

PROYECTO DE COMPENSACION DE LA UPB-3 DEL P.G.O.U. DE CIUDAD REAL

CARRETERA DE PORZUNA SN (CIUDAD REAL)

FECHA:
JUNIO-1998

REFERENCIA:

I N D I C E

- 1.- ANTECEDENTE , AMBITO Y PARTICULARIDADES PROPIAS DEL CASO .
- 2.- RELACION DE FINCAS APORTADAS Y DE SUS TITULARES .
 - , DOCUMENTACION REGISTRAL
 - . PLANO PARA SEGREGACION DE LAS FINCAS APORTADAS
- 3.- CRITERIOS Y CALCULO DE LA VALORACION DE LAS FINCAS APORTADAS .
- 4.- DESCRIPCION DEL PLANEAMIENTO QUE SE EJECUTA .
- 5.- CRITERIOS Y CALCULO PARA LA DETERMINACION DEL VALOR UNITARIO DE LAS FINCAS RESULTANTES .
- 6.- CRITERIOS Y CALCULO DE LAS INDEMNIZACIONES DE LOS BIENES Y DERECHOS INCOMPATIBLES CON EL PLANEAMIENTO .
- 7.- ESTIMACION DE LOS GASTOS DE URBANIZACION Y DE GESTION .
- 8.- RELACION DE INTERESADOS , DESCRIPCION DE LAS FORMAS DE INTERVENCION Y CRITERIOS PARA DEFINIR LA PARTICIPACION Y LAS OBLIGACIONES .
- 9.- CALCULO DE PARTICIPACION , DERECHOS Y GASTOS DE CADA INTERESADO .
- 10- CRITERIOS PARA LA ADJUDICACION DE LAS FINCAS RESULTANTES
- 11- RELACION DE FINCAS RESULTANTES .
- 12- CUADRO CRUZADO DE SUPERFICIES DE LAS FINCAS APORTADAS Y LAS FINCAS RESULTANTES .
- 13- CUENTA DE LIQUIDACION PROVISIONAL .
- 14- CRITERIO PARA EL CALCULO DE LA AFECCION DE LAS FINCAS RESULTANTES .

M E M O R I A

1.- ANTECEDENTE, **AMBITO** Y PARTICULARIDADES PROPIAS DEL CASO

El presente Proyecto de Compensación tiene por objeto concretar, de acuerdo con el Capítulo II del Título V del Reglamento de Gestión Urbanística y con las Bases y Estatutos de la Junta de Compensación de la Unidad de Ejecución UEPB-3 del Plan General de Ordenación Urbana de Ciudad Real, la adjudicación de las parcelas resultantes del proceso de Urbanización, a los miembros de dicha Junta de Compensación y la cesión de los suelos calificados de sistemas al Ayuntamiento de Ciudad Real, de acuerdo con las determinaciones del Planeamiento.

Con fecha 4 de Junio de 1.997, se aprobó definitivamente el Plan General de Ordenación Urbana de Ciudad Real, donde queda delimitada la Unidad de Ejecución UEPB-3 y se fijaba como sistema de Actuación el sistema de Compensación, siendo la Administración actuante el Ayuntamiento de Ciudad Real y, como tal, receptor del 10 % de aprovechamiento de cesión obligatoria que marca el planeamiento.

El Proyecto de Urbanización se encuentra pendiente de redacción.

El ámbito, que queda reflejado en todos los planos del presente Proyecto de Compensación, coincide sustancialmente con la delimitación efectuada por el Plan General de Ordenación Urbana subsanadas algunas deficiencias derivadas de las dimensiones de los chaflanes afectados en la delimitación, que pasan a ser de 4 m., según marca la Normativa.

La superficie de la Unidad de ejecución queda con un total de 35.160'31 m². Limita al Norte con la carretera de Porzuna; al Este con Merca-Ciudad Real, propiedad del Excmo. Ayuntamiento; al Sur con Seminario, Almacén Municipal y Nave Industrial de Almacenamiento de materiales de recuperación; y al Oeste con terrenos propiedad de CONSTRUCCIONES CIRESA, S.L., calificados para Sistemas Generales en el Plan General de Ordenación Urbana.

En fecha 17 de Abril de 1.998, el Ayuntamiento de Ciudad Real, aprobó las Bases y los Estatutos de la Junta de Compensación de la UEPB-3 del Plan General de Ordenación Urbana.

DATOS NUMERICOS DE LA UNIDAD DE EJECUCION UEPB-E DEL PLAN

GENERAL DE ORDENACION URBANA DE CIUDAD REAL

Aprovechamiento tipo	0'76625
Aprovechamiento patrimonializable	0'68963
Tipología Característica UAD-3 i=	1'3 M2 T/M2 S.
Superficie total UNIDAD	- 35.160'31
Superficie viales	- 10.176'31 m2.
Superficie parcela edificable	- 24.984 m2.
Coefficiente de homogeneización	= 1'000

Aprovechamiento tipo.-

$$35.160'31 \text{ m}^2 \times 0'76625 = 26.941'5875 \text{ m}^2 \text{ T.}$$

Ayuntamiento 10 % Cesión.-

$$10 \% \text{ s/}26.941'5875 \text{ m}^2 \text{ T} = 2.694'1587 \text{ m}^2 \text{ T.}$$

$$\begin{array}{r} 2.694'1587 \text{ m}^2 \text{ T} \\ \hline 1'3 \end{array} = 2.072'4297 \text{ m}^2 \text{ S.}$$

PROPIETARIOS. APROVECHAMIENTO PATRIMONIALIZABLE:

$$0'9 \times 26.941'5875 \text{ m}^2 \text{ T} = 24.247'4287 \text{ m}^2 \text{ T.}$$

$$35.160'31 \times 0'68963 = 24.247'60 \text{ m}^2 \text{ T.}$$

$$\begin{array}{r} 24.247'6 \text{ m}^2 \text{ T} \\ \hline 1'3 \end{array} = 18.652 \text{ m}^2 \text{ S.}$$

CALCULO DEL EXCEDENTE:

- APROVECHAMIENTO TOTAL DE LA UNIDAD:

. $24.984 \times 1'3 = 32.479'2 \text{ m}^2 \text{ T. max.}$

. Aprovechamiento tipo ... $26.941'59 \text{ m}^2 \text{ T.}$

$32.479'2 \text{ m}^2 \text{ T} - 26.941'59 \text{ m}^2 \text{ T} =$

EXCEDENTE = $5.537'45 \text{ m}^2 \text{ T}/1'3 = 4.259'7 \text{ m}^2 \text{ S.}$

CUADRO DE PORCENTAJES:

100 % $35.160'31 \text{ m}^2.$

SUPERFICIE APORTADA	PORCENTAJE PROPIEDAD
24'95 M2	0'0709 %
$5'92 + 993'34 + 135 =$ $= 1.134'26 \text{ M}^2$	3'2259 %
220'4 M2	0'6268 %
31.698'60 M2	90'1547 %
$800 + 760 \text{ M}^2$ $= 1.560 \text{ M}^2$	4'4368 %
522'1 M2	1'4849 %

APROVECHAMIENTO ATENDIENDO A PORCENTAJES:

*

$$\begin{aligned} 0'0709 \% \quad S/24.247'60 \quad M2 \quad T = \\ = \quad 17'1915 \quad m2 \quad T/1'3 \quad = \quad 13'2242 \quad m2 \quad S. \end{aligned}$$

*

$$3'2259 \% = 782'20 \quad m2 \quad T/1'3 = 601'6923 \quad m2 \quad S.$$

*

$$0'6268 \% = 151'984 \quad m2 \quad T/1'3 = 116'9108 \quad m2 \quad S.$$

*

$$90'1547 \% = 21.860'3545 \quad m2 \quad T/1'3 = 16.81.5'6574 \quad m2 \quad S.$$

*

$$4'4368 \% = 1.075'82 \quad m2 \quad T/1'3 = 827'5538 \quad m2 \quad S.$$

*

$$1'4849 \% = 360'05 \quad m2 \quad T/1'3 = 276'96 \quad m2 \quad S.$$

$$\begin{array}{r} \text{TOTAL} \quad \dots\dots \quad 24.247'6 \quad m2 \quad T \\ \hline = 18.652 \quad m2 \quad S. \end{array}$$

DATOS DE LA UNIDAD DE EJECUCION. -

UNIDAD DE EJECUCION: UEPB-3 TIPO SUELO: Urbano

Descripción

Unidad de ejecución dentro del área AD3N que abarca parte del antiguo polígono B3.

PARAMENTOS DE ORDENACION

TIPOLOGIA	SUPERFICIE SUELO (M2)	USO CARACTER.	EDIFIC. MAX. m2 t	Nº MAX. VVDAS.
UAD-3 Viario	24.984 m2 10.176'31m2	RAD	32.479 m2 t	
	35.160'31m2			270 VIV.

SUELOS DE CESION

Espacios Libres: Equipamiento: Viario: Infraestructuras:	10.176'31 m2
RESERVAS PARA DOTACION PUBLICAS	10.176'31 m2
PARCELAS LUCRATIVAS	
TOTAL CESIONES	10.176'31 m2

REPARTO DEL APROVECHAMIENTO

AREA DE REPARTO	APROVECHAMIENTO TIPO	APROVECHAMIENTO PATRIMONIALIZABLE
AD3N	0'76625	0'68963

CONDICIONES DE EJECUCION Y GESTION

SISTEMA DE ACTUACION COMPENSACION	INICIATIVA PRIVADA	PROGRAMACION 1er. CUATRIENIO
ACTOS DE DESARROLLO DE LA UE	DERECHOS QUE SE ADQUIEREN	PLAZOS (desde entra- en vigor del Plan Gral.)
DE ORDENACION: Estudio de detalle Proy. de Urbanización		1 AÑOS (APROBACION)
DE REPARTO: Proy. Compensación	AL APROVE- CHAMIENTO URBANISTICO	2 AÑOS (INSCRIPCION)
DE URBANIZACION: Obras		3 AÑOS (RECEPCION PROVIS.)
DE EDIFICACION: Proy. Edific./ Licencia	A EDIFICAR	3 AÑOS (SOLICITUD LICENCIA)

OBSERVACIONES

Esta unidad tiene como objeto la ordenación de los terrenos que restan del antiguo polígono B3.

Las variaciones en las superficies de la ficha procedente del Plan General de Ordenación Urbana de Ciudad Real, están producidas por la corrección de los chaflanes que afectan a la zona.

Coeficiente de homogenización: RAD ----> 1'0000

2.- RELACION DE FINCAS APORTADAS Y DE SUS TITULARES.-

Las superficies de las fincas que se aportan responden a una medición topográfica de la realidad física de las fincas, según deslinde marcado por los propietarios de las mismas.

Esta medición presenta una ligera variación frente a las contempladas en las bases y estatutos, diferencia que afecta en una cuantía de 65'30 m² a la finca n° 8 en más y a la finca n° 6 en menos.

Por tanto las fincas aportadas, quedan definitivamente de la siguiente manera:

UNIDAD DE EJECUCION UE-PB3 DEL PLAN GENERAL DE

ORDENACION URBANA DE CIUDAD REAL.-

PROYECTO DE COMPENSACION
RELACION DE LAS FINCAS APORTADAS

FINCA NUM.: 1

SUPERFICIE SEGUN REGISTRO: 7 Hectáres, 81 areas y 25 centiáreas.

