

## **MEMORIA JUSTIFICATIVA**

## Índice de contenidos

1.	OBJETO DE LA ACTUACIÓN.....	3
2.	JUSTIFICACIÓN DE LA ADECUACIÓN A LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.....	3
2.1.	ADECUACIÓN AL MODELO DE EVOLUCIÓN URBANA Y OCUPACIÓN DEL TERRITORIO 4	
2.1.1.	CLASIFICACIÓN DEL SUELO.....	4
2.2.	DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DE REFORMA INTERIOR.....	4
2.3.	DELIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN Y ÁREA DE REPARTO.....	5
2.4.	USO GLOBAL.....	6
2.5.	JUSTIFICACIÓN EDIFICABILIDAD P.E.R.I.....	6
2.6.	OCUPACIÓN Y DENSIDAD MÁXIMA EDIFICATORIA.....	9
2.7.	SISTEMAS GENERALES (SG).....	10
2.8.	BIENES DE DOMINIO PÚBLICO NO MUNICIPAL.....	10
3.	JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN ADOPTADA.....	10
4.	DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN DETALLADA.....	11
4.1.	USOS PORMENORIZADOS Y ORDENANZAS TIPOLÓGICAS.....	11
4.1.1.	CONCRECIÓN DE USOS.....	11
4.1.2.	DIRECTRICES DE EDIFICACIÓN.....	12
4.2.	PARCELACIÓN.....	13
4.3.	TIPO DE ORDENACIÓN.....	13
4.4.	ESTANDARES DOTACIONALES.....	13
4.5.	EXIGENCIAS RESPECTO AL VIARIO, INFRAESTRUCTURAS, ETC.....	14
4.6.	ALINEACIONES Y RASANTES.....	14
5.	ESTUDIO DE DETALLE (ED).....	15
6.	EDIFICACIONES EN SITUACIÓN FUERA DE ORDENACIÓN.....	15
7.	FICHA RESUMEN DEL AMBITO DE ORDENACIÓN.....	16
8.	IMPACTO SOCIAL Y ECONOMICO DE LA EJECUCION DE LA ACTUACION.....	19
9.	JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA DE ACCESIBILIDAD.....	20

## 1. OBJETO DE LA ACTUACIÓN

El objeto del presente Plan Especial de Reforma Interior, PERI, es la regulación del proceso de desarrollo del área "Carretera de la Roda Nº 1", de suelo urbano, estableciendo las condiciones de adecuación a la ordenación estructural y definiendo la ordenación detallada. Además, se delimita una única Unidad de Actuación urbanizadora (UA) a tenor del Art. 29 del D 248/2004, RP. Garantizando la unidad funcional e integración de la actuación con su entorno urbano más inmediato.

La variación introducida por este Plan Especial de Reforma Interior, PERI, consiste básicamente en abrir un nuevo vial público y así reubicar la edificabilidad permitida por el planeamiento. De esta forma se obtiene un espacio de mejor calidad, para la implantación de un proyecto de edificación de carácter residencial.

Se trata de reubicar no de modificar la edificabilidad inicial de la parcela por tanto se trata de un PERI para una actuación de desarrollo, es decir, Plan Especial de Reforma Interior de Desarrollo (PERID).

La solución propuesta, a su vez, pretende dar una respuesta correcta y coherente de acuerdo con los espacios adyacentes, en particular con las edificaciones y viarios de borde.

## 2. JUSTIFICACIÓN DE LA ADECUACIÓN A LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

La ordenación estructural (OE) contempla las determinaciones referidas a los elementos y aspectos definitorios del modelo territorial establecido por el planeamiento municipal, Art. 18 D 248/2004, RP.

El planeamiento vigente en el municipio de Motilla del Palancar son Normas Subsidiarias aprobadas en el año 1994.

