

PROGRAMA DE ACTUACION URBANIZADORA
PARA EL DESARROLLO DE LA UNIDAD DE EJECUCION UE-LARA
DEL
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE
CIUDAD REAL.

ALTERNATIVA TECNICA

DE LA
U.T.E.

PROYECTO DE MODIFICACION DE LA DELIMITACION

PROGRAMA DE ACTUACION URBANIZADORA
PARA EL DESARROLLO DE LA UNIDAD DE EJECUCION UE-LARA
DEL
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE
CIUDAD REAL.

ALTERNATIVA TECNICA

DE LA
U.T.E.

PROYECTO DE MODIFICACION DE LA DELIMITACION

MEMORIA

**MODIFICACION DE LA DELIMITACION DE LA UNIDAD DE EJECUCION
"UE-LARA" DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE CIUDAD REAL.**

MODIFICACION DE LA DELIMITACION DE LA UNIDAD DE EJECUCION
"UE-LARA" DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE CIUDAD REAL.

Ciudad Real- Septiembre de 1998.

ÍNDICE

1. Encargo.
2. Objeto.
3. Propiedad.
4. Estado actual y afecciones.
5. Contenido del documento.
6. Encuadre legal.
7. Formulación y tramitación.
8. Conveniencia y **justificación**.
9. **Parámetros** de ordenación.
10. Cuadro resumen de las características de la ordenación.

1.- ENCARGO.

2.- OBJETO DEL ENCARGO.

El objeto del presente encargo consiste en la modificación de la delimitación de la Unidad de ejecución "UE-LARA" del Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Ciudad Real, que constituye la **subárea nº 4** del área de reparto B4N **definida** en el citado Plan General.

Para ello, el documento contempla las siguientes determinaciones:

- 1.- Modificación de la Delimitación de la Unidad de Ejecución.
- 2.- Asignación de usos pormenorizados y tipologías edificatorias, según la ficha correspondiente del Plan General, concretando la zonificación y los terrenos en **función** de dicha asignación y de la Delimitación modificada.
- 3.- Señalamiento, de acuerdo con los **estándares** mínimos exigidos por la Ley reflejados en la ficha correspondiente del Plan General, de las reservas de suelo para dotaciones, asignados **específicamente** a los terrenos objeto del planeamiento, con las determinaciones que en ellos se contemplan, en **función** de la Delimitación modificada.

Todo ello se ajustará a las exigencias y **determinaciones** contenidas en el Plan General de Ordenación Urbana de Ciudad Real, y quedará perfectamente justificado en el presente documento, así como en los planos de información y ordenación que lo acompañan.

3.- PROPIEDAD DE LOS TERRENOS.

A continuación se detalla la relación de propietarios del conjunto de los terrenos comprendidos en la unidad de ejecución, de acuerdo con el plano catastral que forma parte del presente documento.

PARCELA	NOMBRE PROPIETARIO	SUPERFICIE (m2)
01		25.833,00 m2
02		723,30 m2
03		29.091,00 m2
04		4.385,60 m2
05		823,70 m2
06		267,20 m2
	 1.090,90 m2

TOTAL SUPERFICIE UNIDAD DE EJECUCION UE-LARA 61.123,80 m2

Como resultado de la modificación de la Delimitación de la Unidad de Ejecución "UE-LARA", queda **excluida** la finca nº 2, perteneciente a incrementándose la **superficie excluida** de 723,30m2 en la misma cantidad con la aportación de parte de la finca nº 3 cuyos terrenos se extienden más **allá** de la Unidad de Ejecución descrita y que pertenecen a

A continuación se detalla la relación de propietarios y fincas como resultado de la Modificación de la Delimitación de la Unidad de Ejecución llevada a efecto por el presente documento:

PARCELA	NOMBRE PROPIETARIO	SUPERFICIE (m2)
01		25.833,00m2
03		29.814,30m2
04		4.385,60 m2
05		823,70 m2
06		267,20 m2
		1.090,90 m2
TOTAL SUPERFICIE UNIDAD DE EJECUCION UE-LARA		61.123,80m2

4.- ESTADO ACTUAL Y AFECCIONES.

4.1.- CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO.

