





4. ORDENANZAS.

4.1 DISPOSICIONES GENERALES.

- 4.1.1 Naturaleza, concepto y contenido.
- 4.1.2 Vigencia, obligatoriedad y modificación.
- 4.1.3 Ejecución del Plan.

4.2 REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO.

- 4.2.1 Calificación del suelo.
- 4.2.2 Suelo de uso y dominio público.
- 4.2.3 Suelo de uso y dominio privado.
- 4.2.4 Condiciones de uso.
- 4.2.5 Estudios de detalle.
- 4.2.6 Parcelaciones.

4.3 NORMAS DE EJECUCION Y EDIFICACION.

- 4.3.1 Normas de ejecución del suelo de uso y dominio público.
- 4.3.2 Normas de edificación.

DEclaratoria: Para hacer constar que el Plan Parcial
~~urbano~~, reflejado en este documento, fue apro-
bado por la Comisión Provincial de Urbanismo en
su reunión del día 24 de Julio de 1986
Cuenca, 2 de Julio de 1986
EL SECRETARIO DE LA COMISION,

CAPITULO 4	4.1 DISPOSICIONES GENERALES.
4.1.1 NATURALEZA, CONCEPTO Y CONTENIDO. A. Naturaleza. B. Concepto. C. Contenido. D. Plan General. 4.1.2 VIGENCIA, OBLIGATORIEDAD, MODIFICACION. A. Vigencia. B. Obligatoriedad. C. Modificación. D. Publicidad. 4.1.3 EJECUCION DEL PLAN. A. Sistema de ejecución. B. Desarrollo de Planeamiento. C. Solicitud de licencias. D. Obligaciones y derechos de los propietarios.	

CAPITULO 4.	4.1 DISPOSICIONES GENERALES.
4.1.1 <u>NATURALEZA, CONCEPTO Y CONTENIDO.</u> A. NATURALEZA. El Plan Parcial de Ordenación, del que forman parte estas ordenanzas, tiene por objeto la regulación de las acciones urbanísticas emprendidas en el sector que el Plan General de Ordenación Urbana de Motilla del Palancar califica como Suelo Urbanizable Programado. El Plan Parcial se ha formado de acuerdo con las prescripciones del Ordenamiento Urbanístico de rango superior: -Ley del Suelo y Ordenación Urbana (R.D. 1.346/1.967). -Reglamento de Planeamiento (R.D. 2.159/1.978). -Reglamento de Disciplina Urbanística (R.D. 2.178/1.978). -Reglamento de Gestión (R.D. 3.288/1.978). -Plan General de Ordenación Urbana de Motilla del Palancar (C.P.U. 30-abril-1.985). B. CONCEPTO. El plan parcial tiene carácter urbanístico, con calificación y régimen del suelo, condiciones de actuación, urbanización y edificación, respetando las determinaciones del Plan General vigentes que constituyen su marco normativo. C. CONTENIDO. El alcance normativo del Plan Parcial deriva de los siguientes documentos:	



CAPITULO 4

4.1 DISPOSICIONES GENERALES

- Documento 1, capítulo 1.2: Memoria de Ordenación.
- Documento 3, Planos de Ordenación.
- Documento 4, Ordenanzas Reguladoras.
- Documento 5, Plan de Etapas y Normas de Ejecución.
- Documento 6, Capítulo 6.1: Contenido del Estudio Económico.

El resto de la documentación tiene carácter informativo.:

- Documento 1, Capítulo 1.1: Memoria Informativa.
- Documento 2, Planos de Información.
- Documento 6, Capítulos 6.2 y 6.3.

D. PLAN GENERAL.

Para todas las determinaciones no contenidas en el presente Plan Parcial se tendrán en cuenta las del Plan General de Ordenación Urbana de Motilla del Palancar de aprobación 30 abril de 1.985, especialmente en lo que se refiere al Suelo urbanizable Programado, a las Normas de Tramitación del Plan y a las Normas Generales de la Edificación en suelo urbano.

CAPITULO 4

4.1 DISPOSICIONES GENERALES.

4.1.2 VIGENCIA, OBLIGATORIEDAD Y MODIFICACION.



A. VIGENCIA.

El presente Plan Parcial de Ordenación tiene vigencia indefinida en tanto no se apruebe otro documento que lo sustituya de acuerdo con la legislación vigente.

B. OBLIGATORIEDAD.

Los particulares, al igual que el Ayuntamiento y la Administración, quedarán obligados al cumplimiento de las disposiciones del Plan, de manera que cualquier iniciativa sobre el área de actuación, de carácter provisional o definitivo, ha de ajustarse a las mismas.

C. MODIFICACION.

La modificación de cualquier elemento del Plan Parcial se registrará por lo dispuesto en el art. 49 de la Ley del Suelo (L.S.) y el art. 161 del reglamento de Planeamiento (R.P.).

D. PUBLICIDAD.

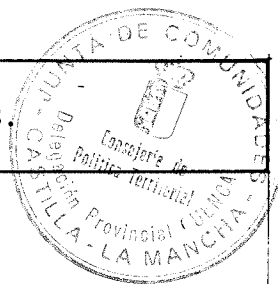
Todos los documentos integrantes en este Plan podrán ser consultados por el público en la forma y lugar que determine el Ayuntamiento según el art. 164 del R.P.

Los peticionarios de licencias o posibles interesados, podrán solicitar información urbanística al Ayuntamiento sobre las condiciones que sean de aplicación al suelo que corresponda

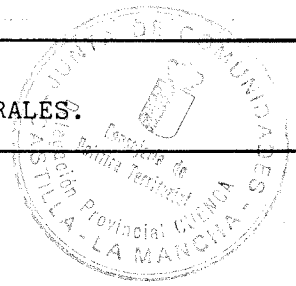
CAPITULO 4	4.1 DISPOSICIONES GENERALES.
a la finca, polígono o sector de que se trate y los usos e intensidades que tengan atribuidos por el planeamiento vigente (art. 165 del R.P.). Este informe será contestado por escrito en el plazo máximo de tres meses a partir de la fecha de ingreso de la solicitud en el registro general del Ayuntamiento, según el art. 94 de la Ley de Procedimiento Administrativo (L.P.A.).	
49	



CAPITULO 4	4.1 DISPOSICIONES GENERALES.
4.1.3 <u>EJECUCION DEL PLAN.</u> A. SISTEMA DE EJECUCION. El sistema de ejecución de este Plan será de Cooperación definido por los arts. 186 a 193 del Reglamento de Gestión Urbanística (R.G.U.) según las condiciones, procedimientos y plazos contenidos en el documento 5 de este Plan y los requerimientos propios de la Ley. B. DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO. El Plan Parcial se desarrollará en un sólo polígono de actuación conjunto para todo el sector, dividido en dos etapas definidas en el documento 5 y el plano 3.4. de este Plan. No obstante el Ayuntamiento puede decidir la división del polígono en un número variable de subsectores de superficie mínima 10.000 m2. según la limitación que impone el Plan General, si con ello se consigue una mayor flexibilidad y rapidez en la ejecución, siempre y cuando la definición de los polígonos resultantes se ajuste al procedimiento señalado por el art. 38 del R.G.U. siendo igualmente el sistema de actuación para cada uno de ellos el de Cooperación. C. SOLICITUD DE LICENCIAS. Podrán solicitarse licencias de construcción, cuando las obras de urbanización de la parcela correspondiente estén finalizadas y ésta haya adquirido calificación de solar. En su caso, en	



CAPITULO 4	4.1 DISPOSICIONES GENERALES.
aplicación de los arts. 41 y 42 del R.G.U., podrán concederse licencias de edificación por el estado de las obras de urbanización, la Administración considere que a la terminación de la edificación, la parcela contará con todos los servicios necesarios para tener la condición de solar y en el escrito de solicitud de licencia, el propietario se comprometa a no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra urbanizadora. D. OBLIGACIONES Y DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS. Todas las determinaciones respecto a plazos de ejecución, así como las obligaciones y derechos de los propietarios son descritos en los documentos 5 y 6 (cap 6.1). En todo caso, se tendrán en cuenta las disposiciones de la Ley del Suelo y de sus Reglamentos, especialmente el de Gestión Urbanística. Los costes indicados en el documento nº6 de este plan son considerados a nivel indicativo.	
	51



régimen
urbanístico
del suelo



CAPITULO 4

4.2 REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

4.2.1 CALIFICACION DEL SUELO.

4.2.2 SUELO DE USO Y DOMINIO PUBLICO.

A. Equipamiento colectivo.

A.1 Espacios libres.

A.2 Equipamiento escolar.

A.3 Equipamiento de interés público social.