## **2.1. ADECUACIÓN AL MODELO DE EVOLUCIÓN URBANA Y OCUPACIÓN DEL TERRITORIO**

El presente Plan Especial de Reforma Interior, PERI, delimita una unidad de suelo urbano, conformada por una única manzana, Polígono Urbano Nº 34020 del Municipio de Motilla del Palancar. En este sentido, con esta actuación no se altera la secuencia de desarrollo territorial establecida en las Normas Subsidiarias, ya que se no se altera la ordenación estructural.

### **2.1.1. CLASIFICACIÓN DEL SUELO**

Se mantiene la clasificación del suelo contenida en las Normas Subsidiarias:

- **Clasificación del Suelo:** Suelo Urbano.

Así como la calificación:

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

## **2.2. DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DE REFORMA INTERIOR**

El presente Plan Especial de Reforma Interior, PERI, esta situado al norte del casco urbano de Motilla del Palancar.

El ámbito del PERI esta conformado por una única manzana; Polígono Catastral: 34020 que 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 constituida por una única parcela según la referencia del Catastro de Motilla del Palancar,

3402001WJ9830S0001RZ y 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

Coincidiendo estos con la Zona de Ordenación Urbanística, ZOU.

### **2.3. DELIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN Y ÁREA DE REPARTO**

En el apartado anterior se han definido dos ámbitos: el ámbito del PERI (que comprende una manzana) y el ámbito de actuación dentro del PERI (que comprende una parcela).

La aprobación del Plan esta condicionada a la urbanización de la zona verde que hay proyectada en frente de la fachada noroeste de la manzana ámbito del PERI. Dicha zona verde esta definida en las Normas Subsidiarias de Motilla del Palancar aprobadas en el año 1994.

Esto nos lleva a definir un tercer ámbito de actuación. Este nuevo ámbito comprende el ámbito de actuación dentro de la manzana, parcela catastral 3402001WJ9830S0001RZ, mas los terrenos que hay que urbanizar exteriores a la parcela (zona verde y vial perimetral norte aun sin urbanizar junto a la zona verde).

Por ello el cuadro resumen de superficies de los distintos ámbitos afectados por el Plan Especial de Reforma Interior y el Proyecto de Urbanización de la Unidad de Actuación "Carretera de la Roda nº1" es el siguiente:

<b>SUELO URBANO</b>	
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
Superficie del ámbito del Proyecto de Urbanización	8.299,35 m <sup>2</sup> s

Estos tres ámbitos quedan reflejados en los planos que acompañan a esta memoria. En concreto en el plano 120-PERI-O-06 Delimitación de Unidades de Actuación Urbanizadora.

#### **2.4. USO GLOBAL**

El presente documento mantiene para el ámbito del Plan Especial de Reforma Interior, las determinaciones de uso permitidas por las Normas Subsidiarias vigentes en el municipio y que constan en la Cedula Urbanística emitida por la Oficina Técnica Comarcal de asesoramiento Jurídico del Ayuntamiento de Motilla del Palancar.

- **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.

#### **2.5. JUSTIFICACIÓN EDIFICABILIDAD P.E.R.I.**

##### **Edificabilidad inicial de la parcela matriz donde se pretende actuar.**

La edificabilidad de la parcela viene marcada en las Normas Subsidiarias del Municipio de Motilla del Palancar. Dicha edificabilidad máxima en suelo urbano, Zona 2, no viene señalada como un valor numérico máximo definitivo en m<sup>2</sup>t, se calcula a partir de los siguientes parámetros:

- Superficie de la parcela ámbito de la actuación (parcela edificable privada).
- Perímetro de la parcela con fachada a vial público.

A partir de esos datos iniciales se aplican dos límites para al cálculo de la edificabilidad. La edificabilidad final de la parcela se obtiene con el condicionante mas restrictivo entre los dos siguientes :

- a) Por alineación a vial:
- Fondo máximo: 20m,
  - Alineaciones: según plano de ordenación,
  - Altura máxima: 3 plantas
- b) Por volumen:
- Edificabilidad: 7 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>

En este caso es más restrictivo calcular la edificabilidad por alineación a vial.

