

MEMORIA DE PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA

UNIDAD DE EJECUCIÓN SAU 3-2

ÍNDICE

1.- ANTECEDENTES

2.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA

2.1. DETERMINACIONES LEGALES

2.2. DETERMINACIONES DE PLANEAMIENTO

3.- OBJETO Y CONTENIDO DEL PROGRAMA

4.- DETERMINACIONES DEL PROGRAMA

4.1. AMBITO

4.2. ORDENACIÓN DETALLADA

4.3. OBRAS Y COSTES

4.4. PLAZOS

4.5. EL URBANIZADOR

4.5.1. FORMA DE GESTIÓN

4.5.2. RESPONSABILIDAD DEL URBANIZADOR

4.5.3. COMPROMISOS

4.5.4. RELACIONES ENTRE EL URBANIZADOR, LA ADMINISTRACIÓN Y LOS PROPIETARIOS

5. TRAMITACIÓN.

ANEXO I: RELACIÓN DE PROPIETARIOS CATASTRALES

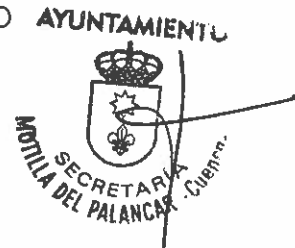
ANEXO II: FICHA DE CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS

DILIGENCIA:

Para hacer constar que el presente documento, ha sido aprobado definitivamente por **EL PLENO** de este Ayuntamiento, en fecha **31** de **MARZO** de 2006

En Motilla del Palancar, a **23** de **NOVIEMBRE** de 2009

EL/LA SECRETARIO/A,



1. ANTECEDENTES

El municipio de Motilla del Palancar dispone de un instrumento urbanístico de Normas Subsidiarias.

Posteriormente se realiza una modificación de la ordenación mediante un Plan Parcial, el cual se aprueba definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo.

La Unidad de Ejecución 2 del Plan Parcial de Suelo Apto para urbanizar SAU 3, se establece en las Normas Subsidiarias de Motilla del Palancar, y se encuentra situada en la zona de Cañadilla de la Virgen, en la parte Noreste del casco urbano, colindante con la carretera hacia Campillo de Altobuey.

La ordenación urbanística de la mencionada Unidad de Ejecución se encuentra recogida en el Plan Parcial aprobado por la Comisión Provincial de Urbanismo.

La citada Unidad de Ejecución se encuentra pendiente de ejecución, por lo que, para el desarrollo urbanístico de la misma, se ha procedido a la formulación de la presente Alternativa Técnica de Programa de Actuación Urbanizadora, que se compone de Anteproyecto de Urbanización y Memoria de Programa.

2. INFORMACIÓN URBANÍSTICA

2.1. DETERMINACIONES LEGALES

En el ámbito de la Comunidad Autónoma de Castilla La Mancha resultan de aplicación las disposiciones urbanísticas contenidas en las siguientes normas:

- Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones
- Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio (en sus preceptos vigentes)
- Normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística, aprobadas por Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio
- Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (en adelante, LOTAU)
- Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril
- Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio
- Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto
- Reglamento de Disciplina Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto 2187/1978, de 23 de junio
- Reglamento de Reparcelaciones del suelo afectado por Planes de Ordenación Urbana, aprobado por Decreto 1006/1996, de 7 de abril

2.2. DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO

La ordenación urbanística de los terrenos incluidos en el ámbito de la presente actuación se contiene en el planeamiento vigente, que para el área que nos ocupa,

está constituido por las Normas Subsidiarias de Motilla del Palancar y del Plan Parcial redactado para el sector SAU 3.

Las Normas Subsidiarias clasifican el área como Suelo Apto para Urbanizar Residencial, resultando de aplicación las determinaciones recogidas en el Plan Parcial y que se adjuntan como documento anexo al presente documento.

3. OBJETO Y CONTENIDO DEL PROGRAMA

3.1. OBJETO

El Programa de Actuación Urbanizadora de la Unidad de Ejecución nº 2 del sector SAU 3, conforme a lo establecido en el art. 110. de la L.O.T.A.U., tiene los siguientes objetivos:

A) Conectar e integrar adecuadamente la urbanización a que se refieran con las redes de infraestructuras, comunicaciones y servicios públicos existentes.

