

ESTUDIO DE DETALLE

DENOMINACION: Estudio de Detalle de Solara para establecimiento de alineaciones.

SITUACION: Parcela Urbana nº 3503001 (Hotel del Sol)

LOCALIDAD: Motilla del Palancar (Cuenca)

PROMOTOR: Urbanización Hotel del Sol, s.l.

ARQUITECTO: Jesús Alfaro Gonzalez

A.- MEMORIA

1.- JUSTIFICACION PARA LA REDACCION DEL ESTUDIO DE DETALLE Y SOLUCION ADOPTADA.

2.- ESTUDIO COMPARATIVO DE EDIFICABILIDAD.

2.1.- JUSTIFICACION DE QUE NO SE REDUCEN ESPACIOS LIBRES NI VIALES.

2.2.- JUSTIFICACION DEMOSTRATIVA DE QUE NO SE AUMENTAN:

- LOS VOLUMENES EDIFICABLES.
- OCUPACION DE SUELO.
- ALTURAS.
- USOS ESTABLECIDOS EN EL PLANEAMIENTO.

2.3.- JUSTIFICACION DEL CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO (N.N.S.S.).





1.- JUSTIFICACION PARA LA REDACCION DEL ESTUDIO DE DETALLE Y SOLUCION ADOPTADA.

JUSTIFICACION DE LA PROCEDENCIA DEL ESTUDIO DE DETALLE.

Se redacta el presente Estudio de Detalle, por encargo de la sociedad mercantil URBANIZACION HOTEL DEL SOL, S.L., para la reordenación interior de la parte del solar catastral nº 3503001 de Motilla del Palancar, reflejada en el plano nº 3, y además establecer las alineaciones y rasantes que quedarían en dicho solar tras la realización de una calle que cruzase por el mismo y que uniese la calle Carretera Madrid-Valencia y la calle Pozo de la Nieve, con el propósito de dotar al mismo de una calle interior.

SOLUCION ADOPTADA

Como ya hemos indicado, los OBJETIVOS que persigue el presente estudio de detalle son los siguientes:

- Reordenación interior del solar.
- Establecimiento de las nuevas alineaciones.
- Reordenación de la edificabilidad existente en el solar.
- Creación de una calle en el interior del solar.

En la documentación gráfica de las Normas Subsidiarias de Motilla del Palancar que se acompañan en el presente estudio de detalle, se puede observar la alineación oficial de dicho solar (plano nº 2).

La solución que se propone en el presente estudio de detalle, es la de realizar una calle interior en el solar resultante, la cual unirá la calle de Carretera de Valencia y Calle Pozo de la Nieve. Así como reflejar las nuevas alineaciones resultantes.

Para la realización del presente estudio de detalle, y el establecimiento de las alineaciones obtenidas y reflejadas en el plano nº 4 y nº 5 adjuntos, se han tenido en cuenta los siguientes puntos:

- 1.- Las superficies fijadas en las Normas Subsidiarias para las parcelas mínimas del Casco Urbano Interior.
- 2.- Las ocupaciones máximas de edificación establecidas en las Normas Subsidiarias.
- 3.- La edificabilidad máxima, así como las alturas máximas permitidas.
- 4.- Las alineaciones oficiales establecidas en las N.N.S.S. de Motilla del Palancar.



5.- El uso y calificación establecidos en las N.N.S.S. para el solar.

Basándonos en dichos puntos, se ha procedido a la determinación de las alineaciones de los diversos solares resultantes, dando como resultado las parcelas reflejadas en los planos nº 4 y nº 5, y cuya justificación procedemos a exponer a continuación.

Con la solución planteada en este estudio de detalle, se puede comprobar que las superficies obtenidas se ajustan a lo especificado en las ya mencionadas Normas Subsidiarias de Mottilla del Palancar (Cuenca).

También podemos ver que la distribución obtenida, se ajusta sensiblemente a la prefijada por el plano de alineaciones de las Normas Subsidiarias, siendo los cambios realizados mínimos, y dotando de un acceso PÚBLICO a los nuevos solares resultantes.

