

DILIGENCIA:

Para hacer constar que el presente documento de Planeamiento fue aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo en su reunión del día -7 ABR 1994, condicionando la eficacia del acuerdo a la subsanación de deficiencias no sustanciales. Se levantó la condición suspensiva el día 28 ABR. 1994.

Cuenca, 28 ABR. 1994
EL SECRETARIO DE LA COMISION



[Handwritten signature]

Fdo.: Joaquín Esteban Cava.

M E M O R I A

1.- INFORMACION URBANISTICA

- 1.1. GENERALIDADES
- 1.2. DELIMITACION DEL PLAN
- 1.3. USOS DEL SUELO
- 1.4. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO

2.- MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACION

- 2.1. DETERMINACIONES DE ORDEN SUPERIOR
 - 2.1.1. Determinaciones del Plan General
 - 2.1.2. Determinaciones de la Ley del Suelo para los Planes Parciales
- 2.2. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACION
 - CUMPLIMIENTO DE LOS OBJETIVOS. DESCRIPCION DE LA PROPUESTA
 - ANALISIS DE LAS DIFERENTES ALTERNATIVAS
- 2.3. CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES LEGALES.

Diligencia. Para hacer constar que el presente documento fue aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 29 de febrero de 1993.

matada en Jaén, 26 marzo de 1994.

El Secretario
[Handwritten signature]





1. - INFORMACION URBANISTICA

1.1. GENERALIDADES

Se formula el presente Plan Parcial de Ordenación al el objeto de posibilitar (mediante éste, y los oportunos trámites siguientes, como reparcelación, urbanización...), el paso a Suelo Urbano de los terrenos calificados por las Normas Subsidiarias de Motilla del Palancar (que se tramitan conjuntamente con este), como Suelo Apto para Urbanizar, constituyendo una de las "zonas" a que en ellas se hace referencia.

Se trata de un Plan Parcial de iniciativa municipal, promovido por el Ayuntamiento de Motilla del Palancar, a instancia de los propietarios de los terrenos que ocupa, persiguiendo dos fines primordiales:

1.- Hacer entrar en el mercado , una nueva superficie de Suelo Urbano, que ayude a regular los precios del mismo, en continua tendencia alcista.

2.- Posibilitar la construcción en la zona de un grupo de Viviendas de Protección Oficial, en regimen mixto , de las que tan necesitado se encuentra el municipio.



1.2. DELIMITACION DEL PLAN

Este P. Parcial desarrolla, una zona indicada en las NN.SS. de Motilla del Palancar como Suelo Apto para Urbanizar, delimitada por:

Norte : limite del casco urbano , Z-4 Ensanche Intensivo.
Este : Zona 12 . Deportivo-Cultural.
Sur : Suelo Apto para Urbanizar.
Oeste : Carretera de la Roda.

1.3. USOS DEL SUELO

Los terrenos objeto del Plan Parcial tienen en su totalidad el denominador comun de su uso, que es el agricola, bien como parcelas cultivadas (almendros, cereales y ajos), bien como eras, bien formando pequeños huertos familiares, habiendo tambien algunas de ellas sin cultivar.

No existe, ninguna edificación, excepto una caseta de uso agricola, una valla metalica delimitando una de las parcelas y una fabrica. En cuanto a infraestructura existente, aparte de los caminos rusticos, se halla realizado un colector, con sus pozos de registro que cruza por completo la zona, alcanzando en algunos puntos profundidades de 6 y 7 m., siendo asi normal que su trazado halla experimentado pequeñas desviaciones respecto al previsto en principio, pero sin llegar a ocasionar problemas de trazado al viario proyectado.



1.4. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO

La estructura de la propiedad del suelo responde a lo especificado en el punto anterior, componiéndose de pequeñas propiedades de entre 200 y 4.500 m², fruto de sucesivas particiones a lo largo del tiempo, según se refleja en el plano de información nº 3 y en el cuadro siguiente, obtenido de los datos obrantes en el catastro municipal.

PARCELA	SUPERF.	PROPIETARIO
1	625	Sinesia Pinza Gonzalez
2	425	Joaquin Toledo Mateo
3	690	Filiberto Martinez Nava
4	980	Domingo Chivas Garrido
5	880	Vidal Algada Gascon
6	4.560	Cooperativa Viviendas
7	552	Desconocido 1
8	1.660	Vicente Monedero Madrigal
9	2.080	Crescencia Madrigal Lopez y Hnos.
10	370	Sixto Monedero Navarro
11	425	Teresa Garcia Lopez
12	640	Diego Garcia Garcia
13-a-b	845	Jose Nuñez Diaz
14	1.560	Agustin Moratalla Garcia
15	870	Milagros Rodriguez Ortiz
16	3.640	Juan Toledo Toledo
17	2.110	Juan Julian Toledo Algara
18	800	Desconocido 2
27	405	Angel Monedero Lopez
28-a-b	440	Valentina Poveda Valea
29	1.490	Miguel Paños Garcia
30	390	Josefina Dejalvo Monedero
31	540	Lucio Garcia Martinez



83	249	Joaquin Toledo Mateo
84	344	Joaquin Toledo Mateo
85-a-b	920	Jesus Paños Baltran
86	760	Escolastico Campillos Asena
87	470	Padro Gallego Jerez
88	515	Pedro Gallego Jerez
89-a-b	1.140	Jose Gomez Garrido
90	1.060	Anastasio Rubio Valderrama
91	397	Encarnacion Garcia Madrigal
92	430	Angel Ortega Madrigal
93	1.025	D. Garrido Morales
94	100	Buaglia & Martínez
95	170	Antonio Garcia Donate
96	320	Hnos Bonilla
97	125	Joaquin Castiblanque Gascon
98	385	Joaquina Castiblanque Gascon
99	1.036	Desconocido 2
107	444	Mercedes Valderrama Martinez y Hs
108	420	Mauricio Martinez Monedero
99	1.000	Narcisa Melero Garcia
100	470	Narcisa Melero Garcia
101	1.740	Joaquin Toledo Mateo
102	1.180	Crescencia Lopez Bueno y Hnos
103	505	Roberto Serrano Moreno
104	440	Crescencia Lopez Bueno y Hnos
105	470	Crescencia Lopez Bueno y Hnos
106	1.180	Antonio Montalar Aguilar
109	900	Juliana Escribano Algacar
80	350	Celsa Ortega Garcia
81	1.080	Felix Bautista Zapata
79	1.160	Angelica Beltan Cortijo
78	1.160	Benigno Blasco Valencia
110	1.240	Vda. Anastasio Martinez Pinza
111	300	Silvino Valea Cejalvo
112	3.920	Pablo Aparicio Lopez