B) Suplementar las infraestructuras y dotaciones públicas en lo necesario para no disminuir sus niveles de calidad o capacidad de servicio existentes o deseables.

C) Urbanizar completamente la unidad o unidades de actuación que constituyan su objeto y realizar las obras públicas complementarias que se precisen para cumplir lo dispuesto en las letras anteriores, haciendo todo ello con sujeción a plazos pormenorizados.

D) Obtener gratuitamente a favor de la Administración las infraestructuras y los suelos dotacionales públicos del ámbito de actuación.

E) Obtener gratuitamente a favor de la Administración actuante, en su caso, el aprovechamiento que exceda del susceptible de apropiación por los propietarios de los terrenos, con destino al patrimonio público de suelo.

El coste de las inversiones necesarias para cumplir estos objetivos se repercute en los propietarios de los terrenos para el cumplimiento del régimen urbanístico de la propiedad.

Asimismo, el presente Programa de Actuación Urbanizadora:

* Describe las obras de urbanización a realizar con un grado de detalle de anteproyecto, sin perjuicio de la ulterior presentación del proyecto de urbanización.

* Prevé el inicio de su ejecución material dentro de su primer año de vigencia y la conclusión de la urbanización antes de los cinco años desde su inicio, en los términos que se especificará en la correspondiente proposición jurídico-económica

* Determina el calendario de su desarrollo en sus distintas fases, trabajos y gestiones que integran la actuación.

* Asegura, en el momento procedimental oportuno, el cumplimiento de sus previsiones, mediante garantía, financiera o real, prestada y mantenida por el adjudicatario seleccionado como urbanizador, por el importe mínimo que reglamentariamente se determine, que nunca podrá ser inferior al siete por cien del coste previsto de las obras de urbanización.

Todo ello con la finalidad de proceder a la completa urbanización del ámbito de la presente Unidad de Ejecución, asegurando la mayor calidad y homogeneidad de las obras

3.2. CONTENIDO

Para el cumplimiento de los distintos objetivos enumerados en el apartado anterior, y de conformidad con lo establecido en la normativa urbanística de aplicación, y en concreto, con el art. 110 de la LOTAU, el presente Programa de Actuación Urbanizadora comprende los siguientes documentos, a presentar en los momentos procedimentales oportunos:

1. MEMORIA DEL PROGRAMA
2. ALTERNATIVA TÉCNICA.- Conformada por los siguientes documentos:
 - 2.1. ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN
3. PROPUESTA DE CONVENIO URBANÍSTICO
4. PROPOSICIÓN JURÍDICO-ECONÓMICA

4. DETERMINACIONES DEL PROGRAMA

4.1. AMBITO

El presente Programa de Actuación Urbanizadora tiene como ámbito territorial, de conformidad con lo previsto en el art. 110.2. de la LOTAU, la ejecución de una Unidad de Actuación, en concreto, la Unidad de Ejecución nº 2 del sector SAU-3, perteneciente al término municipal de Motilla del Palancar, y prevista en las Normas Subsidiarias de la población.

Asimismo, y en cumplimiento de lo preceptuado en el art. 110.2.a) de la LOTAU, el ámbito territorial de la presente actuación urbanizadora se extiende a cuantos terrenos son necesarios para conectar e integrar adecuadamente la urbanización de la citada Unidad de Actuación con las redes de infraestructuras, comunicaciones y servicios existentes, asegurando así una mayor calidad y homogeneidad de la urbanización.

Así, la actuación urbanizadora comprende todo el área establecida en la Unidad de Ejecución nº 2, ocupando una superficie de 40.588 m², así como los terrenos necesarios para la ejecución de las obras externas de conexión e integración, en los términos que se especifican en la documentación gráfica integrante de la Alternativa Técnica.

Dentro de la superficie total de la Unidad de Actuación SAU 3-2, la superficie de destino dotacional público es de 15.662 m², mientras que la superficie de destino lucrativo es de 24.926 m².

Los lindes de la actuación son los siguientes:

NORTE.-	Suelo No Urbanizable
SUR.-	Carretera CM 2202 a Campillo de Altobuey.
ESTE.-	Suelo Rústico
OESTE.-	Unidad de Ejecución nº 1 del SAU 3

4.2. ORDENACIÓN DETALLADA:

La ordenación detallada es la que se establece en el Plan Parcial aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo. Es esta ordenación la que ha servido de base para la redacción del Anteproyecto que se acompaña al presente Programa de Actuación Urbanizadora.