B. Sistema viario.

B.1 Viales de circulación rodada.

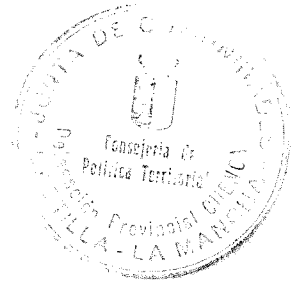
B.2 Viales de circulación peatonal.

4.2.3 SUELO DE USO Y DOMINIO PRIVADO.

4.2.4 CONDICIONES DE USO.

4.2.5 ESTUDIOS DE DETALLE.

4.2.6 PARCELACIONES.



RESOLUCION: Para hacer constar que el Plan Parcial
Urbano, reflejado en este documento, fue aprobado por la Comisión Provincial de Urbanismo y Política Territorial en su reunión del día 24 de Julio de 1986
Cuenca, 2 de Julio de 1986
EL SECRETARIO DE LA COMISION,

CAPITULO 4	4.2 REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO
------------	-----------------------------------



4.2.1 CALIFICACION DEL SUELO.

El área de actuación del Plan Parcial está clasificado como Suelo Urbanizable Programado en el Plan General de Ordenación de Motilla del Palancar.

El Plan Parcial distingue en este suelo dos categorías iniciales: zonas de uso y dominio público y zonas de uso y dominio privado.

4.2.2 SUELO DE USO Y DOMINIO PUBLICO.

El total de superficie de uso y dominio público del Plan es de 35.443 M2 (ver tabla 6 de la memoria).

Este suelo se encuentra afectado de usos diferentes según su localización (ver planos de ordenación) y se distinguen los destinados a equipamiento colectivo y los destinados a sistema viario:

A. Equipamiento colectivo:

A.1. Espacios libres.

A.2. Equipamiento escolar.

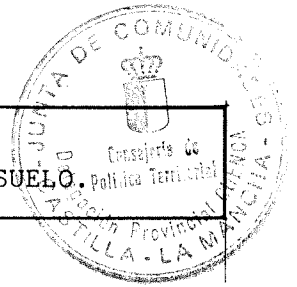
A.3. Equipamiento de interés público-social.

B. Sistema viario.

B.1. Viales de circulación rodada.

B.2. Viales de circulación peatonal.

53



CAPITULO 4

4.2 REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO.

A.1 ESPACIOS LIBRES.

Los constituyen dos zonas verdes ó jardines y parque infantil con una superficie total de 7.850 m2.

La primera se sitúa entre las manzanas destinadas a equipamiento socio-cultural, dentro de un recinto de uso peatonal exclusivamente. Su superficie total es de 3.349 m2.

La segunda de forma irregular, se encuentra junto al equipamiento escolar con una superficie de 3.201 m2.

El parque infantil está entre ésta última y el recinto escolar. Cuenta con una superficie de 1.300 m2.

A.2 EQUIPAMIENTO ESCOLAR.

Se trata de una reserva de suelo, prevista en la trama que define el Plan general, para la creación de un centro de enseñanza General Básica de 8 unidades para el que había que contar con una superficie mínima de 5.000 m2. con lo que se pretende dotar de un nuevo centro escolar a toda el área occidental del casco urbano, actualmente obligada a desplazarse a los dos centros existentes en el Riato y al Final de la calle Ruiz Jarabo en el extremo norte de la población.

Su superficie total es de 5.160 m2.

A.3 EQUIPAMIENTO DE INTERES PUBLICO SOCIAL.

Se reservan dos solares en el lugar central de la ordenación separados por una zona verde en cuyo diseño debe prevalecer la posible comunicación entre ambos. El situado en el extremo norte, recayente a la calle San Roque tiene una superficie de 1.089 m2. El otro cuenta con 2.630 m2. de superficie, ocupando entre los dos un total de 3.719 m2.

capítulo 4	4.2 REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO.
El uso previsto para las edificaciones reseñadas es el de equipamiento socio-comercial y deportivo, cabiendo actividades culturales, asociativas, administrativas de carácter público en la edificación considerada de propiedad municipal. El programa de uso de la edificación será concretado, en el momento de la ejecución, por el Ayuntamiento en función de las necesidades sociales que se consideren de mayor prioridad. B. SISTEMA VIARIO. Constituido por calles de circulación rodada con aceras peatonales a ambos lados y por zonas peatonales exclusivamente. B.1 Viales de circulación rodada. Se han previsto todas las calles de un ancho de 10m. entre las fachadas de las edificaciones. Se exceptúa la calle que forma el límite occidental con la zona 7 y terrenos de cultivo, que tiene un ancho de 12m. La superficie total de viales de circulación rodada es de 11.726m². B.2 Viales de circulación peatonal. Fundamentalmente como tales deben señalarse los pasos peatonales que circundan el equipamiento socio-comercial y deportivo y la acera trazada a lo largo de la calle de San Roque que comunica con ambos, y cuya continuación sería deseable hasta la carretera de la Roda. Las aceras, como se ha dicho anteriormente, bordean las distintas áreas con ancho generalmente de 2m. Los recorridos peatonales totalizan una superficie de 6.988m².	
	55

CAPITULO 4

4.2 REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO.



4.2.3 SUELO DE USO Y DOMINIO PRIVADO.

Es el destinado a la edificación del Plan (tabla 4 de la Memoria de Ordenación), descontando el correspondiente a las manzanas B y H que se destinan a equipamiento público.

El total de la superficie es de 42.797 m2. que queda repartida en trece manzanas edificables. Cada una de ellas dispone de una edificabilidad definida por las alineaciones dadas en los planos de ordenación y por las normas de edificación que constituyen el capítulo 6 de estas Ordenanzas.

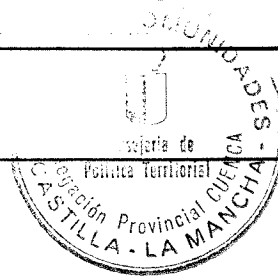
4.2.4 CONDICIONES DE USO.

Los usos permitidos vienen señalados en las determinaciones al respecto en el Plan General de Ordenación (art. 4 del S.U.P) y son en esencia:

- Almacenes de los tipos A, B y C.
- Asistencial benéfico: tipos A₁ y A₂.
- Comercial: permitido en sus tipos A, B, C y D.
- Deportivo: permitido en todos sus tipos.
- Docente: " " " " "
- Recreativo: " " " " "
- Hotelero: " " " " "
- Oficinas: " " " " "
- Religioso: " " " " "
- Salas de reunión: " " " " "
- Socio-Cultural: " " " " "
- Vivienda: " " " " "
- Estaciones de servicio: Permitido en calles de anchura igual o superior a 20m. (cra. de la Roda).
- Garaje-Aparcamiento: Permitido, excepto la 3ª categoría.
- Industria: Permitido en sus tipos A, B y C.

CAPITULO 4

4.2 REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO.



-Sanitario: Permitido en los tipos B.

-Servicios administrativos: Permitido en sus tipos A₁, A₂, A₃, B₁, B₂ y B₃.

No obstante, el uso residencial será el prioritario en todos los casos, salvo en las manzanas B y H, de uso preferentemente socio-cultural.

4.2.5 ESTUDIOS DE DETALLE.

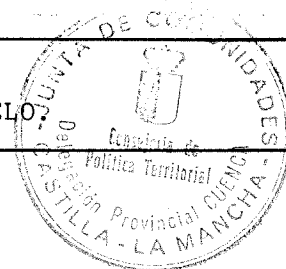
No será precisa la redacción de estudios de detalle que desarrollen las determinaciones del Plan dado el grado de definición alcanzado por el mismo en cuanto a la delimitación entre suelo público y suelo privado y la concreción de las características físicas de la edificación y las áreas libres.

Los proyectos de edificación deben respetar las características tipológicas, volumétricas, de alturas máximas y coeficientes de edificabilidad del capítulo 6 de estas Ordenanzas.

4.2.6 PARCELACIONES.

El suelo de uso y dominio privado será distribuido entre todos los propietarios del suelo afectado por la redacción del Plan en parcelas que dispondrán de suelo edificable con una ubicación y una edificabilidad concretas. Esta adjudicación se realizará mediante el Proyecto de Reparcelación, en el cual se debe incluir una definición de la parcela mínima con el criterio de reducir al máximo las adjudicaciones proindiviso y las indemnizaciones en metálico, sin perjuicio del cumplimiento

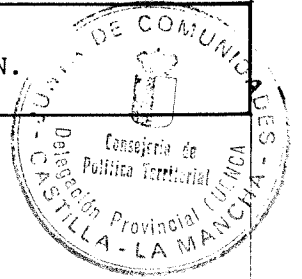
CAPITULO 4	4.2 REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO
de las condiciones higienicas y constructivas mínimas de este Plan para las edificaciones resultantes. No podrá procederse a ninguna parcelación posterior a la adjudicación individual del suelo de uso y dominio privado que dé origen a parcelas que no cumplan los requisitos de la parcela mínima definida en el expediente de reparcelación.	
	58



normas de
ejecución
y edificación

CAPITULO 4

4.3 NORMAS DE EJECUCION Y EDIFICACION.



4.3.1 NORMAS DE EJECUCION DEL SUELO DE USO Y DOMINIO PUBLICO.

- A. Proyecto de urbanización.
- B. Equipamiento público.
- C. Sistema viario.
- D. Infraestructura.

