

Fecha:
Nº Expediente:
Fase:

Descripción del Trabajo Profesional.

Promotor:

Arquitectos:

Nombre:
Colegiado:

Nombre:
Colegiado:

Nombre:
Colegiado:

Nombre:
Colegiado:

Nombre:
Colegiado:

Nombre:
Colegiado:

Firma Colegio

DOCUMENTO VISADO CON FIRMA ELECTRÓNICA DEL COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTO DE CASTILLA Y LEÓN ESTE, DEMARCACIÓN DE AVILA, CUYO ORIGINAL ESTA DEPOSITADO EN LOS ARCHIVOS DE DICHO COLEGIO.

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DEL MUNICIPIO DE NAVALUENGA, ÁVILA.

1598 CARRETERA DE MADRID, Nº 183-185

JUNIO DE 2010

	COACYL / ÁVILA	VISADO	
		Expediente	Fase
ARQUITECTO		20100634	202M

LUIS SÁNCHEZ QUIROGA

ÍNDICE

1. MEMORIA INFORMATIVA.

2. FICHA URBANÍSTICA.

3. MEMORIA VINCULANTE.

4. RESUMEN EJECUTIVO.

5. INFORMACIÓN GRÁFICA.

PLANO 1 SIUTACION.
NORMAS URBANÍSTICAS DE NAVALUENGA, ÁVILA.

PLANO 2 ALINEACIONES SUR. VIARIO.
NORMAS URBANÍSTICAS DE NAVALUENGA, ÁVILA.

PLANO 3 ESTADO ACTUAL Y ESTADO PROPUESTO.

1. MEMORIA INFORMATIVA

1.1 OBJETO DEL PROYECTO.

El objeto del presente expediente es el de definir todos los elementos necesarios para la **Modificación Puntual de las Normas Urbanísticas de la localidad de Navaluenga, Ávila.**

Se pretende con la presente M.P. la eliminación de un tramo del viario previsto en las NN.UU. en vigor, que atraviesa los solares afectados, en Suelo Urbano Ordenanza Extensión grado 1º.

1.2 PROPIEDAD.

Los autores del encargo de la M.P. de las NN.UU. de Navaluenga son:

- D^a MARIA ROSA OVILO SANCHEZ, D.N.I. 01159227-G, C/ Godella, nº 27, 3ºD de Madrid;
- D. ANTONIO SANCHEZ SANCHEZ, D.N.I. 01151933-R, C/ Valmojado, nº111 3ºC de Madrid;
- D. PEDRO GUTIERREZ LLORENTE, D.N.I. 01154204-H, C/ Tejar, 1 B; Navaluenga, Avila.

1.3 ARQUITECTO.

El arquitecto firmante de la presente Modificación Puntual de las Normas Urbanísticas de Navaluenga, Ávila, es D. LUIS SÁNCHEZ QUIROGA, con domicilio en la calle Carretera de Madrid s/n en Navaluenga, Ávila. Con número de colegiado 362 y con DNI 7.830.481-Q.

1.4 ÁMBITO DE ACTUACIÓN Y REFERENCIA CATASTRAL.

Los solares urbanos afectados por la presente M.P. de las Normas Urbanísticas están localizados en la Carretera de Madrid, nº 183-185 de Navaluenga.

Se trata de un tramo de viario proyectado por las NN.UU. de sección tipo C (7 m.) que atraviesa los solares urbanos.

Los datos catastrales de los solares del ámbito de actuación son los siguientes:

DATOS DE LOS INMUEBLES:

REFERENCIA CATASTRAL:	4850673UK5745S0001SM
LOCALIZACIÓN:	CR MADRID Nº 185 - 05100 NAVALUENGA, ÁVILA
USO:	INDUSTRIAL
COEFICIENTE PARTICIPACION:	100%
SUPERFICIE:	3.026 m2.

REFERENCIA CATASTRAL:	4850674UK5745S0001ZM
LOCALIZACIÓN:	CR MADRID Nº 183 - 05100 NAVALUENGA, ÁVILA
USO:	SUELO SIN EDIFICAR
COEFICIENTE PARTICIPACION:	33,3163% + 33,3163% + 16,6837 % + 16,6837%
SUPERFICIE:	1.954 m2.

La realidad contrastada con los propietarios de las fincas y por medio de levantamiento topográfico es la siguiente:

FINCA: 73
REFERENCIA CATASTRAL: **4850673UK5745S0001SM**
COEFICIENTE PARTICIPACION: **100%**
SUPERFICIE: **1.538 m2.**

FINCA: 74
REFERENCIA CATASTRAL: **4850674UK5745S0001ZM**
COEFICIENTE PARTICIPACION: **27% + 27% + 27% + 19%**
SUPERFICIE: **3.187m2.**

La diferencia a menos entre la Superficie Catastral y la Superficie Real, se debe a la pérdida de la misma en el frente a la Carretera de Madrid.

