

**PROGRAMA DE ACTUACION URBANIZADORA UEAVE
CIUDAD REAL**

ALTERNATIVA TECNICA:ORDENACION DETALLADA

AGENTE URBANIZADOR:

PROGRAMA DE ACTUACION URBANIZADORA DE UEAVE. 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 SÓBRE 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 GRATUITAS AL AYUNTAMIENTO DE
CIUDAD REAL**
 - 6.9.- DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS DE LOS
TERRENOS**



AREA: AVE	Uso Dominante: Residencial RBLQ	Tipo Suelo: URBANO
------------------	--	---------------------------

Descripción

Area continua de uso residencial y tipología residencial bloque aislado formada por terrenos junto al trazado del AVE, al norte de la zona universitaria.

Datos

Superficie del Area	: 66.938 m2	Aprov. Tipo:	0,57578
Superf. edificable	: 42.457 m2 t	Aprov. Patrimonial:	0,51820
Aprov. Urbanistico Lucrativo	: 40.570 uautc	Tipolog. permitidas	
Total Cesiones	: 31.557 m2	BLQ2	VPO
Total Dotaciones existentes	: m2	BLQ3	BLQ4
Total Viales existentes	: m2	UAD3	UAD4
Coefficiente de localización	: 0,95		

Coefficientes de homogenización

USOS DOMINANTES	R	RBLQ	RAD	RAIS	VPO	CV	C	CGS	I	AE	EQP	LUDP
R												
RBLQ		1,0000										
RAD			1,0000									
RAIS				1,0000								
VPO					0,8182							
CV						1,0000						
C							1,0000					
CGS								1,0000				
I									1,0000			
AE										1,0000		
EQP											1,0000	
LUDP												1,0000

Resid. manzana cerrada	R	Resid. Aislada	RAIS	Comercial/Oficinas	C	Almacén/Exposicion	AE
Resid. Bloque aislado	RBLQ	Residencial VPO	VPO	Comercial (grandes s.)	CGS	Dotacional privado	EQP
Resid. viv. unif. adosada	RAD	Complem. a la viv.	CV	Industrial	I	Libre de Uso y Dominio Privado	LUDP

