

DILIGENCIA: Para hacer constar que la el Plan Paccial
~~Urbanismo~~, reflejada en este documento, fué aprobada por la Comisión Provincial de Urbanismo en su reunión del día 24 de Junio de 1986.
 Cuenca, 2 de Julio de 1986.
 EL SECRETARIO DE LA COMISION,

[Handwritten signature]



INDICE

CAPITULO I MEMORIA	5
1.1 INFORMACION URBANISTICA	6
1.1.1 INICIATIVA	7
1.1.2 AMBITO DEL PLAN	7
1.1.3 TOPOGRAFIA Y PAISAJE	8
1.1.4 USOS ACTUALES DEL SUELO: CULTIVOS, INFRAESTRUCTURA FICACION	9
1.1.5 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO	10
Tabla 1: distribución parcelaria	10
1.1.6 DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL	13
Tabla 2 aprovechamiento máximo del plan	15
Tabla 3 reservas mínimas de suelo para equipamiento	16
1.2 MEMORIA DE ORDENACION	17
1.2.1 OBJETIVOS Y CRITERIOS GENERALES	18
1.2.2 DESCRIPCION DE LA ORDENACION PROPUESTA	19
1.2.3 CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES SUPERIORES	21
Tabla 4: distribución de la edificabilidad del plan	22
Tabla 5: comparaciones con edificabilidades max y min	23
Tabla 6: usos del suelo y reserva de equipamiento	24
1.2.4 CARACTERISTICAS DE LOS SERVICIOS URBANOS	25
1.3 ANEXO A LA MEMORIA	30
A. GENERALIDADES	31
B. PLANEAMIENTO SUPERIOR	31
C. APROVECHAMIENTO MAXIMO DEL PLAN	31
D. RESERVAS MINIMAS PARA EQUIPAMIENTO	32
E. DATOS CUANTITATIVOS DEL PLAN	33
F. NORMAS DE EJECUCION DEL PLAN	36

DILIGENCIA: Para hacer constar que el Plan Parcial
Urbano, reflejada en este documento, fue
da por la Comisión Provincial de Urbanismo
su reunión del día 24 de Julio de 1986
Cuencas, 2 de Julio de 19 86
EL SECRETARIO DE LA COMISION,



CAPITULO 2 PLANOS DE INFORMACION:

2.1 ESTRUCTURA DEL TERRITORIO, AREA DE ACTUACION, alineaciones P.G..37	
2.2 TOPOGRAFIA, ESTADO ACTUAL	38
2.3 PROPIEDAD DEL SUELO	39

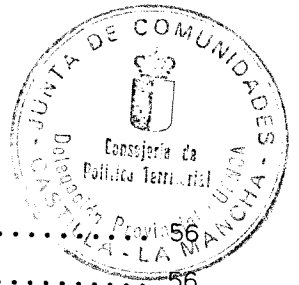
CAPITULO 3 PLANOS DE ORDENACIÓN

3.1 ORDENACION GENERAL	40
3.2 ZONIFICACION Y USOS DEL SUELO	41
3.3 RED VIARIA: ALINEACIONES Y RASANTES	42
3.4 INFRAESTRUCTURA Y PLAN DE ETAPAS	43

CAPITULO 4 ORDENANZAS

44

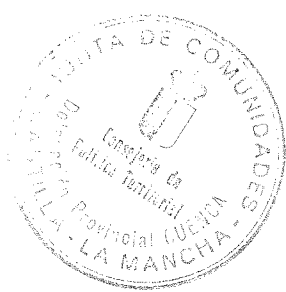
4.1 DISPOSICIONES GENERALES	45
4.1.1 NATURALEZA, CONCEPTO Y CONTENIDO	46
A. naturaleza	46
B. concepto	46
C. contenido	46
D. plan general	47
4.1.2 VIGENCIA, OBLIGATORIEDAD Y MODIFICACION	48
A. Vigencia	48
B. Obligatoriedad	48
C. modificación	48
D. publicidad	48
4.1.3 EJECUCION DEL PLAN.....	50
A. sistema de ejecución	50
B. desarrollo y planeamiento	50
C. solicitud de licencias	50
D. obligaciones y derechos de los propietarios	51
4.2 REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO	52
4.2.1 CALIFICACION DEL SUELO	53
4.2.2 SUELO DE USO Y DOMINIO PUBLICO	53
A. Equipamiento colectivo	53
A.1 espacios libres	54
A.2 equipamiento escolar	54
A.3 equipamiento de interés público social	54
B. Sistema viario	55
B.1 Viales de circulación rodada	55
B.2 Viales de circulación peatonal	55



4.2.3	SUELO DE USO Y DOMINIO PRIVADO	56
4.2.4	CONDICIONES DE USO	56
4.2.5	ESTUDIOS DE DETALLE	57
4.2.6	PARCELACIONES	57
4.3	NORMAS DE EJECUCION Y EDIFICACION	59
4.3.1	NORMAS DE EJECUCION DEL SUELO DE USO Y DOMINIO PUBLICO	60
	A. Proyecto de urbanización	60
	B. Equipamiento público	60
	C. Sistema viario	61
	D. Infraestructura	62
4.3.2	NORMAS DE EDIFICACION	64
	A. Desarrollo de planeamiento	64
	B. Alineaciones	64
	C. Rasantes y altura de las edificaciones	65
	D. Sobreelevaciones	66
	E. Voladizos	66
	F. Sótanos y semisótanos	67
	G. Edificabilidad máxima	68
	H. Solar mínimo edificable	68
	I. Condiciones higienicas de la edificación	69
	J. Condiciones constructivas y estéticas	69
	K. Condiciones de uso	69
CAPITULO 5	PLAN DE ETAPAS Y NORMAS DE EJECUCION	70
5.1	PROGRAMACION DE LAS ETAPAS	71
5.1.1	CRITERIOS GENERALES	71
5.1.2	DESCRIPCION DE LAS ETAPAS	72
	A. primera etapa	72
	B. segunda etapa	74
5.1.3	CAMBIO DE ETAPA	75
5.1.4	CONDICIONES IMPUESTAS POR EL PLAN DE ETAPAS	75
5.2	CESIOS DEL SUELO DEL PLAN	77
5.3	DETERMINACIONES DEL POLIGONO DE ACTUACION	78
5.4	SISTEMA DE EJECUCION	80
5.5	FOMENTO DE LA EDIFICACION	82



CAPITULO 6 ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO	84
6.1 CONTENIDO DEL ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO	85
6.1.1 COSTOS DE URBANIZACION	86
6.1.2 OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS DEL SUELO	86
A. importe de las obras de urbanización	87
B. Indemnizaciones	88
C. costo de los documentos urbanísticos	88
6.2 COSTES DE URBANIZACION Y TIPOS DE FINANCIACION	90
6.2.1 COSTES UNITARIOS POR TIPO DE OBRA	91
6.2.2 CUANTIFICACION Y VALORACION DE LOS TRABAJOS	93
6.3 ESTUDIO DE LA VIABILIDAD DEL PLAN	95



1. MEMORIA.

CAPITULO I

1.1 INFORMACION URBANISTICA.



1.1.1 INICIATIVA.

1.1.2 AMBITO DEL PLAN.

1.1.3 TOPOGRAFIA Y PAISAJE.

1.1.4 USOS ACTUALES DEL SUELO.

1.1.5 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.

