

## **PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE DESARROLLO “CARRETERA DE LA RODA Nº 1” MOTILLA DEL PALANCAR (CUENCA)**

### **ÍNDICE DEL DOCUMENTO:**

1. MEMORIA INFORMATIVA
2. MEMORIA JUSTIFICATIVA
3. PLANOS DE INFORMACIÓN
4. NORMAS URBANÍSTICAS
5. PLANOS DE ORDENACIÓN

## **MEMORIA INFORMATIVA**

## **Índice de contenidos**

1.	OBJETO DEL DOCUMENTO .....	4
2.	PROPONENTE .....	4
3.	NORMATIVA DE RANGO SUPERIOR.....	4
4.	CARACTERÍSTICAS BASICAS Y GENERALES DEL AMBITO DE ORDENACIÓN.....	5
4.1.	<i>CARACTERISTICAS NATURALES</i> .....	5
4.1.1.	LOCALIZACIÓN.....	5
4.1.2.	GEOLÓGICAS.....	6
4.1.3.	TOPOGRÁFICAS .....	6
4.1.4.	CLIMÁTICAS .....	7
4.2.	<i>CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN</i> .....	8
4.2.1.	SITUACIÓN .....	8
4.2.2.	USOS DEL SUELO .....	9
4.2.3.	ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.....	10
4.2.4.	EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.....	10
5.	CONDICIONANTES DEL PLANEAMIENTO DE RANGO SUPERIOR .....	11
6.	AFECCIONES IMPUESTAS POR LA LEGISLACIÓN SECTORIAL.....	15

## **1. OBJETO DEL DOCUMENTO**

El presente documento de Plan Especial de Reforma Interior (PERI) del área residencial "Carretera de la Roda Nº 1" de Motilla del Palancar (Cuenca) del que forma parte la presente Memoria, tiene por objeto la regulación del proceso de desarrollo del área "Carretera de la Roda nº1", del suelo urbano residencial, respetando las condiciones de su ordenación estructural y definiendo la ordenación detallada.

## **2. PROPONENTE**

El presente documento, de iniciativa particular, es promovido por "URBANA CAMP DEL TURIA, S.L." que actúa como promotor, con CIF Nº B-96705942, como representante legal Don Gregorio Benito Marín, con DNI. nº 25.390.676-X, y domicilio social en calle Passer, nº 66, bajo, de L'Eliana (Valencia), C.P. 46.813, y con domicilio a efectos de notificaciones en la calle Clariano, nº 32, 2ª, C.P. 46.021, de Valencia;

## **3. NORMATIVA DE RANGO SUPERIOR**

El presente documento se ha formulado de acuerdo a las prescripciones del Ordenamiento Urbanístico de rango superior:

Ley 1/2003 de 17 de enero de modificación de la ley 2 /1998 de Ordenación del Territorio y Actividad Urbanística en Castilla-La Mancha - DOCM, nº 10: 27-enero-2003

Ley 2/1998 de 4 de junio de Ordenación del Territorio y Actividad Urbanística en Castilla-La Mancha - DOCM, nº 18: 19-jun-98

Ley 9/1990 de 28 de Diciembre de Carreteras y Caminos - DOCM nº 1 (02-01-91)

Ley 7/2002, de 9 de mayo, de modificación de la Ley 9/1990, de 28 de diciembre, de Carreteras y Caminos. - DOCM nº 65 (27-05-02)

Decreto 248/2004, de 14-09-2004, por el que se aprueba el reglamento de planeamiento de la Ley 2/1998, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística. - DOCM nº 179(28-09-04)

Normas Subsidiarias de Motilla del Palancar, aprobadas en el año 1994.

#### Normativa sobre accesibilidad

- Ley 1/1194, de 24 de mayo, de Accesibilidad y Eliminación de Barreras en Castilla-La Mancha.
- Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha (Decreto 158/1997 de 2 de diciembre)

## **4. CARACTERÍSTICAS BÁSICAS Y GENERALES DEL ÁMBITO DE ORDENACIÓN**

### **4.1. CARACTERÍSTICAS NATURALES**

#### **4.1.1. LOCALIZACIÓN**

El término municipal de Motilla del Palancar se encuentra en la Provincia de Cuenca, perteneciente a la Comunidad Autónoma de Castilla La-Mancha. Situado en el sudeste de la provincia, a 68 Km. de la capital de provincia; con una superficie de 7370 hectáreas.

