

NORMAS URBANÍSTICAS

Índice de contenidos

OBJETO DE LAS PRESENTES NORMAS URBANISTICAS	3
1. ORDENACIÓN GENERAL	3
Art. 1 CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN DEL SUELO.....	3
Art. 2 DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DE REFORMA INTERIOR	3
Art. 3 DELIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN Y ÁREA DE REPARTO.....	4
Art. 4 USO GLOBAL	4
ART. 5 OCUPACIÓN Y DENSIDAD MÁXIMA EDIFICATORIA	4
1. ORDENACIÓN DETALLADA	5
Art. 6 USOS MAYORITARIOS, COMPATIBLES Y PROHIBIDOS.....	5
Art. 7 COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD	5
Art. 8 ALTURA MÁXIMA	5
Art. 9 NÚMERO DE PLANTAS SOBRE Y BAJO RASANTE	6
Art. 10 FONDO EDIFICABLE.....	7
Art. 11 PARCELA MÍNIMA EDIFICABLE.....	7
Art. 12 PORCENTAJE DE OCUPACIÓN DE LA PARCELA.....	7
Art. 13 ALINEACIONES Y RASANTES	7
Art. 14 CUERPOS VOLADOS	8
Art. 15 PATIOS	8
Art. 16 RETRANQUEOS.....	9
Art. 17 CONDICIONES ESTÉTICAS	9
Art. 18 TIPOLOGÍA Y MORFOLOGÍA EDIFICATORIA.....	10
Art. 19 CERRAMIENTO DE PARCELA.	10
Art. 20 ESTANDARES DOTACIONALES	10
Art. 21 ESTUDIO DE DETALLE (ED)	10
Art. 22 EDIFICACIONES EN SITUACIÓN FUERA DE ORDENACIÓN.....	10
Art. 23 APARCAMIENTOS	11
Art. 24 RESERVA DE VIVIENDAS PARA PERSONAS CON MOVILIDAD REDUCIDA PERMANENTE... 12	
CATÁLOGO COMPLEMENTARIO	12

OBJETO DE LAS PRESENTES NORMAS URBANISTICAS

Las presentes normas urbanísticas buscan regular la ordenación del ámbito de la actuación del Plan Especial de Reforma Interior "Carretera de la Roda Nº 1".

Se pretende completar la trama urbana residencial existente, dotando de unidad y coherencia al ámbito con una correcta conexión con su entorno urbano más inmediato.

1. ORDENACIÓN GENERAL

Art. 1 CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN DEL SUELO

- **Clasificación del suelo:** Suelo Urbano.
- **Calificación urbanística:** Zona 2, Casco Interior.

Art. 2 DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DE REFORMA INTERIOR

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

SUELO URBANO	
Superficie ámbito PERI	12.185,95 m ² s
Superficie del ámbito de actuación dentro del PERI	6.751,52 m ² s

Art. 3 DELIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN Y ÁREA DE REPARTO

La unidad comprende el ámbito de actuación dentro de la manzana, parcela catastral 3402001WJ9830S0001RZ, mas los terrenos que hay que urbanizar exteriores a la parcela, junto a la fachada norte del ámbito (zona verde y vial perimetral aun sin urbanizar).

Coincidiendo esta Unidad de actuación ,UA, con el Área de Reparto, AR.

SUELO URBANO	
Superficie ámbito PERI	12.185,95 m ² s
Superficie del ámbito de actuación dentro del PERI	6.751,52 m ² s
Superficie del ámbito del Proyecto de Urbanización	8.299,35 m ² s

Art. 4 USO GLOBAL

En el Ámbito del Plan Especial de Reforma Interior, "Carretera de la roda nº1" hay un uso global Residencial y se fijan los usos permitidos por las Normas Subsidiarias del municipio:

- **Usos Permitidos:** almacén (máx. 200m²), asistencial benéfico, comercial, deportivo, docente, espectáculos y recreativo, estación de servicios, garaje (1º-2º), hotelero, industrial (A), oficinas, salas de reunión, religioso, sanitario, servicios administrativos, sociocultural y viviendas.

ART. 5 OCUPACIÓN Y DENSIDAD MÁXIMA EDIFICATORIA

Dentro del ámbito se fijan los siguientes parámetros:

- Ocupación máxima: 100%.
- Edificabilidad: 7m³/m².

2. ORDENACIÓN DETALLADA

Art. 6 USOS MAYORITARIOS, COMPATIBLES Y PROHIBIDOS

En la Unidad de Actuación Urbanizadora, UA; será:

- **USO MAYORITARIO:**
Residencial.

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

- **USOS PROHIBIDOS:**
Los no señalados como permitidos

Art. 7 COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD

Las Normas Subsidiarias marcan dos límites para el cálculo de la edificabilidad en la Zona 2 donde esta englobada la unidad "Carretera de la Roda nº1":

- a) Por alineación a vial:
 - Fondo máximo: 20m,
 - Alineaciones: según plano de ordenación,
 - Altura máxima: 3 plantas.

- b) Por volumen:
 - Edificabilidad: $7m^3/m^2$.