EDIFICABILIDAD INICIAL PARCELA	
<b>SEGÚN ALINEACIÓN A VIAL</b>	
CRITERIOS:	
FONDO MÁXIMO 20m	
ALINEACIONES: según plano ordenación	
ALTURA MÁXIMA: 3 PLANTAS	
6.751,52 (planta baja 100%)+2.580,91 (con fondo 20metros)x2plantas	
<b>EDIFICABILIDAD INICIAL</b>	<b>11.913,33 m<sup>2</sup>t</b>
<b>POR VOLUMEN</b>	
CRITERIO:	
EDIFICABILIDAD:	7 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>
PARCELA EDIFICABLE INICIAL	6.751,52 m <sup>2</sup> s
ALTURA PLANTA	2,6 m
(6.751,52 (planta baja 100%) x 7 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> ) / 2,6m	
<b>EDIFICABILIDAD INICIAL</b>	<b>18.177,17 m<sup>2</sup>t</b>

**Edificabilidad final obtenida en la actuación "Carretera de la Roda nº1".**

La edificabilidad de las parcelas finales se calcula de la misma manera explicada en el párrafo anterior. Se calcula según los criterios fijados en las Normas Subsidiarias del Municipio de Motilla del Palancar para suelo urbano (Zona 2) a partir de los siguientes parámetros:

- Superficie de la parcela privada dentro del ámbito de la actuación.
- Perímetro de la parcela con fachada a vial público.

A partir de esos datos iniciales se aplican dos límites para al cálculo de la edificabilidad. La edificabilidad final de la parcela se obtiene con el condicionante mas restrictivo entre los dos siguientes:

- a) Por alineación a vial:
  - Fondo máximo: 20m,
  - Alineaciones: según plano de ordenación,
  - Altura máxima: 3 plantas
- b) Por volumen:
  - Edificabilidad: 7 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>

Comparando los valores tenemos el siguiente resultado:

<b>EDIFICABILIDAD INICIAL PARCELA</b>	
<b>SEGÚN ALINEACIÓN A VIAL</b>	
CRITERIOS:	
FONDO MÁXIMO 20m	
ALINEACIONES: según plano ordenación	
ALTURA MÁXIMA: 3 PLANTAS	
6.751,52 (planta baja 100%)+2.580,91 (con fondo 20metros)x2plantas	
<b>EDIFICABILIDAD INICIAL</b>	<b>11.913,33 m<sup>2</sup></b>



EDIFICABILIDAD FINAL PERI	
SEGÚN ALINEACIÓN A VIAL	
CRITERIOS:	
FONDO MÁXIMO 20m	
ALINEACIONES: según plano ordenación	
ALTURA MÁXIMA: 3 PLANTAS	
1.975,57(superf. ocupada M1) x3plantas + 1.995,43 (superf. ocupada M2) x 3plantas	
EDIFICABILIDAD PERI	11.913,00 m <sup>2</sup> t

### **EDIFICABILIDAD FINAL PERI < EDIFICABILIDAD INICIAL PARCELA**

Como la edificabilidad de la parcela final es inferior que la edificabilidad de la parcela inicial clasificamos la actuación como una actuación de desarrollo.

No se modifica la edificabilidad en la Zona 2 del Casco urbano de Motilla del Palancar. Y por tanto no se modifica la Ordenación estructural establecida en las Normas Subsidiarias del municipio.

Todo esto queda reflejado en los planos que acompañan a esta memoria: 120-PERI-I-07-Edificabilidad inicial parcela matriz, 120-PERI-O-08-Edificabilidad final actuación y 120-PERI-O-09-Comparativo Edificabilidad parcela.

## **2.6. OCUPACIÓN Y DENSIDAD MÁXIMA EDIFICATORIA**

La presente propuesta de ordenación mantiene las determinaciones de ocupación y densidad máxima edificatoria y demás directrices de edificación; determinadas por las Normas Subsidiarias.

Los parámetros que afectan directamente a la ocupación y la densidad en el ámbito del PERI son:

- Ocupación máxima: 100%.
- Alineaciones: Según Plano de alineaciones.
- Fondo máximo: 20m.
- Altura máxima: 3 plantas (10m).
- Edificabilidad: 7m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.

