

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 ÁVILA, CUYO ORIGINAL ESTA DEPOSITADO EN LOS ARCHIVOS DE DICHO COLEGIO.

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

TEXTO REFUNDIDO

1388 CAMINO AGUA LOS PRADOS, Nº 12

SEPTIEMBRE DE 2010



ÍNDICE

1. MEMORIA INFORMATIVA

2. MEMORIA VINCULANTE

3. FICHA URBANÍSTICA ACTUAL

4. FICHA URBANÍSTICA PROPUESTA

5. INFORMACIÓN GRÁFICA

PLANO 1 ESTADO ACTUAL DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE NAVALUENGA, ÁVILA.

PLANO 2 SITUACIÓN. 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, con la consiguiente recalificación de suelo de la parcela afectada, actualmente destinada a reserva para Viario a suelo urbano Ordenanza extensión grado 1º.**

1.2. PROPIEDAD.

D. RAMIRO ZAMORANO DEL PESO con C.I.F.Nº 6515785-T y domicilio en Carretera de San Juan nº 2, 05100 de Navaluenga, Ávila.

1.3. ARQUITECTO.

El arquitecto firmante de la presente Modificación Puntual de la Delimitación de Suelo Urbano 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.

El ámbito de actuación objeto de la presente Modificación Puntual, se limitan a una sola parcela, actualmente solar urbano, y que está localizada en el Camino de Agua de los Prados, nº 12 de la localidad de Navaluenga.

Los linderos son los siguientes:

Norte: Cno. Agua de los Prados.

Sur: Cno. De Piedralaves.

Este: Parcela 07,33,34,35,41, de Suelo urbano.

Oeste: Parcela 05 y 31, de Suelo Urbano.

R.F. 5344406UK5754S0001LP
Camino Agua los Prados, nº 12

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 10/1998, de 5 de diciembre de Ordenación del Territorio de Castilla y León, y el Decreto 22/2004 de 29 de enero, Reglamento de Urbanismo de Castilla Y León.

El municipio de Navaluenga cuenta con Normas urbanísticas propias.

1.6. USOS E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.

El uso actual es el propio de solar urbano, no existiendo en la parcela ninguna edificación existente. El uso característico que se propone es de residencial.

Los itinerarios peatonales estarán a lo dispuesto en el Real Decreto 217/2001, de 30 de agosto por el que se aprueba el Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras la de Castilla y León.

1.7. JUSTIFICACIÓN Y SOLUCIÓN ADOPTADA.

Se pretende con la presente Modificación Puntual la eliminación del viario descrito por considerarlo, injusto en el reparto de los deberes de los afectados e innecesario debido a que las parcelas colindantes están edificadas y consolidadas.

Se propone mediante la Modificación Puntual, el cambio de calificación de la parcela afectada, a suelo urbano consolidado, Ordenanza extensión grado 1º.

Navaluenga, a 22 de Septiembre de 2010
EL ARQUITECTO.

Fdo. Luis Sánchez Quiroga

2. FICHA URBANÍSTICA ACTUAL

La parcela afectada por esta Modificación Puntual esta considerada por las actuales Normas Urbanísticas municipales como reserva para viario, con sección Tipo A (6 m.)

2.1 FICHA URBANÍSTICA PROPUESTA

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 cumbrera.

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.

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.**

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), 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:

En la actualidad el viario proyectado, objeto de la presente M.P., ocupa prácticamente toda la superficie de la parcela afectada, siendo esto injusto en el reparto de los deberes urbanísticos, habida cuenta de que las parcelas colindantes están edificadas y consolidadas con sus accesos resueltos desde las calles existentes.

Se considera de interés público la eliminación de un tramo de viario innecesario que supone una carga económica para el municipio.

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.

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 22 de Septiembre de 2010
EL ARQUITECTO.

Fdo. Luis Sánchez Quiroga

3.1. 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:

CLASIFICACIÓN DE SUELO: SUELO URBANO CONSOLIDADO
ORDENANZA DE APLICACIÓN: EXTENSIÓN GRADO 1º
SUPERFICIE DEL ÁMBITO DE A.: 621,00 m²

1

REFERENCIA CATASTRAL:

5344406UK5754S0001LP

LOCALIZACIÓN:

Camino Agua los Prados, nº 12

05100 NAVALUENGA, ÁVILA

USO:

SUELO SIN EDIFICAR

SUPERFICIE:

621,00 m².

PROPIEDAD:

RAMIRO ZAMORANO DEL PESO

CONSECUENCIAS DE LA M.P.

ELIMINACIÓN VIARIO: 621,00 m².



PLANO DE SITUACIÓN
ALINEACIONES SUR, VIARIO

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

Navaluenga, a 22 de Septiembre de 2010

EL ARQUITECTO.

Fdo. Luis Sánchez Quiroga