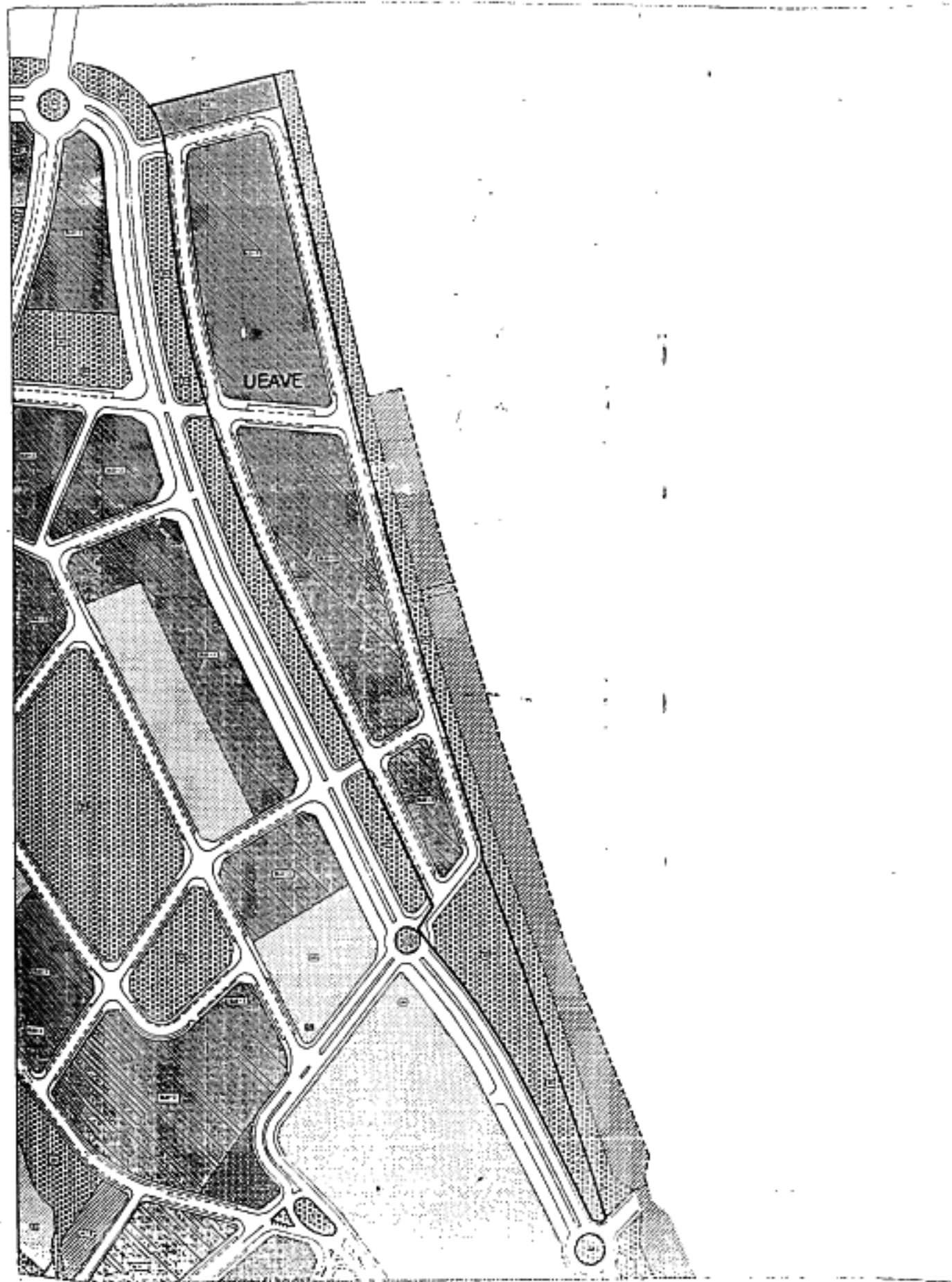
UNIDADES DE EJECUCION

UEAVE	Junto al trazado del AVE
-------	--------------------------

Observaciones

Area sin consolidar. A ejecutar "ex novo".

En el ámbito de la delimitación gráfica del área, se consideran adscritos a la misma. Quedan, no obstante excluidos los aprovechamientos en el ámbito de la delimitación gráfica del área, quedan excluidos de la misma a efectos de cálculo de si mismos un área de reparto independiente



UNIDAD DE EJECUCIÓN: UEAVE

Tipo Suelo: urbano

Descripción

Unidad de ejecución que ocupa la totalidad del área AVE, junto al trazado ferroviario al norte de la zona universitaria

PARAMETROS DE ORDENACION

TIPOLOGIA	SUPERFICIE SUELO (m ²)	USO CARACTER.	EDIFIC. MAX. m ²	Nº MAX. VIVIENDAS
BLQ2	35.381 m ²	RBLQ	42.457 m ²	
Zona Verde	9.099 m ²			
Viarío	22.458 m ²			
	66.938 m ²			425 VIV

SUELOS DE CESION

Espacios Libres	9.099 m ²
Equipamiento	
Viano	22.458 m ²
Infraestructuras	
RESERVAS PARA DOTACIONES PÚBLICAS	31.557 m ²
PARCELAS LUCRATIVAS	-
TOTAL CESIONES	31.557 m ²

REPARTO DEL APROVECHAMIENTO

ÁREA DE REPARTO AVE	Aprovecham. Tipo 0,57578	Aprovech. Patrimonializable 0,51820
---------------------	--------------------------	-------------------------------------

CONDICIONES DE EJECUCION Y GESTION

SISTEMA DE ACTUACION COMPENSACION	INICIATIVA PRIVADA	PROGRAMACION 1er CUATRIENIO
-----------------------------------	--------------------	-----------------------------

ACTOS DE DESARROLLO DE LA UE

DE ORDENACION:	ESTUDIO DE DETALLE PROY. DE URBANIZACION
DE REPARTO:	PROY. DE COMPENSACION
DE URBANIZACION:	OBRAS
DE EDIFICACION:	PROY. EDIFIC./LICENCIA