## **2.7. SISTEMAS GENERALES (SG)**

El presente PERI desarrolla un suelo urbano consolidado, por lo cual cuenta con la suficiencia de los sistemas generales municipales.

El desarrollo de la Unidad cuenta como único condicionante con la urbanización de una zona verde colindante a carretera de Madrid. Que funcionará como separación de la manzana ámbito del PERI y el tráfico rodado de la carretera.

Por otra parte, se plantea la ordenación detallada de la Unidad de Actuación, donde se propone un nuevo vial y una plaza, de carácter público, que tienen la consideración de sistema local. Este nuevo vial público garantiza la articulación de la nueva edificación a la red de espacios de uso colectivo municipal.

## **2.8. BIENES DE DOMINIO PÚBLICO NO MUNICIPAL**

En el interior del área de actuación no se encuentran bienes de dominio público no municipal.

## **3. JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN ADOPTADA**

El ámbito de desarrollo que propone el presente Plan Especial de Reforma Interior de la Unidad de Actuación Residencial "Carretera de la Roda nº1" de Motilla del Palancar (Cuenca) se encuentra motivado por los criterios que se exponen a continuación:

1.-Con la solución propuesta en el Plan se pretende 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.

Además se delimita la Unidad de Actuación Urbanizadora para contemplar la urbanización.

2.- La variación introducida por este Plan Especial de Reforma Interior, consiste básicamente en la apertura de un nuevo vial público que conecte la carretera de la Roda y la calle Virgen del Pilar y así reubicar la edificación permitida por el planeamiento de forma que se obtenga un espacio de mejor calidad, en el ámbito de las viviendas.

3.- La solución propuesta, a su vez, pretende dar una respuesta correcta y coherente de acuerdo con los espacios adyacentes, en concreto con las edificaciones y viarios de borde. Asegurando una adecuada conexión con los sistemas generales municipales, y una adecuada integración con su entorno urbano mas inmediato.

4.-Con todo lo expuesto, nos encontramos, además, con la existencia de una edificación que se encuentra ocupando uno de los viales propuestos en el PERI que comunica con la calle virgen del Pilar y que, como consecuencia, deberá ser demolida para la ejecución de dicha unidad.

#### **4. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN DETALLADA**

##### **4.1. USOS PORMENORIZADOS Y ORDENANZAS TIPOLÓGICAS**

###### **4.1.1. CONCRECIÓN DE USOS**

El presente documento mantiene las determinaciones de uso permitidas por las Normas Subsidiarias;

- **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.

Concretando, el uso propuesto en la Unidad de Actuación Urbanizadora será:

- **Uso Global:** Residencial.

▪ **Usos Permitidos:**

- Terciario: comercio y oficinas: en nivel de planta
- Dotacional: en cualquier situación.

▪ **Usos no permitidos:**

- Los no señalados como permitidos

#### 4.1.2. DIRECTRICES DE EDIFICACIÓN

La presente actuación mantiene las directrices de edificación determinadas por las Normas Subsidiarias, siendo:

- **Ocupación máxima:** 100%.

Aunque en el documento de planos se marca una línea de parcela privada edificable y una de parcela privada libre. En planta baja se permite una ocupación del 100%.

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

- **Fondo edificable máximo:** 20.00m

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

- **Altura máxima:** 3 plantas (10m).

El número máximo de plantas se indica también en los planos de ordenación que acompañan a esta memoria.

- **Sótano y semisótano:** Si se permiten; siendo computables para edificabilidad, únicamente, los locales y trasteros ubicados en estos.

- **Áticos:** Si se permiten, no siendo computables para edificabilidad. retranqueados 3.00 m de la fachada principal. En el documento de Normas urbanísticas se adjunta esquema de planteamiento de áticos.
- **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).

#### **4.2. PARCELACIÓN**

En tanto a la parcelación de los terrenos el presente Plan Especial de Reforma Interior, "Carretera de la Roda, nº1", no se plantea una parcela mínima.

