

**PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA DE LA U.E.MAT
(CIUDAD REAL)**

ALTERNATIVA TÉCNICA

PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA DE LA U.E.MAT (CIUDAD REAL) ALTERNATIVA TÉCNICA

ÍNDICE

1. DOCUMENTO EXPRESIVO DE LA ORDENACIÓN DETALLADA

1.1. ANTECEDENTES.....	Pag. 1
1.2. EL P.A.U. SEGÚN LA L.O.T.A.U.	Pág. 1
1.3. APROBACIÓN Y ADJUDICACIÓN DEL P.A.U.	Pág. 5
1.4. DETERMINACIONES DEL P.G. SOBRE LA U.E.MAT	Pág. 7
1.5. INFORMACIÓN URBANÍSTICA	Pág. 8
1.5.1. Situación y superficie.....	Pág. 8
1.5.2. Geología y geotecnia.....	Pág. 9
1.5.3. Topografía	Pág. 9
1.5.4. Usos, edificaciones e infraestructuras existentes.	Pág. 9
1.5.5. Estructura de la propiedad del suelo.....	Pág. 9
1.6. ORDENACIÓN DETALLADA.....	Pág. 10
1.6.1. Delimitación.....	Pág. 10
1.6.2. Fórmula de gestión	Pág. 10
1.6.3. Objetivos.....	Pág. 11
1.6.4. Asunción ordenación detallada.....	Pág. 11
1.6.5. Ordenación y zonificación.....	Pág. 11
1.6.6. Alineaciones y rasantes.....	Pág. 12
1.6.7. Cálculo de Aprovechamientos de la UEMAT.....	Pág. 13
1.6.8. Cesiones gratuitas al Ayto. Ciudad Real.....	Pág. 13
1.6.9. Derechos de los propietarios	Pág. 14
1.7. CONCLUSIÓN.....	Pág. 16
1.8. ANEXOS DE DOCUMENTACIÓN.....	Pág. 17

2. ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN

**PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA DE LA U.E.MAT
(CIUDAD REAL)**

ALTERNATIVA TÉCNICA:

**1. DOCUMENTO EXPRESIVO DE LA ORDENACIÓN
DETALLADA**

PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA DE LA U.E.MAT. (CIUDAD REAL)

ALTERNATIVA TÉCNICA:

1.DOCUMENTO EXPRESIVO DE LA ORDENACIÓN DETALLADA

1. I. ANTECEDENTES.

como **agente urbanizador**, y de acuerdo con las facultades que le otorga el artículo 110.5, d) de la Ley de Ordenación del Territorio y la Actividad Urbanizadora (L.O.T.A.U.) presenta ante el Excelentísimo Ayuntamiento de Ciudad Real el **Programa de Actuación Urbanizadora de la Unidad de Ejecución U.E.MAT** compuesto de **Alternativa Técnica, Convenio Urbanístico y Proposición Jurídico-Económica**, con objeto de iniciar su tramitación y conseguir su aprobación y adjudicación según el artículo 122 de la L.O.T.A.U..

El presente documento constituye la **Alternativa Técnica** de dicho Programa De Actuación Urbanizadora, y se compone del **Documento expresivo de la Ordenación Detallada** y del **Anteproyecto de Urbanización**.

1.2.- EL PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA EN LA L.O.T.A.U.

La L.O.T.A.U. establece los objetivos y contenido de los Programas de Actuación Urbanizadora en su artículo 110:

I. 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 ciento del coste previsto de las obras de urbanización**, en el caso que se refieran a actuaciones a ejecutar por gestión indirecta.

4. Los Programas de Actuación Urbanizadora contendrán los siguientes documentos:

4.1. Una **alternativa técnica** formada 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** compresiva 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.

1.3.- APROBACIÓN Y ADJUDICACIÓN DEL P.A.U.

El artículo 122 de la L.O.T.A.U. regula la aprobación y la adjudicación de los PAU de iniciativa particular o a desarrollar en régimen de gestión indirecta:

1. Concluidas las anteriores actuaciones, el Ayuntamiento-Pleno podrá aprobar un Programa de Actuación Urbanizadora definiendo sus contenidos por elección de una alternativa técnica y una proposición jurídico-económica entre las presentadas, con las modificaciones parciales que estime oportunas.

En los Municipios de menos de 20.000 habitantes de derecho, previamente a la aprobación definitiva, será preceptivo solicitar informe técnico a la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística sobre la adecuación del expediente a las determinaciones de esta última ordenación.

