



MODIFICACIÓN PUNTUAL N° 51 DEL PGOU DE CUENCA

REDELIMITACIÓN, CAMBIO DE USO Y
CAMBIO DE ORDENACIÓN DETALLADA
DE LA UE-17 “FÁBRICA DE HARINAS”
MODIFICACIÓN DE LA ORDENANZA 9

M A Y O D E 2 0 2 0

PROMUEVE: EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CUENCA

FECHA DE FIRMA: 04/06/2020
HASH DEL CERTIFICADO: E98ECC414D86452AE35409ACD23F34A27BDBD28E
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Cuenca - <https://sede.cuenca.es> - Código Seguro de Verificación: 16001DOC28E2A7A103C5C804D8F

PUESTO DE TRABAJO:
Sello de Órgano

NOMBRE:
Ayuntamiento de Cuenca





NOMBRE:
Ayuntamiento de Cuenca

PUESTO DE TRABAJO:
Sello de Órgano

FECHA DE FIRMA: 04/06/2020
HASH DEL CERTIFICADO:
E98ECC414D66452AE35409ACD23F34A27BDBD26E

ÍNDICE DE CONTENIDOS

A. MEMORIA INFORMATIVA	3
1. MARCO NORMATIVO	3
1.1. Legislación aplicable	3
2. CARTOGRAFÍA Y FUENTES.....	8
3. ANÁLISIS DEL TERRITORIO	9
3.1. Ámbito del MP	9
3.2. Afecciones impuestas por la legislación sectorial en el ámbito del MP (art. 41.1.h RP)	11
3.3. Obras programadas y política de inversiones públicas que influyan en el desarrollo del MP o que sean objeto de planificación o programación sectorial por las Administraciones públicas (art. 41.1.h RP).....	11
4. ANÁLISIS SOCIO-ECONÓMICO (41.1.E RP)	11
5. MEDIO URBANO	12
5.1. Estructura de la propiedad.....	12
5.2. Infraestructuras existentes (art. 41.1.b RP).	13
5.3. Usos actuales del suelo y edificaciones existentes (art. 41.1.b RP).....	14
6. PLANEAMIENTO VIGENTE (ART. 41.1.F RP)	17
7. PLANEAMIENTO EN TRAMITACIÓN O EN EJECUCIÓN	39
8. DIAGNÓSTICO GENERAL DEL ÁMBITO. CONCLUSIONES	39
B. MEMORIA JUSTIFICATIVA.....	40
0. OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN.....	40
1. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.....	41
1.1. Adecuación al modelo de evolución urbana y de ocupación del territorio adoptado, y de las directrices de ordenación resultantes. Cumplimiento de los requisitos legales que posibilitan la modificación del PGOU (art. 120 y 121 del RP y 39 del TRLOTAU).....	41
1.2. Clasificación del suelo en el vigente PGOU y en la propuesta de MP (art. 19.2 RP).	44
1.3. Delimitación de los ámbitos de actuaciones urbanizadoras (art. 19.3 RP).	44
1.4. Usos, intensidades y densidades (art. 19.4 RP).	44
1.5. Área de reparto. Determinación del aprovechamiento tipo y del porcentaje de cesión de aprovechamiento urbanístico (art. 19.4 RP).	45
1.6. Sistemas e infraestructuras generales (art. 19.5 RP).	46
1.6.1. Sistemas Generales	46
1.6.2. Dotaciones estructurantes	46
1.6.3. Redes Generales de Infraestructuras	46

HASH DEL CERTIFICADO:
E98ECC414D66452AE35409ACD23F34A27BDBD28E
FECHA DE FIRMA:
04/06/2020

PUESTO DE TRABAJO:
Sello de Órgano

NOMBRE:
Ayuntamiento de Cuenca



1.7. Cumplimiento/establecimiento de los objetivos del planeamiento de desarrollo (art. 19.6 RP).	
Cumplimiento de los artículos 121.1.b RP, 39 del TRLOTAU.	51
1.8. Tratamiento de los bienes de dominio público (art. 19.2.a RP).	52
1.9. Establecimientos susceptibles de generar tráfico intenso o problemas de aparcamiento (art. 19.2.b RP).	52
1.10. Reservas de suelo para viviendas de protección pública (art. 19.8 RP y 24.3 TRLOTAU).	52
1.11. Coherencia entre las determinaciones de la ordenación estructural de la MP y las de las áreas contiguas (art. 121.1.a RP y 39 TRLOTAU).	52
2. ORDENACIÓN DETALLADA	53
2.1. Viarios y espacios libres públicos. Plazas de aparcamiento (art. 20.3 RP).	53
2.1.1. Características del viario y de los espacios libres públicos.	53
2.1.2. Dotación de aparcamiento	54
2.2. Dotaciones públicas. Zonas verdes y equipamientos (art. 20.3 RP).	55
2.2.1. Características de las dotaciones públicas de equipamiento y zonas verdes.	55
2.2.2. Cumplimiento de los estándares dotacionales de equipamientos y zonas verdes.	55
2.3. Dotaciones privadas.	55
2.4. Ordenanzas tipológicas (art. 20.7 RP).	56
2.5. Redes de Infraestructura (art. 20.4 RP).	57
2.6. Estudios de detalle (art. 59.2.f RP).	58
2.7. Régimen de las edificaciones en situación de fuera de ordenación (art. 20.9 RP).	58
3. ANÁLISIS DE TRÁFICO Y MOVILIDAD (ART. 30.4ª TRLOTAU)	58
4. MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA.....	59
4.1. Estudio comparado de parámetros urbanísticos	59
4.2. Estudio económico comparado.....	59
4.3. Capacidad pública de financiación y mantenimiento de las redes	61
5. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.....	62
5.1. Gastos de ejecución de la unidad de actuación	62
5.2. Gastos anuales para el mantenimiento de las infraestructuras generadas	62
5.3. Ingresos anuales	63
5.4. Sostenibilidad económica de la actuación	64
6. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE NORMATIVAS ESPECÍFICAS	64
7. MODIFICACIONES DEL DOCUMENTO TÉCNICO DURANTE LA TRAMITACIÓN ADMINISTRATIVA.....	64
C. NORMAS URBANÍSTICAS.....	64
D. PLANOS.....	67
E. ANEXO. CONVENIO URBANÍSTICO.....	68

A. MEMORIA INFORMATIVA

La presente memoria informativa, se redacta cumpliendo con lo dispuesto en la Norma Técnica de Planeamiento (Decreto 178/2010 de 1 de julio).

1. MARCO NORMATIVO

1.1. Legislación aplicable

El marco normativo básico bajo el que se redacta la presente Modificación Puntual (en adelante "MP"), en relación a los intereses sectoriales afectados, está configurado por la siguiente legislación:

EN MATERIA DE URBANISMO

Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de Octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación urbana (TRLRU).

Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo.

Decreto 86/2018, de 20 de noviembre, de medidas para facilitar la actividad urbanística de la ciudadanía y los pequeños municipios.

Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de Mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y la Ordenación Urbanística (TRLOTAU), modificada por la Ley 3/2017, de 1 de septiembre.

Decreto 248/2004, de 14 de Septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de la Ley 2/1998, de 4 de Junio, de Ordenación del Territorio y la Actividad Urbanística (RP).

Decreto 29/2011, de 19 de Abril, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad de Ejecución del TRLOTAU (RAE).

Decreto 34/2011, de 26 de Abril, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística del TRLOTAU (RD).

Decreto 242/2004 de 27 de Julio, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico de la Ley 2/1998, de 4 de Junio, de Ordenación del Territorio y la Actividad Urbanística (RSR) (correcciones de errores publicadas en el DOCM con fechas 3 de Febrero de 2005 y 13 de Diciembre de 2005).

Decreto 177/2010, de 1 de Julio, por el que se modifica el Reglamento de Suelo Rústico, aprobado por Decreto 242/2004 de 27 de Julio (RSR).

HASH DEL CERTIFICADO:
E98ECC414D66452AE35409ACD23F34A27BDBD26E
FECHA DE FIRMA:
04/06/2020

PUESTO DE TRABAJO:
Sello de Órgano

NOMBRE:
Ayuntamiento de Cuenca

Orden 4/2020 de 8 de enero de 2020, de la Consejería de Fomento, por la que se aprueba la Instrucción Técnica de Planeamiento sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico (ITP).

Decreto 87/1993, de 13 de Julio, sobre Catálogos de Suelo de Uso Residencial, modificado por Decreto 58/1994, de 21 de Junio.

Decreto 178/2010, de 1 de Julio, por el que se aprueba la Norma Técnica de Planeamiento para Homogeneizar el Contenido de la Documentación de los Planes Municipales (NTP).

Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, de regulación de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.

Ley 8/2014, de 20 de noviembre, por la que se modifica la Ley 2/2010, de 13 de mayo, de Comercio de Castilla-La Mancha

EN MATERIA DE AGUAS

Texto Refundido de la Ley de Aguas aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2001 de 20 de Julio, modificado por el Real Decreto-Ley 4/2007, de 13 de Abril.

Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por Real Decreto 849/1986 de 11 de Abril, modificado por Real Decreto 606/2003 de 23 de Mayo, por Real Decreto 9/2008, de 11 de Enero y por Real Decreto 638/2016, de 9 de diciembre.

Reglamento de la Administración Pública del Agua y de la Planificación Hidrológica aprobado por Real Decreto 927/1988 de 29 de Julio.

Real Decreto 650/1987 de 8 de Mayo, por el que se definen los Ámbitos Territoriales de los Organismos de Cuenca y de los Planes Hidrológicos.

Real Decreto 140/2003, de 7 de febrero, por el que se establecen los criterios sanitarios de la calidad del agua de consumo humano

Real Decreto 903/2010, de 9 de julio, de evaluación y gestión de riesgos de inundación.

EN MATERIA MEDIOAMBIENTAL

Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental.

Ley 45/2007, de 13 de diciembre, para el desarrollo sostenible del medio rural.

Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.

Ley 41/1997 de 5 de Noviembre, sobre la reforma de la Ley 4/1989, de 27 de Marzo, de Conservación de los Espacios Naturales y de la Flora y de la Fauna Silvestres.

HASH DEL CERTIFICADO:
E98ECC414D66452AE35409ACD3F34A27BDDBD26E
FECHA DE FIRMA:
04/06/2020

PUESTO DE TRABAJO:
Sello de Órgano

NOMBRE:
Ayuntamiento de Cuenca

Real Decreto 439/1990, de 30 de Marzo, por el que se crea el Catálogo Nacional de Especies Amenazadas.

Decreto 33/1998, de 05 de Mayo, por el que crea el Catalogo Regional de Especies Amenazadas de Castilla-La Mancha.

Decreto 5/1999, de 02 de Febrero, por el que se establecen Normas para Instalaciones Eléctricas Aéreas en Alta Tensión y Líneas Aéreas en Baja Tensión con Fines de Protección de la Avifauna en Castilla-La Mancha.

Real Decreto 1.997/1995, de 7 de Diciembre, por el que se establecen medidas para contribuir a garantizar la biodiversidad mediante la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y la flora silvestres.

Directiva 79/409/CEE relativa a la conservación de las aves silvestres, ampliada por la Directiva 91/244/CEE de la Comisión de 6 de marzo, Directiva 94/24/CE de 8 de Junio por la que se amplía el anexo 2 de la Directiva 79, Directiva 97/49/CE de 29 de Julio, que modifica el anexo 1 de la Directiva 79.

Ley 2/1988, de 31 de mayo, de Conservación de suelos y Protección de Cubiertas Vegetales Naturales en Castilla-La Mancha.

Decreto 73/1990, de 21 de Junio, por el que se aprueba el Reglamento para la ejecución de la Ley 2/1988.

Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias.

Ley 9/2003, de 20 de marzo, de Vías Pecuarias de Castilla-La Mancha, modificada por la Ley 3/2008, de 12 de junio, de montes y gestión forestal sostenible de Castilla-La Mancha y por la Ley 7/2009, de 17 de diciembre, de modificación de diversas leyes para su adaptación a la directiva 2006/123/CE, de 12 de diciembre.

Ley 43/2003, de 21 de Noviembre, de Montes, modificada por Ley 10/2006, de 28 de Abril.

Ley 3/2008, de 12 de Junio, de Montes y Gestión Forestal Sostenible de Castilla-La Mancha.

Ley 9/1999, de 26 de Mayo, de Conservación de la Naturaleza en Castilla-La Mancha.

Ley 2/2020, de 7 de febrero, de Evaluación Ambiental en Castilla-La Mancha.

Orden 23/04/2010, de la Consejería de Administraciones Públicas y Justicia, por la que se aprueba la revisión del Plan Especial de Emergencia por Incendios Forestales de Castilla-La Mancha.

HASH DEL CERTIFICADO:
E98ECC414D66452AE35409ACD23F34A27BDBD26E
FECHA DE FIRMA:
04/06/2020

PUESTO DE TRABAJO:
Sello de Órgano

NOMBRE:
Ayuntamiento de Cuenca

EN MATERIA DE INFRAESTRUCTURAS ELÉCTRICAS E HIDROCARBUROS

Ley 54/1997, de 27 noviembre, de la UE-17 Eléctrico, modificada por la Ley 34/1998, de 7 de octubre, de la UE-17 de Hidrocarburos; el Real Decreto Ley 7/2006, de 23 de junio, por el que se adoptan medidas urgentes en el sector energético; la Ley 17/2007, de 4 de julio, por la que se modifica la Ley 54/1997 para adaptarla a la Directiva 2003/54/CE; el Real Decreto Legislativo 1/2008, de 11 de enero, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Evaluación de Impacto Ambiental de proyectos; y por el Real Decreto Ley 6/2009, de 30 de abril, por el que se adoptan determinadas medidas en el sector energético.

Decreto 1955/2000 de 1 de Diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimiento de autorización de instalaciones de energía eléctrica.

Real Decreto 223/2008, de 15 de febrero, por el que se aprueban el Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en líneas eléctricas de alta tensión y sus instrucciones técnicas complementarias ITC-LAT 01 a 09.

Real Decreto 842/2002, de 2 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento electrotécnico para baja tensión

Real Decreto 1890/2008, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus Instrucciones técnicas complementarias EA-01 a EA-07.

Real Decreto 560/2010, que modifica diversas normas reglamentarias en materia de seguridad industrial para adecuarlas a la Ley 17/2009, sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio.

Ley 34/1998, de 7 de octubre, de la UE-17 de Hidrocarburos.

EN MATERIA DE TELECOMUNICACIONES

Ley 9/2014, de 9 de mayo, de Telecomunicaciones

Real Decreto-Ley 1/1998, de 27 de febrero, sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación.

Real Decreto 346/2011, de 11 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento regulador de las infraestructuras comunes de telecomunicaciones para el acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de las edificaciones.

Orden ITC/1644/2011, de 10 de junio por la que se desarrolla el Reglamento regulador de las infraestructuras comunes de telecomunicaciones para el acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de las edificaciones.

FECHA DE FIRMA: 04/06/2020
HASH DEL CERTIFICADO: E98ECC414D66452AE35409ACD3F34A27BDBD26E

PUESTO DE TRABAJO:
Sello de Órgano

NOMBRE:
Ayuntamiento de Cuenca

Real Decreto 424/2005, de 15 de abril, por el que se aprueba el Reglamento sobre las condiciones para la prestación de servicios de comunicaciones electrónicas, el servicio universal y la protección de los usuarios.

Real Decreto 863/2008, de 23 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo de la Ley 32/2003, de 3 de noviembre, General de Telecomunicaciones, en lo relativo al uso del dominio público radioeléctrico.

Real Decreto 1066/2001, de 28 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento que establece condiciones de protección del dominio público radioeléctrico, restricciones a las emisiones radioeléctricas y medidas de protección sanitaria frente a emisiones radioeléctricas.

Ley 12/2012, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de liberalización del comercio y de determinados servicios.

EN MATERIA DE PATRIMONIO CULTURAL

Decreto de 22 de abril de 1949 sobre Protección de los Castillos Españoles (B.O.E. 5-5-1949).

Decreto 571/1963 de 14 de Marzo sobre protección de los escudos, emblemas, piedras heráldicas, rollos de justicia, cruces de término y piezas similares de interés histórico-artístico (B.O.E. 30-3-1963).

Ley 16/1985, de 25 de Junio, del Patrimonio Histórico español.

Ley 4/2013, de 16 de mayo, de Patrimonio Cultural de Castilla-La Mancha.

Resolución de 16 de octubre de 2013, de la Dirección General de Cultura, por la que se delegan competencias en las/los Coordinadores Provinciales de los Servicios Periféricos en el ámbito territorial de su competencia.

Decreto 24/2014, de 3 de abril, de regulación de las Comisiones Provinciales de Patrimonio Cultural de Castilla La Mancha.

EN MATERIA DE ACCESIBILIDAD

Real Decreto Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social.

Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.

Orden VIV/561/2010, de 1 de Febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.

FECHA DE FIRMA: 04/06/2020
HASH DEL CERTIFICADO: E98ECC414D66452AE35409ACD23F34A27BDBD20E

PUESTO DE TRABAJO:
Sello de Órgano

NOMBRE:
Ayuntamiento de Cuenca

Real Decreto 173/2010, de 19 de febrero por el que se aprueba el Documento Básico DB-SUA (Seguridad de Utilización y Accesibilidad) del CTE.

Real Decreto 505/2007, de 20 de Abril, por el que se aprueban las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y edificaciones.

Ley 51/2003, de 2 de Diciembre, de igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal de las personas con discapacidad.

Ley 15/1995, de 30 de Mayo, sobre límites del dominio sobre inmuebles para eliminar barreras arquitectónicas a las personas con discapacidad.

Real Decreto 556/1989, de 19 de Mayo, por el que se arbitran medidas mínimas sobre accesibilidad en los edificios.

Ley 13/1982, de 7 de Abril, de integración social de los minusválidos.

Orden de 3 de Marzo de 1980 sobre características de los accesos, aparatos elevadores y condiciones interiores de las viviendas para minusválidos proyectadas en inmuebles de protección oficial.

Real Decreto 355/1980, de 25 de Enero sobre reserva y situación de las viviendas de protección oficial destinadas a minusválidos.

Ley 1/1994, de 24 de Mayo, de Accesibilidad y Eliminación de Barreras Arquitectónicas en Castilla-La Mancha.

Decreto 158/1997 de 2 de Diciembre, por el que se aprueba el Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha.

2. CARTOGRAFÍA Y FUENTES

Los planos de la presente MP se apoyan en una base topográfica digital redactada conforme al Real Decreto 1071/2007, de 27 de Julio, por el que se regula el sistema geodésico de referencia oficial en España.

Las características de las bases cartográficas utilizadas son las siguientes:

- Responsable: Global Mediterránea Geomática.
- Tipo de proyección: UTM ZONA 30 NORTE.
- Sistema geodésico de referencia utilizado: ETRS89.
- Fecha del levantamiento topográfico: 3 de junio de 2019.

Las fuentes de información manejadas para la elaboración de la presente MP son:

- PGOU de Cuenca y sus modificaciones puntuales.

HASH DEL CERTIFICADO:
E98ECC414D66452AE35409ACD3F34A27BDBD26E
FECHA DE FIRMA:
04/06/2020

PUESTO DE TRABAJO:
Sello de Órgano

NOMBRE:
Ayuntamiento de Cuenca

Sin embargo, según se deriva del levantamiento topográfico realizado para redactar la presente MP, la superficie exacta de la actual delimitación de la UE-17 es de 9.109,44m²s, siendo el desfase entre esta superficie y la consignada en el PGOU (8.722m²s) derivado de la utilización para la delimitación de una base topográfica que aporta mucha mayor exactitud que la cartografía a partir de restitución fotogramétrica con la que se redactó el PGOU, teniéndose ahora en cuenta las delimitaciones reales de parcelas materializadas con vallados, tapias o edificaciones. Nótese que de los 8.722m²s señalados por el PGOU como superficie de la UE-17, pasamos a una superficie real, según el levantamiento topográfico, de 9.109,44m²s, es decir, tan sólo un incremento del 4,44% de la superficie real con respecto a la del PGOU.

A estos 9.109,44m²s del ámbito objeto de modificación propiamente dicho, hay que añadir 5.479,33m²s correspondientes a suelos afectados por obras externas de conexión, ubicados al oeste del ámbito de la UE-17 (se trata de porciones de la calle Hermanos Becerril y de la plaza de Segundo Pastor), de los cuales 1.607,44m²s son suelos pendientes de obtención, pertenecientes al VG-14, y los 3.871,89m²s restantes son ya dominio público viario, que se ven afectados para la introducción de una rotonda y para el empalme del referido VG-14 con el resto de la vía de servicio de la calle Hermanos Becerril, pero sin variar en ningún caso su calificación urbanística, que permanece siendo la de viario, consistiendo por tanto su afección exclusivamente en la ejecución de obras de reurbanización de estos tramos de viario.

Por tanto, en resumen, la MP afecta¹ a un total de 14.588,77m²s, en los cuales se llevan a cabo las siguientes acciones:

-En 9.109,44m²s, correspondientes a la UE-17, se altera la calificación urbanística (sólo en ellos).

-En 1.607,44m²s, pertenecientes al vial de sistema general VG-14 (vía de servicio de la calle Hermanos Becerril) que linda al oeste con la UE-17, se ha de obtener el suelo por expropiación y urbanizarlo para ejecutar el vial previsto por el PGOU, en aras a garantizar la correcta conexión de la UE-17 con la ciudad consolidada circundante.

-En los 3.871,89m²s restantes, pertenecientes a la calle Hermanos Becerril y a la plaza de Segundo Pastor, se ha de modificar la urbanización ya existente para introducir una rotonda que garantice una correcta movilidad en la zona y para empalmar el VG-14 con el resto de la vía de servicio.

¹ Sin perjuicio de lo comentado anteriormente sobre los ámbitos donde es de aplicación la ordenanza 9, que se verán afectados indirectamente como consecuencia de la modificación de la misma.

3.2. Afecciones impuestas por la legislación sectorial en el ámbito del MP (art. 41.1.h RP)

No existen afecciones sectoriales a tener en cuenta, al tratarse de un SUNC inserto en la trama urbana y por tanto rodeado de SUC o SUNC, alejado del borde del dominio público de cauces o vías pecuarias, y al tener la consideración de vial urbano (cedido al Ayuntamiento) la antigua travesía de la N-320 ubicada al oeste del ámbito.

3.3. Obras programadas y política de inversiones públicas que influyan en el desarrollo del MP o que sean objeto de planificación o programación sectorial por las Administraciones públicas (art. 41.1.h RP).