4.3. OBRAS Y COSTES

Las obras de urbanización a efectuar en ejecución del presente Programa son las que se detallan en el Anteproyecto de Urbanización, parte integrante de la Alternativa Técnica, que especifica, de conformidad con el art. 110.4.1.b) de la LOTAU los siguientes contenidos mínimos:

- 1) Definición y esquema de las obras de urbanización, describiendo los elementos significativos y relevantes que permiten determinar su coste total.
- 2) Memoria de calidades, relativa a las principales obras y elementos de urbanización a ejecutar
- 3) Definición de los recursos disponibles para los abastecimientos básicos, modo de obtención y financiación
- 4) Características básicas de la red de evacuación de aguas que se prevé diseñar, indicando el carácter separativo o no; su capacidad de drenaje, dimensionándola con el potencial aproximado de afluentes a soportar, tanto pluviales como residuales, ya tengan su origen en el ámbito del Programa o bien en posibles aportes exteriores; punto o puntos de vertido y calidad de éste, en relación con su depuración e impacto ambiental.
- 5) Capacidad portante de la red viaria y las directrices para la implantación de los demás servicios de urbanización.

Asimismo, de conformidad con el artículo 110.2 de la LOTAU resulta necesario para la adecuada programación y ejecución de la Unidad de Ejecución SAU 3-2, la realización de las obras externas necesarias que permitan conectar e integrar

adecuadamente la urbanización con las redes de infraestructuras, comunicaciones y servicios públicos existentes.

Los costes de las obras de urbanización aparecen desglosados en el Anteproyecto de Urbanización que se aporta, sin perjuicio de la determinación final de cargas urbanísticas a realizar con motivo de la presentación, en sobre cerrado, de la correspondiente proposición jurídico-económica, de acuerdo con lo establecido en los arts. 110.4.3 y 115 de la LOTAU.

La distribución de los costes de las obras de urbanización y las demás cantidades que integran las cargas urbanísticas se efectuará entre los propietarios afectados por la actuación, de conformidad con el art. 115 de la LOTAU, en los términos que se determinen ulteriormente en la Cuenta de Liquidación Provisional.

4.4. PLAZOS

En la proposición jurídico-económica así como en la propuesta de Convenio urbanístico a suscribir entre el Urbanizador, la Administración actuante (Ayuntamiento de Motilla del Palancar) y los propietarios afectados, que se presentará en el momento procedimental oportuno, se contiene una propuesta concreta de plazos de inicio y finalización de la actuación urbanizadora, siempre dentro de los límites previstos en el art. 110.3.b) de la LOTAU, que establece que se preverá el inicio de la ejecución material del Programa dentro de su primer año de vigencia y la conclusión de la urbanización antes de los cinco años desde su inicio

4.5. EL URBANIZADOR

4.5.1. FORMA DE GESTIÓN

En el ámbito de la Comunidad de Castilla La Mancha la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, norma de aplicación directa en materia de gestión urbanística, que establece que en las unidades de actuación la acción urbanizadora se puede realizar mediante gestión directa o indirecta, regulándose ésta última en los arts. 117 y siguientes, estableciéndose que el agente responsable de ejecutar la correspondiente actuación urbanizadora por

cuenta de la Administración actuante es el Urbanizador, que podrá ser o no propietario del suelo, y que es seleccionado en pública competencia.

La Unidad de Ejecución número 2 del sector SAU-3 se ha de ejecutar en los términos previstos en la LOTAU, por cuanto de conformidad con lo establecido en las Disposiciones Transitorias Segunda y Tercera de la LOTAU, se trata de un ámbito que no dispone de instrumento de gestión urbanística aprobado definitivamente, ni siquiera en tramitación.

Por tanto, se entiende que la forma de gestión adecuada por la que opta la Administración para la citada Unidad de actuación es la iniciativa privada, es decir, la gestión indirecta, la cual se instrumentaliza con la actual normativa urbanística vigente a través de la figura del Urbanizador y los Programas de Actuación Urbanizadora.

