

Bueno

MIGUEL ANGEL PALMERO MORA

Arquitecto colegiado 1643 COACM C/. Ramiro de Maeztu, 3 Entlo. 1º-A.

Teléfono 96 330 24 43.

PROYECTO:

PLAN PARCIAL S.A.U. - 4

PROMOTOR:

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MOTILLA DEL PALANCAR

SITUACION:

S.A.U. - 4. MOTILLA DEL PALANCAR. CUENCA



ARQUITECTO:

MIGUEL ANGEL PALMERO MORA

Proyecto: Plan Parcial S A U - 4
Situación: SAU-4. Motilla del Palancar . Cuenca
Promotor: Excmo. Ayuntamiento de Motilla del Palancar

MEMORIA



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.

Proyecto: Plan Parcial S A U - 4
Situación: SAU-4. Motilla del Palancar . Cuenca
Promotor: Excmo. Ayuntamiento de Motilla del Palancar



1.- INFORMACION URBANISTICA

1.1. GENERALIDADES

Se formula el presente Plan Parcial de Ordenación al 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, como suelo urbanizable, constituyendo una de las zonas de Suelo Apto para Urbanizar a que en ellas se hace referencia. (SAU-4)

Se trata de un Plan Parcial de iniciativa municipal, promovido por el Ayuntamiento de Motilla del Palancar, con el principal fin de posibilitar de forma inmediata la construcción en la zona de un complejo, que albergará la nueva piscina municipal y otros equipamientos deportivos.

1.2. DELIMITACION DEL PLAN

Este P. Parcial desarrolla, la zona indicada en las NN.SS. de Motilla del Palancar como "Suelo Apto para Urbanizar 4", delimitada por:.

| | |
|-----------|--|
| Noroeste: | Arroyo Valdemembra (Urbanización el Caminazo) |
| Norte: | Crta n-III. (Zona 8, "Talleres Industriales") |
| Suroeste: | Ronda Sur y Calle San Sebastian. |
| Sureste: | Zona 14 (Viv. Unifamiliar) y Zona 9. (Zona industrial) |

1.3. USOS DEL SUELO

Los terrenos objeto del Plan Parcial tienen en su totalidad el denominador común de su uso, que es el agrícola, con todas las parcelas cultivadas (casi siempre de cereales),

No existe, más edificación que unos porches de uso agrícola. En cuanto a la infraestructura existente, aparte de los caminos, se halla realizado un colector, con sus pozos de registro, que discurre por la margen izquierda del arroyo Valdemembra originando con su existencia que en el reciente encauzamiento el arroyo se haya desplazado levemente hacia la zona del "Caminazo".

Proyecto: Plan Parcial S A U - 4
Situación: SAU-4. Motilla del Palancar . Cuenca
Promotor: Excmo. Ayuntamiento de Motilla del Palancar

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 propiedades de diversos tamaños, fruto de sucesivas particiones a lo largo del tiempo, según se refleja en el cuadro siguiente, obtenido de los datos obrantes en el catastro municipal.

| Nº PARCELA | PROPIETARIOS |
|-------------------|---|
| 032 | Orencio Olivas Beltran |
| 033 | German Martinez Salvador y Hnos. |
| 034 | Emilio Garcia Clemente y Uno. |
| 035 | Joquin Madrigal Tendero y Hnos. |
| 036 | Elena Aparicio Martinez y Hnos. |
| 037 | Jesus Martinez Toledo y Hno. |
| 050 | Filiberto Martínez Madrigal |
| 051 | <i>Emilio Garcia Almonde</i> |
| 052 | Antonio Monedero Rubio y Hnos. |
| 053 | Nieves Barambio Lucas |
| 055 | María Donate Beltrán y Hnos. |
| 056 | Fátima Martínez Valero y Otros |
| 057 | Alfonso Monedero Toledo y Hnos. y Consuelo Cejalvo Valera y Hnas. |
| 058 | <i>Janja Garcia Salvador</i> |
| 059 | <i>Felipe Garcia Valderribe</i> |
| 060 | Angeles Lucas Garcia |
| 061 | Carmen Martinez Lopez |
| 062 | Andres Martinez Navarro |
| 063 | <i>Josefina Salvador Muelas</i> |
| 064 | Carmen Aparicio Navarro |
| 065 | Auroa Garcia Zamora |
| 066 | Marino Navarro Zamora |
| 067 | David Soler Ortega y Uno. |
| 068 | Higinio Madrigal Moreno y Otros. |
| 069 | Fernando Monedero Martínez |
| 070 | Julián Valera Martínez y Hnos. |
| 071 | Caritas Parroquial Motilla |
| 072 | Antonio Garcia Donate y Hnos. |
| 073 | Filiberto Martinez Madrigal. |
| 074 | Hnos.- Santiago Garcia Madrigal, Encarnacion Monedero Garcia |
| 075 | Josefina Salvador Muelas |
| 076 | Jose Luis Martinez Olivas |
| 077 | Regino Ortega Lopez y Hnos. |