La ordenación detallada determina con la apertura del nuevo vial una superficie parcelable (parcela privada) y los criterios de ocupación de esta.

#### **4.3. TIPO DE ORDENACIÓN**

La zona residencial denominada "Carretera de la Roda Nº 1" se configura por la integración del sistema de ordenación por alineación de calle, la tipología edificatoria de manzana cerrada y el uso global residencial.

#### **4.4. ESTANDARES DOTACIONALES**

Este Plan Especial de Reforma Interior, que tiene lugar en suelo urbano consolidado, plantea la ordenación detallada para el ámbito de actuación "Carretera de la Roda nº1". Es decir, el presente Plan Especial de Reforma Interior no modifica la ordenación estructural.

En el Plan se mantienen los criterios de ocupación y edificabilidad propuestos por las Normas Subsidiarias. Por tanto como no se aumenta la edificabilidad no se harán cesiones dotacionales de zonas verdes ni equipamientos, teniendo en cuenta lo que

se recoge en el *artículo 21. Estandares de calidad urbana en suelo urbano* del Reglamento de Planeamiento de la Ley 2/1998.

Dado que el objeto del PERI es la apertura de un nuevo vial, este se establece como reserva de suelo dotacional público de la actuación para el municipio.

#### **4.5. EXIGENCIAS RESPECTO AL VIARIO, INFRAESTRUCTURAS, ETC.**

En tanto al viario se propone:

Una plaza con unas dimensiones de 15.00 m por 15.00 m. y un vial con un perfil de 10.00m; teniendo en todo caso carácter de sistemas locales; garantizando la conexión de las parcelas resultantes con los sistemas generales.

Se deberán respetar las secciones principales propuestas por este Plan Especial de Reforma Interior, "Carretera de la Roda, nº1"; en los planos de ordenación que acompañan a esta memoria.

En cuanto al esquema y trazado de las redes generales de infraestructuras y servicios deberá remitirse al proyecto de urbanización que acompaña al presente documento de Plan Especial de Reforma Interior.

#### **4.6. ALINEACIONES Y RASANTES**

Las alineaciones están reflejadas en los Planos de ordenación de este Plan Especial de Reforma Interior. Corresponde al Ayuntamiento la fijación de las alineaciones sobre el terreno, pudiendo realizarse los ajustes mínimos necesarios que exija el replanteo.

Las rasantes oficiales corresponden a los puntos y cotas en el eje de las vías públicas que se señalan de modo global en los Planos de ordenación. El Proyecto de Urbanización debe permitir su determinación concreta para cada parcela, con las pequeñas rectificaciones de detalle que pueden ser realizadas en la propia ejecución material del mismo.

## 5. ESTUDIO DE DETALLE (ED)

Los Estudios de Detalle comprenderán, como mínimo, manzanas o unidades urbanas equivalentes completas. Podrán ser objeto de ordenación mediante Estudio de Detalle:

- El señalamiento de alineaciones y rasantes, completando y adaptando las que se señalan en el PERI.
- La ordenación de los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del PERI.
- Los Estudios de Detalle no pueden alterar el destino del suelo, aumentar su aprovechamiento, ni incumplir las normas específicas para su redacción que se prevén en este PERI.
- Podrán crear los nuevos viales o suelos dotacionales que precise la remodelación tipológica o morfológica del volumen ordenado, pero no suprimir ni reducir los previstos por este Plan Especial de Reforma Interior.

## 6. EDIFICACIONES EN SITUACIÓN FUERA DE ORDENACIÓN

Los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación definitiva del presente PERI, que resultaren disconformes con éste, se consideran fuera de ordenación en los términos establecidos por la legislación urbanística vigente.

En las edificaciones existentes en el momento de entrada en vigor de este PERI se podrán realizar obras de conservación, consolidación, acondicionamiento y reestructuración, siempre que se cumplan las dos condiciones siguientes:

- Que la edificación tenga más de quince años de antigüedad o se haya edificado con licencia urbanística municipal de obras.