DERECHOS QUE SE ADQUIEREN

AL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO
A EDIFICAR

PLAZOS

(desde entrada en vigor del Plan General)	
3 AÑOS	(APROBACION)
4 AÑOS	(INSCRIPCIÓN)
5 AÑOS	(RECEPCIÓN PROVIS.)
6 AÑOS	(SOLICITUD DE LICENCIA)

Observaciones

Esta unidad tiene como objeto la ordenación de esta zona de la ciudad ampliando el suelo urbano consolidado y completando el espacio entre el FFCC y el área N4

PROGRAMA DE ACTUACION URBANIZADORA DE WEAVE. 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 25,592 % de la superficie de suelo delimitado por UEAVE en el Plan General de Ciudad Real, considera oportuno la presentación al Excmo. Ayuntamiento de Ciudad Real del **P.A.U. de UEAVE**, compuesto de **ALTERNATIVA TECNICA (ORDENACION DETALLADA Y ANTEPROYECTO DE URBANIZACION)**, **CONVENIO URBANISTICO Y PROPOSICION JURIDICO-ECONOMICA**, solicitando la adjudicación de la unidad por gestión indirecta como **AGENTE URBANIZADOR**.

Para ello encarga la redacción del proyecto

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 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.

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 se 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 UEAVE

UEAVE es una unidad de ejecución del **Area** de Reparto AVE. El P.G. establece las siguientes determinaciones:

Uso dominante	Residencial RBLQ
Tipo de suelo	Urbano
Aprovechamiento Tipo	0,60255 ✓
Aprovechamiento Patrimon.	0,54230 ✓
Coefficiente de localización	0,95
Tipologías permitidas	BLQ2, VPO, BLQ3, BLQ4, UAD3 y UAD4
Coefficientes homogeneización	RBLQ 1,0000
	RAD 1,0000
	VPO 0,8182

Observaciones: Area sin consolidar. A ejecutar "ex novo"

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

TIPOLOGIA	SUPERFICE SUELO (m2)	USO	EDIFIC. MAX. (m2t)
BLQ2	35.381 m2.	RBLQ	42.457
ZONA VERDE	9.099 m2.		
VIARIO	22.458 m2.		
TOTAL	66.938 m2		42.457. /

Nº. MAX. VIVIENDAS 425 viviendas /

5.- INFORMACION URBANISTICA

5.1.- SITUACION Y SUPERFICIE

UEAVE se encuentra situada al nor-este de la ciudad, entre la Avenida de los Descubrimientos, el tendido del AVE, la Universidad de **Castilla** La Mancha, y el límite del suelo urbano.

La **superficie** total de la unidad, después de levantamiento **topográfico**, asciende a 66.938 m2., coincidiendo con la superficie que figura en el Plan General.

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.- TOPOGRAFIA

La topografía de la unidad es accidentada, presentando dos vertientes, una hacia el norte y la otra al sur. En la zona central, junto a la Avenida de los Descubrimientos tenemos la mayor cota de altitud. El desnivel entre el extremo norte y sur asciende a 2 metros, Cotas relativa 28 a 26. En la zona central asciende cota 34. Se acompaña plano topográfico de la altimetría con curvas de nivel cada 0,5 m.

5.4.- USOS, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS

Infraestructuras

Atraviesan la unidad dos líneas eléctricas aéreas de 15 y 45 Kw, que deberán ser enterradas.

Una línea de telefonía aérea, que deberá ser sustituida por una red subterránea.

Edificaciones e instalaciones privadas

No existen otras **infraestructuras** apreciables inicialmente.

5.5.- SITUACION DE LA PROPIEDAD DEL SUELO

En el interior de **UEAVE** hay ocho parcelas catastrales y siete propietarios.

 es propietario de la parcela 8, que equivale al 44,087 % de la superficie de la unidad.

 es propietario de las parcelas 1 y 6, que equivale al 25,592 % de la unidad. El resto de propietarios disponen de porcentajes de suelo inferior al 11,00 % de la superficie de la unidad.

De acuerdo con la información obtenida, la parcela **nº 7** es propiedad al 50% de los

Se han detectado errores en las referencias catastrales de las parcelas hasta el punto que Catastro está revisando la cuestión.