TITULAR REGISTRAL:

DIRECCION:

N.I.F.:

RELACION DE BIENES Y DERECHOS:

1.- Suelo:

- . Superficie Real Aportado: 24'95 m2.
- . Derechos Iniciales : 0'0709 %

2.- Otros Bienes y Derechos:

- . Edificaciones e Instalaciones: CERRAMIENTO DE PROPIEDAD
DAD
- . Plantaciones : SI
- . Derechos y Cargas :

FINCA RESULTANTE DE LA **SEGREGACION**. -

FINCA **N° 1**

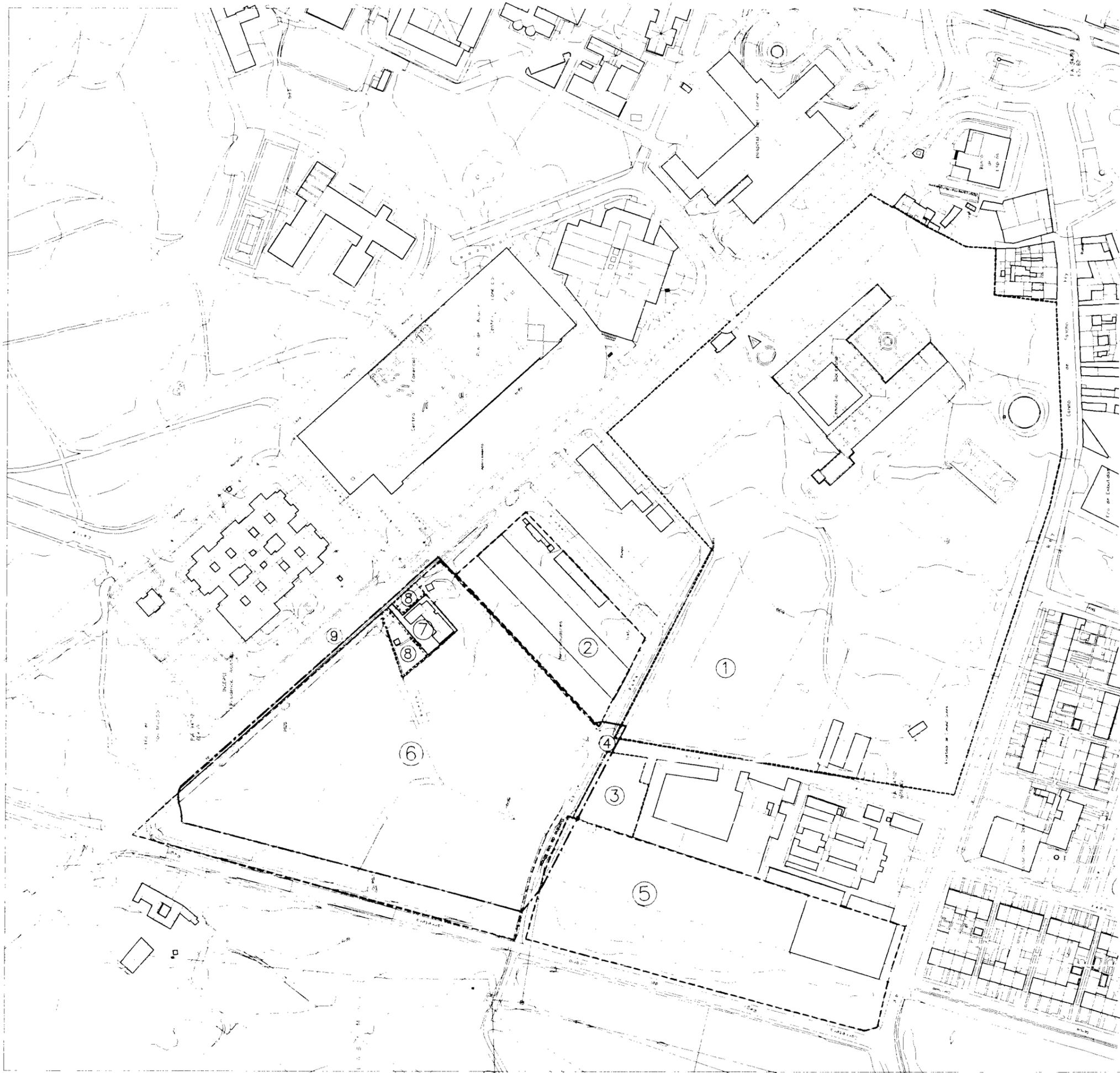
- FINCA QUE SE INCORPORA A LA UEPB-3:

- . SUPERFICIE: 24'95 M2.
- . DESCRIPCION: Terreno o solar sito en término de Ciudad Real. Linda al Norte con Camino de las Minas; Sur con resto de finca matriz; Este resto de finca matriz y Oeste con Camino de las Minas.

- FINCA RESULTANTE EXTERIOR A LA UEPB-3:

- . SUPERFICIE: 78.100'05 M2.
- . DESCRIPCION: Terreno o solar sito en término de Ciudad Real, a los sitios conocidos por Pozo de San Sebastian, Puerta de Santa Maria, Viznagares y Camino de Sancho Rey, resultante de la finca matriz.

Linda al Norte con la carretera de Porzuna, Camino de las Minas, y parcela segregada; Sur, Camino de Alcolea a Ciudad Real; Este, la Población y Oeste, calle que la separa de la Jefatura Provincial de Tráfico, calle Monteria y parcela segregada.



CUADRO DE SUPERFICIES DE LA UEPB3

PARCELA	SUPERFICIE TOTAL	SUPERFICIE FUERA	SUPERFICIE UEPB3
1	78.125,0	78.100,05	24,95
2	9.494,0	9.488,08	5,92
3	1.372,0	1.237,0	135,0
4	-----	-----	993,34
5	16.500,0	16.279,60	220,4
6	36.183,9	4.485,3	31.698,6
7	800,0	0,0	800,0
8	760,0	0,0	760,0
9	-----	-----	522,1

SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR 35.160,31 M2

PROYECTO DE COMPENSACION DE LA
UPB-3 DEL P.G.O.U. DE CIUDAD REAL

UA 4 CARRETERA DE PORZUNA S/N (CIUDAD REAL)

FINCAS RESULTANTES
DE LA SEGREGACION

ESCALA
1/2500

FECHA
JUNIO-1998

CONTROL

NUMERO

REFERENCIA

3.- CRITERIOS Y CALCULO DE LA VALORACION DE LAS FINCAS APORTADAS.-

Para la valoración de las fincas aportadas por los propietarios, de acuerdo con la base Quinta de las Bases de Actuación de la Junta, se hará proporcionalmente a los derechos adquiridos, que están en relación a las superficies situadas dentro de la Unidad de Ejecución de sus respectivas fincas.

Nº FINCA	PROPIETARIO	SUPERFICIE INCORPORADA	PORCENTAJE APORTACION	DERECHOS ADQUIRIDOS
		24'95 M2	0'0005 %	0'01915 M2t
2		5'92 M2	0'0168 %	4'07 M2t
		135 M2	0'3839 %	93'09 M2t
4		993'34 M2	2'8252 %	685'04 M2t
5		220'40 M2	0'6260 %	151'984 M2t
6		31.698'60 M2	90'1547 %	21.860'35 M2t
7		800 M2	2'2753 %	551'71 M2t
8		760 M2	2'1615 %	524'11 M2t
9		522'1 M2	1'4849 %	160'05 M2t
TOTAL		35.160'31 M2	100 %	24.247'6 M2t

4.- DESCRIPCION DEL PLANRAMIENTO OUR SE EJECUTA.-

La Unidad de Ejecución queda configurada por el siguiente cuadro de superficies:

- SUELO DOTACIONES PUBLICAS:

. Viario	10.176'31	m2
. Espacios Libres ..	0	
. Equipamiento	0	

TOTAL DOTAC. PUBLICAS ..	10.176'31	m2

- SUELO EDIFICABLE

PARCELA "A" 10.400'5 m2

Calificación : Residencial
Tipología : UAD 3
Parcela Mínima: 200 m2.
Intensidad : 1'3 m2t/m2s
Ocupación 70 %
Altura Máxima : 1-2 alt.; 7'4 m.

PARCELA "B" 14.583'5 m2

Calificación : Residencial
Tipología : UAD-3
Parcela Mínima: 200 m2.
Intensidad : 1'3 m2t/m2s
Ocupación 70 %
Altura Máxima : 1-2 alt.; 7'4 m.

TOTAL SUELO EDIFICABLE 24.984 m2

TOTAL SUPERFICIE UNIDAD 35.160'31 m2

5.- CRITERIOS Y CALCULO PARA LA DETERMINACION DEL VALOR VALOR UNITARIO DE LAS FINCAS RESULTANTES.-

Por tratarse de una Unidad de Ejecución con una Única tipología en toda su superficie edificable, cuyo coeficiente de homogenización es 1'00, se considera toda ella con igual valor unitario en toda su superficie parcelaria.

Con esta premisa, se valorarán las fincas resultantes atendiendo a unidades de aprovechamiento.

A efectos de valoración interna, para compensar las diferencias de adjudicación de los derechos de aprovechamiento en las parcelas resultantes, se establece el valor de 16.000 pts./m² s,

De acuerdo con el valor unitario fijado:

DATOS DEL PLANEAMIENTO DE LA UNIDAD DE GESTION:

Proyecto de compensación de la Unidad de Ejecucion

	Nº PARC.	UZ DESCRIPCION	PTS/M2	SUPERFICIE SUELO	VALOR PTAS
SOLAR PRIVADO	1A01	UAD-3 PB+1	16.000	10.400'50 M2	166.408.000
	1A02	UAU-3 PB+1	16.000	14.583'50 M2	233.336.000
VIARIO	V101	VIALIDAD	0'00	10.176'31 M2	0'00
TOTAL UNIDAD BJCVCION				35.160'31 M2	399.744.000

6.- CRITERIOS Y CALCULO DE LAS INDEMNIZACIONES DE LOS BIENES Y DERECHOS INCOMPATIBLES CON EL PLANEAMIENTO.-

De acuerdo con los criterios establecidos en el punto 8 de este proyecto, se indemnizan a cargo de los miembros de la Junta, en la proporción establecida en el apartado número 9, las edificaciones, instalaciones y cargos incompatibles con la ejecución del planeamiento y que por ésta razón, se deberán derribar, sin existir indemnizaciones por traslado de ocupantes.

La valoración se hace con los criterios establecidos en la ley de expropiación forzosa, de los cuales resultan los siguientes importes.

Los gastos de indemnización no llevan I.V.A.

Plantaciones.- Se ha efectuado su valoración atendiendo a su coste de reposición, teniendo en cuenta la edad de las plantaciones, (El dato de la edad de las plantaciones se ha de considerar aproximadamente).

. 2 HIGUERAS (25 años)		
2 ud x 20.000 pts.		40.000 pts.-
. 1 OLMO SIBERIANO (25 años)		
1 ud x 20.000 pts.		20.000 pts.-
. 1 MELOCOTONERO (10 años)		
1 ud x 5.000 pts.		5.000 pts.-

. 3	PARRAS BLANCAS (25 años)		
	3 ud x 20.000 pts.		60.000 pts.-
. 3	CIRUELOS (1 --> 25 años)		
	1 ud x 10.000 pts.		10.000 pts.-
	(2 --> 10 años)		
	2 ud x 5.000 pts.		10.000 pts.-
. 1	GRANADO (25 años)		
	1 ud x 20.000 pts.		20.000 pts.-
. 1	PERAL (3 años)		
	1 ud x 1.200 pts.		1.200 pts.-
. 2	MANZANOS (3 años)		
	2 ud x 1.200 pts.		2.400 pts.-
. 2	ALBARICOQUES (3 AÑOS)		
	2 ud x 1.500 pts.		3.000 pts.-
. 16	ROSALES (20 años)		
	16 ud x 1.100 pts.		17.600 pts.-
. 2	GERANEOS		
	2 ud x 1.200 pts.		2.400 pts.-
. ROMERO	(8'70 ML.)		
	5 ud x 8'70 ml. x 300 pts.		13.050 pts.-
. ENREDADERA	(8 ml)		
	8 ml. x 4 ud. x 1.000 pts.		32.000 pts.-

. SETO (25 +43)ml. =

68 ml. x 5 ud. x 500 pts.	170.000 pts.-
TOTAL	406.650 pts.-

Construcciones.- Se ha efectuado su valoración atendiendo a su coste de reposición devaluado un 1 % anual, según edad.

. CASETA APEROS: Consistente en una construcción de 3'60 m. x 3'4 m., construido mediante cerramiento de 1 pie de ladrillo y cubierta plana, con puerta de chapa de hierro pintado.

3'60 x 3'40 = 12'30 m2.	
12'30 m2 x 20.000 * pts. = 246.000 pts.	
246.000 x 0'79 pts.	194.340 pts.-

. CASETA PERRO : Construcción 1/2 pie y tablero plano, de 1 m. de altura media.

3 x 1 = 3 m2.	
3 m2 x 10.000 * pts. = 30.000 pts.	
30.000 pts. x 0'8	24.000 pts.-

. CASETA PERRO : Construcción de 1'2 x 1'5, mediante 1/2 pie de ladrillo y cubierta con tablero y teja, de 1'20 de altura media.

1'2 x 1'5 = 1'8 m2 x 10.000 * pts. = 18.000 pts.	
18.000 pts. x 0'85	15.300 pts.-

TOTAL	233.640 pts.
-------------	--------------

* (Costo de construcción + gastos)

. **HIEDRA**

1 ud x 3.000 pts. 3.000 pts.-

- No van valorados cerramientos de parcela, en consideración a que estos cerramientos serán repuestos en el Proyecto de Urbanización, con las mismas características, en la alineación marcada por el planeamiento, para cada finca.
- No se han valorado los vuelos de instalaciones que han de ser desmontados, puesto que se suplirán por la correspondiente acometida de servicio de la red a cada uno de los propietarios.