Así, aspira a obtener la condición de Urbanizador, en su calidad de proponente del presente Programa de Actuación Urbanizadora, la mercantil:

Agrupación de Interés Urbanístico “Cañadilla de la Virgen”

Carretera de la Roda, 6

16.200 . Motilla del Palancar – CUENCA

C.I.F. G-16224164

Teléfono 969 33 10 14

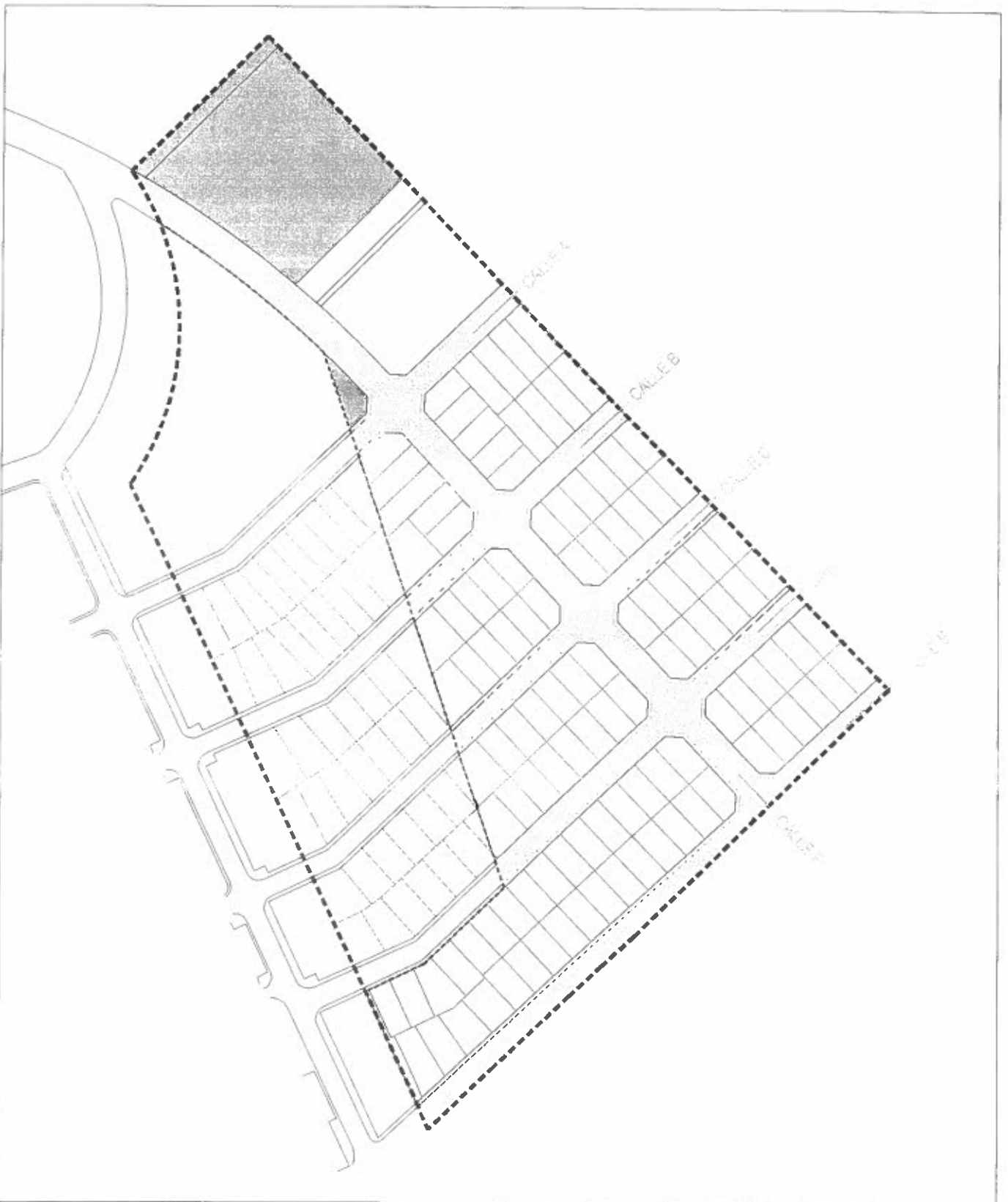
de la cual se aporta copia de su escritura de constitución y estatutos.

4.5.2. RESPONSABILIDAD DEL URBANIZADOR

El Urbanizador es el agente responsable de ejecutar la actuación urbanizadora por cuenta de la Administración actuante, con sujeción al Programa aprobado, al Convenio urbanístico suscrito y a la normativa urbanística de aplicación.

