

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.

EXPEDIENTE DE MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS URBANISTICAS MUNICIPALES DE NAVATEJARES (ÁVILA)

PROMOTOR

EXCMO. AYUNTAMIENTO

N.I.F: P-05.170.00-F

C./ de las Escuelas, 3

NAVATEJARES-05697

(ÁVILA)

ARQUITECTO

D. ANTONIO FERNÁNDEZ - ESPINA GARCÍA

Apartado de Correos, 36

05600 - EL BARCO DE ÁVILA

N.I.F. 08.099.799 - G

TFNO. 923 404506

COLEGIADO Nº 2.004

ÍNDICE DE LOS DOCUMENTOS INCLUIDOS.

- DOCUMENTO I
- 01.- ANTECEDENTES.
 - 1.1 PROMOTOR
 - 1.2 PLANEAMIENTO VIGENTE
 - 1.3 MODIFICACIONES PUNTUALES
 - 02.- OBJETO DE LA PRESENTE MODIFICACION.
 - 03.- AMBITO DE ACTUACION
 - 04.- MEMORIA VINCULANTE
 - 4.1 JUSTIFICACION DE LA MODIFICACION
 - 4.2 DOCUMENTOS MODIFICADOS
 - 4.3 DETERMINACIONES DE LA MODIFICACION
 - 05.- JUSTIFICACIÓN DE LAS MODIFICACIONES PUNTUALES.
 - 06.- JUSTIFICACIÓN TÉCNICA DE ESTA MODIFICACION
 - 07.- JUSTIFICACION LEGAL DE ESTA MODIFICACION
 - 08.- JUSTIFICACION AL CAPITULO II DEL DECRETO 217/2.001
"REGLAMENTO DE ACCESIBILIDAD Y SUPRESION DE BARRERAS".
 - 09.- RESUMEN EJECUTIVO
 - 10.- DOCUMENTOS QUE SE ADJUNTAN.



1.- ANTECEDENTES

1.1 PROMOTOR

Promueve la realización de este expediente de modificación, el Excmo. Ayuntamiento de Navatejares con domicilio en la C./ de las Escuelas, 3 de Navatejares como competente para su aprobación inicial y responsable de las Normas Urbanísticas Municipales, así como del cumplimiento en materia urbanística del término de Navatejares.

1.2 PLANEAMIENTO VIGENTE

Las Normas Urbanísticas Municipales de Navatejares, actualmente en vigor, fueron aprobadas por el Excmo. Ayuntamiento el 21 de Junio de 2.002, y publicadas en el Boletín de Castilla y León el 22 de Noviembre de 2.002.

1.3 MODIFICACIONES PUNTUALES

En concordancia con el artículo 58 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León y en orden a resolver algunos aspectos puntuales de la zonificación, surgidos por iniciativa particular, se realiza esta modificación puntual, al estimar la Corporación Municipal, su conveniencia para el desarrollo urbanístico del Municipio.

2.- OBJETO DE LA PRESENTE MODIFICACIÓN

La presente modificación puntual propone:

- Modificar las normas urbanísticas municipales, con la finalidad de crear una nueva ordenanza-III de ensanche, para baja edificabilidad.

3.- AMBITO DE ACTUACION

Esta nueva ordenanza sería de aplicación, conjuntamente con la ordenanza-II de ensanche para aquellos casos de inclusión de parcelas limítrofes con el casco urbano por existencia de servicios en sus inmediaciones, y en las que no fuera necesario la edificabilidad de la ordenanza-II de extensión (2,00 m.²/m.² + 30 m.²)

4.- MEMORIA VINCULANTE

4.1- JUSTIFICACION DE LA MODIFICACION

Se justifica esta modificación en base a que no sea absolutamente necesaria la aplicación de la ordenanza-II de ensanche en las parcelas, que al estar en colindancia con el casco urbano pudieran ser objeto de modificación de su clasificación de rústico a urbano, por estar dotadas de los servicios urbanísticos que el Reglamento de Urbanismo (Decreto 22/2004) especifica en su artículo 24.