De todo lo expuesto anteriormente, se desprende el siguiente cuadro:

**ESTUDIO COMPARATIVO DE EDIFICABILIDAD
EN EL SOLAR RESULTANTE.**

	Normas Subsidiarias	Estudio de Detalle Realizado
Red Viaria	0,00 m ²	618,66 m ²
Edificabilidad máxima	7,00 m ³ /m ²	7,00 m ³ /m ²
Alturas permitidas	3	3
Suelo de la edificación	4050,11 m ²	3431,45 m ²

2.- ESTUDIO COMPARATIVO DE EDIFICABILIDAD.

2.1.- JUSTIFICACION DE QUE NO SE REDUCEN ESPACIOS VIALES.

Conforme a la distribución de superficies indicada en el punto anterior de esta memoria y al cuadro de superficies que aparece en el mismo, las superficies son:

	PREVISION DE LAS N.N.S.S.	ESTUDIO DE DETALLE
Red Viaria	0,00 m ²	618,66 m ²
TOTAL CESIONES	0,00 m²	618,66 m²

2.2.- JUSTIFICACION DEMOSTRATIVA DE QUE NO SE AUMENTAN: LOS VOLUMENES EDIFICABLES; OCUPACION DE SUELO; ALTURAS; USOS ESTABLECIDOS EN LAS N.N.S.S.

Conforme a lo especificado en las Normas Subsidiarias de Motilla del Palancar para la parcela objeto del presente Estudio de Detalle, tenemos que en la misma se especifican las siguientes determinaciones particulares:

- Uso del Suelo: Suelo Urbano
- Zonificación: Z-2 (Casco Interior)
- Alturas: Tres alturas ó 10,00 m.
- Ocupación en planta: 100% ocupación.
- Edificabilidad Máxima: 7m³/m²
- *Fon de suelo: 70m.*



Como ya se ha comentado, el presente estudio de detalle solamente afecta a la determinación de las alineaciones que limitarán la ubicación de una calle en el interior de la parcela objeto del mismo; de forma tal que no afecta a los volúmenes ni superficies susceptibles de edificar sobre la misma, no aumentando por tanto la ocupación de suelo ni los volúmenes de edificación, así como los usos de los mismos, sino en todo caso, disminuyendo la superficie de ocupación edificable del solar, al realizarse una calle interior en el mismo.

Como justificación a lo anteriormente citado, y teniendo en cuenta las ordenanzas municipales de aplicación al solar objeto del presente Estudio de Detalle, podemos realizar el siguiente cuadro comparativo resultante de la aplicación de las normas subsidiarias, apoyandonos en las superficies reflejadas en los planos nº 6 y nº 7 que se acompañan, para demostrar este punto.

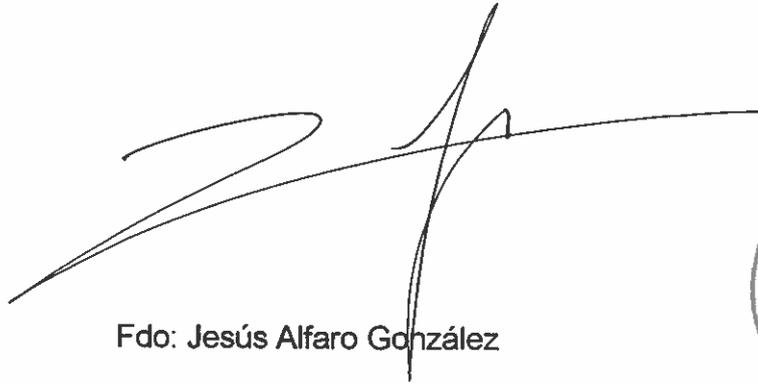
CUADRO COMPARATIVO DE EDIFICABILIDAD

	Normas Subsidiarias	Estudio de Detalle
Superficie Edificable	4.050,11 m ²	3.431,45 m ²
Edificabilidad máxima	28.350,77 m ³	24.020,15 m ³
Ocupación máxima en Planta baja	4.050,11 m ²	3.431,45 m ²
Ocupación máxima en Planta primera	3.176,22 m ²	3.431,45 m ²
Ocupación máxima en Planta segunda	<u>3.176,22 m²</u>	<u>3.431,45 m²</u>
Total m ² de ocupación máxima	10.402,55 m ² ?	10.294,35 m ² ?

