímetro de la unidad, salvo por la calle Camino de la Guija, hasta el interior de aquella.

## B.- ZONIFICACION DE TIPOLOGIAS EDIFICATORIAS

Para la zonificación de uso residencial se emplean dos tipologías edificatorias de entre las permitidas por el P.G. para el área de reparto, unifamiliar adosada UAD4 y bloque aislado BLQ1.

Se proyectan cuatro zonas contiguas para uso de vivienda unifamiliar adosada UAD4, diseñándose el viario necesario para acceder a ellas, formando siete filas de viviendas cortadas transversalmente por la franja peatonal y zona verde indicada en el apartado anterior.

Se proyectan dos zonas para tipología de bloque aislado BLQ1, una de ellas destinada a vivienda de protección oficial (VPO), satisfaciendo la cuota de superficie edificable que establece el P.G. para estas unidades de ejecución, y otra destinada a vivienda libre

Con las superficies edificables propuestas y los coeficientes de techo de edificabilidad de cada tipología se agota la edificabilidad establecida por el P.G.

## C.- ESTRUCTURA VIARIA

La estructura viaria mantiene el esquema propuesto por el P.G.

Mantenemos el cruce con la calle Santo Tomás de Aquino proyectado en el P.G., y se incorporan, como se ha indicado anteriormente, dos nuevas calles, de 10,00 m de perfil transversal, para acceder a los grupos de viviendas unifamiliares. El esquema viario se completa con tres calles más, todas ellas de 20,00 m. de perfil transversal, dos perpendiculares a la calle Camino de la Guija, y otra, ortogonal a las anteriores, que desemboca en la Ronda del Carmen frente a la calle Julio Melgar.

En cualquier caso, la superficie destinada a zona verde es idéntica a la propuesta por el P.G.

El techo de edificabilidad proyectado es el mismo que establece el P.G.

La superficie destinada a equipamiento es idéntica a la delimitada por el P.G.

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

Zonas	Alternativa Técnica	Ficha P.G.(ueg2+3)
BLQ1	17.052,56	8.619,00
BLQ4	0,00	25.173,00
BLQ4 VPO	0,00	13.178,00
BLQ1 VPO	7.966,90	0,00
UAD4	21.192,50	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>46.211,96</b>	<b>46.970,00</b>
EQ	5.150,00	5.150,00
ZONA VERDE	25.227,00	25.227,00
VIARIO	27.294,04	26.536,00
<b>TOTAL</b>	<b>103.883,00</b>	<b>103.883,00</b>

Los techos de edificabilidad de la Alternativa Técnica y del P.G., son los siguientes:

### PLAN GENERAL DE ORDENACION

Tipología	C. Techo	Superficie	Techo de edificabilidad
BLQ1	2,20	8.619,00	18.961,50
BLQ4	1,33	25.173,00	33.480,09
BLQ4 VPO	1,33	13.178,00	17.527,18
<b>TOTAL</b>			<b>69.969,07</b>

### ALTERNATIVA TECNICA

Tipología	C. Techo	Superficie	Techo de edificabilidad
BLQ1	1,832	17.052,56	31.249,37
BLQ1 VPO	2,20	7.966,90	17.527,18
UAD4	1,00	21.192,50	21.192,50
<b>TOTAL</b>			<b>69.969,05</b>

### 6.5.- ORDENACION Y ZONIFICACION

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

#### MANZANA 1.- 831.10 M2.

USO,	ZONA VERDE
SUPERFICIE	831,10
C. EDIF.	0,00
TECHO DE EDIF.	0,00

#### MANZANA 2.- 16.445,54 M2.

USO	EQ	ZONA VERDE	UAD4
SUPERFICIE	5.150,00	8.034,04	3.261,50
C. EDIF.	1,40	0,00	1,00
TECHO DE EDIF.	7.210,00	0,00	3.261,50

### **MANZANA 3.- 8.122,79 M2.**

USO	ZONA VERDE	UAD4
SUPERFICIE	1.599,79	6.523,00
C EDIF.	0,00	1,00
TECHO DE EDIF.	0,00	6.523,00

### **MANZANA 4.- 8.108.07 M2.**

USO	ZONA VERDE	UAD4
SUPERFICIE	1.585,07	6.523,00
C. EDIF.	0.00	1.00
TECHO DE EDIF.	0,00	6 523,00

### **MANZANA 5.- 6.452.09 M2.**

USO	ZONA VERDE	UAD4
SUPERFICIE	1.567,09	4.885.00
C. EDIF.	0,00	1,00
TECHO DE EDIF.	0,00	4.885,00

### **MANZANA 6.- 25.976.27 M2.**

USO	ZONA VERDE	BLQ1
SUPERFICIE	8 923,71	17 052,56
C EDIF	0,00	1,832
TECHO DE EDIF	0,00	31.249,37

### **MANZANA 7.- 10.653,10 M2.**

USO	ZONA VERDE	BLQ1VPO
SUPERFICIE	2.686,20	7.966,90
C. EDIF.	0,00	2,20
TECHO DE EDIF.	0,00	17.527,18

El resto de los parámetros y condiciones particulares de cada tipología edificatoria y uso serán los establecidos por el P.G., con carácter general, para cada una de ellos.

