MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE MORASVERDES

PARA CAMBIAR LAS CONDICIONES URBANÍSTICAS DEL SECTOR Nº 1"TRAS LA IGLESIA"

FCO JAVIER FRANCIA CASTAÑEDA
Arquitecto

Ciudad Rodrigo Febrero de 2013

INDICE GENERAL.-

I.- MEMORIA VINCULANTE

1.- INTRODUCCION
2.- AGENTES
3.- INICIATIVA EN LA FORMULACIÓN DEL PLANEAMIENTO
4.- OBJETO DE ESTA MODIFICACIÓN PUNTUAL
5.- ÁMBITO DE ACTUACIÓN. SITUACIÓN Y CARACTERÍSTICAS
6.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD
7.- DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE
8.- DETERMINACIONES DE LA DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO QUE SE MODIFICAN. PROPUESTA
9.- JUSTIFICACION DE LA ACTUACIÓN DEL PLANEAMIENTO ADOPTADA
10.- CONVENIENCIA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL
11.- INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS URBANÍSTICOS
12.- INFLUENCIA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL EN LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES ACTUAL
13.- CUMPLIMIENTO DE NORMATIVA
14.- CONCLUSIÓN

II.- DOCUMENTACIÓN ANEJA

1.- FICHAS CATASTRALES

III.- DOCUMENTACIÓN GRAFICA

I.- MEMORIA VINCULANTE

INDICE GENERAL.-

1.- INTRODUCCION
2.- AGENTES
3.- INICIATIVA EN LA FORMULACIÓN DEL PLANEAMIENTO
4.- OBJETO DE ESTA MODIFICACIÓN PUNTUAL
5.- ÁMBITO DE ACTUACIÓN. SITUACIÓN Y CARACTERÍSTICAS
6.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD
7.- DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE
8.- DETERMINACIONES DE LA DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO QUE SE MODIFICAN. PROPUESTA
9.- JUSTIFICACION DE LA ACTUACIÓN DEL PLANEAMIENTO ADOPTADA
10.- CONVENIENCIA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL
11.- INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS URBANÍSTICOS
12.- INFLUENCIA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL EN LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES ACTUAL
13.- CUMPLIMIENTO DE NORMATIVA
14.- CONCLUSIÓN

I.- MEMORIA VINCULANTE.-

1.- INTRODUCCION.-

Por encargo del Promotor y en calidad de propietario, se redacta el presente documento denominado MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE MORASVERDES PARA CAMBIAR LAS CONDICIONES URBANÍSTICAS DEL SECTOR Nº 1 "TRAS LA IGLESIA".

Esta actuación es de promoción particular.

2.- AGENTES.-

Promotores: Nombre: Isabel Alonso Pérez con Nif 7.935.090 K
Hilaria Alonso Pérez con Nif 70955199-S
Dirección: C/ Mallorca nº 8, 1º C
Localidad: 37006, Salamanca

Estos dos promotores actúan en representación del resto de propietarios que se indican a continuación:

PROPIEDAD	NIF
ARSENIO RUBIO HERNANDEZ	7.908.416 G
MANUEL ALONSO RODRIGUEZ	7.908.454-L
MANUELA GARCIA ENCINAS	70.953.256-G
ARSENIO RUBIO HERNANDEZ	7.908.416-G
SEBASTIAN GARCIA ALONSO	70.953.263-B
JUAN MARTIN GARCIA	7.915.149-K
MARIA MONTERO GARCIA	7.908.316-L
ANTONIA SEÑORAN LOSADA	7.938.733-F
JUAN MARTIN GARCIA	7.915.149
MARIA MONTERO GARCIA	7.908.316-L
ROSA GARCIA PEREZ	7.935.259-Y
ISABEL ALONSO PÉREZ HILARIA ALONSO PEREZ	7.935.090-K 70.955.199-S
JOSE PEREZ PEREZ	10.735.846-K
HROS. DELFINA LUCAS CASTILLO REPRESENTANTE SALVADOR LUCAS	106.652-R
AVELINO LUCAS CASTILLO	7.935.900
ISABEL ALONSO PÉREZ HILARIA ALONSO PEREZ	7.935.090-K 70.955.199-S
ROSA GARCIA PEREZ	7.935.259-Y
JUAN MARTIN GARCIA	7.915.149-K
AYUNTAMIENTO MORASVERDES	P3720500-B

Arquitecto: Nombre: D. Fco. Javier Francia Castañeda
Colegiado: Nº 2.001 en el Colegio Oficial de Arquitectos de León, Delegación de Salamanca.
Dirección: C/ Los Cáceres nº 3
Localidad: 37500 – Ciudad Rodrigo
NIF: 662.088 - X

3.- INICIATIVA EN LA FORMULACIÓN DEL PLANEAMIENTO.-

La Ley de Urbanismo de Castilla y León (Ley 4/2008, de 15 de septiembre, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo), en su Art. 50.1, legitima la capacidad de los particulares para elaborar el planeamiento urbanístico, sin perjuicio de la competencia exclusiva de las Administraciones para su aprobación.