2.3.- JUSTIFICACION DEL CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO (N.N.S.S.).

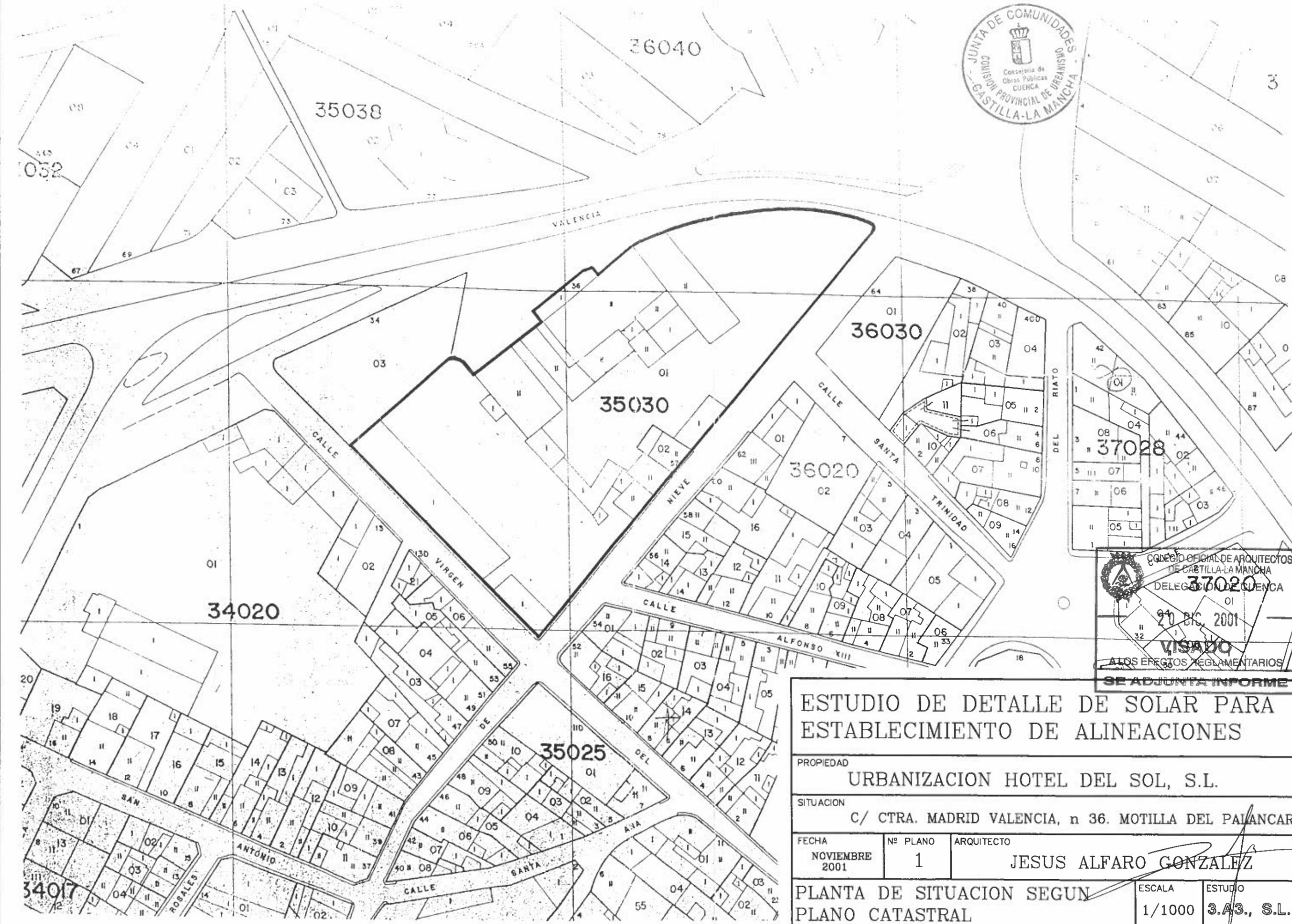
La redacción del estudio de detalle se encuentra amparada en el artículo nº 28 de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística. En cuanto al cumplimiento de las determinaciones del planeamiento para el solar objeto del presente estudio, se ha realizado en los puntos anteriores.

