

ÍNDICE

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 CONTENIDO DEL PROGRAMA

- 3.1 OBJETIVOS
- 3.2 ORDENACIÓN
- 3.3 PLAZOS
- 3.4 GARANTÍAS
- 3.5 DOCUMENTACIÓN

4 PLANOS

- 4.1 SITUACIÓN
- 4.2 TOPOGRÁFICO
- 4.3 ORDENACIÓN: ALINEACIONES, VOLÚMENES Y APROVECHAMIENTOS GLOBALES

ANEXO I: REPORTAJE FOTOGRÁFICO DEL ENTORNO DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN

ANEXO II: FOTOCOPIA DE RELACIÓN DE PROPIETARIOS CATASTRALES

000008
MEMORIA



1.- MEMORIA

1.1.- ANTECEDENTES

El presente Programa de Actuación Urbanizadora se ha elaborado para el desarrollo de la Unidad de Actuación denominada "UEERR", 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 Agrupación de Interés Urbanístico UEERR, constituida a tal efecto, en su calidad de Entidad urbanística colaboradora para ejecutar por gestión indirecta la Unidad de Actuación "UEERR".

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 6/1998, 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 "UEERR", 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 y los restantes propietarios afectados, 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 "UEERR", 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.

000014

CONTENIDO DEL PROGRAMA



3.- CONTENIDO DEL PROGRAMA

3.1.- OBJETIVOS

Los objetivos imprescindibles del Programa de Actuación Urbanizadora de la "UEERR" 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.

3.2.- 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 las calles según vienen reflejadas en el plano del Plan General denominado "Alineaciones, Volúmenes y Aprovechamientos Globales".

Se incluyen las alineaciones del plano de fachada en las plantas de ático, al no estar claramente definidos estos retranqueos en el Plan General vigente. En la solución adoptada se ha tenido en cuenta el retranqueo existente del único edificio consolidado en la manzana de actuación, tratando de producir el menor impacto urbanístico en la zona. Adjunto se acompaña reportaje fotográfico del entorno, donde se puede apreciar lo indicado anteriormente.

Las rasantes de las calles se mantienen, adaptándose al trazado del viario ya ejecutado, considerando como tal el perfil longitudinal existente.

El diseño de la zona verde se refleja en los planos del correspondiente Proyecto de Urbanización.

3.3.- 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.

3.4.- 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.

3.5.- DOCUMENTACIÓN

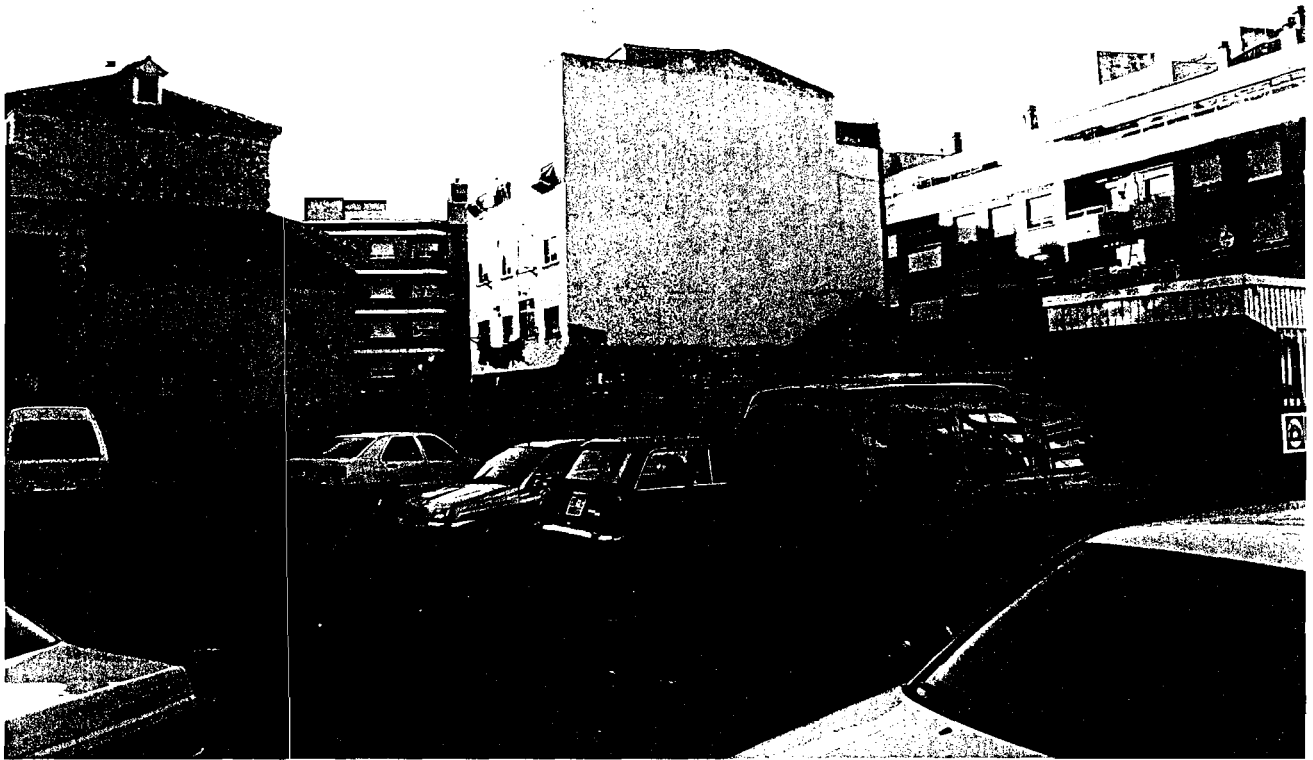
De conformidad con lo establecido en el Artículo 110 de la LOTAU, y al tratarse de un Programa que se desarrollará mediante gestión indirecta, asumiendo la ordenación y delimitación propuesta por el vigente PGOU de Ciudad Real, contendrá los siguientes documentos:



000017

ANEXO 1

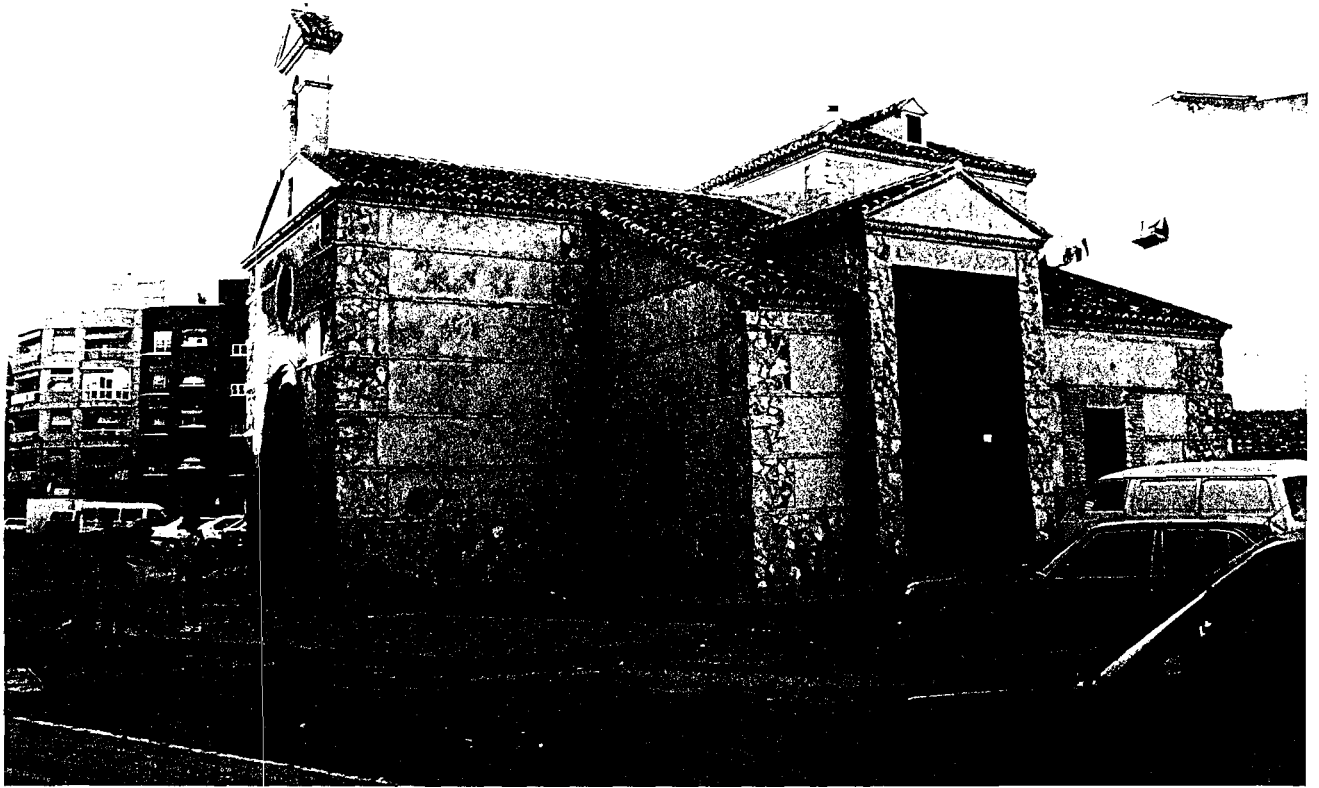




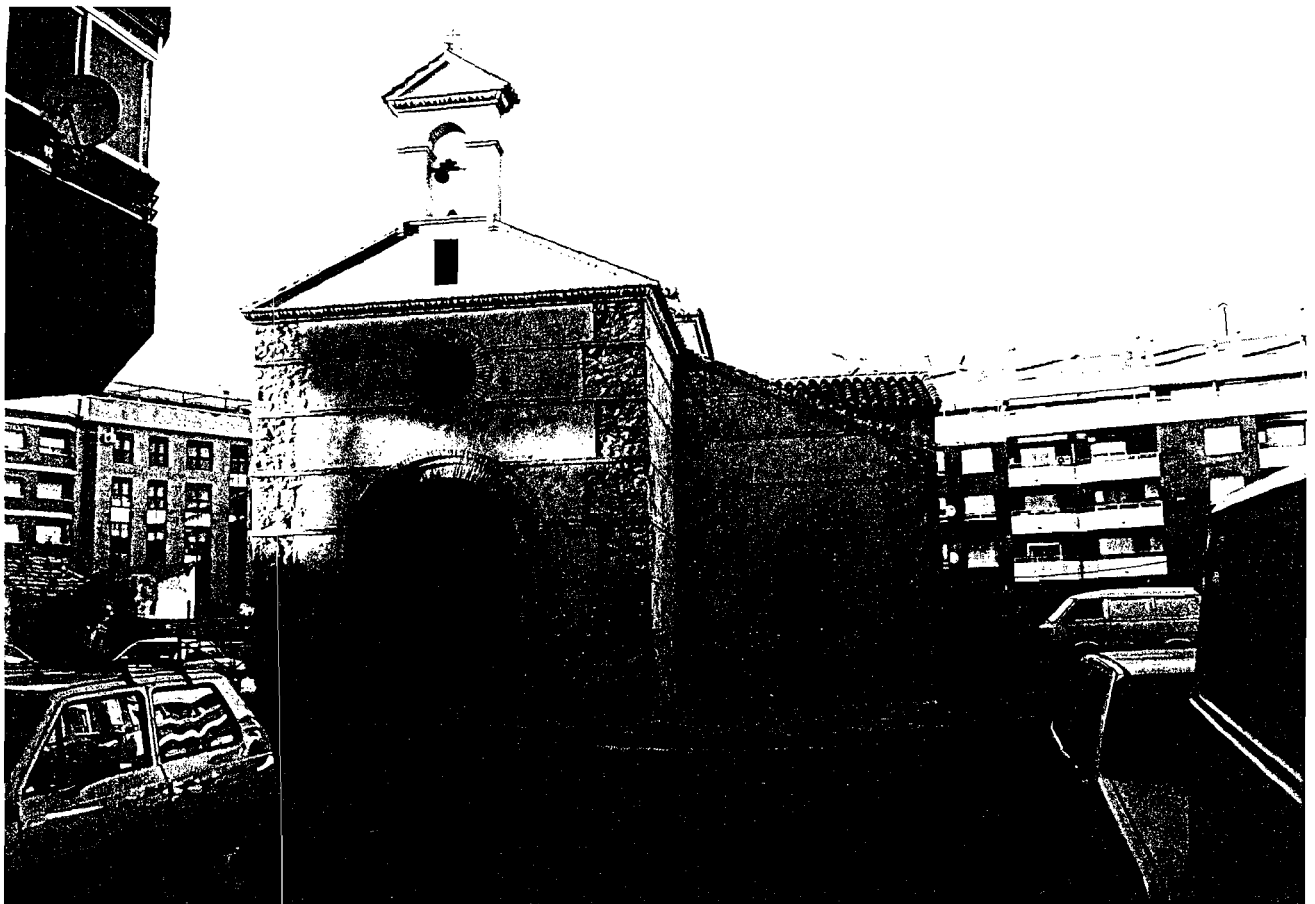
1 - VISTA DESDE C/ REMEDIOS. -EDIFICIO CONSOLIDADO Y ERMITA