Dña Isabel Alonso Pérez y Dña Hilaria Alonso Pérez como propietarias de una de las parcelas del sector incluido en el ámbito de la presente Modificación Puntual, y en representación del resto de los propietarios, están legitimadas para tomar la iniciativa en la formulación de este documento de planeamiento.

4.- OBJETO DE ESTA MODIFICACIÓN PUNTUAL.-

Este documento tiene por objeto describir y justificar la Modificación Puntual del planeamiento vigente en la localidad de Morasverdes, y afecta básicamente al SECTOR Nº1 "TRAS LA IGLESIA" que esta calificado urbanísticamente como Suelo Urbano No Consolidado para cambiar esta calificación a Suelo Urbano Consolidado tradicional.

5.- ÁMBITO DE ACTUACIÓN. SITUACIÓN Y CARACTERÍSTICAS

El ámbito de actuación considerado en la presente modificación, está situado en la zona céntrica del casco urbano de la localidad de Morasverdes y es el denominado en el planeamiento vigente como Sector nº1 "Tras la Iglesia".

El entorno físico del Sector nº 1 es casco urbano consolidado.
La superficie del ámbito considerado es, según catastro de 4.723,00 m2 y según la Ficha de dicho Sector de 4.644,00 m2.

Los límites del ámbito considerado son los siguientes;

Norte: Calle del Doctor Fresnedillo.
Sur: Calle de San Bartolomé y calle de la Iglesia.
Este: Traseras de la manzana de la calle San Bartolomé.
Oeste: Traseras de la manzana de la calle de La Iglesia.

El ámbito de actuación esta rodeado por de Suelo Urbano., con accesos pavimentados y conexiones con los servicios urbanos de saneamiento, agua potable, electricidad.

6.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.-

La relación de las fincas catastrales afectadas del Sector nº 1 "TRAS LA IGLESIA" objeto de esta documentación y de sus propietarios es la siguiente:

PARCELA	REFERENCIA CATASTRAL	SUPERFICIE	PROPIEDAD
5359	37205A509053590000BH	233,00 m²	ARSENIO RUBIO HERNANDEZ
5358	37205A509053580000BU	239 m²	MANUEL ALONSO RODRIGUEZ
5357	37205A509053570000BZ	189 m²	MANUELA GARCIA ENCINAS
5356	37205A509053560000BS	209 m²	ARSENIO RUBIO HERNANDEZ
5355	37205A509053550000BE	76 m²	SEBASTIAN GARCIA ALONSO
5354	37205A509053540000BJ	52 m²	JUAN MARTIN GARCIA
5353	37205A509053570000BZ	63 m²	MARIA MONTERO GARCIA
5352	37205A509053520000BX	257 m²	ANTONIA SEÑORAN LOSADA
5351	37205A509053510000BD	561 m²	JUAN MARTIN GARCIA
5350	37205A509053500000BR	122 m²	MARIA MONTERO GARCIA
5349	37205A509053490000BX	302 m²	ROSA GARCIA PEREZ
5347	37205A509053470000BR	873 m²	ISABEL ALONSO PÉREZ HILARIA ALONSO PEREZ
5346	37205A509053460000BK	339 m²	JOSE PEREZ PEREZ
5344	37205A509053440000BM	151 m²	HROS. DELFINA LUCAS CASTILLO
5343	37205A509053430000BF	330 m²	AVELINO LUCAS CASTILLO
C/ SAN BARTOLOME Nº 7	0684401QE3908S0001WJ	46 m²	FLORENCIO ALONSO RODRIGUEZ
C/ SAN BARTOLOME Nº 5	0684402QE3908S0001AJ	190 m²	ROSA GARCIA PEREZ
C/ SAN BARTOLOME Nº 15	0784304QE3908S0001JJ	138 m²	JUAN MARTIN GARCIA
CALLE PUBLICA		353 m²	AYUNTAMIENTO MORASVERDES
SUMA		4.723 m2	

7.- DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE.-

7.1. Marco Normativo.

Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones.
Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.
Ley 10/1998, de 5 de diciembre, de Ordenación del Territorio de la Comunidad de Castilla y León.
Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León.
Decreto 22/2004, de 29 de enero, Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

7.2. Planeamiento urbanístico de aplicación.

La Normativa Urbanística vigente en el Municipio es NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES, aprobadas definitivamente con fecha 26 de mayo de 2005, publicadas en el BOCYL con fecha 21 de julio de 2005 y en BOP con fecha 4 de agosto d 2005 y cuyo equipo redactor fue URBIPLAN.

7.3. Condiciones urbanísticas de aplicación en el actual Planeamiento.

El sector objeto de esta MODIFICACIÓN PUNTUAL, está regulada por la Ficha nº 1 "Tras la Iglesia" como suelo urbano no consolidado.