TOTAL INDEMNIZACIONES.-

PROPIETARIO	VALOR INDEMNIZACIONES
	640.290 pts.-
	3.000 pts.-

7.- ESTIMACION DE LOS GASTOS DE URBANIZACION Y DE GESTION.-

La previsión de los costes de Urbanización para la ejecución completa de las obras de Urbanización de la Unidad es la siguiente:

- URBANIZACION VIALES	73.320.620
- SOTERRAMIENTO LINEA A.T. Y DESMONTE LINEAS EXISTENTES ...	4.325.000
- REPOSICION DE VALLADOS	4.650.000

Subtotal 1	70.295.620
- GESTION 12 % Subtotal 2	9.515.474

TOTAL	88.811.094
	=====

Estas cantidades son provisionales, pendientes de la liquidación definitiva de las obras de Urbanización. A este importe se le deberá añadir el I.V.A. correspondiente.

8.- RELACION DE INTERESADOS, DESCRIPCION DE LAS FORMAS DE INTERVENCION Y CRITERIOS PARA DEFINIR LA PARTICIPACION Y LAS OBLIGACIONES.-

Los propietarios de las fincas incluidas dentro del ámbito del Proyecto de Compensación son:

PROPIETARIO NUM. 1:

APORTA LAS SIGUIENTES FINCAS:

. Finca n° 1

SUPERFICIE TOTAL APORTADA : 24'95 M2 S

PORCENTAJE APORTADO 0'0709 %

PROPIETARIO NUM. 2:

APORTA LAS SIGUIENTES FINCAS:

Finca N° 5

SUPERFICIE TOTAL APORTADA : 220'4 M2 S

PORCENTAJE APORTADO 0'6268 %

PROPIETARIO NUM. 3:

APORTA LAS SIGUIENTES FINCAS:

- . Finca N° 7
- . Finca N° 8

SUPERFICIE TOTAL APORTADA : 1.560 M2 S

PORCENTAJE APORTADO : 4'4368 %

PROPIETARIO **m .4:**

APORTA LAS SIGUIENTES FINCAS:

- . Finca N° 6

SUPERFICIE TOTAL APORTADA : 31.698'60 M2 S

PORCENTAJE APORTADO : 90'1547 %

PROPIETARIO NUM. 5:

APORTA LAS SIGUIENTES FINCAS:

- . Finca N° 9

SUPERFICIE TOTAL APORTADA : 522'10 M2 S

PORCENTAJE APORTADO : 1'4849 %

PROPIETARIO NUM. 6:

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CIUDAD REAL

Dirección:

PLAZA MAYOR, 1
13001 CIUDAD REAL

APORTA LAS SIGUIENTES FINCAS:

- . Finca N° 2
- . Finca N° 3
- . Finca N° 4 (Camino Público)

SUPERFICIE TOTAL APORTADA : 1.134'26 M2 S

PORCENTAJE APORTADO 3'2259 %

Como Entidad Urbanística actuante forma parte de la Junta de Compensación el EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CIUDAD REAL, que participa como tal en la reparcelación con el 10% de derechos y obligaciones. Así mismo, actúa como depositario de los derechos y obligaciones que recaen sobre el excedente de aprovechamiento de la Unidad de Actuación.

Los derechos serán proporcionales al valor de las aportaciones, ya sea de terreno como monetarias, efectuadas por cada interesado.

En los casos de discordancia entre los títulos y la realidad física de las fincas, se considerará que prevalezca la segunda respecto a la primera.

Las indemnizaciones que correspondan a sus titulares por los metros existente, cargas y otros gastos incompatibles con el planeamiento, tendrán la consideración de gastos de urbanización.

Los costes de gestión, de las obras de urbanización, de la redacción del proyecto de urbanización, del proyecto de reparcelación, y si fuese necesario, del proyecto de ex-

propiación, así como las indemnizaciones **que** correspondan, irán a **cargo de todos los interesados con derechos en la re-**parcelación. **Estos se distribuirán** en la misma proporción **que los derechos que les correspondan.**

Las cuotas que se deriven de los costes descritos anteriormente, **serán abonados a la Administración** actuante por los **interesados que les corresponda.**

9.- CALCULO DE PARTICIPACION, DERECHOS Y GASTOS DE CADA INTERESADO.-

El cálculo de los derechos de cada propietario integrado en la Junta de Compensación, se hace de acuerdo con lo expuesto hasta ahora proporcionalmente a la superficie aportada a dicha junta, y de las indemnizaciones a que cada propietario tiene derecho.

Para el cálculo del porcentaje de gastos a pagar por cada miembro se obtiene proporcionalmente al aprovechamiento urbanístico adquirido en la compensación según los condicionantes urbanísticos de la Unidad de Actuación y en los que tanto propietarios como Ayuntamiento participan en los costes.

Atendiendo a estas premisas, el cálculo de participación queda de la siguiente manera:

CALCULO DE PARTICIPACION, DERECHOS Y GASTOS DE CADA INTERESADO.-

SUP. APORTADA	PORCENTAJE PROPIEDAD	DERECHO APROVECH. URBANIST.	PORCENTAJE PARTICIP.
24'95 m2	0'0709 ‰	17'19 m2 t	0'0529 ‰
220'4 m2	0'6268 ‰	151'98 m2 t	0'4679 ‰
1.560 m2	4'4368 ‰	1.075'82 m2 t	3'3123 ‰
31.698'60 m2	90'1547 ‰	21.860'35 m2 t	67'3057 ‰
522'10 m2	1'4849 ‰	360'05 m2 t	1'1086 ‰
1.134'26 m2	3'2259 ‰	782'20 m2 t	2'4083 ‰
		2.694'16 m2 t	8'2950 ‰
		5.537'45 m2 t	17'0493 ‰
35.160'31 m2	100 ‰	32.479'2 m2 t	100 ‰

10. - CRITERIOS PARA LA ADJUDICACION DE LAS FINCAS RESULTANTES. -

Los criterios para la adjudicación son los reflejados en la base Decimotercera de las Bases de la Junta de Compensación y a las especificaciones contenidas al respecto en el Reglamento de Gestión Urbanística.

Como criterios generales se han tenido en cuenta:

- La parcela mínima contemplada por el planeamiento así como el resto de condiciones urbanísticas que afecten a la forma de las parcelas (crujía mínima, distancias a linderos alineaciones etc.)
- La proximidad de las fincas aportadas en la medida que ha sido posible.
- Ajustar parcelas adjudicadas a los derechos adquiridos, siempre dentro de las limitaciones establecidas por el Reglamento de Gestión Urbanística, en los artículos 89 a 97.
- Los terrenos con edificaciones.
- Agrupar las parcelas adjudicadas a un mismo propietario, siendo estas el menor número posible.
- Agrupar adjudicaciones de pequeños propietarios.
- La adjudicación en Pro-indiviso cuando no sea posible la adjudicación individual y no se sustituyan por indemnizaciones en metálico.

A continuación se relaciona un análisis más detallado de cada propietario y parcela:

Propietario del 0'0709 % de la aportación inicial, le corresponden unos derechos de aprovechamiento patrimonializable de 17'1915 m² t, que se corresponden con 13'22 m² s, lo que supone un 6'6 % de porcentaje sobre la parcela mínima establecida por el planeamiento para toda la unidad de Ejecución que es de 200 m².

La adjudicación queda sustituida por una indemnización en metálico de sus derechos adquiridos.

Propietario del 0'6268 % de la aportación inicial, le corresponden unos derechos de 151'984 m² t, que equivalen a 116'91 m² s, superficie inferior a la parcela mínima establecida por el planeamiento (200 m²). Por tanto, y de conformidad con los afectados, se le adjudica parcela en proindiviso junto con otro propietario (CIRESA, S.L.).

Sobre la propiedad aportada por este propietario existe una construcción y en atención a lo establecido por el Reglamento de Gestión Urbanística, Artículo 89 a 91, se ha tratado su adjudicación, dándole forma a la parcela resultante.

A continuación se analiza dicha parcela y dicha edificación.

PARCELA RESULTANTE N° 3: -ANALISIS-

Sobre ésta parcela queda la edificación existente en la parcela original, aportada a la Junta de Compensación por el mismo propietario a que se adjudica,

Dicha edificación consiste en vivienda y anejos de cámaras frigoríficas, toda ella en una única planta, con una superficie construida, incluidos los porches, de 311'5 m². y ocupación de 311'5 m².

La parcela resultante tiene una superficie de 836 m².

En cumplimiento de la Normativa Urbanística de P.G.O.U. marcada para ésta parcela de tipología UAD-3.

	NORMATIVA	PARCELA ADJUDICADA
PARCELA MIN.	200 M2	833 M2
OCUPACION	70 % 585,20 M2	37/26 % 311,5 M2
N° PLANTAS	1 - 2	1
ALTURA MAX.	7'4	3
INTENSIDAD	1'3 M2T/M2S 1.086'8 M2	311'5 M2? 0'37 M2T/M2S

Por tanto la finca resultante se ajusta al planeamiento

Los demás casos de adjudicación se ajustan a los criterios generales antes establecidos y no precisan mayor significación.

11.- RELACION DE FINCAS RESULTANTES

La valoración y la adjudicación de las parcelas resultantes queda reflejada en el cuadro adjunto:

CUADRO DE ADJUDICACION DE PARCELAS RESULTANTES

NUMERO PARCELA	UNIDAD ZONA	CALIFICACION URBANISTICA	SUPERFICIE M ² T	SUPFRF M ² S	PRECIO PTS/M ² S	VALOR PTS	PROPIEDAD	ADJUDICATARIO	ADJUDICA...
1	1A01	UAD-3	9.014'499 M ² T	6.934'23 M ² S	15.003 PTS/M ² S	110.947.680	100'00		27'05
	1A01	UAD-3	360'295 M ² T	277'15 M ² S	15.003 PTS/M ² S	4.433.443	100'00		1'10
3	1A01	UAD-3	1.086'60 M ² T	836'00 M ² S	16.000 PTS/M ² S	13.376.000	100'00		3'34
4	1A01	UAD-3	395'20 M ² T	304'00 M ² S	16.000 PTS/M ² S	4.864.000	38'46 61'54		1'216
5	1A01	UAD-3	2.663'8560 M ² T	2.049'12 M ² S	16.000 PTS/M ² S	32.785.920	100'00		8'2020
6	1A02	UAD-3	18.958'55 M ² T	14.583'50 M ² S	16.000 PTS/M ² S	233.336.000	100'00		58'3713
7	VI01	VIARIO	0 M ² T	10.176'31 M ² S		0	100'00		0
MTAL			32.479'2 M ² T	35.160'31 M ² S		399.744.000			

La longitud de los linderos se ha medido sobre plano, por lo que deben considerarse como aproximadas y hasta que se realice un replanteo topográfico de las parcelas, aquellas deben considerarse como provisionales. En cualquier caso, la superficie de parcela adjudicada se considera definitiva y prima sobre la longitud de los linderos.

Las parcelas resultantes son las reflejadas en el cuadro precedente y en el plano número 7 del presente Proyecto de Compensación, teniendo cada una la siguiente descripción:

UNIDAD DE EJECUCION UE-PB3 DEL PLAN GENERAL DE

ORDENACION URBANA DE CIUDAD REAL

PROYECTO DE COMPENSACION

RELACION DE LAS FINCAS RESULTANTES

PARCELA NUM. : 1

DESCRIPCION:

URBANA: Parcela señalada con el n° 1 en el plano de adjudicación de parcelas resultantes del proyecto de compensación de la Unidad de Ejecución UEPB-3 del P.G.O.U de Ciudad Real, de forma irregular y con una superficie de **6.934'231 m2**. Linda al norte con las parcelas 5, 4, 3, y viario V4 de la Unidad; al este con viario V1; al Sur con viario V5 y parcela 2; y al Oeste con viario V2 y parcelas 2, 3 y 5.

CALIFICACION URBANISTICA: UAD-3

TITULO: Adjudicación de terrenos por el Proyecto de Compensación de la Unidad de Ejecución UEPB-3 y corresponde a la aportación las fincas descritas con los número 2, 3 y 4 en la relación de fincas aportadas, así como a los derechos procedentes del 10 % del aprovechamiento tipo y el excedente de la Unidad de Ejecución.

CARGAS :

Libre de Cargas.

DERECHOS ADJUDICADOS:

Le corresponde un porcentaje de 27'7546 % del total de los derechos que se adjudican en este proyecto.

ADJUDICATARIO Y CUENTA DE LIQUIDACION PROVISIONAL, :

Esta finca se adjudica al Excmo. Ayuntamiento de Ciudad Real en plena propiedad y está afecta al pago de la cuenta de liquidación provisional correspondiente según apunte adjunto.

UNIDAD DE EJECUCION UEPB-3 DEL PLAN GENERAL DE
ORDENACION URBANA DE CIUDAD REAL

PROYECTO DE COMPENSACION

RELACION DE LAS FINCAS RESULTANTES

PARCELA NUM.: 2

DESCRIPCION:

URBANA: Parcela señalada con el n° 2 en el plano de adjudicación de parcelas resultantes del Proyecto de Compensación de la UEPB-3 del P.G.O.U. de Ciudad Real. De forma rectangular y con una superficie de 277'15 m2. Linda al Norte con parcela n° 1 de la Unidad; Este con parcela n° 1 de la Unidad; Sur con vial V5 y Oeste con Vial V2.