Acceso rodado integrado en la malla urbana.

Abastecimiento de Agua.

Instalación de Saneamiento.

Suministro de Energía Eléctrica.

Alumbrado público.



Por ser la edificabilidad a aplicar actualmente excesiva, para estas circunstancias, en las que lo normal es el interés de un propietario por edificar una o a lo máximo dos viviendas en una parcela de tamaño superior a los 500 m.² por lo que la edificabilidad de la ordenanza-II de ensanche es excesiva en todos los sentidos.

4.2- DOCUMENTOS MODIFICADOS.

Se modifican los documentos siguientes:

El Texto de las normas de planeamiento municipales, ampliándolo.

4.3- DETERMINACIONES DE LA MODIFICACION.

- 4.3.1 DELIMITACION DEL AREA DE PLANEAMIENTO

El área de planeamiento que se ve afectada por esta modificación no se concreta físicamente, puesto que se trata de dar la posibilidad de elegir entre una ordenanza de ensanche con más edificabilidad u otra con menos en el momento de una modificación, aplicable para las parcelas limítrofes con el casco urbano.

- 4.3.2 ASIGNACION DE USOS PORMENORIZADOS

El régimen urbanístico para la aplicación de esta ordenanza, es decir, su calificación urbanística será la siguiente:

Clasificación del suelo: **SUELO URBANO**
Ordenanza: **ORDENANZA-III**
ENSANCHE-VIVIENDA UNIFAMILIAR

4.3.3 ORDENANZA-III ENSANCHE-VIVIENDA UNIFAMILIAR

- Quedando dicha ordenanza-III con los siguientes parámetros.

- Gestión:

- Licencia municipal directa
- Licencia municipal condicionada a urbanización simultanea, redaccion de Estudio de Detalle, o Desarrollo de Unidad de Ejecución.

- Tipología de la edificación:

- Manzana cerrada
- Entre medianeras
- En hilera
- Adosadas
- Aisladas

- Uso característico:

- Vivienda en categoría 3ª

- Usos permitidos:

- Almacén en categorías 1ª, 2ª y 3ª



- Asistencial en categorías 1ª y 2ª
- Comercial en categorías 1ª, 2ª, 3ª y 4ª
- Docente
- Espectáculos y recreativo en todas sus categorías
- Garaje aparcamiento en categorías 1ª y 2ª
- Hotelero
- Industrial en categoría 1ª
- Oficina
- Religioso en todas sus categorías
- Salas de reunión en todas sus categorías
- Sanitario en todas sus categorías
- Vivienda en todas sus categorías
- **Condiciones de parcela**
- Superficie mínima:
- Existente y 500 m.² para nuevas segregaciones
- Fachada mínima:
- Existente y 8,0 m. para nuevas segregaciones
- En el interior:
- Existente e inscribible un círculo de 8,0 m. de diámetro para las nuevas segregaciones.
- Superficie edificable:
- Ocupación máxima: 50%
- Separación mínima a linderos:
- Fachada: 3,0 m.
- Fondo: 3,0 m.
- Laterales: 3,0 m.
- **Condiciones de volumen:** Máximo Mínimo
- Numero de plantas Dos Una
- Altura (m.) 6,50 m. 3,50 m.
- Semisótanos: Permitidos
- Entreplantas: Permitidos
- Desvanes(2) Permitidos
- Pendiente de la cubierta 40% 30%
- Edificabilidad sobre el solar neto 0,50 m.²/ m.²



- **Condiciones estéticas:**

- En el caso de que la edificación proyectada esté dentro de una manzana edificada, aproximadamente en sus dos terceras partes, deberá presentarse, en el proyecto, alzado de la fachada o fachadas a vía pública que componga la edificación proyectada con las edificaciones existentes en las propiedades colindantes.
- Si la longitud de fachada es superior en un cincuenta por ciento a la longitud media de las fachadas existentes en el tramo de calle donde se va a ubicar la nueva actuación, deberá subdividirse, en cuanto a su tratamiento, en tramos de longitud no mayor de dicha medida. Esta subdivisión podrá conseguirse por medio de tratamiento de los diferentes tramos con distintos materiales, tonos, colores, aleros a distinto nivel, cornisas diferentes, etc.