Proyecto: Plan Parcial S A U - 4
 Situación: SAU-4. Motilla del Palancar . Cuenca
 Promotor: Excmo. Ayuntamiento de Motilla del Palancar

| Nº PARCELA | PROPIETARIOS (cont.) |
|------------|--|
| 078 | Excmo. Ayuntamiento de Motilla del Palancar. |
| 079 | Antonio Lopez Garcia |
| 080 | Adelina Martinez Bueno |
| 081 | Mercedes Moya Gonzalez |
| 082 | Excmo. Ayuntamiento de Motilla del Palancar. |
| 083 | Encarnación Bueno Valero y Hno. |
| 149 | Excmo. Ayuntamiento de Motilla del Palancar. |
| 151 | Excmo. Ayuntamiento de Motilla del Palancar. |
| 152 | Excmo. Ayuntamiento de Motilla del Palancar. |
| 153 | Excmo. Ayuntamiento de Motilla del Palancar. |
| 154 | Excmo. Ayuntamiento de Motilla del Palancar. |
| 155 | Excmo. Ayuntamiento de Motilla del Palancar. |
| 156 | Excmo. Ayuntamiento de Motilla del Palancar. |
| 157 | Excmo. Ayuntamiento de Motilla del Palancar. |
| 158 | Excmo. Ayuntamiento de Motilla del Palancar. |
| 159 | Excmo. Ayuntamiento de Motilla del Palancar. |
| 160 | Excmo. Ayuntamiento de Motilla del Palancar. |
| 161 | Excmo. Ayuntamiento de Motilla del Palancar. |
| 189 | Buaglia y Martinez |
| 190 | Felix Martinez Valderrama |
| 191 | Josefa Garcia Salvador |
| 192 | Ricarda Bueno Campillos |
| 193 | Nicasio Martinez Gomez |
| 194 | Feliciano Madrigal Blasco y Otros. |
| 195 | <i>Francisco Lopez Lopez</i> |
| 196 | Francisco Lopez Lopez |
| 197 | Hnos.- Cecilia Martinez Lopez, Felix Valera Martínez |
| 198 | Jose Luis Fernandez Vega |
| 199 | Excmo. Ayuntamiento de Motilla del Palancar. |
| 201 | Felipe Garcia Valderrama, Atilano Parreño Toledano |



TOTAL 122.992'56 m²

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

Proyecto: Plan Parcial S A U - 4
Situación: SAU-4. Motilla del Palancar . Cuenca
Promotor: Excmo. Ayuntamiento de Motilla del Palancar



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 la L.O.T.A.U., sus Reglamentos, al planeamiento municipal vigente (Normas Subsidiarias de Planeamiento) y a la legislación sectorial referente a las condiciones técnicas de infraestructuras.

Así, se diferencian dos tipos de determinaciones, las determinaciones de la ordenación estructural y las determinaciones de la ordenación pormenorizada. Las primeras las establece el planeamiento general mientras que las de carácter pormenorizado las establece el Plan Parcial.

A) Determinaciones de ordenación estructural

- Directrices generales del modelo de evolución urbana y de ocupación del territorio.
- Clasificación del suelo en urbano, apto para urbanizar y rústico.
EN NUESTRO CASO se trata de suelo apto para urbanizar y está clasificado en el planeamiento general como S. A. U. 4.
- Delimitación de sectores de planeamiento parcial o de reforma interior, determinando la secuencia lógica de su desarrollo.
EN NUESTRO CASO se delimita por el Plan general el sector cuya superficie total es de 122.922 m².
- Establecimiento de usos globales y compatibles y definición de las intensidades y densidades edificatorias máximas.
EN NUESTRO CASO se trata de uso Deportivo-cultural
- Señalamiento de los sistemas generales de comunicaciones y sus zonas de protección.
- Fijación de los objetivos a considerar en la formulación de los instrumentos de desarrollo del Plan.

B) Determinaciones de ordenación pormenorizada

- Trazado de la red de comunicaciones propias del Sector detallando sus alineaciones y rasantes y las características de su enlace con el sistema general de comunicaciones.
EN NUESTRO CASO esta determinación queda reflejada en el plano correspondiente de ordenación.

Proyecto: Plan Parcial S A U - 4
Situación: SAU-4. Motilla del Palancar . Cuenca
Promotor: Excmo. Ayuntamiento de Motilla del Palancar

- División en zonas de ordenación urbanísticas señalando los usos pormenorizados y ordenanzas tipológicas.
EN NUESTRO CASO se establece como uso principal el deportivo-cultural y se permite el uso Almacén. Para el establecimiento de las características concretas que regulan estos usos nos remitimos a lo establecido en las Normas Subsidiarias del Planeamiento y en concreto a lo establecido en las Zonas 7 y 12 que corresponden a Zona Almacén y Zona Deportivo-cultura respectivamente.
- La división en Unidades de Actuación.
EN NUESTRO CASO se establecen dos unidades de actuación: una primera unidad UA-1 con una superficie total de 30.022,89 m² y una segunda UA-2 con una superficie de 92.969,67 m².
- La fijación de reservas para dotaciones públicas de acuerdo con los estándares mínimos establecidos en la L. O. T. A. U.
EN NUESTRO CASO se prevé una reserva mínima de 145 plazas de aparcamiento en base a los cálculos que posteriormente se justifican.
- La precisión de las características técnicas de las redes de servicios urbanísticos.
EN NUESTRO CASO estas características quedan reflejadas en los correspondientes planos de instalaciones.

