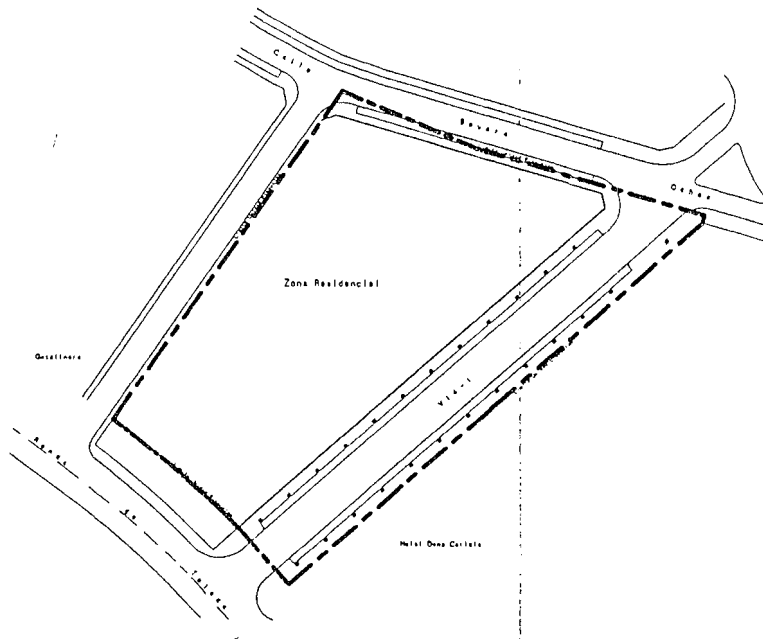


PROGRAMA DE ACTUACION URBANIZADORA DE U.E.P.A.U.T.

ALTERNATIVA TECNICA ORDENACION DETALLADA



SITUACION: ZONA DE ACTUACION DE LA U.E.P.A.U.T.

PROGRAMA DE ACTUACION URBANIZADORA DE UEPAUT ALTERNATIVA TECNICA

INDICE

1	ANTECEDENTES	pag.1
2	EL P.A.U. EN LA LOTAU	pag.2
3	LA ADJUDICACION PREFERENTE	pag.6
4	DETERMINACIONES DEL P.G.	pag.6
5	INFORMACION URBANISTICA	pag.7
	5.1 Situación y superficie	pag.7
	5.2 Geología y geotecnia	pag.7
	5.3 Topografía	pag.8
	5.4 Usos, edificaciones e infraestructuras	pag.8
	5.5 Situación de la propiedad del suelo	pag.8
6	ALTERNATIVA TECNICA.....	pag.9
	6.1 Delimitación	pag.9
	6.2 Forma de gestión	pag.9
	6.3 Objetivos	pag.9
	6.4 Asunción ordenación detallada	pag.10
	6.5 Ordenación y zonificación	pag.10
	6.6 Alineaciones y rasantes	pag.11
	6.7 Aprovechamientos de UEPAUT	pag.11
	6.8 Cesiones gratuitas Ayto. Ciudad Real	pag.12
	6.9 Derechos de los propietarios	pag.13

PROGRAMA DE ACTUACION URBANIZADORA DE UEPAUT. 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 98,769 % de la superficie de suelo delimitado por UE-PAUT del P.G. de Ciudad Real, considera oportuno la presentación al Excmo. Ayuntamiento de Ciudad Real del **P.A.U. de UE-PAUT**, 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.

Para ello encarga la redacción del proyecto a Rafael Humbert, S.L.U., sociedad registrada en el C.O.A.C-LM. con el nº. S-185.

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 **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 descripción 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) Estipulación 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 haya de adjudicarse en la valoración de éstos como su calificación y modo de adquisición.

5) Podrá 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 contribuir 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.

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 parcelación, 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 UEPAUT

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

Uso dominante	Residencial RBLQ
Tipo de suelo	Urbano
Aprovechamiento Tipo	1,34580

Aprovechamiento Patrimon.	1,21392
Coefficiente de localización	0,95
Tipologías permitidas	BLQ1 y MC2
Coefficientes homogeneización	RBLQ 1,0000
	R 0,9091

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

BLQ1	6.523 m2.
VIARIO	3.044 m2.
TOTAL	9.567 m2.

EDIFICABILIDAD MAXIMA	14.351 m2t.
Nº. MAXIMO VIVIENDAS	144 viv.

5.- INFORMACION URBANISTICA

5.1.- SITUACION Y SUPERFICIE

UEPAUT se encuentra situada al noroeste de la ciudad, entre la Ronda de Toledo y la calle Severo Ochoa. Linda al sureste con el Hotel Doña Carlota.

La superficie total de la unidad asciende a 9.567 m2.

5.2.- GEOLOGIA Y GEOTECNIA

La composición del terreno, al utilizarse en la actualidad como concesionario de coches y aparcamiento, se corresponde con una primera capa de tierra apisonada 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.- TOPOGRAFIA

La topografía de la unidad es muy suave; existen pequeñas ondulaciones del terreno. Se acompaña plano topográfico de la altimetría de la Ronda de Toledo y la calle Severo Ochoa.