EL Casco Urbano se encuentra junto a la carretera de Madrid-Valencia en la parte central del término municipal.

El Ámbito del Plan Especial de Reforma Interior (PERI); Esta situado dentro del casco urbano de Motilla del Palancar. Conformado por una única manzana comprendida entre las calles ejecutadas, Carretera de la Roda, Calle de la Virgen del Pilar, Calle Pozo Nieves y la Calle San Antonio.

#### **4.1.2. GEOLÓGICAS**

El Instituto Geológico y Minero incluye a Motilla en la región llamada Campo de Criptana, zona que comprende parte de las provincias de Cuenca, Toledo y Ciudad Real y constituye una transición entre las unidades montañosas del Norte (Sierra de Altamira y Serranía de Cuenca) y la Mesa Manchega que se extiende hacia el Sur.

Prácticamente la totalidad del término municipal, e incluso el del partido judicial esta constituido por suelos terciarios (paleogeno) con zonas al Norte y al Oeste de Nerozoico (cretácico). Dentro del Cretácico, destaca casi exclusivamente, el superior en especial el Cenomanense que empezando con arenitas margosas y dolomíticas con módulos de silex y aspecto tobaceo en núcleos afloramientos se intercala una serie de aspectos margoarenosos identificado en profundidad como arenita dolomítica con alguna veta local de yeso e hiladas muy delgadas ligníferas, finalmente vuelve un cejo de aspecto calizo con fenómenos de dolomitación.

En el trazo calizo son frecuentes las brechas tectónicas posiblemente intraformacionales y hacia el techo, sedimentos complejos con notables variaciones locales que incluyen calizas y margas junto a potentes formaciones yesíferas y margoyesíferas.

La mayor parte del término está constituido, como decíamos mas arriba por terrenos del paleóge3no, cuyas características son muy similares en toda la zona, está constituido por una alternancia de arcillas, areniscas pardas, calizas, gris-blanquecinas y algunos lentejones de conglomerados, todo ello en estratos cuya potencia oscila entre los 5 y 25 m.

<http://www.motilla.com>

#### **4.1.3. TOPOGRÁFICAS**

El término municipal de Motilla del Palancar se caracteriza por terrenos ondulados especialmente al occidente, donde desciende con una pendiente poco pronunciada del

cerro de Morrones de 937 m de altura. La zona central esta surcada por pequeños barrancos que muestran relieves mas acusados al sur.

El casco urbano se sitúa en la cota 840 m; colindando con la carretera de Madrid-Valencia, siendo esta parte central del término la de menor altitud.

El ámbito del PERI; se caracteriza por ser un terreno plano, con pendientes prácticamente nulas en cualquier dirección.

#### **4.1.4. CLIMÁTICAS**

Motilla del Palancar se ubica en una zona con clima típicamente continental algo suavizado por su situación topográfica en un barranco de orientación Norte-Sur.

Los inviernos son crudos con temperaturas mínimas absolutas que llegan a los 8 grados bajo cero y con medias que no bajan de los cero grados. El periodo libre de heladas es de 175 días.

Los meses de Noviembre, Diciembre y Febrero se sitúan dentro de la zona de confort de climatología de Taylor.

Los veranos son secos (salvo en años excepcionales) con temperaturas máximas que rondan los 35 grados. Los aumentos de temperatura suelen comenzar en Abril elevándose progresivamente hasta Julio, donde se alcanzan los máximos y volviendo a descender con un ritmo suave hasta el mes de Octubre, a partir del cual comienza un descenso fuerte hasta Diciembre - Enero, donde se registran las temperaturas mínimas.

La pluviosidad máxima aparece en los meses de Febrero-Marzo, Noviembre y la mínima desde el mes de Julio hasta Octubre. En general la pluviosidad media anual es escasa, superando en pocas ocasiones los 500mm.

Las características topográficas del terreno donde se ubica el casco y las esporádicas lluvias torrenciales, ocasionan riadas que procediendo del norte (Gabaldón-Callejas)

descienden por el barranco penetrando por la calle Riato e inundando la mayor parte del casco.

<http://www.motilla.com>

A continuación se adjunta vista aérea de la manzana ámbito del PERI.



