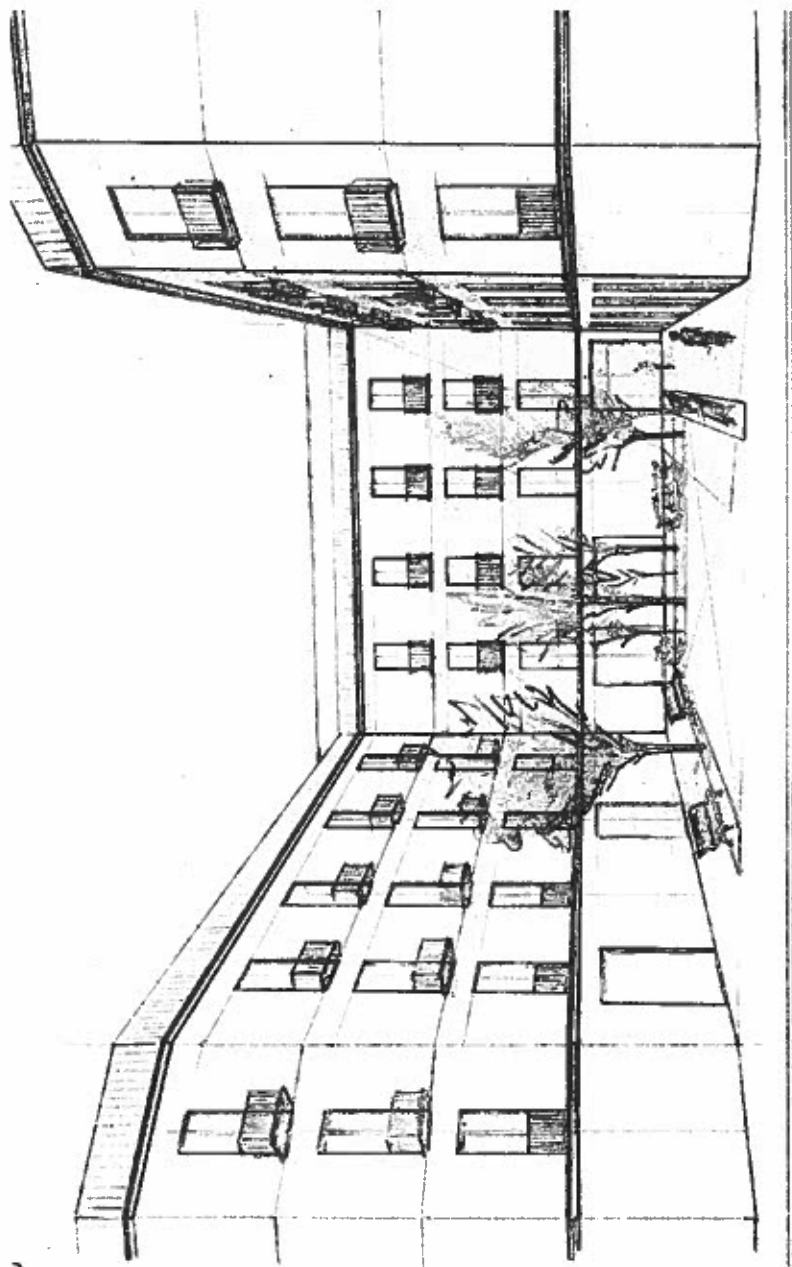


ESTUDIO DE DETALLE DE MODIFICACIÓN DE ALINEACIONES Y APERTURA DE PLAZA



SITUACIÓN: c/ Riato esquina con c/ Noria MOTILLA DEL PALANCAR (Cuenca)

PROMOTOR: PROMOTILLA S.L.

ARQUITECTO: JUAN CARLOS MARTÍNEZ SÁEZ Nº Col: 6.407

dar

despacho de arquitectura roque s.l.