CALIFICACION URBANISTICA: UAD-3

TITULO: Adjudicación de terrenos por el Proyecto de Compensación de la UEPB-3 de Ciudad Real y corresponde a la aportación de la finca descrita con el número 9 en la relación de fincas aportadas.

CARGAS:

Libre de Cargas.

DERECHOS ADJUDICADOS:

Le corresponde un porcentaje de 1'1093 % del total de los derechos que se adjudican en este proyecto.

ADJUDICATARIO Y CUENTA DE LIQUIDACION PROVISIONAL:

Esta finca se adjudica a la Junta de Comunidades de Castilla La Mancha en plena propiedad y está afecta al pago de la cuenta de liquidación provisional correspondiente según anotación adjunta.

UNIDAD DE EJECUCION **UEPB-3** DEL PLAN GENERAL DE
ORDENACION URBANA DE CIUDAD REAL

PROYECTO DE COMPENSACION

RELACION DE FINCAS RESULTANTES

PARCELA NUM.: 3

DESCRIPCION:

URBANA: Parcela señalada con el número 3 en el plano de adjudicación de parcelas resultantes del Proyecto de Compensación UEPB-3 del P.G.O.U. de Ciudad Real. De forma rectangular y con una superficie de 836 m². Linda al Norte con Vial V4 o carretera Ciudad Real - Porzuna; al Este con parcela número 1; al Sur con parcela n° 1 y al Oeste con parcela número 4.

(EDIFICACION EXISTENTE): Sobre esta parcela se encuentra una edificación existente sobre la finca inicial.

CALIFICACION URBANISTICA: UAD-3

TITULO: Adjudicación de terrenos por el Proyecto de Compensación de la unidad de Ejecución UEPB-3 y corresponde a la aportación de las fincas descritas con los número 7 y 8 en la relación de fincas aportadas.

CARGAS:

Libre de Cargas.

DERECHOS ADJUDICADOS:

Le corresponde un porcentaje de 3'3461 % del total de los derechos que se adjudican en este proyecto.

ADJUDICATARIO Y CUENTA DE LIQUIDACION PROVISIONAL:

Esta finca se adjudica integramente a D. JOSE DEL HOYO DE LA CRUZ y está afecta al pago de la cuenta de liquidación provisional correspondiente según apunte adjunto.

**UNIDAD DE EJECUCION UEPB-3 DEL PLAN GENERAL DE
ORDENACION URBANA DE CIUDAD REAL**

PROYECTO DE COMPENSACION

RELACION DE LAS FINCAS RESULTANTES

PARCELA NUM. : 4

DESCRIPCION :

URBANA: Parcela señalada con el número 4 en el plano de adjudicación de parcelas resultantes del Proyecto de Compensación de la Unidad de Ejecución UEPB-3 del P.G.O.U de Ciudad Real, de forma rectangular y con una superficie de **304 m²**. Linda: al Norte con vial V-4 (carretera C-Real Porzuna), al este con parcela núm. 3; al sur con parcela 1 y al oeste con parcela núm. 5.

(EDIFICACION EXISTENTE) :

No presenta edificaciones.

CALIFICACION URBANISTICA: UAD-3

TITULO: Adjudicación de terrenos por el Proyecto de Compensación de la Unidad de Ejecución UEPB-3 y corresponde a la aportación de las fincas descritas con los números 5 y parte la finca 6 en la relación de fincas aportadas.

CARGAS :

Hipoteca a favor de Caja Castilla La Mancha.

DERECHOS ADJUDICADOS :

Le corresponde un porcentaje de 1'2167 % del total de los derechos que se adjudican en el Proyecto.

ADJUDICATARIO Y CUENTA DE LIQUIDACION PROVISIONAL :

Esta finca se adjudica en común y en pro-indiviso a los señores y sociedades que se relacionan en la proporción que se especifica y afectos al pago de liquidación correspondiente según cuadro adjunto.

UNIDAD DE EJECUCION UEPB-3 DEL PLAN GENERAL DE
ORDENACION URBANA DE CIUDAD REAL

PROYECTO DE COMPENSACION

RELACION DE LAS FINCAS RESULTANTES

PARCELA NUM.: 5

DESCRIPCION:

URBANA: Parcela señalada con el núm. 5 en el plano de adjudicación de parcelas resultantes del Proyecto de Compensación de la UEPB-3 del P.G.O.U de Ciudad Real. Presenta una forma en L y una superficie de **2.049'12 m2**. Linda: al Norte con vial V-4 (Ctra. Ciudad Real - Porzuna); al Este con parcelas 4 y **1**; al Sur con parcela 1 y al oeste con vial V-2 de la Unidad de Ejecución.

(EDIFICACION EXISTENTE):

No presenta edificaciones

CALIFICACION URBANISTICA: UAD-3

TITULO: Adjudicación de terrenos por el Proyecto de Compensación de la Unidad de Ejecución UEPB-3 y corresponde a la aportación de parte de la finca descrita con el núm. 6 en la relación de fincas aportadas.

CARGAS:

Hipoteca a favor de Caja Castilla La Mancha.

DERECHOS ADJUDICADOS:

Le corresponde en porcentaje de 8'2020 % del total de los derechos que se adjudican en el Proyecto.

ADJUDICATARIO Y **CUENTA** DE LIQUIDACION PROVISIONAL:

Esta finca se adjudica a la Sociedad Limitada CIRESA, S.L. en plena propiedad y está afecta al pago de la cuenta de liquidación provisional correspondiente según apunte adjunto.

**UNIDAD DE EJECUCION UEPB-3 DEL PLAN GENERAL DE
ORDENACION URBANA DE CIUDAD REAL**

PROYECTO DE COMPENSACION

RELACION DE LAS FINCAS RESULTANTES

PARCELA NUM. : 6

DESCRIPCION:

URBANA: Parcela señalada con el num. 6 en el plano de adjudicación de parcelas resultantes del Proyecto de Comperisación de la Unidad de Ejecución UEPB-3 del P.G.O.U. de Ciudad Real. De forma irregular sensiblemente rectangular con una superficie de **14.583'50 m².**, coincide con la manzana resultante del planeamiento urbanístico. Linda: al Norte, con vial V-4 o carretera de Ciudad Real - Porzuna; al Este con vial V-2 de la Unidad de Ejecución; al Sur, con vial V-5 de la Unidad de Ejecución; y al Oeste con vial V-3 de la Unidad de Ejecución.

(EDIFICACION EXISTENTE)

No presenta edificaciones

CALIFICACION URBANISTICA: UAD-3

TITULO: Adjudicación de terrenos del Proyecto de Comperisación de la Unidad de Ejecución UEPB-3 y corresponde a la aportación de parte de la finca descrita con el número 6 en la relación de fincas aportadas.

CARGAS: Hipoteca a favor de Caja Castilla La Mancha.

DERECHOS ADJUDICADOS:

Le corresponde un porcentaje de 58'3713 % de los derechos que se adjudican con este Proyecto.

ADJUDICATARIO Y CUENTA DE LIQUIDACION PROVISIONAL:

Esta finca se adjudica integramente a la Sociedad Limitada CIRESA, S.L. y está afecta al pago de la cuenta de liquidación provisional correspondiente según apunte adjunto.

UNIDAD DE **EJECUCION** UEPB-3 DEL PLAN GENERAL DE
ORDENACION URBANA DE CIUDAD REAL

PROYECTO DE COMPENSACION

RELACION DE LAS FINCAS RESULTANTES

PARCELA NUM.: 7

DESCRIPCION:

URBANA: Viario público, señalado como parcela núm. 7 en el plano de adjudicación de parcelas resultantes del Proyecto de Compensación de la UEPB-3 del P.G.O.U. de Ciudad Real, está formada por los viales V-1, V-2, V-3, V-4 y V-5 de dicha Unidad de Ejecución, proveniente del planeamiento Urbanístico. Tiene una superficie total de **10.176'31 m²**.

CALIFICACION **URBANISTICA**: VIARIO PUBLICO.

TITULO: Adjudicación de terrenos por el Proyecto de Compensación de la Unidad de Ejecución UEPB-3 y corresponde a la cesión obligatoria y gratuita de los viales correspondientes a dicha Unidad de Ejecución de P.G.O.U de Ciudad Real.

CARGAS: Libre de Cargas.

DERECHOS ADJUDICADOS:

Le corresponde 0 % del total de los derechos que se adjudican en este Proyecto.

ADJUDICATARIO Y CUENTA DE LIQUIDACION PROVISIONAL:

Esta finca no se encuentra afecta a ningún pago y se adjudica íntegramente al Excmo. Ayuntamiento de Ciudad Real.

13. - CUENTA DE LIQUIDACION PROVISIONAL.

PARTICIPACION %	VALOR DERECHOS	PARCELAS		ADJUDICADAS VALORACION	DIPERENCIA IMPORTE	-VALORES IVA 16 %	INDXMNIZACIONES		OBRAS IMPORTE	URBANIZACION I.V.A.	CUENTA LIQUIDACION		ADJUDICACION %
		%	NUM.				A PAVOR	CONTRIBUCION			IMPORTE	I.V.A.	
0'0529	211.570	0		PTS 0	-211.570	-33.851	-3.000	+340	+46.981	+7.517	-167.249	-26.334	0
0'4679	1.870.523	38'46	4	1.870.694	+ 1.71	+27	—	+3.010	+415.547	+66.488	+418.728	+66.515	0'4679
3'3123	13.240.861	100	3	13.376.000	+135.139	+21.622	-640.290	+21.308	+2.941.690	+470.670	+2.457.847	+492.292	3'3461
67'3057	269.050.462	61'52 100	4 5 6	269.115.226	+64.764	+10.362	—	+432.971	+59.774.928	+9.563.988	+60.272.663	+9.574.350	67'3221
1'1086	4.431.384	100	2	4.434.400	+3.016	+483	—	+7.131	+984.560	+157.530	+994.707	+158.013	1'1093
27'7526	110.939.200	100 100	1 7	110.947.680	+8.480	+1.357	—	+178.530	+24.647.388	+3.943.582	+24.834.398	+3.944.939	27'7546
100 %	399.744.000			399.744.000	0	0	-643.290	+643.290	+88.811.094	14.209.775	88.811.094	14.209.775	100 %

CUADRO RESUMEN UNIDAD DE EJECUCION UEP-B3
DEL P.G.O.U. DE CIUDAD REAL.-

PORCENTAJE % APORTACION	DERECHOS ADQUIRIDOS M2 T	VALOR DERECHOS	PARCELAS ADJUDICADAS			VALOR ADJUDICADO	DIF. VALORES		INDEMNIZACIONES		PARTICIPACION %	OBRAS URBANIZACION		CUESTA IMPORTE	LIQUIDACION I.V.A	TOTAL	PORCENTAJE DE ADJUDICACION
			SUPERFICIE M2T	M2S	N° PARCELA		IMPORTE	I.V.A	A FAVOR	EN CONTRA		IMPORTE	I.V.A				
0'0709 %	17'19 M2T	211.570	---	---	---	0	-211.570	-33.851	- 3.000	+ 340	0'0529	+46.981	+7.517	- 167.249	-26.334	-193.583	0
0'6268 %	151'96 M2T	1.870.523	151'99	116'9184	38'46 % ----- 4	1.870.694	+ 171	+ 27	-----	+3.010	0'4679	+415.547	+66.488	+ 418.728	+66.515	+485.243	0'4679
4'4368 %	1.075'82 M2T	13.240.861	1.086'80	836	100 % ----- 3	13.376.000	+135.139	+21.622	- 640.290	+21.308	3'3123	+2.941.690	+470.670	+2.457.847	+492.292	+2.950.139	3'3461
90'1547 %	21.860'35 M2T	269.050.462	243'21 2663'856 18958'55	187'0816 2049'12 14583'50	61'54 % 100 % 100 % ----- 4 5 6	269.115.226	+ 64.764	+10.362	-----	+432.971	67'3057	+59.774.928	+9.563.988	+60.272.663	9.574.350	+69.847.013	67'3221
1'4849 %	360'05 M2T	4.431.384	360'295	277'15	100 % ----- 2	4.434.400	+ 3.016	+ 483	-----	+7.131	1'1086	+984.560	+157.530	+994.707	158.013	+1.152.720	1'1093
3'2259 %	9.013'81 M2T	110.939.200	9014'499 0	6934'23 10176'31	100 % 100 % ----- 1 7	110.947.680	+ 8.480	+ 1.357	-----	+ 178.530	27'7526	+24.647.388	+3.943.582	+24.834.398	3.944.939	+26.779.337	27'7546
100 %	32.479'2 M2T	399.744.000	32479'2	35.160'31		399.744.000	0	0	- 643.290	+643.290	100 %	+88.811.094	14.209.775	88.811.094	14.209.775	103.020.869	100 %

14.- CRITERIO PARA EL CALCULO DE LA AFECCION DE LAS FINCAS RESULTANTES.-

El criterio es que la afección al pago de los costes de urbanización se haga proporcionalmente al valor de las fincas adjudicadas a un interesado, respecto a su saldo en la cuenta de liquidación provisional.