En ella se indica el uso, el uso predominante, el aprovechamiento medio máximo, el nº máximo de viviendas, los metros construibles máximos del uso predominante, la altura a cornisa, la topología, aplicables al Sector, y que son los siguientes:

Superficie del sector	Parcela existente 4.644 m2
Uso predominante	Residencial
Aprovechamiento medio máximo	0,50 m2/m2
Nº máximo de viviendas	14
Metros construibles máximos del uso predominante	2.322 m2
Topología	Adosada/Pareada
Altura a cornisa	7,00 m al alero

A continuación se acompaña la fotocopia de la Ficha nº 1 del Sector "Tras la Iglesia".

FICHA Nº:1 — SECTOR Nº1 "TRAS LA IGLESIA"

Clasificación:	▪ S.URBANO NO CONSOLIDADO
Uso Predominante:	▪ Residencial
Aprovechamiento medio máximo:	▪ 0.5 m^2/m^2
Nº Máximo de viviendas.	▪ 14
Metros Construibles máximos de uso predominante:	▪ 2.322m^2

Condiciones de Edificación:

ADOSADA/PAREADA. B+1. 7m (alero). Ocupación, fondo y resto de condiciones según lo recogido en el capítulo 6 de la normativa.

Ordenación, Cesiones y Urbanización:

Ordenación: Se atenderá a las condiciones generales referidas en capítulo 2 de la normativa, y a las condiciones generales para los sectores (capítulo 6)
Cesiones: Se atenderá a lo referido en el capítulo 6 de la normativa.
Las condiciones de urbanización deberán ajustarse a las definidas en la normativa (art. 8-14).

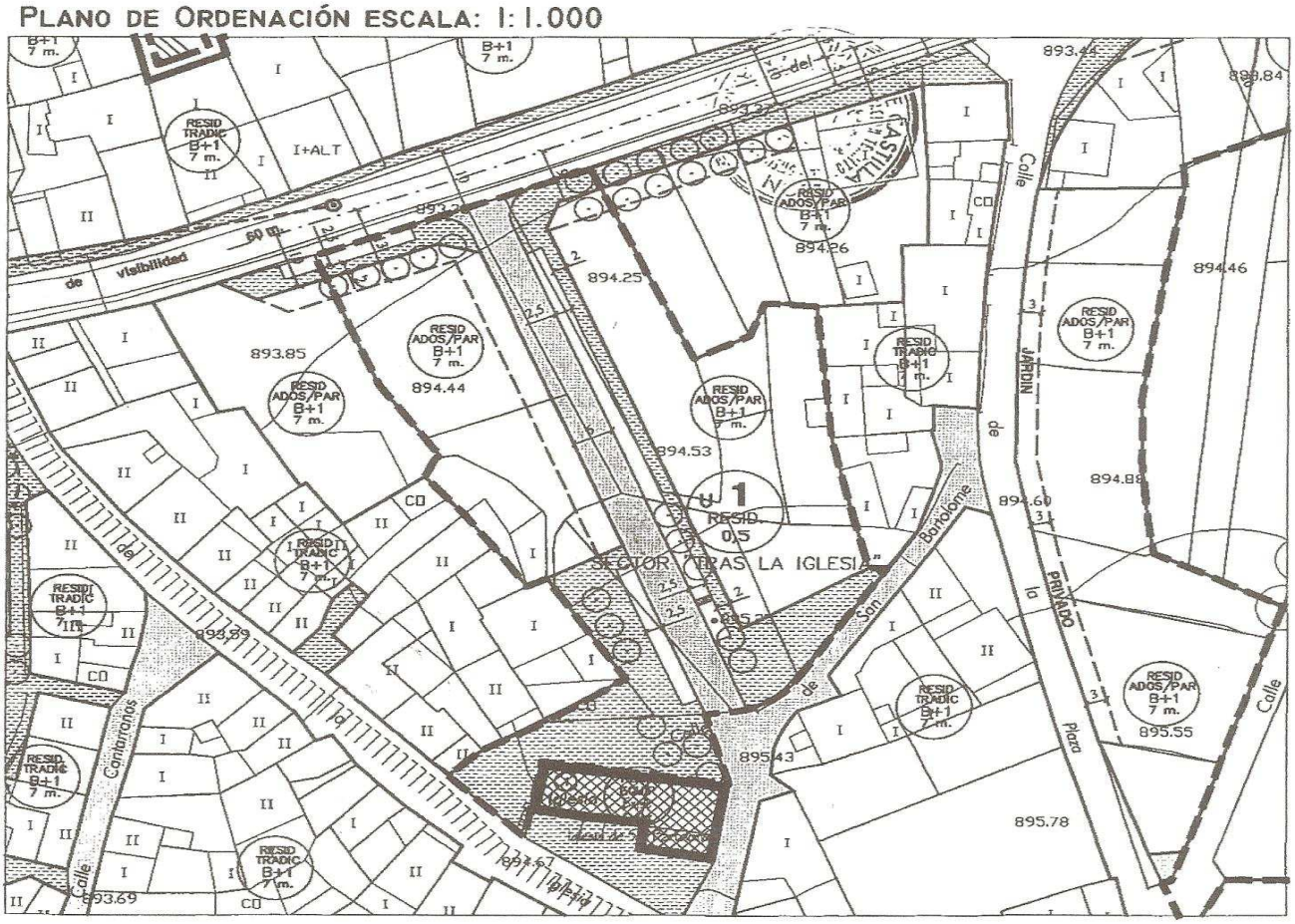
Observaciones:

Las edificaciones de cada uso se situarán siempre dentro de las zonas previstas en la ordenación, que es vinculante.
Se considerarán viarios vinculantes los grafiados en plano.
La ordenación respetará al máximo las edificaciones existentes en función de sus derechos adquiridos.