Tabla 1. DISTRIBUCION PARCELARIA.

1.1.6 DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL.

-Area de actuación.

-Altura.

-Densidad.

-Edificabilidad.

-Ocupación máxima.

-Parcela mínima.

-Tipología.

-Condiciones de uso.

-Polígonos de actuación.

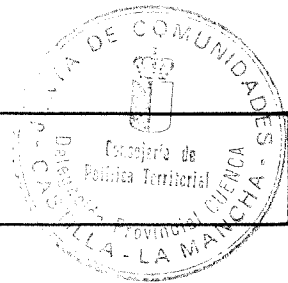
Tabla 2. APROVECHAMIENTO MAXIMO DEL PLAN.

-Reservas y cesiones.

Tabla 3. RESERVAS MINIMAS DE SUELO PARA EQUIPAMIENTO.

CAPITULO I	1.1 INFORMACION URBANISTICA.
1.1.1 <u>INICIATIVA.</u> La formación del presente Plan Parcial de Ordenación es de iniciativa municipal, y su redacción complementa y desarrolla las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana de Motilla del Palancar -con aprobación definitiva de 30 de abril de 1.985-, en lo relativo a una de las dos zonas que el Plan califica como suelo urbanizable programado, contemplando la total urbanización del mismo dentro del periodo de vigencia de aquél. 1.1.2 <u>AMBITO DEL PLAN.</u> El área afectada tiene una extensión de 78.240 m². y se sitúa al oeste del casco urbano en la margen izquierda de la carretera de la Roda. Limita al Norte con la calle de San Roque y la calle de los Lirios -frontera meridional de la zona 14 de vivienda unifamiliar- conocida como Urbanización Eras del Portillo. Al Sur con un camino rural -prolongación de la calle Cantarranas- y terrenos de cultivo. Al Este con la calle de la Jara -frontera occidental de la zona 14-, y con la citada carretera de la Roda-Motilla del Palancar. Al Oeste con terrenos de cultivo y suelo de uso industrial-almacenes. Se trata de una zona de gran dinámica edificatoria como lo prueba el hecho de que la zona 14 de vivienda	





CAPITULO I

1.1 INFORMACION URBANISTICA.

unifamiliar, urbanizada recientemente, se halla en la actualidad practicamente consolidada.

Ello obedece, en gran medida, a que los habitantes del núcleo urbano han encontrado en esta zona periférica la posibilidad de creación de viviendas de tipo unifamiliar con una repercusión de suelo relativamente baja respecto a los precios de mercado que se dan en el casco interior.

1.1.3 TOPOGRAFIA Y PAISAJE.

Se trata de una extensión de terreno practicamente llana con una suave inclinación desde la zona oeste hacia la calle de San Roque y hacia la carretera.

Su pendiente global oscila en torno al 3%, siendo ligeramente superior al oeste donde se encuentran las cotas más elevadas.

Esta pendiente es practicamente uniforme, salvo pequeños accidentes situados en límites físicos de algunas propiedades.

Además del camino agrícola que se ha tomado como límite sur del área de actuación existen otros dos que arrancan desde la carretera para dar servicio a pequeñas parcelas de la zona Este.

La correcta adecuación urbana de estos terrenos tiene especial importancia puesto que constituye la primera fachada de acceso a la población por el sur. Con esta actuación se intenta prevenir el posible deterioro urbano y paisajístico que supondría la ubicación de edificaciones incontroladas, fundamentalmente de tipo rústico: corrales, pequeños almacenes de uso agrícola, etc., en una zona tan próxima al casco urbano.

CAPITULO I

1.1 INFORMACION URBANISTICA.



1.1.4 USOS ACTUALES DEL SUELO: CULTIVOS, INFRAESTRUCTURA Y EDIFICACION.

Las fuertes expectativas edificatorias de la zona por un lado, y por otro el cambio de mentalidad acaecido en cuanto a las explotaciones agrícolas de secano en que prevalece la mecanización sobre el trabajo manual ha supuesto que la mayoría de las parcelas -generalmente pequeñas- se hallen en la actualidad incultas o con rendimientos muy bajos.

Unicamente mencionar la existencia de una pequeña concentración de olivos en la parte más alta como nota más significativa.

En cuanto a la infraestructura, cuenta con la existente en los límites del suelo urbano y cuyo estado es el siguiente:

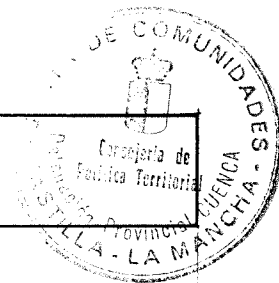
-Calle de San Roque:

- a) firme en mal estado sin aceras.
- b) Colector general del alcantarillado de la población -zona oeste- con pozos de registro.
- c) Suministro de agua potable y electricidad de la red general.

-Calles de la Jara y de los Lirios:

- a) Calzada pavimentada sin acera.
- b) Colector de alcantarillado con pozos de registro.
- c) Suministro de agua potable y energía eléctrica.
- d) Transformador situado en la calle de los Lirios frente a la confluencia con la calle Velázquez.

Existe una edificación de planta baja en la calle de los Lirios destinada a vivienda de tipo rural y



CAPITULO I

1.1 INFORMACION URBANISTICA.

dos corrales. Dos construcciones sencillas para uso agrícola en la parte Este. Al Oeste hay una nave destinada a la industria maderera rodeada por un espacio abierto en su mayor parte utilizado para acopio de material.

Aun cuando no suponga una infraestructura propiamente dicha cabe mencionar las obras de explanación realizadas, en la parcela central del área de actuación, por la empresa urbanizadora de las Eras del Portillo, actualmente propietaria de la misma.