Art. 8 ALTURA MÁXIMA

- **Altura máxima:** 3 plantas (10m).

- **Equivalencia en alturas:** Las alturas máximas según el número de plantas de las edificaciones quedan reflejadas en la siguiente tabla:

Nº DE PLANTAS	ALTURA DE LA EDIFICACIÓN
I	3.50 m
II	7.00 m
III	10.00 m
IV	14.00 m

Las alturas mínimas serán de 2.80 m en planta baja, y de 2.50 m en planta de piso, según fijan las Normas Subsidiarias del municipio de Motilla del Palancar.

El número máximo de plantas se indica también en los planos de ordenación.

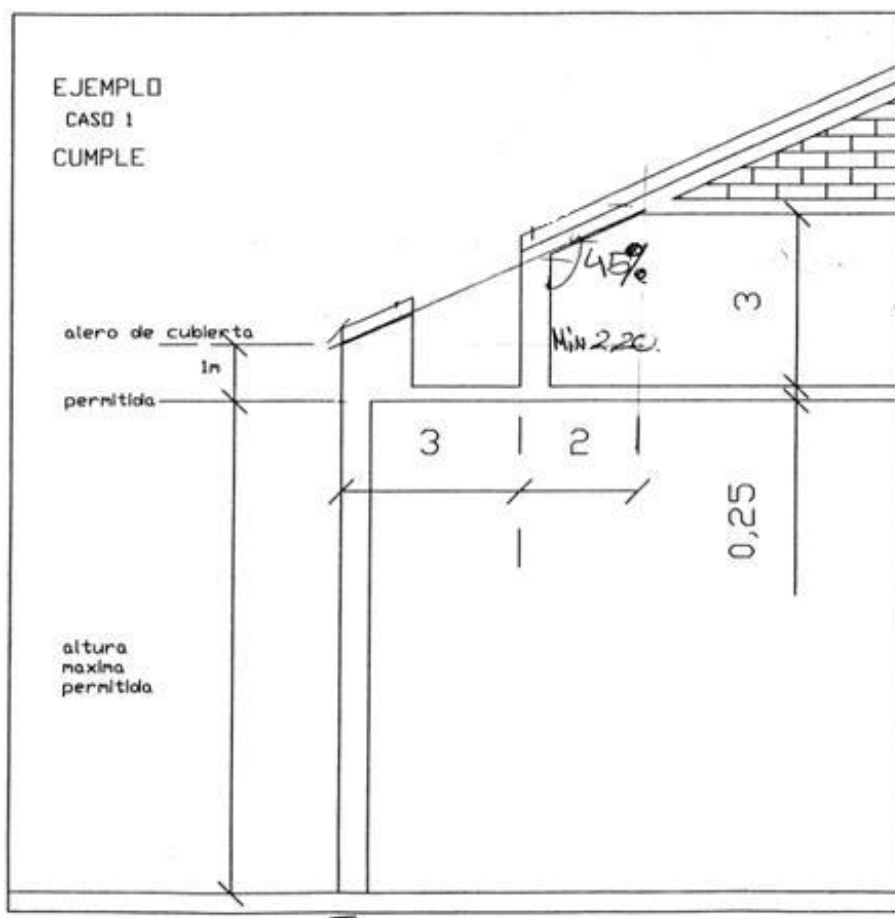
Art. 9 NÚMERO DE PLANTAS SOBRE Y BAJO RASANTE

- **Plantas sobre rasante:** El número máximo de plantas será de tres; según se indica en esta memoria y en los planos de ordenación.
- **Sótano y semisótano:** Si se permiten; siendo computables para edificabilidad, únicamente, los locales y trasteros ubicados en estos.

Se denomina sótano a aquella planta en la que la cara inferior del forjado de techo se encuentra a la altura del plano horizontal que contiene la rasante de la acera. Los sótanos no computan a efectos de edificabilidad, y solo pueden destinarse a aparcamientos.

- **Áticos:** Si se permiten, no siendo computables para edificabilidad. retranqueados 3.00 m de la fachada principal.

Los áticos seguirán el siguiente esquema facilitado por los técnicos el Ayuntamiento:



Art. 10 FONDO EDIFICABLE

- **Fondo edificable:** 20.00 desde alineación recayente a vial.

Art. 11 PARCELA MÍNIMA EDIFICABLE

- **Parcela mínima:** Sin definir.

Art. 12 PORCENTAJE DE OCUPACIÓN DE LA PARCELA

- **Ocupación máxima:** 100%.

Art. 13 ALINEACIONES Y RASANTES

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

Art. 14 CUERPOS VOLADOS

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 estas normas y en las Normas Subsidiarias de Motilla del Palancar.

Art. 15 PATIOS

- **Patios interiores o cerrados:** Se permiten los patios interiores de ventilación e iluminación cerrados. Se fija un mínimo para luces rectas y diámetro de 3m y de 9m² 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 m² 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.

Art. 16 RETRANQUEOS

- **Distancia a linde frontal:** Alineación a vial sin retranqueo
- **Distancia a linde posterior:** 3.00 m
- **Distancia a linde lateral:** 0m, se trata de bloques adosados en manzana cerrada.