5.4.- USOS, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS

Actualmente dentro de la unidad están las instalaciones de un concesionario de coches, compuesta de una nave y zonas de aparcamiento y exposición.

Junto a la calle Severo Ochoa hay un transformador de energía eléctrica.

5.5.- SITUACION DE LA PROPIEDAD DEL SUELO

En el interior de la UE solo hay un propietario, Residencial Universidad 2002, S.L. Se adjunta fotocopia de la nota simple del Registro de la Propiedad y certificado catastral.

La superficie total de la UE asciende a 9.567 m².

La superficie catastral asciende a 9.911 m². La diferencia con la superficie anterior, 344 m²., corresponde a suelo exterior a la UE situado en el sistema general de zona verde paralelo a la Ronda de Toledo.

6.-ALTERNATIVA TECNICA

6.1.- DELIMITACION

Se mantiene la misma delimitación establecida por el P.G. refrendada por plano facilitado por la Gerencia de Urbanismo. Abarca una sola UE, la denominada PAUT

6.2.- FORMA DE GESTION

La forma de gestión será indirecta

6.3.- 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 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 asume integralmente la ordenación detallada contenida en el P.G. de Ciudad Real, como se refleja en el plano de ordenación.

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

<u>Zonas</u>	<u>Alternativa Técnica</u>	<u>Ficha P.G.</u>
BLQ1	6.523,00	6523,00
Viario	3.044,00	3.044,00
TOTAL	9.567,00	9.567,00

El P.G. no delimita, en el interior de la unidad, suelo destinado a zona verde o equipamiento. Entre el borde de la Unidad y el acerado de la Ronda de Toledo el P.G. establece una banda de zona verde del sistema general. Desde el eje de la Ronda, el P.G., fija en 18,00 in. la distancia hasta el límite de la unidad, que es paralelo al citado eje.

6.5.- ORDENACION Y ZONIFICACION

El P.G. para la UEPAUT establece, entre el límite de la unidad y el viario proyectado, una zona edificable con uso residencial y tipología edificatoria BLQ1., que respeta la Alternativa Técnica.

La superficie total asciende a 6.523,00 in². El coeficiente de edificabilidad otorgado por el P.G. asciende a 14.351 m²t., por lo que el coeficiente de edificabilidad máximo será 2,20 m²t/m²s.

El número máximo de plantas será B+4.

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 y rasantes del viario.

Perfiles transversales del viario

Una calle entre la Ronda de Toledo y Severo Ochoa de 20 m de ancho, compuesta por aceras de 3,00 m de ancho y sendas baldas de aparcamiento de 2,00 m. La calzada tiene una anchura de 10,00 m.

La calle Severo Ochoa de 15,00 m de ancho, está afectada solo en el margen de la ciudad. Dispondrá de una acera de 2,00 m y una banda de aparcamiento de 2,00 m.

Rasantes

En el planio citado se establecen las rasantes del viario de acuerdo con los perfiles longitudinales propuestos.

La calle principal se proyecta con dos tramos de pendiente opuesta con 0,50 % en cada uno.

La parte de Severo Ochoa perteneciente a esta ciudad mantiene la pendiente del resto de la calle.

6.7.- APROVECHAMIENTOS DE UEPAUT

En la ficha del área de reparto P, donde está incluida la LTEPAUT, 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 su coeficiente de edificabilidad y por su coeficiente corrector de ponderación, y 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 son:

RBLQ	1,0000
R	0,9091

En la unidad solo se utiliza la tipología RBLQ.

El aprovechamiento tipo AT es 1,34880 uautc/m².ua

$$\underline{\mathbf{AT = 9.567,00 \times 1,34880 = 12.903,97 \text{ uautc.}}}$$

El aprovechamiento patrimonializable AP es 1,21392 uautc/m².ua

$$\underline{\mathbf{AP = 9.567,00 \times 1,21392 = 11.613,57 \text{ uautc.}}}$$

El aprovechamiento real AR de la UEPGALL homogeneizado es:

$$\text{BLQ1} \quad 6.523,00 \times 2,20 \times 1,0000 = 14.354,00 \text{ uautc}$$

$$\underline{\mathbf{AR = 14.351,00 \times 0,95 = 13.633,45 \text{ uautc.}}}$$

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 **AS - AP**

$$\underline{\mathbf{12.903,97 \text{ uautc} - 11.613,57 \text{ uautc} = 1.290,40 \text{ uautc}}}$$

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.

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

$$\underline{13.633,45 \text{ uautc} - 12.903,97 \text{ uautc} = 729,48 \text{ uautc}}$$

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

En este caso se cederá la nueva calle y la ampliación de Severo Ochoa.

Todo el Viario 3.044,00 m2.

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

PROPIETARIO	SUPERFICIE m2	A.P. uautc/m2ua	DERECHOS uautc
	9.567,00	1,21392	11.613,57

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

PROPIETARIO	S. EXTERIOR S.G. A.P.		DERECHOS
	m ²	uautc/m ² ua	uautc
	344,00	1,21392	417,59

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.g) deben ser indemnizados por su valor, que se tasar  reglamentariamente por parte de perito tasador.

Ciudad Real, Noviembre de 2.000