2.1.1. DETERMINACIONES DE 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 (SAU-4), con una una superficie de 122.992 m².

El recinto finalmente desarrollado, ha sido el resultante de aplicar, el siguiente condicionante:

- 1.- En su limite Noreste, delimitación de la franja de suelo propiedad del Ministerio de Fomento, que bordea a la carretera N III.

Asi pues, los limites definitivos del recinto a ordenar son :



Proyecto: Plan Parcial S A U - 4
Situación: SAU-4. Motilla del Palancar . Cuenca
Promotor: Excmo. Ayuntamiento de Motilla del Palancar

Noroeste : Línea quebrada, señalada por el límite del encauzamiento del arroyo Valdemembra

Noreste : Línea de expropiación de la N-III.

Este : Línea quebrada de separación, con la zona 9 y zona 14.

Suroeste : Ronda sur y C/ San Sebastian.

Determinaciones escritas.

Se recogen en la redacción general de las citadas Normas Subsidiarias y en las determinaciones para esta zona de suelo urbanizable .

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.

3.- Reservas y Cesiones .

Las previstas en la Ley de ordenación del territorio y de la actividad urbanística.

Disposiciones de la Ley del Suelo y Reglamentos.

4.- Condiciones de Uso.

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

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

Espactaculos recreativos: todas las categorías.

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

Garaje aparcamiento : Categorías 1ª y 2ª

Hotelero : todos los tipos

Industria : tipos A,B,C.

Oficinas : todas las categorías

Religioso : permitido



Proyecto: Plan Parcial S A U - 4
Situación: SAU-4. Motilla del Palancar . Cuenca
Promotor: Excmo. Ayuntamiento de Motilla del Palancar

Salas de reunion : todas las categorias.
Servic. administrativos: Tipo A1, A2, A3, B1, B2, B3.
Socio Cultural: permitido
Sanitario : tipos B
Residencias de Ancianos y complejos geriatricos
Vivienda : permitido en todas sus formas.

El principal uso del plan parcial será a decisión del Excmo. Ayto. de Motilla del Palancar, el Deportivo – Cultural, complementado con zona de “Almacenes”:

5.- Condiciones de Volumen generales:

Altura de cornisa.

Maximo 3 plantas

Minimo 2 plantas

Altura menor o igual al ancho de la calle.

Densidad maxima: 75 viviendas/hectarea.

Edificabilidad : 1 m²/m² 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 m²

Tipo edificación: libre



6.- Poligonos de Actuación.

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

Determinaciones graficas.

En los planos de ordenación de las NN.SS. no aparecen grafiados, en la zona que nos ocupa, trazado alguno de los viarios ni zonas verdes.

Previsiones y aprovechamiento real.

La edificabilidad bruta otorgada por las determinaciones de las NN.SS es de 122.992 m². (a razón de 1m²/m²).

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, pretendiendo el mas correcto desarrollo de las mismas.

Proyecto: Plan Parcial S A U - 4
Situación: SAU-4. Motilla del Palancar . Cuenca
Promotor: Excmo. Ayuntamiento de Motilla del Palancar

El aprovechamiento teórico máximo sobre la zona destinada a Deportivo – Cultural es de:

- Ocupación: 40%.
- Volumetría: $4\text{m}^3 / \text{m}^2$

Que se puede transcribir en nuestro caso en los siguientes parámetros:
Zona deportivo – Cultural, Unidad de Actuación 1:

- Ocupación $23.285,65\text{m}^2 \times 40 / 100 = 9.314'24 \text{m}^3$
- Edificabilidad aritmética $23.285,65 \text{m}^2 \times 4\text{m}^3 / \text{m}^2 = 93.142,6 \text{m}^3$
- Edificabilidad geométrica $9.314'24 \text{m}^3 \times 13\text{m} = 121.085,12\text{m}^3$.

Por tanto volumetría máxima: $9.314'24 \text{m}^3$ que a una media estimada de altura para uso deportivo – cultural de 8 m. Arroja una edificabilidad de $11.642'82 \text{m}^2$.

Zona deportivo – Cultural, Unidad de Actuación 2:

- Ocupación: $45.090,74\text{m}^2 \times 40 / 100 = 18.036 \text{m}^2$.
- Edificabilidad aritmética: $45.090,74\text{m}^2 \times 4\text{m}^3 / \text{m}^2 = 180.363 \text{m}^3$
- Edificabilidad Geométrica : $18.036'29 \text{m}^2 \times 13 \text{m} = 234.471 \text{m}^3$

Por tanto volumetría real: $18.036'29 \text{m}^3$ que representa una edificabilidad de $180.363 / 8 = 22.545 \text{m}^2$.