Cuenca a 16 de enero de 2002



Fdo: Jesús Alfaro González





CONSEJO OFICIAL DE ARQUITECTOS
 DE CASTILLA-LA MANCHA
 DELEGACIÓN DE CUENCA
37020
 01
 20 DIC. 2001
VISADO
 A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS
SE ADJUNTA INFORME

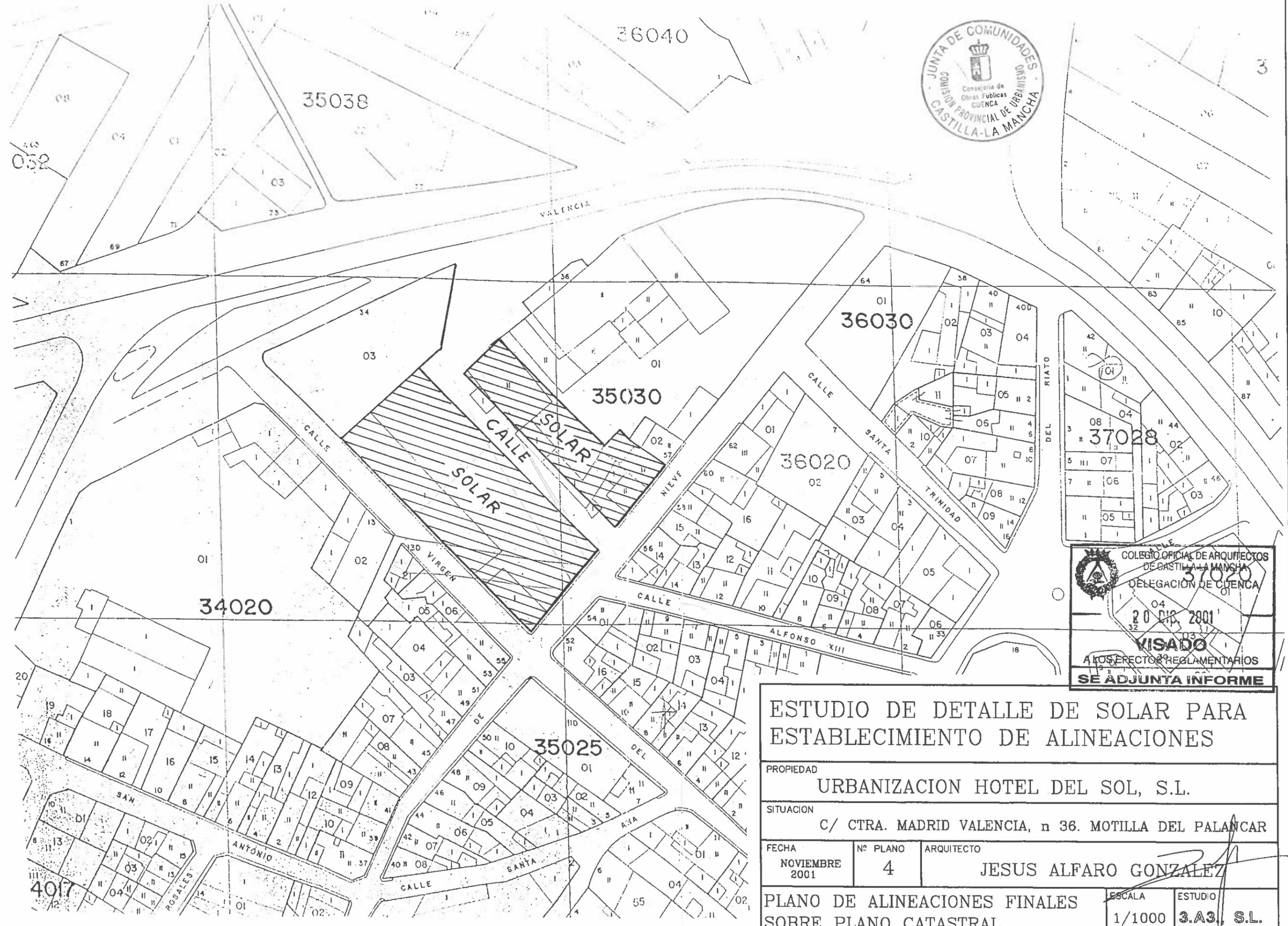
ESTUDIO DE DETALLE DE SOLAR PARA ESTABLECIMIENTO DE ALINEACIONES

PROPIEDAD
URBANIZACION HOTEL DEL SOL, S.L.

SITUACION
C/ CTRA. MADRID VALENCIA, n 36. MOTILLA DEL PALANCAR

FECHA NOVIEMBRE 2001	Nº PLANO 1	ARQUITECTO JESUS ALFARO GONZALEZ
-------------------------	---------------	-------------------------------------

PLANTA DE SITUACION SEGUN PLANO CATASTRAL	ESCALA 1/1000	ESTUDIO 3.A3., S.L.
---	------------------	------------------------




COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CASTILLA-LA MANCHA
 DELEGACIÓN DE CUENCA
 20 DIC. 2001
VISADO
 A LOS DIRECTORES REGLAMENTARIOS
SE ADJUNTA INFORME

