

PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA PARA  
EL DESARROLLO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN  
UECAT DEL ÁREA DE REPARTO B4 DEL PLAN GENERAL  
DE ORDENACIÓN URBANA DE CIUDAD REAL

## ALTERNATIVA TÉCNICA

MEMORIA



PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA PARA EL DESARROLLO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UECAT DEL AREA DE REPARTO B4 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE CIUDAD REAL

## **INDICE**

1. ANTECEDENTES
  - 1.1 Introducción
  - 1.2 Normativa legal de aplicación
2. SISTEMA DE **GESTIÓN**
3. AREA DE **ACTUACIÓN**
  - 3.1 Reajuste del limite de la Unidad de Ejecución
4. OBJETO Y DETERMINACIONES DEL PROGRAMA
  - 4.1 Función
  - 4.2 Objeto
  - 4.3 Ámbito
  - 4.4 Obras y costes – Gastos de urbanización
  - 4.5 Plazos
  - 4.6 El Urbanizador
  - 4.7 Responsabilidad del Urbanizador
  - 4.8 Garantías
  - 4.9 Relaciones entre el adjudicatario particular y la Administración
5. OBJETIVOS DEL PROGRAMA
6. DOCUMENTOS DEL PAU
  - 6.1 Alternativa técnica - Proyecto de Modificación de la Delimitación U.E.
    - Estudio de Detalle.
    - Proyecto de Urbanización
    - Proyecto de Reparcelación
  - 6.2 Propuesta de convenio urbanístico
  - 6.3 Proposición Jurídico-Económica.

## 1. ANTECEDENTES.

### 1.1 INTRODUCCIÓN.

El presente Programa de Actuación Urbanizadora tiene por objeto el desarrollo de la Unidad de Ejecución UECAT del Área de reparto B4 del Plan General de Ordenación Urbana de Ciudad Real.

El urbanizador del presente Programa es la entidad mercantil

El encargo de la redacción de este trabajo se realiza al Arquitecto

### 1.2 NORMATIVA LEGAL DE APLICACIÓN

La Ley 2/1998, de 4 de Junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (L.O.T.A.U.) de Castilla - La Mancha, constituye el marco legal de referencia, y de aplicación directa a los efectos de la presente actuación. Así mismo se tendrán presentes las Disposiciones Reglamentarias complementarias con lo dispuesto en la L.O.T.A.U 2/98.

El presente Programa se redacta en base a la Normativa Legal contenida en el Art. 110.5d) de la L.O.T.A.U. 2/98, según la cual *"podrán formular y promover Programas de Actuación Urbanizadora los particulares, sean o no propietarios de los terrenos"*; y podrán solicitar adjudicación preferente de acuerdo con el contenido del Art. 123.2.a : *"La proposición que se acompaña a la 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"*

## 2. SISTEMA DE GESTIÓN

En el marco de la Ley 211998 de 4 de Junio de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla – La Mancha, se prevé para el desarrollo este Programa de Actuación Urbanística, la Gestión Indirecta, en donde el urbanizador es el agente responsable de ejecutar la correspondiente actuación urbanizadora por cuenta de la Administración actuante y según el convenio suscrito.

### 3. ÁREA DE ACTUACIÓN

El presente Programa de Actuación Urbanizadora desarrolla el área determinada en el plano de ordenación y gestión y ficha correspondiente del Plan General de Ordenación Urbana de Ciudad Real, denominada **UNIDAD DE EJECUCIÓN: UECAT**.

La Unidad está incluida por el planeamiento del Plan General de Ordenación Urbana en el Área de reparto B-4, siendo el Aprovechamiento Tipo 1,21404 y 1,09264 el Aprovechamiento Patrimonializable, ocupando una superficie de suelo urbano de 13,432 m<sup>2</sup>.

#### 3.1. REAJUSTE DEL LÍMITE DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN

Como consecuencia del levantamiento topográfico y rriedición real de los terrenos incluidos en la Unidad de Ejecucion, se ha comprobado que la finca S.L. tiene parte de su superficie, 461,00 m<sup>2</sup>, fuera del cerramiento de las instalaciones de

Como el citado cerramiento ha sido considerado limite de la Unidad de Ejecución UECAT en el planeamiento vigente, es necesario rectificar el límite de la Unidad a fin de que la totalidad de los terrenos de la citada finca queden integrados en el Límite de la Unidad de Ejecucion UECAT.

La **NUEVA UNIDAD DE EJECUCIÓN** tendrá una superficie de 13.893 m<sup>2</sup>, superficie y reajuste de limite que deberán ser aprobados por el Excmo. Ayuntamiento. El reparto del aprovechamiento y el suelo de cesión, correspondiente al viario, no sufren modificación quedando de acuerdo con las previsiones del P.G.O.U.

### 4. OBJETO Y DETERMINACIONES DEL PROGRAMA

El objeto y determinaciones del Programa se contempla en el artículo 110 de la L.O.T.A.U. 2198, a cuyos apartados y exigencias se irá dando cumplimiento a continuación.

#### 4.1. FUNCIÓN

La L.O.T.A.U. 2198, en su artículo 109 contempla textualmente:  
*"La plenitud de la ordenación, la programación de la gestión y la proyectación de la urbanización".*

*" El desarrollo de la actividad de ejecución, cualquiera que sea el sujeto legitimado, requerirá la aprobación o autorización, con carácter previo y*

*respecto de la totalidad de los terrenos integrantes de la unidad o las unidades de actuación a ejecutar, del Programa de Actuación Urbanizadora en el caso de unidades a ejecutar mediante actuaciones urbanizadoras, con excepción de las actuaciones que deban verificarse en ejecución de Proyectos de Singular Interés y en régimen de obras públicas ordinarias".*

La ordenación pormenorizada de la Unidad de Ejecución se ha realizado mediante el correspondiente Estudio de Detalle, Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización, documentación que se adjunta a este Programa.

#### 4.2. OBJETO

De conformidad con el Art. 110 de la L.O.T.A.U 2798, en el desarrollo de este Programa, se identifica el ámbito del Programa de Actuación Urbanizadora con descripción de las obras que se han de realizar, se programan los plazos necesarios para su ejecución, se establecen las bases técnicas y económicas para gestionar la actuación, se regulan los compromisos y obligaciones que asume el Urbanizador, así como sus relaciones con la Administración y se fijan las garantías para el cumplimiento de dichas obligaciones.

#### 4.3. ÁMBITO

El ámbito del Programa de Actuación Urbanizadora, es el determinado en la ficha que se adjunta en la que se ha modificado sensiblemente la superficie y el límite de la Unidad de Ejecución en base a la realidad física de los terrenos a ordenar. La totalidad de la superficie de actuación es de 13.893 m<sup>2</sup>.

Esta unidad de ejecución ocupa unos terrenos sin consolidar situados a la derecha de la carretera de la Atalaya y tiene como objeto la reordenación de esta zona de tolerancia industrial poco consolidada, recalificándola de residencial, al tiempo que se abre una calle que conecta el área N-4 con la carretera de la Atalaya. La superficie del viario, que se considera nulo de cesión, es de 1.374 m<sup>2</sup>.

#### 4.4. OBRAS Y COSTES. GASTOS DE URBANIZACIÓN.

Las obras de urbanización a realizar y su coste de ejecución se contienen en el proyecto de urbanización que acompaña, cuyo resumen por capítulos se adjunta como anexo al final de este Programa, donde se describen las obras a realizar en consonancia con lo previsto en el apartado 4.1.b de la L.O.T.A.U. 2198, que describe las obras de urbanización a realizar con los siguientes contenidos mínimos:

- La definición y esquema de las obras de urbanización, describiendo aquellos elementos más significativos y relevantes para determinar su coste total.
- Una memoria de calidades relativa, como mínimo a las principales obras y elementos de urbanización a ejecutar.
- Los recursos disponibles para los abastecimientos básicos, modo de obtención y financiación.
- Las características básicas de la red de evacuación de aguas que se prevé diseñar, indicando su carácter separativo o no; su capacidad de drenaje, dimensionada 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 aportaciones exteriores; punto o puntos de vertido y calidad de este, en relación con su depuración e impacto ambiental.
- La capacidad portante de la red viaria y las directrices para la implantación de los demás servicios de urbanización.

De acuerdo con lo previsto en el artículo 115.1, se incluye al final de este Programa un anexo con los gastos de urbanización que deben correr a cargo de los propietarios de los terrenos comprendidos en la Unidad de Ejecución.

#### 4.5 PLAZOS

De acuerdo con lo previsto en el Artículo 110, en su apartado 3, de la L.O.T.A.U. 2/98, el inicio de la ejecución de las obras de urbanización tendrá lugar dentro de los tres meses posteriores a la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación y siempre que se tenga la plena disponibilidad de los terrenos, concluyéndose antes de los tres años desde su inicio.