1.1.5 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.

La distribución parcelaria del plan viene reflejada en el plano 2.4 PROPIEDAD DEL SUELO de la información urbanística al que corresponde la tabla nº1:

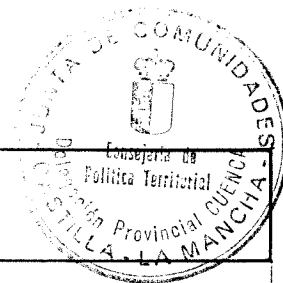
TABLA 1. DISTRIBUCION PARCELARIA.

PARCELA	PROPIETARIO: NOMBRE Y APELLIDOS	SUPERFICIES		OCUPACION % s/total
		bruta	neta	
2	Jesús Toledo Ortega (Hros.)	800	800	1,02
3	José Bueno Campillos	575	575	0,73
4	Hnos Felisa Molina Navarro	570	570	0,73
5	Miguel Mansilla Díaz (constru.)	155	155	0,20
8	Francisco Martínez Mrnez (cons)	250	250	0,32
9	Sixta Toledo Toledo (construi.)	295	295	0,38
12	Hnos. María Montejano Bueno	480	480	0,61
13	Gregorio Bueno Aparicio	593	593	0,76
14	Tomás Valera Martínez	1.090	1.090	1,39
15	Francisco Martínez Pinza	1.742	1.742	2,23
16	Joaquín Bueno López	405	405	0,52
17	Vidal Valera Martínez	465	465	0,59
18	Isidro Martínez Pinza	438	438	0,56
19	Francisco Ortega Lucas	640	640	0,82

CAPITULO I	1.1 INFORMACION URBANISTICA.
------------	------------------------------

tabla nº 1. (continuación)

PARCELA	PROPIETARIO: NOMBRE Y APELLIDOS	SUPERFICIES		OCUPACION % s/total
		bruta	neta	
20	José Bueno Campillos	535	535	0,68
21	Pedro Madrigal Bono	465	465	0,59
22	Manuel Madrigal García	445	445	0,57
23	Isidro Martínez Pinza	840	840	1,07
24	Hnos. Germán Valderrama Paños	680	680	0,87
25	Javier Deante García	330	1.000	1,28
26		165		
28		505		
27	Isabel Zapata Donate	500	500	0,64
29	Cirila López García	735	735	0,94
30	Hnas. Isabel Gómez Gabaldón	1.850	1.850	2,36
31	José María Martínez Bueno	595	595	0,76
32	Adrian Martínez Villora	805	805	1,03
33	Modesta Martínez Villora	650	650	0,83
34	Hnos. Crisanta Vega Redondo	720	720	0,92
35	Amelia Villora Ortega	1.045	1.045	1,34
36	Hnos. Horacio Toledo Navarro	2.820	2.820	3,60
37	Higinio Madrigal Moreno	520	520	0,66
38	Antonio Pérez Olivas	580	580	0,74
39	Miguel Martínez Gómez	1.405	1.405	1,80
105	Carmen Lacort Martínez y hno.	4.460*	6.595	8,43
106		(200)		
		2.335		
107	Evaristo Navarro González	2.640	2.640	3,37
108	Hnos. Evaristo Paños Cano	1.215	1.215	1,55
109	Isidoro Lázaro Madrigal	1.655	1.655	2,12
110	Julián Saiz-Francisco Villarta Jesús y Lorenzo Moratalla	4.270*	21.930	28,03
111		(1.625)		
112		1.275 22.100* (4.090)		
113	Euralio Martínez Navarro	580	580	0,74
114	Pedro Martínez López	275	275	0,35
144	(cercada)..... José Luis Monedero Moreno (constru).....	7.255*	4.895	6,26
146		(5.980)		
153		2.920 700		
145	Manuel Beltrán Simarro(Constru)	1.560* (55)	1.505	1,92
147	Hos.de Francisco Toledo Serrano	2.120	2.120	2,71
148	Antonio Catasus Cruces y hnos.	1.775	1.775	2,27
149	Servando Algarra Valera	2.050	2.050	2,62
150	Felipe López Valera	545	545	0,70
151	Manuel Beltrán Simarro	600	1.730	2,21
152		1.330* (200)		



CAPITULO I	1.1 INFORMACION URBANISTICA.
------------	------------------------------

.../...	(m2)	(ocupación)
SUPERFICIE TOTAL DE PARCELAS (m2)	74.198	94,83%
Otros	1.150	1,47%
Caminos	2.892	3,70%
<u>TOTAL SUPERFICIE DEL POLIGONO</u>	<u>78.240 m2.</u>	

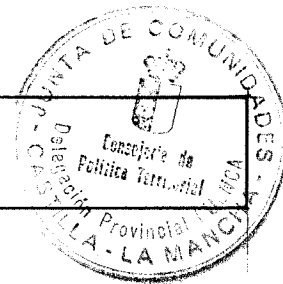
El total de los propietarios es de 46, correspondiendo por lo general, las parcelas más pequeñas a la zona de Levante y las mayores a la zona Oeste. Merecen especial mención las parcelas 110-111 y 112, bajo unos mismos titulares, que comprenden más de la tercera parte del área de estudio.

Esta relación de propietarios tiene carácter provisional tanto en el aspecto de titularidad que habrá de ser verificada por los correspondientes justificantes como en el de su extensión que deberá ser medida con precisión mediante un levantamiento de plano donde se recojan todos los linderos a la hora de llevar a cabo la reparcelación de los terrenos.

Los datos recogidos en la tabla 1 se han obtenido directamente del catastro municipal.

-Las superficies señaladas entre paréntesis corresponden a las porciones de parcelas no contenidas en el área de actuación.

-En "otros" se engloban las distintas partes de parcelas afectadas por la delimitación del Plan en la zona sur.



CAPITULO I

1.1 INFORMACION URBANISTICA.

1.1.6 DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL.

Las determinaciones del Plan General respecto al suelo calificado como urbanizable programado están contenidas en las "Ordenanzas para Suelo Urbanizable Programado" (páginas 92, 93 y 94), siendo en resumen las siguientes:

-AREA DE ACTUACION: Viene definida en los planos de ordenación del referido plan, atendiendo en el presente a la zona más occidental de las dos calificadas como SUP y cuya superficie figura en el cuadro de superficies (p.91) con un total de 81.600 m².