Art. 17 CONDICIONES ESTÉTICAS

La composición de los edificios es libre, debiendo procurar utilizar materiales nobles con formas y colorido adecuado al carácter de la zona de acuerdo con los servicios técnicos del Ayuntamiento, dando tratamiento de fachada a todas las medianeras vistas.

Los elementos técnicos de las instalaciones deberán quedar integrados en la envolvente volumétrica del edificio, de tal forma que su impacto visual exterior sea inapreciable.

Se extremará al máximo el cuidado de las condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, tanto en las superficies edificadas como en las no edificadas.

- **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 instalaciones provisionales o industriales que por sus características requieran ligeras. Se recomiendan cubiertas inclinadas en teja árabe, cerámica o de cemento, de color rojo.

Art. 18 TIPOLOGÍA Y MORFOLOGÍA EDIFICATORIA

La edificación prevista corresponde al tipo de edificación residencial múltiple, resuelta en manzana cerrada, mediante el sistema de ordenación por alineación de calle.

Art. 19 CERRAMIENTO DE PARCELA.

Todos los solares no edificados situados en suelo urbano deberán vallarse hasta una altura mínima de 2,00 m. medidos desde el nivel de la rasante de la acera o terreno, debiendo tener el paramento exterior un tratamiento de fachada.

Art. 20 ESTANDARES DOTACIONALES

No se hacen cesiones dotacionales de zonas verdes ni equipamientos.

Se establece como reservas de suelo dotacional público, el suelo destinado a viales.

Red viaria	Viales PERI	1.424,91 m²
------------	--------------------	-------------------------------

Art. 21 ESTUDIO DE DETALLE (ED)

Se podrán realizar Estudios de Detalle en áreas que comprendan, como mínimo, la manzana o unidades urbanas equivalentes completas.

Art. 22 EDIFICACIONES EN SITUACIÓN FUERA DE ORDENACIÓN

En las edificaciones fuera de ordenaciones existentes, 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.

Art. 23 APARCAMIENTOS

Según el artículo 26 del Decreto 158/1997, de 2 de Diciembre, del Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha:

1.- Los garajes y aparcamientos de uso público, ya sean exteriores o interiores, que estén al servicio de un edificio, establecimiento o instalación de uso público deberán reservar plazas de estacionamiento para vehículos que se utilicen para transporte de personas con movilidad reducida, y deberán cumplir las siguientes características:

- Proximidad máxima a los accesos para peatones.
- Estar debidamente señalizadas.
- Tener las dimensiones mínimas previstas en el apartado 2.3.1 del Anexo 2.
- Disponer de acceso en las condiciones previstas en el apartado 2.3.1 del Anexo 2 del citado Código, es decir, una plaza de aparcamiento es accesible si:
 - Tiene unas dimensiones mínimas para el vehículo de 2,20 m. por 5 m.
 - Tiene un espacio de acercamiento, que puede ser compartido y que permite la inscripción de un círculo de 1,50 m. de diámetro delante de la puerta del conductor.
 - El espacio de aproximación está comunicado con un itinerario de uso comunitario accesible.
 - Está señalizada con el símbolo de accesibilidad en el suelo y una señal vertical en un lugar visible, con la inscripción "reservado a personas con movilidad reducida".

2.- El número de plazas a reservar, con las características citadas, será como mínimo de una plaza cada 50 o fracción.

Art. 24 RESERVA DE VIVIENDAS PARA PERSONAS CON MOVILIDAD REDUCIDA PERMANENTE.

Según el artículo 32.2 del Decreto 158/1997, de 2 de Diciembre, del Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha:

Igualmente los promotores públicos y privados de viviendas de protección oficial, reservarán en los proyectos que presenten para su aprobación un mínimo del 3% del total de las viviendas, quedando exceptuadas de dicha reserva aquellas promociones privadas, cuyo destino sea la construcción de la vivienda que va a constituir el domicilio habitual de los promotores.

En las promociones de vivienda construidas en varias fases o cuando se trate de edificios independientes pero dentro de un mismo complejo residencial, se acumulará el cómputo de viviendas a efectos de la aplicación del 3% de reserva para personas con movilidad reducida.

Las viviendas reservadas podrán situarse en cualquier planta del edificio incluidas las plantas destinadas a locales comerciales. En cualquier caso los edificios en los que existan viviendas reservadas en aplicación de lo previsto en la Ley 1/1994, de 24 de Mayo, de Accesibilidad y Eliminación de Barreras en Castilla-La Mancha y el Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha han de cumplir las condiciones de accesibilidad indicadas en el artículo 32 y Anexo 2 del citado Código de Accesibilidad.

CATÁLOGO COMPLEMENTARIO

No existen en el ámbito del Sector bienes o espacios urbanos significativos que deban ser conservados o rehabilitados. Por tanto, no se define un Catálogo ni una normativa de protección específica.

Motilla del Palancar, marzo de 2007

Carmen Lacasa Esteban
Arquitecta colegiada COACV nº 5.903