Los terrenos comprendidos en la Unidad de Ejecución objeto del presente estudio se hallan limitados al Norte por edificaciones y zona deportiva correspondientes al **barrio** de Larache, así como terrenos ferroviarios, y Avenida de los Descubrimientos; al Sur y Este por un área de suelo **urbanizable** definida como S-CORR en el correspondiente Plan Parcial, y al Oeste por la Carretera de La Fuensanta.

4.2.-USOS, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.

Los terrenos definidos se encuentran libres de usos y edificaciones, exceptuando una pequeña edificación en **ruinas**, y contando únicamente con la **infraestructura viaria** constituida por la Carretera de La Fuensanta en su lindero Oeste, así como un camino que divide interiormente la Unidad de Ejecución de Norte a Sur denominado Camino de La Puebla.

4.3.- CALIFICACIÓN URBANÍSTICA.

Los terrenos objeto del presente estudio se encuentran calificados dentro de la categoría de Suelo Urbano.

5.- CONTENIDO DEL DOCUMENTO,

El contenido del Documento se compone de la documentación precisa para llevar a efecto la modificación de la Delimitación de la Unidad de Ejecución, y es la siguiente:

- Documento escrito.- Memoria.
- Documentos gráficos:
 - 1.- Plano de Planeamiento Vigente.
 - 2.- Plano de delimitación de la Unidad de Actuación y fincas existentes.
 - 3.- Plano de modificación de la Delimitación de la Unidad de Ejecución .

4.- Plano de Ordenación según la modificación de la Delimitación de la **Unidad** de Ejecución.

5.- Plano superpuesto de Delimitación existente y Modificación de la **Delimitación**.

6.- ENCUADRE LEGAL.

El presente documento se redacta al amparo de lo establecido en la Ley 2/1998, de 4 de **Junio**, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de la Comunidad de Castilla-La **Mancha**, en el artículo 111, apartado 2, y en el vigente Plan General de Ordenación Urbana de Ciudad Real.

7.- FORMULACIÓN Y TRAMITACION.

La formulación se realiza por _____ y su tramitación se ajustará a lo señalado en la Ley 2/1998, de 4 de **Junio**, de Ordenación del **Territorio** y de la Actividad Urbanística de la Comunidad de Castilla-La **Mancha**, formando parte el presente documento de un Programa de Actuación Urbanizadora para el desarrollo de la Unidad de Ejecución **UE-LARA** del P.G.M.O.U. de Ciudad Real..

8.-CONVENIENCIA Y JUSTIFICACION,

Se justifica la conveniencia y oportunidad de la presente Modificación de la Delimitación de la Unidad de Ejecución "**UE-LARA**" por los motivos que a continuación se exponen:

La finca denominada en los documentos gráficos finca n° 2, que forma parte de la Unidad de Ejecución, constituye una porción de **723,30 m²** de una finca mayor cuya superficie total es de **42.410,00 m²**. La finca matriz está **inmatriculada**, aunque se encuentran inscripciones de porcentajes a nombre de distintos propietarios en proindiviso, sin que lleguen a sumar apenas el 42% del total de la finca descrita, Dado que el resto de las fincas incluídas en esta Unidad de Ejecución son propiedad de un único **propietario**, y a **fin** de desarrollar la Unidad con mayor **agilidad**, se plantea en el presente documento la exclusión de la porción definida como finca n° 2, con una superficie de **723,30 m²** (inferior al **1,5%** del total de la Unidad de Ejecución) de la delimitación de la Unidad de Ejecución. Para que ésto no suponga una disminución de la superficie de la Unidad de Ejecución, se incrementa en la misma superficie mediante aportación de la porción de **723,30m²** correspondiente a la finca n° 3, perteneciente a

_____, que forma parte de una **finca** mayor que se extiende más allá de los límites actuales de la Unidad, con una superficie total de **37.543,50 m²**.

La exclusión de la finca nº 2 descrita, no supone un perjuicio para los propietarios de la misma, dado que se integrará esta porción de **723,30m²** dentro de la finca matriz que quedará dentro del sector S-CORR en su totalidad, sector de próximo desarrollo dentro del Plan General de Ordenación, y con similares características en cuanto a los aprovechamientos.