2. El acuerdo aprobatorio podrá adjudicar, motivadamente, la ejecución del Programa de Actuación Urbanizadora aprobado en favor de quien hubiera formulado la proposición jurídico-económica y asumido la alternativa técnica más adecuada para ejecutar la actuación.

Se preferirá la alternativa que proponga un ámbito de actuación más idóneo u obras de urbanización más convenientes; la que concrete y asuma las más adecuadas calidades de obra para su ejecución; así como la proposición que se obligue a plazos de desarrollo más breves o a compromisos más rigurosos; la que preste mayores garantías efectivas de cumplimiento; la que comprometa su realización asumiendo, expresa y razonadamente, un beneficio empresarial más proporcionado por la promoción y gestión de la actuación; o la que prevea justificadamente, para unas mismas obras, un menor precio máximo para efectuarlas sin mengua de su calidad. Complementariamente se preferirá la proposición que oferte más incentivos, garantías o posibilidades de colaboración de los propietarios afectados por la actuación, para facilitar o asegurar su desarrollo, salvo que aquellos se pretendan arbitrar a costa del interés público.

3. La idoneidad de las obras de urbanización para el servicio público, las garantías y plazos de su ejecución, la proporcionalidad de la retribución del urbanizador y, complementariamente, la facilidad o celeridad con que éste pueda disponer del terreno necesario para urbanizar, serán los criterios en los que habrá de fundarse toda decisión pública sobre la programación, tanto la relativa a la modalidad gestión directa o indirecta, como a la elección del urbanizador y a la oportunidad misma de la Programación de Actuación Urbanizadora.

4. El Ayuntamiento-Pleno podrá rechazar razonadamente todas las iniciativas para ejecutar la actuación urbanizadora por considerar que ninguna de ellas ofrece base adecuada para ello, resolviendo la no programación del terreno, convocar concurso sobre la base de unas condiciones urbanísticas definidas o proceder a la ejecución mediante gestión directa cuando ésta sea viable y preferible para los intereses públicos municipales. Los acuerdos municipales en materia de programación deberán ser siempre expresamente motivados y concretarán, razonadamente, las prioridades públicas expresadas en los números anteriores, atemperándolas a las circunstancias propias de cada Actuación. En todo caso, dichos acuerdos habrán de ser congruentes con las previsiones y actuaciones que se hubieran comunicado previamente a los proponentes, según la letra c) del número 5 del artículo 110 y la letra b) del número 2 del artículo 120, cuando las mismas hubieran suscitado la presentación de iniciativas particulares o hubieran servido de bases orientativas con vistas a la selección entre iniciativas en competencia.

5. Cuando no resulte adjudicataria la persona que formuló alternativas, estudios o proyectos técnicos que, total o parcialmente, se incorporen al Programa de Actuación Urbanizadora aprobado o sean útiles para su ejecución, el Municipio garantizará el reembolso, por cuenta del urbanizador, de los gastos justificados de redacción de dichas alternativas, proyectos o estudios en favor de quien los realizó y aportó.

Asimismo, en el caso que el promotor de la alternativa técnica que sirva de base para la aprobación del Programa de Actuación Urbanizadora no resulte adjudicatario del mismo, siempre que sea una alternativa propia y original, podrá subrogarse en el lugar y puesto del adjudicatario particular elegido, asumiendo y garantizando los mismos compromisos, garantías y obligaciones impuestos a éste. La subrogación deberá solicitarla al Ayuntamiento dentro de los diez días siguientes a la notificación del acuerdo de adjudicación, entendiéndose ésta, entretanto, otorgada a título provisional.

No será de aplicación lo dispuesto en el párrafo anterior cuando el primer adjudicatario haya sido seleccionado atendiendo a las mayores posibilidades de colaboración de los propietarios afectados que hubiera ofrecido y garantizado.

6. El adjudicatario deberá suscribir los compromisos, asumir las obligaciones y prestar las garantías correspondientes. No obstante, podrá renunciar a la adjudicación si ésta supone compromisos distintos de los que él ofreció. La renuncia por otras causas, no justificadas, conllevará, en su caso, la pérdida de las garantías provisionales reguladas en el número 4 del artículo 118 y la selección de un nuevo adjudicatario.