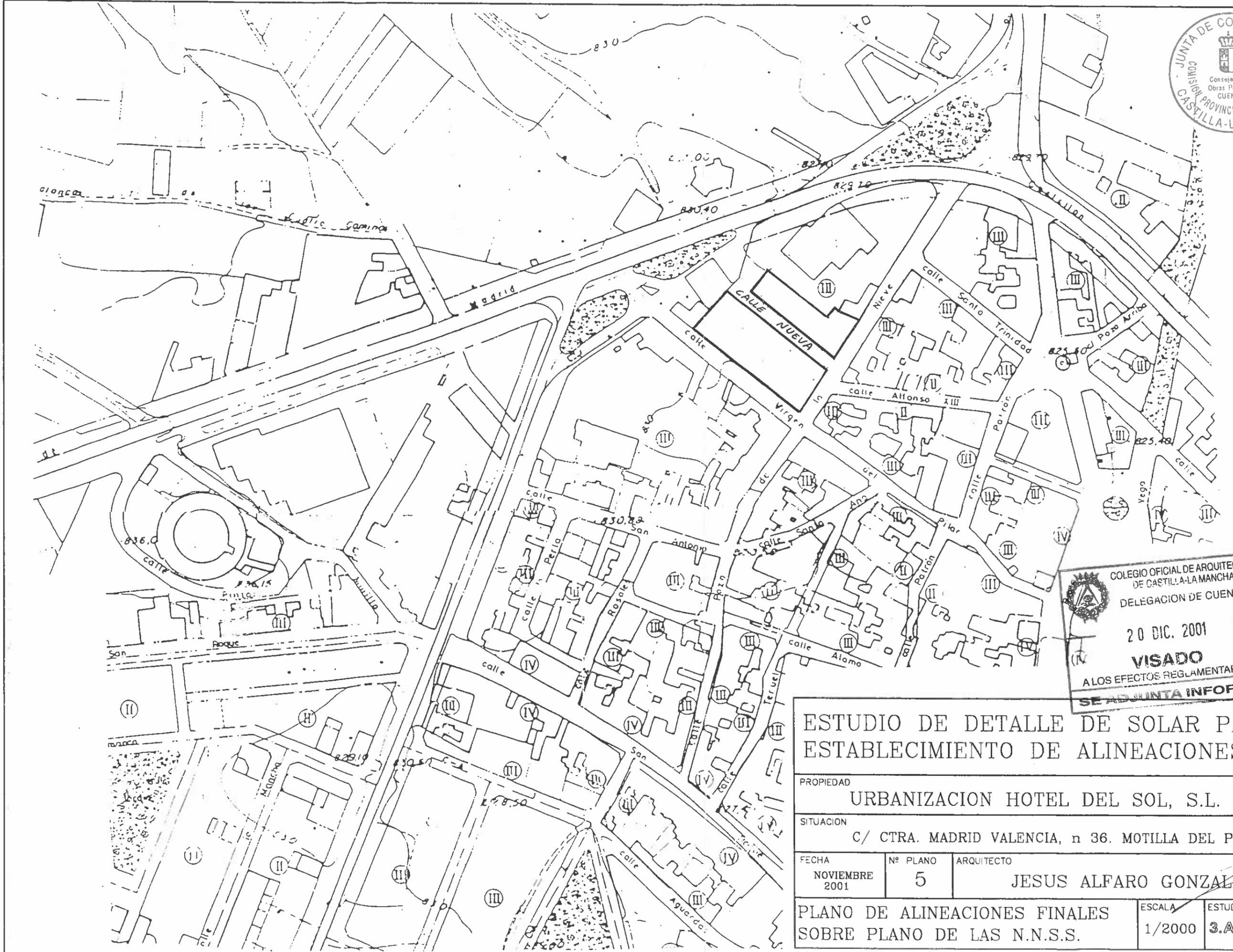
ESTUDIO DE DETALLE DE SOLAR PARA ESTABLECIMIENTO DE ALINEACIONES

PROPIEDAD
URBANIZACION HOTEL DEL SOL, S.L.

SITUACION
 C/ CTRA. MADRID VALENCIA, n 36. MOTILLA DEL PALANCAR