4.5.3. GARANTÍAS

Tal y como se especifica en la propuesta de Convenio Urbanístico entre Urbanizador, Administración y propietarios, el proponente del presente Programa de



ANTEPROYECTO

UNIDAD DE EJECUCIÓN SAU 3-2

MEMORIA DE PROGRAMA

PROMOTORES

Agrupación de Interés Urbanístico
SAU 3-2

ARQUITECTO

DANIEL RUIPÉREZ CORTIJO

Nº COL. 3.935

SITUACIÓN

Sector Urbanizable SAU 3-2
Motilla del Palancar (CUENCA)

FECHA:

12-12-2005

Actuación Urbanizadora. se compromete a garantizar la ejecución de la obra de urbanización que se programa mediante la presentación de aval en la cuantía que se expresará al presentar aquella, y que será igual o superior al 7% exigido por el art. 110.3d) de la LOTAU.

4.5.4. RELACIONES ENTRE URBANIZADOR, ADMINISTRACIÓN ACTUANTE Y PROPIETARIOS.

El presente Programa de Actuación Urbanizadora incluye una Proposición Jurídico-Económica que se presentará en el momento procedimental oportuno en la que se establecen las relaciones entre Urbanizador, Administración actuante y propietarios de suelo incluidos en la Unidad de Actuación, con el contenido y alcance establecido por los arts. 110.4, 118 y concordantes de la LOTAU.

5. TRAMITACIÓN

De conformidad con lo preceptuado por el art. 110.5.d). de la LOTAU se formula el presente Programa por la mercantil **Agrupación de Interés Urbanístico "Cañadilla de la Virgen"** y se opta, a efectos de su tramitación, por el procedimiento simplificado regulado en el art. 121 de la citada norma, protocolizándose notarialmente la Memoria de Programa de Actuación Urbanizadora SAU 3-2 y la Alternativa Técnica, conformada a su vez por el Anteproyecto de Urbanización. Igualmente se dará cumplimiento al trámite de información pública en la forma establecida en el apartado c) del punto 1. del citado artículo.

Así, la información pública del programa se realizará conjuntamente con la de la alternativa técnica (anteproyecto de urbanización) que incluye el Programa de Actuación Urbanizadora. Finalizado el plazo de veinte días a que se refiere el art. 121.1.c), procederá la presentación de proposiciones jurídico-económicas durante los diez días siguientes. De no concurrir ninguno de los supuestos de prórroga previstos en el citado precepto procederá la apertura de plicas conforme al artículo 121.2 de la LOTAU.

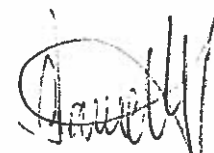
Conforme a lo establecido en el art. 47.8 en relación con lo dispuesto en el punto 7 de ese mismo precepto, el Ayuntamiento dispondrá la aprobación del Programa de Actuación Urbanizadora.

CUENCA, 12 DE DICIEMBRE DE 2005.

EL URBANIZADOR

Agrupación de Interés Urbanístico "Cañadilla de la Virgen"

EL ARQUITECTO



Daniel Ruipérez Cortijo

ANEXO I: RELACIÓN DE PROPIETARIOS CATASTRALES

RELACIÓN DE PROPIETARIOS CATASTRALES Y SUS REPRESENTANTES.