4.3.2 NORMAS DE EDIFICACION.

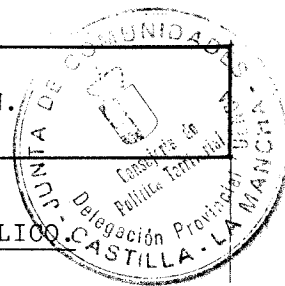
- A. Desarrollo de planeamiento.
- B. Alineaciones.
- C. Rasantes y altura de las edificaciones.
- D. Sobreelevaciones.
- E. Voladizos.
- F. Sótanos y semisótanos.
- G. Edificabilidad máxima.
- H. Solar mínimo edificable.
- I. Condiciones higiénicas de la edificación.
- J. Condiciones constructivas y estéticas.
- K. Condiciones de uso.

SEÑALIA: Para hacer constar que el Plan Parcial
de Urbanismo, adjuntado en este documento, fue aprobado
por la Comisión Provincial de Urbanismo
su reunión del día 24 de Junio de 1986
Cuenca, 2 de Julio de 1986
EL SECRETARIO DE LA COMISION,

[Firma manuscrita]

CAPITULO 4

4.3 NORMAS DE EJECUCION Y EDIFICACION.



4.3.1 NORMAS DE EJECUCION DEL SUELO DE USO Y DOMINIO PUBLICO.

A. PROYECTO DE URBANIZACION.

El diseño de los espacios de uso y dominio público será desarrollado constructivamente por un proyecto de urbanización único para cada polígono, debiendo cumplir las prescripciones de la Ley del Suelo (art. 15) y del Reglamento de Planeamiento (arts. 67 á 70), respetando las determinaciones contenidas en este Plan, sin perjuicio de que se puedan efectuar las adaptaciones de detalle exigidas por las características del suelo y del subsuelo en la ejecución material de las obras de urbanización.

Cuando esta adaptación suponga la alteración de las determinaciones sobre ordenación o régimen del suelo o de la edificación de los predios afectados deberá aprobarse previa o simultaneamente la correspondiente modificación de Plan Parcial. (art. 68 del R.P.).

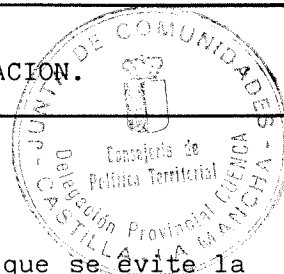
B. EQUIPAMIENTO PUBLICO.

Tanto las zonas verdes como el parque infantil serán diseñados definitivamente en el proyecto de urbanización, dotándoles de zonas ajardinadas abundantemente arboladas, con los necesarios servicios de riego, alumbrado público y mobiliario urbano adecuado a las características de cada espacio concreto, organizando los distintos espacios que hayande definirse de forma jerárquica en torno a los puntos de acceso necesariamente referidos a la trama de circulaciones peatonales principales.

El esquema de ordenación indicado en los planos supone un avance de los criterios expuestos. No obstante corresponde al Proyecto de Urbanización el concretar constructivamente estas propuestas en un diseño definitivo que recoja las indicaciones de los planos de ordenación.

CAPITULO 4

4.3 NORMAS DE EJECUCION Y EDIFICACION.



El pavimento de estas zonas debe tratarse de modo que se evite la formación de charcos o zonas embarradas, siendo obligatoriamente la creación de recorridos estancos que permitan la accesibilidad de las zonas unidas por las circulaciones principales.

El equipamiento escolar debe ser vallado en el curso de los trabajos de urbanización y su puesta en funcionamiento dependerá de las directrices del Ministerio de Educación y del propio Ayuntamiento.

El equipamiento socio-cultural, contenido en las manzanas B y H, podrán diseñarse con criterios singulares para ambas edificaciones, respetando las condiciones estéticas generales y una altura de cornisa de 9,50m. salvo situaciones extremas de carácter organizativo o constructivo que deberán ser suficientemente justificadas.

C. SISTEMA VIARIO.

Se realizarán de acuerdo con las especificaciones de diseño contenidas en la Memoria de Ordenación en lo que se refiere a dimensiones mínimas.

El pavimento de la calzada se realizará con capa de rodadura de aglomerado asfáltico sobre base de zahorras o de hormigón con espesores suficientes para asegurar el paso de vehículos pesados.

Las aceras y vías peatonales serán pavimentadas en toda su extensión, con la previsión de un sistema de evacuación de aguas pluviales mediante imbornales sifónicos conectados con la red de saneamiento, así como alcorques de dimensión mínima 0,80x0,80 para la plantación de árboles en la situación adecuada, a una distancia media de 5m.

Deberán preverse rampas de anchura mínima 1,20m. en los desniveles bruscos y aceras para permitir el acceso de minusválidos, con una pendiente no superior al 6% y separadas menos de 100 m, así como

CAPITULO 4	4.3 NORMAS DE EJECUCION Y EDIFICACION.
------------	--



en el sistema de aparcamientos deberán preverse plazas de dimensiones mínimas 4,50x3,30m. en una proporción de un 2% sobre las exigibles.

D. INFRAESTRUCTURAS.

Para la redacción del proyecto de red de agua potable se tendrán en cuenta las siguientes normas:

- Reglamento de suministro de agua del Ministerio de Industria.
- Normas de abastecimiento de la Dirección Genetal de Obras Hidráulicas.
- Datos de uso y población total previstas por el Plan Parcial.
- Protecciones a otras redes de abastecimiento recogidas por las Normas Tecnológicas que responden en esencia al siguiente cuadro:

PROTECCIONES DE LAS RED DE AGUA POTABLE

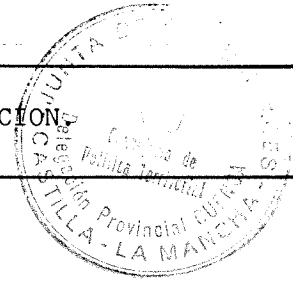
	Separación vertical	Separación horizontal
Alcantarillado	0,60	0,60
Electricidad alta	0,30	0,30
Electricidad baja	0,20	0,20
Telefonía	---	0,30

Se proyectarán redes contra incendios y de riego con conducciones separadas según las prescripciones de las Normas Tecnológicas Españolas.

La red de saneamiento seguirá el esquema reflejado en el plano 3.4. debiendo quedar justificadas todas las dimensiones en base al potencial máximo de utilización de las instalaciones del plan.

Se incluirá en el proyecto un apartado específico de cálculo de la dimensión de la canalización de las escorrentías de la zona, justificando su adecuación para los caudales máximos, así como del

CAPITULO 4	4.3 NORMAS DE EJECUCION Y EDIFICACION
diseño y cubriciones. Tanto las conducciones electricas de alta como de baja tensión serán registrables y debidamente señalizadas. La red de alumbrado público asegurará un nivel adecuado de iluminación en todas las zonas, incluidos el jardin y el área de juego de niños.	



CAPITULO 4

4.3 NORMAS DE EJECUCION Y EDIFICACION.



4.3.2 NORMAS DE EDIFICACION.

A. DESARROLLO DE PLANEAMIENTO.

Para la ejecución de las edificaciones correspondientes al suelo de uso y dominio privado del plan, será preciso solicitar una licencia municipal, para cuya concesión se exigirá la presentación de un proyecto firmado por técnico competente, que deberá adecuarse a todas las determinaciones contenidas en este capítulo. Para ello será preceptiva la presentación de un anexo de la memoria que contenga una justificación expresa de su cumplimiento.

B. ALINEACIONES.

Son las líneas que fijan como tales en los planos de ordenación del Plan Parcial. Pueden ser alineaciones exteriores y alineaciones interiores.

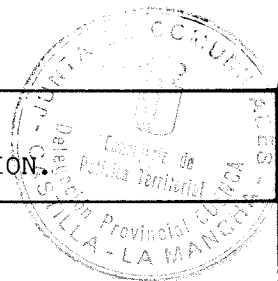
B.1 Alineaciones exteriores: son las que en el Plan fijan el límite de la parcela edificable con los espacios libres exteriores: vías, calles y plazas.