PRESENTACIÓN

**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

ÍNDICE

I. MEMORIA

- 1.- MEMORIA DESCRIPTIVA.
- 2.- DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA.
- 3.- MEMORIA JUSTIFICATIVA.
 - 3.1. JUSTIFICACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE.
 - 3.2. SOLUCIÓN SEGÚN ESTADO ACTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES.
 - 3.3. NUEVA ORDENACIÓN DE VOLÚMENES PROPUESTA.
- 4.- CONDICIONES PARTICULARES Z-2.

II. PLANOS

- 1 PLANO DE SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO
- 2 ORDENACIÓN VIGENTE. SOLUCIÓN SEGÚN NN.SS. DE MOTILLA DEL PALANCAR
- 3 ORDENACIÓN PROPUESTA: ZONIFICACIÓN
- 4 PERSPECTIVA DE LA PLAZA

MEMORIA

1. MEMORIA INFORMATIVA.

El presente Estudio de Detalle, trata de ordenar una parcela propiedad de la mercantil **PROMOTILLA S.L.**, localizada en la confluencia de la Av. Riato con C/Noria del municipio de Motilla del Palancar (Cuenca), con una superficie de 1173.30 m² y dimensiones de 35.14 m. de fachada a Av. Del Riato, 2.81m de chaflán entre ambas calles y 30.12 m de fachada a C/ Noria.

La parcela objeto de este Estudio de Detalle se encuentra ordenada por las Normas Subsidiarias Municipales de Motilla del Palancar como SUELO URBANO Z-2, no habiendo ningún condicionante sobre la misma.

2. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA.

El presente Estudio de Detalle trata de reordenar los volúmenes de la parcela descrita en el punto anterior 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 proyecta 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.

En cuanto a la ordenación de volúmenes que se propone en este Estudio de Detalle, el resultado de las alturas, conforme a las Normas Subsidiarias Municipales es el siguiente: (ver punto 3.2.1. del presente estudio de detalle)

- Avenida Del Riato, le corresponde una altura máxima de Baja + 3 + ático
- Calle Noria, le corresponde una altura de Baja + 2 + ático

Alturas máximas permitidas por las Normas Subsidiarias Municipales de Motilla del Palancar.

Por último, hacer mención que el presente Estudio de Detalle solo modifica la volumetría de la parcela incluida en el mismo, quedando el resto de las parcelas de la manzana en idénticas condiciones urbanísticas y de volumetría, no estando afectadas en este Estudio de Detalle

Cesiones y urbanización de la plaza.

La cesión de la nueva plaza que resulta de la modificación de alineaciones propuesta en este Estudio de Detalle, se efectuará, mediante el correspondiente convenio urbanístico entre la propiedad y el Ayuntamiento de Motilla del Palancar una vez aprobado dicho Estudio de Detalle.

Por parte de la propiedad, se asumirá la urbanización y dotación de servicios y mobiliario urbano de la nueva plaza, la cual se realizará simultáneamente a la ejecución de las edificaciones. Esta urbanización se ajustará a lo que se establezca en dicho convenio urbanístico, así como a las características constructivas que indiquen los Servicios Técnicos Municipales.

3. MEMORIA JUSTIFICATIVA.

3.1. JUSTIFICACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE.

La redacción del presente Estudio de Detalle estará a lo dispuesto en el Art. 28 Ley 2/1998 de 4 de Junio, y en concreto:

Artículo 28. Los Estudios de Detalle

1. Los Estudios de Detalle se formularán para las áreas y en los supuestos previstos en los restantes planes municipales, debiendo comprender, como máximo, la manzana o unidad urbana equivalente completa.
2. Tendrán por objeto la previsión o el reajuste, según proceda, de:
 - i. Las alineaciones y rasantes.
 - ii. La ordenación de volúmenes de acuerdo a las especificaciones del plan correspondiente.
3. Los Estudios de Detalle no podrán alterar la calificación del suelo ni aumentar su aprovechamiento urbanístico, ni incumplir las normas que para su redacción haya previsto el planeamiento aplicable.

Podrán crear nuevos viales o dotaciones públicas, pero no podrán reducir la superficie de las previstas en el planeamiento aplicable.

3.2. 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:

3.2.1. 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 cumbra 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.

3.2.2. Vuelos.

No se permite sobresalir de la alineación oficial para cuerpos cerrados, más que con los vuelos que se fijen 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.