2 - VISTA DESDE C/ REMEDIOS. -EDIFICIO CONSOLIDADO Y ENTORNO EN C/ ESPINO

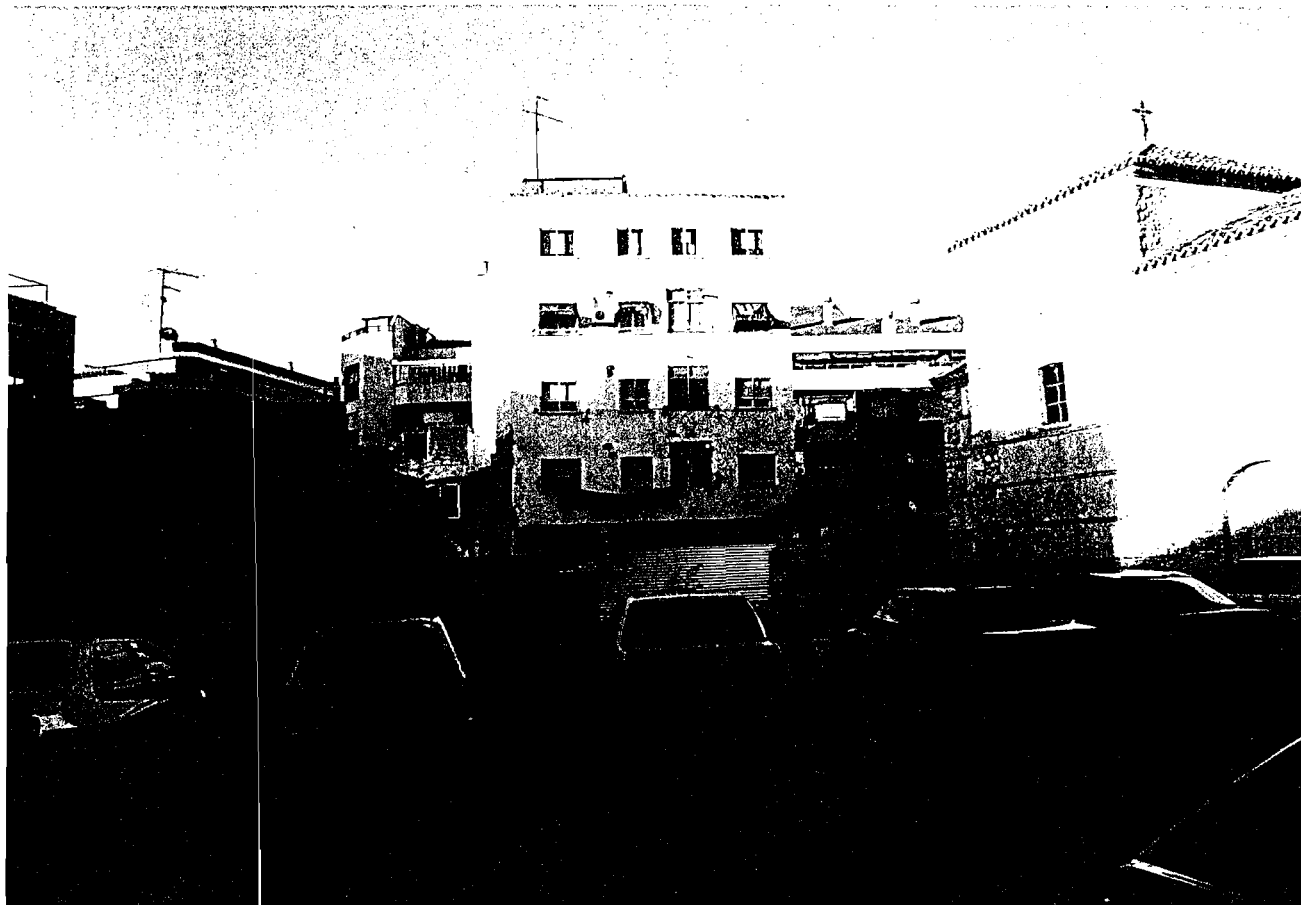


3 - VISTA DESDE C/ REMEDIOS. -ERMITA DE LOS REMEDIOS