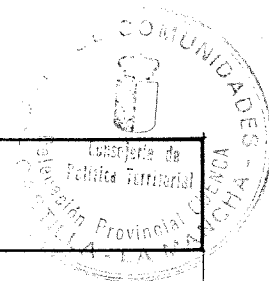
-ALTURA: Se determina por el Plan Parcial, fijando un máximo de tres alturas y un mínimo de dos, teniendo en cuenta que la altura permitida nunca será superior del ancho de la calle.

-DENSIDAD: La densidad máxima admisible será de 75 viviendas/ha.

-EDIFICABILIDAD: El volumen máximo edificable será el resultado de aplicar sobre la superficie bruta la edificabilidad de 1m²/m², no contabilizándose como volumen edificado el destinado a dotaciones escolares, socioculturales y asistenciales.

-OCUPACION MAXIMA: La superficie ocupada por la edificación en la totalidad del plan no excederá del 60%.

-PARCELA MINIMA: Se establece una parcela mínima de 200m².



CAPITULO I	1.1 INFORMACION URBANISTICA.
------------	------------------------------

-TIPOLOGIA: Será libre y deberá fijarse en el Plan Parcial.

El resto de las condiciones deberán ser fijadas por el Plan Parcial respetando lo dispuesto en las Normas Generales.

-CONDICIONES DE USO: El uso principal de la edificación del Plan es de RESIDENCIAL tal y como se cita el apartado primero de Generalidades, pudiéndose dar opcionalmente otro tipo de usos compatibles con esta actividad y que se regulan en el apartado cuarto de Condiciones de Uso, siendo posible la instalación de Almacenes e Industrias en sus tipos A, B y C; los garajes-aparcamientos de 1ª y 2ª categoría; asistencial-benéfico los tipos A1 y A2 y las Estaciones de servicio en calles de ancho no menor de 20m. Por lo demás se permiten los demás usos: comercial, deportivo, docente, espectáculos-recreativo, hotelero, oficinas, religioso, salas de reunión, sanitario tipo B, sociocultural y vivienda en todas sus formas.

-POLIGONOS DE ACTUACION: Se fija como superficie mínima de actuación y como superficie mínima reparcelable la de 10.000 m2. siempre y cuando su definición haga posible el reparto equitativo de beneficios y cargas que comprende el planeamiento.

En resumen el aprovechamiento del Plan se da en la tabla siguiente:

CAPITULO I	1.1 INFORMACION URBANISTICA.
------------	------------------------------

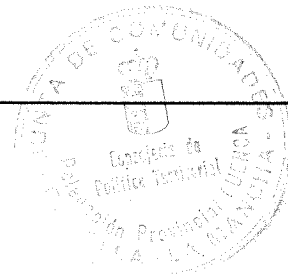


TABLA 2. APROVECHAMIENTO MAXIMO DEL PLAN.

Superficie total del plan	78.240 m2 (+)
Densidad máxima Nº MAXIMO DE VIVIENDAS	55viv/ha. 430 viv
Módulo medio de vivienda EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL MAXIMA	160m2/viv 68.800 m2
Módulo de edificabilidad global EDIFICABILIDAD GLOBAL MAXIMA	1 m2/m2 78.240 m2

La diferencia entre las superficies que señala el Plan General como área de actuación -81.600 m2.- y la que el Plan Parcial toma como superficie de cálculo -78.240 m2.-, corresponde al espacio comprendido entre el eje de calle y las alineaciones de edificación en las calles siguientes: Tramo de calle San Roque, Calle de la Jara y Calle de los Lirios. Estos espacios no se han tenido en cuenta a efectos de cálculo por estar consolidadas como vías públicas por lo que se entienden vinculadas al Plan General.

-RESERVAS Y CESIONES: Deberá preverse las reservas y cesiones mínimas de suelo para equipamiento contenido en el anexo al Reglamento de Planeamiento para UNIDADES BASICAS (hasta 500 viviendas) según Real Decreto 2159/1978 de 23 de junio.

Todo ello se resume en la siguiente tabla:

CAPITULO I	1.1 INFORMACION URBANISTICA.
------------	------------------------------

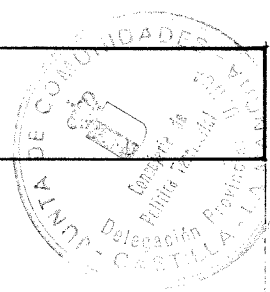
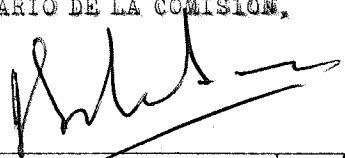


TABLA 3. RESERVAS MINIMAS DE SUELO PARA EQUIPAMIENTO.

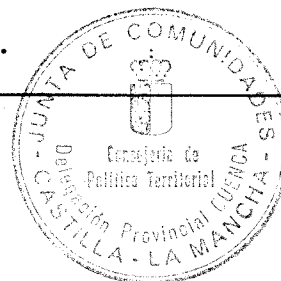
EQUIPAMIENTO		ANEXO RGTO. PLANEAMIENTO		
		MODULO	SUPERFI M2	SUP.TOTAL M2
ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO PUBLICO	JARDINES	15m2 suel/viv	6.450 m2 suelo	7.740
	AREAS DE JUEG Y RECREO NIÑO	3m2 suel/viv	1.290 m2 suelo	m2 suelo
CENTROS DOCENTES	PREESCOLAR	2m2 suel/viv	860 m2 suelo	5.160
	E.G.B.	10m2 suel/viv	4.300 m2 suelo	m2 suelo
SERVICIOS DE INTERES PUBLICO Y SOCIAL	PARQUE DEPORT	6m2 suel/viv	2.580 m2 suelo	2.580 m2 suelo
	EQUIP COMERCI	1m2 cons/viv	430 m2 const	1.720
	EQUIP SOCIAL	3m2 cons/viv	1.290 m2 const	m2 const
APARCAMIENTOS		1 plaza por cada 100m2 de edificación (máximo el 50% anexo a la red viaria).		