CUADRO DE SUPERFICIES (m^2)

USOS PORMENORIZADOS	SUPERFICIE DE ORDENACIÓN
Residencial	2.636
Parq. Jardín Público	1.156
Viario Coexistencia	574
SUPERFICIE TOTAL SECTOR	4.644

PLANO DE ORDENACIÓN ESCALA: 1:1.000



8.- DETERMINACIONES DE LA DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO QUE SE MODIFICAN. PROPUESTA.-

Como el objeto de la presente Modificación Puntual afecta al cambio de clasificación urbanística del Sector nº 1 "Tras la iglesia" calificado de Suelo Urbano no Consolidado y que se pretende calificar como Suelo Urbano Consolidado, las nuevas Condiciones especificas y las Ordenanzas de aplicación para esta zona serán las contenidas en el "Capitulo 5. Condiciones especificas del Suelo Urbano Consolidado. Ordenanzas de Edificación" de las vigentes NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES.

A continuación transcribo el contenido de dicho Capitulo 5 que son las Condiciones específicas y las Ordenanzas de aplicación para esta zona.

5.1. Asignación pormenorizada de uso e intensidad de uso.

Art. 61. Relación de zonas de usos en Suelo urbano consolidado. 1. A continuación se describen las condiciones particulares de uso e intensidad de uso para cada una de las diferentes zonas de usos en las que se ha subdividido el suelo clasificado como Urbano. La delimitación de cada una de estas zonas se recoge en el plano de ordenación y su uso pormenorizado se identifica, para los ámbitos residenciales y de equipamiento, con el dato que ocupa la primera posición en cada uno de los iconos identificativos.
2. Para cada uno de los usos pormenorizados se establece en este apartado su uso principal (el uso/s básico/s de mayor intensidad dentro de la zona) y las intensidades mínimas o máximas de este y del resto de usos básicos compatibles en la misma zona[9]. La intensidad se expresa en tanto por ciento respecto al aprovechamiento total (m^2 construibles) del área o zona de uso. Las diferentes zonas de uso, que además se corresponden con los diferentes usos pormenorizados son:

-Residencial.
-Mixto.
-Equipamiento.
-Parques y Jardín Público.
-Patio o Jardín Privado.
-Viario y Comunicación.

3. Habrán de tenerse en cuenta además, para cada zona, las determinaciones de estas Normas sobre el uso básico "garaje y aparcamiento", que define el número exigido de plazas de aparcamiento para los distintos usos básicos permitidos.

Art. 62. Residencial.

1. Uso principal: Vivienda, según las condiciones definidas para el uso básico vivienda, en el capítulo 3 de estas normas referido a las Condiciones Generales de Uso.

2. Intensidades: Para el uso de vivienda se establece una intensidad mínima de 70%. Para el resto de los usos permitidos no se establecen limitaciones en la intensidad de uso salvo para el uso de nave y/o garaje estacionamiento que será del 30% máximo. Sólo los usos de oficinas, alojamientos turísticos, hostelería y equipamientos no tienen limitación de superficie y su intensidad podrá ser del 100%.

Art. 63. Mixto.

1. Usos principales: Vivienda, Nave; según las condiciones definidas para los usos básicos vivienda y nave, en el capítulo 3 de estas normas referido a las Condiciones Generales de Uso.
2. Intensidades: Sin perjuicio de lo que dispone el artículo de las condiciones del uso pormenorizado Mixto, no se establecen limitaciones en la intensidad de los usos principales ni del resto de los usos permitidos.

Art. 64. Equipamiento.

1. Usos principales: Colectivo y Deportivo; según las condiciones definidas para el uso básico Colectivo y Deportivo, en el capítulo 3 de estas normas referido a las Condiciones Generales de Uso.
2. Intensidades: Se establece una intensidad mínima de 70% para los usos Colectivos y Deportivo. Los usos Comerciales, Servicios y Hostelería podrán construirse con una intensidad máxima del 2%.

Art. 65. Parque y Jardín Público.

1. Uso principal: Parque y Jardín; según las condiciones definidas para el uso básico Parque y Jardín, en el capítulo 3 de estas normas referido a las Condiciones Generales de Uso.
2. Intensidades: Para el uso de Parque y Jardín se establece una intensidad mínima de 90%. Sin perjuicio de lo que dispone el artículo de las condiciones del uso pormenorizado Parque y Jardín Público, no se establecen limitaciones en la intensidad del resto de los usos permitidos.

Art. 66. Patio o Jardín Privado.