7. El plazo para que el Ayuntamiento-Pleno resuelva sobre la aprobación y adjudicación de un Programa de Actuación Urbanizadora será de cuarenta días desde la fecha en que fuera posible adoptar el acuerdo correspondiente.

Aprobado el Programa de Actuación Urbanizadora por el Municipio, se dará traslado de él a la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística.

El derecho a ejecutar un Programa de Actuación Urbanizadora se adquiere, por los particulares, en virtud de acto expreso, que deberá ser publicado. No obstante, cuando se presente una sola proposición particular solicitando la adjudicación, formalizada con todas las condiciones legalmente exigibles y transcurra el plazo sin resolución expresa, el proponente podrá requerir al Municipio para que proceda directamente según lo dispuesto en los dos números anteriores.

8. Los Programas podrán aprobarse condicionados a la efectiva realización de determinaciones propias de otras actuaciones previa o simultáneamente programadas, siempre que esté suficientemente garantizado el cumplimiento de aquellas condiciones conexas y se prevea una adecuada coordinación entre las respectivas actuaciones. La adjudicación así condicionada impondrá las obligaciones económicas precisas para compensar a los afectados por la actuación más costosa con cargo a los de otras que se beneficien de aquella por concentrarse en la misma obra de común utilidad.

El incumplimiento por el urbanizador principal de las condiciones que afecten al desarrollo de otra actuación conexas podrá dar lugar a la suspensión de ambos Programas de Actuación Urbanizadora. El adjudicatario de un Programa de Actuación Urbanizadora condicionado deberá comprometerse a asumir a su riesgo y ventura esa eventualidad, aunque podrá hacer reserva del derecho a subrogarse en el puesto del urbanizador principal, con los requisitos establecidos en el número 2 del artículo 117.

Así pues, de acuerdo con la ficha de la UE los parámetros de ordenación son los siguientes:

Uso dominante	Residencial RAD
Tipo de suelo	Urbano
Aprovechamiento Tipo	0,76625 uautc/m ² .ua = 40.512 uautc
Aprovechamiento Patrimonializable	0,68963 uautc/m ² .ua = 36.461 uautc

Tipologías permitidas	UAD3, BLQ4 y BLQ4 (VPO)
Coeficientes homogeneización	UAD3 1,0000
	BLQ4 1,0000
	BLQ4 (VPO) 0,8182

UAD3	8.385 m ²
BLQ4	9.000 m ²
BLQ4 (VPO)	14.457 m ²

VIARIO	14.982 m ²
ZONA VERDE	6.046 m ²

TOTAL	52.870 m ²
-------	-----------------------

EDIFICABILIDAD MÁXIMA	42.099 m ² t.
Nº. MAXIMO VIVIENDAS	402 viv.
EDIFICABILIDAD REAL HOMOGENEIZADA	38.603 uautc

- CÁLCULO APROVECHAMIENTO REAL CON COEFICIENTES DE PONDERACIÓN:

Ordenanza	Coef.	S parc. (m ²)	Edificabil. (m ² /m ²)	Edif. Máx. m ² t	A real homog uautc
UAD3	1,0000	8.385 m ²	1,3	10.901	10.901
BLQ4	1,0000	9.000 m ²	1,33	11.970	11.970
BLQ4 (VPO)	0,8182	14.457 m ²	1,33	19.228	15.732
Total		31.842 m²		42.099	38.603

1.5.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA

1.5.1.- SITUACIÓN Y SUPERFICIE

La U.E.MAT se encuentra situada al oeste de la ciudad, entre el Seminario Diocesano, que la limita por el oeste y la nueva Ronda exterior, que la limita al este. Linda al norte con la U.E.PB3, por el camino de las Minas (calle Raña), y al sur con el Camino de Sancho Rey.

La superficie total de la unidad, según el levantamiento topográfico realizado, asciende a 52.870 m², los mismos que figuran en la ficha del P.G.

1.5.2.- GEOLOGÍA Y GEOTECNIA

Los terrenos están compuestos por arenas arcillosas y margas calizas. Los terrenos son apropiados, por tanto, para obtener un buen firme de explanación y para la cimentación de los futuros edificios.

1.5.3. TOPOGRAFÍA

La topografía de la unidad es muy suave; existen pequeñas ondulaciones del terreno, entre las cotas 628,5, al oeste, y 630 al este, llegándose a la cota 633 en el extremo noreste de la actuación. Se acompaña plano topográfico.

1.5.4.- USOS, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.