B.2 Alineaciones interiores: son las que fijan los límites de las parcelas edificables con el espacio libre interior.

Aun definiéndose dos tipologías edificatorias distintas en manzana cerrada y en hilera se mantiene un mismo fondo edificable de 15m., salvo en las manzanas B y H en que por su singularidad se permite la total ocupación del suelo edificable.

CAPITULO 4

4.3 NORMAS DE EJECUCION Y EDIFICACION.



Las fachadas de las edificaciones deberán ceñirse a las alineaciones señaladas, salvo voladizos o retranqueos permitidos. Estas serán marcadas sobre el terreno por técnicos municipales en el momento del replanteo del Proyecto de Urbanización.

C. RASANTES Y ALTURA DE LAS EDIFICACIONES.

Las rasantes oficiales correspondientes al nivel del terreno de las calzadas en sus puntos más relevantes están señaladas en el plano 3.3. Para determinar el nivel de las aceras peatonales, deberán deducirse de las anteriores, sumándoles 12m. en cada punto. Estas rasantes estarán sujetas a pequeñas rectificaciones de detalle en el proyecto de urbanización.

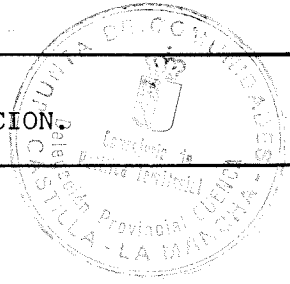
La altura máxima de cornisa de las edificaciones de uso privado (7'5m) correspondientes a planta baja y primera, aceptándose la posibilidad de crear una zona de almacenaje en el espacio resultante bajo la cubierta inclinada.

La altura libre mínima de la planta baja será de 3m. y la de la planta piso de 2,70m. entre forjados.

La altura de cornisa será medida desde la rasante oficial de la acera hasta la cara inferior del forjado que forma la cubierta recayente a fachada, tomando el punto medio de la misma si su longitud no supera los 10 metros, o escalonando la edificación si es preciso en tramos de 10 m. si es superior.

CAPITULO 4

4.3 NORMAS DE EJECUCION Y EDIFICACION.



D. SOBREELEVACIONES.

Deberá prevalecer la cubierta inclinada tradicional en la zona, con pendiente no superior al 45%, pudiéndose utilizar el espacio central para áticos, trasteros, cuartos de maquinaria, instalaciones, chimeneas, o cualquier otra instalación técnica auxiliar de uso común.

Todas ellas estarán inscritas dentro de un plano a 45° desde la altura máxima permitida, tanto desde el plano de fachada exterior como interior, no pudiendo exceder la altura en más de 4m. sobre lo permitido.

Con objeto de que el aspecto exterior desde la vía pública no sea modificado sensiblemente se deberá ejecutar el inicio de la cubierta hasta conseguir la altura del antepecho (1,10m.) de la terraza. (Ver notas generales a las ordenanzas en suelo urbano art. 4.4 pag 77 del Plan General.)

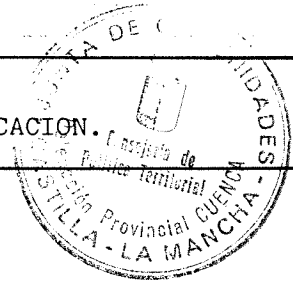
E. VOLADIZOS Y RETRANQUEOS.

La proyección vertical del paramento de fachada debe coincidir con la alineación correspondiente fijada en los planos de ordenación. No obstante se permiten variaciones puntuales para la obtención de diferentes juegos volumétricos en el diseño de la edificación. La composición de la fachada deberá ser estudiada de modo que quede resaltada la continuidad y la importancia del paramento principal como elemento unificador del espacio urbano que está configurando.

E.1 Voladizos. Se entiende por voladizo todo elemento que sobresalga del plano de fachada más de 10cm.

CAPITULO 4

4.3 NORMAS DE EJECUCION Y EDIFICACION.



Todo voladizo, excepto el correspondiente al alero de cubierta si existe, ha de separarse al menos 0,60m. del límite de la propiedad, salvo pacto expreso entre propiedades colindantes que permita la continuidad hasta el límite.

En balcones, cornisas y aleros el saliente máximo, contado a partir del paramento de la fachada, será de 1,00m. La altura mínima sobre la rasante de la acera o terreno será de 3,00 metros.

Cuando se trate de cuerpos volados cubiertos y cerrados verticalmente con paramentos de fábrica de obra o carpintería, el saliente máximo será de 0,80 metros.

E.2 Retranqueos: Se entiende por retranqueo todo retiro del plano de fachada superior a 10cm. respecto a las alineaciones oficiales. Sólo se permitirán retranqueos parciales cuya profundidad medida perpendicularmente a fachada a partir de la arista exterior, sea inferior a la longitud y a la altura del paramento retranqueado.

En todos los casos en que queden medianeras vistas, deberán ser tratadas como fachadas por parte del propietario que haya ejecutado la obra.

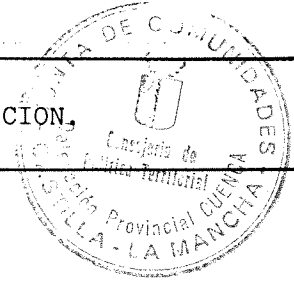
F. SOTANOS Y SEMISOTANOS.

Se puede permitir la existencia de sótanos y semisótanos, términos que se definen en el art.32 del capítulo II del Plan General (p.13) siempre y cuando la altura libre no sea inferior a 2,20m. y la altura del pavimento respecto a la rasante de la acera o terreno en su caso no exceda de 2,50m.

En ningún caso podrán albergar viviendas ni estancias vivideras y se deberá garantizar una ventilación suficiente.

CAPITULO 4

4.3 NORMAS DE EJECUCION Y EDIFICACION.



G. EDIFICABILIDAD MAXIMA.

Las condiciones concretas de edificabilidad de cada parcela vendrán dadas por el cumplimiento de las determinaciones de carácter geométrico contenidas en los planos de ordenación y las de carácter general señaladas en este capítulo.

No obstante se tendrá en cuenta la edificabilidad media de cada solar del Plan equivalente a 1,6 m². de construcción/m² de solar obtenida en base a la edificabilidad prevista para el uso residencial (ver tabla 5) y la superficie de suelo destinada para ese uso (ver tabla 6).

En cuanto a la medición de la edificabilidad se estará a lo dispuesto en las condiciones generales recogidas en el capítulo III del Plan General de Ordenación de Motilla del Palancar (P. 23).

H. SOLAR MINIMO EDIFICABLE.

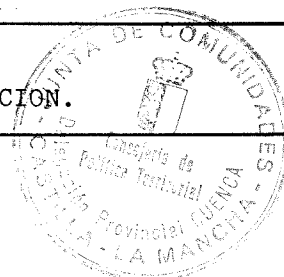
El solar mínimo edificable será determinado definitivamente en el Proyecto de Reparcelación, en función del tamaño de las superficies edificables atribuidas a cada propietario con el fin de reducir al máximo las compensaciones en metálico y las atribuciones proindiviso.

Prevalecerá el criterio de fijar parcelas no inferiores a 200m², y la condición de que cualquier subdivisión posterior o parcelación no dé lugar a solares inferiores a esa superficie.

Se exceptúa el caso en que, respondiendo a una promoción conjunta se ocupen manzanas completas para la ejecución de viviendas unifamiliares de tipo económico, cuya subdivisión en parcelas superiores a la fijada como mínima representaría una repercusión excesiva

CAPITULO 4

4.3 NORMAS DE EJECUCION Y EDIFICACION.



sobre el costo final de la vivienda. Ser-á preceptiva, sin embargo, la condición de edificabilidad máxima admisible, de forma que no se supere el coeficiente establecido de edificabilidad media de 1,6m2 construídos/m2 de solar.

I. CONDICIONES HIGIENICAS DE LA EDIFICACION.

Se tendrán en cuenta las condiciones generales que en este sentido determina el Plan General de Ordenación en los distintos apartados que tales condiciones son contempladas.

J. CONDICIONES CONSTRUCTIVAS Y ESTETICAS.

Se estará a lo dispuesto en el capítulo V de las Ordenanzas Generales de la Edificación recogidas en el Plan General.

K. CONDICIONES DE USO.

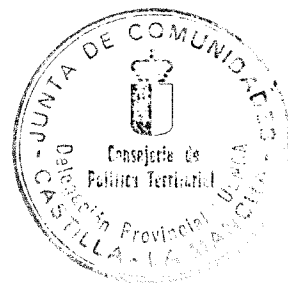
El uso prioritario de la edificación es el de residencial tanto en planta baja como en planta piso.