De acuerdo con el Registro de Caminos Públicos, no hay ningún camino público en **UEAVE**.

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

Propietario	Nº Parcela	Referencia Catastral	Finca Registral	Superficie UEAVE	Porcentaje %	Superficie Exterior S.G.
	1	02750.06	9.369	11.423.60	17.066	2.107.00
	2	02750.01	S/R	3.513.00	5.248	459.00
ín	3	02750.02	53.591	3.533.00	5.278	282.00
	4	02750.03	30.033	7.242.50	10.820	589.00

5	02750.04	48.140	4.066.30	6,075	397.00
6	02750.05	16.722	5.707.00	8526	276.00

7	04710.01	27.925-6	1.941.40	2,900	1.328.00
8	04710.02	S/R	29.511.20	44.087	6.139.00

TOTALES			66.938,00	100,000	11.577,00
----------------	--	--	------------------	----------------	------------------

La superficie total de la unidad asciende a **66.938,00 m2**.

La superficie exterior a la unidad, pero incluida en el **Area** de Reparto AVE, destinada a sistema general de zona verde a lo largo del borde del tendido del AVE, asciende a 11.577 m2.

RELACION DE PROPIETARIOS ACTUALES Y DOMICILIOS CATASTRALES

6.-ALTERNATIVA TECNICA

6.1.- DELIMITACION

El Programa de Actuación Urbanizadora abarca la totalidad de la unidad de actuación **UEAVE**, del área de reparto AVE. La delimitación de la unidad de actuación es idéntica a la que figura en el Plan General.

UEAVE es una unidad continua.

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 Anteproyecto de Urbanización adjunto, con sujeción a plazos **pormenorizados**.

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.

H) Completar la urbanización del sistema general **viario**, Avenida de los Descubrimientos, y del sistema general zona verde paralelo, con la solución que se incluye en la propuesta de Convenio Urbanístico.

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

La alternativa técnica presentada respeta totalmente la ordenación propuesta por el Plan General de Ciudad Real; mantiene el trazado **viario** y la morfología de las manzanas edificables y zona verde.

A.- ZONIFICACION DE TIPOLOGIAS EDIFICATORIAS

El área de reparto AVE, permite las siguientes **tipologías** edificatorias:

BLQ2, VPO, BLQ3 y BLQ4 como bloque aislado
UAD3 y UAD4, como unifamiliar adosada.

Los parámetros de la ficha de la unidad, tipología edificatoria, edificabilidad y número de viviendas, se han realizado exclusivamente con **BLQ2**.

Después de analizar las edificaciones existentes dentro del ámbito de la unidad, así como su estado de conservación, nos encontramos que, sobre la parcela aportada nº 2, situada en la Manzana 2 de la ordenación, hay una vivienda **unifamiliar** de cierto porte con piscina y jardín, totalmente en uso. Consideramos que perjudicaría los intereses de su propietario mantener la tipología BLQ2 en esta Manzana, ya que la convertiríamos en una vivienda incompatible con el planeamiento, y procedería su indemnización y demolición, con lo que además, aumentarían, creemos que **injustificadamente**, los costos de urbanización.

En el entorno próximo, no se pueden construir viviendas unifamiliares, y consideramos que, desde el punto de vista comercial del producto inmobiliario, sería interesante disponer de la citada manzana para la construcción de viviendas **unifamiliares**.

Por todo **ello**, proponemos destinar la Manzana 2 a la tipología vivienda **unifamiliar**. **UAD3**, y el resto de las manzanas **edificables**, Manzana 1, 3 y 4 a tipología bloque aislado **BLQ4**, de forma que agotamos el techo de edificabilidad otorgado por el Plan General.

	Superficie m2	Tipología	Coef. Edif. m2t/m2s	Techo edif. m2t.	
Manzana 2	15.502,50	UAD3	1,033 —	16.018,60	+6.041,08
Manzana 1	2.418,75	BLQ4	1,33	3.216,94	
Manzana 3	14.521,75	BLQ4	1,33	19.313,92	
Manzana 4	2.938,00	BLO4	1,33 —	3.907,54	
Total	35.381,00			42.457,00	42.452,49

Obtenemos las siguientes ventajas:

1.- Podemos mantener la vivienda existente en la parcela aportada nº 2, con el consiguiente ahorro en los costos de urbanización al no tener que indemnizar a su propietario con el valor de la instalación.