4 - VISTA DESDE C/ REMEDIOS. -ERMITA DE LOS REMEDIOS

000019

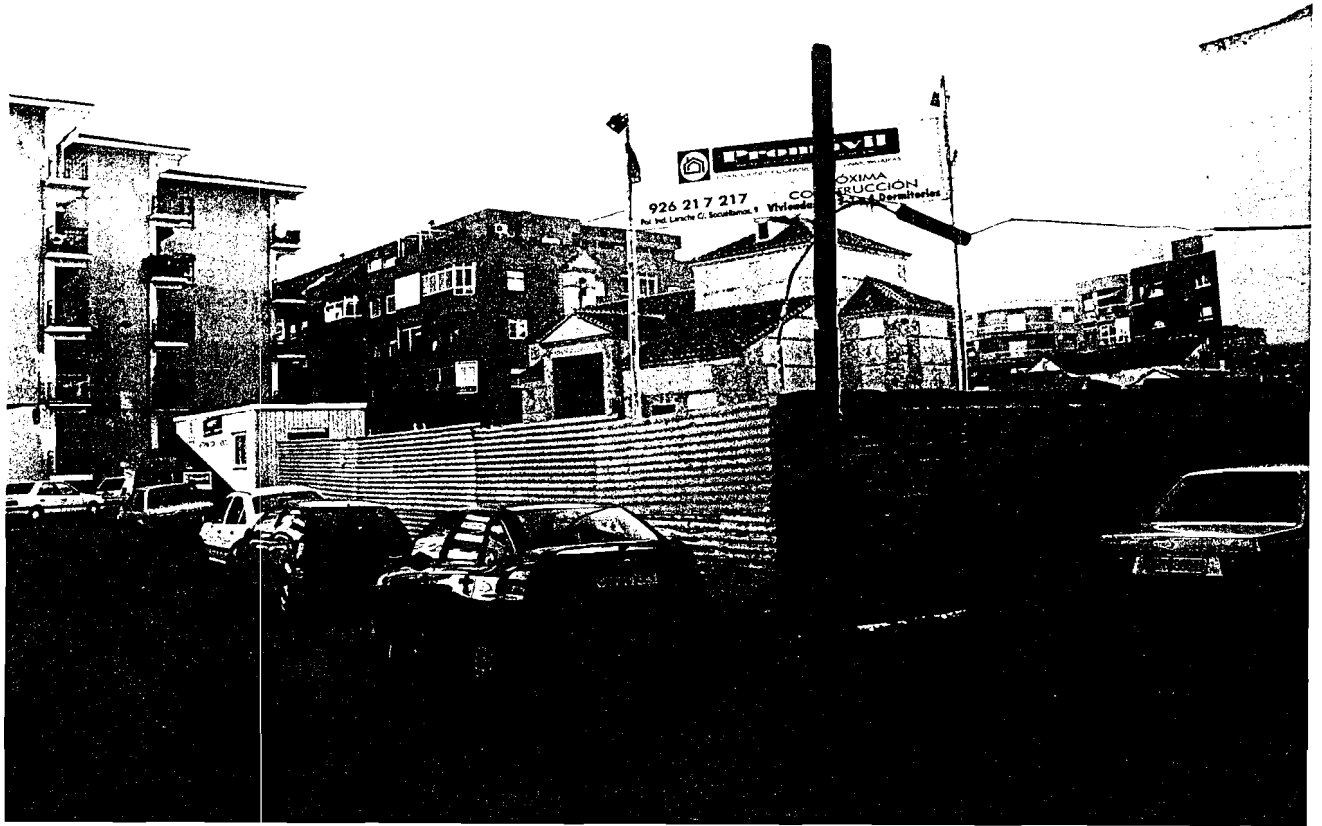


5 - VISTA DESDE C/ REMEDIOS. -FACHADA POSTERIOR EDIFICIO CONSOLIDADO