## **4.2. CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN**

### **4.2.1. SITUACIÓN**

El ámbito del PERI, formado por una manzana completa al norte del casco urbano de Motilla del Palancar, comprende los terrenos que limitan por:

- Norte, calle virgen del Pilar.
- Este, calle pozo nieves
- Sur, calle San Antonio.
- Oeste, carretera de la Roda.



Dentro del ámbito del PERI se define un ámbito de actuación que esta formado solo por los terrenos que se encuentran entro de los límites siguientes:

- Norte, Calle virgen del Pilar
- Este, edificaciones consolidadas recayentes a la calle Pozo Nieves
- Sur, edificaciones recayentes a la calle San Antonio
- Oeste, carretera de la Roda

Superficie ámbito PERI	12.185,95 m <sup>2</sup> s
Superficie del ámbito de actuación dentro del PERI	6.751,52 m <sup>2</sup> s

#### 4.2.2. USOS DEL SUELO

Los terrenos incluidos en el ámbito de actuación están clasificados según las Normas Subsidiarias del municipio como suelo urbano y calificado como Zona 2, Casco Interior.

Las citadas Normas Subsidiarias municipales determinan como usos permitidos los siguientes:

**Usos permitidos;** almacén (máx. 200m<sup>2</sup>), asistencial benéfico, comercial, deportivo, docente, espectáculos y recreativo, estación de servicios, garaje (1<sup>o</sup>-2<sup>o</sup>), hotelero, industrial (A), oficinas, salas de reunión, religioso, sanitario, servicios administrativos, sociocultural y viviendas.

El Ámbito del Plan Especial de Reforma Interior, PERI, tiene usos múltiples, dentro de los usos permitidos por la normativa, primando el uso residencial.

En la actualidad la Unidad de Actuación tiene un uso de almacén y de estacionamiento temporal de vehículos.

#### **4.2.3. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD**

El ámbito del Plan Especial de Reforma Interior comprende una única manzana, polígono urbano nº 34020 (referencia catastral de la manzana urbana).

A su vez, dentro del ámbito completo del PERI se delimita una unidad de actuación (UA) constituida por una única parcela. La referencia del Catastro de Motilla del Palancar (cuenca) es la siguiente 3402001WJ9830S0001RZ y tiene una superficie según reciente medición topográfica de 6.751,52 m2s.

#### **4.2.4. EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES**

##### **EDIFICACIONES**

El Ámbito del Plan Especial de Reforma Interior se encuentra parcialmente consolidado por la edificación, en el perímetro norte, sur y este, calles Virgen del Pilar, San Antonio y Pozo nieves respectivamente. Principalmente son construcciones de uso residencial, de entre una y tres alturas. Los edificios se encuentran en un estado de conservación bueno, de calidad constructiva media y uso continuo.

Por otra parte, dentro de la Unidad de Actuación delimitada dentro del ámbito total del PERI existen varias edificaciones. Dos edificaciones destinadas a uso de almacenes que quedan dentro de manzana privada de la ordenación detallada. Por otro lado existen tres edificaciones no compatibles con la ordenación prevista, ya que ocupan suelo destinado a viales del PERI. Son las construcciones recayentes a la calle Virgen del Pilar.

##### **INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES**

El Plan de Reforma Interior esta compuesto por una manzana completa al norte del casco urbano de Motilla del Palancar por ello cuenta con red de infraestructuras existente en el perímetro de la misma.

**Sistema Viario:** La manzana que comprende el ámbito del PERI se encuentra rodeada por viarios consolidados del casco urbano. El presente PERI, propone abrir un nuevo vial público de conexión con la red viaria existente.

**Red de Saneamiento y Pluviales:** En los viales circundantes al ámbito existe red de alcantarillado público. Se trata de una red unitaria para saneamiento y pluviales.

**Red de Suministro de Agua Potable:** De la información obtenida, a través de la empresa GESTAGUA, se desprende que la red de suministro de agua permite dotar de abastecimiento al área con caudal suficiente y presión adecuada, desde puntos de conexión inmediatos al área.

**Red Eléctrica:** Actualmente se dispone de las condiciones necesarias para entroncar y abastecer al ámbito de la actuación de energía eléctrica. Frente a la fachada que da a la Carretera de la Roda hay dos torres eléctricas que para la ejecución del proyecto de Urbanización se deberán desmontar.