Bien es cierto, que la citada vivienda no esta adosada a los linderos laterales, como exige la tipología UAD, pero es un problema menor que consideramos puede resolverse facilmente, adosando un cuerpo de edificación o elemento estructural entre la edificación actual y el lindero lateral, una vez reparcelado.

La reparcelación de esta finca, si fuera necesario, se resolvería económicamente.

2.- Aportamos un producto inmobiliario, vivienda unifamiliar, escaso en la zona y con interesante demanda.

3.- Con la tipología BLQ4 obtenemos una mejora en los conjuntos residenciales ya que ocupamos menos espacio en planta, ($1,20 / 3$ plantas = $0,40$ contra $1,33 / 5$ plantas = $0,26$), obteniendo mayor espacio libre privado. Además los costos de construcción son proporcionalmente menores levantando 5 plantas que con 3 plantas.

B.- ESTRUCTURA VIARIA

La estructura **viaria** mantiene la ordenación, trazado y perfiles transversales propuestos por el Plan General.

Las calles A, C, D, E y F tendrán un perfil transversal de **15,00** m de ancho, compuesto por dos aceras de **2,00** m; sendas bandas de aparcamiento en cordón de **2,00** m; y una calzada de **7,00** m.

La calle B tendrá un perfil transversal de **20,00** m de ancho, compuesto por dos aceras de **3,00** m de ancho; una banda de aparcamiento en batería de **4,50** m y otra en cordón de **2,00** m; y una calzada de **7,50** m de ancho.

C.- ZONA VERDE

La zona verde de la unidad es idéntica a la propuesta por el Plan General, tanto en **superficie** como en morfología.

D.- COMPARATIVO ENTRE ORDENACION DETALLADA Y FICHA DEL PLAN GENERAL

Las superficies resultantes de cada uno de los usos en referencia con la ficha de UEAVE del Plan General son las siguientes:

<u>Zonas</u>	<u>Alternativa Técnica</u>	<u>Ficha P.G .</u>
UAD3	15.502,50	0,00
BLQ4	19.878,50	0,00
BLQ2	0,00	35.381,00
TOTAL	35.381,00	35.381,00
ZONA VERDE	9.099,00	9.099,00
VIARIO	22.458,00	22.458,00
TOTAL	66.938,00	66.938,00

Los techos de edificabilidad de la Alternativa Técnica y de UEAVE de acuerdo con el Plan General, son los siguientes:

PLAN GENERAL DE ORDENACION

Tipología	C. Techo m2t/m2s	Superficie m2s	Techo de edificabilidad m2t
BLQ2	1,20	35.381,00	42.457,00
TOTAL			42.457,00

ALTERNATIVA TECNICA

Tipología	C. Techo m2t/m2s	Superficie m2s	Techo de edificabilidad m2t
UAD3	1,033	15.502,50	16.018,60
BLQ4	1,33	19.878,50	26.438,40
TOTAL			42.457,00

ok!
 16.014'08
 26.438'40
 42.452'48
¡ojo!
 en bs
 de ordena

6.5.- ORDENACION Y ZONIFICACION

La ordenación distribuye la unidad de actuación en 5 manzanas, a saber:

MANZANA 1

USO	Residencial BLQ4
SUPERFICIE	2.418,75 m2s
C. TECHO	1,33 m2t/m2s
TECHO DE EDIFICABILIDAD	3.216,94 m2t

MANZANA 2

USO	Residencial UAD3
SUPERFICIE	15.502,50 m2s
C. TECHO	1,033 m2t/m2s
TECHO DE EDIFICABILIDAD	16.018,60 m2t

ok!
 16.014'08

MANZANA 3

USO	Residencial BLQ4
SUPERFICIE	14.521,75 m ² s
C. TECHO	1,33 m ² t/m ² s
TECHO DE EDIFICABILIDAD	19.313,92 m ² t

MANZANA 4

USO	Residencial BLQ4
SUPERFICIE	2.938,00 m ² s
C. TECHO	1,33 m ² t/m ² s
TECHO DE EDIFICABILIDAD	3.907,54 m ² t

MANZANA 5

USO	Zona verde
SUPERFICIE	9.099,00 m ² s
C. TECHO	0,00 m ² t/m ² s
TECHO DE EDIFICABILIDAD	0,00 m ² t

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.