Por la misma razón expresada, edificabilidad real superada: 22.545m^2 .

Zona almacenes, Unidad de Actuación 2:

- Ocupación $21.635,55\text{m}^2 \times 75 / 100 = 16.226,66 \text{m}^2$.
- Edificabilidad aritmética $21.635,55\text{m}^2 \times 6\text{m}^3 / \text{m}^2 = 129.813 \text{m}^3$.
- Edificabilidad geométrica $16.226,66 \text{m}^3 \times 8,5\text{m} = 137.926,61$.

Por tanto volumetría: 129.813m^3 , con lo que a una altura media estimada de 4,5m. resulta una edificabilidad de 28.847m^2 .



Proyecto: Plan Parcial S A U - 4
Situación: SAU-4. Motilla del Palancar . Cuenca
Promotor: Excmo. Ayuntamiento de Motilla del Palancar

2.1.2. DETERMINACIONES DE LA L.O.T.A.U PARA LOS PLANES PARCIALES.

En este punto, se estará a lo dispuesto por el Texto de la ley de ordenación del territorio y la actividad urbanística.

Las dotaciones de equipamiento comunitario a preveer en el presente Plan Parcial, se encuentran determinadas por los mínimos establecidos en la Ley.

Las reservas de suelo, se establecen teniendo en cuenta el destino del suelo que este plan parcial ordena, que según las NN.SS. de motilla del Palancar es de residencial, y en el se admiten todos los usos que finalmente se contemplan en este plan.

DESTINO FINAL DE LAS SUPERFICIES DEL PLAN PARCIAL

| | |
|--|---------------------------|
| ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO Y USO PUBLICO | |
| ZONA VERDE | 15.803,44 m ² |
| VIALES | 17.177,18 m ² |
| ZONA DEPORTIVO – CULTURAL | 68.376,39 m ² |
| ZONA DE ALMACENES | 21.635,55 m ² |
| TOTAL | 122.99.,56 m ² |



Reservas del Suelo dotacional público (sin computar el viario)

- I.- Zonas Verdes, superficie >10% del total de la superficie ordenada
- II.- Con destino a otras dotaciones, veinte metros cuadrados por cada cien metros cuadrados de edificación.

Proyecto: Plan Parcial S A U - 4
 Situación: SAU-4. Motilla del Palancar . Cuenca
 Promotor: Excmo. Ayuntamiento de Motilla del Palancar

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

El principal objetivo que se persigue en la ordenación dado por las directrices dictadas por el exmo. Ayto. de Motilla del Palancar, será el procurar la creación de una bolsa de suelo Deportivo-Cultural capaz de albergar las futuras actuaciones municipales encaminadas a la creación de lo que será una gran ciudad deportiva municipal.

También se percibe gran preocupación por dotar de forma la zona de forma adecuada de espacios libres y zonas verdes.

Las posibles alternativas a considerar, se ven así condicionadas por la escasez de elementos variables a considerar.

La actuación incide sobre los siguientes puntos de actuación:

I.- Se crea una franja de zona verde aledaña al arroyo Valdemembra y a la carretera N-III.

II.- Más arriba, toda la bolsa de suelo Deportivo – Cultural generado, se plantea en la forma de dos grandes manzanas, con una sola calle que las subdivide y que es que separa los dos polígonos de actuación en que se subdivide el Plan Parcial.

Por último, se plantea la creación de una franja de terreno calificada como "Almacenes" que sirvan de colchón entre la zona deportivo – Cultural y la zona Industrial existente, (así como con el pequeño núcleo de viv. Unifamiliar, Z-14-C)

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:



Proyecto: Plan Parcial S A U - 4
Situación: SAU-4. Motilla del Palancar . Cuenca
Promotor: Excmo. Ayuntamiento de Motilla del Palancar

=====

INTENSIDAD MAXIMA PARA EL CONJUNTO DEL PLAN - Sup. 122.922 m²

| | | |
|--------------------------------|---|---------------------------|
| INDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTO | 1 m ² techo/m ² suelo | 122.922'0 m ² |
| EDIFICABILIDAD DEL PLAN | 0.51 m ² /m ² | 63,034'0 m ² * |
| OCUPACION DEL SUELO BRUTO | 60% | 73.753,2 m ² |
| OCUPACION DEL PLAN | 35.45% | 43.576 m ² ** |

=====

Edificabilidad total del Plan

$$* 63.034 = 11.642 \text{ (UA-I)} + (22.545_{\text{(deportivo-cultural)}} + 28.817_{\text{(almacen)}}) \text{ (UA-II)}$$

$$** 43.576 = 9.314 + 18.036 + 16.226$$

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

En cuanto a la dotación de plazas de aparcamiento la LOTAU establece un mínimo de una plaza por cada 200 m² de edificabilidad, pudiendo no tener en cuenta a efectos de contabilizar esta edificabilidad la correspondiente a las zonas de uso cultural.

