

## **PRESENTACIÓN**

### **ANEXO A ESTUDIO DE DETALLE PARA MODIFICAR ALINEACIONES E INCORPORAR UNA PLAZA PÚBLICA AL ESPACIO URBANO**

\* PROMOTOR

**PROMOTILLA SL**

\* EMPLAZAMIENTO

**Avenida del RIATO esquina calle NORIA**

\* LOCALIDAD

**MOTILLA DEL PALANCAR (Cuenca)**

\* ARQUITECTO

**JUAN CARLOS MARTÍNEZ SÁEZ Colegiado 6407 COACM**

<b>ÍNDICE</b>
---------------

**I. MEMORIA**

- 1.- ANTECEDENTES.
- 2.- OBJETO DEL ANEXO.
- 3.- MEMORIA JUSTIFICATIVA.
  - 3.1. SOLUCIÓN SEGÚN ESTADO ACTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES.
  - 3.2. ORDENACIÓN DE VOLÚMENES PROPUESTA ANTERIORMENTE.
  - 3.3. ORDENACIÓN DE VOLÚMENES MODIFICADA.
- 4.- CONCLUSIONES.

**II. PLANOS**

03 MODIFICADO ORDENACIÓN PROPUESTA: ZONIFICACIÓN

**MEMORIA**

## **1. ANTECEDENTES.**

Por encargo de la mercantil **PROMOTILLA S.L.**, se redactó un estudio de detalle de una solar ubicado en la confluencia de la Av. Riato con C/Noria del municipio de Motilla del Palancar (Cuenca), que fue visado por el Colegio de Arquitectos de Castilla-La Mancha.

El Estudio de Detalle, trataba de ordenar una parcela con una superficie de 1173.30 m<sup>2</sup> y dimensiones de 35.14 m. de fachada a Av. Del Riato, 2.81 m de chaflán entre ambas calles y 30.12 m de fachada a C/ Noria. De esta manera, se reordenaban los volúmenes de la parcela descrita anteriormente mediante la apertura de una plaza pública de grandes dimensiones que daría frente a la Av. Del Riato.

La plaza propuesta en este Estudio de Detalle se proyectaba con carácter peatonal para acceso a las viviendas y disfrute de todos los vecinos de Motilla del Palancar, no estando previsto ni permitido el acceso rodado a la misma, ya que la entrada de vehículos al sótano del edificio se efectuará por la calle Noria.

## **2. OBJETO DEL ANEXO.**

Tras conversaciones mantenidas con los técnicos municipales, se modifica la solución adoptada anteriormente con una serie de sugerencias aportadas por la propiedad. Dichas sugerencias son tendentes a depurar y mejorar la solución anterior.

### 3. MEMORIA JUSTIFICATIVA.

#### 3.1. SOLUCIÓN SEGÚN ESTADO ACTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES.

La parcela objeto del presente Estudio de Detalle y conforme a lo establecido en las Normas Subsidiarias Municipales de Motilla del Palancar, le son de aplicación las condiciones particulares que se establecen para la zona Z-2 y en concreto las siguientes características de alturas y edificabilidad:

##### 3.1.1. Alturas.

**Cuadro resumen**

	Ancho	Alturas
Av Riato	18 m.	B + 3+ ático
C/Noria	7 m.	B + 2 ático

Según NN.SS. en su artículo 4, apartado 4.1, cita textualmente:

*“En el plano de alineaciones quedan reflejadas las alturas máximas permitidas correspondientes a cada frente de manzana o el correspondiente a manzana completa si la altura permitida en toda ella es homogénea.”*

Según el plano de alineaciones, las alturas que máximas que corresponden son:

- IV alturas (B+III) para Av Riato
- III alturas (B+II) para C/Noria

Basándonos en el artículo 4, apartado 4.4. de título: “Construcciones bajo cubiertas inclinadas”, de las NN.SS. encontramos:

*“Cuando la inclinación de la cubierta no sobrepase el 45% y la cumbrera no se sitúe a una profundidad superior a 10 metros de la línea de fachada, se permite la utilización del espacio central para áticos y trásteros.*

*Su altura mínima será de 2.20 metros.*

*Con objeto de que el aspecto anterior desde la vía pública no experimente variación, se deberá ejecutar el inicio de la cubierta hasta conseguir la altura del antepecho (1.10 metros) de la terraza.*

*En caso de realizarse fachada de este ático o desván, estará retranqueada como mínimo 3 metros de la línea de fachada”*

Por todo lo expuesto anteriormente, y a tenor de la realidad urbanística que encontramos a día de hoy en Motilla del Palancar, el técnico que suscribe el presente estudio de detalle interpreta que se permiten elevar áticos sobre las alturas máximas establecidas en los planos de alineación, siempre que se cumplan las premisas que se han enumerado con anterioridad.