REF. CATASTRAL	TITULARIDAD	REPRESENTANTE.
4301123WJ9840S0001UW	D. Felipe Navarro Gabaldón	D. Ángel Navarro Ramos.
4301122WJ9840S0001ZW	D. Felipe Navarro Gabaldón.	D. Ángel Navarro Ramos.
4301121WJ9840S0001SW	D. Felipe Navarro Gabaldón.	D. Ángel Navarro Ramos.
4301120WJ9840S0001EW	D. Felipe Navarro Gabaldón.	D. Ángel Navarro Ramos.
16143A503051120000WJ	D ^a M ^a Encarnación Navarro López	D. Ángel Navarro Ramos.
4301147WJ9840S0001IW	Hnos. Muñoz Aparicio	D. Juan Pablo Muñoz Aparicio.
X16143A503051110000WI	Hnos. Muñoz Aparicio	D. Juan Pablo Muñoz Aparicio.
4301124WJ9840S0001HW	Hnos. Muñoz Aparicio	D. Juan Pablo Muñoz Aparicio.
X16143A503051100000WX	Hnos. Muñoz Aparicio	D. Juan Pablo Muñoz Aparicio.
4301148WJ9840S0001JW	Excmo. Ayuntamiento	Sr. Alcalde Presidente.
4301146WJ9840S0001XW (Parte de la finca)	Congelados Júcar S.A.	D. José García Madrigal. D. Luis Daniel García Madrigal.
4301146WJ9840S0001XW (Parte de la finca)	D. Pedro Gómez Martínez	D. Pedro Gómez Martínez.
4301125WJ9840S001WW	Hnos. Gallardo Sandoval	D. Lorenzo Gallardo Sandoval.
16143A503051090000WJ	Hnos. Gallardo Sandoval	D. Lorenzo Gallardo Sandoval.
4301140WJ9840S0001FW	D. José R. Beltrán Castillejo.	D. José R. Beltrán Castillejo.

RELACIÓN DE REPRESENTANTES DE TITULARES CATASTRALES Y DOMICILIOS.

TITULAR CATASTRAL: D. Felipe Navarro Gabaldón
D^a M^a Encarnación Navarro López

REPRESENTANTE: D. Ángel Navarro Ramos.

DOMICILIO: Carretera La Roda, 6. (16200.) Motilla del Palancar (Cuenca)

TITULAR CATASTRAL: D. Juan Pablo y D. Francisco José Muñoz Aparicio

REPRESENTANTE: D. Juan Pablo Muñoz Aparicio.

DOMICILIO: C/ Maestro Cabañas, 20. (16004.) Cuenca.

TITULAR CATASTRAL: Excmo. Ayuntamiento

REPRESENTANTE: Sr. Alcalde Presidente.

DOMICILIO: C/ San Gil Abad, 1. (16200.) Motilla del Palancar (Cuenca)

TITULAR CATASTRAL: Congelados Júcar S.A.

REPRESENTANTE: D. José y D. Luis Daniel García Madrigal.

DOMICILIO: C/ Carretera Madrid-Valencia, km 201. (16200.) Motilla del Palancar (Cuenca)

TITULAR CATASTRAL: D. Pedro Gómez Martínez.

REPRESENTANTE: D. Pedro Gómez Martínez.

DOMICILIO: C/ Hernán Cortés, 20, 2º C. (16200.) Motilla del Palancar (Cuenca)

TITULAR CATASTRAL: D. Lorenzo y D^a Carmen Gallardo Sandoval.

REPRESENTANTE: D. Lorenzo Gallardo Sandoval.

DOMICILIO: C/ Núñez de Balboa, 57, 4º Dcha. (28001.) Madrid.

TITULAR CATASTRAL: D. José Ramón Beltrán Castillejo.

REPRESENTANTE: D. José Ramón Beltrán Castillejo.

DOMICILIO: C/ Salamanca, 29. (16200.) Motilla del Palancar (Cuenca)

