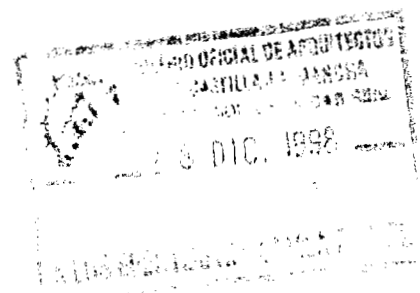


**PROGRAMA DE ACTUACION URBANIZADORA DE  
PROPIETARIO UNICO DE UERANC DEL P.G.O.U. DE  
CWDAD REAL.**



**I. ALTERNATIVA TECNICA**

**ASUNCION DE LA ORDENACION DEL P.G.O.U.  
ANTEPROYECTO DE URBANIZACION**

**2. PROYECTO DE REPARCELACION**

# PROGRAMA DE ACTUACION URBANIZADORA DE PROPIETARIO UNICO DE "UERANC" DEL P.G.O.U. DE CIUDAD REAL

## 1.- INTRODUCCION

### 1.1.- SITUACION

UERANC es una unidad de ejecución delimitada por el P.G.O.U. de Ciudad Real dentro del área de reparto P. Se encuentra situada al noreste de la ciudad, entre la Ronda de Toledo y la calle Severo Ochoa.

### 1.2.- DETERMINACIONES DEL P.G.O.U.

Superficie total de la UERANC	7.030 m <sup>2</sup> .	
Area edificable MC2	1.935 m <sup>2</sup> .	B+4
Viario	965 m <sup>2</sup> .	
Zona verde	4.130 m <sup>2</sup>	

---

Suelo de cesión		
Espacios libres	4.130 m <sup>2</sup>	
Viario	965 m <sup>2</sup> .	
TOTAL	5.095 M <sup>2</sup> .	

---

Coefficiente de homogeneización (MC)	0,9091	
Aprovechamiento tipo	1,34880	
Aprovechamiento patrimonializable	1,21392	
Sistema de actuación	Compensación	

---

Las superficies aportadas por el P.G.O.U. coinciden sensiblemente con las tomadas sobre el terreno.

## 2.- PROPIETARIOS DEL TERRENO

---

Como unidad de ejecución de propietario único se solicita la **ADJUDICACION PREFERENTE**, de acuerdo con el artículo 123 de la LOTAU. Para ello se acompaña los siguientes documentos:

**1.- ALTERNATIVA4 TECNICA**

Documento expresivo de la asunción de la ordenación detallada incluida en el P.G.O.U.

Anteproyecto de urbanización

**2.- PROYECTO DE REPARCELACION**

## ALTERNATIVA TECNICA

### 1.- ASUNCION DE: LA ORDENACION DETALLADA EN EL P.G.O.U.

Al tratarse de suelo urbano la ordenación está totalmente detallada, por lo que solo queda asumir la ordenación propuesta, que por otro lado es coherente con el entorno próximo.

Se mantienen las alineaciones de la calle de nueva apertura.

Las rasantes, que no están definidas en el Plan, se trazan adaptándose a la topografía de su trazado. La diferencia de altimetna entre los dos extremos de la calle; 27,39 en Severo Ochoa y 26,91 en Ronda de Toledo; es de 0,48 m. La calle tiene una longitud de 112 m., lo que supone una pendiente de 0,428%, que es insuficiente para recoger correctamente el agua de lluvia. Por ello se propone elevar la parte central de la rasante de la calle y desde allí unir los dos extremos con pendientes descendentes de 1,50% hacia la Ronda y 0,66% hacia Severo Ochoa.

### DISEÑO ZONA VERDE

El diseño de la zona verde se refleja en el plano de ordenación.

Se construira una acera perimetral a la edificación en la parte posterior. Se mantiene el trazado del Camino de Moledores tratandolo adecuadamente. Se organiza un paseo interior que confluye en una plaza oval. Completa la zona verde los arriates, zona de juegos infantiles, zonas de cespced y arbolado.