No obstante se permiten los usos señalados en el punto 4.2.4. condiciones de uso, que son los recogidos en el Plan General para Suelo Urbanizable Programado (punto 4 pag. 92 y 93).

Así-mismo serán de aplicación las determinaciones contenidas en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres o Peligrosas.

plan de etapas
y normas de
ejecución





5. PLAN DE ETAPAS Y NORMAS DE EJECUCION.

5.1 PROGRAMACION DE LAS ETAPAS.

5.1.1 Criterios generales.

5.1.2 Descripción de las etapas.

A. Primera etapa.

B. Segunda etapa.

5.1.3 Cambio de etapa.

5.1.4 Condiciones impuestas por el plan de etapas.

5.2 CESION DEL SUELO DEL PLAN.

5.3 DETERMINACION DEL POLIGONO DE ACTUACION.

5.4 SISTEMA DE EJECUCION.

5.5 FOMENTO DE LA EDIFICACION.

Para hacer constar que el Plan Parcial
~~trámite~~, se allega en este documento, sus
da por la Comisión Provincial de Urbanismo
su reunión del día 24 de Julio de 1986
Cuenca, 2 de Julio de 1986.
EL SECRETARIO DE LA COMISION,

CAPITULO 5	5.1 PROGRAMACION DE LAS ETAPAS.
5.1.1 <u>CRITERIOS GENERALES.</u> El Plan Parcial está constituido inicialmente por un sólo polígono de actuación, cuya ejecución está dividida en dos etapas de cuatro años de duración cada una. Esto implica la realización de un solo proyecto de urbanización y un solo expediente de reparcelación para toda la superficie del Plan. No obstante, la ejecución práctica de las obras de urbanización podrá ser escalonada, preferiblemente, en dos etapas diferentes según las necesidades de nuevo suelo urbanizado y las diferentes estrategias de inversión del municipio y los propietarios particulares. En cuanto a los trabajos necesarios para reparcelación debe admitirse como unidad mínima reparcelable aquella cuya superficie supere los 10.000 m². y permita una adecuada distribución de los beneficios y cargas dimanantes del planeamiento, según determina el Plan General, cuya finalidad radica en la mayor flexibilidad que se permite al desarrollo del plan, y una mayor simplicidad a la propia gestión facilitando que los propietarios con mayores expectativas de aprovechamiento o con más interés en ver realizadas las previsiones del Plan puedan iniciar su desarrollo mediante expedientes de reparcelación voluntaria que pueden iniciarse cuando todos los propietarios interesados lo soliciten a la Administración y ésta lo estime conveniente dentro de su programa de intervención en la zona y de acuerdo con la legislación vigente.	
	71

CAPITULO 5	5.1 PROGRAMACION DE LAS ETAPAS.
Sin embargo sería deseable que la unidad mínima a reparcelar comprendiera al menos la superficie ocupada por cada una de las etapas señaladas en este Plan Parcial y que a continuación se describen. 5.1.2 <u>DESCRIPCION DE LAS ETAPAS.</u> La división de las obras correspondiente a cada etapa pretende un ajuste entre su aprovechamiento urbanístico y el costo estimado para cada elemento del Plan. Los criterios de valoración de las diferentes partes de la obra de urbanización son expuestos en el documento 6, teniendo en cuenta que los servicios señalados en los planos de ordenación como pertenecientes al suelo urbano (zona 7 de almacenes-industria) no son contabilizados como costos repercutibles a la financiación privada del plan, pero que el Ayuntamiento deberá realizar previa o simultaneamente que los correspondientes al Plan Parcial, especialmente aquellos que sean indispensables para las conexiones con las redes de servicio del Plan. A. <u>PRIMERA ETAPA</u> Extensión superficial: 48.194 m² Edificabilidad: 39.724 m² (53,5% del total edificable) Costes de urbanización: -financiación privada: 18.455.350 -financiación pública: 5.887.500 Duración: cuatro años a partir de la aprobación del proyecto de urbanización.	

CAPITULO 5	5.1 PROGRAMACION DE LAS ETAPAS.
La delimitación física de esta primera etapa corresponde a la zona sur-este del Plan, comprendiendo los siguientes elementos: A.1 Urbanización completa con movimientos de tierra, pavimentación de calzadas, pavimentación y encintado de aceras, jardinería, suministro de agua potable, energía eléctrica y alumbrado público, saneamiento, etc., en las calles siguientes: -Calle nº4 (hasta el eje). -Calles nº 1, 2, 3 y 12. -Calle nº10 (entre calle nº4 y calle nº1). -Calle nº11 (entre calle nº4 y la carretera de la Roda). -Carretera de la Roda (entre calle nº11 y calle de los Lirios) - Calle nº7 (entre calle nº4 y calle la Jara). A.2 En la zona verde se realizarán las obras de movimiento de tierras, pavimentación, plantación de arbolado y vegetación saneamiento, suministro de agua potable y riego. A.3 Desviación de la línea de suministro de energía eléctrica aérea existente hasta el transformador, sustituyéndola por un trazado e instalación subterráneos. A.4 Vallado de la zona escolar hasta una altura mínima de 2m.	
	73

CAPITULO 5

5.1 PROGRAMACION DE LAS ETAPAS.



B. SEGUNDA ETAPA.

Extensión superficial: 30.046 m²

Edificabilidad: 34.530 m² (46,5% del total edificable)

Costes de urbanización:

-Financiación privada: 18.455.350

-financiación pública: 5.887.500

Duración: cuatro años a partir del acuerdo de puesta en marcha de esta etapa.

Esta etapa corresponde a la zona noroeste del Plan, comprendiendo los siguientes elementos:

B.1 Urbanización completa con movimientos de tierra, pavimentación de calzadas, pavimentación y encintado de aceras, jardinería, suministro de agua potable, energía eléctrica y alumbrado público, saneamiento, etc., en las calles siguientes:

-Calle de San Roque (entre calle nº6 y calle la Jara).

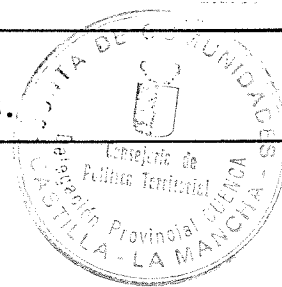
-Calle nº4 (hasta el eje).

-Calles nº 5, 6 y 9.

-Calles nº 7, 8, 10 y 11 (entre calle nº6 y calle nº4).

B.2 En la zona verde se realizarán las obras de movimiento de tierras, pavimentación, plantación de arbolado y vegetación saneamiento, suministro de agua potable y riego.

CAPITULO 5	5.1 PROGRAMACION DE LAS ETAPAS.
------------	---------------------------------



B.3 En las vías peatonales se preverá la ejecución de alcorques y plantación de arbolado a una distancia media de 5 metros.

5.1.3 CAMBIO DE ETAPA.

Una etapa se considera realizada cuando, ejecutada la urbanización, se haya construido una superficie equivalente a las 2/3 partes de las edificaciones previstas por el plan.

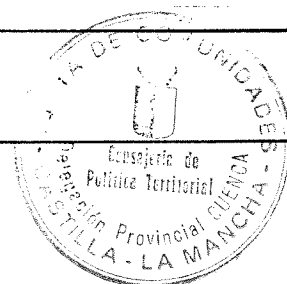
Se precisará por tanto un cierto grado de consolidación de la edificación en la primera etapa para que sea obligatoria la puesta en marcha de la segunda.

No obstante será necesario esperar hasta ese momento para el comienzo de la segunda etapa si por acuerdo común entre propietarios y Ayuntamiento se estimara conveniente iniciar los trabajos de urbanización y construcción sin que se cumpliera en su totalidad el tope impuesto para la primera.

5.1.4 CONDICIONES IMPUESTAS POR EL PLAN DE ETAPAS.

El proyecto de urbanización deberá realizarse teniendo en cuenta el plan de etapas establecido, desglosando las mediciones y estudios económicos en las fases establecidas. En caso de variaciones importantes entre la estimación del costo de este Plan y los precios reales del proyecto de urbanización se podrá modificar parcialmente la delimitación de las etapas con el fin de hacer corresponder los costos de cada una con su edificabilidad relativa respecto del total del Plan.