El cálculo es:

$$28.817/200=145 \text{ plazas}$$

EN NUESTRO CASO la reserva de plazas es de 169, mayor que el mínimo establecido por Ley, y ello queda reflejado en el correspondiente plano de aparcamientos.

2ª- Consideración de la reserva de suelo , para zonas verdes y resto de dotaciones , previsto por la L.O.T.A.U

Su cumplimiento se justifica en el cuadro siguiente:

| | |
|--|---------------------------------|
| ZONA ALMACENES | 21.635,55 m ² |
| VIALES | 17.177,18 m ² |
| ZONAS VERDES | 15.603,44 m ² |
| >=10% superficie del sector (122.992m ²) | 12.299'00 m ² |
| TOTAL SUPERFICIE PLAN PARCIAL | 122.992'00 m² |

=====



Proyecto: Plan Parcial S A U - 4
 Situación: SAU-4. Motilla del Palancar . Cuenca
 Promotor: Excmo. Ayuntamiento de Motilla del Palancar

Como puede verse se cumple con la dotación que exige de zonas verdes la LOTAU, aún considerando la edificabilidad máxima en la zona Deportivo-Cultural, la cual es prácticamente imposible que se realice. Además, la edificabilidad que se ejecute en esta zona, en la Unidad de Actuación I ($< 11.036'29 \text{ m}^2$), es dotacional, al estar ya proyectada en el la nueva Piscina Municipal.

En la Unidad de Actuación II, la edificabilidad en la zona Deportivo-Cultural ($< 22.545 \text{ m}^2$) será también dotacional, y solo contaría realmente como superficie no dotacional los 21.635 m^2 de edificabilidad en Zona "Almacenes" con lo que se comprueba que la superficie dedicada a dotacional ($23.285 \text{ m}^2 + 45.090 \text{ m}^2 = 68.375 \text{ m}^2$), implica a la superficie dedicada a uso privativo.

DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE ACTUACIÓN

Por el interés que ofrece la posibilidad de ~~sectorizar~~ el ámbito del P. Parcial, de forma que pueda acometerse su desarrollo de forma gradual, y debido a la urgencia de la actualización sobre una primera parte del mismo, de forma que pueda albergar las instalaciones de la nueva piscina municipal, como ya se ha dicho se decide la división en dos la unidades de actuación de forma que permita un desarrollo fragmentado y un reparto equitativo de las cargas y beneficios que de este planeamiento se derivan.

Así se delimitan dos Unidades de actuación. (plano nº 4).

UA-1 30.022,89 m².
UA-2 92.969,67 m².



De forma que La Unidad 1, comprenda los terrenos de propiedad municipal destinado a la primera actuación municipal, (piscina pública).

Las cesiones de cada Unidad y dotación de viales resulta ser:

| | UA-1 | % | Sector 2 | % | Total P.P. | % |
|--------------------|-----------|-------|-----------|-------|------------|-------|
| Sup. Total | 30.022,89 | | 92.969,67 | | 122.992,56 | |
| Zonas verdes | 4.429,17 | 14,75 | 11.374,22 | 12,23 | 15.803,44 | 12,85 |
| Sup. De viales | 2.308,07 | 7,68 | 14.869,11 | 15,99 | 17.177,18 | 13,96 |
| Zona deport - Cult | 23.285,65 | | 45.090,74 | | | |
| Zona almacenes | | | 21.635,55 | | | |
| Cesión total | | 22,43 | | 28,22 | | 26,81 |

Proyecto: Plan Parcial S A U - 4
Situación: SAU-4. Motilla del Palancar . Cuenca
Promotor: Excmo. Ayuntamiento de Motilla del Palancar

El aprovechamiento medio de cada uno de las unidades y del total del P. Parcial resulta

| | UA-1 | UA-2 | Total P.P. |
|----------------------|--------|--------|------------|
| Z. Deport – Cultural | 11.642 | 22.545 | 34.187 |
| Zona Almacenes | | 28.847 | 28.847 |
| Total | 11.642 | 51.392 | 63.034 |

- (1) 23.285,65m² x 4m³ / m² : 8m x 50/100
 (2) 45.090,74m² x 4m³ / m² : 8m x 50/100
 (3) 21.635,55m² x 6m³ / m² : 4.5m x 50/100

que en % sobre las superficies bruta total de cada sector y del total resulta:

| | UA-1 | UA-2 |
|----------------------|--------|----------|
| Z. Deport – Cultural | 0.387* | 0.242** |
| Zona Almacenes | | 0.310*** |
| Total | 0.387 | 0.552 |

* $11.642 / 30.022 = 0.387$

** $22.545 / 92.969,67 = 0.242$

*** $28.847 / 92.969,67 = 0.310$



Por tanto, y como puede verse es perfectamente aceptable la división del recinto del Plan parcial en ~~dos sectores~~, dada la aproximación en el aprovechamiento que resulta para cada uno de ellos, y siendo que aquel (UA-II) en que participa la propiedad privada es decir aquel en que se genera superficie aceptable de aprovechamiento privativo es superior al que sólo es participado por la Administración (UA-II) y siendo ésta quien promueve y acepta esta división en ~~sectores~~.