---

Se acompaña plano de situación de la LE., plano topográfico con expresión de superficies y plano de ordenación ajustandose al P.G.O.U. definiendo las rasantes y el diseño de la zona verde.

### 2.- ANTEPROYECTO DE URBANIZACION

El anteproyecto de urbanización establece las condiciones de construcción de la calle que une la Ronda de Toledo con la calle de Severo Ochoa, y el ajardinamiento de la zona verde limitada por esta calle, el camino de Moledores y la zona ocupada por la edificación.

COLEGIO OFICIAL DE INGENIEROS DE CASTILLA  
DELEGACION  
28 DIC. 1980

## **2.1.- MEMORIA DESCRIPTIVA**

### **2.1.1.- CONEXION CON LAS REDES DE SERVICIO EXTERIOR A UERANC.**

#### **RED DE ALCANTARILLADO**

La conexión de la red de alcantarillado se realizará en la Ronda de Toledo, a una tubería de 600 mm. de diámetro y a una profundidad de 2,60 m. bajo rasante.

#### **RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA**

La conexión a la red de abastecimiento de agua se realizará uniendo las tuberías de la Ronda de Toledo, de 350 mm., y a la tubería de la calle Severo Ochoa de 150 mm.

### **2.1.2.- RED DE ALCANTARILLADO**

La red de alcantarillado de la calle a urbanizar se compone de una tubería de 300 mm. de hormigón centrifugado, que comienza en el borde con la calle Severo Ochoa, y con una pendiente del 1% acomete a la red que transita por la Ronda de Toledo. La profundidad sobre rasante en su comienzo será de 1,00 m. para terminar a una profundidad de 1,85 m. Se contruirán 3 pozos de registro de 80 cm. de diámetro y sus correspondientes series de imbornales, unidos a cada pozo por una tubería de 200 mm. de diámetro de hormigón centrifugado.

### **2.1.3.- RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA**

La red de abastecimiento de agua se trazará por la acera inmediata a la edificación futura. Una tubería de PVC de 160 mm. unirá la red de la Ronda de Toledo con la red de la calle Severo Ochoa. En el centro de la calle se cruzará a la acera de enfrente una acometida de la misma sección.

Se colocarán en la acera 3 bocas de riego del tipo municipal de,50 mm. de diámetro, separadas entre sí uria distancia no superior a 50 m.

### **2.1.4.- RED ELECTRICA Y ALUMBRADO PUBLICO**

La instalación eléctrica será en baja tensión con una caída que ~~no~~ supere el 4%. Solamente si la empresa suministradora lo exigiese se construire un transformador subterráneo, enterrado en la zona verde.

La instalación de alumbrado público se dispondra de forma que se obtenga un nivel medio de 15 lux en servicio y un coeficiente de uniformidad de 0,5 m.

Las lámparas serán de vapor de sodio de alta presión de 150 w. de potencia, cuyo flujo inicial es de 13.500 lúmenes, y la vida media del orden de 16.000 horas. Las columnas serán metálicas de acero galvanizado en caliente, de forma troncocónica, con un coeficiente de seguridad de 3,5. La altura será de 9 m. y su instalación al tresbolillo con una separación de 15 m.

El centro de mando estará constituido por un armario apto para albergar los equipos de medida y maniobra, que se gobernará por un sistema electrónico programable, compatible con manual.

#### **2.1.5.- RED DE TELEFONIA**

Se dispondrá de una red subterránea de telefonía por la acera, con un cruce de calzada a la acera de enfrente.

#### **2.1.6.- PAVIMENTACIONES**

##### **CALZADA**

Sobre la explanación del terreno, después de retirar la capa de tierra vegetal, se alcanzará la rasante prevista por medio de dos capas de 20 y 30 cm. de espesor de zahoras natural y artificial, respectivamente, compactadas. A continuación se tratará con un riego de imprimación con emulsión asfáltica, para terminar con dos capas de mezcla bituminosa en caliente de 5 y 3 cm. de espesor.