CAPITULO I	1.2 MEMORIA DE ORDENACION.
1.2.1 OBJETIVOS Y CRITERIOS GENERALES DE DISEÑO. 1.2.2 DESCRIPCION DE LA ORDENACION PROPUESTA. 1.2.3 CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL. A. Edificabilidad. Tabla 4. DISTRIBUCION DE LA EDIFICABILIDAD DEL PLAN. Tabla 5. COMPARACION CON EDIFICABILIDADES MAXIMAS Y MINIMAS. B. Distribución de usos del suelo y reserva de equipamiento Tabla 6. USOS DEL SUELO Y RESERVAS DE EQUIPAMIENTO. 1.2.4 CARACTERISTICAS DE LOS SERVICIOS URBANOS. A. Configuración de los espacios públicos. B. Red viaria. C. Infraestructura. C.1 Red de agua potable. C.2 Saneamiento. C.3 Electrificación. D. Aparcamientos. DILIGENCIA: Para hacer constar que ^{el Plan Parcial} la Norma de Planeamiento Urbano, reflejada en este documento, fue aprobada por la Comisión Provincial de Urbanismo en su reunión del día <u>24</u> de <u>Junio</u> de <u>1986</u> Cuenca, <u>24</u> de <u>Julio</u> de <u>1986</u> EL SECRETARIO DE LA COMISION, 	
12	

CAPITULO I

1.2 MEMORIA DE ORDENACION.



1.2.1 OBJETIVOS Y CRITERIOS GENERALES.

Tal y como preve el Plan General, se plantea la trama urbana -espacios edificables, zonas libres y viales- dando continuidad funcional a la existente en el suelo urbano próximo, a lo que hay que añadir otros criterios generales que contribuyen a la configuración final del Plan:

-Respecto a las condiciones de uso de la edificación se mantiene el mismo criterio de alturas (II) que en la zona 14 del suelo urbano, dando opción a la construcción mayoritariamente de viviendas de tipo unifamiliar en planta baja y piso con patio posterior o bien la vivienda exclusivamente en la planta piso dejando la planta baja como almacén agrícola o comercial que son las tipologías imperantes en la zona.

-Se permite la total accesibilidad para cada una de las parcelas resultantes, tanto rodada como peatonal si bien se potencia ésta en las zonas consideradas de uso público, vinculando los espacios libres a las zonas de equipamiento colectivo -dotacionales y centro docente- mediante una red de circulación peatonal exclusiva.

-La distribución de espacios públicos de equipamiento se hace de forma homogénea con fácil accesibilidad por parte de todos los usuarios, teniendo en cuenta al propio tiempo las condiciones ambientales o su posibilidad de constituir elementos de referencia simbólica dentro de la trama urbana.

CAPITULO I	1.2 MEMORIA DE ORDENACION.	
------------	----------------------------	---

1.2.2 DESCRIPCION DE LA ORDENACION PROPUESTA.

Se ha previsto la ordenación de los espacios edificables según manzanas cerradas con un fondo edificable de 15m en las dos alturas que se permiten.

Esta altura, admitida por el Plan General que preve una altura máxima homogénea en toda el área del plan de III, corresponde a la fijada en el suelo urbano inmediato. Se hace extensible a toda el área para dar continuidad en volumen y altura de cornisa con la zona ya edificada.

Al tiempo se da respuesta a la mayor demanda de viviendas de tipo unifamiliar frente a las desarrolladas en altura con un marco más idóneo dentro del casco urbano consolidado.

Para reforzar la continuidad con la zona 14 se ha previsto una tipología específica para viviendas en hilera, en manzanas cuyo fondo es de 40m similar a la existente en esa zona, con fondo de parcela de 20m y ancho variable.

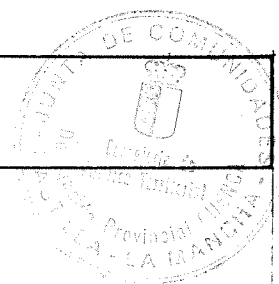
El resto puede entenderse como manzanas cerradas aptas para la edificación entre medianeras.

En uno y otro caso el fondo edificable es de 15m.

Las manzanas destinadas a equipamientos tienen un tratamiento singular.

En cuanto a los espacios libres de dominio público vienen prefijados por el ordenamiento superior. No así los de uso público como un centro docente y el equipamiento social, para los que se ha determinado su ubicación de forma que, cumpliendo los módulos mínimos exigibles, queden integradas a los espacios

CAPITULO I	1.2 MEMORIA DE ORDENACION.
------------	----------------------------



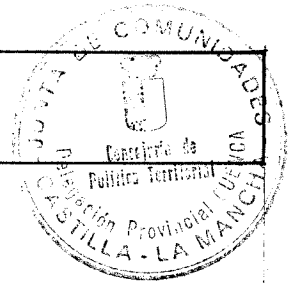
libres dando así mayor entidad a los recintos de uso común.

Se mantienen las alineaciones previstas en el Plan General, con calles de 10m de ancho y aceras de 2 metros a ambos lados, salvo en la zona Norte donde se ha situado parte del equipamiento de uso público aislándolo de las edificaciones próximas mediante dos calles peatonales que comunican la calle de San Roque, que cuenta con una acera de 4m de ancha, con la zona verde y de equipamiento resuelta como área de uso exclusivamente peatonal, entendiéndose que ello no supone ninguna modificación de las determinaciones del Plan General.

Finalmente la calle que cierra por su extremo occidental el área de actuación se respeta el ancho de 12m permitiendo en el lateral no edificado la creación de un aparcamiento señalizado, así como en el tramo correspondiente a la calle de San Roque.

CAPITULO I

1.2 MEMORIA DE ORDENACION.



1.2.3 CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES SUPERIORES.

A. EDIFICABILIDAD.

La edificabilidad total del Plan está distribuida en quince manzanas, de las cuales trece son de uso residencial preferentemente, admitiéndose otros usos secundarios.

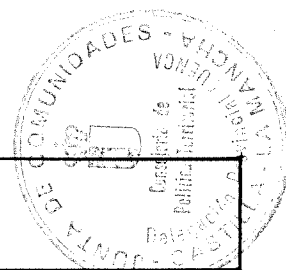
Se denominan los espacios resultantes de la trama de viales con letras mayúsculas desde la A a la R, tal y como se indica en los planos de ordenación. Se consideran de uso privado las manzanas: A, C, D, F, G, I, J, K, L, M, N, Q y R, siendo las destinadas a equipamiento las siguientes:

Espacios libres: manzanas E y P

Equipamiento: manzanas B y H

Centro docente: manzana O.