#### 4.6. EL URBANIZADOR

De conformidad con el Artículo 117, en relación con los Artículos 110 y 123 de la L.O.T.A.U. 2/98, la ejecución del presente Programa de Actuación Urbanizadora, se llevará a cabo mediante Gestión Indirecta, por la

#### 4.7. RESPONSABILIDAD DEL URBANIZADOR

Serán responsabilidades del Urbanizador las definidas en el Apartado 3d del Artículo 110 y apartado 7 del artículo 118, de la L.O.T.A.U.

Los costes referidos, se contemplan en la Proposición Económica Financiera. Queda asegurada la efectiva asunción por el Urbanizador mediante las garantías prevenidas en el siguiente Apartado 4.8. Garantías de esta Memoria, vinculadas a las previsiones temporales de ejecución contempladas en el anterior apartado 4.5.- Plazos del presente documento.

#### 4.8. GARANTÍAS

En el Artículo 110, Apartado 3d, de la L.O.T.A.U. 2/98, se define que los programas de actuación Urbanizadora a ejecutar por Gestión Indirecta: "Se asegurará el cumplimiento de sus previsiones con garantía, financiera o real, prestada y mantenida por el adjudicatario seleccionado como Urbanizador, por el importe mínimo que reglamentariamente se determine, que nunca podrá ser inferior al siete por ciento (7%) del coste previsto de las obras de urbanización".

En el presente Programa, ante la ausencia de desarrollo reglamentario, se prestará aval bancario por importe de 7% de los gastos de urbanización previstos. El referido aval se formalizará y aportará en el momento de producirse la adjudicación del Programa en favor de la entidad urbanizadora

Todo ello, sin perjuicio de que las propias fincas queden afectadas al pago efectivo de los costes de la urbanización, en los términos legalmente establecidos.

#### 4.9. RELACIONES ENTRE EL ADJUDICATARIO PARTICULAR Y LA ADMINISTRACIÓN.

Se tendrá en cuenta lo previsto en los Artículos 110 y 117, de la L.O.T.A.U. 2/98

### 5. OBJETIVOS DEL PROGRAMA

En el Artículo 110, Apartado 2 de la L.O.T.A.U. 2/98 se define que "Los Programas de Actuación Urbanizadora deberán abarcar una o varias unidades de actuación completas y satisfacer los siguientes objetivos funcionales básicos":

a) Conectar e integrar adecuadamente la urbanización a que se refieran con las redes de infraestructura, comunicaciones y servicios públicos existentes.

En el Proyecto de Urbanización que se incluye en el presente Programa, quedan definidas las infraestructuras, comunicaciones y servicios públicos existentes, resolviéndose la conexión e integración de los mismos con los previstos para la Unidad de Ejecución.

b) Suplementar las infraestructuras y dotaciones públicas en lo necesario para no disminuir sus niveles de calidad o capacidad de los servicios existentes o deseables.

En el Estudio de Detalle que se adjunta se define la ordenación pormenorizada de la Unidad de Ejecución con la previsión de la apertura del nuevo viario.

c) Urbanizar completamente la Unidad o Unidades de Actuación que constituyan su objeto y realizar las obras públicas complementarias que se

precisen para cumplir lo dispuesto en las letras anteriores, haciendo todo ello con sujeción a plazos pormenorizados.

El área de actuación del programa constituye la Unidad de Ejecución UECAT del P.G.O.U., que se urbanizará de acuerdo con el proyecto de Urbanización que se adjunta al presente P.A.U. En el proyecto se incluye la urbanización del viario de nueva apertura, que se completa con la urbanización del tramo de la calle Inocente Hervás afectado por la Unidad de Ejecución.

d) Obtener gratuitamente a favor de la Administración las infraestructuras y suelos dotacionales públicos del ámbito de la actuación.

En esta Unidad, el P.G.O.U., prevé la cesión, en favor de la Administración de un viario de 1.474 m<sup>2</sup> de superficie.

e) Obtener gratuitamente en favor de la Administración actuante el aprovechamiento que excede del susceptible de apropiación por los propietarios de los terrenos, con destino al patrimonio público del suelo.

El exceso de aprovechamiento patrimonializable obtenido de acuerdo con el Proyecto de Reparcelación que se adjunta, está previsto que se ceda a la Administración.

## 6. DOCUMENTACIÓN DEL P.A.U.

En el apartado 4 del Artículo 110 de la L.O.T.A.U. 2/98, se indica la documentación que deben contener los Programas de Actuación Urbanizadora.

### 6.1. UNA ALTERNATIVA TÉCNICA CONFORMADA POR:

a) Documento expresivo de la asunción de la ordenación detallada incluido 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 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, dimensionándole 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 éste, 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.

La alternativa técnica de este programa está conformada por los documentos siguientes:

- Proyecto de Modificación de la Delimitación de la U.E.
- Estudio de Detalle.
- Proyecto de Urbanización
- Proyecto de Reparcelación

6.2. EN EL CASO DE GESTIÓN INDIRECTA, se formulará una propuesta de convenio urbanístico a suscribir entres el adjudicatario, la Administración actuante y los propietarios afectados, donde se hará constar los compromisos, plazos , garantías y penalizaciones que regularán la adjudicación. En caso de gestión directa, el convenio se sustituirá por una relación precisa de los compromisos asumidos.

6.3. 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 aquel sobre los terrenos de éstos, los acuerdos ya alcanzados y las disposiciones relativas al modo de retribución del urbanizador, de acuerdo con lo establecido en el Artículo 115.

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

c) Proposición 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 en urbanizador para edificar, con fines de interés social los terrenos que hayan de adjudicarse tanto en la valoración de éstos como en su cuantificación y modo de adquisición.

---

En base a los Artículos 120 y 121 de la L.O.T.A.U. 2/98, la documentación correspondiente al convenio urbanístico y a la proposición jurídico-económica será presentada una vez transcurrido el plazo de información pública

Ciudad Real, Agosto de 1.999.

PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA PARA  
EL DESARROLLO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN  
UECAT DEL ÁREA DE REPARTO B4 DEL PLAN GENERAL  
DE ORDENACIÓN URBANA DE CIUDAD REAL

**ALTERNATIVA TÉCNICA**

PROYECTO M MODIFICACIÓN M LA  
DELIMITACIÓN DE LA U.E.

1 000 000 000 000

**MODIFICACIÓN DE LA DELIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN  
UECAT DEL ÁREA DE REPARTO B4 DEL PLAN GENERAL DE  
ORDENACIÓN URBANA DE CIUDAD REAL.**

**INDICE**

- 1.- Objeto**
- 2.- Documentación**
- 3.- Encuadre legal**
- 4.- Propiedades**
- 5.- Estado actual**
- 6.- Propuesta y tramitación**
- 7.- Justificación de la propuesta**
- 8.- Parámetros de la ordenación**
- 9.- Resumen de características de la ordenación**

## 1.- OBJETO

El objeto del presente documento la modificación de la delimitación de la Unidad de Ejecución LIECAT, correspondiente al área de reparto B4 del Plan General de Ordenación Urbana de Ciudad Real.

En el documento se contemplan las determinaciones siguientes:

**A.-** Modificación de la Unidad de Ejecución

**B.-** Asignación de usos y tipologías edificatorias, de acuerdo con la ficha correspondiente del planeamiento municipal.

**C.-** Señalamiento, de las reservas de suelo para dotaciones asignados al terreno objeto de planeamiento en la ficha correspondiente del Plan General, en función de la delimitación modificada.

Todo lo cual se ajustará a las exigencias y determinaciones contenidas en P.G.O.U. de Ciudad Real, y se justificará convenientemente en el presente documento y la documentación gráfica que se adjunta.

## 2. DOCUMENTACIÓN

El expediente se compone de la documentación escrita y gráfica que se precisa para llevar a efecto la modificación de la Delimitación de la Unidad de Ejecución, que es la siguiente:

### A) MEMORIA

### B) PLANOS

- 1- Planeamiento vigente
- 2- Delimitación de la Unidad de Ejecución según P.G.O.U. y propiedades escrituradas
- 3- Delimitación de la Modificación de la U.E. y propiedades reales
- 4- Ordenación de acuerdo con la Modificación de la Delimitación de la U.E.
- 5- Plano superpuesto de la Delimitación actual y la modificada

### 3. ENCUADRE LEGAL

El presente documento se redacta en base al contenido de Artículo 114, apartado 2 de la Ley 2/1998, de 4 de Junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de la comunidad de Castilla-La Mancha y en la normativa del Plan General de Ordenación Urbana de Ciudad Real.

### 4. PROPIEDADES

La Unidad de Ejecución según la delimitación del P.G.O.U. vigente tiene una superficie de 13.432,00 m<sup>2</sup>,

Los terrenos integrados en la Unidad, son propiedad

, - aporta la finca nº 1, que tiene una superficie escriturada de 2.098,00 m<sup>2</sup> y la finca nº 2, terreno real con superficie de 199,60 m<sup>2</sup>, que corresponde a acerado del viario de la carretera de la Atalaya.

aporta tres fincas, las nº 3, 4 y 5, que según escrituras tienen 7.259 m<sup>2</sup>, 3.134 m<sup>2</sup> y 2.028 m<sup>2</sup> de superficie, respectivamente y que suponen un total de 12.421,00 m<sup>2</sup>.