Como UEAVE limita con el trazado del **AVE** incluimos **un** anejo con las **siguientes** disposiciones sobre el **uso** y **afecciones** del Sistema Ferroviario, facilitado por la **Dirección** de Patrimonio y Urbanismo de **RENFE** :

- 1.- Ordenanzas **Reguladoras** del Sistema Ferroviario
- 2.- Normas **Urbanísticas Reguladoras** del Sistema General Ferroviario
- 3.- Cuadro **Resumen** de las Disposiciones Relativas a Policía de **Ferrocarriles** del **Reglamento** de la Ley de **Ordenación** de los Transportes Terrestres.

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

Las calles A, C, D,E y F tendrán un perfil transversal de **15,00** m de ancho, compuesto por dos aceras de 2,00 m; sendas bandas de aparcamiento en cordón de **2,00** m; y una calzada de **7,00** m.

La calle B tendrá un perfil transversal de 20,00 m de ancho, compuesto por dos aceras de 3,00 m de ancho; una banda de aparcamiento en batería de 4,50 m y otra en cordón de 2,00 m; y una 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. La pendiente longitudinal mínima será igual o superior a 0,50 %.

6.7.- APROVECHAMIENTOS DE UEAVE

En la ficha del área de reparto AVE, donde está incluida la UEAVE 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 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
 RAD 1,0000
 VPO 0,8182

El aprovechamiento tipo, AT, así calculado, es 0,60255 uautc/m2.ua

AT = 66.938 x 0,60255 = 40.333,49 uautc.

El aprovechamiento patrimonializable, AP, AT x 0,90, es ~~0,54230~~ ^{0,54230} uautc/m2.ua

AP = 66.938 x 0,54230 = 36.300,48 uautc.

El aprovechamiento real, AR, de la UE hornogeneizado es: el mismo con la zonificación de la ficha de la unidad que con la zonificación propuesta, ya que el coeficiente de homogeneización es el mismo para RBLQ que para RAD.

BLQ4	19.878,50 x 1,330 x 1,0000 = 26.438,40 uautc.
UAD3	15.502,50 x 1,033 x 1,0000 = 16.018,60 uautc.
TOTAL	42.457,00 uautc.

Handwritten notes:
 26.438,40
 16.018,60
 42.457,00 < 42,457

AR = 42.457.00 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 AT - AP

40.333,49 uautc - 36300.48 uautc = 4.033.01 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 materializar AR - AT

42.457.00 uautc - 40333.49 uautc = 2.123,51 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, el suelo destinado a zona verde y todo el **viario** interior proyectado.

ZONA VERDE	9.099,00 M2.
VIARIO	22.458,00 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	% Costo Urbanización
	17.130.60	0.54230	9.289.92	24.177
	3.513.00	0.54230	1.905.10	4.958
	3.533.00	0.54230	1.915.95	4.986
	7.242.50	0.54230	3.927.61	10.222
	4.066.30	0.54230	2.205.16	5.739
	1.941.40	0.54230	1.052.82	2.740
	29.511.20	0.54230	16.003.92	41.651
	66.938.00		36.300.48	94.473
			2.123.51	5.527
			4.033.01	0.000
TOTAL			42.457.00	100.000

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

Propietario	Superficie M2	A.P. uautc/m2ua	Derechos uautc
	2.383.00	0.51820	1.234.87
	459.00	0.51820	237.85
	282.00	0.51820	146.13
	589.00	0.51820	305.22
	397.00	0.51820	205.73
	1.328.00	0.51820	688.17
	6.139.00	0.51820	3.181.23
TOTAL	11.577.00		5.999.20

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) de L.O.T.A.U., tienen también derecho a ser indemnizados por su valor, que se tasaré reglamentariamente por parte de Perito Tasador.

Ciudad Real, Mayo de 2.003