1.5 MARCO LEGAL Y NORMATIVA DE APLICACIÓN.

La presente Modificación Puntual de las Normas Urbanísticas del municipio de Navaluenga se redacta según lo dispuesto en la Ley 4/2008, de 15 de septiembre, de Ordenación del Territorio de Castilla y León, y el Decreto 22/2004 de 29 de enero, modificado por el Decreto 9/07/2009 de 9 de Julio de 2009, Reglamento de Urbanismo de Castilla Y León,

El municipio de Navaluenga cuenta con Normas urbanísticas propias con aprobación definitiva en Septiembre de 2003.

1.6 USOS E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.

El uso actual es el propio de solar urbano, la Finca 73 de uso Industrial tiene una nave edificada con 284 m2 construidos y el otro sin edificación existente.

Los solares cuentan a pie de parcela con todas las dotaciones de infraestructuras urbanísticas necesarias: acceso rodado, red de saneamiento, red de distribución de agua, red de energía eléctrica, red de telecomunicaciones y además en el reparto de todas las propiedades de la Finca 74 tienen acceso y frente a la Carretera de Madrid.

1.7 JUSTIFICACIÓN Y SOLUCIÓN ADOPTADA.

El tramo de viario previsto por las NN.UU. Sección Tipo C (7 m.), atraviesa las fincas por el límite que tienen en común según la cartografía actual, que no está correctamente trazada, por los datos del estudio obtenidos in situ, para desembocar en la Carretera de Madrid.

La M.P. que se propone, supone eliminar el tramo del viario que plantea la Normas, que se considera innecesario, ya que las propiedades afectadas ya tienen frente a vía pública y la exclusión de este trazado no produciría consecuencias negativas o no reglamentarias en el resto de la trama viaria por su eliminación. La presente MP no propone ninguna otra modificación ni alteración de las NN.UU..

2. FICHA URBANÍSTICA .

ORDENANZA: EXTENSIÓN GRADO 1º

DEFINICIÓN Edificación abierta integrándose en el núcleo original con reducción de densidad, o recogiendo zonas de nuevo desarrollo.

ALINEACIONES Las definidas en el plano correspondiente.

PARCELA

- SUPERFICIE MÍNIMA 200 m² o la existente. (*)
- FRENTE MÍNIMO 5,0 m.
- FONDO MÍNIMO No se fija.
- EDIFICABILIDAD 1,2 m²/m². (**)
- OCUPACIÓN 60%.(**)

TIPOLOGÍAS

EDIFICATORIAS Unifamiliar en todas sus situaciones, con una longitud máxima de fachada de 28 m y 4 viviendas adosadas.

ALTURA MÁXIMA 7,0 m hasta el alero y 9,5 m a cumbre.

PLANTAS MÁXIMAS II (B+I).

RETRANQUEOS

- ALINEACIONES 3,0 m o la existente. (***)
- LINDERO LATERAL En nuevas parcelaciones se establece un retranqueo de 3,0 m, excepto en viviendas agrupadas, permitiéndose el adosamiento por acuerdo expreso entre vecinos o cuando ya existiera edificación adosada.(****)
- LINDERO POSTERIOR Condiciones de patio.

USOS PERMITIDOS

- PRINCIPAL 1 (1ª).
- COMPATIBLE 2, 3 (A y C), 4 (1ª, 2ª), 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 y 15, 17 y 18.
- PROHIBIDOS 1 (2ª),3 (B,I,II,III), 4 (3ª), 14, 16.

CONDICIONES ESTÉTICAS

Serán de obligado cumplimiento las siguientes condiciones estéticas:

VALLADOS.- Altura máxima 2,0 m, el 1º metro opaco, con similar acabado a fachadas, y a partir de ahí con elementos transparentes o vegetales.

VUELOS Y CORNISAS.- Se permitirán aleros de dimensiones menores o iguales a 70 cm. No se permitirán vuelos abiertos o cerrados.

ORDENANZA: EXTENSIÓN GRADO 1º

OBSERVACIONES

(*) Cuando se realicen dos o más viviendas adosadas, se podrá disminuir la superficie mínima hasta los 160 m², siempre que la media del grupo adosado no sea menor de los 200 m².

(**) En todo caso se permitirá la realización de una vivienda de al menos 120 m² en dos plantas, con una ocupación de de 60 m² por planta.

(***) En parcelas existentes con fondo menor de 9,00 m, se podrá reducir el retranqueo frontal de manera que se permita una crujía de 6,00 m, excepto cuando existan construcciones laterales, que determinarán la línea de edificación.

En las parcelas con frente a la Ctra. de Madrid, y exclusivamente en ese frente, no se fija ningún retranqueo.

(****) En ningún caso puede superarse la longitud máxima de fachada de 28 m ni el nº máximo de viviendas adosadas, cuatro, contando con las edificaciones existentes.