La superficie total aportada es de 14.718,60 m<sup>2</sup> de acuerdo al desglose siguiente:

Finca escriturada	2.098,00 m <sup>2</sup>
Terreno real de acerado	199,60 m <sup>2</sup>
	<hr/>
Suma	2.297,60 m <sup>2</sup>
Finca registral nº 17.207	7.259,00 m <sup>2</sup>
Finca registral nº 36.948	3.134,00 m <sup>2</sup>
Finca registral nº 54.363	2.028,00 m <sup>2</sup>
	<hr/>
Suma	12.421,00 m <sup>2</sup>

**SUPERFICIE TOTAL APORTADA 14.718,60 m<sup>2</sup>**

En base a la medición real, la Delimitación de la Nueva Uriidad de Ejecución tiene una superficie de 13.893 m<sup>2</sup>, que es inferior a la superficie escriturada a favor de los propietarios afectados en 825,60 m<sup>2</sup>.

$$14.718,60 - 13.893,00 = 825,60 \text{ m}^2$$

Esta superficie, 825,60 m<sup>2</sup>, que según escrituras supera la medición real de la Unidad de Ejecución modificada, se repercutirá proporcionalmente entre

las fincas aportadas con el fin de obtener la participación real en la Unidad de Ejecución de cada uno de los propietarios. Se exceptúa del reajuste de superficies el terreno ocupado por el acerado de la carretera de la Atalaya, por tratarse de una parcela real de propiedad municipal.

Los porcentajes de aplicación a las fincas escrituradas para obtener los terrenos reales aportados son:

14,45%  
85,55%

y las superficies reflejadas en las correspondientes escrituras se reducirán en:

$$\begin{array}{r} 825,60 \times 14,45\% = 119,30 \text{ m}^2 \\ 825,60 \times 85,55\% = 706,30 \text{ m}^2 \\ \hline \text{TOTAL} \quad 825,60 \text{ m}^2 \end{array}$$

siendo las superficies reales aportadas a la Unidad de Ejecución por cada uno de los propietarios:

$$\begin{array}{r} 2.098,00 - 119,30 \quad 1.978,70 \text{ m}^2 \\ (\text{Terreno acerado carr. Atalaya}) \quad 199,60 \text{ m}^2 \\ \text{S.L. } 12.421,00 - 706,30 \quad 11.714,70 \text{ m}^2 \\ \hline \end{array}$$

TOTAL UNIDAD EJECUCIÓN MODIFICADA 13.893,00 m<sup>2</sup>

Seguidamente se detallan las fincas, relación de propietarios y superficies reales incluidas en la Modificación de la Delimitación de la Unidad de Ejecución, cuadro que se refleja en el plano nº 3 de la documentación Gráfica.

Nº de parcela	Propietario	Superficie (m <sup>2</sup> )
1		1.978,70 m <sup>2</sup>
2		199,60 m <sup>2</sup>
3		6.846,23 m <sup>2</sup>
4		2.955,79 m <sup>2</sup>
5		1.912,68 m <sup>2</sup>
TOTAL SUPERFICIE DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN MODIFICADA		<b>13.893,00 m<sup>2</sup></b>

## 5. ESTADO ACTUAL

La Unidad de Ejecución ocupa unos terrenos sin consolidar situados a la derecha de la carretera de la Atalaya. Dichos terrenos limitan al Norte con la citada carretera, al Sur con la calle Inocente Hervás, al Este con terrenos

propiedad de Cuétara y Obispado de Ciudad Real, y al Oeste con la calle Severo Ochoa.

Sobre los terrenos, que en su mayor parte han pertenecido hasta fecha reciente a la Compañía Mercaritul Caserío Vigón, S.A. existen algunas edificaciones, raves y porches de carga que se han utilizado para fábrica de bebidas carbónicas.

Los terrenos son sensiblemente llanos y están calificados como Suelo Urbano por el Plan General de Ordenación Urbana.

## 6. PROWESTA Y TRAMITACIÓN

Esta propuesta de Modificación de la Delimitación de la Unidad de Ejecución se realiza por la \_\_\_\_\_ y se tramitará en base a lo previsto en la Ley 211998, de 4 de Junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, formando parte del programa de Actuación Urbanizadora redactado para el desarrollo de la Unidad de Ejecución UECAT del Plan General de Ordenación Urbana de Ciudad Real.

## 7. JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA

La Modificación de la Delimitación de la Unidad de Ejecución UECAT, se justifica en el motivo que se expone a continuación:

Como consecuencia del levantamiento topográfico y medición real de los terrenos incluidos en la Unidad de Ejecución, se ha comprobado que la finca superficie, 461,00 m<sup>2</sup>, fuera del cerramiento de las instalaciones de la entidad

Teniendo en cuenta que la Unidad de Ejecución prevista en el P.G.O.U. tiene como límite de actuación en su lado Oeste, el citado cerramiento y corripobado el verdadero límite de los terrenos, se estima oportuno y conveniente rectificar el Límite de la Unidad de Ejecución a fin de que la totalidad de los terrenos de la citada finca queden incluidos en la Unidad de Ejecución UECAT.

La nueva Unidad de Ejecución tendrá una superficie de 13.893 m<sup>2</sup>, 461 m<sup>2</sup> más que la superficie prevista en el plano de ordenación y gestión del Plan General de Ordenación Urbana.

La modificación que se introduce mediante el presente documento, aunque supone una pequeña alteración en la superficie de la Unidad de Ejecución UECAT que pasa de 13.432 a 13.893 m<sup>2</sup>, no modifica la reserva de dotaciones establecidas por el Plan General para la Unidad de Ejecución, ni tampoco se alteran los aprovechamientos tipo y patrimonializable de aplicación si tenemos en cuenta que el Área de reparto B4, en donde se integra la Unidad de Ejecución UECAT, tiene una superficie de 194.628 m<sup>2</sup>.

## 8. PARÁMETROS DE LA ORDENACIÓN

Los parámetros de ordenación que el Plan General de Ordenación establece para la Unidad de Ejecución UECAT son:

TIPOLOGIA	SUPERFICIE SUELO.m <sup>2</sup>	USO CARACTER	EDIFICABILIDAD MÁXIMA m <sup>2</sup> t	Nº MAXIMO VIVIENDAS
BLQ 4 Viario	11.958 m <sup>2</sup> 1.474 m <sup>2</sup>	RBLQ	15,904 m <sup>2</sup> t	
	13.432 m <sup>2</sup>			159 viv.

Y los repartos de aprovechamiento del área de reparto B4 son:

- Aprovechamiento tipo ..... 1,21404
- Aprovechamientopatrimonializable ..... 1,09264

## 9. RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN

Usos del suelo	Superficie m <sup>2</sup>	Tipología	Intensidad m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	Sup. edificable max. m <sup>2</sup>	Nº de viviendas
VIV. EN BLOQUE (A)	3.237,8	BLQ-4	1.33	4.306,27	
VIV. EN BLOQUE (B)	9.181,2	BLQ-4	1.33	12.211,00	
VIARIO	1.474,0				
TOTALES	13.893 m <sup>2</sup>			16.517,27	165 viv.

La ordenación de volúmenes se detalla en el Estudio de Detalle que forma parte del expediente.