Existen en la actualidad diversos usos y edificaciones:

- Muro de cerramiento, edificación en estado ruinoso de 554 m², caseta de 57 m², campo de fútbol con porterías y arboleda, en el terreno correspondiente al Seminario.
- Naves (Parque móvil y antiguo matadero) con una superficie edificada de 5.373 m² y maquinaria en la parcela del Ayunatamiento.
- Cerramientos, nave con una superficie edificada de 3.226 m² y oficina de unos 300 m², en la parcela de Recuperaciones Colomer.
- Aparcamiento cubierto y edificación de 156 m² en la Jefatura de Tráfico.

Existen además torres de media tensión y redes de energía eléctrica.

Se acompaña plano de usos, edificaciones e infraestructuras existentes.

1.6.- ORDENACIÓN DETALLADA

1.6.1.- DELIMITACIÓN

Se mantiene la misma delimitación establecida por el Plan General de Ciudad Real, refrendada por levantamiento topográfico.

1.6.2.- FORMA DE GESTIÓN

La forma de gestión será indirecta.

1.6.3.- OBJETIVOS

- A) Conectar e integrar adecuadamente la urbanización con las redes de infraestructuras existentes.
- B) Urbanizar completamente la unidad ajustándose a los plazos que se establecen en el Convenio Urbanístico que acompaña la presente Alternativa Técnica y que forma parte del Programa de Actuación Urbanizadora.
- 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 U.E.
- F) Descripción de las obras de urbanización a realizar, que se definen en el Proyecto de Urbanización adjunto.
- G) Asegurar el cumplimiento de sus previsiones con la presentación de un aval bancario no inferior al 7% del coste previsto de las obras de urbanización.

1.6.4.- ASUNCIÓN DE LA ORDENACIÓN DETALLADA CONTENIDA EN EL P.G.

La alternativa técnica presentada asume íntegramente la ordenación detallada contenida en el P.G. de Ciudad Real, como se refleja en el plano de ordenación. Las superficies resultantes de cada uno de los usos son las siguientes:

Zonas	Alternativa Técnica	Ficha P.G.
UAD3	8.385 m ²	8.385 m ²
BLQ4	9.000 m ²	9.000 m ²
BLQ4 (VPO)	14.457 m ²	14.457 m ²
VIARIO	14.982 m ²	14.982 m ²
ZONA VERDE	6.046 m ²	6.046 m ²
<hr/>		
TOTAL	52.870 m ²	52.870 m ²

1.6.5.- ORDENACIÓN Y ZONIFICACIÓN

El P.G. para la U.E.MAT establece, entre el límite de la unidad y el viario proyectado, una manzana de 23.457 m² edificable con uso residencial y tipología edificatoria BLQ4, libre y VPO, y una manzana de 8.385 m² edificable con uso residencial y tipología edificatoria UAD3, que respeta la Alternativa Técnica. Incluye además una zona verde de 6.046 m², que se recoge asimismo en esta Alternativa Técnica. La superficie resultante de viales es de 14.982 m².

La superficie total asciende a 52.870 m². El techo de edificabilidad otorgado por el P.G. asciende a 42.099 m²t.

Se recogen a continuación los parámetros de aprovechamiento de las tipologías de la U.E.MAT, según el P.G. de Ciudad Real.

BLOQUE AISLADO	Parcela mín. m ²	Ocupación %	Nº plantas mín- máx	Altura máx m	Intensidad m ² i/m ² s
BLQ 4	200	60	1-5	17	1,33
UNIFAMILIAR ADOSADO	Parcela mín. m ²	Ocupación %	Nº plantas min máx	Altura máx m	Intensidad m ² i/m ² s
UAD 3	200	70	1-2 (3 slplanos)	10,6	1,3

1.6.6.- ALINEACIONES Y RASANTES

En el plazo de Alineaciones y Rasantes, se definen las alineaciones en consonancia la ordenación, y los perfiles transversales y rasantes del Viario.

Perfiles transversales del viario

La continuación de la calle Raña (que nace en la U.E.PB3) y la calle Montería, ambas de 15,00 m de ancho, dispondrán de una acera de 2,00 m y una banda de aparcamiento a cordón de 2,00 m a cada lado. La calzada tendrá una anchura de 7 m.

El mismo perfil transversal, de 15 m de ancho (2+2+7+2+2) tendrán la prolongación de la calle Umbría limítrofe de la unidad por el este, con el seminario, y la calle de nueva apertura que separa la zona verde de la manzana de UAD3.