Por lo que las alturas que se toman de base para los cálculos de aprovechamiento, son las consignadas en el cuadro resumen.

### **3.1.2. Vuelos.**

No se permite sobresalir de la alineación oficial para cuerpos cerrados, más que con los vuelos que se fijan en las ordenanzas (miradores, balcones, terrazas y aleros).

La distancia mínima de los vuelos sobre cualquier punto de la rasante será de 3 metros, debiendo, salvo pacto con el propietario colindante, quedar separados de las fincas contiguas una distancia igual a la del vuelo realizado, siendo éste de un máximo equivalente al 10% del ancho de la calle, y nunca mayor de 1 metro para cuerpos cerrados, balcones y terrazas, y 1.10 metros para los aleros de cubierta.

Los cuerpos volados cerrados no podrán ocupar más del 65% de la longitud de la fachada.

**3.1.3. Fondo edificable.**

A ambas calles 20 metros de fondo edificable en plantas de piso.

**3.1.4. Ocupación máxima permitida.**

100% en planta baja.

**3.1.5. Edificabilidad máxima según solución actual de NN.SS.**

<b>Planta baja</b>	<b>1173.30 m<sup>2</sup> techo</b>
<b>Planta primera</b>	<b>980.43 m<sup>2</sup> techo</b>
<b>Planta segunda</b>	<b>980.43 m<sup>2</sup> techo</b>
<b>Planta tercera</b>	
Av Riato	744.30 m <sup>2</sup> techo
Ático a calle Noria	199.67 m <sup>2</sup> techo
	<b>943.97 m<sup>2</sup> techo</b>
<b>Planta cuarta</b>	
Ático a Av Riato	583.78 m <sup>2</sup> techo
	<b>583.97 m<sup>2</sup> techo</b>
<b>TOTAL SUP. CONSTRUIDAS SEGÚN NN.SS.</b>	<b>4661.91 m<sup>2</sup> techo</b>

### 3.2. ORDENACIÓN DE VOLÚMENES PROPUESTA ANTERIORMENTE.

Tras el estudio de detalle, resulta un solar de una superficie en planta de 990.70 m<sup>2</sup> y una plaza pública que se cederá al ayuntamiento de 182.60 m<sup>2</sup>. El solar cumple con las dimensiones y características de la parcela mínima, y conforme a lo establecido en las NN.SS. de Motilla del Palancar, le es de aplicación las condiciones particulares de la Z-2, y en concreto las siguientes características de alturas y edificabilidad:

#### 3.2.1. Alturas propuestas en el Estudio de Detalle.

Calle	Ancho	Alturas
Av. Riato	18 m.	B + 3 + ático
C/ Noria	7 m.	*B + 3 + ático
Plaza	9.50 m.	B + 3 + ático

\* Aclarar que si trazamos la línea del máximo fondo edificable de 20 metros desde la Av Riato y la plaza de nueva apertura, esa línea abarca toda la superficie del solar, por lo que se propone elevar 4 alturas en todo el edificio. Esta decisión también está basada en no provocar un escalón de alturas en el mismo edificio que sería mucho menos estético para la imagen final de la C/Noria que bajar un pequeño trozo del edificio a 3 alturas. Hacer constar que aun con esta operación, no se sobrepasa el aprovechamiento inicial establecido por las NN.SS.

#### 3.2.2. Vuelos.

Calle	Ancho	Voladizos Calle	vuelo
Av. Riato	18 m.	1.00 m.	65% / 43.65 m
C/ Noria	7 m.	0.70 m.	65%
Plaza	9.50 m.	0.95 m.	65%

El porcentaje de cuerpos volados dados por las NN.SS. es del 65% de la longitud de fachada. Este porcentaje está claro en la asignación de porcentaje de fachada de C/Noria.

En el caso de Av Riato y la plaza de nueva apertura, no podemos establecer un porcentaje, ya que con la modificación de alineaciones, hay más longitud de fachada entre la parte del edificio que da a Av. Riato y a la plaza (70.40 metros) que con las alineaciones iniciales (35.14 metros). Por tanto tenemos:

$$35.15 \times 0.65 = 22.85 \text{ metros de balcones, miradores, etc.}$$

Por lo que se establece que entre las fachadas de la plaza de nueva apertura y los tramos de fachada que siguen dando vista a Av. Riato, no se exceda de 22.85 metros lineales de balcones, miradores, etc.

### 3.2.3. Fondo edificable.

20 metros desde la Av Riato, la plaza de nueva apertura y C/Noria

### 3.2.4. Ocupación máxima permitida.

100% en planta baja, sin contar con la superficie de la plaza, que se cederá al Ayuntamiento según convenio urbanístico.