Todo ello se cuantifica en la tabla siguiente:



CAPITULO I	1.2 MEMORIA DE ORDENACION.
------------	----------------------------

TABLA 4. DISTRIBUCION DE LA EDIFICABILIDAD DEL PLAN.

manzana	M2 SUELO		M2 CONSTRUIDOS		
	solar	patio	p.baja	p. prime	TOTAL
A	2.975	682	2.293	2.293	4.586
B	1.089	-	1.089	1.089	2.178
C	1.843	322	1.521	1.521	3.042
D	3.419	840	2.579	2.579	5.158
F	2.540	632	1.908	1.908	3.816
G	2.995	610	2.385	2.385	4.770
H	2.630	-	2.630	2.630	5.260
I	2.292	582	1.710	1.710	3.420
J	2.630	424	2.206	2.206	4.412
K	6.566	2.044	4.522	4.522	9.044
L	2.679	450	2.229	2.229	4.458
M	3.167	628	2.539	2.539	5.078
N	3.049	788	2.261	2.261	4.522
Q	3.117	462	2.655	2.655	5.310
R	5.525	925	4.600	4.600	9.200
TOTALES	46.516	9.389	37.127	37.127	74.254

Si nos atenemos a los anexos permitidos en el Plan y comparamos con los máximos y mínimos expresados en las tablas 2 y 3 del capítulo anterior, comprobaremos que se respetan las determinaciones de orden superior en cuanto a edificabilidad por usos, lo cual se resume en la tabla 5:

CAPITULO I	1.2 MEMORIA DE ORDENACION.
------------	----------------------------

TABLA 5. COMPARACION CON EDIFICABILIDADES MAXIMAS Y MINIMAS

USO DE LA EDIFICABILI	SUPERFICIE DEL PLAN	MAXIMO	MINIMO
Residencial	66.816	68.000	-
Dotacional Equipo comerc-soci	5.260 2.178	-	5.160 m2 cons 1.720 m2 cons (*)
TOTAL EDIFICABILI	74.254	78.240	

(*) Para hacer más comprensible los resultados comparativos se ha llevado a términos de edificabilidad la superficie de suelo -2.580m2 asignados como equipamiento deportivo según el art. 10 del Anexo al Reglamento de Planeamiento- multiplicándola por dos que es la altura permitida por el Plan.

Como se verá en el capítulo 5º, al Ayuntamiento le corresponderá el 10% de esta edificabilidad, lo que supone un total de 7.425 m2 construidos, como cesión obligatoria del aprovechamiento edificatorio del Plan, de acuerdo con lo previsto en la Ley del Suelo. Esta cesión ha sido localizada en las manzanas B y H, cuya superficie edificable es 7.438 m2 que coincide casi exactamente con el resultado anterior.

La edificabilidad restante o edificabilidad residencial será distribuida entre los propietarios afectados por el Plan en una cuantía proporcional a la aportación de terreno inicial según se determine en el proyecto de reparcelación correspondiente.

CAPITULO I

1.2 MEMORIA DE ORDENACION.



La edificabilidad media, obtenida como proporción entre superficie edificable y superficie del solar, es de 1,60 m² construidos/m² del solar, aunque serán las condiciones volumétricas derivadas de las alineaciones y las normas constructivas del apartado 4, ordenanzas urbanísticas las que determinen el máximo volumen edificable en cada caso.

B. DISTRIBUCION DE USOS DEL SUELO Y RESERVA DE EQUIPAMIENTOS.

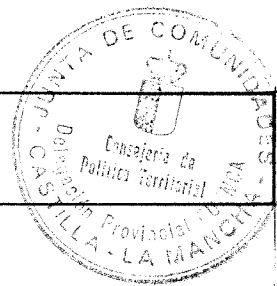
Si consideramos las cuantías de suelo reservadas para cada uso, tanto público como privado, podemos observar que se cumplen los mínimos exigidos en la tabla 3, cuyos datos son siempre inferiores a las previsiones del Plan, tal y como se resume en la tabla 6:

TABLA 6. USOS DE SUELO Y RESERVA DE EQUIPAMIENTO.

USO	SUPERFICIE	TOTAL USO	MINIMOS T.3
RESIDENCIAL	42.797	42.797	-
ESPACIOS LIBRES	jardines 6.550 jueg. 1.300	7.850	7.740
CENTROS DOCENTES	5.160	5.160	5.160
SERVICIOS INTERES PUBLI-SOCIAL	deportivo 2.630 soc-comer 1089	3.719	2.580 860 (1720m ² cons)
AREAS DE CIRCULACION	peat. 6988 rodada 11726	18.714	
TOTAL		78.240	

CAPITULO I

1.2 MEMORIA DE ORDENACION.

1.2.4 CARACTERISTICAS DE LOS SERVICIOS URBANOS.

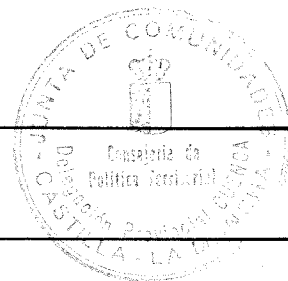
A. CONFIGURACION DE LOS ESPACIOS PUBLICOS.

Se prevén dos espacios abiertos para jardines y área de recreo de niños, de forma que sean fácilmente accesibles de cualquier punto de la trama, pero vinculados prioritariamente al resto de espacios públicos.

El primero de ellos, entre las dos manzanas previstas como equipamiento socio-cultural y unida a ambas mediante una plataforma de uso exclusivo peatonal. El segundo se encuentra junto a la reserva para centro docente al que queda unido directamente, evitando el tráfico rodado entre ambos. En la zona más próxima al centro docente se ha previsto la creación del parque infantil separándolo en dos recintos que deberán albergar juegos y aparatos aptos para grupos de distinta edad. No obstante el Proyecto de Urbanización deberá diseñar convenientemente tanto la configuración de las áreas como el tipo de aparatos a emplear.

Asimismo diseñará los jardines como lugares de esparcimiento y recreo con un pavimento que permita el fácil drenaje tras los periodos de lluvia o nieve, reservando amplias zonas para la plantación de vegetación adecuada al lugar y al clima que deberán quedar suficientemente protegidas para su mantenimiento y conservación.

En todos los casos deberá contar con el adecuado mobiliario: bancos, papeleras, alumbrado público, etc. así como un recorrido perimetral de ancho no inferior a 2m. para facilitar el acceso por distintos puntos a las zonas de uso público.



CAPITULO I

1.2 MEMORIA DE ORDENACION.

B. RED VIARIA.

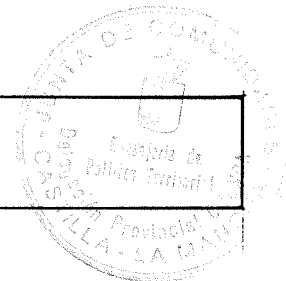
Las áreas de uso público se han intentado resolver de forma que no exista interferencia entre el tráfico peatonal y la circulación rodada.