No existen en la actualidad obras programadas ni políticas de inversiones públicas que influyan en modo alguno en el desarrollo del ámbito del MP, ni que sean objeto de planificación ni programación sectorial por ninguna administración pública.

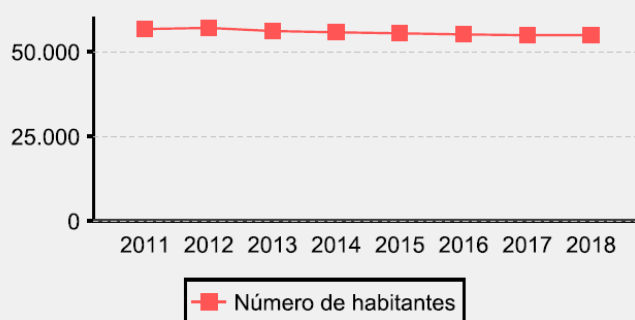
4. ANÁLISIS SOCIO-ECONÓMICO (41.1.e RP)

El MP altera el uso global previsto en la UE-17, el residencial, pasándolo a uso terciario, y en consecuencia la edificabilidad residencial prevista (13.083m²c) desaparece, lo cual repercutiría a su vez en una reducción de la población albergable.

Por tanto, como vemos, el MP no conlleva ningún incremento en la población albergable por el vigente PGOU, sino al contrario (tomando como referencia el ratio de 3habitantes/100m²c residenciales, señalado en el punto 13 de la disposición preliminar del TRLOTAU, la reducción teórica sería de 392 habitantes). Al respecto cabe recordar el leve pero continuado descenso de la población que se viene produciendo en el municipio de Cuenca desde 2012, así como la existencia de 4.866 viviendas vacías en 2011 (según el portal inmobiliario "idealista", el stock de viviendas en 2014 se había reducido hasta 353, pero en 2017 había aumentado hasta 630 viviendas), según datos del INE que se muestran en las siguientes imágenes.

Evolución de la población

2011	2012	2013	2014
56.703	57.032	56.107	55.738
2015	2016	2017	2018
55.428	55.102	54.876	54.898



Fuente: Padrón Municipal de Habitantes a 1 de enero de 2018. INE

Hogares según tamaño		Régimen de la vivienda	
1 persona	5.091	En propiedad	5.091
2 personas	6.052	Alquilada	6.052
3 personas	4.394	Cedida gratis o a bajo precio	4.394
4 personas	4.673	Otra forma	4.673
5 personas	915	TOTAL	21.473
6 y más personas	348		
TOTAL	21.473		
Viviendas según clase		Viviendas principales según superficie útil	
Vivienda principal	21.473	Hasta 60 m2	1.846
Vivienda no principal	9.460	61-90 m2	13.234
V. no principal secundaria	4.594	91-120 m2	4.666
V. no principal vacía	4.866	121-180 m2	984
TOTAL	30.933	Más de 180 m2	307
		TOTAL	21.473

Fuente: Censo de Población y Vivienda 2011. INE

Por tanto, se puede concluir que la reducción en el número de viviendas derivada de la supresión del uso global residencial en la UE-17, no dificulta la necesaria disponibilidad de vivienda para todos los ciudadanos, dada la importante bolsa de viviendas vacías aún existente, así como la evolución negativa de la dinámica poblacional.

En lo referente a la trascendencia económica de las modificaciones pretendidas por la presente MP, cabe mencionar que la misma pretende, principalmente, generar suelo urbano de uso terciario para satisfacer la demanda real de suelo de este uso, por lo que la afección al sector económico se puede calificar de positiva al posibilitar la implantación de nuevas actividades económicas.

5. MEDIO URBANO

5.1. Estructura de la propiedad

Según Catastro, el área objeto de la presente MP, afecta exclusivamente² y en su totalidad a los predios privados coincidentes con las parcelas catastrales sitas en Avda. del Mediterráneo nº 6 (ref. catastral 4252003WK7345A0001LB; 1.301m²s según Catastro) y en calle Hermanos Becerril nº 25 (ref. catastral 4252004WK7345A0001TB; 9.423m²s según Catastro). En la siguiente imagen se muestran (en perímetro azul) las parcelas catastrales en cuestión sobre fotografía aérea.

² Sin perjuicio de la afección indirecta de los ámbitos donde es de aplicación la ordenanza 9, como consecuencia de la modificación de la misma.



Además, se afectan los viales públicos ya existentes, pertenecientes por tanto al dominio público, de los que ya se ha hablado con anterioridad, según se observa claramente en el plano de información I.06.

5.2. Infraestructuras existentes (art. 41.1.b RP).

CAMINOS Y VIALES

No existe ningún camino público ni privado en el ámbito de actuación.

En lo referente a la existencia de viales en el ámbito de actuación, tan sólo cabe referirse al hecho de que, cuando se llevó a cabo la urbanización del resto del vial VG-14 (nos referimos a la parte no incluida en el ámbito de la presente MP), se abordó parte de una de las parcelas incluidas en el ámbito de la presente MP, concretamente la parcela sita en calle Hermanos Becerril nº 25 (abordada en unos 112m²s), a pesar de no tener disponibilidad de terrenos para ello (pues se trataba de una parcela de titularidad privada y que no había sido obtenida por el Ayuntamiento), siendo ese pequeño espacio del extremo sur de dicha parcela el único que encontramos urbanizado, según se observa en la imagen siguiente donde se marca en azul el perímetro de la parcela y rallado en rojo el área abordada con la urbanización.

FECHA DE FIRMA: 04/06/2020
HASH DEL CERTIFICADO: E95ECC414D56452AE35409ACD23F34A27BDBD20E

PUESTO DE TRABAJO:
Sello de Organo

NOMBRE:
Ayuntamiento de Cuenca



FECHA DE FIRMA: 04/06/2020
HASH DEL CERTIFICADO: E98ECC414D66452AE35409ACD23F34A27BDBD26E

INFRAESTRUCTURAS

En los viales que circundan al este y al oeste el ámbito de actuación, encontramos todas las infraestructuras urbanas, cuyo trazado y demás características quedan convenientemente reflejados en los planos I.08.1 e I.08.2.

5.3. Usos actuales del suelo y edificaciones existentes (art. 41.1.b RP).

Según se observa en el levantamiento topográfico incluido en el plano de información I.05, en el ámbito de la MP, tan sólo encontramos edificaciones en la parcela sita en calle Hermanos Becerril n° 25, correspondientes a una fábrica de harinas en funcionamiento. Parte de las señaladas edificaciones se encuentran fuera del ámbito de la UE-17, estando ubicadas sobre el VG-14. Según catastro, las construcciones existentes son las siguientes:

Año de construcción	1957
Uso principal	Industrial
Superficie construida	3.140 m²
Superficie asociada	9.423 m²
Coefficiente de propiedad	100,000000 %

CONSTRUCCIONES

División horizontal	Uso	Antigüedad	Interior	Superficie	Tipología constructiva
Es E PI 00 Pu 05	Porche 100%	2000	No	305 m²	Almacenamiento
Es E PI 00 Pu 04	Almacén	2000	No	295 m²	Almacenamiento
Es E PI 03 Pu 01	Alimentación	1957	No	216 m²	Almacenamiento
Es E PI 02 Pu 01	Alimentación	1957	No	216 m²	Almacenamiento
Es E PI 01 Pu 01	Alimentación	1957	No	216 m²	Almacenamiento
Es E PI 00 Pu 01	Alimentación	1957	No	216 m²	Almacenamiento
Es E PI 00 Pu 01	Almacén	1957	No	1.228 m²	Almacenamiento
Es E PI 00 Pu 01	Otras activ.	1957	No	448 m²	Unido a industria

PUESTO DE TRABAJO:
Sello de Organo

NOMBRE:
Ayuntamiento de Cuenca

Se incluye seguidamente fotografía aérea donde se observan las mencionadas edificaciones así como el perímetro (en línea azul) de las dos parcelas privadas afectadas por la MP.



Para terminar, mencionar la existencia de un vallado de malla de simple torsión en el lado noreste de la parcela sita en Avda. del Mediterráneo n° 6 (retranqueado con respecto al límite de la parcela), una serie de muros en ambas parcelas, y un "tótem" publicitario con un vallado perimetral, un centro de transformación, una marquesina para aparcamiento y una parada de autobús en la parcela sita en la calle Hermanos Becerri n° 25, todo ello según se comprueba en el levantamiento topográfico incluido en el plano I.05 y en las siguientes fotografías (las dos primeras desde la calle Hermanos Becerri y la tercera desde Avda. del Mediterráneo).

FECHA DE FIRMA: 04/06/2020
HASH DEL CERTIFICADO: E95ECC414D56452AE35409ACD23F34A27BDBD20E

PUESTO DE TRABAJO:
Sello de Órgano

NOMBRE:
Ayuntamiento de Cuenca



FECHA DE FIRMA: 04/06/2020
 HASH DEL CERTIFICADO: E58ECC414D56452AE35409ACD23F34A27BDBD28E



PUESTO DE TRABAJO:
 Sello de Órgano



NOMBRE: Ayuntamiento de Cuenca

6. PLANEAMIENTO VIGENTE (art. 41.1.f RP)

El planeamiento urbanístico vigente en el municipio está constituido por el Plan General de Ordenación Urbana de Cuenca (aprobado definitivamente por Orden de la Consejería de Obras Públicas de 20 de diciembre de 1995, condicionada a la subsanación de una serie de deficiencias no sustanciales, que se corrigieron en sesiones Plenarias del Ayuntamiento de fechas 22 de febrero de 1996 y 1 de julio de 1996), y sus modificaciones puntuales aprobadas, que son:

Modificación Puntual nº 1Modificación Puntual nº 1-A

CONTENIDO: Rectificaciones Normas Urbanísticas y Rectificaciones en planos de Ordenación (suelo urbano).

APROBACIÓN DEFINITIVA: Orden de la Consejería de Obras Públicas de fecha 15 de julio de 1998 y publicada en el DOCM de 31 de julio de 1998.

Modificación Puntual nº 1-B

CONTENIDO: Rectificaciones Normas Urbanísticas y Rectificaciones en planos de Ordenación (suelo urbano no consolidado).

APROBACIÓN DEFINITIVA: Orden de la Consejería de fecha 27 de abril de 1.999, publicada en el DOCM de fecha 7 de mayo de 1999.

Modificación Puntual nº 2

CONTENIDO: Permuta de parte de la parcela "equipamiento compacto " QL-17 del Polígono Villa Román II (2.328 m²s de un total de 4.018 m²s que es la completa superficie de tal parcela) que pasaría a destinarse a "espacio libre local", con la denominación EL-30-2, por parte de la parcela de "espacio libre local" EL-30 del Polígono Villa Román I (2.328 m²s de un total de 4.905m²s que es la completa superficie de la parcela), que pasaría de destinarse a "equipamiento" con la denominación QL-17-2.

APROBACIÓN DEFINITIVA: Orden de la Consejería de Obras Públicas de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha de fecha 28 de abril de 2000 y publicada en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha nº 48, de 19 de mayo de 2000.

Modificación Puntual nº 3

CONTENIDO: Norma 3.4.8.6. "Escaleras"

Nota: De acuerdo con la Orden de la Consejería de Obras Públicas de fecha 18 de mayo de 1999 que establece que esta modificación pretendida se trata de una materia propia del contenido de las Ordenanzas Municipales de la Edificación reguladas en el art. 16 de la Ley 2/98, es tramitada como tal Ordenanza de acuerdo con la Ley 7/85, Reguladora de las Bases del Régimen Local.

APROBACIÓN DEFINITIVA: Acuerdo plenario de fecha 5 de abril de 1999. Publicada en el BOP con fecha 29 de noviembre de 1999.

HASH DEL CERTIFICADO:
E98ECC414D66452AE35409ACD3F34A27BDBD20E
FECHA DE FIRMA:
04/06/2020

PUESTO DE TRABAJO:
Sello de Órgano

NOMBRE:
Ayuntamiento de Cuenca

Modificación Puntual n° 4

CONTENIDO: Cambio de calificación de grado en la Norma Zonal n° 1 en parcela de equipamiento en Ctra. N-320, Avda. Juan Carlos I.

APROBACIÓN DEFINITIVA: Orden de la Consejería de Obras Públicas de fecha 5 de diciembre de 2000 y publicada en el DOCLM n° 127 de 22 de diciembre de 2000. Publicación de Normas Urbanísticas: en BOP de 14 de marzo de 2001.

Modificación Puntual n° 5

CONTENIDO: Modificar la ficha de la U.E. n° 11 "Camino de Cañete".

APROBACION DEFINITIVA: Aprobación definitiva de la Consejería de Obras Públicas por resolución de fecha 6 de agosto de 2001 y publicada en el DOCLM de fecha 31 de agosto de 2001.

Modificación Puntual n° 6

CONTENIDO: Propuesta de Modificación de la Norma Zonal n° 2. Edificación entre medianerías-barrios.

Nota: Fue iniciada la tramitación de modificación de estos preceptos de las Normas Urbanísticas como Modificación Puntual al Plan General. Teniendo en cuenta las directrices marcadas por la Consejería de Obras Públicas en el sentido de considerar la modificación pretendida como una materia propia del contenido de las Ordenanzas Municipales de la Edificación regulada en el art. 16 de la Ley 2/98, es tramitada como tal Ordenanza de acuerdo con la Ley 7/85, Reguladora de las Bases del Régimen Local.

APROBACIÓN DEFINITIVA: Acuerdo plenario de fecha 15 de noviembre de 1999. Publicado acuerdo y nueva redacción de la norma en el BOP n° 67 de fecha 14 de junio de 2000.

Modificación Puntual n° 7

CONTENIDO:

A) Modificación de los preceptos 8.3.7.5 y 8.3.7.7 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. para incluir entre los usos permitidos para la "Zona 7. Edificación Industrial", el Terciario en todas sus clases y categorías, innovando además algunos contenidos normativos en materia de "intensidad de uso".

B) Modificación de alineaciones en el antiguo P.E.R.I. "IM-3" (antigua Cuberg), uniendo las parcelas 586 y 587 y cambiando el emplazamiento del vial o calle "B", manteniendo la superficie del mismo, dando lugar todo ello a una reparcelación.

APROBACIÓN DEFINITIVA: Por Orden de la Consejería de Obras Públicas de fecha 31 de marzo de 2000 y publicada en el DOCM de 15 de abril de 2000. Publicada la nueva redacción en el BOP de fecha 21 de junio de 2000.

Modificación Puntual n° 8

CONTENIDO: Reclasificación de suelo rústico para uso industrial. Esta Modificación Puntual está vinculada a un Convenio Urbanístico suscrito entre este Ayuntamiento y uno de los propietarios con destino a la obtención del suelo correspondiente al Sistema General Viario VG-27, suelo urbano necesario para la urbanización de la rotonda de acceso a la Universidad.

HASH DEL CERTIFICADO:
E98ECC414D66452AE35409ACD3F34A27BDBD26E
FECHA DE FIRMA:
04/06/2020

PUESTO DE TRABAJO:
Sello de Órgano

NOMBRE:
Ayuntamiento de Cuenca

APROBACION DEFINITIVA: Aprobado definitivamente por Orden de la Consejería de fecha 5 de diciembre de 2000 y publicada en el DOCLM n° 127 de 22 de diciembre de 2000 y 19 de enero de 2001 (DOCLM. N° 8, Corrección de errores).

Modificación Puntual n° 9

CONTENIDO: Permuta de ubicación de la parcela urbana de Equipamiento QG-2 de 7.430 m²s por parte de la parcela urbana de Espacios Libres EG-5 (en igual superficie) manteniéndose la diferencia de superficie de 3.897 m²s como Espacio Libre del Sistema General en la misma ubicación.

APROBACION DEFINITIVA: Aprobada definitivamente por Orden de la Consejería de Obras Públicas de fecha 14 de noviembre de 2001 y publicada en el DOCLM de 30 de noviembre de 2001.

Modificación Puntual N° 10

CONTENIDO: Rectificación de alineaciones oficiales, reajustándolas al trazado viario en Avda Reyes Católicos N° 25.

APROBACION DEFINITIVA: Aprobación definitiva por Orden de la Consejería de Obras Públicas de fecha 21 de diciembre de 2001 y publicada en el DOCM n° 11 de 30 de enero de 2002.

Modificación Puntual n° 11

CONTENIDO: Rectificación de un vial en el Barrio de Buenavista.

APROBACION DEFINITIVA: Aprobado definitivamente por la Orden de la Consejería de fecha 28 de mayo de 2002 y publicada la resolución en el DOCLM n° 75 de fecha 19 de junio de 2002.

Modificación Puntual n° 13

CONTENIDO: Nueva redacción del párrafo tercero de la norma urbanística 5.1.4.2.b) Establos, criaderos de animales y naves agrarias o forestales.

APROBACIÓN DEFINITIVA: Aprobada definitivamente por Orden de la Consejería de Obras Públicas de fecha 22 de octubre de 2001 y publicada la resolución en el DOCM de fecha 2 de noviembre de 2001. La nueva redacción de la norma fue publicado en el Boletín Oficial de la Provincia n° 25 de fecha 4 de marzo de 2002.

Modificación Puntual n° 14

CONTENIDO: Nueva redacción de la norma 8.3.7.4. Uso característico (Norma Zonal 7).

APROBACIÓN DEFINITIVA: Aprobada definitivamente por Orden de la Consejería de Obras Públicas de fecha 22 de octubre de 2001 y publicada la resolución en el DOCLM de fecha 2 de noviembre de 2001. La nueva redacción de la norma publicada en el Boletín Oficial de la Provincia n° 25 de fecha 4 de marzo de 2002.

Modificación Puntual n° 15

CONTENIDO: Cambio de calificación urbanística de suelos urbanos de equipamiento deportivo (Normal Zonal 1, grado 2) a equipamiento compacto (Norma Zonal 1, grado 1).

APROBACION DEFINITIVA: Aprobada definitivamente por Orden de la Consejería de Obras Públicas de fecha 21 de diciembre de 2001 y publicada en el DOCLM n° 11 de fecha 30 de enero de 2002.

Modificación Puntual nº 16

CONTENIDO: Delimitación de una nueva Unidad de Ejecución en Suelo Urbano denominada UE-36 "Puente Verde". Reclasificación y recalificación de parte del Equipamiento General denominado en el Plan General QG-101 y delimitación de una nueva unidad de Ejecución denominada UE-37 "Huertas de la Alameda". La reordenación de los actuales sectores S-3 y S-4 que pasan a convertirse en tres nuevos sectores denominados: S-3 "Camino del Terminillo", S-4.1. "Centro de la Horca-I" y S-4.2. "Cerro de la Horca-II" y adscripciones de varios sistemas generales a las nuevas delimitaciones.

APROBACIÓN DEFINITIVA: Aprobación definitiva por Orden de la Consejería de Obras Públicas de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, publicada en el D.O.C.L.M. nº 133 de 17 de septiembre de 2003.

Modificación Puntual nº 17

CONTENIDO: Ordenación de suelos urbanos dotacionales y reclasificación y ordenación urbanística de terrenos rústicos a urbanizables delimitando un sector denominado S-101 "Ars Natura".

APROBACIÓN DEFINITIVA: Aprobado definitivamente por Orden de la Consejería de Obras Públicas de fecha 15 de noviembre de 2002.

Modificación Puntual nº 18

CONTENIDO: Permuta de ubicación de una parcela urbana de Equipamiento Compacto por otra superficie urbana próxima, con calificación de Espacio Libre en el Barrio de la Fuente del Oro.

APROBACIÓN DEFINITIVA: Aprobado definitivamente por Orden de la Consejería de Obras Públicas de fecha 22 de enero de 2003 y publicada en el DOCLM nº 15 de 5 de febrero de 2003.

Modificación Puntual nº 19

CONTENIDO: Eliminación de la UE-15 "Duque de Ahumada" y calificación de su ámbito como equipamiento compacto destinado a instalaciones de la Guardia Civil.

APROBACION DEFINITIVA: Aprobada definitivamente por Orden de 9 de junio de 2010 de la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda y publicada en el DOCLM nº 135, de 15 de julio de 2010,

Modificación Puntual nº 25

CONTENIDO: Permuta de ubicación de dos parcelas urbanas consolidadas incluidas en la Unidad de Ejecución nº 32, denominadas QL-73 (Equipamiento Compacto) y EL-83 (Espacio Libre).

APROBACION DEFINITIVA: Aprobado por Orden de la Consejería de Obras Públicas de fecha 15 de abril de 2003 y publicada en el DOCLM de 2 de mayo de 2003.

Modificación Puntual nº 27

CONTENIDO: Alteración de las siguientes normas urbanísticas:

- Norma 3.4.4.1. Superficie edificable. Cómputo
- Norma 3.4.5.2. Altura máxima edificable

FECHA DE FIRMA: 04/06/2020
HASH DEL CERTIFICADO: E98ECC414D56452AE35409ACD23F34A27BDBD26E

PUESTO DE TRABAJO:
Sello de Órgano

NOMBRE:
Ayuntamiento de Cuenca

APROBACION DEFINITIVA: Aprobado por Orden de la Consejería de Obras Públicas de fecha 8 de septiembre de 2004 y publicada en el DOCM de 29 de septiembre de 2004.

Modificación Puntual n° 28

CONTENIDO: Alteración de la norma urbanística: 8.3.5.9. Garajes en sótano y semisótano.

APROBACION DEFINITIVA: Aprobado por Orden de la Consejería de Obras Públicas de fecha 8 de septiembre de 2004 y publicada en el DOCLM de fecha 29 de septiembre de 2004.

Modificación Puntual n° 31

CONTENIDO: Nueva redacción de varias normas urbanísticas correspondientes a la Norma Zonal n° 7 "Edificación Industrial".

APROBACION DEFINITIVA: Aprobado por Orden de la Consejería de Obras Públicas de fecha 9 de febrero de 2006 y publicado en el DOCLM de 20 de febrero de 2006. Publicadas las normas urbanísticas en el Boletín Oficial de la Provincia de fecha 10 de marzo de 2006.

Modificación Puntual n° 32

CONTENIDO: Delimitación de la de Unidad de Ejecución UE-M32 con la finalidad de dar cumplimiento a la Sentencia de 12 de febrero de 2001 del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo n° 1 de Cuenca.

APROBACION DEFINITIVA: Aprobado por Orden de la Consejería de Obras Públicas de fecha 24 de julio de 2006.

