

Ay. To. 16-10-2000



**PROGRAMA DE ACTUACION URBANIZADORA
DE LA UNIDAD DE ACTUACION "UEEMIS"**
CTRA. DE PIEDRABUENA, S/N CIUDAD REAL



INDICE

- 1 MEMORIA**
 - 1.1 ANTECEDENTES
 - 1.2 NORMATIVA
 - 1.3 OBJETO DEL PROGRAMA
 - 1.4 DESCRIPCIÓN DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN

- 2 RELACIÓN DE PROPIETARIOS CATASTRALES**

- 3 LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO**

- 4 CONTENIDO DEL PROGRAMA**
 - 4.1 OBJETIVOS
 - 4.2 ORDENACIÓN
 - 4.3 PLAZOS
 - 4.4 GARANTÍAS
 - 4.5 DOCUMENTACIÓN

- 5 PLANOS**
 - 5.1 SITUACIÓN
 - 5.2 TOPOGRÁFICO
 - 5.3 ORDENACIÓN: ALINEACIONES, VOLÚMENES Y APROVECHAMIENTOS GLOBALES

- ANEXO I: FOTOCOPIA DE CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE LA FINCA APORTADA**

1.- MEMORIA

1.1.- ANTECEDENTES

El presente Programa de Actuación Urbanizadora se ha elaborado para el desarrollo de la Unidad de Actuación denominada "UEEMIS", de suelo calificado como urbano, delimitada por el vigente Plan General de Ordenación Municipal de Ciudad Real, aprobado definitivamente el 4 de Junio de 1.997.

El promotor del presente PAU es la empresa mercantil _____ en su calidad de propietario único de los terrenos comprendidos en la Unidad de Actuación "UEEMIS".

1.2.- NORMATIVA

La Ley 211998, de 4 de Junio, de Ordenación del Territorio y Actividad Urbanística (en adelante LOTAU) de las Cortes de Castilla-La Mancha, constituye el marco legal de referencia y de aplicación directa a los efectos del presente programa.

Igualmente, la Ley 611998, de 13 de abril, sobre régimen del suelo y valoraciones, será preceptiva con objeto de definir el contenido básico del derecho de propiedad del suelo de acuerdo con su función social, regulando las condiciones que aseguren la igualdad esencial de su ejercicio en todo el territorio nacional.

También, deberán ser consideradas las Normas Urbanísticas contenidas en la Revisión y Adaptación del Plan General de Ordenación Urbana de Ciudad Real, con especial referencia a aquellos artículos que describen el suelo urbano incluido en unidades de ejecución, su desarrollo y condiciones de edificabilidad.

1.3.- OBJETO DEL PROGRAMA

Se redacta el presente trabajo, en base a lo indicado en el Artículo 110 de la LOTAU, para determinar y organizar la actividad de ejecución en la Unidad de Actuación "UEEMIS", de conformidad con la clasificación contenida en la Revisión y Adaptación del Plan General de Ordenación Urbana de Ciudad Real, para los terrenos delimitados dentro de este ámbito espacial.

El Programa que se presenta para la adjudicación preferente de la condición de Urbanizador, tiene por objeto:

- a) Identificar el ámbito de la Actuación Urbanizadora con expresión de las obras que se han de acometer, lo que se consigue mediante parte de los documentos que componen la Alternativa Técnica, es decir, el Proyecto de Urbanización.
- b) La programación de los plazos para la ejecución de la urbanización, lo que va íntimamente ligado a la determinación de la Unidad de Actuación.
- c) El establecimiento de las bases técnicas y económicas para gestionar la Actuación, que fundamentalmente será objeto de desarrollo en el preceptivo Proyecto de Reparcelación que se presenta simultáneamente con el Programa.
- d) La regulación de los compromisos y obligaciones que asume el Urbanizador, sus relaciones con la Administración, la fijación de garantías de cumplimiento y las penalizaciones por incumplimiento de dichas obligaciones, que vendrán expresadas fundamentalmente en el Convenio Urbanístico y en la Proposición Jurídico-Económica, que el adjudicatario de la urbanización presentará al finalizar el período de información pública de la Alternativa Técnica.

En definitiva, que el Programa instrumenta la ejecución de la Ordenación que se asume, en este caso, de la Revisión y Adaptación del Plan General de Ordenación Urbana de Ciudad Real, para la Unidad de Actuación denominada "UEEMIS", legitima el proceso urbanizador cuyas determinaciones se diseñan y especifican en el Proyecto de Urbanización, y finalmente planifica la realización de la Actuación Urbanizadora otorgando un estatuto jurídico a cada uno de los agentes que en él intervienen.

1.4.- DESCRIPCIÓN DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN

El Programa comprende exclusivamente una Unidad de Actuación, según la delimitación establecida en el Planeamiento vigente.