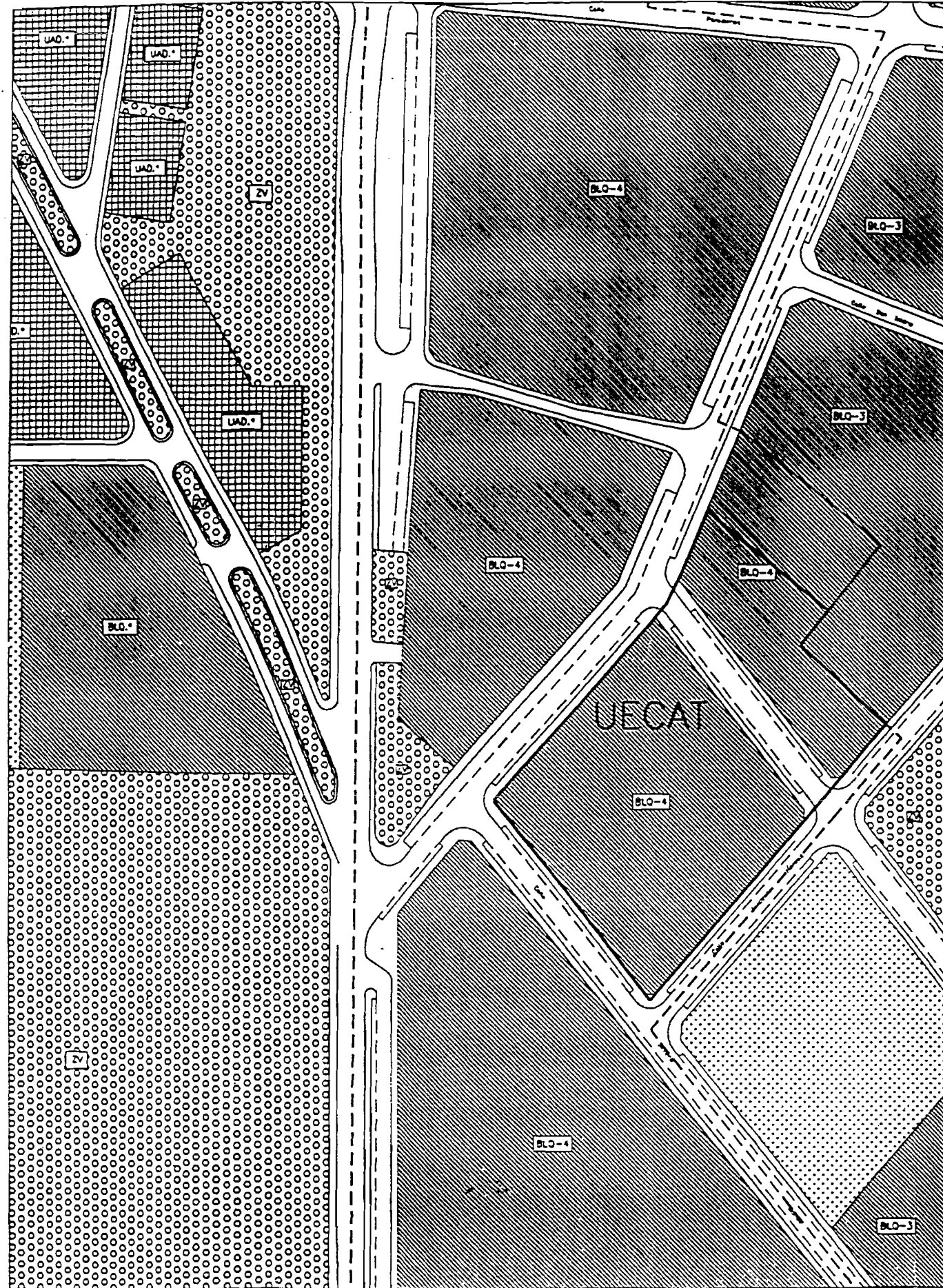
Con la presente Memoria y los documentos gráficos que se acompañan el Técnico que suscribe considera suficientemente definido el presente documento de MODIFICACIÓN DE LA DELIMITACIÓN de la Unidad de Ejecución UECAT del Plan General de Ordenación de Ciudad Real.

Ciudad Real, Agosto de 1.999



**PLANO DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN**

ESCALA 1:2000



**UNIDAD DE EJECUCION: UECAT**

**Tipo Suelo: urbano**

**Descripción**

Unidad de ejecución que ocupa unos terrenos sin consolidar situados a la drcha. de la ctra. de la Atalaya.

**PARAMETROS DE ORDENACION**

TIPOLOGIA	SUPERFICIE SUELO (m <sup>2</sup> )	USO CARACTER.	EDIFIC. MAX. m <sup>2</sup>	Nº MAX. VIVIENDAS	SUELOS DE CESION	
BLQ4 Viario	11.958 m <sup>2</sup> 1.474	RBLQ	15.904 m <sup>2</sup>		Espacios Libres: Equipamiento: Viario: Infraestructuras:	1.474 m <sup>2</sup>
	13.432 m <sup>2</sup>			159 VIV	RESERVAS PARA DOTACIONES PÚBLICAS	1.474 m <sup>2</sup>
					PARCELAS LUCRATIVAS	
					TOTAL CESIONES	1.474 m <sup>2</sup>

**REPARTO DEL APROVECHAMIENTO**

AREA DE REPARTO	Arovecham. Tipo	Aprovech. Patrimonializable
B4	1,21404	1,09264

**CONDICIONES DE EJECUCION Y GESTION**

SISTEMA DE ACTUACION	INICIATIVA	PROGRAMACION
COMPENSACION	PRIVADA	1er. CUATRIENIO

ACTOS DE DESARROLLO DE LA UE	DERECHOS QUE SE ADQUIEREN	PLAZOS (desde entrada m vigor del Plan General)
DE ORDENACION: ESTUDIO DE DETALLE PROY. DE URBANIZACION		2 AÑOS (APROBACION)
DE REPARTO: PROY. DE COMPENSACION	AL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO	2 AÑOS (INSCRIPCIÓN)
DE URBANIZACION: OBRAS		3 AÑOS (RECEPCIÓN PROVIS.)
DE EDIFICACION: PROY. EDIFICI/LICENCIA	A EDIFICAR	3 AÑOS (SOLICITUD DE LICENCIA)

**PROGRAMA DE ACTUACION URBANIZADORA PARA EL DESARROLLO DE LA UNIDAD DE EJECUCION UECAT DEL P.G.O.U. DE CIUDAD REAL**

**PROYECTO DE MODIFICACION DE LA UNIDAD DE EJECUCION**

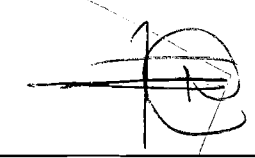
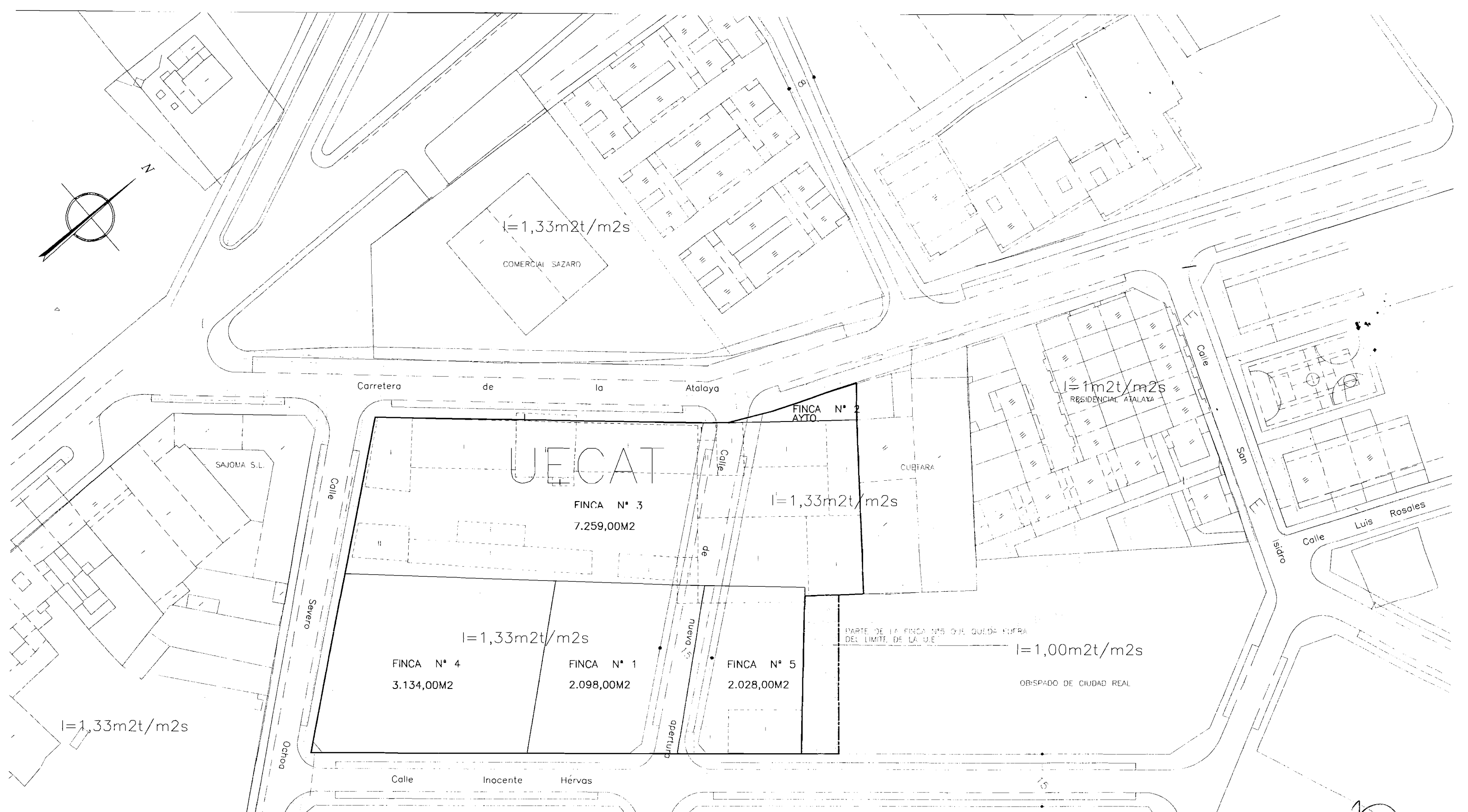
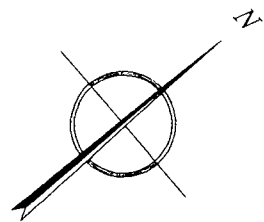
PLANEAMIENTO VIGENTE  
000567

FECHA: AGOSTO-1999.