117	2.760	Amelia Vega Mato
118	577	Saturnino Lopez Valera y Otro
119	250	Francisco Garcia Pinza y Hnos
120	260	Ramon Ruiz Lopez
121	255	Leonor Garcia Navarro
122	250	Sixto Monedero Navarro
123	485	Esteban Donate Navarro
124	425	Encarnacion Donate Navarro
125	435	Juliana Escribano Algarra
126	1.090	Rafael Garcia Gabaldon
127	785	Herederos de Juan Manuel Bonate
128	780	Luis Garcia Martinez
129	465	Pedro Garcia Bueno
130	1.420	Evaristo Navarro Gonzalez
131	1.040	Rafael Garcia Garcia
132	430	Domingo Moreno Madrigal
0	3.135	Desconocido 1
Caminos 3.625		
TOTAL	79.434 m²	

Conviene reseñar que el presente listado tiene caracter de provisionalidad, obteniendose datos definitivos mas fiables en el proceso previo a la reparcelación que habra de seguir a este Plan Parcial.



2.- MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACION

2.1. DETERMINACIONES DE ORDEN SUPERIOR

La realización del Plan Parcial, se supeditará a las reglamentaciones de orden superior en lo que se refiere al cumplimiento de la Ley del Suelo y sus Reglamentos, al planeamiento municipal vigente (Normas Subsidiarias que se tramitan conjuntamente con él) y a la legislación sectorial referente a las condiciones técnicas de infraestructuras.

2.1.1. DETERMINACIONES DEL LAS NORMAS SUBSIDIARIAS

Las determinaciones de las NN.SS. respecto a la zona objeto del Plan Parcial, se resumen en tres grupos: Ambito, Determinaciones escritas y Determinaciones graficas.

Ambito.

Este P.Parcial desarrolla, como ya se ha dicho, una zona señalada por las NN.SS. como Suelo Apto para Urbanizar, a la que se asigna en el cuadro correspondiente, una superficie de 79.434 m².

El recinto finalmente desarrollado, ha sido el resultante de aplicar, las dos siguientes condiciones :

1.- En su zona Noreste, la anexión del triángulo delimitado por el eje de la calle Tirso de Molina, el de la calle C.B., como modo de solucionar la gestión del mismo.

2.- En su limite Oeste, delimitación de la franja de suelo propiedad de la Consejería de Obras Públicas y Urbanismo, que bordea a la carretera de la Roda, franja fijada tras consulta a la Delegación en Cuenta de la citada Consejería, en un ancho de 7 m desde el eje de la misma.



Así pues, los límites definitivos del recinto a ordenar son :

- Norte : Línea quebrada, señalada por el límite del casco urbano, 3-4 Ensanche Intensivo.
- Nor-Este : Eje de la calle Tirso de Molina.
- Este : Línea quebrada de separación, con la zona 12 . Deportivo-Cultural.
- Sur : Suelo Apto para Urbanizar.
- Oeste : Línea de delimitación , a 7 m del eje de la carretera de la Roda.

Determinaciones escritas.

Se recogen en la redacción definitiva de las citadas Normas Subsidiarias y en las determinaciones para esta zona de suelo Apto para Urbanizar.

1.- Generalidades

Habra de urbanizarse en el periodo de vigencia de las NN.SS.

2.- Limitaciones

No podrá ser urbanizado, hasta no se apruebe el presente Plan Parcial, ni se podrán destinar terrenos a usos o aprovechamientos distintos a los establecidos en el Plan General vigente con anterioridad a la aprobación de las NN.SS

3.- Reservas y Cesiones .

Las previstas en el Anexo al Reglamento de Planeamiento, real decreto 2.155/1.973 de 23 de Julio.

Disposiciones de la Ley del Suelo y Reglamentos que la desarrollan.



4.- Condiciones de Uso.

Cualquier uso que se califique en el Plan Parcial, deberá cumplir las condiciones que para él se determinan en las Normas Generales. Las NN.SS autorizan expresamente los siguientes:

Almacenes: tipos A, B y C.

Asistencial Benefico : tipos A1 y A2.

Comercial : tipos A, B, C, D.

Deportivo : Todos los tipos

Docente : todos los tipos

Espacaculos recreativos: todas las categorias.

Estaciones de servicio: calles de ancho $> o = 20m$

Garaje aparcamiento : Categorias 1B y 2B

Hotelero : todos los tipos

Industria : tipos A, B, C.

Oficinas : todas las categorias

Religioso : permitido

Salas de reunion : todas las categorias.

Servicios administrativos: tipos A1, A2, A3, B1, B2, B3.

Socio Cultural: permitido

Sanitario : tipos B

Residencias de Ancianos y complejos geriaticos

Vivienda : permitido en todas sus formas.

Habra de entenderse que el uso principal del plan es el RESIDENCIAL.

5.- Condiciones de Volumen.

Altura de cornisa.

Maximo 3 plantas

Minimo 2 plantas

Altura menor o igual al ancho de la calle.

Densidad maxima: 60 viviendas/hectarea.

Edificabilidad : $1 m^2/m^2$ sobre superficie bruta no contabilizando la edificabilidad destinada a dotaciones escolares, socio-culturales y asistenciales.

Ocupacion maxima: 60% de la superficie bruta.

Parcela minima : $120 m^2$



6.- Unidades de ejecución.

Superficie mínima 10.000 m². siempre que su definición haga posible la redistribución de beneficios y cargas del planeamiento.

Determinaciones graficas.

En los planos de ordenación de las NN.SS. aparecen grafados, en la zona que nos ocupa, el trazado de los viarios y la asignación de uso como espacios libres y zonas verdes a unas determinadas manzanas, marcando unos determinados porcentajes de cesión de zona verde, ajustados a los exigidos por la Ley del Suelo en cuanto a reserva de dotaciones de espacios libres.

Previsiones y aprovechamiento real.

La edificabilidad otorgada por las determinaciones de las NN.SS es de 79.434 m², teniendo una profundidad edificable de 16 m, sobre los 41.020 de suelo residencial, obtenemos 32816 m², ocupados en planta que multiplicados por el número máximo de plantas autorizados : 2, se convierten en 65.632 m² de edificabilidad bruta.

Teniendo en cuenta las previsiones de las NN.SS. para la zona, se toman las siguientes determinaciones en cuanto a profundidad edificable, ocupación, edificabilidad real y alineaciones interiores, pretendiendo el mas correcto desarrollo de las mismas.