DESARROLLO DE LAS UNIDADES.-

De esta manera , el Plan Parcial queda dividido en dos unidades:

I, con suelo calificado de "Deportivo-Cultural"

II , con suelo "Deportivo-Cultural" y suelo de "Almacenes"

Así estas dos unidades ya diferenciados constituyen dos áreas de reparto.

La unidad I al se de propietario único – El Excmo. Ayuntamiento de Motilla del Palancar - podrá urbanizarse de manera inmediata, no precisando de proceso reparcelatorio alguno.

Proyecto: Plan Parcial SAU - 4
 Situación: SAU-4. Motilla del Palancar . Cuenca
 Promotor: Excmo. Ayuntamiento de Motilla del Palancar

MIGUEL ANGEL PALMERO MORA

Arquitecto colegiado 1643 COACM C/. Ramiro de Maeztu, 3 Entlo. 1º-A.

Teléfono 96 330 24 43.

La unidad II precisa, de forma previa a la ejecución de su urbanización de un proceso reparcelario que permita el reparto proporcional de las cargas y beneficios derivados de la acción urbanizadora, así como la redacción del oportuno Proyecto de Urbanización.

El Arquitecto:


Fdo Miguel Angel Palmero Mora



Proyecto: Plan Parcial S A U - 4
Situación: SAU-4. Motilla del Palancar . Cuenca
Promotor: Excmo. Ayuntamiento de Motilla del Palancar

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



Proyecto: Plan Parcial S A U - 4
Situación: SAU-4. Motilla del Palancar . Cuenca
Promotor: Excmo. Ayuntamiento de Motilla del Palancar

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, incluyéndose en ellas, las de limpieza del terreno, explanación, afirmado y pavimentación de calzadas, construcción y encitados 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 domiciliar 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 módulos que a continuación se indican, para cada tipo de obra, indemnización o documento urbanístico necesario.

Proyecto: Plan Parcial S A U - 4
Situación: SAU-4. Motilla del Palancar . Cuenca
Promotor: Excmo. Ayuntamiento de Motilla del Palancar





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 290 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 4.860 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 4.582 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 4.524 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 9.860 pts/m y para conducciones de 80 mm., 7.540 pts/ml.

Para las conducciones de riego y teniendo en cuenta, la parte proporcional de bocas de riego e incendio 7.250 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 5.220 y 4.524 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.

Proyecto: Plan Parcial S A U - 4
Situación: SAU-4. Motilla del Palancar . Cuenca
Promotor: Excmo. Ayuntamiento de Motilla del Palancar



2.6. RED ELECTRICA Y ALUMBRADO

Dispondra de los siguientes elementos: un centro de transformación, con un precio unitario de 11.483.125 pts. y linea de reparto en baja tensión hasta las edificaciones e incluyendo excavaciones, teniendo de cables, conductos y elementos auxiliares a 3.712 pts/ml.

Finalmente, el alumbrado de calles y jardines con farolas y baculos , presupuestado a 9

5.000 pts/udad, precio que engloba ademas los circuitos correspondientes, arquetas de registro y elementos auxiliares.

3. COSTES DE URBANIZACION

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

Cabe resaltar de acuerdo con el Art. 59.3 de Reglamento de Gestion, que los particulares afectados por obras de urbanización podran reintegrarse de los gastos de instalación de las redes de abastecimiento de agua y energia electrica, 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.

| CAPITULOS | Medición | Precio unit. | Total |
|--------------------------------------|-----------------------|--------------|------------|
| 1.- MOVIMIENTO DE TIERRAS | | | |
| Acond. Del Terreno | 17.177 m ² | 290 | 4.981.330 |
| 2.- SISTEMA VIARIO | | | |
| 2.1. Vial Rodado | 12.024 m ² | 4.860 | 58.436.640 |
| 2.2. Aceras | 5.153 m ² | 4.582 | 23.611.046 |
| 3.- JARDINES Y AREAS DE JUEGO | | | |
| 3.1. Jardineria | 15.803 m ² | 4.524 | 71.492.772 |
| 4.- RED DE ABASTEC. AGUA | | | |
| 4.1. Arteria de conducción | 1.600 ml | 9.860 | 15.776.000 |
| 4.2. Conduc. Distribución | 200 ml | 7.540 | 1.508.000 |
| 4.3. Conduc. Riego e incendio | 400 ml | 7.250 | 2.900.000 |

Proyecto: Plan Parcial S A U - 4
 Situación: SAU-4. Motilla del Palancar . Cuenca
 Promotor: Excmo. Ayuntamiento de Motilla del Palancar

5.- RED DE SANEAMIENTO

| | | | |
|--------------------------|----------|-------|-----------|
| 5.1. Ramal principal | 1.500 ml | 5.220 | 7.830.000 |
| 5.2. Ramales secundarios | 450 ml | 4.524 | 2.035.800 |