REF:1413

ESCALA:1/2000

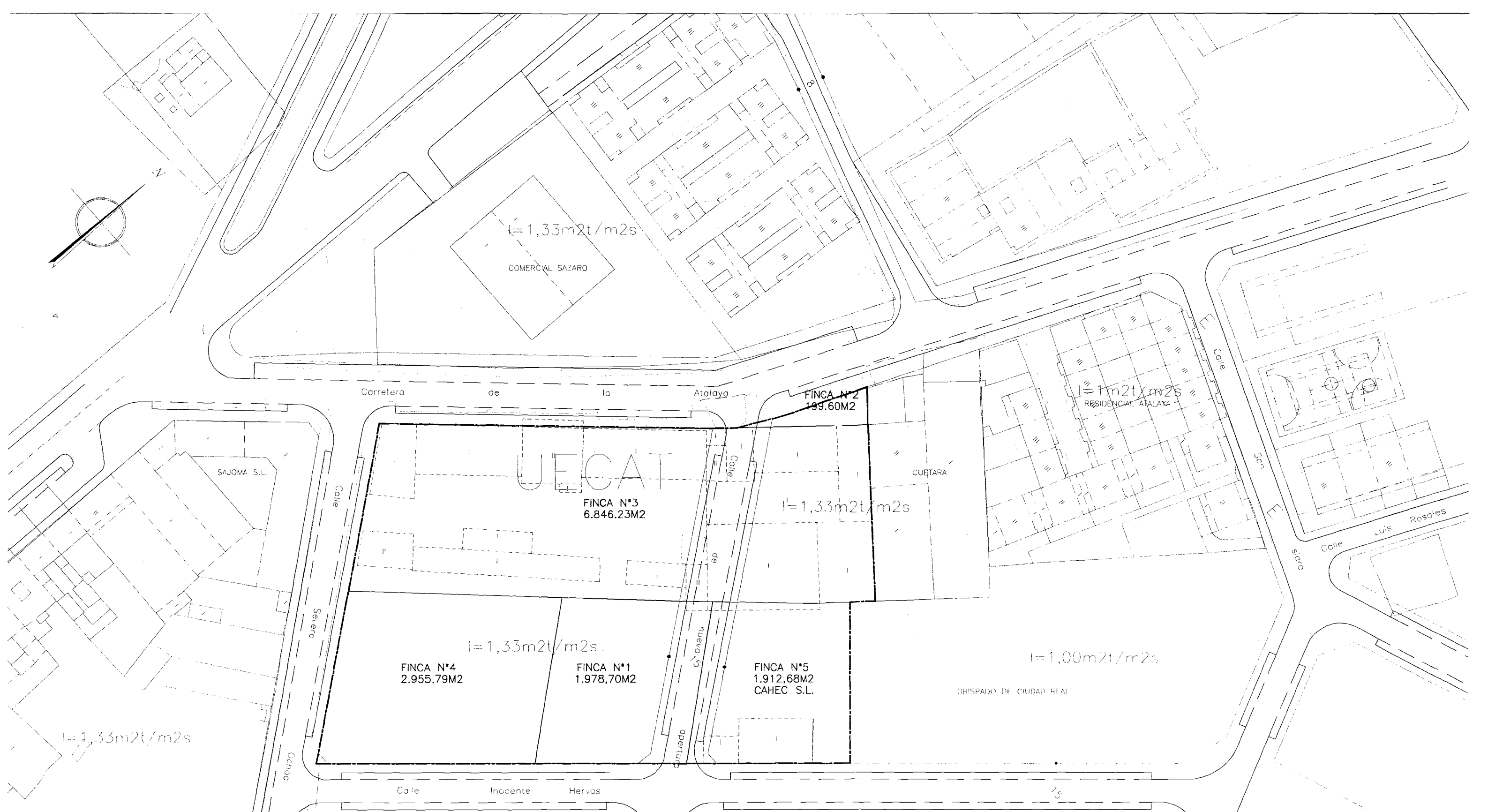
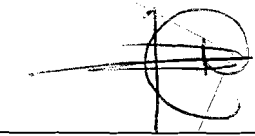
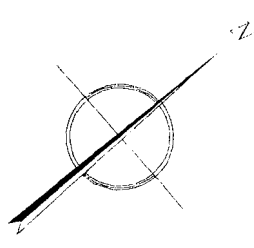
PLANON: 1



——— DELIMITACION DE LA UNIDAD DE EJECUCION SEGUN P.G.O.U.  
 - - - - - LIMITE TEORICO DE PROPIEDADES

N° DE PARCELA	PROPIETARIO	SUPERFICIE(M2) SEGUN ESCRITURA
1		2.098,00M2
2		199,60M2
3		7.259,00M2
4		3.134,00M2
5		2.028,00M2
TOTAL SUPERFICIE APORTADA A LA U.E SEGUN ESCRITURAS		14.718,60M2

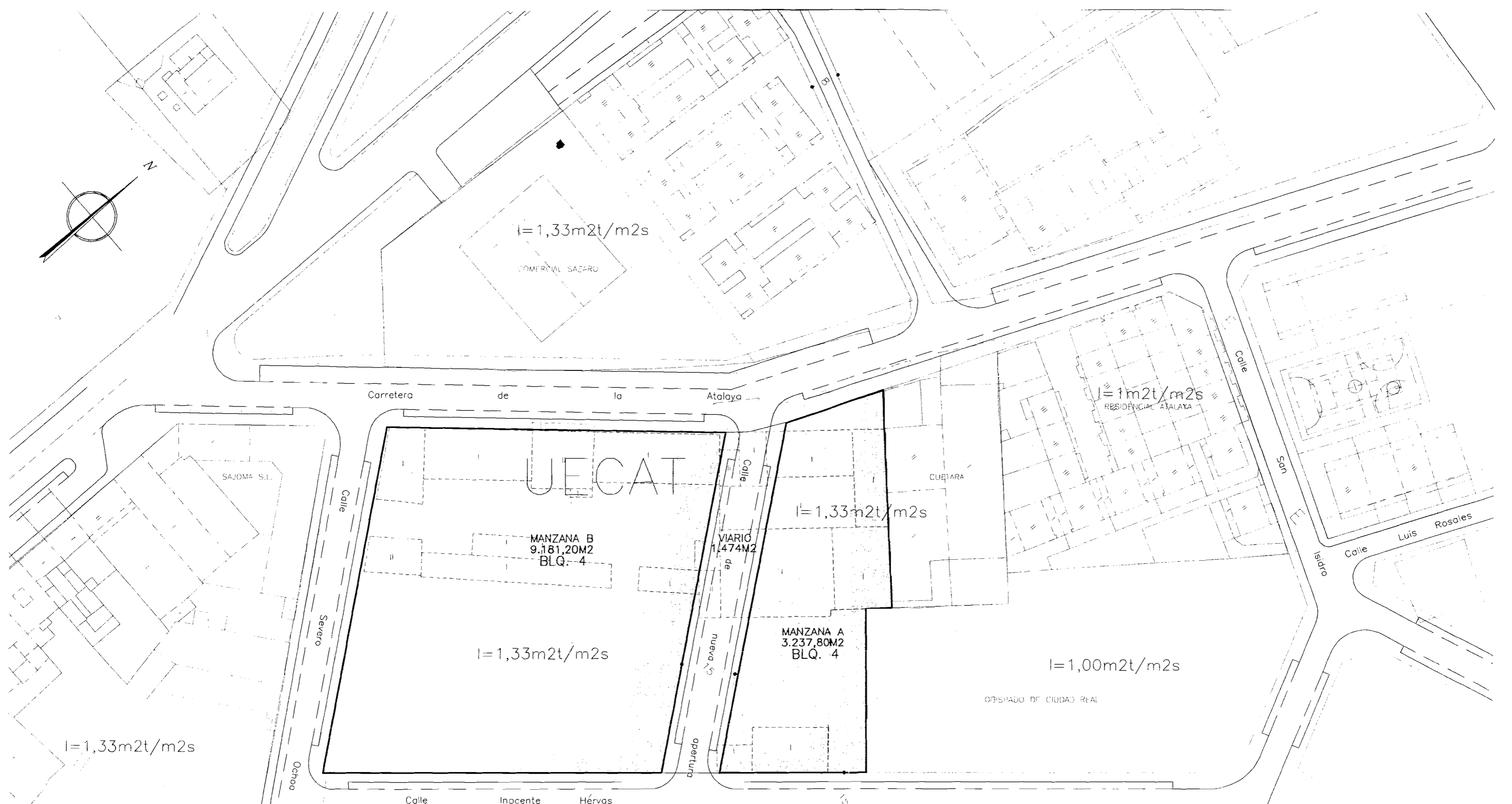
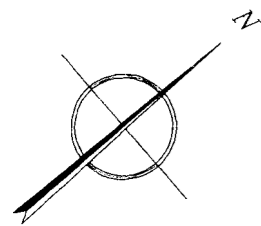
PROGRAMA DE ACTUACION URBANIZADORA PARA EL DESARROLLO DE LA UNIDAD DE EJECUCION UECAT DEL P.G.O.U. DE CIUDAD REAL	
PROYECTO DE MODIFICACION DE LA UNIDAD DE EJECUCION	DELIMITACION DE LA UNIDAD DE EJECUCION SEGUN P.G.O.U. Y PROPIEDADES INSCRITAS.
FECHA: AGOSTO-1999. REF:1413	ESCALA:1/1000
	PLANO N: 2