1. Uso principal: Parque y Jardín, según las condiciones definidas para el uso básico Parque y Jardín, en el capítulo 3 de estas normas referido a las Condiciones Generales de Uso.
2. Intensidades: Para el uso de Parque y Jardín se establece una intensidad mínima de 40%. Sin perjuicio de lo que dispone el artículo de las condiciones del uso pormenorizado Parque y Jardín Privado, no se establecen limitaciones en la intensidad del resto de los usos permitidos.

Art. 67. Viario y Comunicación.

1. Uso principal: Viario y Comunicación.
2. Intensidades: No se establecen más limitaciones de usos e intensidades que las que establece el artículo de las condiciones del uso pormenorizado Viario y Comunicación.

5.2. Relación de zonas. Ordenanzas de Edificación.

Art. 68. Relación de zonas. Se distinguen las siguientes zonas, al efecto de fijar las distintas ordenanzas de edificación.

TRAD	Casco tradicional
ADOS o ADOS/PAR	Edificación Adosada/pareada
AISLA o AISL/PAR	Edificación Aislada/pareada
EQUIP	Equipamiento
Espacios libres, parques y jardines	
Viario y Comunicación	

Art. 69. Ordenanza de Casco Tradicional alineado a vial (CASCO). Se plantea este tipo de Ordenanza para las manzanas tradicionales dentro del casco urbano. La edificación se dispone de manera continua a lo largo de las calles. Sus parámetros fundamentales son:

- Tipo de edificación: No se permite la edificación aislada ni las viviendas tipo “chalet”. El uso de vivienda deberá tener acceso directo desde la calle.
- Parcela Mínima: las existentes el día de la aprobación inicial (sólo para las zonas que están fuera de los sectores), y nuevas no inferiores a 120 m2. A los efectos de segregaciones del parcelario actual deberá tener un frente de fachada a vial público igual o superior a 6 m además de permitir la inclusión de un círculo de 6 m de diámetro.

- Edificabilidad: se regula por la alineación, el fondo y la altura de la edificación; además de las condiciones de la cubierta.

- Alineación de la edificación al vial: De forma obligatoria se deberán mantener las alineaciones señaladas en plano. No se permiten retranqueos, entendiendo por tales los desplazamientos de la fachada de la edificación, hacia el interior de la parcela; salvo los regulados expresamente en la ordenanza o dibujados en el plano de ordenación.
- Fondo máximo de la edificación: No se regula en planta baja; en las siguientes plantas se fija un fondo máximo de 15m. Mas allá de estos primeros 15 m se obligará a un retranqueo a linderos laterales y testero de 3,5 m. A los efectos de este artículo no se admite en planta baja una altura libre interior mayor de 3,50 m si se ocupa un fondo mayor de 15 m; incluso para el uso de nave.
- Ocupación de la parcela: En parcelas de menos de 100 m² la ocupación máxima es del 100%. En parcelas de 100 a 400 m² la ocupación máxima es del el 80%. Para las parcelas de más de 400 m², los primeros 100 m², la ocupación máxima es del 100%; a partir de ahí, la ocupación máxima es del 75%.
- Las alturas máximas para la edificación son de planta baja más un piso que nunca será mayor de 7 m; medidos desde la rasante en el punto medio de la fachada hasta la parte superior del alero. En caso de uso exclusivo de nave en toda la parcela, la altura máxima será de 5 m.
- Disposición de la edificación: Cuando se construyan naves estas se dispondrán perpendicularmente a la línea de la calle, presentando a esta su lado más estrecho.
- Medidas cautelares de protección en la zona urbana con riesgo de inundación:

Para las parcelas de suelo urbano que queden dentro del límite de la zona inundable (ver Planos de Ordenación del Suelo Urbano, plano 2, hoja 2), se suspenderá la concesión de licencias en tanto en cuanto no se tomen las medidas correctoras , de elevación del camino adyacente en suelo rústico, recogidas en el art. 15 de estas normas.

Art. 70. Ordenanza de Edificación Adosada. (ADOS/PAREADA.) Se plantea este tipo de Ordenanza para las áreas de nueva ordenación o de ampliación, que consolidan calles o áreas dentro del suelo urbano. La edificación se dispone de manera continua a lo largo de las calles. Sus parámetros fundamentales son:

– Tipo de edificación: Cualquiera de las edificaciones posibles se alineará a vial y respetará las nuevas alineaciones a calles públicas que se dibujan en plano. Se podrá optar por la tipología pareada, siempre que se mantenga una distancia mínima de 3 m al lindero sobre el que no se adosa la edificación.

– Parcela Mínima: las existentes el día de la aprobación inicial (sólo para las zonas que están fuera de los sectores), y nuevas no inferiores a 300 m_2. 150 m_2 si el uso es exclusivamente vivienda. A los efectos de segregaciones del parcelario actual o reparcelación, las parcelas resultantes deberán tener un frente de fachada a vial público igual o superior a 6 m además de permitir la inclusión de un círculo de 6 m de diámetro.

– Edificabilidad máxima 1 m2/m2.

- Fondo máximo de la edificación: No se regula en planta baja; en las siguientes plantas se fija un fondo máximo de 15m. Más allá de estos primeros 15 m se obligará a un retranqueo a linderos laterales y testero de 3,5m. A los efectos de este artículo no se admite en planta baja una altura libre interior mayor de 3,50m si se ocupa un fondo mayor de 15 m; incluso para el uso de nave.