### 3.2.5. Edificabilidad máxima según nueva ordenación de volúmenes propuestos.

Planta baja	990.70 m <sup>2</sup>	techo
Planta primera	990.70 m <sup>2</sup>	“
Planta segunda	990.70 m <sup>2</sup>	“
Planta tercera	990.70 m <sup>2</sup>	“
Planta ático	684.91 m <sup>2</sup>	“

**TOTAL SUP CONSTRUIDAS SEGÚN ORDENACIÓN ANTERIOR 4647.69 m<sup>2</sup> techo**

### 3.3. ORDENACIÓN DE VOLÚMENES MODIFICADA.

Tras el estudio de detalle, resulta un solar de una superficie en planta de 990.70 m<sup>2</sup> y una plaza pública que se cederá al ayuntamiento de 182.60 m<sup>2</sup>. El solar cumple con las dimensiones y características de la parcela mínima, y conforme a lo establecido en las NN.SS. de Motilla del Palancar, le es de aplicación las condiciones particulares de la Z-2, y en concreto las siguientes características de alturas y edificabilidad:

#### 3.3.1. Alturas propuestas en el Estudio de Detalle.

Calle	Ancho	Alturas
Av. Riato	18 m.	B + 3 + ático
C/ Noria	7 m.	B + 3 + ático (hasta 10 metros de la Avda Riato)
C/ Noria	7 m.	B + 2 + ático + retranqueo* (resto)
Plaza	9.50 m.	B + 3 + ático

- Aclarar que si trazamos la línea del máximo fondo edificable de 20 metros desde la Av Riato y la plaza de nueva apertura, esa línea abarca toda la superficie del solar, por lo que se teóricamente se podrían elevar 4 alturas en todo el edificio.
- Se practica un retranqueo de 3 metros sobre el retranqueo del ático que da a la calle la Noria para que el con junto del edificio se manifieste al entorno con baja, 2 alturas y ático a la C/Noria.

#### 3.2.2. Vuelos.

Calle	Ancho	Voladizos Calle	vuelo
Av. Riato	18 m.	1.00 m.	65% / 43.65 m
C/ Noria	7 m.	0.70 m.	65%
Plaza	9.50 m.	0.95 m.	65%

El porcentaje de cuerpos volados dados por las NN.SS. es del 65% de la longitud de fachada. Este porcentaje está claro en la asignación de porcentaje de fachada de C/Noria.

En el caso de Av Riato y la plaza de nueva apertura, no podemos establecer un porcentaje, ya que con la modificación de alineaciones, hay más longitud de fachada entre la parte del edificio que da a Av. Riato y a la plaza (70.40 metros) que con las alineaciones iniciales (35.14 metros). Por tanto tenemos:

$$35.15 \times 0.65 = 22.85 \text{ metros de balcones, miradores, etc.}$$

Por lo que se establece que entre las fachadas de la plaza de nueva apertura y los tramos de fachada que siguen dando vista a Av. Riato, no se exceda de 22.85 metros lineales de balcones, miradores, etc.

### 3.2.3. Fondo edificable.

20 metros desde la Av Riato, la plaza de nueva apertura y C/Noria

### 3.2.4. Ocupación máxima permitida.

100% en planta baja, sin contar con la superficie de la plaza, que se cederá al Ayuntamiento según convenio urbanístico.

### 3.2.5. Edificabilidad máxima según nueva ordenación de volúmenes propuestos.

Planta baja	990.70 m <sup>2</sup>	techo
Planta primera	990.70 m <sup>2</sup>	"
Planta segunda	990.70 m <sup>2</sup>	"
Planta tercera	927.43 m <sup>2</sup>	"
Planta ático	621.64 m <sup>2</sup>	"

**TOTAL SUP CONSTRUIDAS SEGÚN NUEVA ORDENACIÓN 4521.17 m<sup>2</sup> techo**

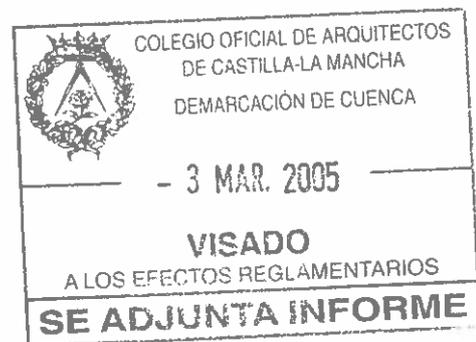
#### 4. CONCLUSIONES.

Observando la nueva propuesta, el técnico que suscribe cree que se mejora la anterior solución sin provocar un exceso de aprovechamiento (disminuye la edificabilidad con respecto a la primera propuesta) y se adapta mejor a la configuración de las calles, adaptando mejor la relación anchura de calle / altura de edificación.

En Motilla del Palancar, Febrero del 2005  
El Arquitecto



Fdo.: Juan Carlos Martínez Sáez



**PLANOS**