N° DE PARCELA	PROPIETARIO	SUPERFICIE(M2)
1		1.978,70M2
2		199,60M2
3		6.846,23M2
4		2.955,79M2
5		1.912,68M2
TOTAL SUPERFICIE DE LA UNIDAD DE EJECUCION MODIFICADA.		13.893,00M2

——— MODIFICACION DE LA UNIDAD DE EJECUCION  
 - - - - - LIMITE DE PROPIEDADES REALES

**PROGRAMA DE ACTUACION URBANIZADORA PARA EL DESARROLLO DE LA UNIDAD DE EJECUCION UECAT DEL P.G.O.U. DE CIUDAD REAL**  
**PROYECTO DE MODIFICACION DE LA UNIDAD DE EJECUCION**      **DELIMITACION DE LA MODIFICACION DE LA UNIDAD DE EJECUCION Y PROPIEDADES REALES**



— DELIMITACION DE SOLAR

RESUMEN DE CARACTERISTICAS DE LA ORDENACION

USOS DEL SUELO	SUPERFICIE M2	TIPOLOGIA	INTENSIDAD max. m2	SUP.EDIFICABLE m2t/m2s	Nº DE VIVIENDAS
VIVIENDAS EN BLOQUE A	3.237,80	BLQ.-4	1.33	4.306,27	
VIVIENDAS EN BLOQUE B	9.181,20	BLQ.-4	1.33	12.211,00	
VIARIO	1.474,00				
<b>TOTALES</b>	<b>13.893,00M2</b>				<b>165 VIV</b>

**PROGRAMA DE ACTUACION URBANIZADORA PARA EL DESARROLLO DE LA UNIDAD DE EJECUCION UECAT DEL P.G.O.U. DE CIUDAD REAL**

**PROYECTO DE MODIFICACION DE LA UNIDAD DE EJECUCION**

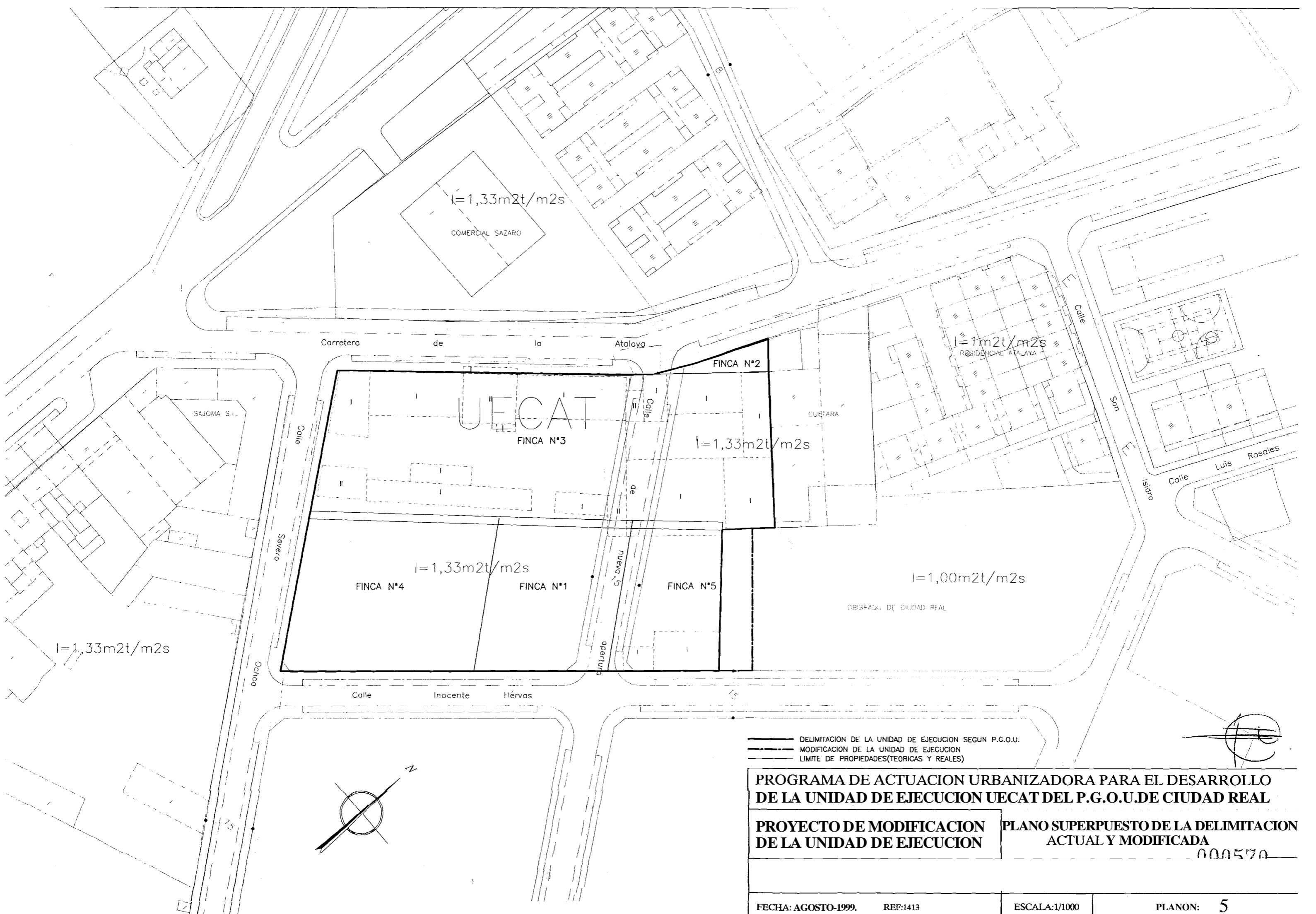
**ORDENACION DE ACUERDO CON LA MODIFICACION DE LA DELIMITACION DE LA UNIDAD DE EJECUCION**

FECHA: AGOSTO-1999. REF:1413

ESCALA:1/1000

PLANO N: 4





- DELIMITACION DE LA UNIDAD DE EJECUCION SEGUN P.G.O.U.
- - - MODIFICACION DE LA UNIDAD DE EJECUCION
- ... LIMITE DE PROPIEDADES (TEORICAS Y REALES)

**PROGRAMA DE ACTUACION URBANIZADORA PARA EL DESARROLLO DE LA UNIDAD DE EJECUCION UECAT DEL P.G.O.U. DE CIUDAD REAL**

**PROYECTO DE MODIFICACION DE LA UNIDAD DE EJECUCION**      **PLANO SUPERPUESTO DE LA DELIMITACION ACTUAL Y MODIFICADA**

000570

PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA PARA  
EL DESARROLLO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN  
UECAT DEL ÁREA DE REPARTO B4 DEL PLAN GENERAL  
DE ORDENACIÓN URBANA DE CIUDAD REAL,

**ALTERNATIVA TÉCNICA**

ESTUDIO DE DETALLE

136 10/10/14

ESTUDIO DE DETALLE PARA LA ORDENACIÓN DE LA  
UNIDAD DE EJECUCIÓN UECAT DEL ÁREA DE REPARTO  
B4 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE  
CIUDAD REAL

MEMORIA

# ESTUDIO DE DETALLE PARA LA ORDENACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UECAT DEL ÁREA DE REPARTO B4 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE CIUDAD REAL

## 1. OBJETO

El presente Estudio de Detalle se redacta como documento para la ordenación detallada establecida para la unidad de Ejecución UECAT del Plan General de Ordenación Urbana de Ciudad Real, con el fin de posibilitar la actuación directa en cada una de las propiedades integradas en la Unidad.

El documento contempla las siguientes determinaciones:

- a) Delimitación del área de planeamiento
- b) Asignación de usos pormenorizados y tipologías edificatorias
- c) Señalamiento de reserva de terrenos para dotaciones.
- d) Definición y reajuste de alineaciones y rasantes.
- e) Definición de las Ordenanzas Reguladoras que deben cumplir las edificaciones a desarrollar en el ámbito de la unidad de Ejecución.

Estas determinaciones se ajustarán a las previsiones y exigencias contenidas en el Plan General de Ordenación Urbana de Ciudad Real y a la documentación gráfica del presente estudio.

## 2. RELACIÓN DE PROPIEDADES

Los propietarios de los terrenos comprendidos en la Unidad de Ejecución, que se relacionan a continuación quedan reflejados en el plano que como documentación gráfica forma parte de este estudio.