Las tipologías imperantes en la población en cuanto a vivienda unifamiliar se refiere son básicamente dos:

1.- Vivienda en planta primera, con local de garaje o uso indefinido en planta baja.

2.- Vivienda Duplex en planta baja y primera, dejando parte en la planta baja para local o garaje.

Situadas sobre parcelas, casi en su totalidad, de 200 m². con diez metros de fachada. Si planteáramos dividir la longitud total de manzana edificable residencial entre 10 m, obtendríamos un número 199 viviendas. Si esta longitud la dividimos por el número de metros de fachada mínima aceptable, según los usos de la zona (6m), resultarían 331 viviendas.

Por último, una previsión de fachada media de 8 m, arrojaría un número de 249 viviendas, dato que, así obtenido, serviría para dimensionar las previsiones del plan, teniendo en cuenta que 8 metros de fachada conlleva una superficie de parcela de 160 m², dado que el fondo de la misma es de 20 m, parcela muy aceptable y siendo consciente de que el número total de viviendas que se construirá, será muchísimo más cercano al de 199 (fachada 10m), que al de 249 (fachada 8m).



2.1.2. DETERMINACIONES DE LA LEY DEL SUELO PARA LOS PLANES PARCIALES.

En este punto, se estará a lo dispuesto por la Ley sobre Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo; 8/1.990 de 25 de Julio, así como el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1.992, de 26 de Junio.

Las dotaciones de equipamiento comunitario a preveer en el presente Plan Parcial, se encuentran determinadas por los mínimos establecidos en el Anexo del Reglamento de Planeamiento.

Las reservas de suelo, se establecen teniendo en cuenta el número de viviendas previsto en el Plan, y que de acuerdo con la tipología dominante es de 249, además de la graduación de unidades de vivienda establecidas en el Anexo del Reglamento de Planeamiento, obtenemos para nuestro caso una Unidad Elemental (hasta 250 viviendas).



Los coeficientes y datos de equipamiento mínimo para el Plan, considerando una previsión de 249 viviendas, se recogen en el siguiente cuadro:

ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO Y USO PÚBLICO

JARDINES
(15 m² de suelo por vivienda) 3.735 m²

ÁREAS DE JUEGO Y RECREO DE NIÑOS
(3 m² de suelo por vivienda) 747 m²

CENTROS DOCENTES

E.G.B., Preescolar ó Guardería.
(10 m² de suelo por vivienda) 2.490 m²

SERVICIOS DE INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL

EQUIPAMIENTO COMERCIAL
(2 m² de techo por vivienda) 498 m²

PLAZAS DE APARCAMIENTO

(1 Plaza por 100 m² de edificación) 249

En todo caso la superficie del sistema general de espacios libres de uso público no podrá ser inferior al 10% del total de la superficie ordenada. En nuestro caso 7.943 m² (Anexo, art. 10.3).

Al menos el 50% de las plazas de aparcamiento correspondientes a viviendas deben situarse en interiores de parcela, no anexa a la red viaria, con un mínimo de un 2% para usuarios minusválidos (anexo art.7 d).

En el punto 2.5. de la memoria se justifica el cumplimiento de estos mínimos exigidos por el Anexo del Reglamento de Planeamiento.



**2.2. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACION.
CUMPLIMIENTO DE LOS OBJETIVOS , DESCRIPCION DE LA
PROPUESTA.
ANALISIS DE DIFERENTES ALTERNATIVAS.**

Los objetivos que cabe suponer, se persiguen en la ordenación dada por las NN.SS., sera como principal, el procurar la continuidad de la trama con el viario del casco urbano, y con las zonas recientemente urbanizadas que la limitan.

Tambien existe gran preocupación por dotar la zona de espacios libres y zonas verdes.

Las posibles alternativas a considerar, se ven asi condicionadas, por la escasez de elementos variables a tener en cuenta.

La actuación final incide sobre los siguientes puntos de actuación: se vacian los interiores de manzanas mayores, abriendolos a las zonas verdes, para posibilitar la colocación en su interior de los terrenos destinados a uso Docente y Comercial, consiguiendo así, por una parte una ideal situación para estos espacios de uso publico, cercanos a las zonas verdes y unos emplazamientos centralizados respecto al area de actuación, y por otro lado, esta situación permite el que en todas las manzanas aparezca como predominante el uso residencial, ademas de regularizar la profundidad de todas las parcelas de uso residencial a 20 m frente a las mayores profundidades que alcanzarían en cualquier otra alternativa que se pudiera considerar.



2.3. JUSTIFICACION DEL CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES LEGALES.

El cumplimiento de las determinaciones legales, se centra en dos cuestiones:

1ª- La consideración de las intensidades máximas de uso propuestas por el Planeamiento superior:

=====		
INTENSIDAD MÁXIMA PARA EL CONJUNTO DEL PLAN - Sup. 79.434 m ²		

INDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTO..	1 m ² techo/m ² suelo	79.434 m ²
EDIFICABILIDAD DEL PLAN	0.82 m ² /m ²	65.632 m ²
OCUPACION DEL SUELO BRUTO.....	60%	47.660 m ²
OCUPACION DEL PLAN	51.6%	41.020 m ²
=====		

Como vemos tanto la ocupación como la edificabilidad, son menores en el Plan Parcial, que las permitidas por la NN.SS.



2a- La consideración de la reserva de suelo, para zonas verdes y resto de dotaciones, previsto por el anexo al Reglamento de Planeamiento.

Su cumplimiento se justifica en el cuadro siguiente:

Num. de Viviendas = 249	Sup. Min. Rglto.	Sup. P. Parcial
ZONA RESIDENCIAL	---	41.020 m ²
VIALES	---	26.685 m ²
SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES		
-Jardines (15 m ² suelo/viv)	3.735 m ²	5.575 m ²
-Area de recreo (3 m ² /viv)	747 m ²	2.418 m ²
>=10% superficie del sector	7.943 m ²	7.993 m ²
CENTROS DOCENTES		
-E.G.P., Preescolar ó Guarderia. (10 m ² suelo/vi)	2.490 m ²	2.620 m ²
SERVICIO DE INTERES PUBLICO		
-Comercial (2 m ² techo/viv)	498 m ²	1.116 m ²
TOTAL		79.434 m ²
PLAZAS DE APARCAMIENTO		
-1 Plaza/100 m ² edif.	41.020/100	750 plazas



Por lo que respecta a las plazas de aparcamiento se preveen 249 en el interior de las parcelas vinculadas a la edificación y las 750 restantes en los viales.

En Motilla del Palancar a veintitres de Marzo de mil novecientos noventa y tres.