(*****) **Existe una zona, convenientemente señalada en el plano P2 de Clasificación del Suelo, donde será necesario previo a cualquier actuación, un informe favorable a la misma emitido por la Confederación Hidrográfica.**

Navaluenga, a 1 de Junio de 2010
EL ARQUITECTO.

Fdo. Luis Sánchez Quiroga

3. MEMORIA VINCULANTE.

En cumplimiento del artículo 169 apartado B, del decreto 22/2004 de 29 de Enero (Reglamento de Urbanismo de Castilla y León), Modificado por se justifica la presente modificación de las NN UU. de NAVALUENGA en los siguientes aspectos:

1. Justificación de la conveniencia de la modificación, acreditando su interés público:

La modificación que se propone pretende no perjudicar los intereses de un grupo de vecinos, por una previsión de la trama urbana adoptada en la realización de las NN.UU. en vigor, que utilizaron información errónea sobre las mismas, y no cargar al municipio entero el coste del mantenimiento de una calle que no tiene un interés general, ni particular, y por tanto se considera de nula utilidad.

Por todo ello, se demuestra la conveniencia y el interés público de la M.P. presente.

2. Identificación y justificación pormenorizada de las determinaciones del instrumento modificado que se alteran, reflejando el estado actual y el propuesto:

Se considera que la información, tanto escrita como gráfica, refleja todos las determinaciones necesarias para valorar la propuesta de la presente M.P., así como identificados los elementos que intervienen.

3. Análisis de la influencia de la modificación sobre el modelo territorial definido en los instrumentos de ordenación del territorio vigentes:

No se advierte ningún elemento negativo que afecte al modelo territorial definido en los instrumentos de ordenación del territorio vigentes.

Navaluenga, a 1 de Junio de 2010
EL ARQUITECTO.

Fdo. Luis Sánchez Quiroga

4. RESUMEN EJECUTIVO.

Artículo 11.2 de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, del suelo.

MUNICIPIO: NAVALUENGA, ÁVILA
INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO EN VIGOR: NORMAS URBANÍSTICAS
FECHA DE APROBACIÓN: SEPTIEMBRE DE 2003
INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO QUE SE EMPLEA: MODIFICACIÓN PUNTUAL

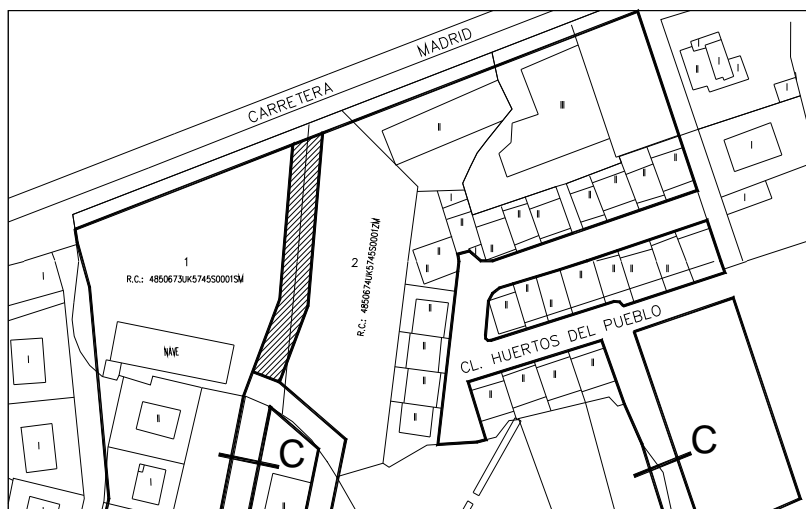
No se altera ninguna de las determinaciones generales de la Ordenación proyectada vigente:
Suelo Urbano Consolidado
Zona Extensión Grado 1º.

CLASIFICACIÓN DE SUELO: SUELO URBANO CONSOLIDADO
ORDENANZA DE APLICACIÓN: EXTENSIÓN GRADO 1º

SUPERFICIE DEL ÁMBITO DE A.: 4.725,00 m²

FINCA: 73
REFERENCIA CATASTRAL: 4850673UK5745S0001SM
COEFICIENTE PARTICIPACION: 100%
SUPERFICIE: 1.538 m².
FINCA: 74
REFERENCIA CATASTRAL: 4850674UK5745S0001ZM
COEFICIENTE PARTICIPACION: 27% + 27% + 27% + 19%
SUPERFICIE: 3.187m².

CONSECUENCIAS DE LA M.P.
ELIMINACIÓN TRAMO VIARIO: 409,00 m².



PLANO DE SITUACIÓN
ALINEACIONES SUR, VIARIO

VIARIO PÚBLICO PREVISTO NN.UU. (TRAMO QUE SE ELIMINA)

Navaluenga, a 1 de Junio de 2010
EL ARQUITECTO.

Fdo. Luis Sánchez Quiroga