Modificación Puntual n° 37

CONTENIDO: Reclasificación del suelo para usos industriales en la carretera N-320.

APROBACION DEFINITIVA: Aprobado por Orden de la Consejería de 28 de diciembre de 2006 y publicada en el DOCLM de 23 de enero de 2007.

Modificación Puntual n° 38

CONTENIDO: Cambio de calificación urbanística de parcelas ubicadas en las calles General Fanjul y Segóbriga.

APROBACION DEFINITIVA: Aprobado por Orden de la Consejería de Vivienda y Urbanismo de fecha 4 de junio de 2007 y publicado en el DOCLM de 13 de junio de 2007.

Modificación Puntual n° 40

CONTENIDO: Eliminación de la UE-18 de uso residencial y calificación de su ámbito para uso dotacional compacto destinado a la construcción del GEACAM.

APROBACION DEFINITIVA: Por Orden de fecha 8 de junio de 2009 de la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda (publicación en el DOCLM n° 120 de fecha 23 de junio de 2009).

Modificación Puntual n° 41

CONTENIDO: Modificación de la norma urbanística 8.3.7.7.d) Ocupación máxima de parcela, para posibilitar una mayor ocupación de las edificaciones en la norma zonal 7, grado 4 (antiguo ordenanza 19-PG zona industrial. Cuberg. Polígono IM3).

APROBACION DEFINITIVA: Aprobada definitivamente por Orden de la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha de fecha 5 de Octubre de 2009.

Modificación Puntual nº 44

CONTENIDO: Nueva redacción del capítulo 5º del PGOU. Normas particulares para el suelo no urbanizable.

APROBACION DEFINITIVA: Aprobada definitivamente por Orden de la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha de fecha 27 de abril de 2011 (publicada en el D.O.C.L.M. nº 179 de fecha 12 de septiembre de 2011).

Modificación Puntual nº 46

CONTENIDO: Nueva delimitación y subdivisión del ámbito urbanístico denominado PERI 6 "Planta de Hormigón".

APROBACION DEFINITIVA: Aprobada definitivamente por Orden de la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha de fecha 5 de septiembre de 2011.

Modificación Puntual nº 48

CONTENIDO: Modificación Ordenanza tipológica UE-11 y nuevas determinaciones del ámbito.

APROBACION DEFINITIVA: Aprobada definitivamente por Orden de la Consejería de Fomento de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha de fecha 15 de diciembre de 2016.

Modificación Puntual nº 49

CONTENIDO: Ampliación de los usos característicos en la zona de ordenanza 9 del Suelo Urbano Consolidado.

APROBACION DEFINITIVA: Aprobada definitivamente la Modificación Puntual nº 44 del vigente PGOU de Cuenca por Orden de la Consejería de Ordenación de del Territorio y Vivienda de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha de fecha 4 de mayo de 2018.

Dichas modificaciones puntuales no afectan al ámbito objeto de la presente MP.

Además de las determinaciones gráficas establecidas en los planos de ordenación del PGOU y que se reflejan en los planos de información de la presente MP, las determinaciones establecidas concretamente por el PGOU para la UE-17 "Fábrica de Harinas", que es el ámbito objeto de la presente MP propiamente dicho (sin perjuicio de los terrenos afectados para las correctas conexiones), son las siguientes:

HASH DEL CERTIFICADO:
E98ECC414D66452AE35409ACD23F34A27BDBD20E
FECHA DE FIRMA:
04/06/2020

PUESTO DE TRABAJO:
Sello de Órgano

NOMBRE:
Ayuntamiento de Cuenca

REVISIÓN PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA	
FICHA DE U.E.	
DENOMINACIÓN: FÁBRICA DE HARINAS	U.E.: 17
SUPERFICIE TOTAL: 8.722 m² CESIONES MÍNIMAS: Red Viaria: --- Espacios Libres: 480 m ² Equipamientos: 4.330 m ² TOTAL CESIONES: 4.810 m²	
SUPERFICIE LUCRATIVA: 13.083 m²	
OBJETIVOS: Finalización del tratamiento urbano en la carretera de Valencia completando los equipamientos locales existentes.	
PLANEAMIENTO: Estudio de Detalle SISTEMA ACTUACIÓN: Compensación INICIATIVA: Privada PROGRAMACIÓN: No programado	
OBSERVACIONES: Altura máxima VI plantas Superficie de ocupación 3.912 m ² Ordenanza 4 grado 1, edificación en bloque abierto	

HASH DEL CERTIFICADO:
E98ECC414D86452AE35409ACD23F34A27BDBD20E

FECHA DE FIRMA:
04/06/2020

PUESTO DE TRABAJO:
Sello de Órgano

NOMBRE:
Ayuntamiento de Cuenca

Esta UE pertenece al área de reparto ARU-T, que incluye las unidades de ejecución UE-17, UE-18, UE-21 y UE-32, todas ellas de uso residencial e incluidas en la norma zonal número 4, con un aprovechamiento tipo asignado de 1,5uas/m²s. Cabe señalar que la UE-18 fue suprimida por la MP 40, que la UE-32 ya ha sido ejecutada y que el PAU de la UE-21 está en tramitación.

Por su parte, además de las determinaciones gráficas establecidas en los planos de ordenación del PGOU y que se reflejan en los planos de información de la presente MP, las determinaciones establecidas concretamente por el PGOU para el viario de sistema general VG-14, cuya ejecución es necesaria, a pesar de no estar incluido en la UE-17, precisamente para la correcta conexión de la misma con la ciudad consolidada, son las reflejadas en la siguiente ficha (extraída del programa de actuación y estudio económico financiero del PGOU):

ACCIONES EN EL SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES		
DATOS DE IDENTIFICACIÓN		
CÓDIGO EN PLANO VG-14	HOJA PLANO 0-6₅	
DENOMINACIÓN DE LA ACCIÓN Ampliación carretera de Valencia (vía de servicio)		
PREVISIONES DE PLANEAMIENTO		
CLASE SUELO S.U.	CUATRIENIO	SUPERFICIE m ² 2.209
INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO -		
TIPO DE ACCIÓN Proyecto de Obra		
INICIATIVA PLANEAMIENTO -	INICIATIVA PROYECTO Pública	
SISTEMA DE ACTUACIÓN Expropiación y Ejecución directa		

HASH DEL CERTIFICADO:
E98ECC414D66452AE35409ACD23F34A27BDBD20E

PUESTO DE TRABAJO:
Sello de Órgano

NOMBRE:
Ayuntamiento de Cuenca

ORGANISMO RESPONSABLE	
GESTIÓN SUELO Aprovechamiento tipo	
Ejecución OBRA Ayuntamiento	
COSTES (millones de pesetas)	
COSTE PLANEAMIENTO -	COSTE PROYECTO -
COSTE SUELO -	COSTE EJECUCIÓN -
COSTE TOTAL -	

Como vemos, se trata de un sistema general viario a obtener por expropiación y a ejecutar de manera directa por el Ayuntamiento.

Cabe reflejar también el contenido de las ordenanzas de aplicación en el ámbito de la UE-17 y que son las ordenanzas 1 grado 1 y la 4 grado 1, así como las determinaciones del PGOU referidas a los espacios libres y viales:

8.3.1. Zona 1. Dotacional

8.3.1.1. Ámbito territorial

Comprende las áreas de suelo y edificación incluidas con el Código 1 en la Ordenación Zonal del conjunto de planos número 5.

Se clasifican en dos grados en función de las características que más adelante se definen:

Grado 1: Dotacional Compacto

Grado 2: Dotacional deportivo

8.3.1.2. Tipología edificatoria

Edificación característica del uso dotacional en sus diferentes variantes.

FECHA DE FIRMA: 04/06/2020
HASH DEL CERTIFICADO: E98ECC414D66452AE35409ACD23F34A27BDBD26E

PUESTO DE TRABAJO:
Sello de Órgano

NOMBRE:
Ayuntamiento de Cuenca

8.3.1.3. *Obras permitidas*

Todas las previstas en los epígrafes, 2.10. apartados a, b, c, d, e, f, g, i, n y ñ.

8.3.1.4. *Uso característico*

Dotacional en todas sus clases y categorías.

8.3.1.5. *Usos permitidos*

a) Residencial

En categoría 4ª situación 2ª. Máxima superficie admisible 10% del edificio que se sitúe.

b) Industrial

Categoría 4ª situación 2ª. Máxima superficie admisible 10% del edificio en que se sitúe.

Se autorizan los talleres necesarios para la actividad docente.

c) Terciario

* Clase A: Categoría 1ª: situaciones 2º y 3º

* Clase D: Situación 2º y 3º.

*** Clase C: En cualquier situación. (Modificación Puntual nº 4 PGOU)**

8.3.1.6. *Usos prohibidos*

Los no permitidos.

8.3.1.7. *Intensidad de uso*

a) El aprovechamiento real de un terreno se define en función del grado correspondiente:

- * Grado 1: El aprovechamiento real será el existente en el momento de la Aprobación del Plan General autorizándose, en cualquier caso, su ampliación en un 30%. En el caso de parcelas no edificadas la edificabilidad será la correspondiente a 2 m²/m².
- * Grado 2: El aprovechamiento real será el existente en el momento de la Aprobación del Plan General autorizándose, en cualquier caso, su ampliación en un 30%. En el caso de parcelas no edificadas la edificabilidad será la correspondiente a 0,30 m²/m².

HASH DEL CERTIFICADO:
E98ECC414D66452AE35409ACD23F34A27BDBD28E
FECHA DE FIRMA:
04/06/2020

PUESTO DE TRABAJO:
Sello de Órgano

NOMBRE:
Ayuntamiento de Cuenca

b) Las alineaciones exteriores así como las rasantes serán las establecidas en el conjunto de planos número 7.

c) Retranqueos

Se permiten los retranqueos que se deriven de la especial condición o característica del edificio, siempre que no perturben el conjunto estético colindante.

d) Ocupación máxima de parcela 100% dentro de las alineaciones establecidas.

e) Parcela mínima: No se establece.

f) Altura de la edificación y máximo número de plantas.

Grado 1º: El máximo número de plantas será el de la edificación existente en el momento de la Aprobación del Plan General. En el caso de parcelas no edificadas el máximo número de plantas será de cuatro plantas. (Modificación Puntual n° 4 PGOU)

Grado 2º: Dos plantas.

g) Aprovechamiento bajo cubierta

El reglado por la norma general.

h) Vuelos

Se permiten los que se deriven de la especial condición o características del edificio, siempre que no perturben el conjunto estético colindante.

8.3.4. Zona 4. Edificación en bloque abierto

8.3.4.1. Ámbito territorial

Comprende las áreas de suelo y edificación incluidas con el Código 4 en la Ordenación Zonal del conjunto de planos número 5.

Se clasifica en 14 grados en función de las características que más adelante se definen.

Grado 1: Edificio con espacio libre privado

Grado 2: Villaromán

Grado 3: Fuente del Oro

Grado 4: Antigua ordenanza 3ª

FECHA DE FIRMA: 04/06/2020
HASH DEL CERTIFICADO: E98ECC414D66452AE35409ACD23F34A27BDBD20E

PUESTO DE TRABAJO:
Sello de Órgano

NOMBRE:
Ayuntamiento de Cuenca

Grado 5: San Fernando
 Grado 6: San Antonio
 Grado 7: Antiguo PERI A
 Grado 8: Antiguo PERI B
 Grado 9: Antiguo PERI G
 Grado 10: Antiguo RM2A
 Grado 11: La Resinera
 Grado 12: Modificación Puntual 3.C.
 Grado 13: Villaromán II
 Grado 14: Avda. Reyes Católicos
 Grado 15: Antigua Ordenanza 6ª

8.3.4.2. *Tipología edificatoria*

Edificación plurifamiliar en disposición de bloques abiertos.

8.3.4.3. *Obras permitidas*

Todas las previstas en los epígrafes: 2.10. apartados a, b, c, d, e, f, g, i, n y ñ.

8.3.4.4. *Uso característico*

Residencial

8.3.4.5. *Usos permitidos*

a) Residencial en categorías 2ª y 3ª

b) Industrial

* Categoría 2ª: Situación 2ª.

* Categoría 3ª: Situaciones 1ª y 2ª. Máxima superficie admisible 20% del edificio en que se sitúe.

* Categoría 4ª: Situaciones 1ª y 2ª. Máxima superficie admisible 20% del edificio en que se sitúe.

c) Terciario

* Clase A: Categoría 1ª: Situaciones 2ª y 3ª
 Categoría 2ª: Situaciones 2ª y 3ª
 Categoría 3ª: Situaciones 2ª y 3ª

* Clase B: Categoría 1ª: Situaciones 1ª, 2ª y 3ª
 Categoría 2ª: Situaciones 1ª, 2ª y 3ª
 Categoría 3ª: Situaciones 1ª, 2ª y 3ª

FECHA DE FIRMA: 04/06/2020
 HASH DEL CERTIFICADO: E98ECC414D66452AE35409ACD23F34A27BDBD28E

PUESTO DE TRABAJO:
 Sello de Órgano

NOMBRE:
 Ayuntamiento de Cuenca

* Clase C: Situaciones 1ª, 2ª y 3ª

* Clase D: Situaciones 2ª y 3ª

d) Dotacional

8.3.4.6. Usos prohibidos

Los no permitidos

8.3.4.7. Intensidad de uso. (Modificación Puntual n° 1-B PGOU)

(Haciendo constar expresamente que es de exclusiva aplicación con carácter de norma Transitoria hasta la terminación de la edificación de solares que, siendo producto de la ejecución de planes de desarrollo del Plan General anterior, se hallaran pendientes de edificar en la fecha de entrada en vigor del Plan General actual)

a) El aprovechamiento real de un terreno se define en función del grado correspondiente.

- * Grado 1: El aprovechamiento real será el indicado en las fichas correspondientes de las unidades de ejecución o del planeamiento de desarrollo de este Plan General.
- Resto de Grados: El aprovechamiento real de un terreno será el resultante de aplicar a ese terreno las condiciones de máxima ocupación, alineaciones y altura máxima expresada en número de plantas en el conjunto de planos número 7.

Se permitirá el aprovechamiento bajo espacios libres y bajo cubierta conforme al planeamiento de origen y para el uso exclusivo que se establece.

Serán de aplicación las Ordenanzas del Plan Parcial o del PERI de procedencia, en cuanto a la medición del aprovechamiento y cómputo del mismo.

En el conjunto de planos número 12, se establecen los aprovechamientos reales para las parcelas de aquellos grados de esta norma zonal que tienen la edificación consolidada.

b) Las alineaciones exteriores e interiores y las rasantes serán las establecidas en el conjunto de planos número 7.

Para los edificios de nueva planta o sustitución en:

Grado 1: Se pueden modificar las alineaciones interiores establecidas en el apartado b) mediante la formulación, tramitación y aprobación de un Estudio de Detalle manteniendo la edificabilidad y no superando el número de plantas establecidas en el apartado a) cumpliendo los retranqueos mínimos y separación entre bloques establecidos en el apartado c).

Grados 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 y 15: Mantendrán la edificabilidad y no superarán el número de plantas establecidas en el apartado a) dentro de las alineaciones establecidas en b).

HASH DEL CERTIFICADO: E98ECC414D86452AE35409ACD23F34A27BDBD28E
FECHA DE FIRMA: 04/06/2020

PUESTO DE TRABAJO:
Sello de Órgano

NOMBRE:
Ayuntamiento de Cuenca

Grado 15: el aprovechamiento real será el establecido en el conjunto de planos número 12.

c) Retranqueos mínimos, separación entre bloques

Grado 1: Será la establecida en el plano número 7. En los terrenos en los cuales no se fija la alineación interior, se aplicarán las normas siguientes:

- * No se establece retranqueo obligatorio respecto a la alineación exterior. El retranqueo respecto a los linderos y testers será como mínimo igual a la mitad de la altura del bloque con un mínimo de tres metros.
- * La distancia mínima de separación entre bloques será igual a la mitad de la altura del bloque.

Grados 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 y 14: Los establecidos en el conjunto de planos número 7.

Grado 15: El retranqueo mínimo respecto a alineaciones exteriores y linderos será de tres metros.

d) Ocupación máxima de la parcela

Grado 1: 100%. Debiéndose asegurar el ajardinamiento y urbanización de los espacios libres de uso privado.

Grado 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 13 y 14: La que resulte de lo establecido en el conjunto de planos número 7.

Grado 11: 100%

Grado 12: 60%

Grado 15: 70%

e) Parcela mínima

Grado 1: 300 m² con frente de fachada mínimo de 15 m.

Grado 13: 1.800 m²

Grado 14: 800 m² con un círculo inscribible mínimo de 20 m. de diámetro.

Resto de grados: La existente a la entrada en vigor del presente Plan General.

f) Altura de la edificación y máximo número de plantas

NOMBRE DEL CERTIFICADO:
E98ECC414D66452AE35409ACD23F34A27BDBD26E
FECHA DE FIRMA:
04/06/2020

PUESTO DE TRABAJO:
Sello de Órgano

NOMBRE:
Ayuntamiento de Cuenca

El máximo número de plantas sobre rasante será el expresado en números romanos en el conjunto de planos número 7. La altura máxima expresada en metros en función del número de plantas será la siguiente:

N° de plantas	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	XII
Altura max. en metros	10	13	16	19	22	25	28	37

g) Vuelos

Se permiten de acuerdo con las normas generales.

8.3.4.8. Cerramientos de parcela

Tendrán una altura máxima de dos metros. La parte superior de los cierres deberá estar constituida por elementos diáfanos: verjas, celosías, setos vegetales, alambradas, pudiendo ser la parte baja de fábrica con una altura máxima de un metro.

3.3.7. Dotación de parques y jardines públicos.

3.3.7.1. Definición y clases.

1. Comprende los terrenos destinados a plantaciones de arbolado y jardinería con objeto de garantizar la salubridad, reposo y esparcimiento de la población; a mejorar las condiciones ambientales de los espacios urbanos; a proteger y aislar las vías de tránsito rápido; al desarrollo de juegos infantiles y otras actividades; a la relación vinculada al sistema viario; y en general, a mejorar las condiciones estéticas de la ciudad.
2. A los efectos de su pormenorización en el espacio, y en su caso, del establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases:

A/ Zonas verdes cuando se destinan a:

- a/ Parque suburbano, que corresponde a los espacios exteriores forestados y acondicionados para su disfrute por la población.
- b/ Parque urbano, que corresponde a las dotaciones destinadas fundamentalmente al ocio, al reposo, y a mejorar la salubridad y calidad ambiental.

B/ Otros espacios libres públicos, cuando se destinan a:

a/ Jardín: que corresponde a los espacios ajardinados urbanizados destinados, tanto al disfrute de la población, como al ornato y mejora de la calidad estética de su entorno.

b/ Área ajardinada: que corresponde a las áreas con acondicionamiento vegetal destinadas a la defensa ambiental, al reposo de los peatones, y al acompañamiento del viario.

3.3.7.2. Condiciones de los parques suburbanos.

1. Los parques suburbanos no se podrán utilizar para más fines que los propiamente recreativos de carácter campestre.
2. No podrá edificarse en los parques suburbanos salvo en caso de actividades vinculadas al uso, o de investigación e instrucción a la población sobre las características propias del parque, y las concesiones especiales que el Ayuntamiento acuerde para el apoyo del recreo de la población (casetas de abastecimiento de bebidas y alimentos, y similares).
3. Se acondicionarán manteniendo las características de naturaleza fundamental forestal más adecuada al entorno natural.

3.3.7.3. Parques urbanos.

1. Los parques urbanos mantendrán una primacía de la zona forestada sobre la acondicionada mediante urbanización.
2. Podrán formarse por la combinación de cualquiera de los componentes y elementos de ajardinamiento, sin perder el carácter con que se los define en el apartado 1.
3. Podrá disponerse edificación sólo para los usos de ocio y cultura con una ocupación máxima del cinco por ciento (5%) de su superficie y sin rebasar la altura media del árbol de porte tipo de las especies próximas.

3.3.7.4. Jardines.

1. Los jardines se diseñarán dando prioridad a los elementos ornamentales y a las áreas adecuadas para la estancia de las personas.

3.3.7.5. Áreas ajardinadas.

1. Se diseñarán teniendo en cuenta la función urbana que deban cumplir. En aquellas cuya función sea de acompañamiento del viario, la alteración de la posición relativa o la cuantía entre la calzada y el área ajardinada que represente una mejora para la circulación, se entenderá que no modifica el Plan General.

FECHA DE FIRMA: 04/06/2020
HASH DEL CERTIFICADO: E98ECC414D66452AE35409ACD23F34A27BDBD26E

PUESTO DE TRABAJO:
Sello de Órgano

NOMBRE:
Ayuntamiento de Cuenca

2. Las áreas ajardinadas integradas en las instalaciones para la infraestructura , estarán a lo señalado en el artículo 3.3.6.

3.3.7.6. Componentes para el diseño de los jardines y áreas ajardinadas.

Los componentes básicos de los jardines son los siguientes:

- a/ Juegos infantiles: formados por elementos de mobiliario y áreas de arena.
- b/ Juegos de preadolescentes: formados por mobiliario, y áreas de juegos no estandarizados, áreas de arena y láminas de agua.
- c/ Juegos libres: campos de juegos al aire libre tales como petanca, bolos, etc.
- d/ Áreas de deporte no reglado, para el ejercicio informal de deportes, sin requerimientos dimensionales reglamentarios.
- e/ Áreas de plantación y ajardinamiento.
- f/ Islas de estancia, lugares acondicionados para el reposo y recreo pasivo.
- g/ Zonas de defensa ambiental, mediante arbolado y ajardinamiento, para la protección de ruidos y la retención de partículas contaminantes.

3.3.6.3. Red Viaria

3.3.6.3.1. Dimensiones y características de las sendas públicas para los peatones.

1. La anchura mínima pavimentada para la circulación de peatones será de ciento cincuenta (150) centímetros.
2. Las vías de circulación tendrán una pendiente longitudinal mínima del uno por ciento (1%) para evacuación de las aguas pluviales y una máxima del ocho por ciento (8%).
3. Las aceras, manteniendo una anchura mínima libre de ciento cincuenta (150) centímetros, se acompañarán de alineaciones de árboles excepto en sectores de suelo de uso industrial. Se plantarán, conservando la guía principal y con su tronco recto, con tutores y protecciones que aseguren su enraizamiento y crecimiento en los primeros años.

