



PROYECTO DE ANTICIPADA URBANIZADORA PARA EL DESARROLLO DE LA UNIDAD DE EJECUCION JECCAM3 DE CIUDAD REAL



## ALTERNATIVA TECNICA

PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA PARA  
EL DESARROLLO DE LA UNIDAD DE EJECUCION  
UECCAM-3

**PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA PARA**  
**EL DESARROLLO DE LA UNIDAD DE EJECUCION**  
**UECCAM-3**

**INDICE:**

**1. ANTECEDENTES**

**1.1 INTRODUCCIÓN**

**1.2 NORMATIVA LEGAL DE APLICACIÓN**

**2. SISTEMA DE GESTIÓN**

**3. AREA DE ACTUACIÓN**

**4. OBJETO Y DETERMINACIONES DEL PROGRAMA**

**4.1 FUNCIÓN**

**4.2 OBJETO**

**4.3 ÁMBITO**

**4.4 OBRAS Y COSTE – 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**

- PLAN PARCIAL

- PROYECTO DE URBANIZACION

**6.2 PROPUESTA DE CONVENIO URBANÍSTICO**

**6.3 PROPOSICIÓN JURÍDICO-ECONÓMICA**

## **1. ANTECEDENTES.**

### **1.1 INTRODUCCIÓN.**

#### 1.- ANTECEDENTES.

La presente Alternativa Técnica tiene como finalidad analizar las parcelas integrantes de la unidad de ejecución UECCAM3 de suelo clasificado como urbano por el vigente P.G.O.U de ciudad real, así como establecer la edificabilidad máxima de esta unidad de ejecución, y distribuir las nuevas parcelas entre los distintos propietarios en función de su aportación a la unidad de ejecución.

Las superficies que aporta cada propietario (según el Levantamiento Topográfico realizado por D.Francisco Fontes de Gracia), son los siguientes:

<b>Nº FINCA</b>	<b>SUPERFICIE M2</b>
1	9611,70 m2
2	2946,30 m2
3	10720,40 m2
4	2287,70 m2
5	3815,90 m2
6	3124,90 m2
7	2241,10 m2
8	316,00 m2
9	3119,20 m2
10	3318,20 m2
11	31151,50 m2
12	6897,20 m2
13	8981,40 m2
14	330,00 m2
15	168,40 m2
16	131,00 m2
17	219,80 m2
18	2522,30 m2
<b>TOTAL SUPERFICIE DE LA UNIDAD DE EJECUCION:</b>	<b>91903,00 m2</b>

La redacción y tramitación se ajustará a lo previsto en la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla La Mancha y a la Normas del Plan General de Ordenación Urbana de Ciudad Real.

El desarrollo del presente PAU trata además de satisfacer los siguientes objetivos:

- 1.- Conectar e integrar la urbanización con las redes de infraestructuras.
- 2.- Urbanizar la Unidad de Ejecución.
- 3.- Descripción y justificación de los terrenos destinados a Zonas Verdes, Viario y Zonas Residenciales.
- 4.- Descripción y justificación de los terrenos de cesión para aprovechamiento lucrativo.

## **1.2 NORMATIVA LEGAL DE APLICACIÓN.**

La Ley 2/1.998, 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 2/1.998 de 4 de Junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha, se prevé para el desarrollo de 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 los planos de ordenación del P.G.O.U. DE Ciudad Real y lo Definido en el Estudio de Detalle realizado para la justificación del nuevo viario introducido.

#### 3.1- TIPOLOGIA PREVISTA PARA LA UECCAM3 EN EL P.G.O.U.

En el P.G.O.U. de Ciudad Real se establecen para la UECCAM3 los siguientes parámetros:

TIPOLOGIA:	UAS1:	64888 m2
	Viario:	20063 m2
	Z. Verdes:	6952 m2
	<b>TOTAL:</b>	<b>91903 m2</b>

#### 3.2.- EDIFICABILIDAD PREVISTA PARA LA UECCAM3 EN EL P.G.O.U.

En el P.G.O.U. de Ciudad Real se establecen para la UECCAM3 los siguientes parámetros:

**EDIFICABILIDAD MAXIMA: 32444 m2.** (en la ficha del P.G.O.U marca 30890 m2, pero se trata de un error, ya que  $64888 \times 0.5 = 32444 \text{m}^2$ , siendo 0.5 la edificabilidad máxima por parcela de la UAS1.)