Al mismo tiempo, remarcamos que el aprovechamiento patrimonializable que le correspondería al total de los comuneros **codueños** de esta porción de **723,30m²** de la finca descrita sería de **400m²**, lo cual, en caso de ruptura del proindiviso, dado que el propietario conocido que dispone de un mayor porcentaje tiene el **12,50%** del total de la finca, significaría que le corresponderían escasamente **50m²**, lo que en ningún caso podría llegar a materializar.

La Modificación llevada a cabo mediante el presente documento de la Delimitación de la Unidad de Ejecución cumple los siguientes preceptos:

1º.- No supone la alteración de la superficie total de la Unidad de Ejecución UE-LARA, ni del sector colindante S-CORR, ya que lo que se excluye de UE-LARA, se añade a S-CORR, como se ha descrito anteriormente, por lo cual tampoco **afecta** al reparto equitativo entre los propietarios de los beneficios y cargas derivados del Planeamiento.

2º.- No supone la alteración de la reserva de dotaciones establecida en el Plan General para la Unidad de Ejecución.

3º.- No supone la alteración de los parámetros de aprovechamientos y tipologías definidos en el Plan General para la Ordenación para la Unidad de Ejecución.

A continuación se describen los parámetros de Ordenación contenidos en el Plan General de Ordenación Urbana de Ciudad Real para la Unidad de Ejecución, así como los mismos parámetros de Ordenación resultado de la modificación de la Delimitación de la Unidad de Ejecución.

9.- PARAMETROS DE ORDENACION.

El Plan General de Ordenación Urbana de Ciudad Real, establece, para la Unidad de Ejecución UE-LARA, los siguientes parámetros de ordenación:

TIPOLOGIA	SUPERFICIE SUELO (m ²)	USO CARACTER.	EDIFIC.MÁX. m ² t.	N. MAXIMO VIVIENDAS
BLQ4	19.065 m ²	R-BLQ		
BLQ4(VPO)	8.132 m ²	R-BLQ		

UAD3	6.442 m2	R-UAD		
EQ	16.759 m2	Equipam.		
Zona Verde	526 m2	Z.verdes		
Viario	10.199 m2			
TOTAL	61.123 m2		44.547 m2t.	445 viv.

9.7.- REPARTO DEL APROVECHAMIENTO

* APROVECHAMIENTO TIPO:	0,61621
* APROVECHAMIENTO PATRIMONIALIZABLE:	0,55459

A continuación se presenta el cuadro resumen de la Ordenación como resultado de la modificación de la Delimitación de la Unidad de Ejecución:

10.- CUADRO RESUMEN DE LAS CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN.

CUADRO RESUMEN DE LA ORDENACION									
	USOS DEL SUELO	SUPERFICIE M2	TIPOLOGIA EDIFICATORIA	INTENSIDADES M2/M2	SUPERFICIE EDIFICABLE M2	PARCELA MINIMA M2	Nº DE VIVIENDAS	APROVECHA- MIENTO REAL M2 t.	APR.PATRI- MONIALIZABLE M2 t.
	RED VARIA TOTAL ⑦	10.198,00							
■	ZONAS VERDES PUBLICAS ③	526,00							
■	ZONAS DE EQUIPAMIENTO DEPORTIVO ②	8.408,00							
□	ZONAS DE EQUIPAMIENTO PUBLICO ⑤	8.350,00							
	TOTAL ZONAS DE EQUIPAMIENTO	16.758,00							
■	VIVIENDAS UNIFAMILIARES ①	6.442,00	UAD-3	1,30	8.375,00	200,00	83		
■	VIVIENDAS EN BLOQUE ⑧	19.085,00	BLQ-4	1,33	25.356,00	200,00	254		
■	VIVIENDAS EN BLOQUE V.P.O. ④	8.132,00	BLQ-4	1,33	10.816,00	200,00	108		
	TOTALES	61.123,00			44.547,00		445	44.547,00	33.294,00

Con la presente memoria y los documentos gráficos que la acompaZan se considera suficientemente definido el presente documento de MODIFICACION DE LA DELIMITACION de de la Unidad de Ejecución "UE-LARA " del Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Ciudad Real.

CIUDAD REAL, SEPTIEMBRE DE 1998.