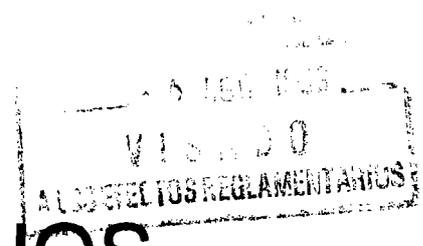
$$\text{Afeccion de} = \frac{\text{Saldo liquidación provisional del Adjud. X Valor de parcela "N" de la Parcela "N"}}{\text{Valor Todas la Parcelas del Adjudicatario}}$$

Los costos afectados a cada adjudicatario en la cuenta de liquidación provisional deben considerarse provisionales hasta su total liquidación.

Igualmente deben inscribirse en el Registro de la Propiedad afectados a cada parcela, como carga a efectos Urbanísticos, desapareciendo una vez finalizada la urbanización de la Unidad de Ejecución.

CIUDAD REAL, JUNIO DE 1.998

PLANOS



I N D I C E D E P L A N O S

0 . - DATOS PREVIOS :

- . FICHA AREA AD3N
- . FICHA UNIDAD DE EJECUCION UEPB3

1 . - PLANO DE SITUACION Y EMPLAZAMIENTO .

2 . - PLANO TOPOGRAFICO :

- . AMBITO DE LA U.E .
- . EDIFICACIONES EXISTENTES .
- . INSTALACIONES .

3 . - PLANO DE FINCAS APORTADAS

- . AMBITO DE LA U.E .
- . CUADRO DE SUPERFICIES :
 - . NUMERACION
 - . TITULARES
 - . SUPERFICIES INTERIORES Y EX-TERIORES

4 . - PLANO DEL PLANEAMIENTO QUE SE EJECUTA :

- . CALIFICACION DEL SUELO .

5 . - PLANO DE LAS UNIDADES DE ZONA .

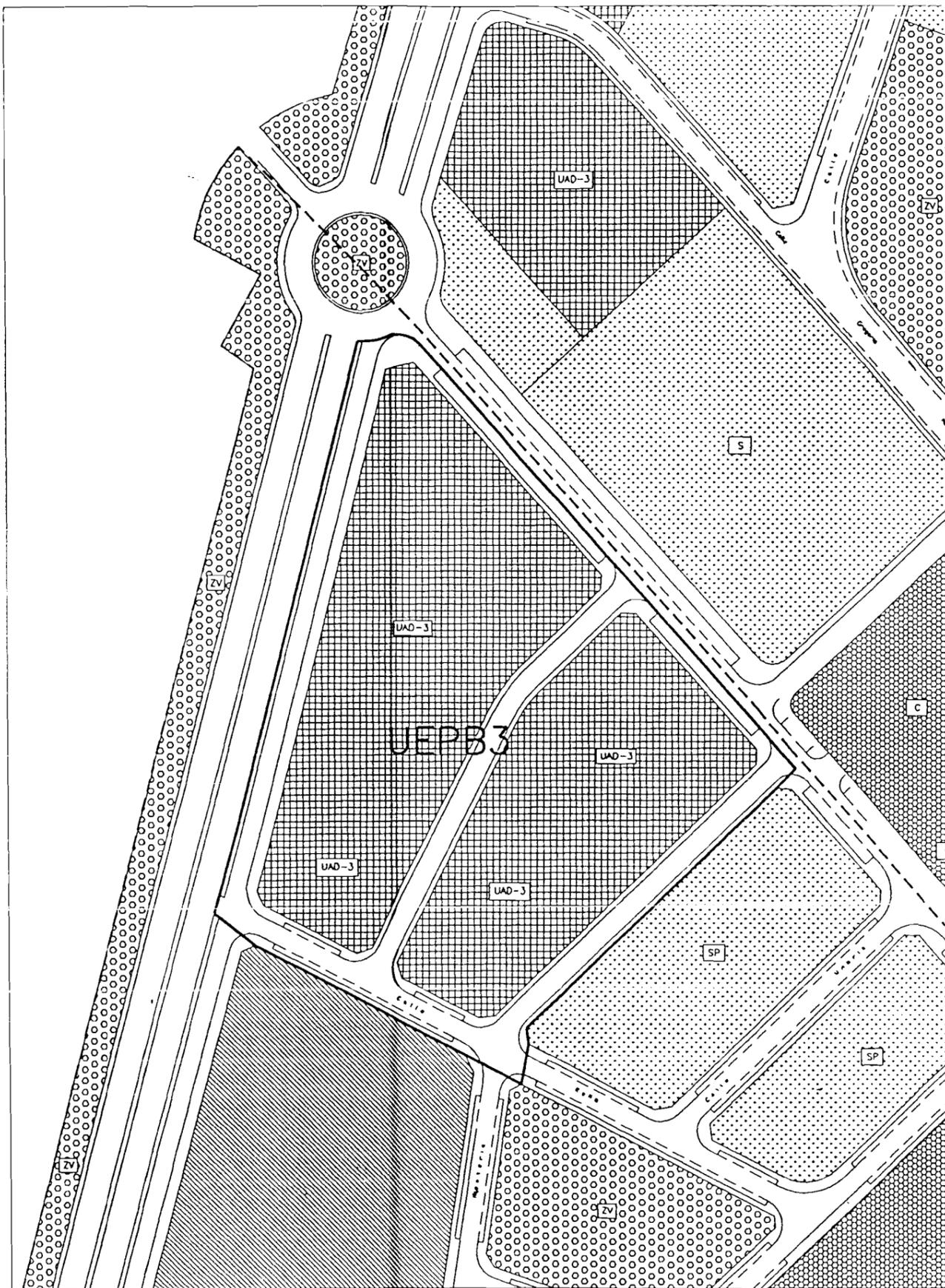
6 . - PLANO PARCELAS ADJUDICADAS SEGUN CONCEPTO

7 . - PLANO FINCAS RESULTANTES :

- . NUMERACION .
- . TITULAR .
- . SUPERFICIES .
- . %TITULARIDAD .

8 . - PLANO SUPERPOSICION DE FINCAS APORTADAS Y FINCAS RESULTANTES :

- . CUADRO CRUZADO DE SUPERFICIES



UNIDAD DE EJECUCION: UEPB3

Tipo Suelo: urbano

Descripción

Unidad de ejecución dentro del área AD3N que abarca parte del antiguo polígono B3.

PARAMETROS DE ORDENACION

TIPOLOGIA	SUPERFICIE SUELO (m2)	USO CARACTER.	EDIFIC. MAX. m²t	Nº MAX. VIVIENDAS
UAD3	24.937 m2	RAD	32.418 m²t	
Viario	10.245 m2			
	35.182 m2			270 VIV

SUELOS DE CESION

Espacios Libres:	
Equipamiento:	
Viario:	10.245 m2
Infraestructuras:	
RESERVAS PARA DOTACIONES PÚBLICAS	10.245 m2
PARCELAS LUCRATIVAS	
TOTAL CESIONES	10.245 m2

REPARTO DEL APROVECHAMIENTO

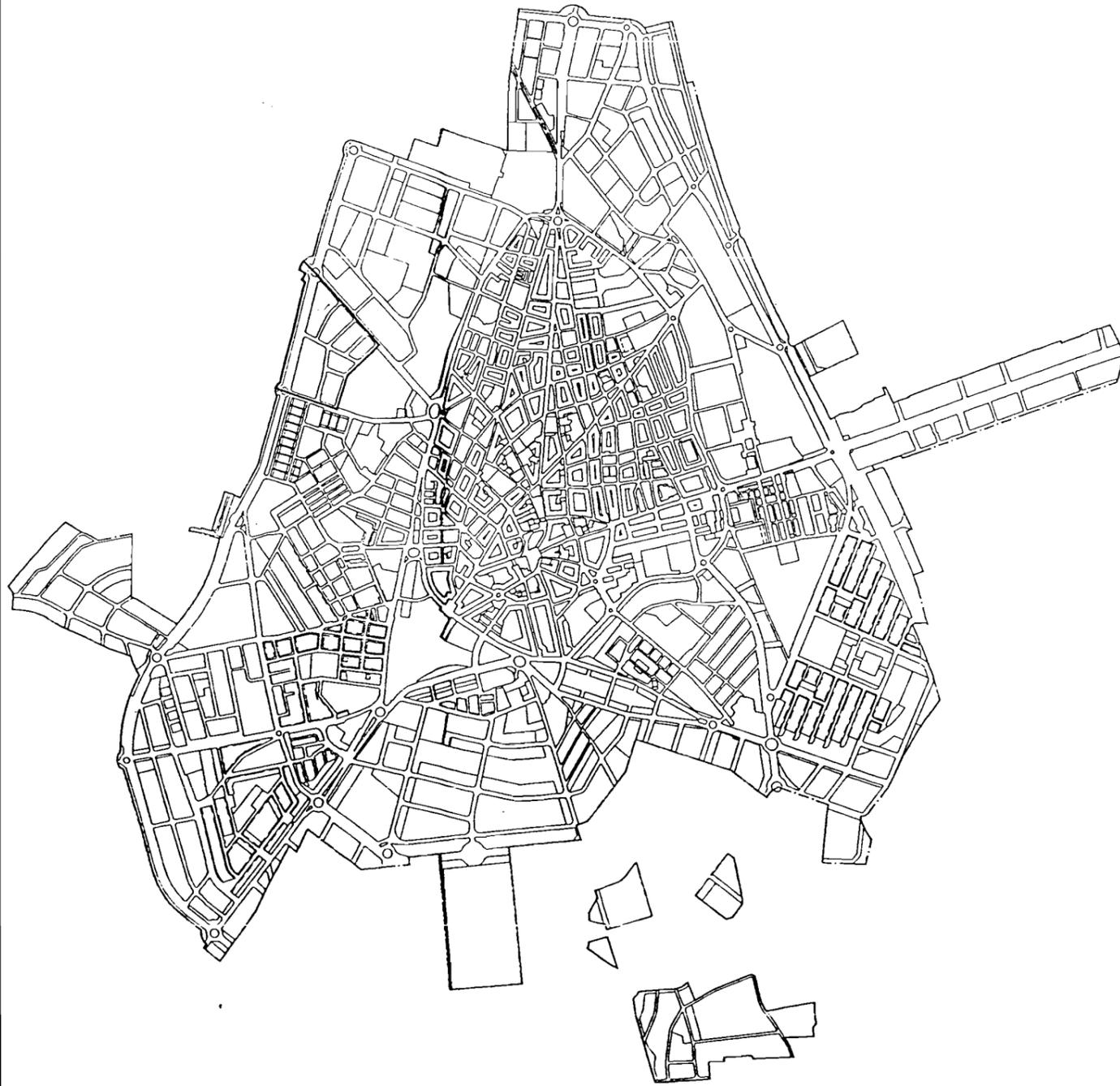
ÁREA DE REPARTO AD3N	Aprovecham. Tipo 0,76625	Aprovech. Patrimonializable 0,68963
----------------------	--------------------------	-------------------------------------

CONDICIONES DE EJECUCION Y GESTION

SISTEMA DE ACTUACION COMPENSACION	INICIATIVA PRIVADA	PROGRAMACION 1er. CUATRIENIO
ACTOS DE DESARROLLO DE LA UE	DERECHOS QUE SE ADQUIEREN	PLAZOS (desde entrada en vigor del Plan General)
DE ORDENACION: ESTUDIO DE DETALLE PROY. DE URBANIZACION		1 AÑOS (APROBACION)
DE REPARTO: PROY. DE COMPENSACION	AL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO	2 AÑOS (INSCRIPCIÓN)
DE URBANIZACION: OBRAS		3 AÑOS (RECEPCIÓN PROVIS.)
DE EDIFICACION: PROY. EDIFIC./LICENCIA	A EDIFICAR	3 AÑOS (SOLICITUD DE LICENCIA)

Observaciones

Esta unidad tiene como objeto la ordenación de los terrenos que restan del antiguo polígono B3.



AREA: AD3N

Uso Dominante:

Residencial
RAD

Tipo Suelo: URBANO

Descripción

Area constituida por el del antiguo polígono B3, terrenos del matadero municipal y parte del Seminario.