- Que la edificación no afecte a suelo con calificación de vial o plaza pública.

Dentro de la Unidad de Actuación delimitada dentro del ámbito de actuación del PERI existen varias edificaciones. Dos edificaciones destinadas a uso de almacenes que quedan dentro de manzana privada de la ordenación detallada. Y por otro lado existen tres edificaciones no compatibles con la ordenación prevista, ya que ocupan suelo destinado a viales del PERI. Son las construcciones existentes en el norte de la parcela con fachada a la calle Virgen del Pilar.

## **7. FICHA RESUMEN DEL AMBITO DE ORDENACIÓN**

A continuación se adjuntan dos cuadros de superficies donde se resumen las superficies generales y detalladas del PERI.



**CUADRO GENERAL DE SUPERFICIES DEL PERI "CARRETERA DE LA RODA, Nº1"**

<b>AMBITO DE ORDENACIÓN URBANA</b>			
<b>Municipio</b>	MOTILLA DEL PALANCAR		
<b>Denominación</b>	UNIDAD DE ACTUACIÓN "CARRETERA DE LA RODA Nº1"		
<b>Uso global</b>	RESIDENCIAL		
<b>Superficie del PERI</b>		<b>12.185,95</b>	m <sup>2</sup> s
<b>Superficie del Ámbito de actuación dentro PERI</b>		6.751,52	m <sup>2</sup> s
<b>Superficie Unidad Urbanizadora (UA)</b>		<b>8.299,35</b>	m <sup>2</sup> s
	<b>Superficie carga urbanización externa</b>	1.547,83	m <sup>2</sup> s

**CUADRO DETALLADO DE SUPERFICIES DEL PERI "CARRETERA DE LA RODA, Nº1"**

**MUNICIPIO DE MOTILLA DEL PALACAR  
(CUENCA)  
"CARRETERA DE LA RODA, Nº1"**

Manzana	Parcela	Código	Tipología	Uso	Sup. parc. m <sup>2</sup> s	Sup. ocup. m <sup>2</sup> s	Sup. e. libre m <sup>2</sup> s	Edif. Real/neta m <sup>2</sup> t	Edif/S. ocup m <sup>2</sup> t / m <sup>2</sup> s	sup aticos m <sup>2</sup> s	Edif. Atico m <sup>2</sup> t	Ocupación %	Edif/S.parc. m <sup>2</sup> t / m <sup>2</sup> s
<b>PERI</b>													
<b>M1</b>	m1.1	Rm/BA	Bloque adosado	Resid. Multipl e	2.394,85	1.975,57	419,28	5.926,71	3,0	1.975,6	1.404,68	82,49	2,47
<b>M2</b>	m2.1	Rm/BA	Bloque adosado	Resid. Multipl e	2.931,75	1.995,43	936,32	5.986,29	3,0	1.995,4	1.436,54	68,06	2,04
<b>Total Parc edificables</b>		Rm/BA	Bloque Adosado	<b>Resid. Múltiple</b>	<b>5.326,60</b>	<b>3.971,00</b>	<b>1.355,60</b>	<b>11.913,00</b>		<b>3.971,00</b>	<b>2.841,22</b>		
		RV	Red viaria	<b>Viales PERI</b>	<b>1.424,92</b>								
<b>Total Ambito de actuación dentro del PERI</b>					<b>6.751,52</b>								
<b>PROY. URBANIZACIÓN</b>													
		ZV	Zona verde	Jardín	634,72								
		RV	Red viaria	Viales	913,11								
<b>Total terrenos exteriores PERI a urbanizar</b>					<b>1.547,83</b>								
<b>Total Ambito Unidad Urbanizadora</b>					<b>8.299,35</b>								

## **8. IMPACTO SOCIAL Y ECONOMICO DE LA EJECUCION DE LA ACTUACION**

La ejecución del Plan Especial de Reforma Interior "Carretera de la Roda nº1" tiene un impacto positivo sobre la población colindante.

