

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.

1521 CALLE LA LAGUNA, 18.

JUNIO DE 2009



ÍNDICE

1. MEMORIA INFORMATIVA.
2. MEMORIA VINCULANTE.
3. FICHA URBANÍSTICA ACTUAL.
4. FICHA URBANÍSTICA PROPUESTA.
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 Navaluenega, Ávila, con la consiguiente recalificación de suelo de la parcela afectada, actualmente destinada a Suelo Urbano Espacio Libre Público, Zona Verde a Suelo Urbano Ordenanza extensión grado 1º.**

1.2. PROPIEDAD.

La propiedad de la presente Modificación Puntual es D^a María del Pilar Pérez Rodríguez, con C.I.F. nº 1.053.195-W, y domicilio en la Calle San Francisco de Sales, nº 10 de Madrid.

1.3. ARQUITECTO.

El arquitecto firmante de la presente Modificación Puntual de las Normas Urbanísticas de Navaluenega, Ávila, es D. LUIS SÁNCHEZ QUIROGA, con domicilio en la calle Carretera de Madrid s/n en Navaluenega, 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, considerada con anterioridad a las Normas Urbanísticas Suelo Urbano, y que está localizada en la Calle La Laguna nº 18 (El Berrocal) de la localidad de Navaluenega.

Los linderos son los siguientes:

Norte: Calle de Nueva Apertura.

Sur: Calle de Nueva Apertura y Río Alberche.

Este: Calle La Laguna.

Oeste: Calle de Nueva Apertura.

R.F. 5647009UK5754N0001ZW

Calle La Laguna, nº 18, Navaluenega, Ávila.

1.5. MARCO LEGAL Y NORMATIVA DE APLICACIÓN.

La presente Modificación Puntual de las Normas Urbanísticas del municipio de Navaluenega 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 Navaluenega 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.

2. MEMORIA VINCULANTE.

Se pretende con la presente M.P. conseguir la condición de Suelo Urbano Ordenanza extensión grado 1º., los terrenos objeto del ámbito de actuación, que se limitan a una única parcela afectada, siendo su destino Suelo Urbano Espacio Libre Público, Zona Verde a Suelo Urbano, según las Normas Urbanísticas actuales.

2.1 ANTECEDENTES.

En las normas municipales de Navaluenga, con aprobación definitiva del año 2003 aparece la parcela (marcada en el plano y objeto de la presente modificación puntual) como un suelo clasificado como “suelo urbano zona verde”, consignada en el plano de las Normas Municipales de Navaluenga de clasificación de suelo, plano 2. En **LA NORMATIVA DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CASTILLA Y LEON ley 5/1999**, que es la ley que está en vigor cuando se aprueban las normas, y por lo tanto es la que se aplicó para la aprobación de las citadas normas, y a la que haremos referencia a partir de ahora, esta reserva de suelo se denomina espacio libre público formando parte de lo que la norma llama “Sistemas Locales”.

En el año 1989 se pide licencia para un proyecto de vivienda unifamiliar en la citada parcela, siendo concedida ésta por el ayuntamiento, entendiéndose la parcela como solar y perteneciente a suelo urbano.

No ha habido cambios de propiedad en la citada parcela.

Por otra parte toda la finca, no solo la parcela clasificada en las normas como espacio libre público, la cual es segregada de esta finca general, si no toda en su conjunto y con anterioridad a las normas, es clasificada como suelo urbano consolidado, estando dotada de todos los servicios que marca la ley de urbanismo (artículo 11. suelo urbano). “tendrán condición de suelo urbano los terrenos que ...”) para ser considerada de esta manera (como suelo urbano consolidado) y en la que se han otorgando licencias municipales desde los años 1980 sin interrupción. La zona en general se llama urbanización “El berrocal”.

Así pues antes de la aprobación de las Normativa Urbanística de Navaluenga, tenemos una parcela urbana, considerada como suelo urbano consolidado, tiene todos los servicios que necesita según la Normativa de urbanismo de Castilla y león, y es considerada como solar por el ayuntamiento, pues concede una licencia en esta parcela; además la propiedad no ha cambiado, no habiendo ningún tipo de documento ni privado ni público a este respecto. Y por otro lado tenemos el echo constatable de que aparece en las normas Municipales de Navaluenga como “Zona Verde”, bueno lo que en realidad debería llamarse según la N.U. de C. y L. “**espacio libre público**”, pero que curiosamente es una parcela en manos privadas, es decir, no es pública y no ha sido sometida a ningún mecanismo de los que contiene la L.U.CyL para cambiar ni el uso ni la propiedad.

2.2 CONDICIONES GENERALES DE LA NORMATIVA DE URBANISMO.

En general el planeamiento urbanístico tendrá como objetivo el reparto equitativo de los beneficios y las cargas de la actividad urbanística. **Artículo 39.- Equidistribución.** L. U. de C. y L.. Es necesario tener este artículo presente para comprender el espíritu que motiva las N. U. en el que se tiene en cuenta que la gestión del urbanismo ha de ser ponderada en la participación de perjuicios y beneficios que de esta gestión se derive, sin que los agravios alcancen solo a alguno de los agentes participantes en la obtención de dotaciones urbanísticas de cualquier tipo.