## **6.6.- 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.

### **Perfiles transversales del viario**

Dos calles, vías n°. 2 y 3, de 10,00 m. de ancho, con aceras de 1,5 in., y calzada de 7,00 m. de ancho.

Tres calles, vías n°. 4, 5 y 6, de 20,00 m. de ancho, con aceras de 3,00 m., aparcamiento en cordón de 2,00 m. en un lado, y en batería de 4,50 m. en el otro; calzadas de 7,50 m.

La vía n°. 1. de 20,00 m. de ancho, con aceras de 2,00 y 4,00 m. de ancho; aparcamiento en cordón de 2,00 m. en un lado. y en batería de 4.50 m. de ancho en el otro: y calzada de 7,50 m. de ancho.

La calle Camino de la Guija, vía n°. 7, de 20,00 m. De ancho, con aceras de 3,00 m. de ancho; aparcamiento en cordón de 2,00 m. en un lado. y en batería de 4,50 m. de ancho en el otro; y calzada de 7,50 m. de ancho.

### **Rasantes**

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 donde varía la pendiente.

### **6.7.- APROVECHAMIENTOS DE UEG2-3**

En la ficha del area de reparto G, donde está incluida la UEG2-3, 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 cociente entre el producto de las superficies edificables con carácter lucrativo por sus coeficientes de edificabilidad y por sus coeficientes de homogeneización, y la superficie total del area. 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 son:

RBLQ	1,0000
RAD	1,0000
O	0,8182

El aprovechamiento tipo, AT, así calculado, es 0,59744 uautc/m<sup>2</sup>.ua

$$\mathbf{AT = 103.883 \times 0,59744 = 62.063,859 \text{ uautc.}}$$

El aprovechamiento patrimonializable, AP, AT x 0,90, es 0,53770 uautc/m<sup>2</sup>.ua

$$\mathbf{AP = 103.883 \times 0,53770 = 55.857,889 \text{ uautc.}}$$

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

BLQ1	17.052,56 x 1,832 x 1,0000 = 31.249,37 uautc.
BLQI VPO	7.966,90 x 2,200 x 0,8182 = 14.340,74 uautc.

UAD4	$21.192,50 \times 1,000 \times 1,0000 = 21.192,50$ uautc.
<b>TOTAL</b>	<u>66.782,61</u> uautc.

$$\underline{\text{AR} = 66.782,61 \text{ iiiaitc.}}$$

### **6.8.- 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.

En este caso se cederá suelo lucrativo urbanizado capaz de materializar AT - AP

$$\underline{62.063,859 \text{ uaiitc} - 55.857,889 \text{ iiiaitc} = 6.205,97 \text{ iiiaitc}}$$

B) Además, de acuerdo con el artículo 65.3, 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.

En este caso se cederá provisionalmente el suelo capaz de materializar AR - AT

$$\underline{66.782,61 \text{ uautc} - 62.063,859 \text{ uaiitc} = 4.718,751 \text{ iiiaitc}}$$

C) De acuerdo con el artículo 65.1, se cederá gratuitamente al Ayuntamiento de Ciudad Real los terrenos urbanizados destinados a dotaciones públicas.

En este caso se cederá, el suelo destinado a equipamiento, toda la zona verde y todo el viario interior proyectado.

<b>EQUIPAMIENTO</b>	<b>5.150,00 M2.</b>
<b>ZONA VERDE</b>	<b>25.227,00 M2.</b>
<b>VIARIO</b>	<b>27.294,04 M2.</b>

## 6.9.- 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.

Así mismo, los propietarios de los terrenos exteriores de la unidad afectados por sistemas generales tendrán derecho a ser compensados con el exceso de aprovechamiento, en su caso, de la UE, por aplicación del aprovechamiento patrimonializable sobre la superficie de éstos terrenos.

Igualmente tienen la posibilidad del ejercicio de los derechos determinados en el artículo 50 de la L.O.T.A.U.

### DERECHOS DE TERRENO LUCRATIVO DE CADA PROPIETARIO

Titulares	Superficie m2	A.P. uautc/m2ua	% S/ Costo	
			Derechos urbanización uautc	%
	89.805,75	0,5377	48.288,552	79,72
	7.313,40	0,5377	3.932,415	6,49
	3.914,00	0,5377	2.104,558	3,47
	2.849,85	0,5377	1.532,364	2,53
	<b>103.883,00</b>	<b>0,5377</b>	<b>55,857,889</b>	<b>92,21</b>
			4.718,751	7,79
			<b>60.576,640</b>	<b>100,00</b>
			6.205,970	0,00
<b>TOTAL</b>			<b>66.782,610</b>	

### DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS DE SUELO DESTINADOS A SISTEMAS GENERALES EXTERIORES A LA UE

PROPIETARIO	S. EXTERIOR S.G. m2	A.P. uautc/m2ua	DERECHOS
			uautc
	11.398,64	0,5377	6.129,05
	56-87	0,5377	30,58
<b>TOTAL</b>			<b>6.159,63</b>

En cualquier caso, los propietarios de plantaciones, instalaciones y construcciones existentes en las fincas originarias que sean incompatibles con el planeamiento, de

acuerdo con el artículo 93.9) tienen también derecho a ser indemnizados por su valor, que se tasaré reglamentariamente por parte de Perito Tasador.

Ciudad Real, Junio de 2.001