**6.- RED ELECTRICA
Y ALUMBRADO**

| | | | |
|------------------------------|----------|------------|------------|
| 6.1. Centro de transformador | 1 unidad | 11.483.125 | 11.483.125 |
| 6.2. Linea de Baja Tensión | 1.700 ml | 3.712 | 6.310.400 |
| 6.3. Baculos y Farolas | 200 uds | 95.000 | 19.000.000 |

7.- RED DE TELEFONIA

| | | | |
|-------------------------|----------|-------|-----------|
| 7.1. Linea de telefonía | 1.700 ml | 3.480 | 5.916.000 |
|-------------------------|----------|-------|-----------|

PRESUPUESTO DE EJECUCION MATERIAL**231.281.113****DOCUMENTACION (4% PEM)****9.251.244****GASTOS GENERALES Y BENEFICIO INDUSTRIAL (16% PEM)****37.004.978****PRESUPUESTO GENERAL****277.537.335**

Proyecto: Plan Parcial S A U - 4
 Situación: SAU-4. Motilla del Palancar . Cuenca
 Promotor: Excmo. Ayuntamiento de Motilla del Palancar

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 1.100 pts/m², el coste de urbanización por metro cuadrado bruto, resultante del estudio anterior es de 2.256'5 pts/m², con lo que el valor del terreno bruto urbanizado ascendera a la cantidad de 3.356'5 pts/m².

Teniendo en cuenta que los terrenos susceptibles de aprovechamiento representan en 73.18% de la superficie total del sector, el valor del suelo neto edificable será :

$$\frac{3.356'5 \text{ pts/m}^2}{0'7318} = 4.586'63 \text{ pts/m}^2$$

La viabilidad del Plan queda asegurada s se considera, para la zona calificada como Deportivo-Cultural la posibilidad de expropiación a un precio unitario de 1.100 pts/m² , antes de su reparcelación y urbanización (Sup. Bruta), y para la zona de Almacenes , el posible valor de la venta supera con mucho la expectativa de coste, con lo que se concluye que la propia obra urbanizadora absorbe las prusvalías generadas por la urbanización, siguiendo los criterios orientados de la ley del suelo.

El Arquitecto:

Fdo: Miguel Angel Palmero Mora



Proyecto: Plan Parcial SAU - 4
Situación: SAU-4. Motilla del Palancar . Cuenca
Promotor: Excmo. Ayuntamiento de Motilla del Palancar

PLAN DE ETAPAS

Por tratarse de una actuación sobre un recinto de considerable superficie, se pretende desarrollar en dos etapas (Sectores 1 y 2, plano 4).

El primero en ejecutarse , sera la unidad de actuación I, para lo cual, se iniciara de forma inmediata despues de la aprobación definitiva del presente Plan Parcial. Se situará la parcela destinada a contener la Piscina Municipal, 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 más próxima al casco urbanizado. Al ser una unidad de propietario unico no es preciso para el desarrollo la redacción de reparcelación, y el proyecto de Urbanización podrá formar parte del proyecto total de las obras a ejecutar en la unidad de actuación I (Piscina Municipal) .

Posteriormente, se ejecutará la unidad de actuación II, para la ejecución del cual, se contará previsiblemente con la iniciativa pública, interesada en el desarrollo de las infraestructuras deportivas ya citadas.



El Arquitecto

Fdo: Miguel Angel Palmero Mora

Proyecto: Plan Parcial S A U - 4
Situación: SAU-4. Motilla del Palancar . Cuenca
Promotor: Excmo. Ayuntamiento de Motilla del Palancar

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.



Proyecto: Plan Parcial S A U - 4
Situación: SAU-4. Motilla del Palancar . Cuenca
Promotor: Excmo. Ayuntamiento de Motilla del Palancar

1.- DISPOSICIONES GENERALES

1.1. NATURALEZA.

Art. 1.- NATURALEZA

El Plan Parcial "SAU - 4" del que forman parte las presentes ordenanzas, tiene por objeto la ordenación urbanística del Sector 4 de Suelo Apto para Urbanizar, definido en las Normas Subsidiarias de Motilla del Palancar, , 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 escritos, 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.



Proyecto: Plan Parcial S A U - 4
Situación: SAU-4. Motilla del Palancar . Cuenca
Promotor: Excmo. Ayuntamiento de Motilla del Palancar

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, debera ajustarse a las mismas.

Art. 6.- MODIFICACION

La modificación de cualquier elemento del Plan se ajustará a lo dispuesto en la L.O.T.A.U. Y reglamentos que la desarrollen.

Art. 7.- PUBLICIDAD

Los documentos integrantes del Plan podran ser consultados por el publico, en la forma y lugar que determine el Ayuntamiento, asi como solicitar información urbanistica 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 ultimo 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 maximo 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.



Proyecto: Plan Parcial S A U - 4
Situación: SAU-4. Motilla del Palancar . Cuenca
Promotor: Excmo. Ayuntamiento de Motilla del Palancar

-NUMERO MAXIMO DE PLANTAS: El número máximo de plantas será de 3. 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 m^2 techo/ m^2 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 sótanos, semisótanos, y desvanes. 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 primera.