ANEXO II: FICHAS DE CARACTERÍSTICAS

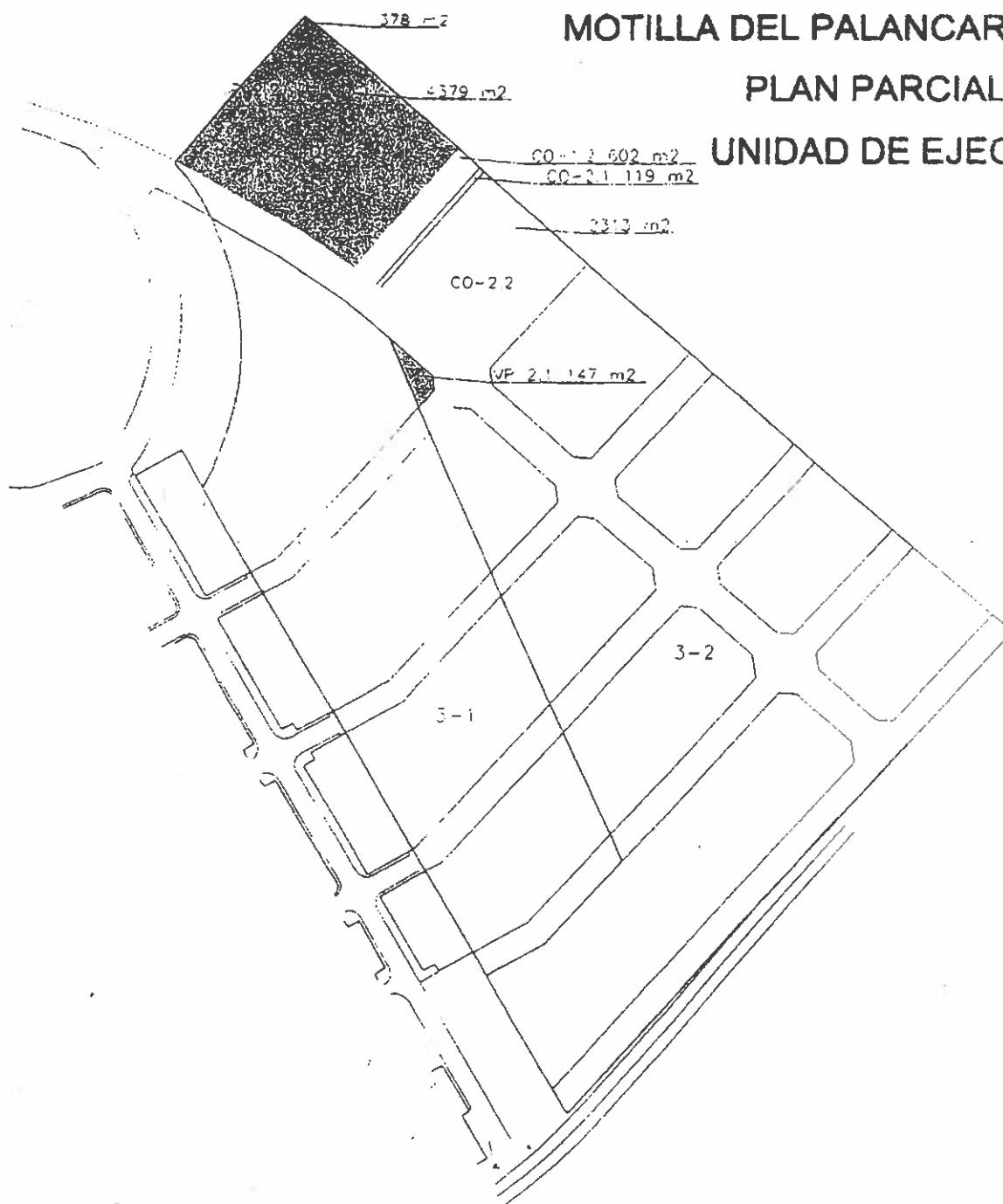
MOTILLA DEL PALANCAR - CUENCA

PLAN PARCIAL - S.A.U. 3

UNIDAD DE EJECUCION 3-2

20.07.00

E = 1:2500



ALTURAS De cornisa..... 7 m hasta alero
(2 plantas)

VOLUMEN Superficie parcela..... Mínima 120 m2
Volumen..... Sin determinar
Edificabilidad..... 0.8 m2/m2

SITUACION Retranqueos Sin determinar
Anchura del viario 10 y 12 m

OCUPACION GLOBAL Máxima 60%
Profundidad máx. de edificación 20 m

USOS

Almacenes: tipos A,B y C
Asistencial Benéfico: tipos A1 y A2
Comercial: tipo A, B, C y D
Deportivo: todos los tipos
Docente: todos los tipos
Espectáculos recreativos: todas
Hotelero: todos los tipos
Industria: tipos A, B y C
Oficinas: todas las categorías
Religioso: permitido
Salas de Reunión: todas
Servicios Administrativos: A1, A2, A3, B1, B2 y B3

Sociocultural: permitido
Vivienda: permitido
Sanitario: permitido en los tipos B
Garaje-Aparcamiento: todas
excepto la 3ª
Las parcelas dotacionales
no computan

SUPERFICIE RUTA	DOTACIONAL	ZONA VERDE	SUP. VIALES	AREA LUCRATIVA	CESION OBLIG.	CESION TOTAL	OCUPACION MAX. GLOBAL	EDIF. MAX. GLOBAL	EDIF. MAX VIVIENDAS
40588	4379	525	10758	24928	3035	18697	14958	24353	15096
100 %		39 %		61 %	-	46%	60 %	60 %	11762 %