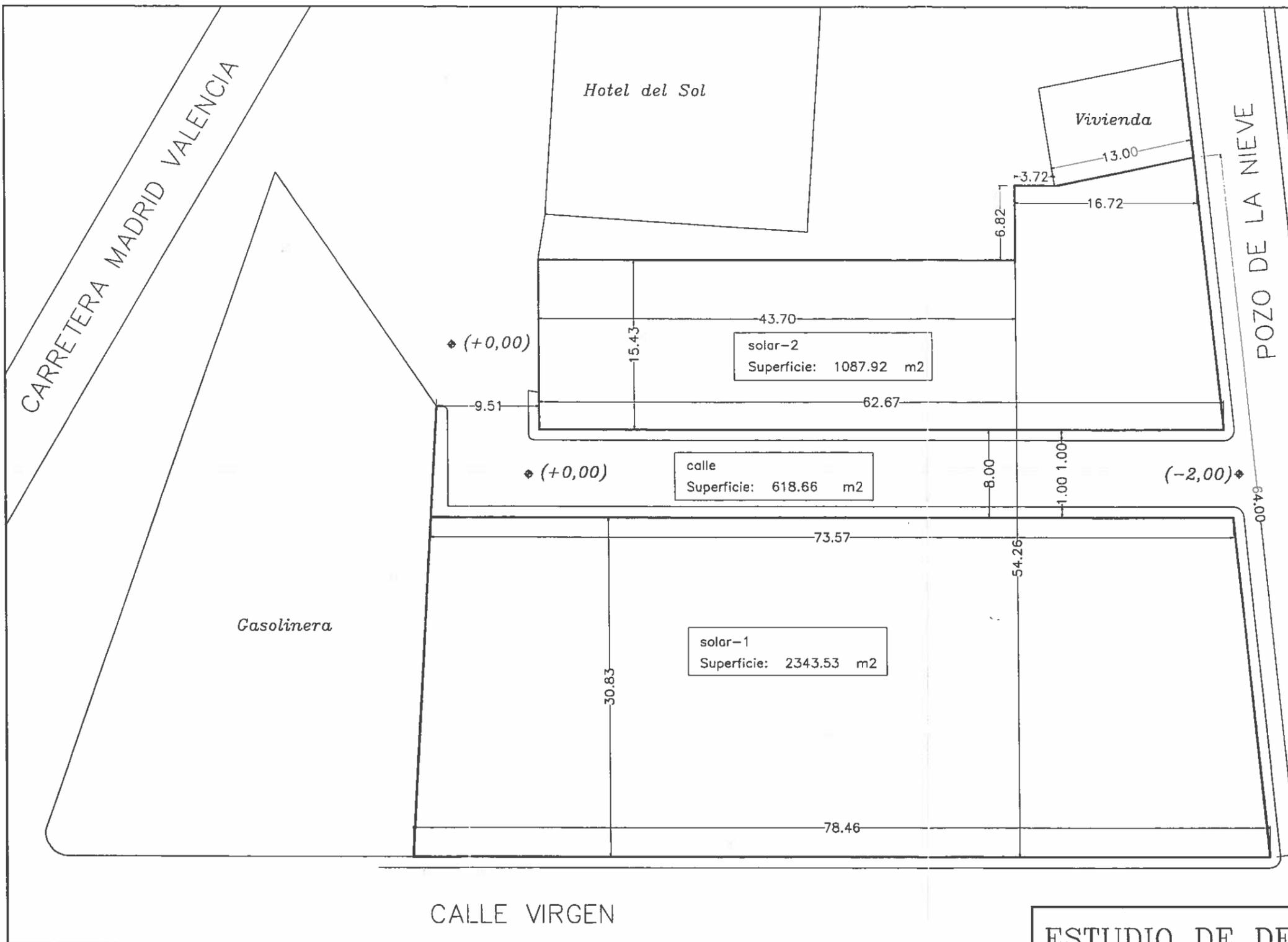
FECHA NOVIEMBRE 2001	Nº PLANO 4	ARQUITECTO JESUS ALFARO GONZALEZ
-------------------------	---------------	-------------------------------------