##### **ACERA**

Sobre la explanación se añadirá una capa de zahorra artificial compactada de 15 cm. de espesor; a continuación se realizará una solera de hormigón H-150 de 10 cm. de espesor y se terminará con un solado de baldosa hidráulica de 30x30 cm., recibida con mortero de cemento y arena de río sobre una cama de arena de 2 cm. de espesor.

En los dos extremos de la calle se realizarán sendos pasos eliminando las barreras arquitectónicas de acuerdo con la legislación vigente.

#### **2.1.7.- JARDINERIA**

La será extensiva con plantaciones de grandes masas de arbolado, arbustos cubridores y praderas de césped con bajas necesidades hídricas. Se proyectará un completo sistema de riego por aspersión en las zonas de pradera y riego por goteo en las zonas de arbolado, y arbustos.

Se colgarán alcorques alineados en la calle de nueva ejecución con una red de riego por goteo.

#### **2.2.- ESTIMACION DE LOS GASTOS DE URBANIZACION**

El terreno actual no requiere tratamientos previos especiales ni costoso para realizar la urbanización.

Se debe urbanizar una calle de 965 m<sup>2</sup>. de superficie. Los servicios generales se encuentran en ambos extremos de la calle. Se valora a 5.500 pts./m<sup>2</sup>. de calle, lo que supone 5.307.500 pts.

Se debe urbanizar una zona verde de 4.130 m<sup>2</sup>. de superficie, valorándose a 2.400 pts./m<sup>2</sup>. de costo, lo que supone un montante de 9.912.000 pts.

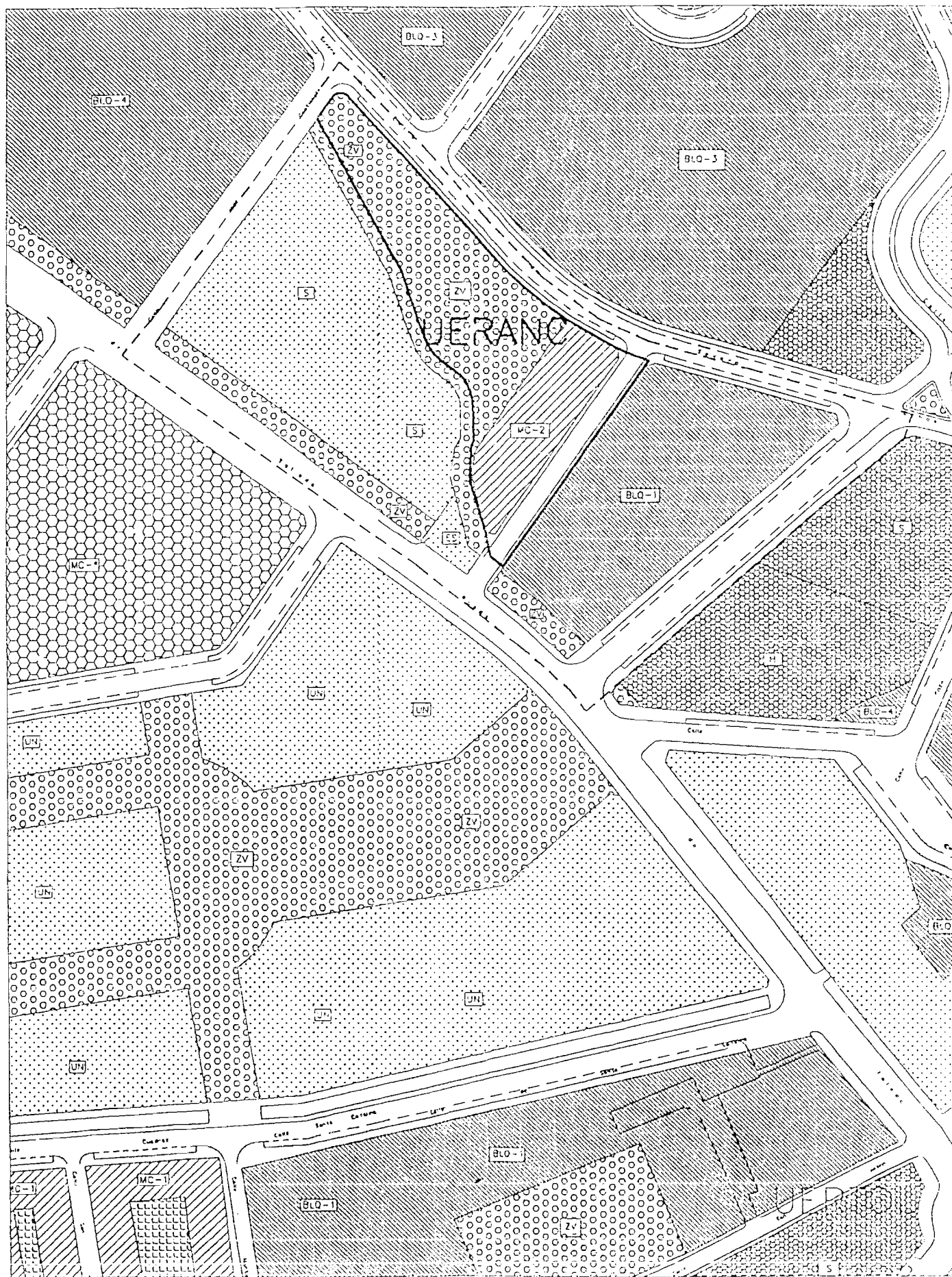
El coste total estimado de urbanización asciende a 15.219.500 pts.