– Ocupación máxima de la parcela: Con carácter general el 80%. Para parcelas menores de 400 m2 y si el uso es exclusivo de nave podrá llegar al 100% de ocupación (de las parcelas resultantes, en el caso de Unidades de Actuación).

– Las alturas máximas para la edificación son de planta baja más un piso que nunca será mayor de 7 m; medidos desde la rasante en el punto medio de la fachada hasta la parte superior del alero. En caso de uso exclusivo de nave en toda la parcela, la altura máxima será de 5 m.

Art. 71. Ordenanza de edificación aislada. (AISL o AISL/PAREAD). Se plantea este tipo de Ordenanza para los terrenos clasificados como urbanos, que bordean el núcleo como nuevas zonas de expansión residencial unifamiliar, o para algunas manzanas, con parcelas de superficies muy superiores a la media (228 m_2), que mantienen una forma aislada de sus edificaciones y se rodean de cerramientos de piedra propios de un paisaje urbano tradicional:

– Tipo de edificación: Aislada o pareada.

– Parcela Mínima: las existentes el día de la aprobación inicial, y nuevas no inferiores a 500 m2. A los efectos de segregaciones del parcelario actual o reparcelación, las parcelas resultantes deberán tener un frente de fachada a vial público igual o superior a 10 m además de permitir la inclusión de un círculo de 10 m de diámetro. En las parcelas existentes que por su tamaño no pueden materializar la edificabilidad asignada, se aplicarán las condiciones de edificación adosada, con un retranqueo respecto al vial de acceso de 3,5 m.

– Edificabilidad: Es la que se deriva de la aplicación de las condiciones de edificación (retranqueos, altura y ocupación de parcela), sin que supere 0,5 m2/m2.

– Fondo máximo de la edificación: No se regula. Se establecen de forma general retranqueos a linderos laterales y testero de 3,5 m como mínimo. En los casos que se señala otro mínimo en los planos de

ordenación de suelo urbano; deberá cumplirse el mayor de los dos. En el caso de optar por la tipología pareada, se sobreentiende que sólo se obliga a un retranqueo lateral de esa misma dimensión.

– Ocupación máxima de la parcela: No podrán superar el 50% de ocupación.

– Las alturas máximas para la edificación son de planta baja y un piso (7m de altura máxima de cornisa en viviendas, 5 m en naves, 7 m si está dentro de la zona de uso mixto).

Art. 72. Equipamientos (EQUIP). Son sus condiciones:

– Edificabilidad: 1,5 m2/m2, con carácter general para los usos colectivos.

Para el uso deportivo: 1 m2/m2 para espacios deportivos cerrados y 0,1 m2/m2 para espacios deportivos abiertos.

– Altura Máxima: 3 plantas y 10 m. Con la excepción del edificio del Antiguo Centro de Salud, en la calle del Dr Fresnedillo; en el que no se permite superar 7 m y dos plantas; con la intención de mantener la estructura e imagen actual y original.

– En el resto de las áreas dotacionales existentes, se reconoce la edificabilidad actual, que puede aumentarse hasta completar el índice anteriormente señalado.

– Las construcciones deben adecuarse al paisaje urbano en el que se vayan a instalar. Se impone la obligación de considerar el paisaje urbano en que se emplacen estas instalaciones, con incorporación al expediente de los estudios de vistas, incluso fotográficos, e impacto general.

– Uso pormenorizado: es el de EQUIPAMIENTO.

Art. 73. Zona de Espacios libres, parques y jardines. Comprende los espacios destinados a áreas, actuales y futuras, de arbolado y jardinería de utilización pública; las áreas de juego y recreo; los espacio destinados a protección y mantenimiento de las vías de comunicación,... etc.

– Se permiten edificaciones de usos acordes con estos espacios de uso público que no sobrepasen una edificabilidad de 0,05 m_2/m_2, siendo la altura máxima permitida 3m.

– Usos permitidos: (Ver artículo de uso pormenorizado Parque y Jardín) los vinculados al uso de la zona, usos culturales o sociales, teatros al aire libre, pabellones de exposición, así como invernaderos, servicios sanitarios, kioscos,... etc.

– Se potenciará la vegetación natural, repoblando en su caso con especies autóctonas.

– Uso pormenorizado: PARQUE y JARDÍN.

Art. 74. Zona de Viario y Comunicación. 1. Los terrenos de viario y comunicación carecen de Edificabilidad propiamente dicha, que se limitará a la necesaria para materializar los usos básicos permitidos.

2. En el plano se delimitan algunos viales con sección definida. Los proyectos de obras que afecten a tales vías se ajustarán a estas directrices.

– Uso pormenorizado: VIARIO Y COMUNICACIÓN.