El Arquitecto

Miguel Angel Palmero Mora



ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO

- 1.- CONTENIDO DEL ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO
- 2.- COSTES UNITARIOS POR TIPO DE OBRA
 - 2.1. MOVIMIENTO DE TIERRAS
 - 2.2. SISTEMA VIARIO Y PEATONAL
 - 2.3. JARDIN Y AREAS DE JUEGO
 - 2.4. RED DE AGUA POTABLE
 - 2.5. RED DE SANEAMIENTO
 - 2.6. RED ELECTRICA Y DE ALUMBRADO
- 3.- COSTES DE URBANIZACION
- 4.- ESTUDIO DE LA VIABILIDAD DEL PLAN



1.- CONTENIDO DEL ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO

El estudio Economico Financiero de los Planes Parciales, según el Art. 55 del Reglamento de Planeamiento, debe contener la evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización.

El Art. 58 y sucesivos del Reglamento de Gestión, establece de forma clara los conceptos que comprende el importe de las obras de urbanización que corre a cargo de los propietarios, de un polígono o unidad de actuación y en proporción a la superficie de sus respectivos terrenos, estos son:

- a) Movimiento de tierras, que supone la limpieza y nivelación general del terreno.
- b) Obras de vialidad, incluyendose en ellas, las de limpieza del terreno, explanación, afirmado y pavimentación de calzadas, construcción y enticados de aceras y canalizaciones que deban construirse en el subsuelo de la vía pública para servicios.
- c) Obras de saneamiento, que comprenden colectores generales y parciales, acometidas, sumideros y atarjeas, para aguas pluviales y estaciones depuradoras, en proporción que afecte a la unidad de actuación o polígono.
- d) Suministro de agua, en el que se incluirán las obras de captación cuando fuerán necesarias, distribución domiciliaria de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios.
- e) Suministro de energía eléctrica, incluidas conducción distribución y alumbrado público.
- f) Jardinería y arbolado en parques, jardines y vías públicas.

Estos han sido los aspectos, que se han evaluado para la realización del presente estudio. Hay que recalcar, el carácter orientativo de este presupuesto, cuyos valores serán precisados en el correspondiente proyecto de urbanización.



2.- COSTES UNITARIOS POR TIPO DE OBRA

Para establecer el coste estimativo de ejecución, del plan se han utilizado, los modulos que a continuación se indican, para cada tipo de obra, indemnización o documento urbanístico necesario.

2.1. MOVIMIENTO DE TIERRAS

Comprende los trabajos de explanación, aporte de tierras, terraplenado y compactación, que tienen por objeto la obtención de las rasantes propuestas en los planos de ordenación.

El modulo utilizado es de 137 pts/m², evaluación imprecisa que depende del tipo de aportes que se utilicen, distancia desde la cantera, etc.

2.2. SISTEMA VIARIO Y PEATONAL

Para calzadas y aparcamientos se ha considerado la siguiente sección : 40 cm. a base de zahorras, capa de blinder de 6 cm. y capa de rodadura de aglomerado asfáltico de 4 cm ; con un coste unitario de 3.635 pts/m².

En aceras sobre igual base, se ha considerado solera de hormigon de 10 cm. y pavimento de baldosa de cemento. Se incluye la parte proporcional de bordillo y rigola; con lo que el coste unitario es de 3.635 pts/m².

2.3. JARDIN Y AREAS DE JUEGO.

Para los dos jardines existentes, considerando el arbolado, jardineria, partes pavimentadas y sendas realizadas con tierra compactada y gravillas, resulta un coste unitario de 3.500 pts/m².



2.4. RED DE AGUA POTABLE

Para las distintas conducciones de la red, se ha tenido en cuenta la excavación, conducciones y piezas especiales auxiliares; así para las arterias de conducción que utilizan diámetros de 100 y 150 mm. resulta un precio de 7.500 pts/m y para conducciones de 80 mm., 5.000 pts/m.

Para las conducciones de riego y teniendo en cuenta la parte proporcional de bocas de riego e incendio 14.270 pts/ml.

2.5. RED DE SANEAMIENTO.

La red de evacuación de aguas fecales, esta formada por ramales primarios y secundarios, con diámetros variables, entre 300 y 600 mm, en los que considerando la excavación, conducción, pozos de registro, camaras de descarga y elementos auxiliares, resulta un coste unitario de 3.800 y 3.000 pts/ml, precio que incluye la parte proporcional de sumideros, que dispuestos regularmente acometen a las conducciones.

Hay que tener en cuenta que gran parte del ramal principal esta ya realizada, por lo que no se computara a la hora de valorar esta partida.

2.6. RED ELECTRICA Y ALUMBRADO

Dispondra de los siguientes elementos: un centro de transformación, con un precio unitario de 6.500.000 pts. y linea de reparto en baja tensión hasta las edificaciones e incluyendo excavaciones, tendido de cables, conductos y elementos auxiliares a 2.500 pts/ml.

Finalmente, el alumbrado de calles y jardines con farolas y báculos, presupuestado a 60.000 pts/udad, precio que engloba ademas los circuitos correspondientes, arquetas de registro y elementos auxiliares.



3. COSTES DE URBANIZACION

La aplicación de los módulos unitarios al conjunto de las unidades de obra necesarias para la ejecución del plan permite estimar los costes de urbanización, estos costes se ajustarán al el proyecto de urbanización correspondiente.

Cabe resaltar de acuerdo con el Art. 59.2 de Reglamento de Gestión, que los particulares afectados por obras de urbanización podran 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 tenga que correr a cargo de los usuarios.



	Medicion	precio unit	Total
=====			
1. MOVIMIENTO DE TIERRAS			
1.1. Acond. del terreno	79.434 m ²	137	10.882.458
			10.882.458

2. SISTEMA VIARIO			
2.1. Vial rodado	26.685 m ²	1.346	35.918.010
2.2. Aceras	3.380 m ²	3.635	12.286.300
			48.204.310

3. JARDINES Y AREAS DE JUEGO			
3.1. Jardineria	7.993 m ²	3.500	27.975.500
			27.975.500

4. RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA			
4.1. Arteria de conduccion	380 m	7.500	2.850.000
4.2. Conduc. distribucion	1.800 m	5.000	9.000.000
4.3. Conduc. riego e incen.	200 m	14.270	2.854.000
			14.704.000

5. RED DE SANEAMIENTO			
5.1. Ramal primario	400 m	3.200	1.280.000
5.2. Ramales secundarios	1.260 m	3.000	3.780.000
			5.060.000

6. RED ELECTRICA Y ALUMBRADO			
6.1. Centro de Transformacion	1 ud.	6.500.000	6.500.000
6.2. Linea de Baja Tension	2.060	2.500	5.150.000
6.3. Baculos y farolas	100 ud.	60.000	6.000.000
			17.650.000
=====			
PRESUPUESTO DE EJECUCION MATERIAL			124.476.268
DOCUMENTACION (4% PEM)			4.979.050
GASTOS GENERALES Y BENEFICIO INDUSTRIAL (16% PEM)			19.916.202
=====			
PRESUPUESTO GENERAL (Pts)			149.371.521
=====			



4. ESTUDIO DE LA VIABILIDAD DEL PLAN

La financiación de los costes derivados de la ejecución del Plan Parcial, corresponde a los propietarios del suelo y al Ayuntamiento de Motilla del Palancar. La viabilidad de la actuación resulta, por tanto, de la capacidad de absorción del coste de urbanización en el valor real del suelo.