En la actualidad la manzana ambito del PERI tiene dos usos distintos en su interior. Por un lado tiene edificado la mayor parte de su perímetro con construcciones de destino residencial, que es el uso mayoritario del casco urbano del municipio. Por otro lado hay una parcela que ocupa practicamente la mitad de la superficie de la manzana, situada en el lado noroeste y central de la misma destinada al uso de almacen.

El objeto del PERI es ordenar detalladamente la parcela que en la actualidad tiene uso de almacenes, abriendo un vial central y definiendo las nuevas alineaciones de las manzanas privadas cuyo nuevo uso será destinar el suelo a la construccion de viviendas.

Con la ejecución del planeamiento se llevará a cabo el acondicionamiento de los terrenos que quedan sin urbanizar entre la manzana ambito del PERI y la carretera de Madrid. Se ejecutará a cargo del sector la zona verde de separación de la manzana y la carretera de Madrid planteada en las Normas Subsidiarias de Motilla del Palancar y se acondicionará el vial frente a la fachada que da a la Carretera de la Roda.

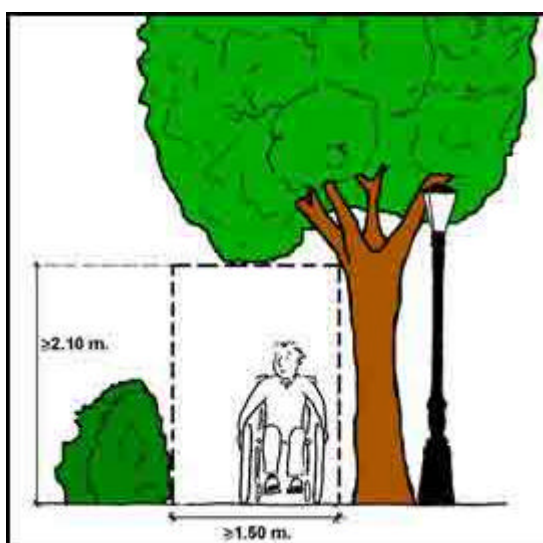
Todo esto supone una revitalización y una mejora urbanística de la zona.

## 9. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA DE ACCESIBILIDAD

Como ya se explica en el apartado 1 de la memoria justificativa del Plan Especial el objeto de dicho Plan es la regulación del proceso de desarrollo del área "Carretera de la Roda Nº 1", de suelo urbano. La variación introducida por este Plan Especial de Reforma Interior, consiste básicamente en la apertura de un nuevo vial público que conecte la carretera de la Roda y la calle Virgen del Pilar y así reubicar la edificación permitida por el planeamiento de forma que se obtenga un espacio de mejor calidad, en el ámbito de las viviendas.

Uno de los objetivos principales de la actuación es garantizar el libre acceso y utilización de las vías públicas y demás espacios de uso común a las personas con limitaciones en su movilidad o en su percepción sensorial del entorno urbano en cumplimiento del artículo 4.1 de la Ley 1/1994, de 24 de Mayo de Accesibilidad y Eliminación de Barreras en Castilla-La Mancha.

En el presente anexo se introduce una modificación en el diseño de la sección viaria del vial de nueva creación del Plan Especial. Se mantiene el ancho fijado para dicho vial en el PERI, 10m, pero se amplía la dimensión de las aceras de 1,50m a 2,00m para que puedan ser considerados itinerarios accesibles y al ubicar los diferentes elementos urbanos quede una banda libre de 1,50m.



Banda libre de paso en itinerario peatonal accesible.

<b>Propuesta</b>	<b>Acera</b>	<b>Calzada</b>	<b>Acera</b>	<b>Ancho vial</b>
PERI Septiembre 2006	1,50m	7,00m	1,50m	10,00m
ANEXO PERI Enero 2007	2,00m	6,00m	2,00m	10,00m

En el Proyecto de Urbanización de la U.A. "Carretera de la Roda nº1" se describen las soluciones adoptadas en cuanto a elementos de urbanización accesibles.

Motilla del Palancar, marzo de 2007

Carmen Lacasa Esteban  
Arquitecta colegiada COACV nº 5.903