5.3. Actuaciones Aisladas.

Art. 75. En Suelo Urbano Consolidado todas las parcelas afectadas por retranqueos o nuevas alineaciones (todas ellas señaladas en el Plano de Ordenación de Suelo Urbano), deberán alcanzar su derecho a edificar mediante la gestión de Actuaciones Aisladas, completando la urbanización que señala el planeamiento. Estas Actuaciones Aisladas habrán de cumplir los deberes que para el Suelo Urbano Consolidado establece la LUCyL (art. 18), así como las determinaciones sobre gestión y ejecución definidas en los artículos 69 y 70 de la misma Ley.

5.4. Las Dotaciones Urbanísticas Generales.

Art. 76. En Suelo Urbano Consolidado los servicios urbanos de saneamiento y alumbrado son suficientes y adecuados a las necesidades actuales.

En cuanto al abastecimiento, la capacidad del depósito existente es insuficiente en los periodos de población estacional máxima[10]. Se recomienda la construcción de un único depósito, como dotación urbanística general al servicio de toda la población, para cubrir tanto las necesidades actuales en suelo urbano consolidado como aquellas fruto del desarrollo de los sectores de suelo urbano no consolidado[12].

2. El Ayuntamiento cargará el coste del mismo a las viviendas existentes, nuevas licencias y Estudios de Detalle de los sectores de Suelo Urbano no Consolidado, valorando en su momento el porcentaje que habrá que imputar en los diferentes casos.

5.4. Los Vallados y cierres de parcelas.

Art. 77. 1. En Suelo Urbano consolidado la ejecución de los vallados o cierres de parcelas, en caso de no haber ejecutado construcción ninguna, deberá respetar las mismas condiciones de alineaciones que el resto de los usos, tal y como se dibujan en los planos de ordenación. De esta forma, la alineación marca la posición del vallado o del plano de fachada de la construcción, en su caso y se dibuja y acota en el plano de ordenación. Como ya se ha indicado en su definición, puede coincidir o no con la actual.
Además, deberán cumplirse las condiciones generales que sobre los materiales de acabado define el capítulo 2 de estas Normas.
2. En el caso de que se haya ejecutado una nueva construcción y esta no ocupe todo el frente de fachada (siempre que lo permitan así las ordenanzas de la zona), el resto de la parcela se cerrará con una tapia de al menos 2,80 metros de altura total con las siguientes posibilidades materiales: hasta 1,20 m, como mínimo, realizada con los mismos materiales u otros acordes con la fachada de la edificación y cumpliendo igualmente las condiciones generales sobre acabados, descritas en el capítulo 2. El resto hasta 2,80 m de altura, podrá ser un cierre vegetal o transparente.

Esta Modificación Puntual no supone un aumento del volumen edificable, ni de la densidad de población, porque con la nueva ordenanza de aplicación se reduce la superficie máxima construible de 2.636,00 m2 y se reduce el número máximo de viviendas previsto de 14.

9.- JUSTIFICACION DE LA ACTUACIÓN DEL PLANEAMIENTO ADOPTADA.-

El articulo 167 del Reglamento de Urbanismo de Urbanismo de Castilla y León, establece que los instrumentos de planeamiento (NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES), tienen vigencia indefinida. No obstante, se puede proceder en cualquier momento a instancias entre otros, de los particulares, a alterar las determinaciones de los instrumentos de planeamiento urbanístico mediante los procedimientos de revisión y modificación regulados por los artículos 168 a 173 del citado reglamento.

La Modificación Puntual que se pretende afecta al cambio de clasificación urbanística de 4.723 m2 de Suelo Urbano no consolidado a suelo Urbano Consolidado, incorporando estos terrenos al Suelo Urbano Consolidado actual unificándose la ordenanza en toda la manzana de situación.

La Modificación Puntual se justifica por lo siguiente:

- Porque se unifica la ordenanza en toda la manzana donde esta situada el ámbito de aplicación, posibilitando la construcción de topologías edificatorias análogas.

- Porque la Modificación Puntual propuesta, por su escasa relevancia y trascendencia, no supone la reconsideración total de las determinaciones de ordenación general establecidas.

10.- CONVENIENCIA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.-

Al objeto de dar cumplimiento a lo establecido en el Art.169 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, referente a las modificaciones que se introduzcan en los instrumentos de planeamiento, conforme al apartado 3.b/1 del citado articulo, es preciso justificar la conveniencia de la modificación acreditando el interés público.

La modificación se justifica en cumplimiento de los siguientes objetivos:

- Por la necesidad de recoger la realidad que tienen las parcelaciones existentes posibilitando la construcción de la misma tipología de los edificios de su entorno manteniéndose la misma imagen y porque disponen de todos los servicios urbanísticos.

- Porque con esta Modificación Puntual se mantiene normativa de edificación de las condiciones del entorno próximo, ajustando la edificabilidad (intensidad de uso) y el número máximo de viviendas (densidad de población).

11.- INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS URBANÍSTICOS.-

En la actualidad, la zona del Sector nº 1 está incluida toda ella en el suelo urbano y dispone de los servicios urbanísticos de saneamiento y agua potable con dimensión, caudal y presión suficientes para las necesidades previstas para el ámbito considerado, y de suministro de energía eléctrica de la compañía suministradora.