El valor actual de los terrenos, se puede valorar en 1.200 pts/m², el coste de urbanización por metro cuadrado bruto, resultante del estudio anterior es de 1.880 pts/m², con lo que el valor del terreno bruto urbanizado ascenderá a la cantidad de 3.080 pts/m².

Teniendo en cuenta que los terrenos edificables representan el 51% de la superficie total del sector, el valor del suelo neto edificable será :

$$\frac{3.080 \text{ pts/m}^2}{0.51} = 6.039 \text{ pts/m}^2$$

Si se compara este valor con el posible valor en venta, teniendo en cuenta los precios imperantes en suelos urbanos de similares características, podemos concluir que la propia obra urbanizadora, absorbe las plusvalías generadas por la urbanización, de acuerdo con lo previsto en los criterios orientadores de la Ley del suelo.

En Motilla del Palancar a veintitres de Marzo de mil novecientos noventa y tres.

Miguel Angel Palmero Mora

Arquitecto



PLAN DE ETAPAS

Por tratarse de una actuación sobre un sector de considerable superficie, se pretende desarrollar en dos etapas (Unidades de ejecución 1 y 2, plano 0-6).

La primera en ejecutarse y durante el primer cuatrienio, será la U.E. 1, para lo cual, tras los tramites oportunos, se iniciara de forma inmediata despues de la aprobación definitiva de las NN.SS. y del presente Plan Parcial. En este poligono, se situará la parcela destinada a viviendas de protección oficial, a que se hizo referencia en la memoria, en el punto 1.1, consiguiendose de esta forma la urbanización progresiva del area, empezando por la zona contigua al casco antiguo.

Posteriormente, se ejecutará la U.E.2, para la ejecución de la cual, se dispone del segundo cuatrienio, desde la aprobación definitiva del Plan Parcial.

Asi pues, una vez aprobado el presente Plan Parcial y redactados y aprobados los preceptivos proyectos de Reparcelación y Urbanización, se podrá proceder a la ejecución real de lo planeado.

En Motilla del Palancar a veintitres de Marzo de mil novecientos noventa y tres.

Miguel Angel Palmero Mora

Arquitecto



ORDENANZAS

1. DISPOSICIONES GENERALES.
 - 1.1. NATURALEZA
 - 1.2. TERMINOLOGIA
 - 1.3. EJECUCION

2. REGIMEN URBANISTICO
 - 2.1. CLASIFICACION DEL SUELO
 - 2.2. REGULACION DE USOS

3. NORMAS DE EJECUCION Y EDIFICACION
 - 3.1. CONDICIONES TECNICAS EN LAS VIAS PUBLICAS
 - 3.2. CONDICIONES DE LA EDIFICACION.



1.- DISPOSICIONES GENERALES

1.1. NATURALEZA.

Art. 1.- NATURALEZA

El Plan Parcial "Cuevas Frias" del que forman parte las presentes ordenanzas, tiene por objeto la ordenación urbanística del Sector II de Suelo Apto para Urbanizar, definido en las Normas Subsidiarias de Motilla del Palancar, de redacción en curso, paralelamente a este Plan Parcial, respetando las determinaciones contenidas en aquellas, así como las establecidas por el Ordenamiento Urbanístico de rango superior.

Art. 2.- CONCEPTO

El Plan Parcial tiene carácter urbanístico, con clasificación y régimen del suelo, condiciones de actuación, urbanización, edificación, respetando las determinaciones de las Normas Subsidiarias, que constituyen el marco normativo del presente Plan.

Art. 3.- DOCUMENTACION

El contenido del Plan queda expresado a través de los documentos integrantes del mismo: Memoria, Planos, Ordenanzas, Plan de Etapas y Estudio Económico y Financiero. En caso de discrepancia entre documentación gráfica, se otorgará primacía al plano de mayor escala sobre el de menor, salvo que en lo escrito, se desprendiera una interpretación en sentido contrario. Y en caso de discrepancia entre documentos escrito, primará siempre la de las ordenanzas. Por último en caso de discrepancia entre documentación gráfica y escrita, primará siempre la escrita.

Art. 4.- VIGENCIA

El presente Plan tiene vigencia indefinida, a partir de la publicación de su aprobación definitiva en el Boletín Oficial de la Provincia, en tanto no se apruebe otro documento urbanístico de igual o superior rango que lo sustituya.



Art. 5.- OBLIGATORIEDAD

La Administración y los particulares quedan obligados al cumplimiento de las disposiciones del presente Plan, de forma que cualquier iniciativa sobre el area de actuación, bien sea de caracter provisional ó definitivo, debiera ajustarse a las mismas.

Art. 6.- MODIFICACION

La modificación de cualquier elemento del Plan se ajustará a lo dispuesto en el Art. 49 de la Ley del Suelo y el Art.161 del Reglamento de Planeamiento.

Art. 7.- PUBLICIDAD

Los documentos integrantes del Plan podran ser consultados por el publico, en la forma y lugar que determine el Ayuntamiento, así como solicitar información urbanística sobre las distintas parcelas del mismo, según lo establecido en los Art. 164 y 165 del Reglamento de Planeamiento.

1.2. TERMINOLOGIA

Art. 8.- TERMINOLOGIA

A los efectos del presente Plan Parcial, los conceptos que se definen tendran el significado que se expresa a continuación, de acuerdo con las definiciones de las Normas Subsidiarias:

-ALINEACION DE CALLE: Es la linea que establece a lo largo de las calles, los limites de la edificación, marcando el deslinde oficial, en los planos de ordenación.

-LINEA DE FACHADA: Es la linea que establece los limites de la edificación.