3.3.6.3.2. Jerarquización de la red viaria.

FECHA DE FIRMA: 04/06/2020
HASH DEL CERTIFICADO: E98ECC414D66452AE35409ACD23F34A27BDBD26E

PUESTO DE TRABAJO:
Sello de Órgano

NOMBRE:
Ayuntamiento de Cuenca

La jerarquización de la red viaria es la establecida por la Ley de Carreteras 25/1988 y por la Ley 2/1990 de la Comunidad de Castilla-La Mancha.

3.3.6.3.3. Dimensiones y características del viario.

Las autopistas, autovías y vías rápidas de competencia estatal o autonómica se diseñarán de acuerdo con su normativa específica y con las Normas e Instrucciones que dimanen de los organismos competentes de la Administración del Estado o de la Comunidad Autónoma (Ley 25/88 de 25 de julio y Ley 2/90 de 28 de diciembre de Carreteras y Caminos de Castilla-La Mancha).

Los márgenes de las vías, cuando discurren por suelo no urbanizable, estarán sometidos a las limitaciones y servidumbres que determina la legislación sectorial correspondiente. Cuando discurren por suelos urbanizables y urbanos, estarán sometidos a las condiciones que el Plan General establece.

3.3.6.3.4. Condiciones de diseño.

Para la red estatal y autonómica se estará a lo establecido en el apartado 3.3.6.3.3. de estas Normas.

El diseño de las vías representado en la documentación gráfica del Plan, en lo referente a la distribución interna de los espacios reservados a calzadas, sendas peatonales, ajardinamiento y bandas de aparcamiento, se entiende indicativo, pudiendo ser variado en su disposición, sin que represente modificación del Plan General.

3.3.6.3.5. Condiciones específicas de las calles particulares.

1. Se definen como tales las de propiedad privada que figuren con este carácter en los Planes y Estudios de Detalle.
2. Su urbanización se ejecutará por los particulares o entidades promotoras de los respectivos proyectos, y su ejecución se ajustará a las prescripciones y características establecidas por el Ayuntamiento para las vías públicas, debiendo disponer de los servicios urbanos que señala el TRLS/92, además de los de jardinería y redes de riego. Los proyectos se ajustarán a la Normativa municipal sobre la materia.
3. Las autoridades municipales estarán facultadas para exigir la utilización pública de la calle o calles particulares, regulando el uso de las mismas conforme a las necesidades de la ciudad, pudiendo los propietarios proponer su entrega y conservación al Ayuntamiento, el cual decidirá al respecto, previa la cesión gratuita a éste, libre de cargas y gravámenes de dichas calles, las cuales deberán

HASH DEL CERTIFICADO:
E98ECC414D66452AE35409ACD23F34A27BDBD26E
FECHA DE FIRMA:
04/06/2020

PUESTO DE TRABAJO:
Sello de Órgano

NOMBRE:
Ayuntamiento de Cuenca

estar dotadas de la totalidad de los servicios señalados en el número anterior, y en perfectas condiciones de urbanización.

4. Si con posterioridad a la apertura de una calle particular se modificase el Plan de Ordenación del ámbito en el que se encuentren incluidas, se mantendrá su calificación urbanística de vial a todos los efectos.
5. En ningún caso podrán admitirse aperturas de calles particulares que den lugar a un aumento de volumen, alturas o densidad de edificación, distintas a las fijadas en el Plan de Ordenación.
6. Respecto a la tramitación de licencias de alineación y de edificación, se estará a lo previsto en las presentes Normas.
7. Podrán disponerse calles en fondo de saco que tendrán una longitud máxima de cincuenta (50) metros y trazado sencillo, evitando curvas pronunciadas; en su final se proyectarán espacios suficientes que permitan el giro de los vehículos. Se unirán por senderos de peatones que permitan enlaces cómodos y se preverá la instalación de los servicios complementarios o de infraestructura. No podrán servir a más de cincuenta (50) viviendas.

3.3.6.3.6. Accesos de las vías particulares a la red de carreteras.

1. Quedan prohibidos los accesos con giro a la izquierda de las vías de carácter particular a las carreteras estatales y autonómicas.
2. En las carreteras locales podrán permitirse accesos con giro a la izquierda siempre que las condiciones del trazado sean aptas para ello, si la distancia del acceso previsto a otros existentes es superior a dos mil (2.000) metros y si la Intensidad Media Diaria, de la vía prevista es inferior a cincuenta (50) vehículos.
3. Podrá accederse con giro a la izquierda a las carreteras locales, siempre que las condiciones del terreno lo consientan.
4. Los accesos a las carreteras comarcales de vías con Intensidad Media Diaria inferiores a los cincuenta (50) vehículos, con incorporación al sentido de tránsito, podrán permitirse siempre que las condiciones del terreno sean favorables, a distancias superiores a dos mil (2000) metros. En las carreteras locales, esta distancia podrá disminuir hasta quinientos (500) metros.
5. En cualquier tipo de conexión con las vías nacionales y comarcales, cuando en las vías particulares que se proyecten se prevean Intensidades Medias superiores a cincuenta (50) vehículos, se requerirá proyecto especial del acceso aprobado por la oficina técnica del Organismo competente, siempre que la distancia entre accesos de características análogas sea superior a dos mil (2000) metros.

3.3.6.3.7. Pavimentación de las vías públicas.

1. La pavimentación de aceras y calzadas se hará teniendo en cuenta las condiciones del soporte y las del tránsito que discurrirá sobre él, así como las que se deriven de los condicionantes de ordenación urbana y estéticos.
2. La separación entre las áreas dominadas por el peatón y el automóvil se manifestará de forma que queden claramente definidos sus perímetros, sin que sea imprescindible que se produzca mediante cambios de nivel. A tales efectos se diversificarán los materiales de pavimentación de acuerdo con su diferente función y categoría, circulación de personas o vehículos, lugares de estancia de personas, estacionamiento de vehículos, calles compartidas, cruces de peatones, pasos de carruajes, etc.
3. El pavimento de las sendas de circulación de los peatones y de las plazas no presentará obstáculos a la circulación de las personas y vehículos de mano; se distinguirán las porciones de aquellas que ocasionalmente pudieran ser atravesadas por vehículos a motor, que no deformarán su perfil longitudinal sino que tendrán acceso por achaflanado del bordillo.
4. Las tapas de arquetas, registros, etc. se dispondrán teniendo en cuenta las juntas de los elementos del pavimento y se nivelarán con su plano.

3.3.6.3.8. Calles de coexistencia o calles compartidas.

1. Son calles compartidas aquellas que pueden ser utilizadas indistintamente por peatones y automóviles ;tienen por tanto un carácter local y, específicamente, son propias de las áreas residenciales.
2. Ninguna calle compartida podrá tener una intensidad de tráfico incompatible con el carácter estancial de la zona.
3. Se evitará la impresión de separación rígida entre calzada y acera; por consiguiente, no existirán diferencias físicas notables entre los distintos elementos de la sección transversal de la calle. Las bandas que visualmente den la impresión de separar el espacio peatonal del vehicular deben interrumpirse cada veinticinco metros de manera perceptible para el usuario, mediante elementos. Los accesos a las calles de coexistencia se indicarán preferentemente mediante señalización horizontal.
4. Las entradas y salidas de las calles compartidas deben reconocerse como tales por su propia ordenación y, en la medida en que sean utilizables por vehículos, se tratarán de forma análoga a los accesos de garajes y aparcamientos. Los accesos a las calles de coexistencia se indicarán mediante señalización horizontal, preferentemente.

HASH DEL CERTIFICADO:
E98ECC414D66452AE35409ACD23F34A27BDBD28E
FECHA DE FIRMA:
04/06/2020

PUESTO DE TRABAJO:
Sello de Órgano

NOMBRE:
Ayuntamiento de Cuenca

5. Se dispondrán ordenaciones y dispositivos específicos, en las distintas partes de la zona de coexistencia, destinadas a la circulación vehicular, de modo que los vehículos circulen a la velocidad de los peatones. La distancia que separe estos elementos de ordenación no debe superar los cincuenta (50) metros.
6. Si se dispusiesen espacios especialmente diseñados como áreas de juego, se diferenciarán con claridad de los destinados a circulación. Es recomendable que estas áreas de juego estén físicamente separadas de los espacios utilizables por los vehículos.

3.3.6.3.9. Estaciones de autobuses.

1. La altura máxima de la edificación no superará la fijada para la zona en que se encuentre.

3.3.6.3.10. Estacionamientos en la vía pública.

1. Los estacionamientos que se establezcan en las vías públicas no interferirán el tránsito de estas, debiendo contar con un pasillo de circulación con las condiciones dimensionales mínimas que se señalan a continuación:

Unidireccional (a uno o ambos lados):

- Aparcamiento en línea, doscientos (200) centímetros.
- Aparcamiento en batería, cuatrocientos cincuenta (450) centímetros.
- Aparcamiento en espina, cuatrocientos cincuenta (450) centímetros.

Bidireccional:

- Aparcamiento en línea, seiscientos (600) centímetros.
 - Aparcamiento en batería, seiscientos ochenta (680) centímetros.
 - Aparcamiento en espina, seiscientos (600) centímetros.
2. Se estima conveniente cada cierto número de plazas de aparcamiento, la plantación de un árbol que, además de aportar sombra sobre los vehículos aparcados, discipline la posición de los vehículos.
 3. En las áreas de nueva ordenación se establecerá una dotación mínima adicional de una plaza por cada 100 m² construidos totales.

3.3.6.3.11. Servicios del automóvil.

En las bandas laterales del viario, en las localizaciones que señale el Ayuntamiento, en función de las condiciones estéticas, de tráfico y de seguridad del lugar, se podrán disponer instalaciones para el abastecimiento de combustible de los vehículos automóviles y actividades complementarias, con una

HASH DEL CERTIFICADO:
E98ECC414D66452AE3509ACD23F34A27BDBD26E

PUESTO DE TRABAJO:
Sello de Órgano

NOMBRE:
Ayuntamiento de Cuenca

ocupación de la superficie no cerrada inferior a doscientos (200) metros cuadrados y una altura que no supere los cinco (5) metros; podrá disponerse también una superficie máxima cubierta y cerrada de cincuenta (50) metros cuadrados.

3.3.6.3.12. Franja de reservas.

En las franjas de reserva para previsión de los ajustes de diseño en las nuevas vías, no podrá ejecutarse obra alguna que pudiera dar origen al aumento de valor de su posible expropiación. Una vez determinado el trazado definitivo, se utilizará el suelo de la franja de reserva para el destino que el instrumento de desarrollo señale.

Cabe, por último, referirse a la ordenanza 9 (en la última versión de la misma, creada por la MP n° 49), que será la nueva ordenanza a aplicar en la UE-17 tras la MP, y cuyo contenido se pretende alterar parcialmente:

A. 8.3.9. ZONA 9. Terciario (MODIFICACIÓN PUNTUAL N° 49)

8.3.9. Zona 9. Terciario-Dotacional privado (Modificación Puntual n° 49)

8.3.9.1. Ámbito Territorial: Comprende las áreas de suelo y edificación incluidas con el Código 9 en la Ordenación Zonal del conjunto de planos número 5.

Se clasifica en 3 grados en función del número de alturas:

- Grado 1: Edificación con 2 y 3 plantas
- Grado 2: Edificación con 4 y 5 plantas
- Grado 3: Edificación con 6 ó más plantas

8.3.9.2. Tipología edificatoria: Edificación en manzana cerrada y edificación aislada.

8.3.9.3. Obras permitidas: Todas las previstas en los epígrafes: 2.10. Apartados a, b, c, d, e, f, g, i, n y ñ.

8.3.9.4. Usos característicos:

- a) Terciario-Clase C (Hospedaje) en todas sus situaciones
- b) Dotacional, Categoría 1ª Equipamiento – Salud y Bienestar Social.

8.3.9.5. Usos permitidos:

a) Terciario

* Clase A:

- Categoría 1ª: Situaciones 2ª (se permitirá este uso en planta 1ª siempre que dicho uso se vincule al de la planta baja) y 3ª
- Categoría 2ª: Situaciones 1ª y 2ª asociados al uso característico.
- Categoría 3ª: Situaciones 1ª y 2ª asociados al uso característico.

FECHA DE FIRMA: 04/06/2020
HASH DEL CERTIFICADO: E98ECC414D66452AE35409ACD23F34A27BDBD26E

PUESTO DE TRABAJO:
Sello de Órgano

NOMBRE:
Ayuntamiento de Cuenca

Clase D:Situaciones 1ª y 2ª asociados al uso característico.***b) Dotacional****8.3.9.6. Usos prohibidos:***Los no permitidos***8.3.9.7. Intensidad de uso.***a) La edificabilidad máxima asignada es la indicada en el conjunto de planos número 12.**b) Las alineaciones exteriores e interiores así como las rasantes serán las establecidas en el conjunto de planos número 7.**c) Retranqueos: Se permiten**d) Ocupación máxima de la parcela, 100% dentro de las alineaciones establecidas: Los patios de manzana serán edificables en planta baja.**e) Parcela mínima: 120 m²*** Ancho de fachada mínimo de 8 m.*** Fondo o profundidad mínimo de 15 m.**f) Altura de la edificación y máximo número de plantas:**El máximo número de plantas edificables sobre rasante será el expresado en números romanos en el conjunto de planos número 7. La altura máxima expresada en metros, en función del número de plantas será la siguiente:*

Nº de plantas	II	III	IV	V	VI	VII
Altura max. en metros	7	10	13	16	19	22

*La altura máxima de la edificación será la señalada en el epígrafe.**g) Aprovechamiento bajo cubierta: El reglado por la norma general.**h) Vuelos: Se permiten de acuerdo con las normas generales.***7. PLANEAMIENTO EN TRAMITACIÓN O EN EJECUCIÓN***Está en tramitación la MP n° 50 y el PAU de la UE-21, y en ejecución la UE-11.***8. DIAGNÓSTICO GENERAL DEL ÁMBITO. CONCLUSIONES**

La síntesis de toda la información estudiada en apartados anteriores, nos permite realizar un diagnóstico general del ámbito, que nos lleva a la conclusión de que no existen impedimentos a la modificación que se pretende, pues no se quiere alterar la clasificación del suelo actual, salvo en las correcciones mencionadas y que se derivan de la realidad física y jurídica de los terrenos (reajuste de la superficie del ámbito de la UE-17 en un 4,44%, pasando de los 8.722m²s consignados en la ficha del PGOU a los 9.109,44m²s previstos en la presente MP), y puesto que el cambio de uso pretendido no dificulta las posibilidades de acceso a la vivienda de los ciudadanos, y dota al municipio de suelos para usos demandados y actualmente inexistentes.

Cabe decir también que, puesto que se pasa de un uso actual residencial a un uso terciario, la MP no incrementa la población albergable por el PGOU.

En cuanto a la modificación de la ordenanza 9, la misma no comprometerá las condiciones del único inmueble donde hoy se aplica tal ordenanza (el sito en calle Doctor Ferrán nº 1), al tratarse principalmente de autorizar nuevas categorías de uso terciario.

B. MEMORIA JUSTIFICATIVA

La presente memoria justificativa, se redacta cumpliendo con lo dispuesto en la Norma Técnica de Planeamiento (Decreto 178/2010 de 1 de julio).

0. OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN

Es objeto de la presente MP la **redelimitación de la UE-17 “Fábrica de Harinas”, el cambio de su uso y de la intensidad edificatoria y la modificación de su ordenación detallada, así como modificar parcialmente la ordenanza 9 (que es la nueva ordenanza aplicable en el ámbito).**

En primer lugar, será objeto de la presente MP, revisar el actual límite de la UE-17 para, en primer lugar, ajustarlo a la realidad física y de la propiedad y a la mayor precisión aportada por el levantamiento topográfico realizado, frente a la restitución fotogramétrica a partir de la cual se redactó el PGOU, garantizando la continuidad con los suelos urbanos colindantes. **Tras la redelimitación, la UE-17 quedaría con una superficie de 9.109,44m²s.**

En segundo lugar se pretende alterar el uso de la UE-17, cambiando el uso residencial actual por uso terciario, y ello con objeto de dar respuesta a una demanda de suelo insatisfecha (la de uso terciario), y a sabiendas de que sigue existiendo un significativo stock de viviendas que garantiza que el cambio de uso que se pretende no compromete las posibilidades de acceso a la vivienda.

En tercer lugar, a pesar de que se reduce el coeficiente de edificabilidad total inicialmente previsto en el PGOU (1,5m²c/m²s), al aumentar la superficie de la UE-17, se ve incrementada la edificabilidad total, que ascendería hasta los 14.500,00m²c (10.716,88m²s x 1,353m²c/m²s), compensando con ello el menor lucro derivado del cambio de uso residencial a terciario, garantizando que, en todo caso, no se ve incrementado el aprovechamiento urbanístico, como se demostrará en la memoria de viabilidad económica. **La nueva intensidad edificatoria se establece por tanto, como hemos dicho, en 14.500,00m²c de uso terciario.**

En cuarto lugar, y como consecuencia del cambio de uso, se pretende establecer una **nueva ordenación detallada acorde a los estándares dotacionales propios del nuevo uso** y a las condiciones tipológicas necesarias para el desarrollo del mismo.

En quinto lugar, **se modificará la ordenanza 9 para incluir como uso característico el terciario clase A - comercio** (en categorías 1ª, 2ª y 3ª y situaciones 3ª y 4ª), regulando de manera específica las alturas para esta clase, y para ampliar las tipologías permitidas. Al pasar a considerarse el terciario comercial como uso característico, dejará de incluirse como compatible.

En sexto lugar, se define la necesidad de que el Ayuntamiento obtenga de inmediato mediante expropiación (siguiendo las previsiones del vigente PGOU al respecto) **los 1.607,44m²s correspondientes a la parte del VG-14 aún no obtenida, y de que se ejecute la urbanización de tal superficie con cargo a la UE-17**, al fin de garantizar la correcta conexión de la misma con la ciudad consolidada.

En séptimo y último lugar, se define la necesidad de que, con cargo a la UE-17, se modifique la urbanización existente en la calle Hermanos Becerril en su encuentro con la Plaza de Segundo Pastor, para **introducir una nueva rotonda** que garantice la correcta movilidad en la zona, y para dar continuidad a la vía de servicio de la calle Hermanos Becerril, una vez que se incorpore a la misma la parte del VG-14 a la que nos referimos en el párrafo anterior.

1. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

1.1. Adecuación al modelo de evolución urbana y de ocupación del territorio adoptado, y de las directrices de ordenación resultantes. Cumplimiento de los requisitos legales que posibilitan la modificación del PGOU (art. 120 y 121 del RP y 39 del TRLOTAU).

La presente MP sólo altera la clasificación del suelo prevista por el PGOU, para precisar el perímetro del ámbito de la UE-17 en base a la realidad física de los terrenos sobre los que opera. En consecuencia con ello, y dado el ámbito concreto y limitado sobre el que actúa, y su escasa superficie en relación al total del suelo urbano, podemos afirmar que no afecta al modelo de evolución urbana ni de ocupación del territorio.

Por tanto, según disponen los artículos 118 y 119 del RP, no es necesario proceder a la revisión del planeamiento municipal, si no tan sólo a su innovación, produciéndose ésta a través de la presente MP, en cumplimiento del artículo 39.1 del TRLOTAU.

Al no preverse nuevos suelos urbanos ni urbanizables que antes fueran rústicos, ni prever incrementos en la población albergable, no es necesario suplementar los sistemas generales de equipamientos o de espacios libres. En efecto, los sistemas generales de espacios libres, únicos estandarizados por el TRLOTAU y por el RP, no han de completarse al pasarse de uso residencial a terciario, y en consecuencia, no registrarse un incremento en la población albergable (al contrario, se ve reducida en 392 habitantes, según se explica en el apartado 4 de la memoria informativa de la presente MP). Este mismo motivo (el no incremento de la población), implica que sea igualmente innecesario aumentar las reservas

de sistemas generales de equipamientos existentes en la ciudad, dado que no existirá más población a servir.

En relación al aprovechamiento urbanístico cabe decir que a pesar del incremento de la intensidad edificatoria, el cambio de uso (a uno menos lucrativo), implica que el aprovechamiento urbanístico no se vea incrementado, según se demuestra en la memoria de viabilidad económica. En cuanto a las dotaciones cabe decir que las nuevas dotaciones proyectadas responden al estándar legal establecido para el nuevo uso previsto para el ámbito (terciario).

En relación a los condicionantes establecidos en el artículo 120 del RP y 39 del TRLOTAU tan sólo procede referirse, dada la naturaleza del MP a los apartados 7 y 9 del artículo 39 del TRLOTAU:

7. La aprobación de Planes que alteren la ordenación establecida por otros que hayan sido aprobados por la Administración de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha sólo será posible si se cumplen las siguientes reglas:

a) Las nuevas soluciones propuestas para las infraestructuras, los servicios y las dotaciones correspondientes a la ordenación estructural han de mejorar su capacidad o funcionalidad, sin desvirtuar las opciones básicas de la ordenación originaria y deben cubrir y cumplir, con igual o mayor calidad y eficacia, las necesidades y los objetivos considerados en aquélla.

(...)

c) La nueva ordenación debe justificar expresa y concretamente cuáles son sus mejoras para el bienestar de la población y fundarse en el mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad pública urbanística enunciados en el número 1 del artículo 6 y de los estándares legales de calidad.

Al respecto de lo dispuesto en la letra a, cabe decir lo siguiente:

En el ámbito de la UE-17 no existía ningún viario previsto, circunstancia ésta que se mantiene en la presente MP.

Se mantiene la ubicación y demás características del VG-14 que linda con la UE-17 por el oeste, estableciendo la necesidad de que el mismo se urbanice a cargo de la UE-17, para su correcta conexión.