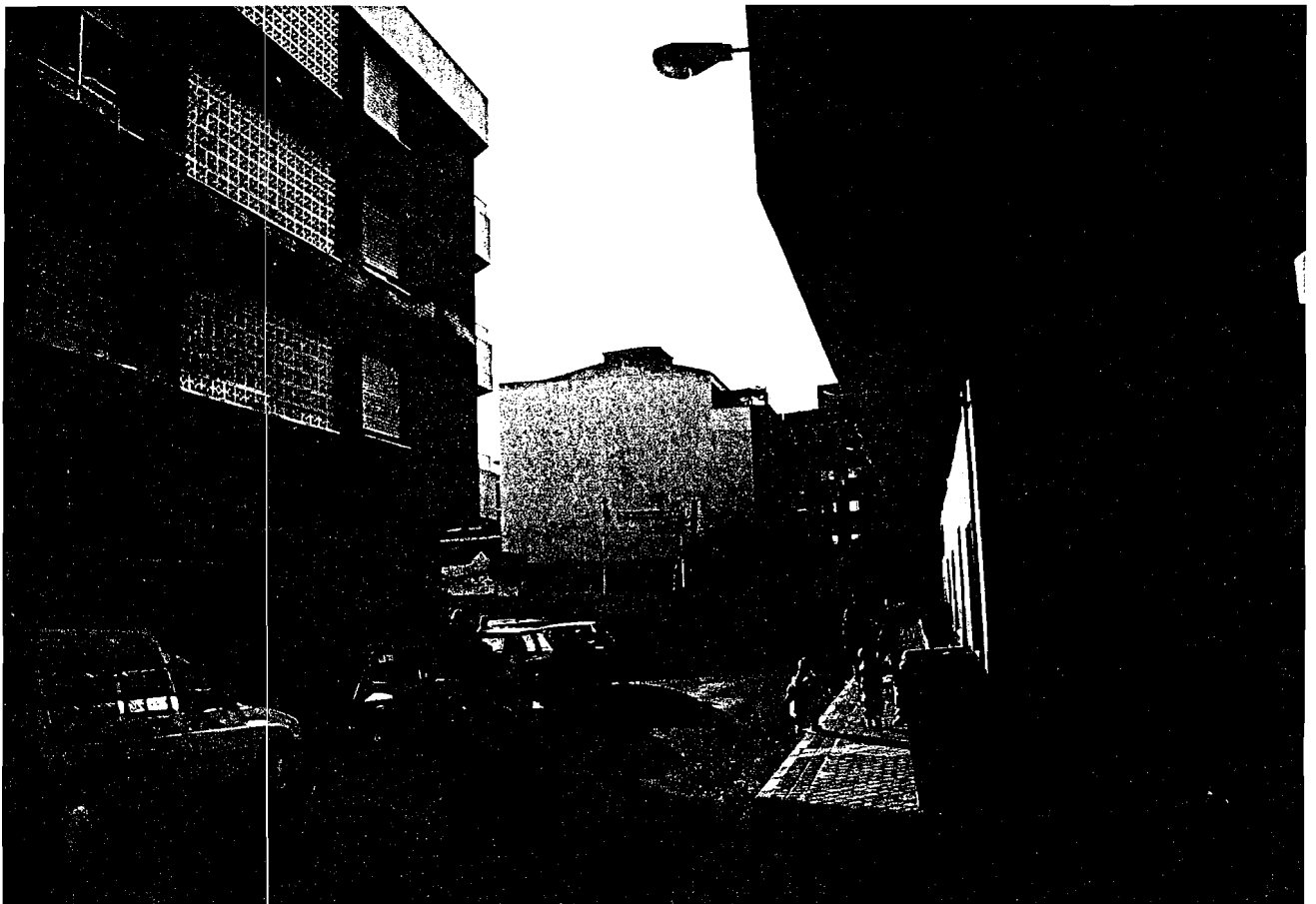


6 - VISTA DESDE C/ PEDRERA BAJA

000020



7 - VISTA DESDE ESQUINA C/ ESPINO Y C/ REMEDIOS, -ENTORNO



8 - VISTA DESDE C/ ESPINO. -EDIFICIO CONSOLIDADO

000021