-ANCHO DE CALLE: Es la medida lineal entre las dos alineaciones de la calle, tomada perpendicularmente a las mismas y en horizontal.

-ALTURA DE CORNISA: Es la que puede alcanzar la edificación, medida desde la rasante de la acera a la cara inferior del último forjado, de acuerdo con las especificaciones de las Normas Subsidiarias, esta se limita a 7 m.

-ALTURA DE PLANTA: Espacio libre entre dos forjados. No computarán a efectos de volumen ó de número máximo de plantas los siguientes espacios:

-Semisotano: Espacio cuyo techo sobresalga menos de 1 m sobre la rasante natural del terreno.

-Sotano: Espacio cuyo techo se encuentre por debajo de la rasante natural del terreno.

-NUMERO MAXIMO DE PLANTAS: El número máximo de plantas será de 2. Se deberá respetar, siempre y conjuntamente, el número de plantas y la altura máxima de cornisa.

-MANZANA : Superficie de suelo delimitado por las alineaciones de vialidad continua.

-PARCELA MINIMA: La porción mínima e indivisible susceptible de ser ocupada por la edificación, de acuerdo con las determinaciones de las presentes ordenanzas.

El concepto de parcela será independiente, a los efectos del presente plan, de la unidad registral de la propiedad, así como el de su titularidad.

Serán indivisibles las parcelas cuyas dimensiones sean iguales o menores a las determinadas como mínimas en el presente Plan, salvo si los lotes resultantes se adquieren simultáneamente por propietarios de parcelas colindantes, con el fin de agruparlas y formar una nueva finca. Tampoco se podrán dividir las parcelas cuyas dimensiones sean menores que el doble de la superficie determinada como mínima en el presente Plan, salvo que el exceso sobre dicho mínimo pueda segregarse con el fin indicado anteriormente.



-INDICE DE EDIFICABILIDAD: Coeficiente en m² techo/m² de suelo que, multiplicado por la superficie de la parcela, establece la máxima cantidad de techo que se puede edificar en la misma.

Computarán todas las plantas cubiertas y cerradas excepto sotanos, semisotanos, y construcciones bajo cubierta inclinada. Las plantas cubiertas y cerradas por tres de sus lados, computarán al 50% de su superficie.

-OCUPACION MAXIMA DE PARCELA: Porcentaje de la superficie de la parcela que puede ser ocupada por la proyección de la edificación sobre la misma.

-PROFUNDIDAD EDIFICABLE: Es la distancia máxima medida en perpendicular a la línea de fachada, a que puede situarse la edificación en las plantas superiores a la baja.

1.3. EJECUCION DEL PLANEAMIENTO

Art. 9.- CESIONES

Los propietarios del suelo afectado por el presente plan, deberán ceder obligatoria y gratuitamente, al Ayuntamiento la superficie total ocupada por viales, zonas verdes, equipamiento docente, comercial y centro de transformación, así como el 15% del aprovechamiento medio del sector.

Art. 10.- DELIMITACION DE POLIGONOS.

Se definen dos polígonos coincidentes con la superficie del sector, como ámbito espacial de ejecución del presente Plan. La modificación de esta delimitación se ajustará a los trámites establecidos en el Art. 38.1,2 y 4 del Reglamento de Gestión Urbanística.



Art. 11.- SISTEMA DE ACTUACION.

El sistema de actuación de este Plan será el de cooperación definido en los Art. del 162 al 170 del Texto Refundido de la Ley sobre Regimen del Suelo y Ordenación Urbana.

Art. 12.- DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO

Para la ejecución del Plan será preciso redactar previamente un proyecto de Reparcelación.

Los proyectos de Urbanización, se redactarán para materializar las determinaciones del presente Plan en cuanto a diseño de zonas verdes y de recreo y obras tales como viales, abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado público y jardinería. No podrá contener determinaciones sobre la ordenación, regimen del suelo o edificación, pero si podrá recoger las pequeñas adaptaciones que exijan las características de terreno en la ejecución material de las obras. Se redactarán individualmente para cada U.E. ó de forma conjunta para ambos, especificando etapas para cada uno de ellos.

En el proyecto de Reparcelación se agruparán las fincas comprendidas en las U.E para redistribuirlas con arreglo al Plan, adjudicando las parcelas resultantes a los interesados, en proporción a sus respectivos derechos.

Todos los terrenos incluidos en el sector quedan sometidos a la Parcelación que se establece en el presente Plan Parcial, y esto no podrá variarse si no se cumplen las condiciones de parcela mínima establecidas en los Arts. 8 y 17 de las presentes ordenanzas.



Art. 13.- SOLICITUD DE LICENCIA

Podrá solicitarse licencia de construcción cuando las obras de urbanización de la parcela correspondiente estén finalizadas y esta haya adquirido la calificación de solar. En su caso, en aplicación de los artículos 41 y 42 del Reglamento de Gestión Urbanística, podrá concederse licencia de edificación, cuando por el estado de obras de urbanización, la parcela contara 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 este concluida la obra de urbanización, de igual forma se podrá conceder licencia de obras para ejecutar las mismas de forma simultanea a la urbanización, si dichas obras cuentan con un proyecto de urbanización aprobado por el ayuntamiento.

2. REGIMEN URBANISTICO

2.1. CALIFICACION DEL SUELO

Art. 14.- ZONIFICACION

En el presente plan se establecen las siguientes zonas de ordenación:

- Residencial
- Equipamiento docente
- Equipamiento comercial
- Espacios libres y zonas verdes
- Viales y aparcamientos de superficie
- Centro de transformación

Art. 15.- USOS PERMITIDOS

En las Normas Subsidiarias de Motilla del Palancar, se establece que el uso previsto para el Sector es el de residencial, con el complemento de comercios y servicios comunitarios de esparcimiento y culturales.



2.2. REGULACION DE USOS

Art. 16.- USO RESIDENCIAL

Es el suelo destinado al aprovechamiento lucrativo del Plan que se desarrolla en edificios destinados a residencia familiar. Se compone de las manzanas señaladas en el plano de zonificación y comprende una superficie total de 41.020 m².

Art. 17.- CONDICIONES DEL USO RESIDENCIAL

El uso principal sera el de vivienda unifamiliar, en esta zona se permitiran los usos que se señalan en el cuadro de usos de las NN.SS. de Motilla, para la zona 14 G20, estas son : Almacenes (max 200 m²), asistencial benefico A1, comercial, deportivo, docente, espectaculos recreativos, garaje 12, hotelero, industrial a,b y c, oficinas, salas de reunion, uso religioso, servicios administrativos y socio cultural.