En cuanto a las dotaciones hoy previstas por el PGOU para la UE-17 son las derivadas del uso previsto (residencial) y de la intensidad edificatoria prevista (13.083m²c), y servían para atender las demandas de la población albergable en el ámbito (392 habitantes estimados), tratándose de dotaciones de sistema local; en consecuencia, una vez desaparecida la totalidad de dicha población teórica albergable, como consecuencia de la supresión del uso

residencial, tales reservas dotacionales carecen de sentido en sí mismas. Y es evidente que tales dotaciones en ningún caso servían para paliar posibles déficits en el entorno del ámbito, como demuestra el hecho de que **la reserva de suelo para equipamientos y zonas verdes prevista por el PGOU no alcanzaba siquiera el ratio de 38m²s por cada m² construidos lucrativos que hoy exige el artículo 21.4 del RP** (al ser la edificabilidad lucrativa prevista superior a 6.000m²c/ha) **para las dotaciones locales en ámbitos de uso residencial**. De hecho, en el entorno del ámbito encontramos suelos vacantes calificados como equipamiento desde hace décadas, y que no han sido edificados, por no existir demandas no cubiertas de este tipo suelo en la zona. Es precisamente esta circunstancia la que lleva a proponer que la totalidad de las cesiones de sistema local del ámbito de la UE-17 se materialicen en zonas verdes (atendiendo a la posibilidad brindada en el artículo 21.4 del RP). **Tras la MP, ya sí se cumplirán los estándares dotacionales exigidos en el artículo 21.4 del RP, en relación al aprovechamiento materializable.**

Cabe señalar, por último, que al no haberse urbanizado la parte del viario de sistema general VG-14 que linda al oeste con la UE-17, es conveniente que la urbanización del mismo se asuma dentro de las obras del correspondiente PAU de la UE-17, al ser imprescindible su puesta en servicio para la correcta conexión del ámbito, suponiendo esto una significativa mejora para el interés general, pues el PGOU hoy prevé que sea el Ayuntamiento quien sufrague la urbanización de tal viario.

Al respecto de lo dispuesto en la letra c, cabe decir lo siguiente:

El cambio de uso propuesto conlleva dos mejoras para el interés general:

-En primer lugar, se suprimen 13.083m²c de un mercado residencial ya saturado, con un importante stock que, de esta manera, no se incrementa.

-En segundo lugar, se pone a disposición del tejido empresarial suelo de uso global terciario, totalmente inexistente en suelo urbano, para atender las demandas reales que de este uso existen, derivadas de la necesidad de prestar mayor y mejor servicio a la población existente.

Mención expresa merece la ZONA VERDE prevista. Nótese que, mientras que en el PGOU se reservaban exactamente 480m²s para este uso, **en la presente MP la reserva se incrementa hasta alcanzar los 1.408,80m²s, casi el triple de lo previsto.** Por otro lado, la zona verde prevista mantiene su ubicación original (incrementándose su superficie hacia el noroeste, y creando una zona verde más en el extremo noroeste de la UE-17), por lo que su relación de colindancia con la zona verde prevista por la MP n° 40, se mantiene intacta.

En relación al apartado 9 del artículo 39 del TRLOTAU, cabe decir que la presente MP incluye un documento de refundición de las innovaciones introducidas en el PGOU por la presente MP.

En relación, por último, a la justificación exigida en el artículo 121.1.a del RP, cabe decir que la ordenación prevista mejora las condiciones de conexión del ámbito con el entorno al introducir una rotonda en la calle Hermanos Becerril, a la altura de la Plaza de Segundo Pastor, a costear por los propietarios de la UE-17.

1.2. Clasificación del suelo en el vigente PGOU y en la propuesta de MP (art. 19.2 RP).

Como ya se ha explicado en la memoria informativa y en apartados anteriores de la memoria justificativa, la vigente MP respeta la clasificación del suelo prevista por el PGOU, limitándose a precisar el perímetro de la UE-17 (que pasa de medir 8.722m²s según el PGOU, a medir 9.109,44m²s).

Las reservas de suelo dotacional público de sistema local propias del suelo urbano no consolidado de uso terciario, son las recogidas en el artículo 21.4 del RP (15% de la superficie total ordenada, descontando SSGG).

La presente MP, no forma parte de un Programa de Actuación Urbanizadora, por lo que el régimen de suelo aplicable tras la aprobación de la MP y hasta la formulación y aprobación del correspondiente PAU, será el regulado en el apartado 1.2.c del artículo 69 del TRLOTAU.

1.3. Delimitación de los ámbitos de actuaciones urbanizadoras (art. 19.3 RP).

El límite de la UE-17 establecido por el PGOU se mantiene en lo esencial, procediendo la MP tan sólo a precisarlo, tras lo cual la señalada UE alcanza una superficie de 9.109,44m²s, (frente a los 8.722m²s señalados por el PGOU).

En virtud de lo dispuesto en el artículo 99 del TRLOTAU, la ejecución de las previsiones establecidas en la presente MP para la UE-17, se llevará a cabo mediante Programa de Actuación Urbanizadora a verificar mediante gestión indirecta a través de agente urbanizador (artículo 117 del TRLOTAU) o en su caso mediante gestión directa (artículo 116 del TRLOTAU).

1.4. Usos, intensidades y densidades (art. 19.4 RP).

El uso global mayoritario y único lucrativo previsto para la UE-17 en la presente MP, es el terciario.

En cuanto a la intensidad edificatoria propuesta, se plantea una edificabilidad lucrativa total de **14.500,00m²c**, que divididos entre la superficie de la UE-17, que es de 9.109,44m²s, arroja un **coeficiente de edificabilidad total de 1,59175m²c/m²s**, que **coincidiría con el coeficiente de edificabilidad del ámbito al no existir sistemas generales**.

No procede hablar de densidad poblacional ni residencial, dada la ausencia de uso residencial en el sector.

1.5. Área de reparto. Determinación del aprovechamiento tipo y del porcentaje de cesión de aprovechamiento urbanístico (art. 19.4 RP).

Como ya se ha dicho en la memoria informativa, actualmente esta UE pertenece al área de reparto ARU-T, que incluye las unidades de ejecución UE-17, UE-18, UE-21 y UE-32, todas ellas de uso residencial e incluidas en la ordenanza 4, con un aprovechamiento tipo asignado de 1,5uas/m²s. Cabe señalar que la UE-18 fue suprimida por la MP 40, que la UE-32 ya ha sido ejecutada y que el PAU de la UE-21 está en tramitación.

Al cambiar el uso global de esta UE, ya no procede su inclusión en el área de reparto ARU-T, que aglutinaba UEs de igual uso y tipología (residencial de la ordenanza 4). Por tanto, y dado que, según se ha dicho, la UE-18 fue suprimida por la MP 40 y la UE-32 ya ha sido ejecutada, **el ARU-T quedaría reducida al ámbito de la UE-21, delimitándose en consecuencia una nueva área de reparto denominada AR-UE-17, coincidente con la UE-17, y por tanto con una superficie de 9.109,44m²s.** Nótese que esta sería la única área de reparto de uso terciario, por lo que no procede referirse a lo dispuesto en el artículo 32.1 del RP en referencia a la diferencia máxima del 15% entre aprovechamientos tipo de áreas de reparto del mismo uso global o pormenorizado mayoritario.

Al existir un único uso lucrativo (terciario), existiría identidad entre edificabilidad y aprovechamiento urbanístico, por lo que no procede la introducción de coeficientes correctores de uso y tipología. Por tanto, el At del área de reparto sería (no constan en el ámbito dotaciones públicas existentes y ya afectas a su destino):

At UE-17 = 14.500,00uas / 9.109,44m²s = **1,59175uas/m²s** (coincidente con el coeficiente de edificabilidad total y del ámbito).

En cuanto a la participación pública en las plusvalías, en aplicación de lo dispuesto en el art. 69.1.2.c) del TRLOTAU, sería la propia del suelo urbanizable. Y siguiendo al respecto lo dispuesto en el art. 68.b)2) del TRLOTAU, y puesto que no existe ningún otro ámbito de uso global terciario en el seno del PGOU, el porcentaje de participación sería del 10%.

La cesión de aprovechamiento (10% del total), ascendería por tanto a:

$$14.500,00uas \times 10\% = 1.450,00ua = \underline{1.450,00m^2c}.$$

Dado que el coeficiente de edificabilidad sobre parcela neta es 1,8829m²c/m²s (fruto de dividir la edificabilidad total -14.500,00m²c- entre la superficie neta terciaria -7.700,64m²s- resultado a su vez de restar a los 9.109,44m²s totales de la UE-17 los 1.408,80m²s correspondientes a las dotaciones de sistema local) obtendríamos la siguiente cesión de suelo donde materializar el aprovechamiento anterior:

$$1.450,00m^2c / 1,8829m^2c/m^2s = \underline{770,09m^2s}$$

En el proyecto de reparcelación se concretará la parcela que constituirá la cesión en cuestión, de no llevarse a cabo su monetización (sustitución por su equivalente económico).

1.6. Sistemas e infraestructuras generales (art. 19.5 RP).

1.6.1. Sistemas Generales

Actualmente no existe ningún SSGG en el ámbito de la UE-17, situación esta que la presente MP mantiene.

No obstante, la presente MP prevé que, una vez obtenido por el Ayuntamiento el suelo de la parte del VG-14 que aún no está obtenida (que pertenece a la parcela sita en calle Hermanos Becerril nº 25), por los mecanismos previstos en el PGOU (expropiación), se urbanice el mismo a cargo de la UE-17, costeándola los propietarios de la misma, en concepto de obra externa necesaria para la correcta conexión del ámbito.

En el apartado 2.1 se definirán más detalles de este vial y de su capacidad de acogida y de su sistema de aparcamiento.

1.6.2. Dotaciones estructurantes

Establece el último párrafo del punto 5 del artículo 19 del RP que, además de los sistemas generales, se han de señalar otros sistemas de infraestructuras, espacios libres, jardines y otras dotaciones de cualquier índole y titularidad que, por su función o destino específico, sus dimensiones o su posición estratégica, integren, o deban integrar la estructura del desarrollo urbanístico del término municipal en su conjunto o en cualquiera de sus partes. En igual sentido se pronuncia el último párrafo del apartado 1.e) del artículo 24 del TRLOTAU.

Al respecto cabe decir que no se dan las anteriores condiciones, por lo que no se prevén suelos con calificación específica para dotaciones estructurantes en el ámbito, reubicándose el centro de seccionamiento ya existente dentro de la parcela de uso terciario.

1.6.3. Redes Generales de Infraestructuras

Como hemos visto en la memoria informativa, en el propio ámbito del MP o en su entorno inmediato, encontramos todas las redes generales de infraestructuras necesarias para otorgar la condición de solar a los suelos. Nótese que se trata de una unidad de actuación ya prevista en el PGOU, la UE-17 "Fábrica de Harinas", para la que el PGOU no contemplaba la necesidad de prever infraestructuras específicas de captación de agua o depuración, conectándose a las redes municipales de abastecimiento de agua potable y saneamiento.

Abastecimiento de agua.

Según se observa en los planos de ordenación, se prevé la unión de las redes de pvc de 125mm de diámetro y de fibrocemento de 150mm de diámetro que discurren por la vía de

servicio del lado de los números impares de la calle Hermanos Becerril, al norte y sur del ámbito, mediante tubo de fundición dúctil de 140mm de diámetro, del que partirán las acometidas de suministro de agua potable y contra incendios de la parcela terciaria.

Las características de la red de abastecimiento de agua, deben cumplir con lo dispuesto en la Ordenanza Municipal de la Urbanización, debiendo el proyecto de urbanización justificar su cumplimiento. El diseño de la red previsto en la presente MP ha de considerarse meramente orientativo, debiendo concretarse y pudiendo modificarse en el correspondiente proyecto de urbanización.

Para el cálculo del volumen de agua potable necesario en la UE-17, se ha considerado la dotación habitual para usos no residenciales, que es de 20m³/Ha y día. Considerando que en la UE se prevé una superficie de parcelas terciarias de 7.700,64m²s (0,77ha), y contabilizando 250 días laborables al año, obtendríamos la siguiente dotación anual:

$$Q = 20\text{m}^3/\text{Ha} \cdot \text{día} \times 0,77\text{Ha} \times 250 \text{ días laborables} = \mathbf{3.850,32\text{m}^3/\text{año}} \text{ (320,86m}^3/\text{mes)}$$

Para el riego de las zonas verdes, se considera una dotación anual de 150l/m² (que incluiría la dotación para baldeo del viario), lo cual, al preverse 1.408,80m²s de zonas verdes, arrojaría un consumo anual de 211,32m³/año. Por tanto, la dotación anual con la MP sería de **4.061,64 m³/año**.

Procede ahora ver cuál era el caudal que habría que asignar con la ordenación originalmente prevista por el PGOU, con los 13.083m²c de uso residencial, para verificar si la MP comporta un incremento en el volumen de agua potable.

En el apéndice 10.1 y en el Artículo 36.2 del anexo XI del Real Decreto 1/2016, de 8 de enero, por el que se aprueba la revisión de los Planes Hidrológicos de las Demarcaciones Hidrográficas del Cantábrico Occidental, Guadalquivir, Ceuta, Melilla, Segura y Júcar, y de la parte española de las demarcaciones hidrográficas del Cantábrico Oriental, Miño-Sil, Duero, Tago, Guadiana y Ebro, se fijan para la Confederación Hidrográfica del Júcar, las dotaciones medias de referencia, incluyendo pérdidas, para el abastecimiento de la población total equivalente. Entendiendo por población total equivalente, la población que habitando de forma permanente en el municipio consumiría el mismo volumen que la población permanente más la estacional, que incluye la parte proporcional de la industria, comercios y servicios conectados a la red de abastecimiento municipal.

Para realizar el cálculo se toma como dotación media de referencia (para poblaciones de entre 50.000 y 100.000 habitantes) la señalada en el referido apéndice 10.1:

FECHA DE FIRMA: 04/06/2020
HASH DEL CERTIFICADO: E98ECC414D66452AE35409ACD23F34A27BDBD20E

PUESTO DE TRABAJO:
Sello de Órgano

NOMBRE:
Ayuntamiento de Cuenca

APÉNDICE 10. DOTACIONES DE REFERENCIA PARA LOS DISTINTOS USOS

Apéndice 10.1. Dotaciones medias de referencia para el cálculo de la demanda de abastecimiento urbano.

POBLACIÓN TOTAL EQUIVALENTE	RANGO ADMISIBLE SEGÚN ORDEN ARM/2656/2008 (L/hab/día)	DOTACIÓN MEDIA DE REFERENCIA (L/hab/día)
Menos de 10.000	180-640	310
De 10.000 a 25.000		290
De 25.000 a 50.000		280
De 50.000 a 100.000	180-570	270
De 100.000 a 500.000	180-490	250
Más de 500.000	180-340	225

Las dotaciones medias de referencia, incluyendo pérdidas, se refieren al abastecimiento de la población total equivalente, entendiendo por población total equivalente la población que habitando de forma permanente en el municipio consumiría el mismo volumen que la población permanente más la estacional. La dotación media de referencia incluye la parte proporcional de la industria, comercios y servicios conectados a la red de abastecimiento municipal.

$$\text{Dotación} = 270 \frac{(l)}{(\text{hab} \cdot \text{día})}$$

El caudal necesario para abastecer a la nueva población teórica albergable en la UE-17, según las determinaciones originalmente previstas por el PGOU, sería por tanto (considerando la población teórica de 392 habitantes calculada en el apartado 4 de la memoria informativa):

$$392 \text{ habitantes} \times 270 \text{ l/hab.día} = 105.840 \text{ l/día}$$

$$105.840 \text{ l/día} \times 365 \text{ días/año} / 1.000 \text{ l/m}^3 = 38.631,60 \text{ m}^3/\text{año}$$

Como vemos, con la MP se reduce la dotación teórica aproximadamente en un 90%, pasando de 38.631,60 m³/año a 4.061,64m³/año.

Esto es lo referente a las dotaciones teóricas, pero conviene comprobar también si existen incrementos con respecto al consumo real actual. Al respecto cabe decir que el consumo de la industria harinera existente en el último año (2019) fue de 4.108m³, según se refleja en la siguiente tabla.

HISTÓRICO CONSUMO AGUA 2019		
MES	ACUMULADO (m³)	CONSUMO MENSUAL (m³)
ENERO	11.766	265
FEBRERO	12.099	333
MARZO	12.466	367
ABRIL	12.820	354
MAYO	13.210	390

HASH DEL CERTIFICADO:
E98ECC414D66452AE35409ACD23F34A27BDBD26E
FECHA DE FIRMA:
04/06/2020

PUESTO DE TRABAJO:
Sello de Órgano

NOMBRE:
Ayuntamiento de Cuenca

JUNIO	13.572	362
JULIO	13.940	368
AGOSTO	14.291	351
SEPTIEMBRE	14.639	348
OCTUBRE	15.003	364
NOVIEMBRE	15.299	296
DICIEMBRE	15.609	310
TOTAL AÑO 2019		4.108

Ello demuestra que la demanda de agua en la MP ($4.061,64\text{m}^3/\text{año}$) es inferior también al consumo real actual ($4.108\text{m}^3/\text{año}$) lo que permite concluir que **no existe incremento en la demanda de recursos hídricos**.

Saneamiento (residuales y pluviales).

En cuanto al **cálculo de efluentes de AGUAS RESIDUALES**, dado que, según se explica en el apartado anterior, no existe incremento en el consumo de agua potable, **se concluye que los volúmenes de efluentes tampoco se ven incrementados con la presente MP, ni con respecto al planeamiento previo, ni con respecto a la realidad actual.**

La red de saneamiento será unitaria, al no existir red separativa en la ciudad.

Las aguas residuales de la UE-17 se verterán a la red municipal en el nuevo colector de 400mm de diámetro (ver planos de ordenación) que se prevé para la unión de los dos tramos de igual diámetro ya existentes, y que discurren por la vía de servicio del lado de los números impares de la calle Hermanos Becerril, al norte y sur del ámbito.

Las características de la red de saneamiento, deben cumplir con lo dispuesto en la Ordenanza Municipal de la Urbanización, debiendo el proyecto de urbanización justificar su cumplimiento. El diseño de la red previsto en la presente MP ha de considerarse meramente orientativo, debiendo concretarse y pudiendo modificarse en el correspondiente proyecto de urbanización.

En cuanto al aporte de **AGUAS PLUVIALES**, cabe decir que sólo una superficie de unos 3.500m^2 s al norte del ámbito es terreno natural que pasará a ser superficie "dura" (con recogida de pluviales). Sin embargo, esta superficie se compensa parcialmente con los $1.408,80\text{m}^2$ s de nuevas zonas verdes que se ubicarán en suelos que hoy son duros y que pasarán a ser terreno "natural", por lo que finalmente sólo existirán unos 2.100m^2 s de suelo que aportará nuevas aguas pluviales, cantidad esta que se considera perfectamente asumible por

la red unitaria de saneamiento existente, dadas las holguras de la misma así como la reducción en el aporte de aguas residuales, derivada de la reducción en la demanda de agua potable, antes comentada.

Energía eléctrica.

Para el cálculo de la demanda de energía eléctrica de la UE-17, se han tenido en cuenta los siguientes aspectos:

El Reglamento electrotécnico de baja tensión, en su ITC10, especifica la previsión de potencia en edificios destinados a uso comercial de la siguiente manera:

"Se calculará considerando un mínimo de 100w por metro cuadrado y planta con un mínimo por local de 3.450w a 230v y coeficiente de simultaneidad 1"

Por otra parte, la norma particular de Iberdrola en su MT 2.03.20 fija la previsión de potencia de la siguiente manera:

"3.1.2 Carga correspondiente a locales comerciales, oficinas e industrias (P2 y P3). La potencia a prever se calcula de acuerdo con el CAPITULO 4 de la ITC-BT-10 del Reglamento para Baja Tensión. Cuando se disponga de datos sobre su utilización y de su potencia máxima demandada, en los casos en que esta sea mayor que la calculada en función de la superficie, se tomará la demandada para el cálculo de la potencia total."

Siguiendo la señalada norma particular, se adoptarán las demandas reales estimadas, que son un 25% inferiores a las del Reglamento, alcanzando por tanto los 75w/m²c. Considerando que la edificabilidad total prevista es de 14.500,00m²c, y reservando una potencia de 5 kw para la instalación de alumbrado público en viario y zonas verdes, obtendríamos las siguientes potencias totales demandadas:

USO	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m ² c)	POTENCIA (Kw)
SUELO TERCARIO	14.500,00	1.087,50kw
ALUMBRADO PUBLICO		5 kw
TOTAL		1.092,50Kw

El método de cálculo de IBERDROLA nos permite determinar los centros de transformación necesarios para esta potencia:

Incidencia de la Potencia de BT respecto a centros de transformación:

$$P_{CT} (kVA) \text{ en Zona Oficinas y Comercios} = \frac{\sum PBT(kW) \times 0,6}{0,9}$$

PCT (kVA) en uso comercio = $(1.092,50 \times 0,6) / 0,9 = 728,33\text{kVA}$

Como vemos, aplicando la fórmula obtenemos una potencia total en CT de 728,33kVA.

Siguiendo las indicaciones de la compañía suministradora, el suministro en baja tensión se producirá desde el centro de seccionamiento existente en la sede del Geacam, a través de la Avda. del Mediterráneo, desde donde se suministrarán 160KW, previendo también un suministro en media tensión desde centro de seccionamiento y CT, de 630KVA, a ubicar en la esquina sureste de la parcela terciaria del ámbito, todo ello según se refleja en los planos de ordenación. Se concluye por tanto que no existiría problema alguno para suministrar la potencia demandada.

Alumbrado público.

Se dotará al vial VG-14 de un sistema de alumbrado público similar en tipología de luminarias y disposición de las mismas, al existente en el resto de la vía de servicio. En cuanto al alumbrado de las zonas verdes, el mismo ha de definirse en el correspondiente proyecto de urbanización, cumpliendo siempre con lo dispuesto en el la Ordenanza Municipal de la Urbanización.

1.7. Cumplimiento/establecimiento de los objetivos del planeamiento de desarrollo (art. 19.6 RP). Cumplimiento de los artículos 121.1.b RP, 39 del TRLOTAU.

El PGOU establecía como objetivo de la UE-17 la finalización del tratamiento urbano en la carretera de Valencia. A este objetivo, que debemos calificar de genérico, y que se mantiene, hay que añadir, sin duda, los siguientes objetivos concretos:

1.- Traslado de la industria harinera existente, que genera problemas, cuanto menos, de seguridad vial.

2.- Puesta en el mercado de suelo urbano de uso terciario.

3.- Finalización de la vía de servicio de la calle Hermanos Becerril (objetivo propio del VG-14, que pasa a ser objetivo de la UE-17, al incluirse la parte no ejecutada del mismo como obra externa necesaria para la correcta conexión).

4.- Mejora del tráfico en la zona mediante la inserción de una rotonda en el encuentro de la calle Hermanos Becerril con la plaza de Segundo Pastor y enlace del VG-14 con el resto de la vía de servicio de la calle Hermanos Becerril, como obras externas necesarias para la correcta conexión.

En el apartado 1.1 de la memoria justificativa, donde también se demuestra que la modificación pretendida *respetar, complementar y mejorar las directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y ocupación del territorio*, cumpliendo así lo exigido en el

artículo 121.1.b del RP, se justificó el cumplimiento de los condicionantes dispuestos en el artículo 39 del TRLOTAU (120 RP).