Datos

Superficie del Area : 91.846 ni2
 Superf. edificable : 74.516 m2 t
 Aprov. Urbanístico Lucrativo : 71.021 uautc
 Total Cesiones : 31.273 m2
 Total Dotaciones existente : m2
 Total Viales existentes : 3.794 m2
 Coeficiente de localización : 0,95

Aprov. Tipo: 0,76625
 Aprov. Patrimonial.: 0,68963

Tipolog. permitidas:

UAD3 BLQ4 VPO

Coefficientes de homogenización

USOS DOMINANTES	R	RBLQ	RAD	RAIS	VPO	CV	C	CGS	I	AE	EQP	LUDP
R												
RBLQ			1,0000									
RAD			1,0000									
RAIS												
VPO				0,8182								
CV												
C												
CGS												
I												
AE												
EQP												
LUDP												

Resid. manzana cerrada R Resid. Aislada RAIS Comercial/Oficinas C Almacén/Exposición AE
 Resid. Bioque aislado RBLQ Residencial VPO VPO Comercial (grandes s.) CGS Dotacional privado EQP
 Resid. viv. unif adosada RAD Complem. a la viv. CV Industrial I Libre de Uso y Dominio Privado LUDP

UNIDADES DE EJECUCION

UEPB3 Antiguo polígono B3
 UEMAT Matadero Municipal

Observaciones

Area integrada por zonas sin edificación y otras en las que liay que sustituir los usos.

* Los Sistemas Generales en el ámbito de la delimitación gráfica del área, se consideran adscritos a la misma. Quedan, no obstante excluidos de esta a efectos de cálculo de aprovechamientos
 * Los equipamientos privados en el ámbito de la delimitación gráfica del área, quedan excluidos de la misma a efectos de cálculo de aprovechamientos, al constituir en si mismos un área de reparto independiente

PROYECTO DE COMPENSACION DE LA
UPB-3 DEL P.G.O.U. DE CIUDAD REAL

SITUACION: CARRETERA DE PORZUNA S/N (CIUDAD REAL)

PLANO DE:

SITUACION

ESCALA:

1/10000

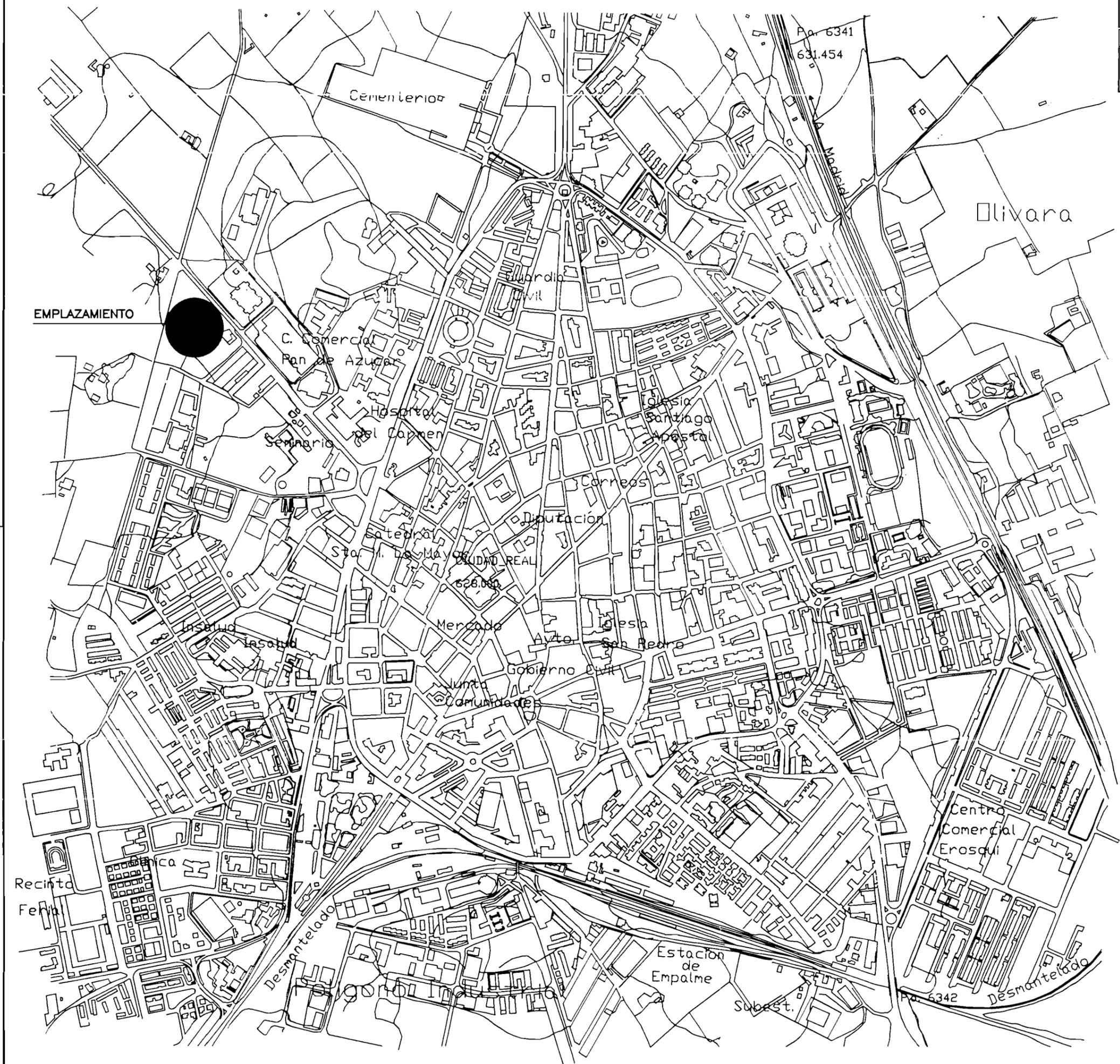
FECHA:

JUNIO-1998

CONTROL:

NUMERO:

1



EMPLAZAMIENTO



Cementerio

Olivara

CIUDAD REAL

Centro
Comercial
Erosqui

Estación
de
Empalme

Desmantelado

Desmantelado

Recinto
Ferial

GOBIERNO CIVIL

Subest.

6341

631.454

628.000

6342

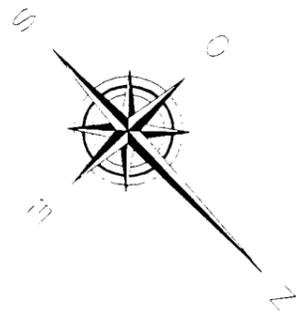
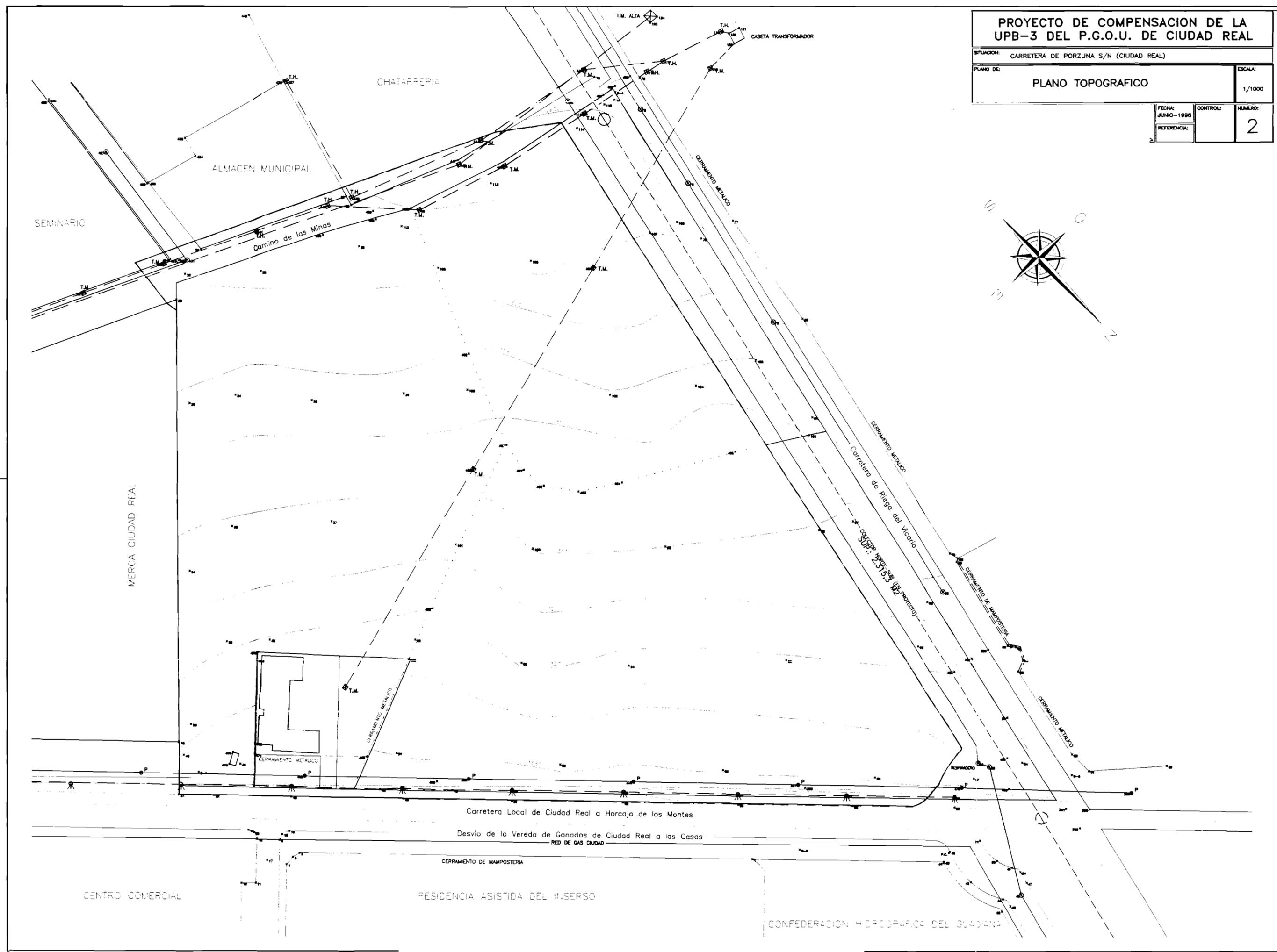
PROYECTO DE COMPENSACION DE LA
UPB-3 DEL P.G.O.U. DE CIUDAD REAL

SITUACION: CARRETERA DE PORZUNA S/N (CIUDAD REAL)

PLANO DE: PLANO TOPOGRAFICO

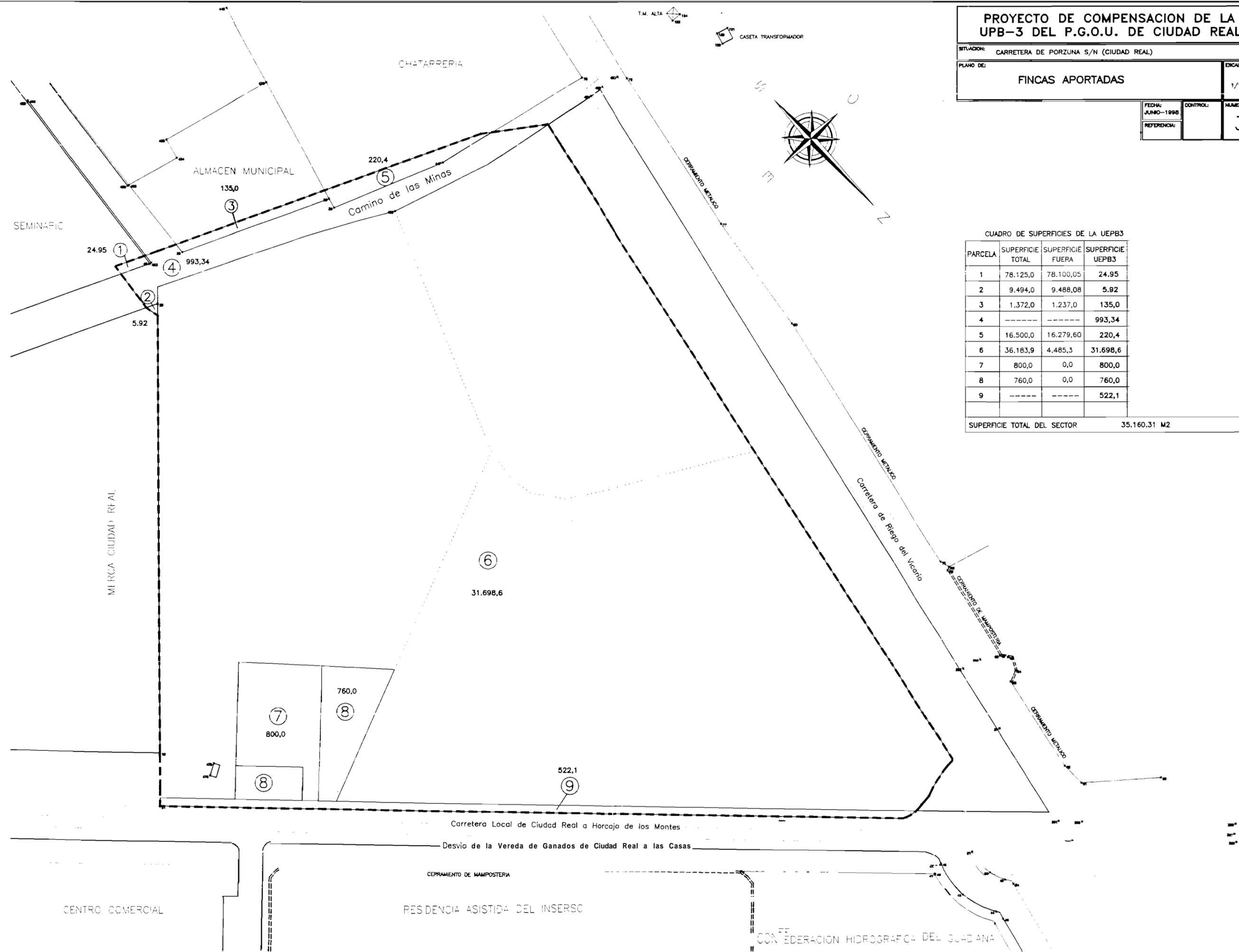
ESCALA:
1/1000

FECHA: JUNIO-1988	CONTROL:	NUMERO: 2
REFERENCIA:		