### 23.- CALENDARIO DE LAS ACTUACIONES

De acuerdo con el artículo 123 de la LOTAU el plazo de ejecución será inferior a 3 años.

Ciudad Real, Diciembre de 1.998

GRAN CANARIA DE INGENIEROS  
DE CARRETERAS, S.L.  
RESERVA DE DERECHOS  
28 DIC 1998  
F. S. B.  
INGENIERO DE CARRETERAS



28 DIC 1998  
 IISADY

PROGRAMA DE ACTUACION URBANIZADORA DE UERANC  
 Alternativa Tecnica

SITUACION: RDA. TOLEDO Y C/ SEVERO OCHOA

PLANO DE:

SITUACION

PLANO N.:

1.1

SUSTITUYE A:

ESCALA:

1/2000

FECHA:

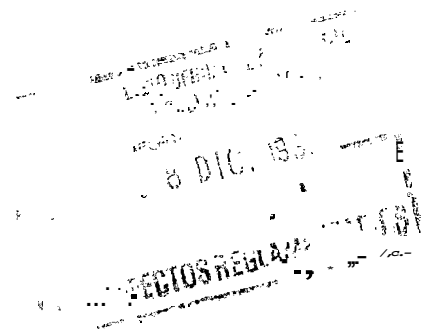
DICIEMBRE-1998



**PROGRAMA DE ACTUACION URBANIZADORA DE  
PROPIETARIO UNICO DE UERANC DEL P.G.O.U. DE  
CIUDAD REAL.**

4

**2. PROYECTO DE REPARCELACION**



1

## 2.- PROYECTO DE REPARCELACION

### 2.1.- APROVECHAMIENTOS DE UERANC.

De acuerdo con los parámetros de la ficha de la unidad de ejecución recogida en el P.G.O.U. el aprovechamiento lucrativo de la unidad es el siguiente:

Superficie de suelo edificable MC2	1.935 m <sup>2</sup> .
Edificabilidad máxima	10.135 m <sup>2</sup> .
Coficiente m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s.	$10.135 : 1.935 = 5,23772$

Como el número de plantas admitido es B+4, suponemos que en la superficie construida total está contemplado el vuelo edificable por planta y descontado los patios necesarios para iluminar y ventilar piezas interiores.

AT	1,34880
AP	1,21392
Coficiente de homogeneización	0,9091

Aprovechamiento real	10.135,000 m <sup>2</sup> t.
AT deshomonizado	$1,34880 \times 7.030 : 0,9091 = 10.430,166$ m <sup>2</sup> t.
AP deshomonizado	$1,21392 \times 7.030 : 0,9091 = 9.387,149$ m <sup>2</sup> t.