CAPITULO 5	5.1 PROGRAMACION DE LAS ETAPAS.
Las cuotas de urbanización se afectarán a cada propietario en proporción del aprovechamiento correspondiente a los terrenos que se le adjudiquen en la reparcelación. El Ayuntamiento colaborará en tanto que propietario del diez por ciento de la edificabilidad total del Plan. En lo que respecta al pago de las obras de urbanización que deben sufragar los propietarios del suelo, se procurará que cada uno aporte sus cuotas en la misma etapa en que obtengan el aprovechamiento, excepción hecha del pago de los documentos urbanísticos que serán sufragados al inicio del proceso. del estudio de costes (ver cuadro nº2 del capítulo 6) se deduce que las repercusiones de gastos de urbanización de financiación privada para cada una de las etapas coincide sensiblemente con los porcentajes de edificabilidad asignados a cada una de ellas PRIMERA ETAPA: 54% de costes frente al 53,5% de edificabilidad SEGUNDA ETAPA: 46% de costes frente al 46,5% de edificabilidad Ello permite suponer, dentro de los márgenes que toda estimación de costes conlleva, la equitativa distribución de cargas en cada una de las etapas definidas.	



CAPITULO 5	5.2 CESIONES DE SUELO DEL PLAN.
------------	---------------------------------

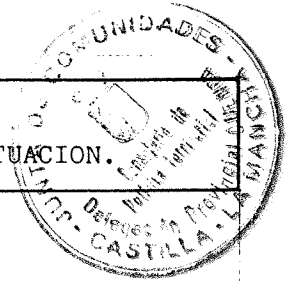


Los propietarios de los terrenos afectados por el Plan Parcial están obligados a asumir las cargas dispuestas por la legislación urbanística, y en particular de las cesiones gratuitas de suelo señaladas por el art. 84.3 de la L.S.O.U. y el art. 46 del R.G.U. Estas cesiones se refieren a la superficie total de los viales, parques, jardines públicos, zonas deportivas de recreo y expansión, centros culturales y docentes y terrenos precisos para la instalación de los servicios públicos necesarios. A esto hay que añadir el suelo edificable correspondiente al 10% del aprovechamiento medio del sector.

En el presente Plan Parcial se consideran de cesión obligatoria el suelo de los siguientes elementos:

- a). Viales de circulación rodada y peatonal, con una superficie total de 18.714 m².
- b). Zona escolar con una superficie de 5.160 m².
- c). Espacios libres de esparcimiento y recreo, incluso parque infantil con una superficie total de 7.850 m², superior al 10% de la superficie comprendida en el Plan que es de 78.240 m².
- d). Suelo correspondiente al 10% del aprovechamiento del Plan. Incluirá obligatoriamente al suelo calificado como equipamiento socio-cultural ubicado en las manzanas B y H con una superficie total edificable de 7.438 m². que representa practicamente el 10% de la edificabilidad del Plan que es 74.254 m².

CAPITULO 5	5.3 DETERMINACION DEL POLIGONO DE ACTUACION.
------------	--



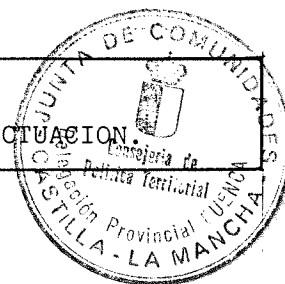
Según el art. 117 de la L.S.O.U., los polígonos de actuación deben definirse teniendo en cuenta las posibilidades de asumir las cesiones derivadas del planeamiento; asegurar una equitativa distribución de cargas y beneficios y que tengan una entidad suficiente para justificar la autonomía de la operación.

En nuestro caso se ha optado por la definición de un sólo polígono de actuación para todo el Plan, lo que implica la unidad de todo el proceso de ejecución en cuanto a la distribución de cargas y beneficios, aunque su ejecución se encuentre dividida en etapas.

No obstante, si las condiciones de una rápida y eficaz gestión del Plan así lo requiere a juicio del Ayuntamiento, éste podrá decidir el cambio de la delimitación de polígonos, adoptando una en que la ejecución del Plan pueda hacerse en dos polígonos separados que deberán coincidir obligatoriamente con la distribución efectuada anteriormente para las dos etapas del polígono inicial. Resultaría en este caso un Plan Parcial dividido en dos polígonos de una etapa cada uno, requiriendo dos proyectos de urbanización y dos de expedientes de reparcelación separados.

Este cambio, en caso de considerarse necesario, deberá tramitarse según el procedimiento descrito en el art. 38 del R.G.U. debiendo quedar justificada en el mismo expediente la delimitación de cada uno de ellos especialmente en lo referente a la inclusión de los terrenos de cesión obligatoria del Plan y la distribución equitativa de cargas y beneficios entre los propietarios afectados por la modificación (art. 117 de la Ley del Suelo).

CAPITULO 5	5.3 DETERMINACION DEL POLIGONO DE ACTUACION
Similar consideración debe hacerse en el caso de que se utilice la unidad mínima reparcelable prevista en el Plan General cuya decisión compete exclusivamente al Ayuntamiento que deberá exigir las garantías necesarias en cuanto a la obtención de los terrenos de cesión obligatoria del Plan y la distribución equitativa de las cargas y beneficios que el propio Plan comporta.	



CAPITULO 5	5.4 SISTEMA DE EJECUCION.
Dadas las expectativas creadas sobre la realización del Plan entre los propietarios afectados que exigen la rápida resolución de los trámites administrativos bajo el control del Ayuntamiento, así como la mayor similitud de sus procedimientos con los usos y costumbres de la población, se ha elegido el sistema de COOPERACION para la ejecución de este Plan. CARACTERISTICAS DEL SISTEMA DE COOPERACION. El sistema de cooperación queda definido en: -L.S.O.U. arts. 131 á 133. -R.G.U. arts. 185 á 193. En ellos el sistema de cooperación presenta básicamente las siguientes características. - a). Los propietarios del polígono aportan el suelo de cesión obligatoria y el Ayuntamiento ejecuta las obras de urbanización. - b). Los costes de urbanización serán a cargo de los propietarios afectados. El Ayuntamiento, titular del 10% del aprovechamiento medio, participará en dichos costos en esa proporción. - c). La aplicación del sistema exige proceder a una reparcelación según queda definido en el R.G.U. título II. - d). Los costos de urbanización del Plan se distribuirán entre los propietarios en proporción al valor de las fincas que les sean adjudicadas en la reparcelación. - e). El Ayuntamiento podrá exigir a los propietarios afectados el pago de cantidades a cuenta de los gastos de urbanización. Estas cantidades no podrán exceder del importe de las inversiones previstas para los próximos seis meses.	
	80

CAPITULO 5	5.4 SISTEMA DE EJECUCION.
------------	---------------------------



f). Los propietarios podrán constituirse en Asociación Administrativa como entidad Urbanística Colaboradora, con la finalidad de colaborar en las obras de urbanización, que se regirá por sus estatutos según R.G.U. arts. 24 á 30 y capítulos II y III del título 2.

g). El proyecto de reparcelación expresará para cada propietario la superficie en planta que le corresponda, volumen máximo edificable desglosado en usos diferentes, nº máximo de viviendas, en valores absolutos y en porcentaje del total. El Ayuntamiento entra como propietario del 10% como mínimo.

h). El incumplimiento por parte de los propietarios de los pagos exigidos, habilitará al Ayuntamiento para la expropiación según el procedimiento del R.G.U. para actuaciones aisladas (R.G.U. arts. 194 á 212).

CAPITULO 5	5.5 FOMENTO DE LA EDIFICACION Y CONSERVACION DE LAS OBRAS.
------------	--



5.5.1 FOMENTO DE LA EDIFICACION.

Los propietarios de solares deberán emprender la edificación dentro de los plazos fijados en el art. 154 de la L.S.O.U.

Se consideran solares aquellas superficies de suelo que tengan pavimentada la vía a la que dan frente, así como encintado de aceras y los servicios siguientes: abastecimiento de aguas, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica (art. 78 de la L.S.O.U.).

Los plazos señalados para la edificación no se alterarán aunque durante los mismos se efectuasen varias transmisiones de dominio (art. 155 L.S.O.U.).

El Ayuntamiento podrá acordar, mediando causa justa, prorrogar por un año los plazos establecidos en el Plan de Etapas (art. 155.2 de la L.S.O.U.).

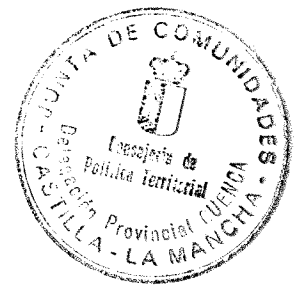
Si transcurrido el plazo correspondiente y el de prórroga en su caso, sin que el propietario hubiese emprendido y seguido a ritmo normal la edificación del solar ajustada al Plan, la parcela quedará en venta forzosa y será individualizada e inscrita por el Ayuntamiento en el registro municipal de solares de oficio o a instancia de cualquier persona (art. 156 de la L.S.O.U.). Los trámites y procedimientos a seguir con los solares inscritos en el registro, se ajustarán a lo dispuesto en la L.S.O.U. en sus arts. 156 á 164.