La vía de servicio de la nueva Ronda Exterior, de 13,5 m de ancho, estará compuesta por una acera de 2,00 m de ancho del lado de la ronda y una acera de 4,50 m del lado de la manzana BLQ4. La calzada tendrá una anchura de 7,00 m.

Rasantes

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

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

La parte de la calle Raña perteneciente a esta unidad mantiene la pendiente del resto de la calle.

1.6.7.- APROVECHAMIENTOS DE LA U.E.MAT

El cálculo del aprovechamiento tipo se ha realizado de la forma reglamentariamente establecida, artículos 71 y 72 de la L.O.T.A.U., como el cociente entre el producto de las superficies edificables con carácter lucrativo por su coeficiente de edificabilidad y por su coeficiente corrector de ponderación, y la superficie total del área.

Tipologías permitidas: UAD3, BLQ4 y BLQ4 (VPO)

Los coeficientes correctores de ponderación entre las distintas tipologías son:

Coeficientes homogeneización: UAD3 1,0000
BLQ4 1,0000
BLQ4 (VPO) 0,8182

El Aprovechamiento Tipo es 0,76625 uautclm².ua :

$$\text{AT} = 52.870 \times 0,76625 = 40.512 \text{ uautc.}$$

El Aprovechamiento Patrimonializable (90% AT) AP es 0,68963 uautclm².ua

$$\text{AP} = 52.870 \times 0,68963 = 36.461 \text{ uautc.}$$

El Aprovechamiento Real AR de la UEMAT homogeneizado es:

Ordenanza	Coef.	S parc. (m ²)	Edificabil. (m ² /m ²)	Edif. Máx. m ² t	A real homog (uautc)
UAD3	1,0000	8.385 m ²	1,3	10.901	10.901
BLQ4	1,0000	9.000 m ²	1,33	11.970	11.970
BLQ4 (VPO)	0,8182	14.457 m ²	1,33	19.228	15.732
Total		31.842 m²		42.099	38.603

$$\text{AR} = 38.603 \text{ uautc}$$

El aprovechamiento real homogeneizado se encuentra entre los 40.512 uautc de aprovechamiento tipo y los 36.461 uautc patrimoniales, por lo que la unidad no es excedentaria en aprovechamiento.

1.6.8.- CESIONES GRATUITAS AL AYUNTAMIENTO DE CIUDAD REAL

A) 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 cederán las nuevas calles y las ampliaciones de las existentes, así como la manzana destinada a zona verde.

Viario	14.982 m ²
Zona Verde	6.046 m ²
Total Cesiones	21.028 m²

B) 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.

Ahora bien, según el artículo 68.3, cuando el aprovechamiento tipo del sector sea inferior al del área de reparto, la Administración actuante podrá autorizar, sin modificar las determinaciones del planeamiento, una reducción de la contribución de los propietarios o una compensación económica a cargo de la misma, procurando equiparar los costes de la actuación a las de otras análogas que hayan resultado viables.

$$\underline{38.603 \text{ uautc} = \text{AR} < \text{AT} = 40.512 \text{ uautc}}$$

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

$$\underline{38.603 \text{ uautc} - 36.461 \text{ uautc} = 2.142 \text{ uautc}}$$

C) Además, de acuerdo con el mismo 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 ya 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 no procede esta cesión ya que AR-AT es negativo. La unidad no es excedentaria en aprovechamiento.

1.6.9.- DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS DE LOS TERRENOS

De acuerdo con el artículo 68.3 de la L.O.T.A.U., por remisión del artículo 69.1, los propietarios tienen derecho a al aprovechamiento urbanístico resultante de la aplicación a la superficie de sus fincas respectivas del noventa por ciento (90%) del aprovechamiento tipo del área de reparto y la posibilidad del ejercicio de los derechos deterrriinados en el artículo 50.

Así, los propietarios de los terrenos incluidos en la U.E.MAT tendrán derecho a los terrenos con aprovechamiento lucrativo dónde hacer efectivo el 90% del aprovechamiento tipo, esto es, el aprovechamiento patrimonializable.

1.7. Conclusión

Con el presente documento y los planos que le acompañan se asume la ordenación detallada establecida en el Plan General de Ciudad Real para la U.E.MAT, y se definen y calculan los aprovechamientos de acuerdo con la L.O.T.A.U.

Ciudad Real, 18 de Noviembre de 2.001.