Dependiendo del tipo de suelo la citada normativa establece varias formas y mecanismos urbanísticos para ajustar las propiedades, las cesiones, los usos, las edificabilidades y los costes siempre siguiendo el criterio del artículo 39.

Por otro lado la L. U. de C. y L. en el Artículo 10 establece las clases de suelo en el que se clasifica el territorio de Castilla y León.

A saber: **suelo urbano, suelo urbanizable y suelo rústico.**

En el **artículo 11** establece las condiciones de suelo urbano en tres apartados a, b, y c. y en los **artículos del 12 al 16** desarrolla las dos clases de suelo urbano: consolidado y no consolidado, las clases de suelo urbanizable: delimitado y no delimitado y las distintas clases de suelo rústico.

2.3 PLANEAMIENTO URBANÍSTICO.

La L. U. de C. y L. establece distintos mecanismos para la cesión y obtención dentro del marco de Normas Urbanísticas Municipales de espacios dotacionales y Zonas verdes, que se van a tratar de enumerar.

De forma general para la obtención de dotaciones urbanísticas la N. U. establece en el **artículo 66** las únicas tres formas en las que podrán ser obtenidas estas dotaciones y que son recogidas de la siguiente manera: (extracto del artículo 66)

- a) Por cesión gratuita mediante alguno de los sistemas de actuación previstos en este título.
- b) Mediante expropiación forzosa, conforme a la legislación del estado.
- c) Mediante ocupación directa, conforme a lo previsto en el artículo 93.

MEDIANTE SISTEMAS DE ACTUACIÓN PREVISTOS.

Mediante Estudios de Detalle.

Artículo 45.- los estudios de detalle realizados en Suelo Urbano Consolidado tendrán como objeto, modificar la ordenación detallada ya establecida por el planeamiento general, o bien simplemente completarla, teniendo en cuenta que en este tipo de suelo no hay que prever espacios destinados a espacios libres públicos y equipamientos.

En Suelo Urbano no Consolidado tendrán como objeto establecer la ordenación detallada, o bien modificar y completar la que hubiera ya establecido el planeamiento general. En este tipo de suelo en los estudios de detalle si hay que prever espacios destinados a espacios libres públicos y equipamientos.

Los estudios de detalle tienen que estar incluidos en el planeamiento general.

Mediante Planes Parciales.

Artículo 46.- Los planes parciales solo caben dentro de los sectores de suelo urbanizable, y tienen que estar incluidos dentro del planeamiento general, en este caso dentro de las Normas Urbanísticas Municipales.

Mediante planes especiales.

Artículo 47.- los planes especiales pueden tener por objeto completar, e incluso de forma excepcional sustituir las determinaciones del planeamiento general, pero para el caso de suelo urbano lo indicado son los planes especiales de reforma interior (PERI), cuyo objeto está señalado en el artículo 49, apartado 1., y puede ser usado como instrumento para la obtención de dotaciones urbanísticas.

MEDIANTE EXPROPIACION FORZOSA, CONFORME A LA LEGISLACION DEL ESTADO.

Por expediente de expropiación forzosa.

MEDIANTE OCUPACION DIRECTA, CONFORME A LO PREVISTO EN EL ARTÍCULO 93.

Artículo 93.- Ocupación directa. Permite a un propietario integrarse en una unidad de actuación con déficit de aprovechamiento lucrativo. Y ésta como condición fundamental requiere que esté aprobada la ordenación detallada de los terrenos a ocupar y de los de la unidad de actuación.

2.4 CONCLUSIONES.

Parece que la parcela para la que se solicita la modificación puntual de las Normas Urbanísticas de Navalunga ha pasado de suelo urbano consolidado a espacio libre público (zona verde en las normas), y de propiedad privada a teórica propiedad pública en las normas, sin pasar por ninguno de los mecanismos que establece la normativa general ni la Normativa de urbanismo de Castilla y León.

Por otro lado existe en las mismas N.U. de Navalunga, diferencias en la clasificación de la ZV , donde la documentación gráfica general, P2 Clasificación de suelo, que establece una zona única y continua de ZV, y el P5 Alineaciones Sur, donde esta zona es discontinua, formada por tres parcelas diferentes: dos de ellas con calificación de ZV, dividida por una parcela destinada a Viario Público

Es por lo que se considera que en la redacción de las normas y por falta de cartografía actualizada, falta de ficheros informáticos del catastro y falta de fichero del registro de la propiedad se cree que la citada parcela es de propiedad municipal quedando así reflejada en las citadas normas y cometiendo un error pues esta parcela es privada y con uso de suelo urbano consolidado.

Por todo ello se propone mediante la Modificación Puntual, el cambio de calificación de la parcela afectada, como suelo urbano, Ordenanza extensión grado 1º.

Navaluenga, a 1 de Junio de 2009
EL ARQUITECTO.

4. 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 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

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.**

Navaluenga, a 1 de Junio de 2009
EL ARQUITECTO.

Fdo. Luis Sánchez Quiroga