**NUMERO MAXIMO DE VIV: 130 Viv.**

#### 3.3.- OTROS PARAMETROS PREVISTOS PARA LA UECCAM3 EN EL P.G.O.U.

En el P.G.O.U. de Ciudad Real se establecen para la UECCAM3 otros parámetros:

APROCHAMIENTO TIPO:	0,38472
APROVECHAMIENTO PATRIMONIALIZABLE:	0,34625

### **3.4.- EDIFICABILIDAD, N° DE VIVIENDAS Y SUPERFICIES FINALES TRAS EL ESTUDIO DE DETALLE DE LA UECCAM3:**

Se ha realizado un Estudio de Detalle de la UECCAM3 con el fin de poder realizar parcelas próximas a 500m2 con una geometría coherente, puesto que con el trazado inicial, esto no era posible.

Se han introducido 5 Calles Nuevas que totalizan 5366,33 m2 y se ha ampliado la superficie de Zonas Verdes en 155,48 m2, resultando lo siguiente:

TIPOLOGIA:	UAS1:	59366,19 m2
	Viario:	25429,33 m2
	Z. Verdes:	7107,48 m2
		<hr/>
	<b>TOTAL:</b>	<b>91903,00 m2</b>

**EDIFICABILIDAD REAL MAXIMA:** 29683,095 m2.  
**NUMERO DE VIVIENDAS REAL:** 99 Viv.

### **2.- CALCULO DEL APROVECHAMIENTO DEL AREA AS1, DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS Y LA ADMINISTRACION:**

- Los Derechos de la Propiedad de acuerdo con la Legislación Vigente, equivale al 90% del Aprovechamiento Tipo, lo que es igual al Aprovechamiento Patrimonializable.

$$\text{At: } 0,38472 \times 0,90 = 0,346248$$

- El Aprovechamiento Máximo Teórico sería:

$$91903 \times 0,338472 = 35356,92\text{m}2\text{t.}$$

- De estos m2 el 10% es la Cesión al Ayuntamiento y el 90% para los propietarios de los terrenos. Esto equivale a decir que el aprovechamiento máximo teórico de los propietarios es el producto del Aprovechamiento Patrimonializable por los m2 totales de la Unidad.

$$\begin{aligned} 91903 \text{ m}2 \times 0,34248 &= 31821,23 \text{ m}2\text{t. (Propietarios)} \\ 10\% \text{ de } 35356,92 \text{ m}2\text{t} &= 3535,69 \text{ m}2\text{t (Ayuntamiento)} \end{aligned}$$



- Al ser la Máxima Edificabilidad Teórica de 32444 m<sup>2t</sup>, y lo máximo según el Aprovechamiento Tipo de 35356,92m<sup>2t</sup>, la Unidad es Deficitaria.

$$32444 \text{ m}^2\text{t} - 35356,92 \text{ m}^2\text{t} = -2912,92 \text{ m}^2\text{t}.$$

- Por lo Tanto, la Cesión Real al Ayuntamiento será la diferencia entre el 10% de Aprovechamiento Lucrativo y el Déficit de la Unidad.

$$3535,69 \text{ m}^2\text{t} - 2912,92 \text{ m}^2\text{t} = 622,77 \text{ m}^2\text{t}.$$

- Como la Edificabilidad es de 0,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> la Superficie de Suelo a ceder al Ayuntamiento es de:

$$622,77 \text{ m}^2\text{t} / 0,5 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 1245,54 \text{ m}^2 \text{ de suelo}.$$

- Por lo tanto, de los 59366,19 m<sup>2</sup> de Suelo Residencial que quedan tras el Estudio de Detalle, 1245,54 m<sup>2</sup> son para el Ayuntamiento y 58153,65 m<sup>2</sup> para los Propietarios de la Unidad.