**Red de Telefonía:** Se podrán establecer las conexiones necesarias para dotar a la urbanización de la red de telefonía, desde puntos inmediatos al área, ya que se trata de una manzana ubicada en suelo urbano consolidado.

## 5. CONDICIONANTES DEL PLANEAMIENTO DE RANGO SUPERIOR

Los criterios de ordenación se recogen en las Normas Subsidiarias del municipio de Motilla del Palancar actualmente en vigor. La información que se cita a continuación es una transcripción literal de la que consta en la Cedula Urbanística emitida por la Oficina Técnica Comarcal de asesoramiento Jurídico del Ayuntamiento de Motilla del Palancar.

Donde consta que:

**a. Situación de la Parcela:** Carretera de la Roda Nº 1.

**b. Clasificación del Suelo:** Suelo Urbano.

**c. Calificación Urbanística:** Zona 2, Casco Interior.

Con los siguientes parámetros normativos.

**d. Condiciones de volumen:**

- **Ocupación máxima:** 100%.

- **Alineaciones:** Según Plano de alineaciones.

- **Altura máxima:** 3 plantas (10m).

- **Edificabilidad:** 7m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>

- **Parcela mínima:** Sin definir.

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

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

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

En caso de elementos constructivos más específicos, tales como cámaras, sótanos y semisótanos, patios, escaleras etc. Deberán cumplir lo especificado en las Normas.

- **Patios:** Se permiten los patios interiores de ventilación e iluminación cerrados. Se fija un mínimo para luces rectas y diámetro de 3m y de 9m<sup>2</sup> de superficie, salvo en el caso de vivienda unifamiliar de una planta. En que los mínimos se reducen a 2m para las luces rectas y a 8 m<sup>2</sup> para la superficie.

La dimensión del patio no se reducirá en toda su altura.

Los patios medianeros podrán ser mancomunados. En este caso, se hará escritura pública y se inscribirá en el registro de la propiedad a fin de obtener las oportunas licencias de obras para edificar en los solares colindantes.

Todos los patios interiores serán accesibles desde una zona común del edificio, o en caso contrario, se establecerán las servidumbres necesarias que garanticen el acceso.

- **Salientes en patios interiores:** podrán existir siempre que se cumplan las condiciones mínimas establecidas anteriormente, tomando como alineaciones las de los salientes.

#### **Condiciones estéticas:**

- **Acabados de Fachada:** No se permiten las fábricas de ladrillo visto. Se recomiendan los enfoscados para pintar en tonos suaves o blancos, y los acabados en mampostería o sillería.

. **Carpintería exterior:** se recomienda madera, pintada o barnizada.

- **Zócalos:** No se permiten los aplacados cerámicos, se recomiendan enfoscados pintados, mampostería o piedra.

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

#### **Condiciones de usos:**

- **Usos permitidos:** almacén (máx. 200m<sup>2</sup>), asistencial benéfico, comercial, deportivo, docente, espectáculos y recreativo, estación de servicios, garaje (1<sup>o</sup>-2<sup>o</sup>), hotelero, industrial (A), oficinas, salas de reunión, religioso, sanitario, servicios administrativos, sociocultural y viviendas.

#### **CARGAS DE URBANIZACIÓN EXTERNAS**

En la ordenación propuesta por las Normas Subsidiarias de Motilla del Palancar hay proyectada una zona verde de separación entre la manzana ámbito del PERI y la carretera de Madrid. Según conversaciones con los técnicos del Ayuntamiento dicha zona verde debe ejecutarse a cargo del Plan como carga urbanística en el momento de ejecutar el Proyecto de Urbanización.

## 6. AFECCIONES IMPUESTAS POR LA LEGISLACIÓN SECTORIAL

La ordenación urbanística en el ámbito del área que comprende el PERI no está condicionado por la presencia de ningún elemento natural el territorio.

Respecto a los elementos de infraestructuras del territorio, su lado noroeste esta próximo a la carretera de Madrid. Dicha carretera es travesía por su paso dentro del casco urbano del municipio y crea una afección de 15m desde el eje de la misma. Los terrenos del PERI no se ven afectados por esta distancia.

Motilla del Palancar, marzo 2007

Carmen Lacasa Esteban  
Arquitecta colegiada COACV nº 5.903