PLANO DE ALINEACIONES FINALES SOBRE PLANO CATASTRAL	ESCALA 1/1000	ESTUDIO 3.A3, S.L.
--	------------------	-----------------------

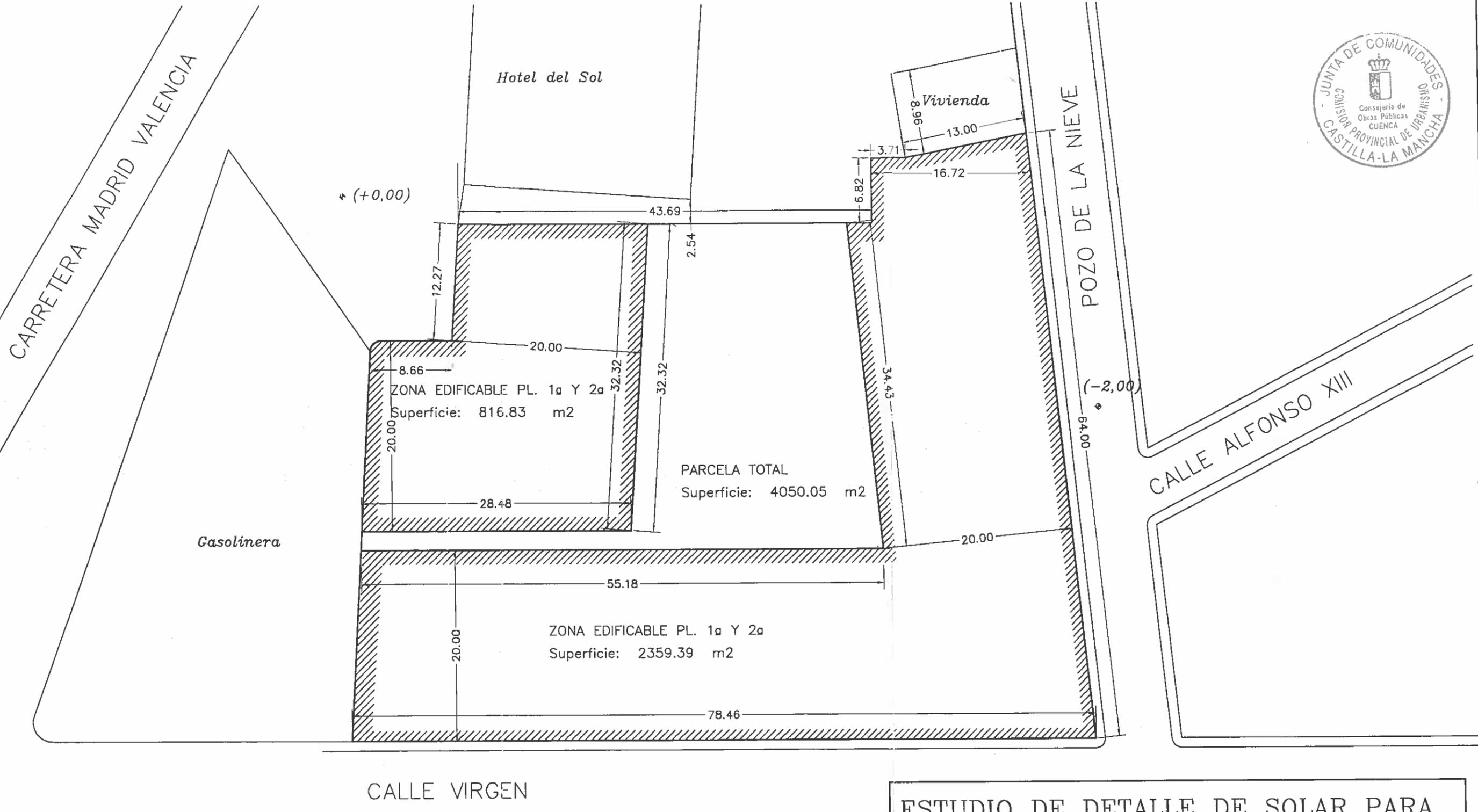



COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CASTILLA-LA MANCHA
 DELEGACION DE CUENCA
 20 DIC. 2001
VISADO
 A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS
SE ADJUNTA INFORME

ESTUDIO DE DETALLE DE SOLAR PARA ESTABLECIMIENTO DE ALINEACIONES		
PROPIEDAD		
URBANIZACION HOTEL DEL SOL, S.L.		
SITUACION		
C/ CTRA. MADRID VALENCIA, n 36. MOTILLA DEL PALANCAR		
FECHA	Nº PLANO	ARQUITECTO
NOVIEMBRE 2001	5	JESUS ALFARO GONZALEZ
PLANO DE ALINEACIONES FINALES SOBRE PLANO DE LAS N.N.S.S.		ESCALA
		1/2000
		ESTUDIO
		3.A3., S.L.