En el diseño de las viviendas, se observarán las condiciones esteticas dictadas por las NN.SS.

No se permitirá el uso vivienda en sotanos y semisotanos.

Todas las dependencias deben tener iluminación y ventilación directa desde el exterior, o desde el patio interior que que cumpla las dimensiones minimas establecidas en las normas.

En el interior de las parcelas, se establecerá una reserva de aparcamiento equivalente a una plaza por vivienda, que quedará reflejada en los planos del proyecto que se someta al tramite de licencia.

Podra solicitarse licencia con un unico proyecto conjunto de mas de una vivienda, siempre que la parcela total cumpla con los requisitos de parcela minima y teniendo todas las viviendas que conformen la agrupación acceso directo desde la via publica. El Ayuntamiento podra exigir en estos casos la justificación de que no se aumenta el número de viviendas en el ambito del Plan .



Art. 18.- USO DOCENTE.

Corresponde a la edificación destinada a E.G.B., Preescolar y Guarderia de uso y dominio publico. Es una reserva de 2.620 m²., situada según se señala en el plano de zonificación.

Art. 19.- CONDICIONES DEL USO DOCENTE.

El uso principal es el cultural de carácter publico, permitiendose ademas los usos deportivos, socio culturales y asistencial benefico.

La edificación se condicionará a la legislación especifica y a las exigencias funcionales del centro, respetando los valores ambientales y paisajisticos, con el fin de no afectar a la edificación colindante.

Art. 20.- USO COMERCIAL.

Se estará a lo dispuesto en las NN.SS. para este uso.

Ocupa una superficie de 1.116 m²., situados en el centro de una manzana de gran fondo, tal y como se grafia en el plano de zonificación.

Art. 21.- CONDICIONES DEL USO COMERCIAL.

El uso principal es el comercial, permitiendose ademas los siguientes usos: Residencial, oficinas, culturales, deportivos, sanitarios, religiosos, recreativos, asistencial benefico y de aparcamientos.

El nivel sonoro maximo sera de 40 db de 8 a 12 horas y de 35 db de 22 a 8 horas, no debiendo sobrepasar en ningun caso, los 5 db sobre el nivel ambiental de la zona, medido en el punto de mayor ruido.

Los locales que se establezcan en sotanos o semisotanos, no podran ser independientes del local inmediatamente superior, a los que se unirá, por medio de escaleras u otros huecos.



Art. 22.- ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES

Comprende los terrenos de uso y dominio publico destinados a plantaciones de arbolado y jardineria o espacios libres destinados a mejorar las condiciones ambientales, esteticas y de salubridad de la zona. Se componen de jardines y zonas peatonales, ocupando una superficie de 7.993 m².

Art. 23.- CONDICIONES DE USO DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES.

Solo se permitira la ubicacion de elementos de mobiliario urbano, siendo compatible tambien con el uso comercial, entendido como kioscos o cualquier otro tipo de locales destinados a complementar las actividades a desarrollar en estos espacios y siempre que su instalacion sea a iniciativa del ayuntamiento.

Estos locales comerciales podran ser tambien colocados a posteriori, cumpliendo lo anteriormente establecido.

En el proyecto de urbanizacion, se detallara su distribucion interior y los espacios dedicados a esparcimiento y recreo; recurriendo preferentemente a especies autoctonas tanto en el arbolado como en la jardineria.

Art. 24.- VIALES Y APARCAMIENTOS EN SUPERFICIE.

Constituye la red de comunicaciones de transito rodado y peatonal, incluyendo las areas de aparcamiento publico, suponiendo una superficie de 26.685 m².

Art. 25.- CONDICIONES DEL USO VIALES Y APARCAMIENTOS EN SUPERFICIES.

Seguiran las normas aplicables a la urbanizacion, no permitiendose ninguna instalacion ajena al mobiliario urbano.

Art. 26.- CENTRO DE TRANSFORMACION.

El uso es el emplazamiento del centro de transformacion de la compania suministradora de energia electrica y se ajustara a las condiciones impuestas en estas ordenanzas.



3. NORMAS DE EJECUCION Y EDIFICACION

3.1. CONDICIONES TECNICAS DE LAS VIAS PUBLICAS.

Art. 27.- SISTEMA VIARIO.

Se realizará conforme a las especificaciones contenidas en la memoria de ordenación. El pavimento de la calzada se realizará con capa de rodadura de aglomerado asfáltico sobre base de zahorras de espesor suficiente para asegurar el paso de vehículos pesados. Las aceras se pavimentarán en toda su extensión, creando recorridos secos en las zonas donde el pavimento sea de tierra, de forma que se asegure una desecación rápida.

Art. 28.- INFRAESTRUCTURAS.

Se seguirán las indicaciones seguidas en la memoria, para el cálculo y características básicas de los trazados esquematizados en los planos de ordenación, para el diseño final de las redes de abastecimiento de agua, alcantarillado y energía eléctrica.

Art. 29.- DEPOSITO DE MATERIALES.

Se prohíbe depositar materiales de construcción en la vía pública, sin autorización expresa del ayuntamiento. Todos los materiales circunstancialmente depositados, deberán ser retirados siempre que la alcaldía lo ordene. Procederá el pago de tasa de ocupación de vía pública.



Art. 30.- ELEMENTOS AUXILIARES.

La colocacion de andamios, vallas, grúas y demas elementos auxiliares, necesitará la correspondiente licencia, salvo que vayan explicitamente incluidas en la licencia de obra del elemento principal.

Art. 31.- ZANJAS Y CALICATAS.

No podra realizarse la apertura de zanjas o calicatas en la via publica, sin previa autorización municipal y previo pago de los derechos establecidos. Asi mismo se depositará en cualquiera de las formas legalmente establecidas fianza para reponer el importe de las obras de reparación que sean necesarias. Las obras se señalizarán adecuadamente.

Art. 32.- APERTURA DE PUERTAS.

Se prohíbe el giro hacia el exterior de las puertas de acceso a las viviendas, de forma que invadan la via publica.

Art. 33.- VALLADO

En el caso de las parcelas con fachadas a vial y a zona verde, espacio libre, escolar o comercial, sera obligatorio, en aquellos frentes de fachada que no ocupe la edificación, el vallado de las mismas, debiendo reflejarse en el proyecto que se someta al tramite de licencia, el diseño y los materiales que conformen el cerramiento de la parcela, que debera cumplir las siguientes características:

- Basamento macizo de ≤ 1.2 m de altura.
- Verja o seto hasta una altura maxima de 2.5 m y minima de 1.5 m sobre la rasante de la acera. Se prohiben elementos de celosia de hormigon prefabricado o cualquier otro tipo de tela metalica.
- El diseño y dimensiones de la puerta de acceso a la parcela, estara en consonancia con el vallado.
- Cuando debido a la pendiente del terreno, sea preciso realizar el vallado en diente de sierra, las limitaciones anteriores se entenderán referidas al punto medio de cada tramo horizontal, admitiendose una tolerancia de un 20 % de los limites fijados.