- **Se recomienda la utilización de:**

- Mampostería rústica o irregular vista.
- Teja curva cerámica (canal y cobija)
- Escaso número de faldones para la cubierta
- Aleros de teja, madera o piedra
- Ménsulas de piedra o madera para los voladizos
- Carpintería de madera
- Cerrajería de forja
- Predominio de los macizos sobre los huecos, siendo estos últimos de proporción vertical.

- **Se prohíbe la utilización de:**

- Fábricas de ladrillo visto o bloque de hormigón visto
- Teja plana
- Terrazas o cubiertas planas
- Cubiertas con excesivo número de faldones
- Ventanas abuhardilladas. (De existir, se integrarán en los faldones de cubierta)
- Forjados volados para los aleros y/o voladizos
- Carpinterías de aluminio anodizado en su color y lacado en colores que no armonicen con los materiales tradicionales

- **Observaciones:**

- (2) Sin retranqueos. Unidos y vinculados al uso de la planta inmediata inferior.
- (3) Se cumplirá la condición más restrictiva, bien sea dada por la edificabilidad máxima o por las máximas condiciones de volumen.

- **4.3.4 INFLUENCIA SOBRE LA ORDENACION GENERAL DEL MUNICIPIO**

- La modificación no afecta a la Ordenación General del Municipio.

5.- JUSTIFICACIÓN DE LAS MODIFICACIONES PUNTUALES

Las modificaciones puntuales, son un medio de subsanar aquellas incidencias aparecidas en el transcurso de la vida del planeamiento urbanístico, una vez vigente y como motivo de la aplicación del mismo.



6.- JUSTIFICACIÓN TÉCNICA DE ESTA MODIFICACION

Esta modificación se considera adecuada en base a una serie de circunstancias, entre las cuales se pueden citar:

Las posibles parcelas objeto de la aplicación de esta modificación son colindantes con los viales que se prolongan fuera del casco, de los cuales se ha estudiado la superficies de las mismas y se ha llegado a la conclusión, que la media está en 500/600 m.² por lo que una edificabilidad de 2 m.²/m.² es demasiada para una actuación para la que, en lógica, se quiere una única vivienda y a lo máximo dos, por lo que se entiende que con una edificabilidad de 0,5 m.²/m.² sería suficiente, (menos de una cuarta parte) con una ocupación máxima del 50%, así como designar como superficie mínima de parcela de 500 m.² y unos retranqueos mínimos a todos los linderos de 3,0 m.

- La influencia de esta modificación sobre la Ordenación General del Municipio es nula.

La modificación se redacta de conformidad con el artículo 58 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León.

7.- JUSTIFICACIÓN LEGAL DE LA MODIFICACIÓN

La modificación se redacta de en base al artículo 58 y de conformidad con la Ley de Urbanismo de Castilla y León Ley 5/1.999 de 8 de Abril, la Ley 4/2008 de 15 de Septiembre de Medidas sobre Urbanismo y Suelo, así como de acuerdo con el Decreto 22/2004 de 29 de Enero de 2.004 por la que se aprueba el reglamento de Urbanismo de Castilla y León que resultan aplicables en relación a la Ley 5/1999 de 8 de Abril de Urbanismo de Castilla y León.

8.- JUSTIFICACION AL CAPITULO II DEL DECRETO 217/2.001 “REGLAMENTO DE ACCESIBILIDAD Y SUPRESION DE BARRERAS”.

No es de aplicación

9.- RESUMEN EJECUTIVO

- No existe suspensión de la ordenación urbanística, por tratarse de de un cambio de calificación de rústico a urbano, no procediendo dicha suspensión.

10.- DOCUMENTOS QUE SE ADJUNTAN.

.- Memoria justificativa numerada y paginada compuesta de siete páginas.

Navatejares, Julio de 2.012

EL ARQUITECTO

ANTONIO FERNÁNDEZ - ESPINA GARCÍA