Los propietarios de los terrenos incluidos en cada etapa podrán solicitar licencia de edificación antes de que adquiriera la condición de solar cuando por el estado de la realización de las

CAPITULO 5	5.5 FOMENTO DE LA EDIFICACION Y CONSERVACION DE LAS OBRAS.
------------	--



obras de urbanización, el Ayuntamiento considere previsible que a la terminación de la edificación, la parcela de que se trate contará con todos los servicios necesarios para tener la condición de solar y en el escrito de solicitud de licencia se comprometa a no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización, (arts. 175 á 177 L.S.O.U.).



6. ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO.

6.1 CONTENIDO DEL ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO.

6.1.1 Costos de urbanización.

6.1.2 Obligaciones de los propietarios del suelo.

6.2 COSTES DE URBANIZACION Y TIPOS DE FINANCIACION.

6.2.1 Costos unitarios por tipo de obra.

6.2.2 Cuantificación y valoración de los trabajos.

6.3 ESTUDIO DE LA VIABILIDAD DEL PLAN.

Para hacer constar que ^{el Plan Parcial} ~~la Norma de Planificación Urbana~~, reflejada en este documento, fue aprobada por la Comisión Provincial de Urbanismo en su reunión del día 24 de Julio de 1986
Cuenca, 2 de Julio de 1986
EL SECRETARIO DE LA COMISION,

CAPITULO 6	6.1 CONTENIDO DEL ESTUDIO ECONOMICO Y FINANCIERO
	6.1.1 COSTOS DE URBANIZACION. 6.1.2 OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS DEL SUELO. A. Importe de las obras de urbanización. B. Indemnizaciones. C. Costo de los documentos urbanísticos.

CAPITULO 6	CONTENIDO DEL ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO.
6.1.1 <u>COSTOS DE URBANIZACION.</u> Según la ley del Suelo y sus Reglamentos, el Plan Parcial debe contener una estimación de los costos de implantación de los servicios y obras de urbanización necesarios, fijando el carácter público o privado de estas inversiones y, en su caso, señalando el organismo de la administración que debe asumir la financiación de los considerados como públicos (art. 13 L.S. y arts. 42, 55 y 63 del R. P.). La valoración de las obras se referirá al costo aproximado de las mismas en una primera estimación, que no será definitiva hasta que el proyecto de urbanización no fije las calidades y sistemas constructivos concretos de cada elemento de la actuación. No se han considerado las obras necesarias para la total ejecución de las calles que limitan con el suelo no urbanizable al sur y al oeste, ya que se ha tomado como límite del área de actuación los ejes de las mismas. El Ayuntamiento, como organismo encargado de la ejecución del Plan General procurará poner los medios necesarios para ^{que} el completo trazado de ambas calles sea ejecutado con antelación o simultáneamente que el propio Plan Parcial. 6.1.2 <u>OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS DEL SUELO.</u> Las obras y servicios que deben ser costeados a cargo de los propietarios del suelo del Plan vienen reflejadas de un modo más explícito en el Reglamento de Gestión (arts. 58 á 61), dividiendo los pagos en importe de obras de urbanización, indemnizaciones y documentos de planeamiento:	

CAPITULO 6

6.1 CONTENIDO DEL ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO.



A. IMPORTE DE OBRAS DE URBANIZACION.

El art. 59 del R.G.U. dice:

1. El importe de las obras de urbanización que corre a cargo de los propietarios de un polígono o unidad de actuación comprenderá los siguientes conceptos:

a) Obras de vialidad, incluyéndose en ellas las de explanación, afirmado y pavimentación de calzadas, construcción y encintado de aceras y canalizaciones que deban construirse en el subsuelo de la vía pública para servicios.

b) Obras de saneamiento, que comprenden colectores generales y parciales, acometidas, sumideros y atarjeas para aguas pluviales y estaciones depuradoras, en la proporción que afecte a la unidad de actuación o polígono.

c) Suministro de agua, en el que se incluirán las obras de captación cuando fueren necesarias, distribución domiciliaria de agua potable, de riego e hidrantes contra incendios.

d) Suministro de energía eléctrica, incluidas conducción y distribución, y alumbrado público.

e) Jardinería y arbolado en parques, jardines y vías públicas.

2. Los particulares afectados por obras de urbanización en el polígono o unidad de actuación podrán reintegrarse de los gastos de instalación de las redes de abastecimiento de agua y energía eléctrica, con cargo a las Empresas concesionarias, en la parte que, según la reglamentación de tales servicios, no tengan que correr a cargo de los usuarios. Los costes de instalación se

CAPITULO 6	6.1 CONTENIDO DEL ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO.
------------	---



acreditarán mediante certificación expedida por la Administración actuante.

Estos han sido los elementos que se han considerado en la valoración de las obras de urbanización contenida en el cuadro 2 de este documento, considerando la división en etapas y el carácter público o privado de la financiación.

B. INDEMNIZACIONES.

El art. 60 del R.G.U. dice:

"Correrán igualmente a cargo de los titulares de los terrenos, y en la proporción señalada en el artículo 58, las indemnizaciones debidas a los propietarios y arrendatarios de los edificios y construcciones de cualquier tipo que hayan de derribarse para la correcta ejecución del Plan, así como las indemnizaciones derivadas de destrucción de plantaciones, obras e instalaciones incompatibles con el plan que se ejecute".

La estimación de la cuantía de estas indemnizaciones se realizará durante el proceso de reparcelación de comun acuerdo entre los técnicos redactores, los propietarios y el ayuntamiento, considerando exclusivamente el valor inicial de los cultivos sin tener en cuenta las expectativas de tipo urbanístico de los terrenos cultivados.

C. COSTO DE LOS DOCUMENTOS URBANISTICOS.

El art. 61 del R.G.U. dice:

CAPITULO 6	6.1 CONTENIDO DEL ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO
	"Tambien será de cuenta de los adjudicatarios de terrenos comprendidos en el polígono o unidad de actuación correspondiente el coste de redacción y tramitación de los Planes Parciales y de los proyectos de urbanización y el importe total de los gastos de reparcelación o compensación. El pago de estos servicios se realizará independientemente de la etapa en que se obtengan los aprovechamientos el plan para cada propietario en proporción a los terrenos aportados.



costes de
urbanización y
tipos de financiación

CAPITULO 6	6.2 COSTES DE URBANIZACION Y TIPOS DE FINANCIACION
------------	--



6.2.1 Costes unitarios por tipo de obra.

6.2.2 Cuantificación y valoración de los trabajos.

ACUERDO: Para hacer constar que el Plan Parcial
~~Urbanístico~~, elaborado en este documento, ha sido aprobado
 da por la Comisión Provincial de Urbanismo en
 su reunión del día 24 de Julio de 1986
 Cuenca, 2 de Julio de 1986
 EL SECRETARIO DE LA COMISION,

[Handwritten signature]

CAPITULO 6

6.2 COSTES DE URBANIZACION Y TIPOS DE FINANCIACION

6.2.1 COSTES UNITARIOS POR TIPO DE OBRA.

Los costes de la urbanización del Plan se han obtenido para cada fase y para el conjunto utilizando los módulos que a continuación se indican para cada tipo de obras, en base a los precios vigentes en la zona para trabajos de similares características:

a) Movimiento de tierras.

Los trabajos de terraplenado, relleno y compactación se han valorado para los casos en que la diferencia media entre el nivel del terreno existente y el proyectado es superior a 40cm. En el caso de diferencias inferiores, los costes se han incorporado a los precios de pavimentado de viales y aceras.

El módulo utilizado es de 450 ptas/m³. aunque deberá precisarse de igual forma que el resto de módulos empleados, en el correspondiente proyecto de urbanización.

b) Pavimento de calzadas.

A base de aglomerado asfáltico evaluado a 900 ptas/m².

c) Pavimentado de vías peatonales y aceras.

Se han considerado las mismas calidades, a una media de 1.400 ptas/m²., tanto para las vías peatonales como para las aceras, incluyendo afirmado, bordillo de hormigón y pavimento de hormigón vibrocomprimido en losetas.