3.2.3. Fondo edificable.

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

3.2.4. Ocupación máxima permitida.

100% en planta baja.

3.2.5. Edificabilidad máxima según solución actual de NN.SS.

Planta baja	1173.30 m2 techo
Planta primera	980.43 m2 techo
Planta segunda	980.43 m2 techo
Planta tercera	
Av Riato	744.30 m2 techo
Ático a calle Noria	199.67 m2 techo
	943.97 m2 techo
Planta cuarta	
Ático a Av Riato	583.78 m2 techo
	583.97 m2 techo
TOTAL SUP. CONSTRUIDAS SEGÚN NN.SS.	4661.91 m2 techo

3.3. NUEVA ORDENACIÓN DE VOLÚMENES PROPUESTO.

Tras el estudio de detalle, resulta un solar de una superficie en planta de 990.70 m² y una plaza pública que se cederá al ayuntamiento de 182.60 m². 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
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.

3.3.2. 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.

3.3.3. Fondo edificable.

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

3.3.4. Ocupación máxima permitida.

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

3.3.5. Edificabilidad máxima según nueva ordenación de volúmenes propuestos conforme.

Planta baja	990.70 m2	techo
Planta primera	990.70 m2	“
Planta segunda	990.70 m2	“
Planta tercera	990.70 m2	“
Planta ático	684.91 m2	“

TOTAL SUP CONSTRUIDAS SEGÚN NUEVA ORDENACIÓN 4647.69 m2 techo

4. CONDICIONES PARTICULARES Z-2.

La Zona 2 (Z-2) corresponde al casco interior del municipio. Dicho casco está comprendido entre los siguientes límites: calle de D. Tomás, Fray Luis de León, Blasco Ibáñez, Ramón y Cajal, San Roque, carretera de la Roda, carretera Madrid-Valencia, calle la Virgen y La Luna

2.1. Usos permitidos.

Asistencial benéfico, comercial, deportivo, docente, espectáculos y recreativo, garaje (1º y 2º), hotelero, industrial (A), oficinas, salas de reunión, religioso, sanitario, servicios administrativos, sociocultural y viviendas.

2.2. Condiciones de volumen.

Ocupación máxima:	100 %
Alineaciones:	según alineaciones
Fondo máximo:	20 metros
Altura máxima:	4 plantas Av. Riato y 3 plantas en C/Noria
Edificabilidad:	9m ³ /m ² a Av. Riato y 7 m ³ /m ² en C/Noria
Vuelos:	No se permite sobresalir de la alineación oficial para cuerpos cerrados, más que con los vuelos que se fijen 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 aleros de cubierta. Los cuerpos volados cerrados no podrán ocupar más del 65% de la longitud de la fachada.
Parcela mínima:	Sin definir.

2.3. Condiciones estéticas.


Acabados de fachada:	No se permiten las fábricas de ladrillo visto. Se recomiendan los enfoscados para pintar en tonos suaves o blancos, y los acabados en mampostería o sillería.
Carpintería exterior:	Se recomienda madera, pintada o barnizada.
Zócalos:	No se permiten los aplacados cerámicos. Se recomiendan enfoscados pintados, mampostería o piedra.

Cubiertas:

Se prohíben absolutamente las cubiertas de fibrocemento o materiales brillantes aparentes al exterior en construcciones definitivas. Se exceptúan las instalaciones provisionales o industriales que por sus características requieran ligeras. Se recomiendan cubiertas inclinadas de teja árabe, cerámica o de cemento, de color rojo.

En Motilla del Palancar, diciembre del 2004

El Arquitecto



Fdo.: Juan Carlos Martínez Sáez



PLANOS

ÍNDICE DE PLANOS

- 01 PLANO DE SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO
- 02 ORDENACIÓN VIGENTE. SOLUCIÓN SEGÚN NN.SS. DE
MOTILLA DEL PALANCAR
- 03 ORDENACIÓN PROPUESTA: ZONIFICACIÓN
- 04 PERSPECTIVA DE LA PLAZA