1.8. Tratamiento de los bienes de dominio público (art. 19.2.a RP).

Según se ha comentado ya en la memoria informativa, no existen en el ámbito bienes de dominio público no municipal, al estar la carretera N-320 trasferida al Ayuntamiento. Los bienes de dominio público afectados en la presente MP, por la realización en ellos de obras de reurbanización como obras externas para la correcta conexión de la UE-17, mantienen su previo destino como viarios públicos.

1.9. Establecimientos susceptibles de generar tráfico intenso o problemas de aparcamiento (art. 19.2.b RP).

Las características propias del uso comercial, generan un nivel de tráfico intenso, que puede dar problemas de fluidez en el tráfico por la vía de servicio. Por este motivo, se plantea la inserción de una rotonda en la calle Hermanos Beceril, a la altura de la Plaza de Segundo Pastor, que garantice la fluidez del tráfico.

En lo referente a los problemas de aparcamiento, se considera que la dotación mínima en parcela privada de 1 plaza por cada 400m²c que señala el artículo 21.5 del RP con carácter genérico, es claramente insuficiente (con gran acierto dicho artículo remite al planeamiento municipal la posibilidad de establecer la reserva mínima según usos). Sin embargo, la dotación establecida en el apartado 3.3.4 de las normas urbanísticas del PGOU, se considera adecuada y totalmente suficiente para evitar problemas de aparcamiento, sin perjuicio de lo que se dirá en el apartado 2.1.2.

1.10. Reservas de suelo para viviendas de protección pública (art. 19.8 RP y 24.3 TRLOTAU).

No procede la reserva de viviendas para protección pública en el ámbito, habida cuenta de la inexistencia de uso residencial en el mismo.

1.11. Coherencia entre las determinaciones de la ordenación estructural de la MP y las de las áreas contiguas (art. 121.1.a RP y 39 TRLOTAU).

Simplemente cabe decir a este respecto, que la MP respeta los sistemas generales existentes en el entorno de la UE-17, manteniendo las vías de comunicación preexistentes, aunque mejorando las condiciones de tráfico mediante la introducción de una rotonda en la calle Hermanos Beceril.

HASH DEL CERTIFICADO:
E98ECC414D66452AE35409ACD23F34A27BDBD20E
FECHA DE FIRMA:
04/06/2020

PUESTO DE TRABAJO:
Sello de Órgano

NOMBRE:
Ayuntamiento de Cuenca

2. ORDENACIÓN DETALLADA

2.1. Varios y espacios libres públicos. Plazas de aparcamiento (art. 20.3 RP).

2.1.1. Características del viario y de los espacios libres públicos.

En el ámbito de la UE-17 no encontramos ningún viario. No obstante, se carga la UE-17 con la ejecución de la parte aún no ejecutada del viario de sistema general (VG-14), con el que limita por su lado oeste, como obra externa necesaria para la correcta conexión. Por tanto se habrá de definir en el proyecto de urbanización de la U-17 las características de este vial y ejecutarlo conjuntamente con las obras de urbanización del ámbito.

Dicho vial, que es un tramo de la vía de servicio de la calle Hermanos Becerril, con unos 15,40m de anchura, presentará un único carril de circulación de 4m de anchura, flanqueado al este por un aparcamiento en línea de 2,50m de ancho, y al oeste por un aparcamiento en batería de 5m de ancho. Por último, en el lado este, presentará una acera de 3,90m de anchura, que se interrumpirá para el acceso a la parcela terciaria, todo ello, según se observa en los planos de ordenación. Estas medidas cumplen holgadamente lo exigido en el art. 3º de la Ordenanza Municipal de la Urbanización.

No obstante, cabe recordar que estas determinaciones son de carácter orientativo, modificables en el proyecto de urbanización, siempre cumpliendo la Ordenanza Municipal de la Urbanización y la normativa en materia de accesibilidad, al igual que el diseño de la rotonda, que se refleja con carácter orientativo en los planos de ordenación y que deberá cumplir igualmente la Ordenanza Municipal de la Urbanización y la normativa en materia de accesibilidad. No obstante, cabe resaltar que las aceras se prevén de una anchura muy superior a los 2m, cumpliendo así con lo dispuesto en el artículo 5.2.b de la orden VIV/561/2010 de 1 de febrero y con el apartado 1.3.2 del anexo 1 del Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha, lo cual garantiza el libre acceso y utilización de las vías públicas a las personas con movilidad o percepción sensorial limitada. Cabe recordar que las plazas de aparcamiento accesibles deberán cumplir las condiciones establecidas en el apartado 1.2.6 del anexo 1 del Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha y en el artículo 35 de la Orden VIV/561/2010 de 1 de febrero).

La pendiente longitudinal del vial será inferior al 4%, siendo la transversal del 2%. Se cumple en consecuencia lo dispuesto en el número 1.1.1 del anexo 1 del Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha, así como en el artículo 5 de la Orden VIV/561/2010 de 1 de febrero.

No se prevé ningún espacio libre público distinto a las zonas verdes.

HASH DEL CERTIFICADO:
E98ECC414D66452AE35409ACD23F34A27BDBD28E

PUESTO DE TRABAJO:
Sello de Órgano

NOMBRE:
Ayuntamiento de Cuenca

La superficie de viales es de 1.607,44m²s, toda ella de sistema general, externo a la UE-17, pero a urbanizar a cargo de la misma como obra externa necesaria para su correcta conexión (al igual que la rotonda mencionada).

2.1.2. Dotación de aparcamiento

En cuanto a la dotación de aparcamiento exigida en el artículo 21.5 del RP, cabe decir:

Dado que el uso global de la UE-17 es el terciario, la dotación mínima de plazas de aparcamiento en vía pública será de 1 plaza / 400m²c de uso terciario. Puesto que la edificabilidad lucrativa máxima prevista en el UE-17 es de 14.500,00m²c, toda ella para uso terciario, obtenemos la siguiente dotación mínima de plazas de aparcamiento en vía pública:

$$14.500,00\text{m}^2\text{c} / 400\text{m}^2\text{c} = \mathbf{36,25 \text{ plazas públicas}}$$

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 35 de la orden VIV/561/2010, se ha de reservar al menos una plaza accesible por cada 40 o fracción, lo cual arroja un número total de plazas accesibles en vía pública de:

$$36,25 / 40 = 0,906 = \underline{1 \text{ plaza pública accesibles.}}$$

De esta manera también se cumple con lo dispuesto en el artículo 15.3 del Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha (al menos 1 plaza por cada 50 o fracción).

En la MP se realiza una propuesta de organización del viario en su ámbito (ver plano OD.2; propuesta no vinculante) que posibilita, tras descontar espacios para acceso a la parcela, y sin perjuicio de lo que resulta de la reordenación provocada por la rotonda, **la reserva de 45 nuevas plazas de aparcamiento (2 accesibles), hoy inexistentes**, en colindancia directa con la UE-17 (en la vía de servicio de la Calle Hermanos Becerril) y por tanto con directo servicio a la misma.

En todo caso, se exigirá en el proyecto de edificación a materializar en la UE-17, un estudio pormenorizado de las necesidades generadas por la actividad, para definir en el interior de la parcela las plazas de aparcamiento suplementarias que en su caso sean necesarias, con acceso público en los horarios de funcionamiento de la actividad.

La dimensión fijada para las plazas de aparcamiento es la siguiente (cumple holgadamente las exigencias mínimas contenidas en el art. 3º de la Ordenanza Municipal de la Urbanización):

Plaza en batería 5,00m x 2,50m

Plaza no accesible en línea: 4,50m x 2,50m

Plaza accesible en batería o línea: 5,00 x 2,50m + franja acercamiento 1,50 x 5m/2,50m

HASH DEL CERTIFICADO: E98ECC414D66452AE35409ACD23F34A27BDBD20E
FECHA DE FIRMA: 04/06/2020

PUESTO DE TRABAJO:
Sello de Órgano

NOMBRE:
Ayuntamiento de Cuenca

Las dos plazas accesibles propuestas se ubican en colindancia con vados, con el objeto de utilizar éstos para ascender a la plataforma de acerado.

Como se comprueba en los planos de ordenación, se ha reservado el espacio necesario para el acceso a la parcela terciaria de la UE-17, suprimiendo plazas de aparcamiento. Este espacio resuelve el desnivel entre calzada y acera en la anchura de la franja de aparcamiento, sin alterar por tanto la pendiente longitudinal ni transversal de la acera, cumpliendo así con lo dispuesto en los artículos 13 y 24 de la orden VIV/561/2010 de 1 de febrero.

2.2. Dotaciones públicas. Zonas verdes y equipamientos (art. 20.3 RP).

2.2.1. Características de las dotaciones públicas de equipamiento y zonas verdes.

Como se observa en los planos de ordenación, se ha dispuesto dos únicas parcelas dotacionales públicas, ambas para zona verde (no se prevén equipamientos), denominadas SLZV-UE17-01 y SLZV-UE17-02, presentando una superficie total de **1.408,80m²s** (556,04m²s y 852,76m²s respectivamente). Ambas zonas verdes se ubican en colindancia con el vial VG-14 y dando una de ellas continuidad a la zona verde prevista en colindancia por el sureste en la MP n° 40.

Presentan un diámetro mínimo inscribible de 13,20m, lo que permite, a la luz de lo establecido en el artículo 24 del RP, y dado que ambas presentan una superficie superior a los 200m²s, su consideración como áreas de juego, y por tanto como **sistema local (SLZV)**.

2.2.2. Cumplimiento de los estándares dotacionales de equipamientos y zonas verdes.

Establece el artículo 21.4 del RP, que en los sectores de uso global terciario, la reserva sin computar el viario, será como mínimo el 15% de la superficie total ordenada, descontando sistemas generales adscritos, pudiendo destinar la reserva a zonas verdes o equipamientos, en función de las necesidades.

La superficie total de la UE-17 es de 9.109,44m²s, sin que incluya en su seno sistemas generales, por lo que **la reserva mínima a realizar sería:**

$$15\% \times 9.109,44\text{m}^2\text{s} = 1.366,42\text{m}^2\text{s}.$$

La reserva prevista es de 1.408,80m²s, todos ellos destinados a zonas verdes (por los motivos ya explicados), lo cual supone un porcentaje de reserva del 15,46%, por lo que se cumple el estándar holgadamente.

2.3. Dotaciones privadas.

No se prevén suelos así calificados.

2.4. Ordenanzas tipológicas (art. 20.7 RP).

El PGOU establece para el UE-17 una única ordenanza tipológica lucrativa, la 4.1 (edificación residencial en bloque abierto, con VI plantas de altura). La presente MP puntual, dado que cambia el uso del ámbito de residencial a terciario, asigna a los suelos lucrativos del ámbito la ordenanza terciaria existente en el PGOU, que es la ordenanza 9 (en grado 3), si bien modifica su contenido en los siguientes aspectos:

1.- Se incluye como uso característico el terciario clase A - comercio (en categorías 1ª, 2ª y 3ª y situaciones 3ª y 4ª), regulando de manera específica las alturas para esta clase.

2.- Se amplían las tipologías edificatorias permitidas.

3.- Al pasar a considerarse el terciario comercial como uso característico, dejará de incluirse como compatible.

Una vez introducidas las reseñadas modificaciones, el contenido de la referida ordenanza 9 quedaría como sigue:

8.3.9 ZONA 9. Terciario.

8.3.9.1. Ámbito territorial: Comprende las áreas de suelo y edificación incluidas con el Código 9 en la Ordenación Zonal del conjunto de planos número 5.

Se clasifica en 3 grados en función del número de alturas:

Grado 1: Edificación con 2 y 3 plantas

Grado 2: Edificación con 4 y 5 plantas

Grado 3: Edificación con 6 ó más plantas

8.3.3.2. Tipología edificatoria: Edificación en manzana cerrada y edificación aislada o adosada.

8.3.3.3. Obras permitidas: Todas las previstas en los epígrafes: 2.10, apartados a, b, c, d, e, f, g, i, n y ñ.

8.3.3.4. Uso característico:

a) Terciario-Clase A (Comercio) en categorías 1ª, 2ª y 3ª y situaciones 3ª y 4ª.

b) Terciario-Clase C (Hospedaje) en todas sus situaciones.

c) Dotacional, categoría 1ª Equipamiento – Salud y Bienestar Social.

8.3.3.5. Usos permitidos:

a) Terciario

* Clase D: Situaciones 1ª y 2ª asociados al uso característico

b) Dotacional

8.3.3.6. Usos prohibidos: Los no permitidos

8.3.3.7. Intensidad de uso:

HASH DEL CERTIFICADO:
E98ECC414D66452AE35409ACD23F34A27BDBD26E
FECHA DE FIRMA:
04/06/2020

PUESTO DE TRABAJO:
Sello de Órgano

NOMBRE:
Ayuntamiento de Cuenca

a) La edificabilidad máxima asignada es la indicada en el conjunto de planos número 12 o en la correspondiente ficha de planeamiento, cuando se trate de actuaciones sistemáticas.

b) Las alineaciones exteriores e interiores así como las rasantes serán las establecidas en el conjunto de planos número 7.

c) Retranqueos: Se permiten

d) Ocupación máxima de la parcela: 100% dentro de las alineaciones establecidas. Los patios de manzana serán edificables en planta baja.

e) Parcela mínima: 120 m²

* Ancho de fachada mínimo de 8 m.

* Fondo o profundidad mínimo de 15 m.

f) Altura de la edificación y máximo número de plantas:

El máximo número de plantas edificables sobre rasante será el expresado en números romanos en el conjunto de planos número 7. Si bien, para uso terciario –Clase A, el número máximo de plantas materializables será de IV.

La altura máxima expresada en metros, en función del número de plantas será la siguiente, en función del uso (el número de plantas es un máximo, pudiéndose materializar cualquier número inferior):

Para uso terciario clase C y dotacional:

Nº de plantas	II	III	IV	V	VI	VII
Altura max. en metros	7	10	13	16	19	22

Para uso terciario clase A:

Nº de plantas	I	II	III	IV		
Altura max. en metros	5	10	15	20		

g) Aprovechamiento bajo cubierta: El reglado por la norma general.

h) Vuelos: Se permiten de acuerdo con las normas generales.

En las parcelas de zonas verdes será aplicable el apartado 3.3.7 de las normas urbanísticas y en el viario el apartado 3.3.6.3 (cuyos contenidos han quedado reproducidos en el apartado 6 de la memoria informativa de la presente MP), así como la Ordenanza Municipal de la Urbanización.

2.5. Redes de Infraestructura (art. 20.4 RP).

La red de **saneamiento** será de tipo unitaria, al no existir red separativa en la zona, formada por una red que debe cumplir las determinaciones de la Ordenanza Municipal de la Urbanización. Igualmente, la red de **abastecimiento de agua** se realizará cumpliendo las determinaciones de la Ordenanza Municipal de la Urbanización.

La red de **telecomunicaciones** se diseñará cumpliendo las determinaciones de la Ordenanza Municipal de la Urbanización en cuanto a canalizaciones y arquetas, para poder ser utilizada por las diversas compañías suministradoras, compañías éstas que instalarán los cableados necesarios.

El diseño de la **red eléctrica** se ha establecido en colaboración con la compañía distribuidora de la zona (Eléctrica Conquense). Se realizará la infraestructura necesaria para la acometida a la red de media tensión de la compañía suministradora. La canalización de media tensión estará formada por tubos de PVC de 160mm de diámetro con cable en su interior HEPRZ1 3x240mm, hasta los centros de transformación o de seccionamiento. La red de baja tensión partirá de los referidos centros y dotará a la parcela terciaria de su correspondiente red de baja tensión según la normativa vigente.

Se instalará una red de **alumbrado público** a base de luminarias sobre columnas de acero galvanizado, con arqueta a cada pie de punto de luz de 37x37cm de dimensiones interiores, así como en cruces y cambios de dirección. La red de alumbrado público partirá de cuadros de mando y protección de IP 54, donde se alojaran los correspondientes reductores de flujo. Se dotará de toma de tierra. La red se realizará cumpliendo en todo caso las determinaciones de las Ordenanzas Municipales de la Urbanización y de las Instalaciones de Alumbrado Público.

2.6. Estudios de detalle (art. 59.2.f RP).

Establece el artículo 73.1 del RP de la LOTAU, que no podrán aprobarse Estudios de Detalle fuera de los ámbitos o supuestos concretos para los que su formulación haya sido prevista, con regulación expresa, por el PGOU.

Al respecto, cabe decir que se establece la posibilidad de redactar estudios de detalles en la UE-17, con cualquiera de los objetos señalados en el artículo 72 del RP.

2.7. Régimen de las edificaciones en situación de fuera de ordenación (art. 20.9 RP).

La calificación del suelo así como las ordenanzas previstas por la presente MP, permiten afirmar que la totalidad de las construcciones y edificaciones existentes actualmente en el ámbito, quedan totalmente fuera de ordenación.

3. ANÁLISIS DE TRÁFICO Y MOVILIDAD (art. 30.4ª TRLOTAU)

En cuanto a la movilidad peatonal, las características del viario proyectado, según se ha explicado en apartados anteriores, garantizan la movilidad sostenible y la accesibilidad integral para todas las personas. Igualmente sucede en referencia a la necesidad de plazas de aparcamiento, que está satisfecha con la reserva efectuada en vía pública y la exigida en parcela privada.

FECHA DE FIRMA: 04/06/2020
HASH DEL CERTIFICADO: E98ECC414D66452AE35409ACD23F34A27BDBD20E

PUESTO DE TRABAJO:
Sello de Órgano

NOMBRE:
Ayuntamiento de Cuenca

Cabe reseñar que se mantiene el espacio originalmente calificado como viario, por lo que podría pensarse que se mantienen la capacidad de tráfico y las condiciones de movilidad. Sin embargo, la introducción de una nueva rotonda en la calle Hermanos Becerril, a la altura de la Plaza de Segundo Pastor, aumenta la fluidez y mejora significativamente la movilidad rodada al permitir todos los movimientos, cosa que ahora no sucede al incorporarse a la calle Hermanos Becerril desde la vía de servicio del lado de la UE-17, ante la sede del GEACAM, donde hoy se permite sólo el giro hacia la derecha.

4. MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA

Con este apartado se da cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 22.5 del RDL 7/2015 de 30 de octubre por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

La presente memoria de viabilidad económica sigue el esquema de contenidos reflejado en el citado artículo 22.5 del RDL 7/2015, en lo aplicable al caso que nos ocupa.

4.1. Estudio comparado de parámetros urbanísticos

Se incluye seguidamente una tabla donde se reflejan los parámetros urbanísticos actualmente previstos por el PGOU en el ámbito de la UE-17, así como los nuevos propuestos por la MP:

PARÁMETRO	PGOU	MP 51
ÁMBITO	UE-17	UE-17
SUPERFICIE ÁMBITO	8.722m ² s	9.109,44m ² s
USO GLOBAL	RESIDENCIAL	TERCIARIO
EDIFICABILIDAD MÁXIMA	13.083m ² c	14.500,00m ² c
ALTURA MÁXIMA	VI	VI
ZONAS VERDES	480m ² s	1.480,80m ² s
EQUIPAMIENTOS	4.330m ² s	0,00m ² s

4.2. Estudio económico comparado

En cuanto a los valores de repercusión de suelo a considerar para el estudio económico, nos remitimos a los informes de valoración practicados al efecto por los servicios técnicos de la Gerencia Municipal de Urbanismo, según los cuales el valor de repercusión de suelo del en la zona de la UE-17 sería de 408,5223€/m²c para el uso terciario y de 500,192€/m²c para el uso residencial en bloque abierto.

Estas cifras permiten concluir que no existe incremento de aprovechamiento urbanístico, a pesar de verse aumentada la edificabilidad, según se comprueba:

ESTADO ACTUAL: $13.083\text{m}^2\text{c uso residencial} \times 500,192\text{€/m}^2\text{c} = 6.544.011,94\text{€}$

MP 51: $14.500\text{m}^2\text{c uso terciario} \times 408,5223\text{€/m}^2\text{c} = 5.923.573,35\text{€}$.

Se incluye seguidamente una tabla donde se reflejan, en primer lugar, los ingresos previstos para los propietarios, antes y después de la MP, en base a los valores de repercusión de suelo considerados, y en segundo lugar los gastos a soportar por los propietarios antes y después de la MP, para acabar reflejando el saldo resultante:

	PGOU	MP 51
INGRESOS PROPIETARIOS		
EDIFICABILIDAD PATRIMONIALIZABLE Y USO (a)	11.774,70m ² c (90% de 13.083m ² c uso residencial)	13.050m ² c (90% de 14.500m ² c uso terciario)
VALOR DE REPERCUSIÓN DEL PRODUCTO INMOBILIARIO (b)	500,192€/m ² c residencial	408,5223€/m ² c
INGRESOS VENTA APROVECHAMIENTO PRIVATIVO (axb)	5.889.610,75€	5.331.216,01€
SUBVENCIÓN TRASLADO INDUSTRIA (c)	4.740.850,88€ ⁽¹⁾	4.740.850,88€ ⁽¹⁾
TOTAL INGRESOS (d=(axb)+c)	10.630.461,63€	10.072.066,89€
GASTOS URBANIZACIÓN PROPIETARIOS		
URBANIZACIÓN VIALES ⁽²⁾	60€/m ² s x 0m ² s vial = 0,00€	60€/m ² s x 0m ² s vial = 0,00€
URBANIZACIÓN ZONAS VERDES ⁽³⁾	30€/m ² s x 480m ² s ZV = 14.400,00€	30€/m ² s x 1.408,80m ² s ZV = 42.264,00€
OBRAS EXTERNAS AL ÁMBITO PARA SU CORRECTA CONEXIÓN ⁽⁴⁾	0,00€	60€/m ² s ⁽²⁾ x 1.607,44m ² s vial ⁽⁴⁾ = 96.446,40€ + 40.000,00€ ⁽⁴⁾
DEMOLICIONES	150.000,00€ ⁽⁵⁾	150.000,00€ ⁽⁵⁾
COSTE TRASLADO INDUSTRIA	18.963.403,54€ ⁽⁶⁾	18.963.403,54€ ⁽⁶⁾
TOTAL GASTOS	19.127.803,54€	19.292.113,94€
SALDO RESULTANTE PROPIETARIOS	-8.497.341,91€	-9.220.047,05€

HASH DEL CERTIFICADO:
E98ECC414D66452AE35409ACD3F34A27BDBD26E

PUESTO DE TRABAJO:
Sello de Órgano

NOMBRE:
Ayuntamiento de Cuenca

(1) Importe de la subvención solicitada al FOCAL (25% del total de la inversión). Solicitud pendiente de resolución.