CAPITULO 6	6.2 COSTES DE URBANIZACION Y TIPOS DE FINANCIACION
	d) <u>Jardinería.</u> Se ha adoptado un módulo único por superficie de espacio libre que comprende tanto zonas ajardinadas como paseos, areas peatonales y jardinería propiamente dicha, evaluado en 400 ptas/m2 de superficie total. e) <u>Red de saneamiento.</u> Se establece un módulo de 3.000 ptas/ml que incluye la red principal, conexiones a red general y acometidas individuales. f) <u>Red de agua potable.</u> En las mismas condiciones anteriores se fija un mñulo de 2.400 ptas/ml. g) <u>Red eléctrica y alumbrado público.</u> Se ha considerado un coste unitario de instalación de 300ptas/ /m2 de superficie iluminada, que corresponde aproximadamente a 1.100 ptas/ml de bordillo de aceras. h) <u>Vallado de la zona escolar.</u> Se ha considerado un coste unitario de 4.000 ptas/ml. No se han tenido en cuenta los costes de urbanización de otras redes de servicios: teléfono, gas etc.

CAPITULO 6

6.2 COSTES DE URBANIZACION Y TIPOS DE FINANCIACION



6.2.2 CUANTIFICACION Y VALORACION DE LOS TRABAJOS

Los costes se han separado para cada una de las fases del Plan, señaladas y descritas en el documento nº5, distinguiendo dos tipos de componentes:

-Elementos pertenecientes al Suelo Urbano o al sistema general, que son imprescindibles para la ejecución de los propios del Plan Parcial, cuya financiación se considera como Pública.

-Elementos propios del Plan Parcial cuya financiación corresponde a los propietarios incluidos en el polígono considerado en cuantía proporcional al aprovechamiento obtenido.

El cuadro nº 1 contiene la medición de las obras y del módulo de valoración de cada una de ellas.

CUADRO Nº 1 CUANTIFICACION DE LOS TRABAJOS DE URBANIZACION.

MEDICIONES ELEMENTO	1ª etapa		2ª etapa		PRECIO UNITARIO
	privado	público	privado	público	
A. MOV. TIERRAS	3.430	-	8.245	2.530	450 p/m3
B. PAVIMEN. CALZAD	6.726	1.539	4.900	1.200	900 p/m2
C. PAVIMEN. peaton aceras	4.098	1.025	2.990	660	1400 p/m2
D. JARDINERIA	4.501	-	3.349	-	400 p/m2
E. RED SANEAMIENTO	725	525	535	370	3000 p/m
F. RED AGUA POTAB.	900	395	650	530	2400 p/m
G. ELECTR. Y ALUMB	2.049	510	1.495	330	1100 p/m
H. VALLADO ESCOLAR	-	282	-	-	4000 p/m

CAPITULO 6

6.2 COSTES DE URBANIZACION Y TIPOS DE FINANCIACION



En el cuadro nº 2 se resume el coste de cada elemento para cada etapa y para el conjunto del Plan, distinguiendo los dos tipos de financiación: pública y privada, debiendo tener en cuenta que dependerá, de las calidades determinadas en el proyecto de urbanización y del tiempo que tarden en comenzar las obras, la adecuación o no de estos precios estimados respecto al coste final.

CUADRO Nº 2 COSTES DE URBANIZACION (millones de pesetas)

PRESUPUESTO ELEMENTO	1ª etapa		2ª etapa		SUBTOTAL		TOTAL
	priv	públ	priv	públ	priv	públ	
A. MOVIMIENTO DE TIERRAS	1,5435	-	3,7102	1,1385	5,2537	1,1385	6,39225
B. PAVIMENTO DE CALZADAS	6,0534	1,3851	4,410	1,080	10,463	2,4651	12,9285
C. PAVIMENTO peato acera	5,7372	1,435	4,186	0,924	9,9232	2,359	12,2822
D. JARDINERIA	1,8004	-	1,339	-	3,140	-	3,1400
E. RED DE SANEAMIENTO	2,175	1,575	1,605	1,110	3,780	2,685	6,4650
F. RED DE AGUA POTABLE	2,160	0,948	1,560	1,272	3,720	2,220	5,9400
G. ELECTRICIDAD Y ALUMBRADO	2,2539	0,561	1,6445	0,363	3,8984	0,924	4,8224
H. VALLADO ZONA ESCOLAR	-	1,128	-	-	-	1,128	1,128

TOTALES 21,7234 7,0321.18455 5,887 40,178 12,919 53,09835

CAPITULO 6

6.3 ESTUDIO DE LA VIABILIDAD DEL PLAN.

La rapidez y facilidad en la ejecución del Plan en el sistema de cooperación depende en gran medida de la capacidad de gestión de los servicios del Ayuntamiento y la voluntad de colaboración de los propietarios, tanto en el pago puntual de las cuotas como en una colaboración más efectiva mediante la constitución de una entidad urbanística de colaboración.

Por parte de los propietarios existe el deseo expreso, al menos de una parte de ellos, de llevar adelante las previsiones del plan, dadas las expectativas de crecimiento de la zona como lo demuestra el constante incremento de los precios del mercado y la escasa oferta de suelo edificable una vez consolidada la zona 14 del suelo urbano como área inmediata.

Respecto al Ayuntamiento, manifestar que tiene un marcado interés de que las previsiones del Plan se vean realizadas, al menos hasta el punto de poder dar respuesta a la demanda de viviendas económicas de Promoción Pública según el programa de construcciones de viviendas de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha para lo cual es exigible la calificación de los terrenos donde se preve su ubicación. En segundo lugar prima la posibilidad de dar una oferta más amplia de suelo urbano especialmente apto para la edificación de viviendas unifamiliares al tiempo que se regulan los precios de suelo edificable dando una mayor estabilidad al mercado.

Por otra parte, una vez concluidos los expedientes de reparcelación en Suelo Urbano, el Ayuntamiento no tiene en el orden urbanístico problemas que impidan resolver eficazmente el desarrollo de las determinaciones del Plan.

AGENCIA: Para hacer constar que el Plan Parcial
 Urbano, reflejado en este documento, fue apro-
 da por la Comisión Provincial de Urbanismo en
 su reunión del día 24 de Junio de 1986
 Cuenca, 2 de Julio de 1986
 EL SECRETARIO DE LA COMISION,

CAPITULO 6	6.3 ESTUDIO DE LA VIABILIDAD DEL PLAN.
------------	--



Respecto a la ejecución completa de la urbanización y las consiguientes tasas a repercutir se puede contemplar de diversas formas, según el tipo y los intereses de los propietarios implicados.

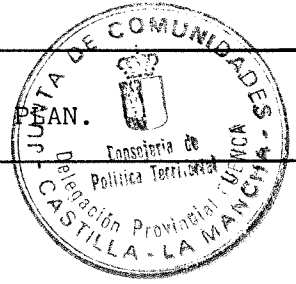
En este sentido es de señalar que la repercusión de los costes de urbanización es relativamente reducida respecto al costo total del proceso de edificación, ya que los que como corresponden a la financiación particular corresponden a una edificabilidad de 74.254 M2. lo que supone una repercusión de ptas/m2 construido que representa el % del precio medio del metro cuadrado de edificación en el mercado (supuesto a 30.000ptas/m2), porcentaje que puede ser asumido perfectamente a lo largo de todo el proceso.

A esto hay que añadir la posibilidad de recuperar parte de las inversiones a cargo de las compañías suministradoras de servicios (art. 59.2 R.G.U.) y la participación del Ayuntamiento en estos gastos por ser titular del 10% del aprovechamiento del sector (art. 186.2 del R.G.U.).

En lo que respecta a los propietarios se pueden distinguir dos casos diferentes:

1. Por una parte aquellos que por el tamaño de su propiedad su capacidad financiera o sus intereses en el sector de la construcción puedan realizar las inversiones necesarias y actuar como promotores individuales o asociados, con un incremento del precio final de la edificación, por los gastos de urbanización, que deberá ser absorbido a lo largo del proceso de ejecución del Plan.

CAPITULO 6	6.3 ESTUDIO DE LA VIABILIDAD DEL PLAN.
------------	--



2. En posición distinta estarán los propietarios que por el tamaño de su propiedad o por su escasa capacidad económica no puedan afrontar las inversiones requeridas para la ejecución del Plan. En este caso el art. 62 del R.G.U. señala la posibilidad de que sea el propio Ayuntamiento quien sufrague estos gastos a cambio de la cesión de terrenos edificables en la proporción adecuada para que sean compensados aquellos, para lo que habrá de establecerse un acuerdo previo entre las partes.

Por principio lo más deseable es la existencia de un acuerdo con el Ayuntamiento o bien la obtención de créditos que permitan a los propietarios afrontar los gastos de urbanización para así aprovechar las plusvalías derivadas del lanzamiento al mercado del suelo ya urbanizado.

Motilla del Palancar 16 de diciembre de 1.985

EL ARQUITECTO

fdo.: D. Pedro Rubio Navarro