Se trata de una unidad donde el aprovechamiento tipo es superior al aprovechamiento real, por tanto, la cesion de aprovechamiento al Ayuntamiento será la diferencia entre el aprovechamiento real y el patrimonializable.

### 2.2.- CESION AL AYUNTAMIENTO DE CIUDAD REAL

#### 2.2.1.-CESION LUCRATIVA

Será la diferencia entre el aprovechamiento real y el patrimonializable

$$10.135 \text{ m}^2\text{t} - 9.387,149 \text{ m}^2\text{t} = 747,851 \text{ m}^2\text{t}.$$

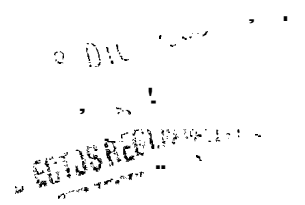
Dividiendo entre el coeficiente 5,23772 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s, tenemos:

$$747,851 \text{ m}^2\text{t} : 5,23772 \text{ m}^2\text{t}/\text{m}^2\text{s} = 142,78 \text{ m}^2\text{s}.$$

Como el fondo edificable son 25,00 m., dividiendo los m<sup>2</sup>s. que le corresponden por 25 tendremos la longitud de fachada:

$$142,78 \text{ m}^2\text{s} : 25,00 \text{ m.} = 5,711 \text{ m.}$$

Por tanto al Ayuntamiento de Ciudad Real le corresponde una parcela de 5,711 m. de ancho por 25,00 m. de fondo.



### 2.2.2.-CESION GRATUITA

Al Ayuntamiento de Ciudad Real le corresponde como cesión gratuita La superficie destinada a zona verde, 4.130 m<sup>2</sup>., y la superficie destinada a viario público, 965 m<sup>2</sup>.

### 2.3.- DERECHOS AL APROVECHAMIENTO

tiene derecho al aprovechamiento patrimonializable deshomogeneizado, esto es, 9.387,149 m<sup>2</sup>t.

Se pretende situar los derechos del Ayuntamiento en la parte central de la zona edificable, y situar un 40% de los derechos de en el extremo noreste, a la que llamaremos parcela A, y el 60% restante en el extremo suroeste, el más cercano a la Ronda de Toledo, a la que llamaremos parcela B

Dividiendo por el coeficiente 5,23772 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s., resulta

$$9.387,149 \text{ m}^2\text{t} : 5,23772 = 1.792,22 \text{ m}^2\text{s}.$$

$$\text{Parcela A.- } 40\% \text{ s/ } 1.792,22 = 716,888 \text{ m}^2.$$

$$\text{Parcela B.- } 60\% \text{ s/ } 1.792,22 = 1.075,332 \text{ m}^2.$$

### 2.4.- COSTO DE LA URBANIZACION Y PORCENTAJES DE PARTICIPACION

#### 2.4.1.- COSTO URBANIZACION

Se debe urbanizar una calle de 965 m<sup>2</sup>. de superficie. Valoramos el costo por m<sup>2</sup>. a 5.500 pts., lo que supone un montante de 5.307.500 pts.

Se debe urbanizar 4.130 m<sup>2</sup>. de superficie de zona verde. Valoramos el costo por m<sup>2</sup>. a 2.400 pts., lo que supone un montante de 9.912.000 pts.

El costo total de urbanización asciende a:

Viario	5.307.500 pts.
Zona verde	9.912.000 pts.
TOTAL	15.219.500 pts.

#### 2.4.2.- PORCENTAJE DE PARTICIPACION

Del aprovechamiento total da la unidad, 10.135 m<sup>2</sup>t., las cesiones gratuitas y lucrativas al Ayuntamiento de Ciudad Real ascienden a 747,851 m<sup>2</sup>t., lo que supone un 7,379%.

le corresponden 9.387,149 m<sup>2</sup>t., lo que supone un 92.621%.