La *Unidad de Actuación "UEEMIS"* está situada en la periferia de la ciudad, junto a la carretera de Piedrabuena. Tiene forma trapezoidal, con una superficie total de 3.765.00 m², según reciente medición realizada por el Ingeniero Técnico en Topografía Linda al Norte con la carretera de Piedrabuena; al Este y a Oeste con solares de propiedad particular; y al Sur con solares de propiedad particular y en su zona central con tramo de calle de conexión entre la carretera de Piedrabuena y el antiguo sector S1.

En los terrenos incluidos dentro de los límites de la Unidad de Actuación no existe ningún tipo de edificación.

Está calificada como suelo urbano, con uso característico Residencial y tipología edificatoria de Vivienda Unifamiliar Adosada (RAD). Es la única unidad de actuación del Área de Reparto denominada por el Plan General AD4.

El porcentaje de cesiones en viario de la Unidad de Actuación asciende al 15,59%

Posee un aprovechamiento tipo de 0,94263 y un aprovechamiento patrimonializable de 0,84837

La tipología característica UAD-4, edificación unifamiliar adosada grado 4, tiene las siguientes condiciones urbanísticas, de acuerdo con el PGOU vigente:

- a) Esta tipología edificatoria es aquella que se sitúa adosada a las colindantes guardando la misma alineación con ellas, con una única vivienda por parcela.
- b) La ocupación máxima de parcela es del 60 %.
- c) La intensidad edificatoria máxima es de 1,00 m²/m².
- d) La parcela mínima tiene una superficie igual o superior a 130 m², y con linderos frontal en la alineación exterior igual o superior a 6,50 m.
- e) El número de plantas fijado por el planeamiento es de B+1, sin sobrepasar una altura de cornisa de 7,40 metros.

2.- RELACIÓN DE PROPIETARIOS CATASTRALES

A continuación se expresa el propietario catastral según los datos facilitados por la Gerencia del Catastro de Ciudad Real, incluyendo la referencia catastral, superficie y nombre de la vía pública.

3.- LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO

En el plano TOPOGRÁFICO (plano nº 2) adjunto, se refleja la situación de la finca incluida en la Unidad de Actuación, reflejando la superficie comprendida dentro de los límites del ámbito espacial. Así como, la superficie de la franja de terreno de cesión obligatoria para ampliación de viales debido a la nueva alineación, situados entre la carretera de Piedrabuena y la unidad de actuación; Y la superficie de los terrenos pertenecientes a la finca matriz clasificados como suelo urbano consolidado.

Estas dos últimas franjas de terreno se deben segregar, previamente de la finca matriz, con objeto de que la finca aportada en la reparcelación urbanística sólo sea la parte situada dentro del ámbito de la unidad de actuación.

A continuación se describen las fincas que es necesario segregar por motivos del desarrollo del planeamiento urbanístico:

parcela II

Franja de terreno, no incluida dentro de la "UEEMIS", correspondiente a la ampliación de viales de la nueva alineación de la carretera de Piedrabuena prevista por el PGOU.

Descripción: Finca de forma irregular con una superficie de 225,83 m², que linda al Norte con la carretera de Piedrabuena; al Sur con la parcela I, resto de la finca matriz, y con la parcela III objeto de esta segregación; al Este y al Oeste con la vía de servicio de la carretera de Piedrabuena.

parcela III

Franja de terreno, no incluida dentro de la unidad de actuación "UEEMIS", calificada por el planeamiento como suelo urbano consolidado con uso predominante Residencial y tipología característica UAD4.

Descripción: Finca de forma irregular con una superficie de 60,78 m², que linda al Norte con la parcela al Sur con

Quedando, por tanto, como resultado de esta segregación el resto de los terrenos de la finca matriz, correspondiendo estos terrenos exclusivamente a la parte de dicha finca matriz incluida en la unidad de actuación "UEEMIS".

parcela I

Descripción: Finca en forma trapezoidal, con una superficie total de 3.765,00 m². Linda al Norte con la parcela II de esta segregación; al Este con la parcela denominada III, objeto de esta segregación; al Oeste con solar propiedad particular y en su zona central con tramo de calle de conexión entre la carretera de Piedrabuena y el antiguo sector S1. y al Sur con solares de propiedad particular.

Las superficies reflejadas anteriormente responden a un levantamiento topográfico de la realidad física de la finca, según reciente medición.