(2) Se considera un coste unitario de urbanización de viales, según la realidad del mercado, de 60€/m²s.

(3) Se considera un coste unitario de urbanización de zonas verdes, según la realidad del mercado, de 30€/m²s.

(4) Se trata de la urbanización del VG-14, como obra externa necesaria para la correcta conexión de la UE-17 con la ciudad consolidada, más la construcción de la rotonda en la calle Hermanos Becerril, cuyo coste estimado de construcción asciende a 40.000€.

(5) Coste estimado de demolición de la harinera y demás construcciones existentes.

(6) Coste de traslado de la fábrica de harinas según proyecto.

Se incluye ahora una tabla donde se reflejan los ingresos y gastos del Ayuntamiento antes y después de la MP:

	PGOU	MP 51
INGRESOS AYUNTAMIENTO		
% DE PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍAS Y EDIFICABILIDAD QUE SUPONE	10% 1.308,30m ² c	10% 1.450,00m ² c
VALOR DEL % DE PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍAS	654.401,19€ (6.544.011,94€ x 10% ó 1.308,30m ² c x 500,192€/m ² c)	592.357,33€ (5.923.573,35€ x 10% ó 1.450m ² c x 408,5223€/m ² c)
TOTAL INGRESOS	654.401,19€	592.357,33€
GASTOS AYUNTAMIENTO		
OBTENCIÓN SUELO (VG-14)	1.937.783,78€ ⁽¹⁾	1.937.783,78€ ⁽¹⁾
URBANIZACIÓN VIAL (VG-14)	60€/m ² s x 1.607,44m ² s viales = 96.446,40€ ⁽²⁾	0,00€
CONSTRUCCIÓN ROTONDA HNOS. BECERRIL	40.000,00€ ⁽²⁾	0,00€ ⁽²⁾
TOTAL GASTOS	2.074.230,18€	1.937.783,78€
SALDO RESULTANTE AYUNTAMIENTO	-1.419.828,99€	-1.345.426,45€

(1) Según valoración practicada por los servicios técnicos municipales.

(2) Actualmente el PGOU no recoge ninguna obligación para los propietarios en este sentido.

Como vemos, la MP propicia un escenario de menor gasto para el Ayuntamiento, **que ahorraría 74.402,54€ con las nuevas previsiones de la presente MP.**

4.3. Capacidad pública de financiación y mantenimiento de las redes

Como se ha explicado a lo largo del documento, la ejecución de todas las obras de urbanización previstas dentro del propio ámbito así como las externas a él (para su correcta

conexión) corresponderá a los propietarios. En cuanto al coste de mantenimiento de las nuevas infraestructuras generadas, dada la escasa relevancia de la superficie pública que se genera (1.408,80m²s de zona verde y 1.607,44m²s de viario) en relación a la superficie total del casco urbano, se considera un coste despreciable que puede ser perfectamente asumido con los medios personales y materiales con los que cuenta actualmente el Ayuntamiento, según se verá en el apartado siguiente.

En cuanto al coste de obtención del suelo del VG-14, cabe mencionar, en primer lugar, que la presente MP no introduce novedad alguna a este respecto, siendo este sistema de obtención (expropiación) el previsto originalmente por el PGOU. En segundo lugar cabe decir, que según acuerdo entre la propiedad y el Ayuntamiento, y atendiendo a la posibilidad contemplada en el artículo 43 del RDL 7/2015 de 30 de octubre, se contempla el pago del justiprecio expropiatorio en especie.

5. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

Con este apartado se da cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 30.3ª del TRLOTAU y 22.4 del RDL 7/2015 de 30 de octubre por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

5.1. Gastos de ejecución de la unidad de actuación

Los gastos de ejecución de la urbanización y sus necesarias conexiones (urbanización VG-14 y construcción rotonda), correrán a cargo de los propietarios de la UE-17, al preverse la gestión mediante Programa de Actuación Urbanizadora con reparcelación.

En cuanto a la obtención del suelo para el VG-14, a pesar de que ésta se realice por expropiación, no supondrá desembolso en metálico para el Ayuntamiento, al haberse acordado el pago del justiprecio en especie, según se ha manifestado en el apartado anterior.

Por tanto, la sostenibilidad económica de la actuación, dependería únicamente de los gastos que ocasione el mantenimiento integral de la nueva urbanización.

5.2. Gastos anuales para el mantenimiento de las infraestructuras generadas

Por su parte, la puesta en funcionamiento de las nuevas infraestructuras previstas por la presente MP en el UE-17, implica la prestación de los siguientes servicios públicos:

-Servicio de abastecimiento de agua potable. El Ayuntamiento presta en la actualidad este servicio (a través de la empresa pública "Aguas de Cuenca"), por lo que no procede hablar de gastos de la puesta en marcha y prestación del mismo. Los gastos de mantenimiento de los nuevos tramos de la red de abastecimiento se consideran dentro de los servicios ya existentes de mantenimiento de instalaciones urbanas.

-Servicio de evacuación y depuración de aguas residuales. El Ayuntamiento es propietario de la red de saneamiento y se encarga de su mantenimiento. Sucede igual con la EDAR, que gestiona y mantiene el Ayuntamiento (a través de la empresa pública "Aguas de Cuenca"). Los gastos de mantenimiento de los nuevos tramos de la red de saneamiento se consideran dentro de los servicios municipales ya existentes de mantenimiento de instalaciones urbanas.

-Servicio de alumbrado público. El Ayuntamiento es propietario de la red de alumbrado público y se encarga de su mantenimiento. La ubicación de la nueva zona verde, en colindancia con la calle Hermanos Becerril, así como su escaso fondo, hacen que el incremento del gasto en alumbrado público pueda considerarse despreciable.

-Servicio de recogida de basuras. Se estima que la recogida de residuos de la UE-17, dado que no se incrementa la longitud de viales preexistente (tan sólo se incrementa el ancho de la calle Hermanos Becerril, sumándole la vía de servicio que faltaba), no requiere del incremento de los medios con los que actualmente cuenta el Ayuntamiento, por lo que no existiría coste asociado.

-Servicio de limpieza y mantenimiento de calles, zonas verdes e instalaciones urbanas.
El coste de la prestación de estos servicios se establece de la siguiente manera:

Se estima, como es habitual, un coste de reposición de los viales, zonas verdes e instalaciones urbanas de nueva creación del 1% anual, (durante los primeros 20 años después de la finalización de la urbanización), sobre el presupuesto de ejecución de viales y zonas verdes. En referencia a los costes de urbanización, se considerarán, según precios actuales de mercado, unos costes de urbanización por m² de viario de 60€ y por m² de zona verde de 30€, de lo que resulta un presupuesto de mantenimiento de:

$$1.408,80\text{m}^2\text{s nuevas ZONAS VERDES} \times 30€/\text{m}^2 \times 1\% = 422,64€$$

$$1.607,44\text{m}^2\text{s nuevos VIALES} \times 60€/\text{m}^2 \times 1\% = 964,46€$$

GASTOS TOTALES: 1.387,10€/año. Se trata, como vemos, de un gasto anual despreciable.

5.3. Ingresos anuales

Sin perjuicio del carácter despreciable de los gastos en los que incurriría el Ayuntamiento para el mantenimiento de las nuevas dotaciones, éste se compensaría en todo caso sobradamente con los ingresos derivados del impuesto de bienes inmuebles y de los ingresos por tasas de servicios urbanos (suministro de agua, alcantarillado y basuras).

5.4. Sostenibilidad económica de la actuación

Por tanto, podemos afirmar que la ejecución, puesta en marcha, y mantenimiento de las infraestructuras y dotaciones previstas por la presente MP en la UE-17, producen un impacto positivo en la hacienda local, por lo que se puede afirmar que **la actuación es económicamente sostenible**.

6. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE NORMATIVAS ESPECÍFICAS

Según se ha explicado ya, no existen afecciones derivadas de la normativa sectorial, más allá de lo referente al cumplimiento de la normativa en materia de Accesibilidad, al respecto de lo cual cabe remitirse a lo dicho en el apartado 2.1 de la memoria justificativa. También cabe decir, que en el proyecto de urbanización que se redacte (en el seno del PAU) para materializar las previsiones de la presente MP en la UE-17, deberá contener una completa definición de la señalización, el mobiliario urbano, los vados, etc, al efecto de poder verificar el cumplimiento de la normativa en materia de accesibilidad.

7. MODIFICACIONES DEL DOCUMENTO TÉCNICO DURANTE LA TRAMITACIÓN ADMINISTRATIVA

El presente documento (documento para exposición pública) es el primer documento en la tramitación de la MP por lo que aún no procede hablar de modificaciones como consecuencia de la tramitación.

C. NORMAS URBANÍSTICAS

La presente MP sólo altera la norma 8.3.9 correspondiente a la ordenanza 9 (terciario) y la ficha de la UE-17 (incluida en el capítulo 8.2).

La redacción propuesta para la norma 8.3.9 (se señalan **en azul** las modificaciones) es la siguiente:

8.3.9 ZONA 9. Terciario.

8.3.9.1. Ámbito territorial: Comprende las áreas de suelo y edificación incluidas con el Código 9 en la Ordenación Zonal del conjunto de planos número 5.

Se clasifica en 3 grados en función del número de alturas:

Grado 1: Edificación con 2 y 3 plantas

Grado 2: Edificación con 4 y 5 plantas

Grado 3: Edificación con 6 ó más plantas

8.3.3.2. Tipología edificatoria: Edificación en manzana cerrada y edificación aislada **o adosada**.

8.3.3.3. Obras permitidas: Todas las previstas en los epígrafes: 2.10, apartados a, b, c, d, e, f, g, i, n y ñ.

8.3.3.4. Uso característico:

- a) Terciario-Clase A (Comercio) en categorías 1ª, 2ª y 3ª y situaciones 3ª y 4ª.
- b) Terciario-Clase C (Hospedaje) en todas sus situaciones.
- c) Dotacional, categoría 1ª Equipamiento – Salud y Bienestar Social.

8.3.3.5. Usos permitidos:

- a) Terciario

*Clase D: Situaciones 1ª y 2ª asociados al uso característico

- b) Dotacional

8.3.3.6. Usos prohibidos: Los no permitidos**8.3.3.7. Intensidad de uso:**

a) La edificabilidad máxima asignada es la indicada en el conjunto de planos número 12 o en la correspondiente ficha de planeamiento, cuando se trate de actuaciones sistemáticas.

b) Las alineaciones exteriores e interiores así como las rasantes serán las establecidas en el conjunto de planos número 7.

c) Retranqueos: Se permiten

d) Ocupación máxima de la parcela: 100% dentro de las alineaciones establecidas. Los patios de manzana serán edificables en planta baja.

e) Parcela mínima: 120 m²

* Ancho de fachada mínimo de 8 m.

* Fondo o profundidad mínimo de 15 m.

f) Altura de la edificación y máximo número de plantas:

El máximo número de plantas edificables sobre rasante será el expresado en números romanos en el conjunto de planos número 7. Si bien, para uso terciario –Clase A, el número máximo de plantas materializable será de IV.

La altura máxima expresada en metros, en función del número de plantas será la siguiente, en función del uso (el número de plantas es un máximo, pudiéndose materializar cualquier número inferior):

Para uso terciario clase C y dotacional:

Nº de plantas	II	III	IV	V	VI	VII
Altura max. en metros	7	10	13	16	19	22

Para uso terciario clase A:

Nº de plantas	I	II	III	IV		
Altura max. en metros	5	10	15	20		

g) Aprovechamiento bajo cubierta: El reglado por la norma general.

h) Vuelos: Se permiten de acuerdo con las normas generales.

Por su parte, el nuevo contenido de la **FICHA RESUMEN DE LA UE-17**, es el siguiente:

A.- DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO:		UE-17 "Fábrica de Harinas"
B.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO: SUELO URBANO NO CONSOLIDADO		UA de SUNC (art. 45.3.B TRLOTAU)
C.- PLANO DE SITUACIÓN		Ver planos de MP 51
D.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL:		
D.1.- Objetivos de la ordenación:		
1. Traslado de la industria harinera existente.		
2. Puesta en el mercado de suelo urbano de uso terciario.		
3. Finalización de la vía de servicio de la calle Hermanos Becerril como obra externa para la necesaria conexión.		
4. Correcta conexión del ámbito con la calle Hermanos Becerril y con la plaza de Segundo Pastor mediante la inserción de una rotonda.		
D.2.- Superficie total del ámbito:		9.109,44m ² _{suelo}
D.3.- Superficie de sistemas generales adscritos⁽¹⁾:		0 m ² _{suelo}
D.4.- Superficie del ámbito (total – SG):		9.109,44m ² _{suelo}
D.5.- Uso mayoritario:		Terciario
D.6.- Edificabilidad del ámbito:		14.500,00m ² <small>construidos</small> Uso terciario
D.7.- Densidad poblacional:		--
D.8.- Aprovechamiento objetivo del ámbito:		1,59175u.a./m ² _{suelo}
D.9.- Área de Reparto y aprovechamiento tipo:		Área reparto = ámbito 1,59175u.a./m ² _{suelo}
D.10.- Porcentaje de cesión de aprovechamiento tipo:		10%
D.11.- Porcentaje de vivienda protegida:		--
D.12.- Observaciones y condiciones de desarrollo:		
-El aprovechamiento coincide con la edificabilidad por ser existir un único uso lucrativo.		
-Desarrollo mediante PAU de gestión directa o indirecta.		
-Se carga la actuación con la urbanización del resto del VG-14 y la construcción de una rotonda en la calle Hermanos Becerril, a la altura de la Plaza de Segundo Pastor, para la correcta conexión y ordenación del tráfico en la zona.		
-Se exigirá en el proyecto de edificación un estudio pormenorizado de las necesidades generadas por la actividad, para definir en el interior de la parcela las plazas de aparcamiento suplementarias que en su caso sean necesarias, con acceso público en los horarios de funcionamiento de la actividad.		

E.-DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA:		
E.1.-Reservas de suelo para sistemas locales:		
E.1.1. Zonas Verdes:		1.408,80m ² _{suelo}
E.1.2. Equipamientos:		0,00m ² _{suelo}
E.1.3. Aparcamientos públicos:		43 plazas (2 accesibles)
E.1.4. Red viaria:		0,00m ² _{suelo}
E.2.-Superficie suelo neto lucrativo:		7.700,64m ² terciario
E.3.-Usos pormenorizados y ordenanzas edificatorias de aplicación:	-Dotacional de zonas verdes (art. 3.3.7 NNUU) -Terciario (ordenanza 9)	
E.4.- Observaciones:		
-Coeficiente de edificabilidad sobre parcela neta final (solares): 1,8829m ² c/m ² s		
-Usos compatibles y prohibidos según ordenanza 9.		

HASH DEL CERTIFICADO: E98ECC414D66452AE35409ACD3F34A27BDBD26E
FECHA DE FIRMA: 04/06/2020

PUESTO DE TRABAJO:
Sello de Órgano

NOMBRE: Ayuntamiento de Cuenca

D. PLANOS

1. PLANOS DE INFORMACIÓN

- I.01. Situación.
- I.02. Ordenación vigente: Clasificación y calificación del suelo.
- I.03. Ordenación vigente: Régimen y gestión del suelo.
- I.04. Ordenación vigente: Alineaciones y rasantes.
- I.05. Estado actual: Topografía y afecciones sectoriales.
- I.06. Estado actual: Catastro.
- I.07. Estado actual: Fotografía aérea.
- I.08.01. Infraestructuras existentes: Electricidad, telefonía y gas.
- I.05.01. Infraestructuras existentes: Agua, saneamiento y alumbrado público.

2. PLANOS DE ORDENACIÓN

A. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

- OE. Delimitación, clasificación, usos mayoritarios, sistemas generales y áreas de reparto.

B. ORDENACIÓN DETALLADA

- OD.01. Calificación del suelo y Gestión.
- OD.02. Alineaciones y rasantes.
- OD.03.1. Esquema de la red de abastecimiento de agua.
- OD.03.2. Esquema de las redes de alcantarillado.
- OD.03.3. Esquema de las redes de telecomunicaciones y gas.
- OD.03.4. Esquema de las redes de electricidad y alumbrado público.
- OD.04. Comparativa con el planeamiento vigente.

Cuenca, Mayo de 2020.

Fdo: Rubén Amigo Álvaro
Arquitecto col. nº 5.673 del COACM.
Especialista en Derecho urbanístico, Planeamiento y Gestión por la UCLM.

E. ANEXO. CONVENIO URBANÍSTICO.

FECHA DE FIRMA:
04/06/2020
HASH DEL CERTIFICADO:
E98ECC414D66452AE35409ACD23F34A27BDBD26E

PUESTO DE TRABAJO:
Sello de Órgano

NOMBRE:
Ayuntamiento de Cuenca





Excelentísimo Ayuntamiento de
Cuenca

CONVENIO URBANÍSTICO- EXPROPIATORIO

En Cuenca a de mayo de 2020

PREÁMBULO

El presente convenio se formaliza sobre la base de lo prescrito en los Art. 11 y 12 del Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha (en adelante "TRLOTAU"), con la finalidad de facilitara el mejor y más eficaz desarrollo de la actividad administrativa urbanística del Plan General de Ordenación Urbana de Cuenca (en siglas, PGOU) y en concreto de los terrenos que actualmente forman parte de la Unidad de Ejecución número 17 (en adelante "UE-17") del Suelo Urbano No Consolidado así como los del vial de sistema general "VG-14", regulando los compromisos recíprocos que contraen las partes que lo suscriben, actuando cada una de ellas en la respectiva condición legal que se hace constar a continuación:

COMPARECEN E INTERVIENEN

DE UNA PARTE: **D. Darío Dolz Fernández**, Alcalde-Presidente del Excmo. Ayuntamiento de Cuenca.

Y DE OTRA: **D. Félix Honrubia Saiz**, mayor de edad, industrial, vecino de Cuenca, con domicilio en calle Hermanos Becerril, 25 y provisto con D.N.I. número 4.533.032-K, en representación de la mercantil Panificadora Conquense Agrícola, S.A., domiciliada en Cuenca, calle Hermanos Becerril, 25 y C.I.F. A-16000200.

HASH DEL CERTIFICADO:
E98ECC414D66452AE35409ACD23F34A27BDBD26E

PUESTO DE TRABAJO:
Sello de Órgano

NOMBRE:
Ayuntamiento de Cuenca





Excelentísimo Ayuntamiento de
Cuenca

Ambas partes, reconociéndose capacidad legal bastante para llevar a efecto este otorgamiento:

MANIFIESTAN EN RELACIÓN A LOS FINES URBANÍSTICOS DEL CONVENIO:

I.- Que la mercantil **Panificadora Conquense Agrícola, S.A.** es propietaria en pleno dominio de las dos fincas que actualmente conforman la totalidad de la superficie comprendida en la UE-17 del PGOU, clasificadas como suelo urbano no consolidado en el vigente PGOU de Cuenca, aprobado definitivamente por Orden de la Consejería de Obras Públicas de Castilla-La Mancha de 20 de diciembre de 1995, publicada en el DOCM nº 62, de 22 de diciembre de 1995, con corrección de deficiencias conforme a acuerdos de sesiones plenarias del Ayuntamiento de Cuenca de 22 de febrero de 1996. Dentro de las dos señaladas parcelas de la mercantil Panificadora Conquense Agrícola, S.A., se encuentra igualmente incluida la parte del vial de sistema general VG-14 denominado "Ampliación Carretera de Valencia (vía de servicio)" que aún resta por ejecutar y poner en servicio (vía de servicio de la calle Hermanos Becerril, a la altura del número 25).

II.- Que el vigente Plan General de Ordenación Urbana de Cuenca (PGOU) establece la regulación urbanística para el desarrollo de la actuación denominada UE -17 "Fábrica de Harinas", de acuerdo a la siguiente ficha urbanística:

HASH DEL CERTIFICADO:
E98ECC414D66452AE35409ACD23F34A27BDBD26E
FECHA DE FIRMA:
04/06/2020

PUESTO DE TRABAJO:
Sello de Órgano

NOMBRE:
Ayuntamiento de Cuenca



Excelentísimo Ayuntamiento de
Cuenca

REVISIÓN PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA	
FICHA DE U.E.	
DENOMINACIÓN: FÁBRICA DE HARINAS	U.E.: 17
<p>SUPERFICIE TOTAL: 8.722 m²</p> <p>CESIONES MÍNIMAS:</p> <p>Red Viaria: ---</p> <p>Espacios Libres: 480 m²</p> <p>Equipamientos: 4.330 m²</p> <p>TOTAL CESIONES: 4.810 m²</p>	
SUPERFICIE LUCRATIVA: 13.083 m ²	
OBJETIVOS: Finalización del tratamiento urbano en la carretera de Valencia completando los equipamientos locales existentes.	
<p>PLANEAMIENTO: Estudio de Detalle</p> <p>SISTEMA ACTUACIÓN: Compensación</p> <p>INICIATIVA: Privada</p> <p>PROGRAMACIÓN: No programado</p>	
<p>OBSERVACIONES:</p> <p>Altura máxima VI plantas</p> <p>Superficie de ocupación 3.912 m²</p> <p>Ordenanza 4 grado 1, edificación en bloque abierto</p>	

FECHA DE FIRMA: 04/06/2020
HASH DEL CERTIFICADO: E98ECC414D66452AE35409ACD23F34A27BDBD26E

PUESTO DE TRABAJO:
Sello de Órgano

NOMBRE:
Ayuntamiento de Cuenca



Excelentísimo Ayuntamiento de
Cuenca

La Unidad de Ejecución UE-17 se integra, junto con las Unidades de Ejecución números 18, 21 y 32, dentro del área de reparto denominada ARU-T. Éste área de reparto coincide con las unidades de actuación de la norma zonal número 4, y tiene atribuido un aprovechamiento tipo de 1,500000 Uas/m²s y un coeficiente de homogeneización de 1.

El uso global de la UE-17 es el residencial, contemplándose una edificabilidad máxima lucrativa de 13.083m²c a materializar en seis plantas de altura máxima.