1.3. EJECUCION DEL PLANEAMIENTO

Art. 9.- CESIONES

Serán las determinadas en este Plan, con arreglo a las determinaciones de la L.O.T.A.U.

Art. 10.- DELIMITACION DE LOS SECTORES.

Se definen dos sectores coincidentes con la superficie del Plan, como ámbito espacial de ejecución del presente Plan.

Proyecto: Plan Parcial S A U - 4
Situación: SAU-4. Motilla del Palancar . Cuenca
Promotor: Excmo. Ayuntamiento de Motilla del Palancar





Art. 11.- SISTEMA DE ACTUACION.

El sistema de actuación de este Plan será el de compensación.

Art. 12.- DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO

Para la ejecución del Plan será preciso redactar previamente un proyecto de Reparcelación y Compensación, en el Sector II . En el Sector I no es preciso al ser de propietario único (El Excmo. Ayuntamiento de Motilla del Palancar).

Los proyectos de Urbanización, se redactarán para 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, régimen del suelo o edificación, pero sí podrá recoger las pequeñas adaptaciones que exijan las características de terreno en la ejecución material de las obras.

En el proyecto de Compensación (Sector II) se agruparán las fincas comprendidas en los polígonos 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 II 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 37 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, 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 simultánea a la urbanización, si dichas obras cuentan con un proyecto de urbanización aprobado por el ayuntamiento.

Proyecto: Plan Parcial S A U - 4
Situación: SAU-4. Motilla del Palancar . Cuenca
Promotor: Excmo. Ayuntamiento de Motilla del Palancar

2. REGIMEN URBANISTICO

2.1. CALIFICACION DEL SUELO

Art. 14.- ZONIFICACION

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

- Viales y aparcamientos de superficie.
- Centro de transformacion.
- Zona deportivo – cultural.
- Zona de almacenes.

Art. 15.- USOS PERMITIDOS

En las Normas Suibsidarias de Motilla del Palancar, se glosan los usos permitidos en cada una de las zonas de ordenación en que se divide el casco Urbano:

En nuestro caso estan permitidos todos los usos contemplando en el cuadros de "Usos del Suelo" en la zona de "Deportivo-Cultural" y la zona de "Almacenes", y que resulta ser:

Zona 7, "Almacenes": Almacenes, Deportivo, Estación de servicio, Garaje, Hotelero, Industrial A,B,C Y D, oficinas vinculadas a la actividad principal y salas de reunión, Religioso, Sanitario, servicios Administrativos ligados a la actividad principal y viviendas para propietarios y/o vigilantes de la actividad.



Proyecto: Plan Parcial S A U - 4
Situación: SAU-4. Motilla del Palancar . Cuenca
Promotor: Excmo. Ayuntamiento de Motilla del Palancar

Zona 12, "Deportivo – Cultural ": Deportivo, Asistencial, Benefico, Docente, Garaje ligado a la actividad principal, Oficinas ligado a la actividad principal, Sanitario, Servicios Administrativos ligados a la actividad principal, Socio-Cultural.

2.2. REGULACION DE USOS

La regulación de los usos es la que establecen para cada uso de ellos con carácter general la NN.SS. de Motilla del Palancar.



Proyecto: Plan Parcial S A U - 4
Situación: SAU-4. Motilla del Palancar . Cuenca
Promotor: Excmo. Ayuntamiento de Motilla del Palancar

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 colocación de andamios, vallas, grúas y demás elementos auxiliares, necesitará la correspondiente licencia, salvo que vayan explícitamente incluidas en la licencia de obra del elemento principal.

Art. 31.- ZANJAS Y CALICATAS.

No podrá realizarse la apertura de zanjas o calicatas en la vía pública, sin previa autorización municipal y previo pago de los derechos establecidos. Así 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 señalarán adecuadamente.

Proyecto: Plan Parcial S A U - 4
Situación: SAU-4. Motilla del Palancar . Cuenca
Promotor: Excmo. Ayuntamiento de Motilla del Palancar



Art. 32.- APERTURA DE PUERTAS.

Se prohíbe el giro hacia el exterior de las puertas de acceso a las parcelas, de forma que invadan la vía pública.

3.2. CONDICIONES DE LA EDIFICACION.

Todas las condiciones que habrán de cumplir las edificaciones en las zonas de ordenaciones en las dos zonas de ordenación creadas por este Plan Parcial, - Condiciones estéticas, tipo de edificación, etc - , así como los parámetros urbanísticos a considerar en las mismas, - Parcela mínima, altura de cornisa, número de plantas, ocupación máxima, profundidad edificable, voladizos, plano de fachada, retranqueos, fachada mínima, etc- , serán las que las Normas Subsidiarias determinan para cada una de las zonas citadas: Zona 9 "Almacenes" y zona "Deportivo-Cultural".

El Arquitecto:



Fdo: Miguel Angel Palmero Mora



Proyecto: Plan Parcial S A U - 4
Situación: SAU-4. Motilla del Palancar . Cuenca
Promotor: Excmo. Ayuntamiento de Motilla del Palancar