ESTUDIO DE DETALLE DE SOLAR PARA ESTABLECIMIENTO DE ALINEACIONES			
PROPIEDAD URBANIZACION HOTEL DEL SOL, S.L.			
SITUACION C/ CTRA. MADRID VALENCIA, n 36. MOTILLA DEL PALANCAR			
FECHA NOVIEMBRE 2001	Nº PLANO 6	ARQUITECTO JESUS ALFARO GONZALEZ	
PLANTA DE COTAS, SUPERFICIES Y RASANTES. ESTADO FINAL			ESCALA 1/400
			ESTUDIO 3.A3., S.L.



Ideas y Programas, s.l. Fecha: Enero.2002 Carpeta: MOTICHALE Dibujo: PARCELA F=Din A3 E=1/400 Ep=2.50

ESTUDIO DE DETALLE DE SOLAR PARA ESTABLECIMIENTO DE ALINEACIONES		
PROPIEDAD URBANIZACION HOTEL DEL SOL, S.L.		
SITUACION C/ CTRA. MADRID VALENCIA, n 36. MOTILLA DEL PALANCAR		
FECHA NOVIEMBRE 2001	Nº PLANO 7	ARQUITECTO JESUS ALFARO GONZALEZ
PLANTA DE COTAS, SUPERFICIES DE OCUPACION. ESTADO INICIAL		ESCALA 1/400
		ESTUDIO 3.A3., S.L.