3.2. CONDICIONES DE LA EDIFICACION

Art. 34.- ACONDICIONAMIENTO DEL TERRENO.

La superficie de la parcela no ocupada con edificación, se tratará como jardín. Se autorizarán las instalaciones deportivas en el interior de las parcelas, prohibiéndose los frontones y en general cualquier instalación que suponga la vision de muros de altura superior a 4.5 m.

Art. 35.- CONDICIONES ESTETICAS.

Las construcciones deberan responder, en su diseño y composición a las características dominantes del ambiente en que se emplacen, no hallandose esta condición en contradicción con las tendencias actuales de la arquitectura.

Todos los paramentos se tratarán como fachadas, debiendose utilizar materiales y tonalidades propias de la zona.

Los tendederos estarán fuera de la vista de las parcelas colindantes.

El Ayuntamiento podra desestimar la licencia solicitada de obras que desentonen con el ambiente estetico de la zona, en estos casos se deberá indicar las modificaciones que deben introducirse para obtener la licencia.

Art. 36.- TIPOS DE EDIFICACION

Las edificaciones serán entre medianeras no estando permitido dejar medianeras al descubierto, autorizandose la agrupación de viviendas unifamiliares con las condiciones impuestas por estas Ordenanzas (Art. 16).



Art. 37.- PARCELA EDIFICABLE

En el caso de variación de lo establecido en la parcelación impuesta por el presente Plan, en las condiciones del Art. 8 de las Ordenanzas, parcela edificable sera aquella que, ademas de contar con todos los servicios urbanisticos, cuenta con una superficie minima de 120 m², con una longitud de fachada de al menos 6 m.

Art. 38.- ALTURA DE CORNISA.

La altura de cornisa maxima de cualquier edificación, sera de 7 m. Por encima de esta altura solo se permitirán las edificaciones bajo cubierta que cumplan con las condiciones fijadas por las NN.SS., chimeneas, etc.

Art. 39.- MAXIMO NUMERO DE PLANTAS

Solo se permitirá la construcción de 2 plantas, permitiendose aprovechamiento bajo cubiertas inclinadas de teja, y siempre que se cumpla lo previsto en las NN.SS. para estas construcciones.

Art. 40.- OCUPACION MAXIMA

Se establece una ocupación maxima del 100% para las parcelas del sector, tanto para el uso residencial como para el comercial.

Art. 41.- PROFUNDIDAD EDIFICABLE

Para el uso residencial, en plantas superiores a la baja la profundidad edificable sera de 16 m.

Para otros usos (docente, comercial,...) no se fija la profundidad edificable.



Art. 42.- VOLADIZOS.

Los voladizos serán menores o igual al 10% del ancho de calle, con un máximo de 0.9m. y podrán estar cerrados en el 60% de la longitud de fachada, separándose de las medianeras la misma longitud al vuelo y al menos 60 cm., los aleros están exentos de esta obligación.

Art. 43.- PLANO DE FACHADA

Es el plano vertical que separa la parcela del vial, en parcelas recayentes a vial y espacio público ó a vial y suelo comercial ó docente, ambas líneas separadoras tendrán condiciones de línea de fachada a objeto de retranqueos y tratamientos estéticos.

Art. 44.- ALTURA MAXIMA.

La altura máxima ó cumbreña de la edificación, será la de cornisa más 4.5 m.

Art. 45.- FACHADA MINIMA.

Se señala una fachada mínima de 8 m. por vivienda, en agrupaciones de 4 ó más viviendas, se permitirá una reducción hasta los 6 m, siempre que la superficie total de parcela, dividida por el número de viviendas de la agrupación cumpla con las condiciones de parcela mínima (120 m²).

En Motilla del Palancar a veintitres de Marzo de mil novecientos noventa y tres.

Miguel Angel Palmero Mora

Arquitecto

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'M. Palmero Mora', written over the printed name and title.



INDICE

	Pagina
MEMORIA.....	1
1.- INFORMACION URBANISTICA.....	2
1.1. GENERALIDADES.....	2
1.2. DELIMITACION DEL PLAN.....	3
1.3. USOS DEL SUELO.....	3
1.4. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.....	4
2.- MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACION.....	7
2.1. DETERMINACIONES DE ORDEN SUPERIOR.....	7
2.1.1. Determinaciones de las NN.SS.....	7
Ambito.....	7
Determinaciones escritas.....	8
Determinaciones graficas.....	10
Previsiones y aprovechamiento real.....	10
2.1.2. Determinaciones de la Ley del Suelo para los Planes Parciales.....	13
2.2. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACION CUMPLIMIENTO DE LOS OBJETIVOS. DESCRIPCION DE LA PROPUESTA.....	14
2.3. JUSTIFICACION DEL CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES LEGALES.....	15



ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO.....	18
1.- CONTENIDO DEL ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO.....	19
2.- COSTES UNITARIOS POR TIPO DE OBRA.....	20
2.1. MOVIMIENTO DE TIERRAS.....	20
2.2. SISTEMA VIARIO Y PEATONAL.....	20
2.3. JARDIN Y AREAS DE JUEGO.....	20
2.4. RED DE AGUA POTABLE.....	21
2.5. RED DE SANEAMIENTO.....	21
2.6. RED ELECTRICA Y DE ALUMBRADO.....	21
3.- COSTES DE URBANIZACION	22
4.- ESTUDIO DE LA VIABILIDAD DEL PLAN.....	24
5.- PLAN DE ETAPAS.....	25



ORDENANZAS.....	26
1. DISPOSICIONES GENERALES.....	27
1.1. NATURALEZA.....	27
1.2. TERMINOLOGIA.....	28
1.3. EJECUCION DEL PLANEAMIENTO.....	30
2. REGIMEN URBANISTICO.....	32
2.1. CLASIFICACION DEL SUELO.....	32
2.2. REGULACION DE USOS.....	33
3. NORMAS DE EJECUCION Y EDIFICACION.....	36
3.1. CONDICIONES TECNICAS EN LAS VIAS PUBLICAS.....	36
3.2. CONDICIONES DE LA EDIFICACION.....	38