III.- Que a pesar de los casi 25 años de vigencia del PGOU, la UE-17 no ha llegado a desarrollarse, sin duda por la presencia en los terrenos de la misma, de una fábrica de harinas que en la actualidad cuenta con 35 trabajadores, y que aborda también el suelo delimitado como vial de sistema general VG-14, vial éste que el PGOU contempla a obtener por expropiación y a ejecutar directamente por el Ayuntamiento y a su cargo, según se observa en la ficha del mismo, que se incluye seguidamente, debiendo por tanto el Ayuntamiento encargarse, según el vigente PGOU, del proyecto de urbanización del vial y de la ejecución de sus obras de urbanización.

FECHA DE FIRMA: 04/06/2020
HASH DEL CERTIFICADO: E98ECC414D66452AE35409ACD23F34A27BDBD26E

PUESTO DE TRABAJO:
Sello de Órgano

NOMBRE:
Ayuntamiento de Cuenca



Excelentísimo Ayuntamiento de
Cuenca

ACCIONES EN EL SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES		
DATOS DE IDENTIFICACIÓN		
CÓDIGO EN PLANO VG-14	HOJA PLANO 0-6₅	
DENOMINACIÓN DE LA ACCIÓN Ampliación carretera de Valencia (vía de servicio)		
PREVISIONES DE PLANEAMIENTO		
CLASE SUELO S.U.	CUATRIENIO	SUPERFICIE m ² 2.209
INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO -		
TIPO DE ACCIÓN Proyecto de Obra		
INICIATIVA PLANEAMIENTO -	INICIATIVA PROYECTO Pública	
SISTEMA DE ACTUACIÓN Expropiación y Ejecución directa		
ORGANISMO RESPONSABLE		
GESTIÓN SUELO Aprovechamiento tipo		
EJECUCIÓN OBRA Ayuntamiento		
COSTES (millones de pesetas)		
COSTE PLANEAMIENTO -	COSTE PROYECTO -	
COSTE SUELO -	COSTE EJECUCIÓN -	
COSTE TOTAL -		

FECHA DE FIRMA: 04/06/2020
HASH DEL CERTIFICADO: E98ECC414D66452AE35409ACD23F34A27BDBD26E

PUESTO DE TRABAJO:
Sello de Órgano

NOMBRE:
Ayuntamiento de Cuenca





Excelentísimo Ayuntamiento de
Cuenca

IV.- Que existe un interés firme manifestado mediante contrato de arrendamiento futuro suscrito entre Panificadora Conquense Agrícola, S.A. y un operador de reconocido prestigio, para la implantación de una actividad comercial en los terrenos de la UE-17, resultando que para ello es imprescindible modificar el uso global de la UE-17, pasándolo de residencial a terciario, lo cual debe materializarse mediante la redacción de la oportuna modificación puntual del PGOU vigente. Resulta igualmente necesario trasladar la fábrica de harinas a otra ubicación.

V.- Que Panificadora Conquense Agrícola, S.A. es propietaria de la parcela con referencia catastral 4440004WK7343G0001DJ, ubicada en el polígono industrial Los Palancares, habiendo solicitado consulta de viabilidad urbanística al Ayuntamiento sobre la posibilidad de construir en la señalada parcela una nueva fábrica, en sustitución de la actualmente existente, habiendo informado el Ayuntamiento favorablemente con condicionantes a dicha consulta, resultando por tanto viable la construcción.

VI.- Que para hacer frente a la inversión necesaria para la construcción de la nueva fábrica, cifrada en 18.963.403,54 € (6.420.865,74 € obra civil + 12.263.123,80 € de maquinaria y equipos + 279.414€ de ingeniería, seguridad y salud y control de calidad), Panificadora Conquense Agrícola, S.A. ha solicitado una subvención del 25% de esta inversión al programa de ayudas a inversiones en transformación, comercialización o desarrollo de productos agrícolas y al fomento de la calidad agroalimentaria (FOCAL) en el marco del programa de desarrollo rural de Castilla La Mancha 2014-2020, no habiéndose resuelto aún la solicitud, estando condicionado el pago de tal subvención a un plazo para la finalización de la nueva fábrica, de 20 meses a partir de la resolución, prorrogables dos meses siempre y cuando en el momento de solicitud de la prórroga esté al menos el 50% de la inversión ejecutada. El plazo de ejecución de las obras de construcción de la nueva fábrica estimado por el proyectista es de 18 meses.

VII.- Que para evitar interrumpir la producción de la fábrica, se pretende dismantelar la actual planta sólo cuando esté en funcionamiento la nueva.

FECHA DE FIRMA:
04/06/2020
HASH DEL CERTIFICADO:
E98ECC414D66452AE35409ACD23F34A27BDBD26E

PUESTO DE TRABAJO:
Sello de Órgano

NOMBRE:
Ayuntamiento de Cuenca



Excelentísimo Ayuntamiento de
Cuenca

VIII.- Que el Ayuntamiento es consciente de que la presencia de la actual fábrica en medio de la ciudad genera molestias por ruido y polvo al vecindario del entorno, e importantes problemas de seguridad vial por la entrada y salida diaria de en torno a 20 camiones, y que, además, interrumpe la vía de servicio de la calle Hermanos Becerril, arteria principal de entrada a la ciudad desde Valencia.

IX.- Que el Excmo. Ayuntamiento de Cuenca considera de relevante interés para la ciudad trasladar la fábrica a otra ubicación para acabar con los problemas de seguridad vial que su presencia ocasiona, para extraer una industria fabril del interior de un tejido urbano residencial y para posibilitar la continuidad de la vía de servicio de la calle Hermanos Becerril, entendiendo que tal posibilidad, dadas las circunstancias manifestadas, requiere de la tramitación de una modificación puntual del PGOU para cambiar el uso de la UE-17, pasándolo a terciario (para la posterior tramitación y ejecución del PAU de la UE-17), así como de la expropiación de la parte del VG-14 aún no obtenida ni ejecutada.

X.- Que el Ayuntamiento considera de relevante interés para la ciudad, la introducción de una rotonda en la calle Hermanos Becerril, a la altura de la Plaza de Segundo Pastor, con el objeto de aumentar la fluidez y mejorar significativamente la movilidad rodada en la zona.

XI.- Que la legislación urbanística castellano manchega regula en sus artículos 11, 12 y 13 la formulación y tramitación de los Convenios Urbanísticos suscribibles entre los Ayuntamientos y particulares propietarios de terrenos para colaborar en el mejor y más eficaz desarrollo de la actividad administrativa urbanística, siendo objeto del presente convenio impulsar las actuaciones que deben llevar a cabo las partes para la materialización de la actuación, obligándose sólo en lo referente a la iniciativa y tramitación de los pertinentes procedimientos de innovación del planeamiento, tramitación de Programa de Actuación Urbanizadora y otorgamiento de licencias, pero en ningún caso son vinculantes de la resolución que deba recaer en ninguno de los tres referidos procedimientos de aprobación.

XII.- Que Panificadora Conquense Agrícola, S.A, como titular de los terrenos objeto de la actuación, se muestra interesada y dispuesta a colaborar con el Excmo. Ayuntamiento en aras de facilitar

HASH DEL CERTIFICADO:
E98ECC414D66452AE35409ACD23F34A27BDBD26E
FECHA DE FIRMA:
04/06/2020

PUESTO DE TRABAJO:
Sello de Órgano

NOMBRE:
Ayuntamiento de Cuenca



Excelentísimo Ayuntamiento de
Cuenca

el desarrollo de tan importante actuación para la ciudad, sobre la base de las determinaciones jurídico-normativas establecidas en el PGOU vigente y en el TRLOTAU.

Y, para ello acuerda suscribir el presente **CONVENIO URBANÍSTICO** sobre la base de las siguientes:

ESTIPULACIONES:

PRIMERA.- Teniendo en cuenta el interés general que comporta trasladar la fábrica a otra ubicación para acabar con los problemas de seguridad vial que su presencia ocasiona, para extraer una industria fabril del interior de un tejido urbano residencial y para dar continuidad a la vía de servicio de la calle Hermanos Becerril, y a sabiendas de que tal posibilidad requiere de la modificación del uso de la UE-17, pasándolo a terciario, el Ayuntamiento se compromete a impulsar al efecto la tramitación de la modificación puntual nº 51 del PGOU, asumiendo Panificadora Conquense Agrícola, S.A. los costes de redacción de la misma, redacción ésta que se realizará de manera coordinada y consensuada con los servicios técnicos y jurídicos de la Gerencia Municipal de Urbanismo de Cuenca.

En dicha modificación puntual se establecerá como uso global el terciario, con una edificabilidad máxima del 14.500m²c, y se establecerá la ordenación detallada, manifestando el Ayuntamiento que todas las dotaciones de sistema local legalmente exigibles (15% de la superficie total de la UE-17, dada la inexistencia en la misma de sistemas generales) deben destinarse a zonas verdes (posibilidad derivada de lo dispuesto en el artículo 20.4 del Decreto 248/2004 de 14 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento, en adelante "RP"), dada la existencia en la zona próxima de parcelas de equipamiento que están sin ocupar desde hace lustros.

El Ayuntamiento, una vez finalizada la redacción coordinada de la modificación puntual y presentada esta, para proceder a su exposición pública y concertación interadministrativa, se compromete a proceder al envío de anuncio al DOCLM y a uno de los periódicos de mayor difusión del municipio, así como a la petición de informes sectoriales, a la mayor brevedad posible. También se compromete a, una vez subsanado el proyecto de modificación en lo que, en su caso, proceda como consecuencia de los informes emitidos y las

HASH DEL CERTIFICADO:
E98ECC414D86452AE35409ACD23F34A27BDBD28E
FECHA DE FIRMA:
04/06/2020

PUESTO DE TRABAJO:
Sello de Órgano

NOMBRE:
Ayuntamiento de Cuenca



Excelentísimo Ayuntamiento de
Cuenca

alegaciones en su caso presentadas durante la exposición pública, proceder a la aprobación inicial de la modificación puntual por el Ayuntamiento Pleno y a su envío a la Consejería de Fomento interesando su aprobación definitiva, con total diligencia, procurando acortar los plazos en todo lo posible.

SEGUNDA.- Que a pesar de que, según lo dispuesto en el PGOU, la urbanización del vial VG-14 correría a cargo del Ayuntamiento, Panificadora Conquense, S.A, se compromete a asumir a su cargo, la redacción del proyecto de urbanización (que se incluirá dentro del proyecto de urbanización de la UE-17) y la ejecución de las obras de urbanización de la parte del vial VG-14 que aún no está ejecutada (que se integrarán igualmente dentro de las obras de urbanización de la UE-17, como obras externas al ámbito para su correcta conexión).

Igualmente, Panificadora Conquense, S.A, se compromete a asumir a su cargo, la redacción del proyecto de urbanización de la nueva rotonda (que se incluirá dentro del proyecto de urbanización de la UE-17) y la ejecución de las obras de urbanización de la misma (que se integrarán igualmente dentro de las obras de urbanización de la UE-17, como obras externas al ámbito para su correcta conexión).

TERCERA.- Panificadora Conquense Agrícola, S.A, como titular de los terrenos objeto de la actuación, se compromete a la presentación de la propuesta de Bases del Programa de Actuación Urbanizadora (PAU) de la UE-17 y de su alternativa técnica con asunción de la ordenación detallada establecida por la modificación puntual, e incluyendo en la alternativa técnica el proyecto de urbanización y el proyecto de reparcelación, en el plazo de DOS MESES desde la aprobación definitiva de la modificación puntual.

Por su parte, el Ayuntamiento se compromete a proceder a la tramitación de las referidas Bases, y del PAU, con la mayor diligencia y celeridad posibles.

De resultar adjudicataria del referido PAU, Panificadora Conquense Agrícola, S.A. se compromete al inicio de las obras de urbanización de la UE-17 en el plazo máximo de DOS MESES desde la firma del convenio del referido PAU, siempre y cuando haya podido finalizar las obras de la nueva fábrica y efectuar el traslado de la actividad a ella.

Terminadas que sean las obras, Panificadora Conquense Agrícola, S.A, de resultar adjudicataria de las mismas, solicitará la

FECHA DE FIRMA: 04/06/2020
HASH DEL CERTIFICADO: E98ECC414D86452AE35409ACD23F34A27BDBD28E

PUESTO DE TRABAJO:
Sello de Órgano

NOMBRE:
Ayuntamiento de Cuenca



Excelentísimo Ayuntamiento de
Cuenca

recepción de las mismas al Ayuntamiento con carácter inmediato, acompañando la solicitud del certificado final de obra y del acta de recepción, como contratista de las obras. Por su parte, el Ayuntamiento se compromete a realizar la visita de comprobación y emitir los necesarios informe técnicos a la mayor brevedad posible.

Un vez subsanadas las deficiencias que en su caso el Ayuntamiento hubiera apreciado y habiendo comunicado Panificadora Conquense Agrícola, S.A. tal circunstancia al Ayuntamiento, éste se compromete a realizar la nueva visita de comprobación y emitir los nuevos informe técnicos en el menor plazo posible.

Cuando los informes sean favorables, se procederá a suscribir el acta de recepción definitiva de la obra en el plazo máximo de 10 DÍAS NATURALES desde la emisión de los informes favorables.

CUARTA.- Dado que para llevar a cabo las obras de urbanización de la UE-17, se ha de proceder, en primer lugar a la demolición de la actual fábrica y puesto que, según se ha expuesto en las manifestaciones, para ello previamente debe estar construida la nueva fábrica, cuyo plazo de ejecución previsto es de 18 meses, Panificadora Conquense Agrícola, S.A, se compromete a iniciar las obras de edificación de la nueva fábrica en los DOS MESES siguientes a la aprobación definitiva de la modificación puntual, para lo cual el Ayuntamiento se compromete a informar y tramitar la licencia a la mayor brevedad posible, sin, por supuesto, prejuzgar el carácter de los informes, permitiendo con ello que Panificadora Conquense Agrícola, S.A, pueda cumplir el referido plazo de inicio de las obras por contar con la preceptiva licencia para ello, siempre y cuando el proyecto se adecúe a la normativa de aplicación.

QUINTA.- El Excmo. Ayuntamiento de Cuenca se obliga a tramitar el presente Convenio en virtud de lo establecido en los artículos 11 y 12 del TRLOTAU.

SEXTA.- Las partes firmantes del presente convenio se comprometen adoptar las medidas que sean necesarias para la consecución estricta de sus estipulaciones con los límites que les impongan sus respectivos ámbitos competenciales y el marco legal.

FECHA DE FIRMA: 04/06/2020
HASH DEL CERTIFICADO: E98ECC414D66452AE35409ACD23F34A27BDBD26E

PUESTO DE TRABAJO:
Sello de Órgano

NOMBRE:
Ayuntamiento de Cuenca



Excelentísimo Ayuntamiento de
Cuenca

Por otro lado, ambas partes, reconociéndose capacidad legal bastante para llevar a efecto este otorgamiento:

MANIFIESTAN:

I.- Que la fábrica de harinas aborda el suelo delimitado por el PGOU como vial de sistema general VG-14, vial éste que el PGOU contempla a obtener por expropiación debiendo por tanto el Ayuntamiento hacerse cargo del pago del correspondiente justiprecio expropiatorio. En consecuencia, el Ayuntamiento reconoce a Panificadora Conquense Agrícola, S.A, como propietaria del suelo del VG-14 aún no obtenido (1.607,44m²s), el derecho a ser expropiado.

II.- Que el Ayuntamiento reconoce que, según disponen los artículos 127 y 149 del TRLOTAU, y dado que han transcurrido mucho más de cuatro años desde la aprobación del PGOU, basta con que el propietario efectúe requerimiento de expropiación para que, de no atenderse tal requerimiento en el plazo de un año, el procedimiento de expropiación de los terrenos propiedad de la Panificadora Conquense Agrícola, S.A. destinados al VG-14, se entendiera incoado por ministerio de la Ley.

III.- Que el Ayuntamiento reconoce que, según el art. 8.4 de las NNUU del PGOU, la edificabilidad media atribuible a los suelos destinados a sistemas generales es de 2,295329. El PGOU incluye el VG-14 en una ZOU residencial, por lo que el aprovechamiento atribuible a los 1.607,44m²s del VG-14 a obtener, sería de 3.689,60m²c de uso residencial (1.607,44m²s x 2,295329).

IV.- Que el valor de repercusión de uso residencial en la zona, establecido por la valoración practicada por los servicios técnicos de la Gerencia Municipal de Urbanismo, en base a lo dispuesto en el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (en adelante "TRLSRU") y en el Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo (en adelante "RVLSRU"), es de 500,192€/m²c.

V.- Que, por tanto, y en virtud de lo dispuesto en el artículo 37 del TRLSRU, el coste de expropiación del suelo alcanzaría 1.845.508,36 € (3.689,60m²c x 500,192€/m²c), incrementados con

FECHA DE FIRMA: 04/06/2020
HASH DEL CERTIFICADO: E98ECC414D56452AE35409ACD23F34A27BDBD26E

PUESTO DE TRABAJO:
Sello de Órgano

NOMBRE:
Ayuntamiento de Cuenca



Excelentísimo Ayuntamiento de
Cuenca

el 5% del premio de afección según se dispone en la LEF, alcanzando por tanto un valor final de 1.937.783,78 €

VI.- Que el artículo 43 del TRLSRU y el 147.2 del TRLOTAU, contemplan la posibilidad de satisfacer en especie el justiprecio de los bienes y derechos expropiados, mediante permuta. No obstante lo anterior, cuando se trate del medio urbano y el bien a entregar como pago no se localice en el ámbito, para poder pagar en especie se requerirá el acuerdo del expropiado.

VII.- Que para poner en servicio el ámbito de la UE-17, es necesario que el VG-14 esté obtenido por el Ayuntamiento y totalmente urbanizado.

VIII.- Que el Ayuntamiento de Cuenca es propietario de la finca de 1.488,25m²s, con referencia catastral 3352009WK7335A0001YH, que pertenece al patrimonio municipal de suelo, correspondiente con la parcela VP-1 del proyecto de reparcelación de la U.E. Nº 19 "MATADERO VIEJO", que tiene asignada por el planeamiento una edificabilidad de 3.796m²c de vivienda protegida. Que, considerando que el 85% de la referida edificabilidad se destine a VPT y el 15% restante a VPO de régimen general, el valor de la referida parcela, según tasación practicada por los servicios técnicos municipales, es de 1.340.467,24 € (IVA excluido).

En febrero de 2018 el Ayuntamiento convocó concurso para la enajenación de dicha finca, quedando el procedimiento desierto.

IX.- El artículo 79.3.e) del TRLOTAU da cobertura a la obtención de sistemas generales no adscritos ni incluidos para su obtención en sectores ni unidades de actuación, mediante permuta con parcelas del patrimonio público de suelo.

X.- Que, por otra parte, el Ayuntamiento es titular de la finca donde se ha de materializar el porcentaje del aprovechamiento urbanístico correspondiente a la participación pública en las plusvalías generadas con el desarrollo de la UE-17, cifrada en un 10% del total aprovechamiento lucrativo de la UE-17, en aplicación de lo dispuesto en el art. 69.1.2.c) del TRLOTAU.

FECHA DE FIRMA: 04/06/2020
HASH DEL CERTIFICADO: E98ECC414D66452AE35409ACD23F34A27BDBD26E

PUESTO DE TRABAJO:
Sello de Órgano

NOMBRE:
Ayuntamiento de Cuenca



Excelentísimo Ayuntamiento de
Cuenca

Por tanto, dado que la edificabilidad máxima que se otorgará al ámbito de la UE-17 será de 14.500m²c, todos ellos del mismo uso y tipología (terciario exento), el aprovechamiento urbanístico correspondiente al Ayuntamiento por la participación pública en las plusvalías, sería de 1.450m²c.

Que según valoración practicada por los servicios técnicos municipales, el valor de este aprovechamiento asciende a 592.357,33€ (valor unitario de 408,522€/m²c).

XI.- Que en consecuencia, el valor de las dos referidas fincas, asciende a 1.932.824,57 € (1.340.467,24 € + 592.357,33 €).

Y, que en base a lo anteriormente manifestado suscriben el presente **CONVENIO EXPROPIATORIO** sobre la base de las siguientes:

ESTIPULACIONES:

PRIMERA.- Panificadora Conquense S.A, admite el pago en especie del justiprecio expropiatorio que le corresponde por la expropiación de la parte de la finca de su propiedad sita en calle Hermanos Becerril nº 25, que está calificada por el PGOU como VG-14, y cuya superficie es de 1.607,44m²s, correspondiéndole un aprovechamiento urbanístico de 3.689,60m²c, valorados en 1.937.783,78 €.

SEGUNDA.- Las partes acuerdan la entrega a Panificadora Conquense S.A de la parcela municipal descrita en la manifestación VIII (que debe mantener su destino en el 85% de la edificabilidad materilizable a VPT y en el 15% a VPO de régimen general) y de la descrita en la manifestación X anteriores, cuyo valor conjunto es de 1.932.824,57€, como pago en especie del suelo a expropiar, poniendo así fin al procedimiento expropiatorio, renunciando Panificadora Conquense S.A, a la diferencia de valor entre las parcelas que se le entregan y la expropiada (4.959,21€).

TERCERA.- El pago en especie que supone la mencionada entrega, se producirá, como tarde, en el momento de la recepción de las obras de urbanización de la UE-17 por parte del Ayuntamiento (en cuyo seno se urbanizará también el referido VG-14), levantando acta

HASH DEL CERTIFICADO:
E98ECC414D66452AE35409ACD23F34A27BDBD26E
FECHA DE FIRMA:
04/06/2020

PUESTO DE TRABAJO:
Sello de Órgano

NOMBRE:
Ayuntamiento de Cuenca



Excelentísimo Ayuntamiento de
Cuenca

de ocupación y pago del justiprecio, de la que se expedirá certificación con los requisitos exigidos por la normativa hipotecaria a fin de que pueda inscribirse en el registro de la propiedad las transmisiones operadas, en virtud de las cuales las referidas parcelas municipales pasarán a manos de Panificadora Conquense, S.A. y el suelo objeto de expropiación a manos del Ayuntamiento.

Y en prueba de conformidad, los otorgantes firman el presente Convenio, por duplicado ejemplar, ante la Secretaria General de este Ayuntamiento, en el lugar y fecha indicados en el encabezamiento.

Por el Excmo. Ayuntamiento de Cuenca

Fdo. Darío Dolz Fernández

Por la Panificadora Conquense Agrícola, S.A.

Fdo. Félix Honrubia Saiz

FECHA DE FIRMA: 04/06/2020
HASH DEL CERTIFICADO: E98ECC414D86452AE35409ACD23F34A27BDBD26E

PUESTO DE TRABAJO:
Sello de Órgano

NOMBRE:
Ayuntamiento de Cuenca