FINCA N°	PROPIETARIO	Superficie m <sup>2</sup>
1		1.978,70
2		199,60
3		6.846,23
4		2.955,79
5		1.912,68
TOTAL U.E.C.A.T (modificada)		13.893,00

### 3. ESTADO ACTUAL DE LOS TERNOS, USOS E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

Los terrenos comprendidos en la Unidad de Ejecución, limitan al Norte con una parcela propiedad Ciudad Real, al Sur con la calle Severo Ochoa, al Este con la calle Inocente Hervás y al Oeste con la carretera de la Atalaya.

Los solares objeto del presente estudio están calificados por el P.G.O.U. como Suelo Urbano.

Sobre los terrenos, que en su mayor parte han pertenecido hasta fecha reciente a la , existen algunas edificaciones, naves y porches de carga que se han utilizado para fábrica de bebidas carbónicas y que son necesario demoler al ser incompatibles con el planeamiento vigente.

Los terrenos son sensiblemente llanos y están dotados de infraestructura viaria y resto de servicios urbanísticos, agua, alcantarillado y gas en la carretera de la Atalaya y calle Severo Ochoa.

### 4. DOCUMENTACIÓN

De acuerdo con lo establecido en el Reglamento de planeamiento en cuanto a Estudios de Detalle, para llevar a cabo la Ordenación de la Unidad de Ejecución, la documentación precisa es la siguiente:

## **A.- MEMORIA**

## **B.- PLANOS**

- 1.- Información Urbanística de la Unidad de Ejecución UECAT del P.G.O.U.
- 2.- Plano topográfico, Fincas aportadas y Delimitación de la Unidad de Ejecución Modificada.
- 3.- Ordenación acotada de la Unidad de Ejecución, Alineaciones y Rasantes
- 4.- Perfiles longitudinales y transversales.
- 5.- Ordenación de volúmenes.

## **5. ENCUADRE LEGAL Y TRAMITACIÓN**

El presente Estudio de Detalle se redacta al amparo de lo establecido en la Ley 211998, de 4 de Junio , de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de la Comunidad de Castilla-La Mancha, Reglamento de Planeamiento y en el Plan General de Ordenación Urbana de Ciudad Real, y forma parte del Programa de Actuación Urbanizadora redactado para el desarrollo de la Unidad de Ejecución UECAT del área de reparto B4. .

## **6. JUSTIFICACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE**

De acuerdo con las condiciones de Ejecución y Gestión del Plan General de Ordenación Urbana vigente y entre los actos para el desarrollo de la Unidad de Ejecución UECAT se prevé que la ordenación de los terrenos que la integran se realice mediante un Estudio de Detalle, motivo por el cual se redacta este documento que tiene por finalidad definir la implantación de la vía de Nueva Apertura que conecta el área N4 con la carretera de la Atalaya y ordenar de forma pormenorizada las edificaciones que se construirán en los terrenos afectados.

## **7. DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO APLICABLE**

### **7.1.- PARÁMETROS DE ORDENACIÓN**

De acuerdo con la modificación de la delimitación de la Unidad de Ejecución, que se tramita como documento anexo al programa de

Actuación Urbanizadora, los parámetros de ordenación de la Unidad de Ejecución UECAT son:

TIPOLOGIA	SUPERFICIE SUELO m <sup>2</sup>	USO CARACTER	EDIFICABILIDAD MÁXIMA m <sup>2</sup> t	Nº MAXIMO VIVIENDAS
<b>BLQ 4</b>	12.419 m <sup>2</sup>	RBLQ	16.517,27 m <sup>2</sup> t	
<b>Viario</b>	1.474 m <sup>2</sup>			
	13.893 m <sup>2</sup>			165 viv.

## 7.2 REPARTO DEL APROVECHAMIENTO

AREA DE REPARTO B4	Aprovechamiento tipo 1,21404	Aprovechamiento patrimonializable 1,09264
--------------------	---------------------------------	---

## 7.3 ACTOS DE DESARROLLO DE LA U.. Y PLAZOS

El Plan General de Ordenación Urbana de Ciudad Real establece los actos de desarrollo y plazos para la ejecución.

ACTOS DE DESARROLLO DE LA U.E	PLAZOS (desde entrada en vigor del P.G.)
Estudio de Detalle	2 años (Aprobación)
Proyecto de urbanización	
Proyecto de Compensación	2 años (Inscripción)
Obras de urbanización	3 años (Recepción provisional)
Proyecto de Edificación/licencia	3 años (Solicitud licencia)

## 7.4 GESTIÓN DE LA ACTUACIÓN URBANIZADORA

La ejecución de la actuación urbanizadora será mediante gestión indirecta

## 7.5 CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

El Plan General de ordenación establece la tipología y aprovechamientos que se detallan a continuación:

- Edificación en bloque aislado grado 4 (BLQ4)

- \* Parcela mínima: 200 m<sup>2</sup>
- \* Ocupación: 60%
- \* Nº de plantas: mínimo: 1; máximo: 5.
- \* Altura máxima: 17,00 m.
- \* Intensidad: 1,33 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.

## 7.6 CONDICIONES PARTICULARES DEL TIPO DE EDIFICACIÓN BLOQUE AISLADO

\* Retranqueos a linderos y eje vía de acceso..... mayor H/2, min. 5,00 m.

\* Separación entre bloques:

- Separación entre fachadas .... mayor que la mitad de la suma de las respectivas alturas y como min. 5,00 m.
- Separación entre trasteros ... igual a la altura del bloque más bajo y como mínimo 5,00 m.

\* Dimensiones de los bloques

- Anchura máxima ..... no será superior a 18,00 m.
- Longitud máxima ..... 40,00 m.

- Podrán unirse varios cuerpos de edificación, quebrando la directriz longitudinal siempre que la figura que formen quede inscrita en un círculo de diámetro no mayor de 55,00 m., y la longitud de cada cuerpo no duplique su anchura.

\* Tolerancias

Sin sobrepasar la altura máxima de la edificación podrán disponerse de una planta semisótano y una o varias plantas sótano que ocupen en el subsuelo los espacios correspondientes a retranqueos.

Igualmente podrá disponerse de la planta bajo cubierta, con las limitaciones establecidas en el (Art. 10.2.3) del Plan General, sin que sea computable a efectos del aprovechamiento edificatorio máximo de la parcela.

\* Vuelos sobre fachada

Se admitirán vuelos sobre el plano de fachada con un ancho máximo de 1,00 m., a partir de la planta primera y con una altura libre mínima de 350 cm., medida desde la rasante de la acera o del terreno.

En caso de edificación adosada, el vuelo se separará del lindero lateral una distancia igual al vuelo, y como mínimo 60 cm.

Estos vuelos no se considerarán a efectos de la medición del retranqueo.

## 7.7 CONDICIONES DE USO

\* Uso predominante:

USO RESIDENCIAL: Es aquel que permite la ubicación de actividades cuya finalidad consiste en proporcionar alojamiento a las personas, ya sea en edificios de una sola vivienda o de varias.

\* Usos compatibles:

RESIDENCIAL: V.P.O. (En planta de piso general)

## DOTACIONAL:

Automóvil: Garaje aparcamiento (en planta baja, sótano y semisótano)

Talleres de automóvil (en planta baja)

Administrativo: Centros Oficiales (todos en plantas piso)

Oficinas comerciales y bancos

Servicios profesionales y técnicos

Comercial: Comercio de uso diario y especializado (en planta baja)

Autoservicios por secciones, galerías y centros comerciales (en planta baja y plantas piso)

Establecimientos públicos, espectáculos y act. Deportivas:

Espectáculos públicos propiamente dichos (en plantas piso)

Juegos de azar (en planta baja)

Otras actividades recreativas (en planta baja)

Establecimientos públicos

Bares y similares (en planta baja)

Enseñanza: Guarderías (En planta baja y primera)

Academias con menos de cincuenta alumnos (en planta de piso)

Cultural: Bibliotecas (todos en plantas piso)

Museos

Sanitario: Clínicas y ambulatorios (todos en plantas piso)

Centros de asistencia social

Hospedaje: Hoteles, hostales, moteles, pensiones ( en plantas piso)

Residencias para estudiantes

Religioso: Iglesias, conventos y anexos parroquiales ( plantas piso)

Industrial: Talleres (en planta baja)

## 7.8. CONDICIONES ESTÉTICAS

Corresponde al Ayuntamiento la defensa de la imagen urbana, por lo que podrá denegar o condicionar cualquier actuación que sea contraria a las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. que resulte inconveniente o lesione la imagen de la ciudad.

## 7.9. CESIONES OBLIGATORIAS

En la Unidad de Ejecución UECAT, el Plan General determina que el suelo de cesión para reserva de dotaciones públicas es el viario de nueva apertura y que afecta a una superficie de 1.474 m<sup>2</sup>.

## 7.10. OBRAS DE URBANIZACIÓN

El coste de la ejecución de las obras de Urbanización que afectan a la Unidad de Ejecución, que se incluyen en el correspondiente proyecto, será financiado por los propietarios en función de sus cuotas de participación y el Ayuntamiento de Ciudad Real en el exceso de aprovechamiento lucrativo que supere el diez por ciento (10%) de cesión que se entregará urbanizado y libre de cargas.

El Ayuntamiento se hará cargo de la conservación de la urbanización, una vez que las obras se hayan recibido definitivamente, transcurrido el plazo de garantía.