No obstante, desde la entrada en vigor de la LOTAU, el Ayuntamiento recibe las cesiones lucrativas sin participar en los costes de urbanización, siempre que estas no superen el 10% del AT, como es el caso que nos ocupa. Por tanto los costos totales de urbanización serán sufragados por los particulares.

A los efectos de establecer la carga urbanística de cada parcela, a la parcela A le corresponde una carga equivalente al 40% del costo de urbanización. aA la parcela B le corresponde el 60 % restante.

#### **2.4.3.-CUOTA DE PARTICIPACION EN LA URBANIZACION**

Sobre 15.219.500 pts.

0 pts.

Parcela A	40,00%	6.087.800 pts.
Parcela B	60,00%	9.131.700 pts.

Cada una de las parcelas quedará gravada en concepto de carga urbanística para hacer frente a los costes de urbanización con las cantidades anteriormente señaladas.

#### **2.5.- VALOR DE REPERCUSION DEL SUELO**

Como valor de repercusión del suelo se adopta el establecido por el P.G.O.U. de Ciudad Real par el área de reparto P, independientemente de la situación relativa de cada parcela, y que asciende a 10.000 pts/m2t.

#### **2.6.- DESCRIPCION DE LAS FINCAS RESULTANTES.**

##### **FINCAS MUNICIPALES**

##### **1.- ZONA VERDE**

Superficie 4.130 m2. Forma irregular Linda al norte con la calle José Castillejos, al sur con zona edificable adjudicada ; al este con la calle Severo Ochoa; y al oeste con el camino de Moledores y finca de la Diputación Provincial de Sindicatos.

##### **2.- VIARIO**

Superficie 965 m2. Forma trapezoidal de 10,00 m. de ancho. Linda al norte con zona edificable adjudicada al sur Concesionario de vehículos Peugeot; al este con la calle Severo Ochoa; al oeste con la prolongación de la calle hasta la Ronda de Toledo.

##### **3.- PARCELA EDIFICABLE**

Superficie 142,78 m2. Forma rectangular de 5,711 x 25,00 m. Linda al norte con zona verde (parcela 1) en una longitud de 5,711 m.; al sur con el viario (parcela 2) en una longitud de 5,711 m.; al este con finca adjudicada (PARCELA A)

en una longitud de 25,00 m. y al oeste con finca adjudicada a (PARCELA B) en una longitud de 25,00 m.

Esta parcela dispone de un techo de edificación de 747,851 m<sup>2</sup>. con tipología MC2, y B+4 plantas.

## **PARCELAS ADJUDICADAS**

### **PARCELA A**

Superficie 716,888 m<sup>2</sup>. Forma trapezoidal. Linda al norte con zona verde (parcela 1) en una longitud de 27,498 m., al sur con el viario (parcela 2) en una longitud de 27,014 m.; al este con la calle Severo Ochoa en una longitud recta de 22,178 m. y un chaflán de 4,159 m. y al oeste con finca adjudicada al Ayuntamiento de Ciudad Real (parcela 3) en una longitud de 25,00 m.

Esta parcela dispone de un techo de edificabilidad de 3.754,859 m<sup>2</sup>. con tipología edificatoria MC2, y B+4 plantas. Su carga urbanística para hacer frente a los costos de urbanización asciende a 6.087.800 pts.

### **PARCELA B**

Superficie 1.075,332 m<sup>2</sup>. Forma irregular. Linda al norte con zona verde (parcela 1) en una longitud de 28,394 m.; al sur con el viario (parcela 2) en una longitud de 41,961 m. y un chafán de 3,845 m.; al este con finca adjudicada al Ayuntamiento de Ciudad Real (parcela 3) en una longitud de 25,00 m.; y al oeste con el camino de Moledores, ahora zona verde, con dos tramos rectos de 9,08 m. y 22,988 m. cada uno.

Esta parcela dispone de un techo de edificabilidad de 5.632,290 m<sup>2</sup>. con tipología MC2 y B+4 plantas. Su carga urbanística para hacer frente a los costos de urbanización asciende a 9.131.700 pts.

Ciudad Real, Diciembre de 1.998

