

A/A D. DARÍO FRANCISCO DOLZ FERNÁNDEZ,
ALCALDE DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CUENCA

Dña. María Ángeles García Jiménez, provista de DNI con número XXXXXXXXX, en calidad de concejala del Excmo. Ayuntamiento de Cuenca y ejerciendo en representación del Grupo Político Municipal 'Cuenca, En Marcha!', provisto de CIF con número XXXXXXXXX, a efectos de comunicaciones con email grupocuencaenmarcha@cuenca.es y teléfono XXXXXXXXX, estableciendo como método preferente de notificación la vía electrónica mediante sede ciudadana, comparece y como mejor proceda en Derecho,

EXPONE

PRIMERO. – Que el Ayuntamiento de Cuenca en Junta de Gobierno Local de 19 de septiembre de 2020 aprobó la asunción de la iniciativa municipal de la Modificación Puntual nº51 del vigente PGOU de Cuenca.

SEGUNDO. – Que de acuerdo con los arts. 11.3, 12, 36.2 y 39 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 y de los arts. 135.2 y 152 del Reglamento de Planeamiento, desde el pasado día 1 de octubre, y por un plazo de 30 días, esta documentación se encuentra en fase de exposición pública para que la ciudadanía pueda presentar alegaciones a la misma.

TERCERO. – Que la modificación puntual 51 afecta a la UE-17, Fábrica de harinas, que está situada en la calle Hermanos Becerril. Esta modificación consiste en el cambio de uso de la UE-17 que pasa de residencial a comercial. Según se argumenta en la documentación de la modificación (página 51), con esta modificación se consigue lo siguiente:

- Eliminar la fábrica de la zona urbana.
- No aumentar la oferta de suelo destinado a vivienda en el municipio. Esto se considera positivo puesto que el parque de viviendas es suficiente y de hecho no hay mercado para más viviendas.
- Se oferta suelo comercial del que carece la ciudad y que, según la MP 51, es muy demandado.

- Aumentar las zonas verdes de la ciudad.
- Indirectamente, la obtención del tramo de vial que falta en Hermanos Becerril.

CUARTO. – Que comparando los datos de la UE-17 actual y modificada obtenemos:

DATOS DE LA UE-17 ACTUAL	DATOS DE LA UE-17 MODIFICADA
Superficie= 8722,00m ²	Superficie= 9109,44m ²
Espacios libres= 480,00m ² Equipamientos= 4330,00m ² Total cesiones= 4810,00m²	Espacios libres= 1408,80m ² Equipamientos= 0,00m ² Total cesiones= 1408,80m²
Superficie lucrativa= 13083,00m ² Ocupación= 3912,00m ²	Superficie lucrativa= 14500,00m ² Ocupación= 7700,64m ²
Uso residencial e=1,5m ² /m ² Cesiones según TRLOTAU con los parámetros actuales. Espacios libres= 1569,96m ² Equipamientos= 2616,60m ² Total cesiones= 4186,56m²	Uso comercial e=1,353m ² /m ² Cesiones según TRLOTAU con los parámetros modificados (15%) uso comercial. Espacios libres= 1366,416m ² Total cesiones= 1366,416m²

QUINTO. – Que debido a la modificación puntual, se ceden 3401,20m² menos de lo que cederían con la configuración actual de la UE-17. A estas cesiones habría que sumar las correspondientes al 10% que corresponden al Ayuntamiento: con el uso actual serían para vivienda protegida y con el propuesto para uso comercial.

SEXTO. – Que, según se recoge en la memoria (páginas 40 y 41), los objetivos de esta modificación puntual son:

- 1- Se revisa el ámbito de la UE para adaptarlo a la realidad física.
- 2- Se cambia el uso de residencial a comercial.
- 3- El cambio de uso no implica aumento del aprovechamiento, sólo de la edificabilidad por ser el nuevo uso menos lucrativo
- 4- Nuevos estándares por el nuevo uso.
- 5- Se modifica la Ordenanza 9 para incluir en ella el uso terciario clase A, comercio, como otro de los usos característicos.
- 6- Obtención, por expropiación, del tramo de vial de Hermanos Becerril.
- 7- Nueva rotonda en Hermanos Becerril.

SÉPTIMO. – Que el estudio de viabilidad económica se basa en los datos de precios de suelo por repercusión según los datos que constan en “los informes de valoración practicados a tal efecto por los servicios técnicos de la Gerencia Municipal

de Urbanismo” (página 59) y que serían 408,5223€/m² para el uso terciario y de 500,192€/m² para el uso residencial.

Para garantizar la transparencia del proceso y facilitar la labor de supervisión pública, habría sido necesario acceder a los informes de valoración practicados a tal efecto por los servicios técnicos de la Gerencia Municipal de Urbanismo para los valores de repercusión de suelo para el estudio económico de la MP-51 a los que se refiere la página 59 de la memoria de la citada modificación.

OCTAVO. – Que en lo referido al convenio para la expropiación del vial VG-14 que el que hay en la calle Hermanos Becerril delante de la fábrica de harinas, para valorar el suelo del vial utilizan el valor de repercusión de suelo residencial, el mismo que usan para el estudio económico de la modificación. Se valora el vial en 1845508,36€ a lo que le sumamos el 5% de premio de afección por LEF, lo que nos lleva a **1937783,78€**.

El convenio consiste en la obtención del vial a cambio de un solar en la UE-19, Matadero viejo, de uso residencial de vivienda protegida, que los servicios municipales valoran en 1340467,24€ y del 10% de la cesión obligatoria al Ayuntamiento en la UE-17, que son 1450,00m² de uso comercial, que al valor de repercusión del suelo comercial fijado para la UE son 592357,33€. Ambas suman un valor de **1932824,57€**.

En este caso, los expropiados renuncian a la diferencia a su favor pese a que recibirán a cambio una parcela de uso residencial, el cual carece de demanda, según la memoria de la modificación puntual presente.

Por ello, se hace también imprescindible acceder a los informes de valoración practicados para el convenio para la obtención del VG-14 por los servicios técnicos municipales para la parcela VP-1 de la UE-19.

En base a lo expuesto,

EXPONE

PRIMERO. – Que se tengan en consideración los puntos expuestos en el presente escrito durante el periodo de alegaciones para la Modificación Puntual nº51 que asume el Excmo. Ayuntamiento de Cuenca.

SEGUNDO. – Que se conceda a este grupo municipal acceso por vía electrónica a los expedientes e informes pertinentes relacionados con los puntos séptimo y octavo de la exposición de motivos.

Firmado en Cuenca, a 30 de octubre de 2020.



Fdo.: María Ángeles García Jiménez.
Portavoz del Grupo Municipal 'Cuenca, En Marcha!'