PROYECTO DE COMPENSACION DE LA UPB-3 DEL P.G.O.U. DE CIUDAD REAL

SITUACION: CARRETERA DE PORZUNA S/N (CIUDAD REAL)		
PLANO DE:	FINCAS APORTADAS	ESCALA: 1/1000
FECHA: JUNIO-1998	CONTROL:	NUMERO: 3
REFERENCIA:		



CUADRO DE SUPERFICIES DE LA UEPB3

PARCELA	SUPERFICIE TOTAL	SUPERFICIE FUERA	SUPERFICIE UEPB3
1	78.125,0	78.100,05	24.95
2	9.494,0	9.488,08	5.92
3	1.372,0	1.237,0	135,0
4	-----	-----	993,34
5	16.500,0	16.279,60	220,4
6	36.183,9	4.485,3	31.698,6
7	800,0	0,0	800,0
8	760,0	0,0	760,0
9	-----	-----	522,1
SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR		35.160,31 M2	

PROYECTO DE COMPENSACION DE LA
UPB-3 DEL P.G.O.U. DE CIUDAD REAL

SITUACION: CARRETERA DE PORZUNA S/N (CIUDAD REAL)

PLANO DE:

CALIFICACION DEL SUELO

ESCALA:

1/2000

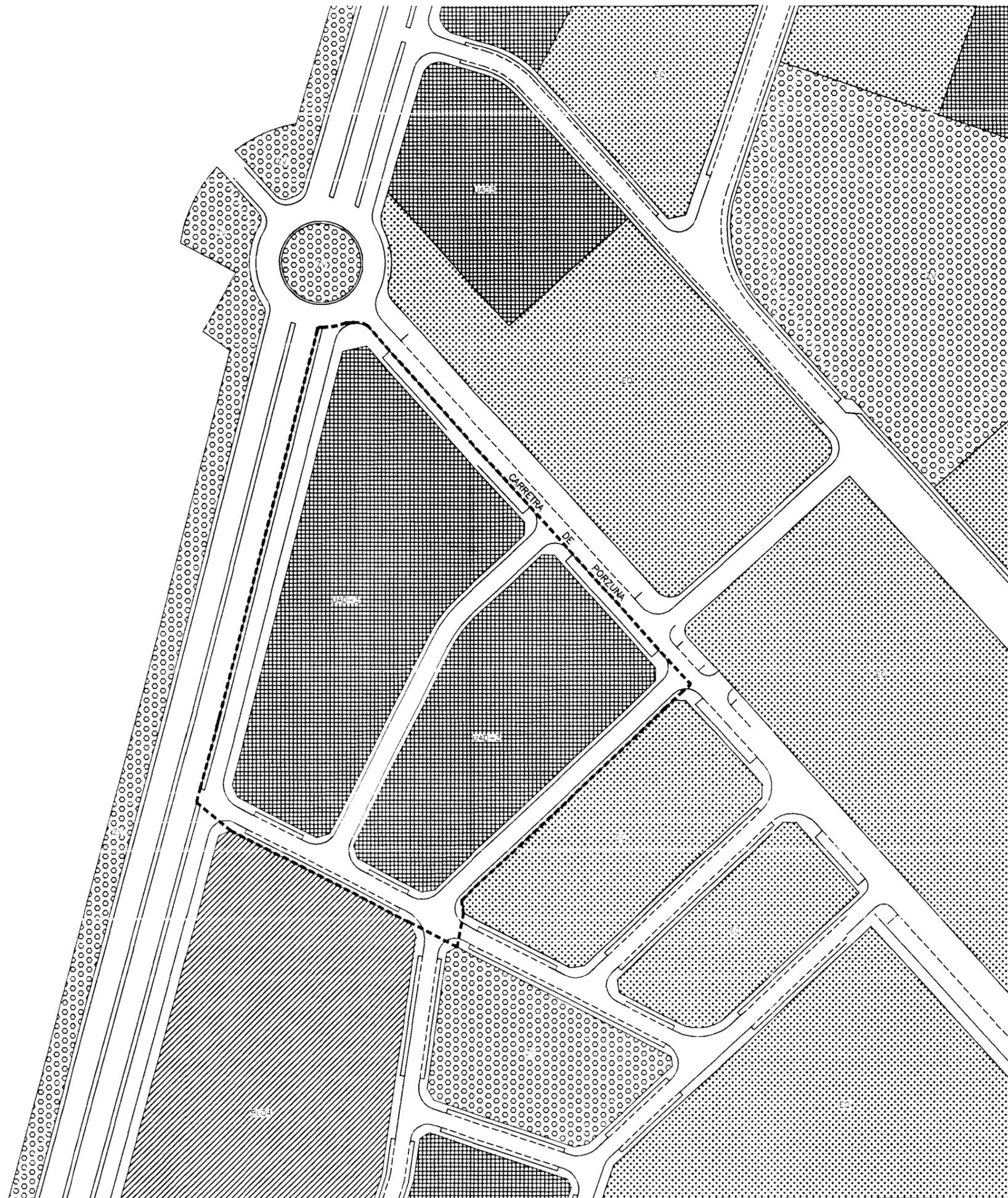
FECHA:
JUNIO-1998

CONTROL:

NUMERO:

REFERENCIA:

4



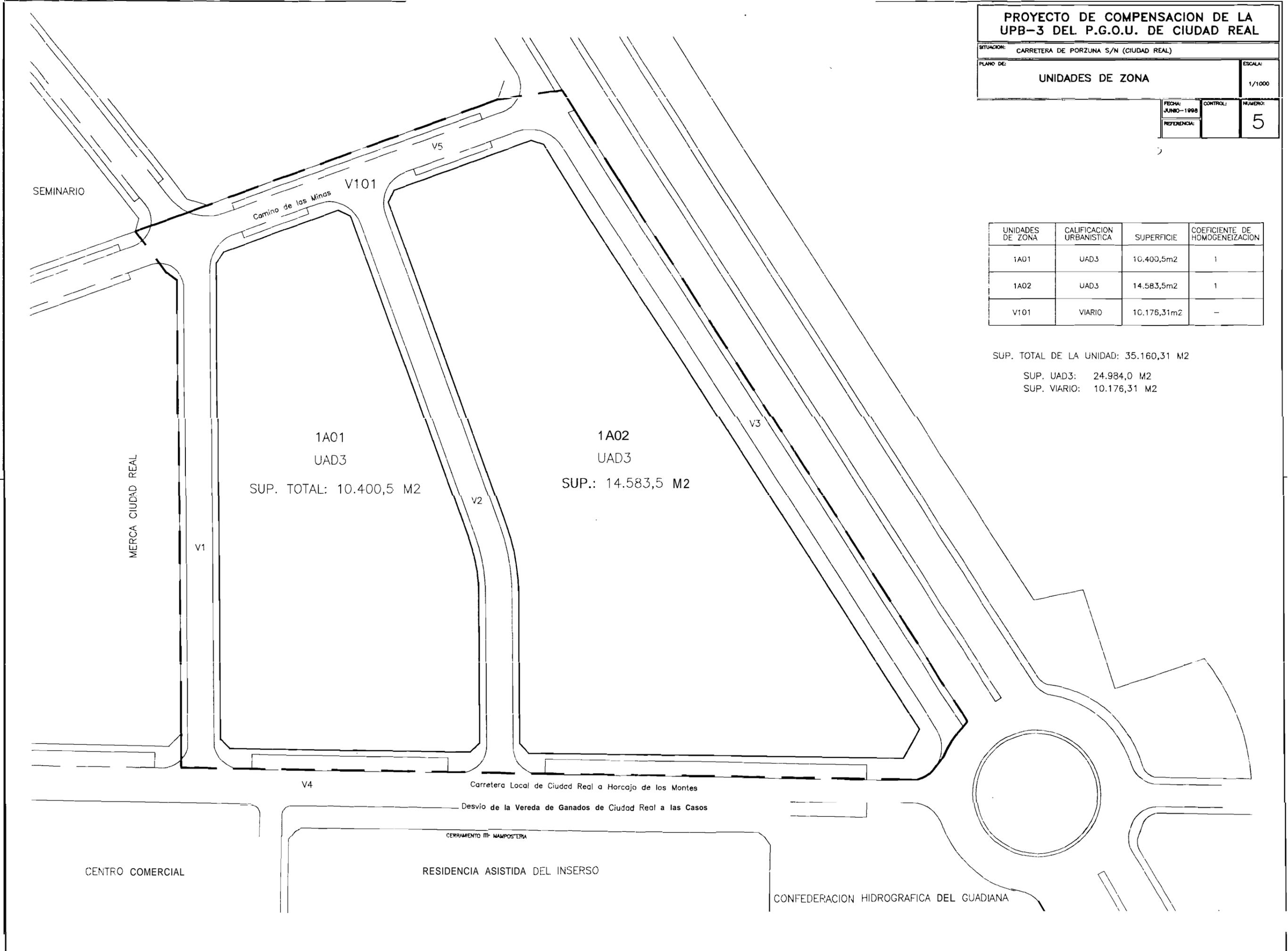
-  VIVIENDA UNIFAMILIAR
-  VIVIENDA EN BLOQUE
-  EQUIPAMIENTO PUBLICO
-  ZONA VERDE

PROYECTO DE COMPENSACION DE LA UPB-3 DEL P.G.O.U. DE CIUDAD REAL

SITUACION: CARRETERA DE PORZUNA S/N (CIUDAD REAL)		ESCALA: 1/1000
PLANO DE: UNIDADES DE ZONA		NUMERO: 5
FECHA: JUNIO-1998	CONTROL:	REFERENCIA:

UNIDADES DE ZONA	CALIFICACION URBANISTICA	SUPERFICIE	COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACION
1A01	UAD3	10.400,5m2	1
1A02	UAD3	14.583,5m2	1
V101	VIARIO	10.176,31m2	-