## **4.- OBJETO Y DETERMINACIONES DEL PROGRAMA.**

El objeto y determinaciones del Programa se contemplan en el Art. 110 de la L.O.T.A.U. 2/98, a cuyos apartados y exigencias se irá dando cumplimiento a continuación.

### **4.1.- FUNCIÓN.**

La L.O.T.A.U. 2/98, en su Art. 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, cualquier 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 se ha realizado mediante el correspondiente Estudio de Detalle y Proyecto de Urbanización, documentación que se adjunta en este Programa.

### **4.2.- OBJETO.**

De conformidad con el Art. 110 de la L.O.T.A.U. 2/98, 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. La totalidad de la superficie de actuación es de 91903 m<sup>2</sup>.

Esta Unidad ocupa unos terrenos sin consolidar situados al Oeste del Casco Urbano de Ciudad Real, al sitio del Camino del Campillo.

#### **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 se acompaña, cuyo resumen por capítulos se adjunta como anexo 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. 2/98, 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 prevé diseñar, indicando su carácter separativo o no; su capacidad de drenaje, dimensionada con el potencial aproximado de afluentes 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 Art. 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.

#### **4.5.- PLAZOS.**

De acuerdo con lo previsto en el Art. 110.3 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 Art. 117, en relación con los Art. 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 AGLOMANCHA S.A.

#### **4.7.- RESPONSABILIDAD DEL URBANIZADOR.**

Serán responsabilidades del Urbanizador las definidas en el apartado 3.d) del Art. 110 y apartado 7 del Art. 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

... , sometidas a las previsiones temporales de ejecución contempladas en el anterior apartado 4.5.- Plazos del presente documento.

#### **4.8.- GARANTÍAS.**

En el Art. 110,3,d) 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 del 100% de los gastos de urbanización previstos. El referido aval se formalizará y aportará en el momento de producirse la adjudicación del Programa

Por este motivo, las propias fincas no quedan 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 Art. 110 y 117, de la L.O.T.A.U. de 2/98.

## 5.- OBJETIVOS DEL PROGRAMA.

En el Art. 110,2 de la L.O.T.A.U. de 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 con la previsión de la apertura de los nuevos viarios.

- c) Urbanizar completamente la Unidad que constituya su objeto y realizar las obras públicas complementarias que se precisan 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, que se urbanizará de acuerdo con el Proyecto de Urbanización que se adjunta al presente P.A.U. En el proyecto de Urbanización se incluye la urbanización de las vías previstas que se implantan mediante el Estudio de Detalle.

- 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., prevén la cesión, a favor de la Administración de las vías previstas en el planeamiento así como las calles de Nueva Apertura que se implanta a través del Estudio de Detalle que forma parte del expediente.

- e) Obtener gratuitamente a favor de la Administración actuante:
- El aprovechamiento que excede del susceptible de aprobación por los propietarios de los terrenos, con destino al patrimonio público del suelo.
  - El 10% del aprovechamiento total según el Art. 68.b.2.

## **6.- DOCUMENTACIÓN DEL P.A.U.**

En el apartado 4 del Art. 110 de la L.O.T.A.U. de 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 afluentes 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.

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

- Estudio de Detalle.
- Proyecto de Urbanización.

## **6.2.- PROPUESTA DE CONVENIO URBANISTICO**

En el caso de Gestión indirecta se formulará una propuesta de convenio urbanístico a suscribir entre 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 Art. 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 el 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 Art. 120 y 121 de la L.O.T.A.U. de 2/98, la documentación correspondiente al convenio urbanístico y a la proposición jurídico-económica será presentada una vez transcurra el plazo de información pública.

En Ciudad Real, Enero de 2.001