4.- CONTENIDO DEL PROGRAMA

4.1.- OBJETIVOS

Los objetivos imprescindibles del Programa de Actuación Urbanizadora de la "UEEMIS" se contendrán en este Programa, en el Proyecto de Reparcelación y en el Proyecto de Urbanización, y son los siguientes:

- a) Lograr la conexión e integración de la urbanización proyectada con las redes de infraestructuras, comunicaciones y servicios públicos existentes.
- b) Suplementar las infraestructuras y dotaciones públicas para no disminuir los niveles de calidad o capacidad de servicio existentes.
- c) Urbanizar completamente la Unidad de Actuación, realizando las obras complementarias precisas en las calles de borde.
- d) Ceder gratuitamente a la Administración las infraestructuras y el suelo dotacional público del ámbito de la actuación.
- e) Ceder gratuitamente a la Administración actuante el aprovechamiento que exceda del susceptible de apropiación por los propietarios de los terrenos.

4.2.- ORDENACIÓN

Al tratarse de suelo urbano la ordenación está totalmente detallada, en los correspondientes planos del PGOU de Ciudad Real, por lo que sólo queda asumir la ordenación propuesta.

Se mantienen las alineaciones de la calle de nueva apertura, así como la correspondiente a la carretera de Piedrabuena, según vienen reflejadas en el plano del Plan General denominado "Alineaciones, Volúmenes y Aprovechamientos Globales".

Se incluyen los retranqueos de la línea de edificación respecto a la alineación oficial para la calle de nueva apertura y la carretera de Piedrabuena, respetándose los retranqueos actuales de las edificaciones existentes, según prescribe el apartado 2.a) del artículo 11.4.3 del Plan General vigente. Adjunto se acompaña reportaje fotográfico del entorno, donde se puede apreciar lo indicado anteriormente.

Las rasantes, que no están definidas en el Plan, se trazan adaptándose al perfil de los viales que se pretende conectar, es decir, del tramo de calle existente y de la carretera de Piedrabuena. La diferencia de altimetría entre los dos extremos de la calle proyectada; 71,03 m. en el tramo de la calle existente y 69,85 m. en la carretera de Piedrabuena; es de 1,18 metros. La calle tiene una longitud de 62,60 m., lo que supone una pendiente de 1,884% que es suficiente para recoger correctamente el agua de lluvia sin necesidad de colocar ningún tipo de rígora perimetral. De la misma forma procedemos para definir la rasante de la vía de servicio de la carretera de Piedrabuena, con una diferencia altimétrica de 0,83 metros para una longitud de 63,85 m., lo que supone una pendiente de 1,30%, superior al 0,7% aconsejado por las Normas Técnicas como pendiente mínima para perfiles longitudinales.

4.3.- PLAZOS

El inicio de la ejecución material de la urbanización será antes del primer año de vigencia del Programa de Actuación Urbanizadora.

Los plazos de las obras de urbanización se desarrollarán de acuerdo con las fases establecidas en el Proyecto de Urbanización, y se concluirán antes de tres años, al haber solicitado la adjudicación preferente.

4.4.- GARANTÍAS

El urbanizador asegurará el cumplimiento de sus previsiones económicas mediante garantía, financiera ó real, por el importe mínimo del siete por cien del coste previsto de las obras de urbanización.

4.5.- DOCUMENTACIÓN

De conformidad con lo establecido en el Artículo 110 de la LOTAU, y al tratarse de un Programa que se desarrollará mediante gestión indirecta, asumiendo la ordenación y delimitación propuesta por el vigente PGOU de Ciudad Real, contendrá los siguientes documentos:

- a) Alternativa Técnica conformada por documento expresivo de la asunción de la ordenación detallada incluida en el Plan de Ordenación Municipal y Proyecto de Urbanización, con los contenidos indicados en la LOTAU.
- b) Propuesta de Convenio Urbanístico a suscribir entre el adjudicatario, la Administración actuante y los propietarios afectados.
- c) Proposición Jurídico - económica.

Con la presente memoria y planos adjuntos, se considera suficientemente definido este Programa de Actuación Urbanizadora.

Ciudad Real, Septiembre de 2.000

2000
2000

ANEXO AL PROYECTO

Proyecto: PAU DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN "UEEMIS"
Situación: Ctra. de Piedrabuena - CIUDAD REAL

En relación a la conversación mantenida con la Arquitecto de la Gerencia de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Ciudad Real, donde se solicitaba:

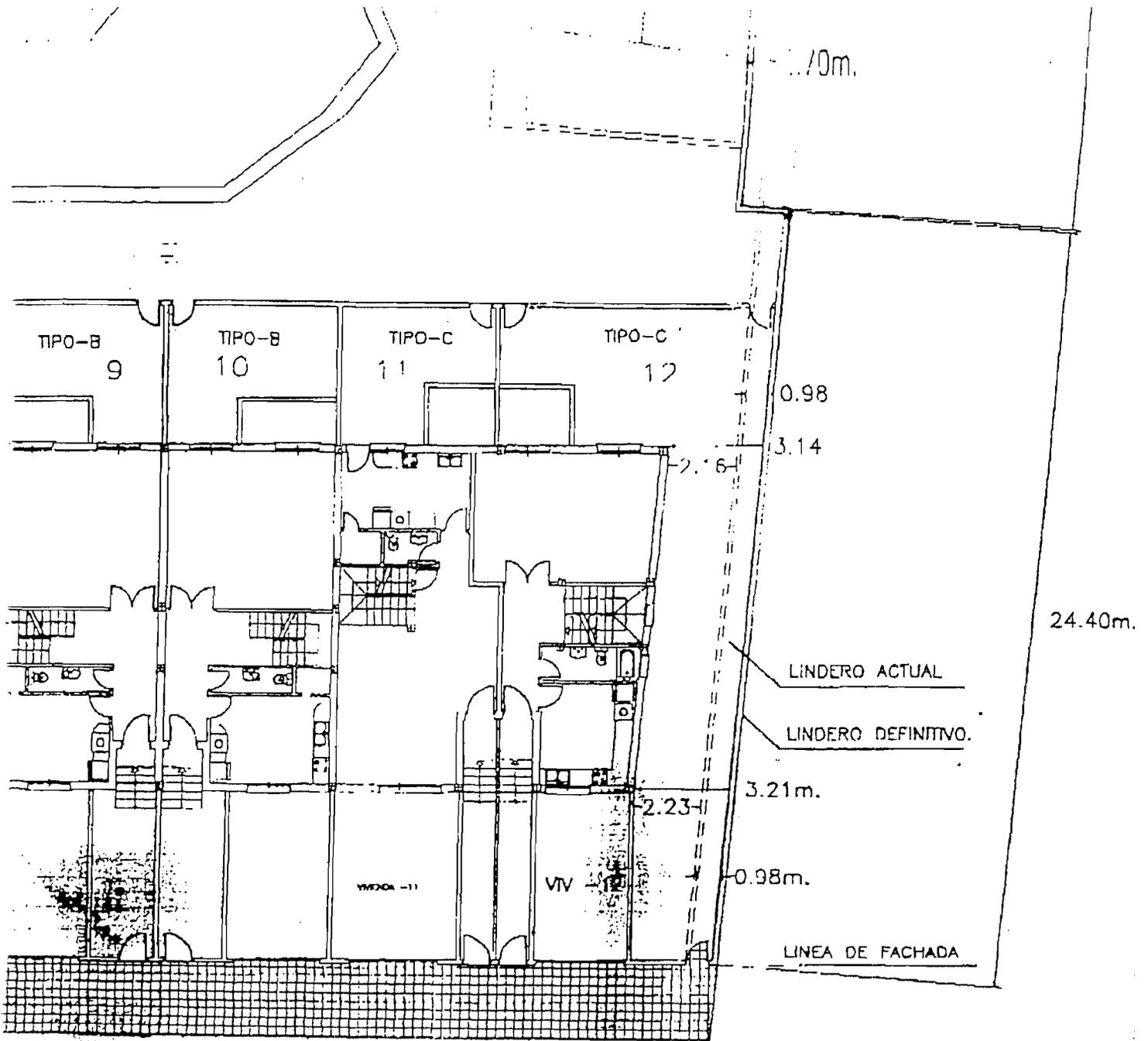
- 1) descripción detallada de las parcelas segregadas de la finca inicial cori objeto del Programa de Actuación Urbanizadora de la unidad de actuación "UEEMIS".
- 2) aclaración sobre la propiedad de los terrenos colindantes a la "UEEMIS", situados a la izquierda de los límites de dicha unidad de actuación.

Se adjunta nueva Memoria del PAU de la unidad de actuación "UEEMIS", en la que se ha corregido el levantamiento topográfico de los terrenos propiedad al haberle asianado erróneamente una franja de terreno propiedad de , según se puede comprobar en el documento anexo firmado por los anteriores propietarios.

En dicha Memoria, igualmente, se describen detalladamente las parcelas que es necesario segregar previamente con objeto del desarrollo del planeamiento urbanístico.

También, se adjunta nuevo Proyecto de Reparcelación donde se refunden las correcciones o aclaraciones solicitadas por los técnicos de la Gerencia Municipal de Urbanismo, indicadas anteriormente.

Ciudad Real, 26 de Septiembre de 2.000



CARRETERA DE PIEDRABUENA

SUPERFICIE CEDIDA
POR LA COMUNIDAD.
 $34.25 \times 0.7 = 23.97m^2$

SUPERFICIE CEDIDA POR
LA PROPIEDAD COLINDANTE:
 $24.40 \times 0.98 = 23.97m^2$

PLANTA BAJA.-

2.85