SUP. TOTAL DE LA UNIDAD: 35.160,31 M2
 SUP. UAD3: 24.984,0 M2
 SUP. VIARIO: 10.176,31 M2

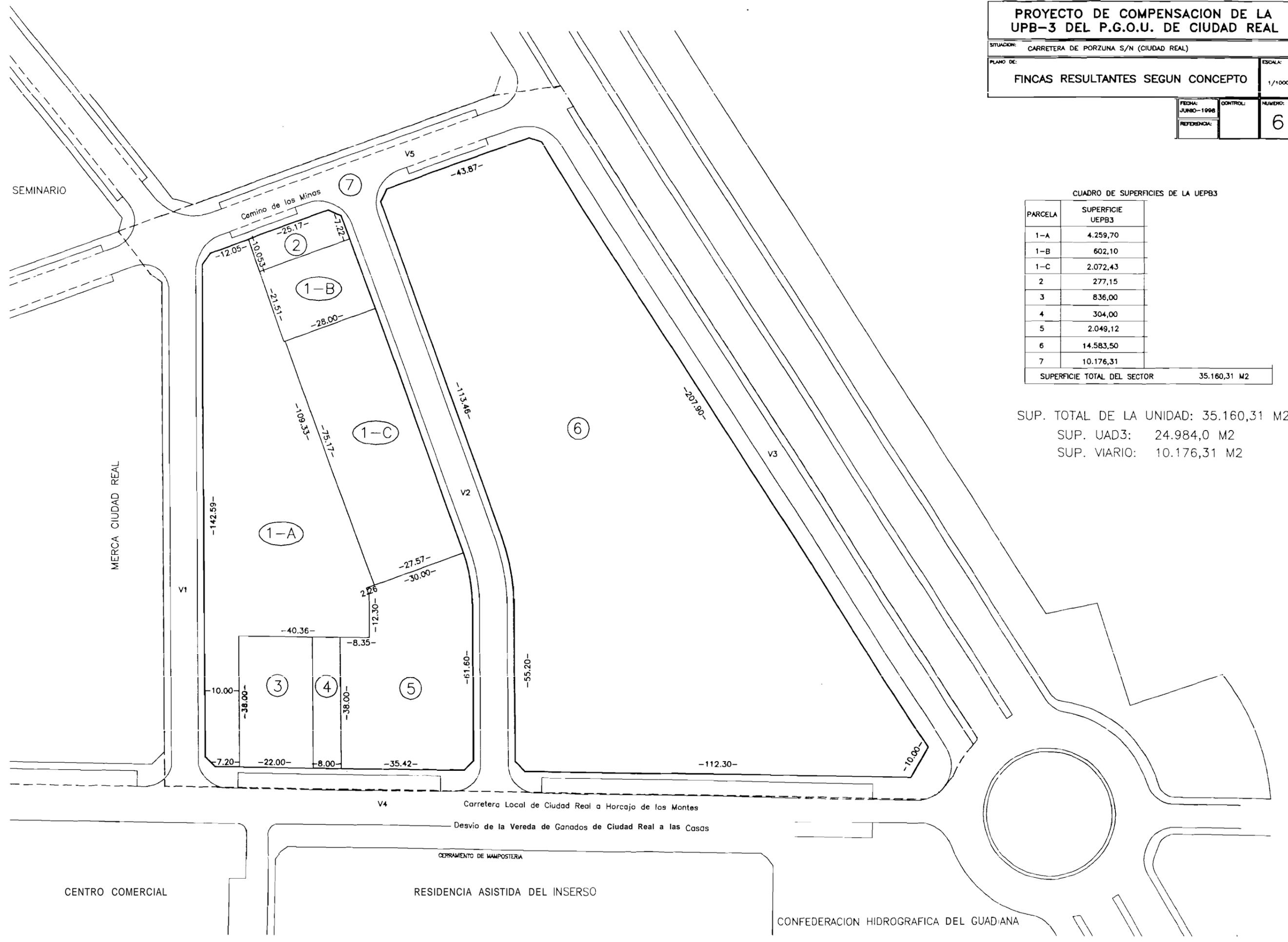


PROYECTO DE COMPENSACION DE LA UPB-3 DEL P.G.O.U. DE CIUDAD REAL

SITUACION: CARRETERA DE PORZUNA S/N (CIUDAD REAL)

PLANO DE: FINCAS RESULTANTES SEGUN CONCEPTO ESCALA: 1/1000

FECHA: JUNIO-1998 CONTROL: NUMERO: 6



CUADRO DE SUPERFICIES DE LA UEPB3

PARCELA	SUPERFICIE UEPB3
1-A	4.259,70
1-B	602,10
1-C	2.072,43
2	277,15
3	836,00
4	304,00
5	2.049,12
6	14.583,50
7	10.176,31
SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR 35.160,31 M2	

SUP. TOTAL DE LA UNIDAD: 35.160,31 M2
 SUP. UAD3: 24.984,0 M2
 SUP. VIARIO: 10.176,31 M2

PROYECTO DE COMPENSACION DE LA UPB-3 DEL P.G.O.U. DE CIUDAD REAL

SITUACION: CARRETERA DE PORZUNA S/N (CIUDAD REAL)

PLANO DE: **FINCAS RESULTANTES**

ESCALA: 1/1000

FECHA: JUNIO-1988
 CONTROL:
 REFERENCIA:
 NUMERO: **7**

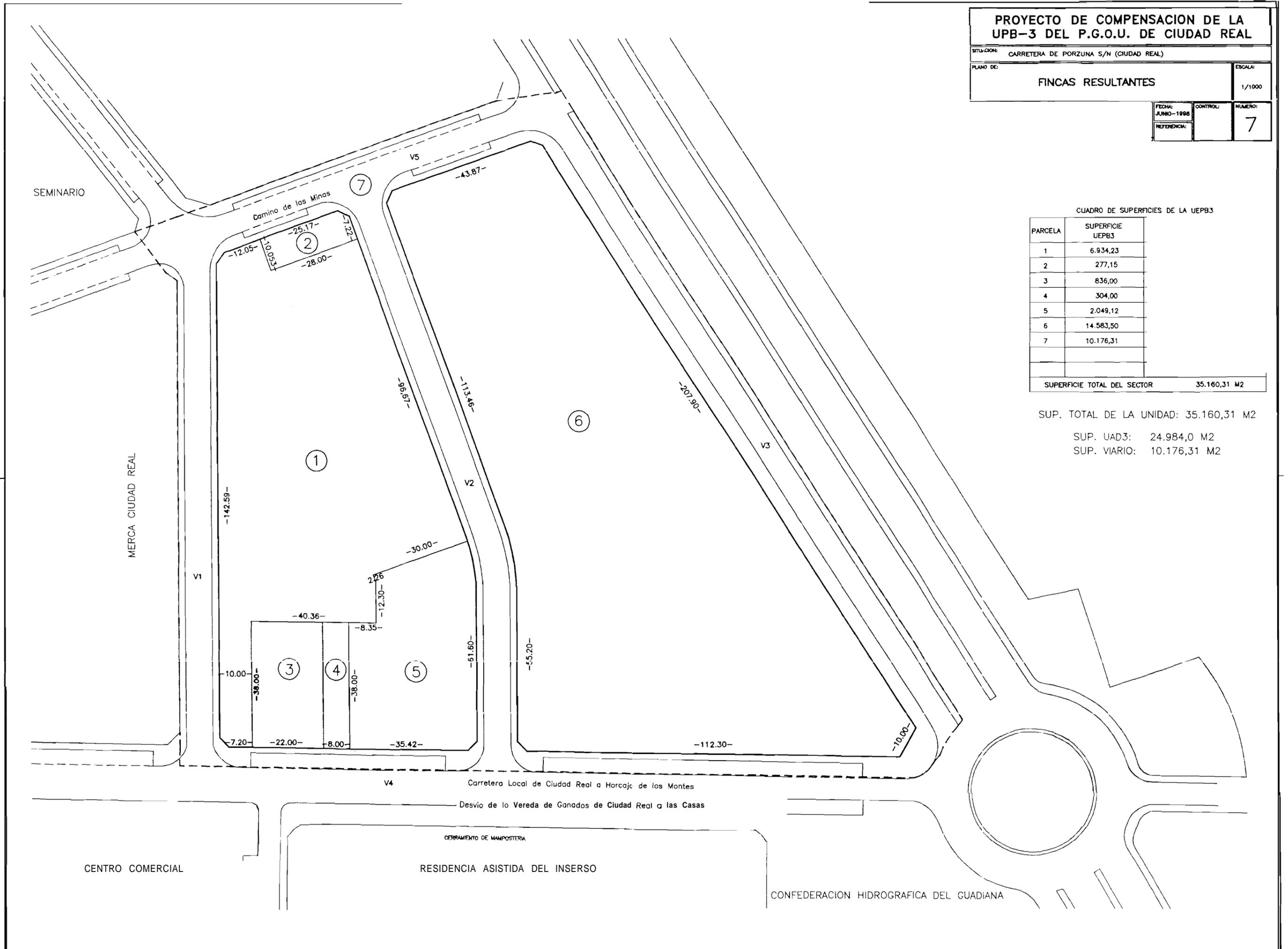
CUADRO DE SUPERFICIES DE LA UEPB3

PARCELA	SUPERFICIE UEPB3
1	6.934,23
2	277,15
3	836,00
4	304,00
5	2.049,12
6	14.583,50
7	10.176,31
SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR 35.160,31 M2	

SUP. TOTAL DE LA UNIDAD: 35.160,31 M2

SUP. UAD3: 24.984,0 M2

SUP. VIARIO: 10.176,31 M2

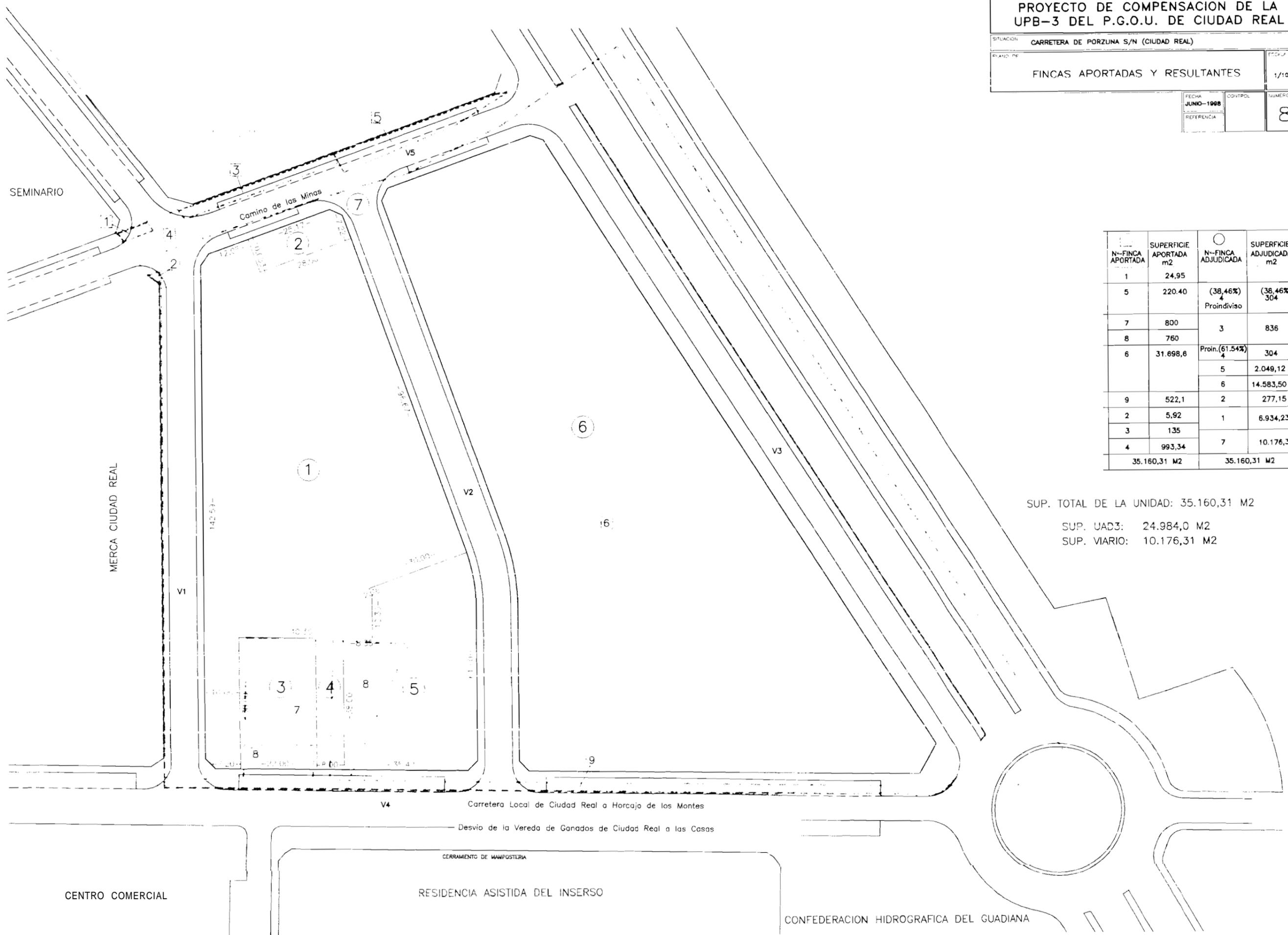


PROYECTO DE COMPENSACION DE LA
UPB-3 DEL P.G.O.U. DE CIUDAD REAL

SITUACION: CARRETERA DE PORZUNA S/N (CIUDAD REAL)

PLANO DE: FINCAS APORTADAS Y RESULTANTES ESCALA: 1/1000

FECHA: JUNIO-1998 CONTROL: NUMERO: 8
REFERENCIA:



N-FINCA APORTADA	SUPERFICIE APORTADA m2	N-FINCA ADJUDICADA	SUPERFICIE ADJUDICADA m2
1	24,95		
5	220,40	(38,46%) Proindiviso	(38,46%) 304
7	800	3	836
8	760		
6	31.698,6	Proin.(61,54%) 4	304
		5	2.049,12
		6	14.583,50
9	522,1	2	277,15
2	5,92	1	6.934,23
3	135		
4	993,34	7	10.176,31
	35.160,31 M2		35.160,31 M2

SUP. TOTAL DE LA UNIDAD: 35.160,31 M2

SUP. UAD3: 24.984,0 M2

SUP. VIARIO: 10.176,31 M2