La red peatonal deberá estar pavimentada con alcorques para la plantación de árboles y ejecutada para que no exista posibilidad de retenciones de agua estanca. Para permitir la libre circulación de minusválidos y carritos se construirán pequeñas rampas en las aceras y desniveles de la red peatonal con una anchura mínima de 1,20m. y separación máxima de 100 m. La pendiente no debe superar el 6%.

La calzada de circulación rodada será de 6,00m. de anchura mínima, permitiéndose el aparcamiento en hilera en uno de los lados cuando la circulación sea de un sólo sentido.

C. INFRAESTRUCTURA.

El área del plan tiene fácil acceso a todas las redes de suministro debido a su situación tangente a las zonas en fase de consolidación o consolidadas como son la Urbanización Eras del Portillo y la Calle de San Roque. Las cuantías y caudales de los suministros son adecuados a la potencialidad del uso global de la población prevista, según información de los propios servicios municipales.



CAPITULO I

1.2 MEMORIA DE ORDENACION.

c.1 Red de agua potable:

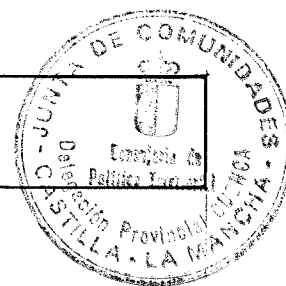
Su suministro queda asegurado por la proximidad de ramales existentes en la C/ San Roque, C/ la Jara y C/ los Lirios pertenecientes a la red general.

El suministro de las parcelas se realizará mediante una red ramificada con conexiones a la red principal que deberán ir provistas de llaves de paso para permitir las obras de reparación y mantenimiento sin suprimir totalmente el servicio del sector afectado. En el proyecto de Urbanización se incluirán bocas de riego y contra incendios.

c.2 Saneamiento.

Para la evacuación de aguas pluviales residuales se utilizarán fundamentalmente el colector existente en la calle Salamanca para la zona Norte y en menor medida el de la calle San Roque. El resto del área, la mayor parte, desaguará a un colector principal de nueva creación en la calle en proyecto nº 11, que en su prolongación enlazará con el previsto en la calle Cantarranas. De esta forma se evita una concentración excesiva en el colector de la calle San Roque, al tiempo que se corta sensiblemente el recorrido hasta el colector central de la población.

Para la recogida de aguas pluviales se proyectarán imbornales junto a los bordillos de las aceras conectados con los pozos de registro de la canalización de aguas residuales.



CAPITULO I

1.2 MEMORIA DE ORDENACION.

La pendiente mínima de la canalización de saneamiento será del 0,5%, debiendo quedar garantizada la velocidad adecuada del fluido para evitar sedimentaciones y obstrucciones en la red.

c.3 Electrificación.

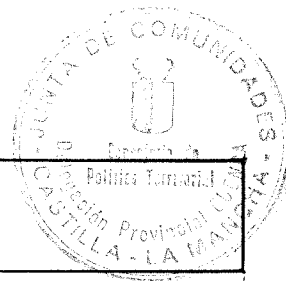
Se preve la utilización de un transformador, actualmente situado en la calle de los Lirios, creado en el momento de realizar la Urbanización Eras del Portillo y que por su ubicación resulta idóneo para el abastecimiento de energía a toda la zona, que deberá calcularse sobre una media de 6.000W por vivienda o local comercial.

Deberán sustituirse las líneas aéreas de suministro de media tensión por una red subterránea de forma similar a la que se señala en el plano 3.7.

No obstante se tendrán en cuenta los requerimientos de la compañía suministradora, por lo que estos datos están sujetos a cierto grado de variabilidad. Por la misma razón no se ha reflejado en planos las líneas de baja tensión, que suelo depender del ritmo de ocupación de los diferentes sectores del plan.

D. APARCAMIENTOS.

Según el artículo 7 del anexo del Reglamento de Planeamiento, se debe considerar un mínimo de 1 aparcamiento por cada 100 m² de edificación prevista, de



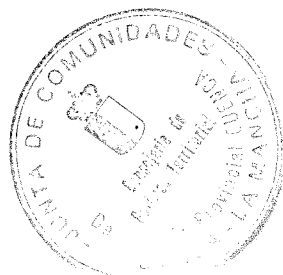
CAPITULO I

1.2 MEMORIA DE ORDENACION.

los cuales el 50% podrán situarse anexas a la red viaria.

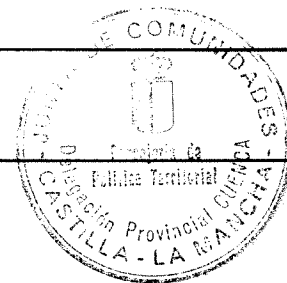
Dada la edificabilidad del Plan de 74.254m² el mínimo de plazas será de 743, de las cuales 372 deben estar incluidas en los proyectos que soliciten licencia municipal. Esto se conseguirá exigiendo una plaza de aparcamiento por cada 200m² de construcción, sin distinción de usos, o, en mayor medida, si a cada vivienda se la dota de al menos una plaza de aparcamiento.

El resto de aparcamientos, anexas a la red viaria, deben ser de dimensiones mínimas de 2,20x4,50m. con la reserva de al menos 8 plazas para minusválidos de dimensiones 3,30x4,50m. Ello supone la posible ocupación de 1.670 ml. de bordillo que representa el 55% de la longitud total de las aceras del Plan susceptibles de ser usadas como aparcamiento en hilera, porcentaje que hace perfectamente viable la solución propuesta.



CAPITULO I

1.3 ANEXO A LA MEMORIA.



RESUMEN DE LOS DATOS DEL PLAN.

- A. Generalidades.
- B. Planeamiento superior.
- C. Aprovechamiento máximo del Plan.

Tabla 2. APROVECHAMIENTO MAXIMO DEL PLAN.

- D. Reservas mínimas para equipamiento.

Tabla 3. RESERVAS MINIMAS PARA EQUIPAMIENTO.

- E. Datos cuantitativos del Plan.

Tabla 4. DISTRIBUCION DE LA EDIFICABILIDAD DEL PLAN.

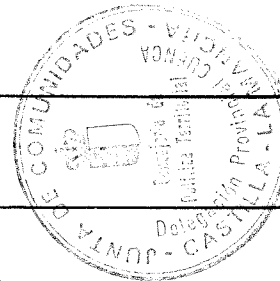
Tabla 5. COMPARACION CON EDIFICABILIDADES MAXIMAS Y MINIMAS.