# 8. CARACTERÍSTICAS DEL VIARIO DESARROLLADO A TRAVÉS DEL ESTUDIO DE DETALLE

## 8.1. ALINEACIONES Y RASANTES

La ordenación de la Unidad de Ejecución plantea el reajuste de la ordenación establecida en el Plan General, así como la implantación y conexión con los viarios actuales de la calle de Nueva Apertura que conecta el área N4 con la carretera de la Atalaya.

## 8.2. CARACTERÍSTICAS DEL VIARIO

El viario proyectado, que une la calle Inocente Hervás con la carretera de la Atalaya, tiene una anchura total de 15,00 m., que se contribuyen en aceras de 1,80 m., bandas de aparcamiento en línea a ambos lados con ancho de 2,20 m., y calzada con 7,00 m.

## 9. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN

Con la introducción de la nueva calle prevista en el Plan General de Ordenación, la Unidad de Ejecución queda ordenada, y compuesta por dos solares edificables con superficies de 9.181,20 m<sup>2</sup> y 3.237,80 m<sup>2</sup>. En estos terrenos de acuerdo con los parámetros de ordenación previstos en el Plan General y en base a la ordenación de volúmenes que se incluye en el presente Estudio de Detalle, se llegará a obtener una edificabilidad máxima de 12.211 m<sup>2</sup>t y 4.306 m<sup>2</sup>t en cada uno de ellos que permitirán la construcción de 147 viviendas, dedicándose el resto de la superficie construida, que se estima en 600 m<sup>2</sup> a locales comerciales situados en planta baja y para portales de acceso a los bloques.

En la planta sótano de ambos solares se prevé la construcción de un total de 153 plazas de aparcamientos cerradas.

De acuerdo con la ordenación de volúmenes que se refleja en la documentación gráfica, en la manzana A se prevé la construcción de dos bloques de viviendas con un total de 37 unidades, una piscina y una pista de paddle-tenis. En la manzana B se ordenan 6 bloques de 5 alturas, reservándose el espacio central para uso recreativo en donde se ubican una pista de tenis y una piscina de doble uso. El total de viviendas a construir en esta manzana es de 110 unidades, agotándose la edificabilidad permitida con locales comerciales anexos a los portales de acceso a bloques de viviendas.

En el presente Estudio de Detalle, se respetan las condiciones de Ordenación establecidas en el Plan General de Ordenación en cuanto a parcela mínima, tipología de edificación, ocupación máxima, edificabilidad, alturas y uso del suelo.

Con la presente Memoria y documentación gráfica adjunta se considera suficientemente definido el presente documento de Estudio de Detalle de la Unidad de Ejecución UECAT del Plan General de Ordenación Urbana de Ciudad Real.

Ciudad Real, Agosto de 1.999.

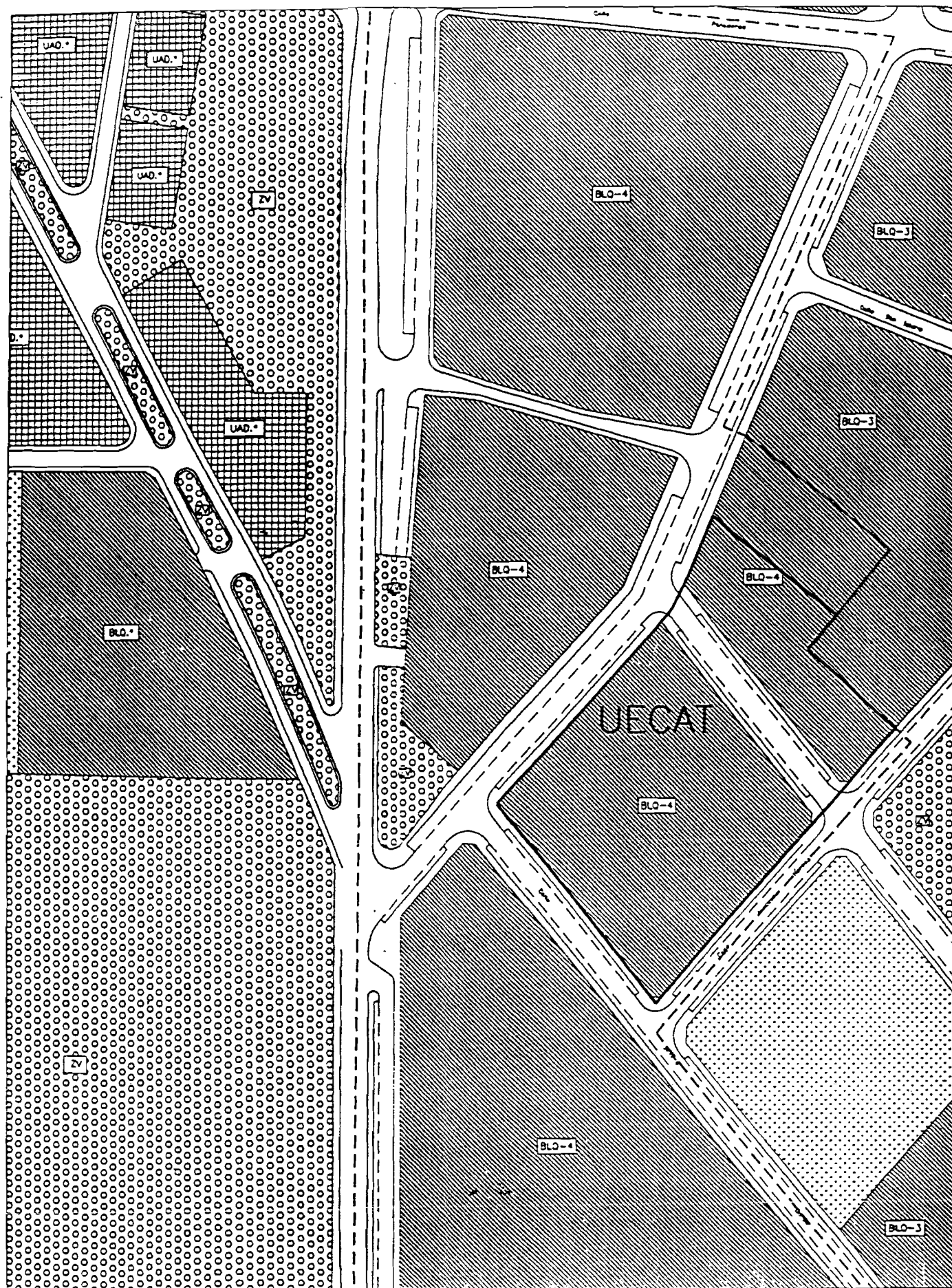


ESTUDIO DE DETALLE PARA LA ORDENACIÓN DE LA  
UNIDAD DE EJECUCIÓN UECAT DEL ÁREA DE REPARTO B4  
DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE  
CIUDAD REAL,

PLANOS

**PLANO DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN**

ESCALA 1:2000



**UNIDAD DE EJECUCION: UECAT**

**Tipo Suelo:** ur 100

**Descripción**

Unidad de ejecución que ocupa unos terrenos sin consolidar situados a la drcha. de la ctra. de la Atalaya.

**PARAMETROS DE ORDENACION**

TIPOLOGIA	SUPERFICIE SUELO (m2)	USO CARACTER.	EDIFIC. MAX. m²	Nº MAX. VIVIENDAS
BLQ4 Viario	11.958 m2 1.474 m2	RBLQ	15.904 m²	
	13.432 m2			159 VIV

**SUELOS DE CESION**

Espacios Libres:	
Equipamiento:	
Viario:	1.474 m2
Infraestructuras:	
<b>RESERVAS PARA DOTACIONES PÚBLICAS</b>	1.474 m2
PARCELAS LUCRATIVAS	
<b>TOTAL CESIONES</b>	1.474 m2

**REPARTO DEL APROVECHAMIENTO**

<b>AREA DE REPARTO</b> B4	<b>Arovecham. Tipo</b> 1,21404	<b>Aprovech. Patrimonializable</b> 1,09264
------------------------------	-----------------------------------	---

**CONDICIONES DE EJECUCION Y GESTION**

<b>SISTEMA DE ACTUACION</b> COMPENSACION	<b>INICIATIVA</b> PRIVADA	<b>PROGRAMACION</b> 1er. CUATRIENIO
---	------------------------------	--

**ACTOS DE DESARROLLO DE LA UE**

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

**DERECHOS QUE SE ADQUIEREN**

AL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO
A EDIFICAR

**PLAZOS**

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

**PROGRAMA DE ACTUACION URBANIZADORA PARA EL DESARROLLO DE LA UNIDAD DE EJECUCION UECAT DEL P.G.O.U. DE CIUDAD REAL**

<b>ESTUDIO DE DETALLE</b>	<b>INFORMACION URBANISTICA DE LA UNIDAD DE EJECUCION UECAT DEL P.G.O.U.</b> 007584
FECHA: AGOSTO-1999. REF:1413	ESCALA:1/2000 PLANON: 1