Tabla 6. USOS DEL SUELO Y RESERVAS DE EQUIPAMIENTO.

- F. Normas de ejecución del Plan.

el Plan Parcial
 DILIGENCIA: Para hacer constar que ~~la Norma de planeamiento~~
~~Urban~~, reflejada en este documento, fue aproba
 da por la Comisión Provincial de Urbanismo
 en reunión del día 24 de Julio de 1986
 Cuenca, 0 de Julio de 1986
 AL SECRETARIO DE LA COMISION,

[Handwritten signature]



CAPITULO I	1.3 ANEXO A LA MEMORIA.
------------	-------------------------

RESUMEN DE LOS DATOS DEL PLAN.

A. GENERALIDADES.

Situación: Motilla del Palancar. Cuenca.

Denominación: Plan Parcial de Ordenación Urbana.

Promotor: Ayuntamiento de Motilla del Palancar.

Arquitecto: Pedro Rubio Navarro.

Aprobación: Provisional: Ayuntamiento de Motilla del P.

Definitiva: Comisión Provincial de Urbanismo.

B. PLANEAMIENTO SUPERIOR.

Plan General de Ordenación Urbana de Motilla del Palancar.

Fecha de aprobación definitiva:

Calificación del suelo: Suelo Urbanizable Programado.

Uso dominante: Residencial.

C. APROVECHAMIENTO MAXIMO DEL PLAN.

Superficie total del plan	78.240 m ²
Densidad máxima	55viv/ha.
Nº MAXIMO DE VIVIENDAS	430 viv
Módulo medio de vivienda	160m ² /viv
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL MAXIMA	68.800 m ²
Módulo de edificabilidad global	1 m ² /m ²
EDIFICABILIDAD GLOBAL MAXIMA	78.240 m ²

CAPITULO I

1.3 ANEXO A LA MEMORIA.



D. RESERVAS MINIMAS PARA EQUIPAMIENTO.

EQUIPAMIENTO		ANEXO RGTO. PLANEAMIENTO		
		MODULO	SUPERFI M2	SUP.TOTAL M2
ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO PUBLICO	JARDINES	15m2 suel/viv	6.450 m2 suelo	7.740
	AREAS DE JUEG Y RECREO NIÑO	3m2 suel/viv	1.290 m2 suelo	m2 suelo
CENTROS DOCENTES	PREESCOLAR	2m2 suel/viv	860 m2 suelo	5.160
	E.G.B.	10m2 suel/viv	4.300 m2 suelo	m2 suelo
SERVICIOS DE INTERES PUBLICO Y SOCIAL	PARQUE DEPORT	6m2 suel/viv	2.580 m2 suelo	2.580 m2 suelo
	EQUIP COMERCI	1m2 cons/viv	430 m2 const	1.720
	EQUIP SOCIAL	3m2 cons/viv	1.290 m2 const	m2 const
APARCAMIENTOS		1 plaza por cada 100m2 de edificación (máximo el 50% anexo a la red viaria).		

CAPITULO I

1.3 ANEXO A LA MEMORIA.

E. DATOS CUANTITATIVOS DEL PLAN.

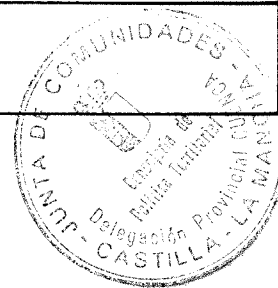
Tipo de ordenación: manzana cerrada y en hilera. nº de plantas: planta baja y planta piso.

Altura máxima: 6,5m+1m de cámara.

Edificabilidad del Plan:

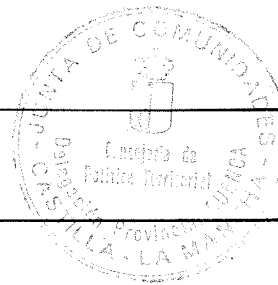
manzana	M2 SUELO		M2 CONSTRUIDO		TOTAL
	solar	patio	p.baja	p. prime	
A	2.975	682	2.293	2.293	4.586
B	1.089	-	1.089	1.089	2.178
C	1.843	322	1.521	1.521	3.042
D	3.419	840	2.579	2.579	5.158
F	2.540	632	1.908	1.908	3.816
G	2.995	610	2.385	2.385	4.770
H	2.630	-	2.630	2.630	5.260
I	2.292	582	1.710	1.710	3.420
J	2.630	424	2.206	2.206	4.412
K	6.566	2.044	4.522	4.522	9.044
L	2.679	450	2.229	2.229	4.458
M	3.167	628	2.539	2.539	5.078
N	3.049	788	2.261	2.261	4.522
Q	3.117	462	2.655	2.655	5.310
R	5.525	925	4.600	4.600	9.200
TOTALES	46.516	9.389	37.127	37.127	74.254

CAPITULO I	1.3 ANEXO A LA MEMORIA.
------------	-------------------------



Comparación con edificabilidades máximas y mínimas.

USO DE LA EDIFICABILI	SUPERFICIE DEL PLAN	MAXIMO	MINIMO
Residencial	66.816	68.000 .	-
Dotacional Equipo comerc-soci	5.260 2.178	-	5.160 m2 cons 1.720 m2 cons (*)
TOTAL EDIFICABILI	74.254	78.240	



CAPITULO I	1.3 ANEXO A LA MEMORIA.
------------	-------------------------

Usos del suelo y reservas de equipamiento.

USO	SUPERFICIE	TOTAL USO	MINIMOS T.3
RESIDENCIAL	42.797	42.797	-
ESPACIOS LIBRES	jardines 6.550 jueg. 1.300	7.850	7.740
CENTROS DOCENTES	5.160	5.160	5.160
SERVICIOS INTERES PUBLI-SOCIAL	deportivo 2.630 soc-comer 1089	3.719	2.580 860 (1720m2cons)
AREAS DE CIRCULACION	peatos. 6988 rodada 11726	18.714	
TOTAL		78.240	

Aparcamientos: 372 en edificación residencial.

371 en anexos a la red viaria.

CAPITULO I	1.3 ANEXO A LA MEMORIA.
F. NORMAS DE EJECUCION DEL PLAN. Número de polígonos: uno. Sistema de ejecución: cooperación. Unidad reparcelable mínima: 10.000 m2, según dispone el Planeamiento superior.	
36	