12.- INFLUENCIA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL EN LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES ACTUAL.-

Esta Modificación Puntual no supone un aumento del volumen edificable, ni de la densidad de población, por tanto no es de aplicación artículo 173 del Reglamento de Urbanismo.

13.- CUMPLIMIENTO DE NORMATIVA.-

La presente Modificación Puntual de las Normas Urbanísticas Municipales de Morasverdes cumple con las determinaciones del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, Decreto 22/2.004 de enero.

- Porque se limita a contener las limitaciones adecuadas a su especifica finalidad.

- Porque contiene los documentos necesarios para reflejar adecuadamente sus determinaciones y, los cambio que se ha introducido en las determinaciones vigentes y se expresen y justifiquen dichos cambios.

- Porque se justifica de la conveniencia de la modificación, acreditando su interés público.

- Porque se realiza la identificación y justificación pormenorizada de las determinaciones del instrumento modificado que se alteran, reflejando el estado actual y el propuesto.

- Porque se analiza la influencia de la modificación sobre el modelo territorial definido en los instrumentos de ordenación del territorio vigentes y sobre la ordenación general vigente.

14.- CONCLUSIÓN.-

Con lo expuesto y el resto de la documentación gráfica que se acompaña, el presente documento, describe y justifica la conveniencia de la presente MODIFICACION PUNTUAL de las Normas Urbanísticas municipales de Morasverdes, y que sometemos a la consideración de los organismos competentes para su tramitación y aprobación

En Ciudad Rodrigo, febrero de 2.013

Fdo. Fco. Javier Francia Castañeda

II.-DOCUMENTACIÓN ANEJA.-

1.- FICHAS CATASTRALES

1.- FICHAS CATASTRALES

Datos del Bien Inmueble	
Referencia catastral	37205A509053590000BH Obtener etiqueta Copiar referencia al portapapeles
Localización	Polígono 509 Parcela 5359 LAS CA¥ADAS. MORASVERDES (SALAMANCA)
Clase	Urbano
Coeficiente de participación	100,000000 %
Uso	Suelos sin edificar, obras de urbanización y jardinería
Datos de la Finca en la que se integra el Bien Inmueble	
Localización	Polígono 509 Parcela 5359 LAS CA¥ADAS. MORASVERDES (SALAMANCA)
Superficie suelo	233 m^2
Tipo Finca	Suelo sin edificar

Datos del Bien Inmueble	
Referencia catastral	37205A509053580000BU Obtener etiqueta Copiar referencia al portapapeles
Localización	Polígono 509 Parcela 5358 LAS CA¥ADAS. MORASVERDES (SALAMANCA)
Clase	Urbano
Coeficiente de participación	100,000000 %
Uso	Suelos sin edificar, obras de urbanización y jardinería
Datos de la Finca en la que se integra el Bien Inmueble	
Localización	Polígono 509 Parcela 5358 LAS CA¥ADAS. MORASVERDES (SALAMANCA)
Superficie suelo	239 m^2
Tipo Finca	Suelo sin edificar

Datos del Bien Inmueble	
Referencia catastral	37205A509053570000BZ Obtener etiqueta Copiar referencia al portapapeles
Localización	Polígono 509 Parcela 5357 LAS CA¥ADAS. MORASVERDES (SALAMANCA)
Clase	Urbano
Coeficiente de participación	100,000000 %
Uso	Suelos sin edificar, obras de urbanización y jardinería
Datos de la Finca en la que se integra el Bien Inmueble	
Localización	Polígono 509 Parcela 5357 LAS CA¥ADAS. MORASVERDES (SALAMANCA)
Superficie suelo	189 m^2
Tipo Finca	Suelo sin edificar

Datos del Bien Inmueble	
Referencia catastral	37205A509053560000BS Obtener etiqueta Copiar referencia al portapapeles
Localización	Polígono 509 Parcela 5356 LAS CA¥ADAS. MORASVERDES (SALAMANCA)
Clase	Urbano
Coeficiente de participación	100,000000 %
Uso	Suelos sin edificar, obras de urbanización y jardinería
Datos de la Finca en la que se integra el Bien Inmueble	
Localización	Polígono 509 Parcela 5356 LAS CA¥ADAS. MORASVERDES (SALAMANCA)
Superficie suelo	209 m^2
Tipo Finca	Suelo sin edificar

Datos del Bien Inmueble	
Referencia catastral	37205A509053550000BE Obtener etiqueta Copiar referencia al portapapeles
Localización	Polígono 509 Parcela 5355 LAS CA¥ADAS. MORASVERDES (SALAMANCA)
Clase	Urbano
Coeficiente de participación	100,000000 %
Uso	Suelos sin edificar, obras de urbanización y jardinería
Datos de la Finca en la que se integra el Bien Inmueble	
Localización	Polígono 509 Parcela 5355 LAS CA¥ADAS. MORASVERDES (SALAMANCA)
Superficie suelo	76 m^2
Tipo Finca	Suelo sin edificar

Datos del Bien Inmueble	
Referencia catastral	37205A509053540000BJ Obtener etiqueta Copiar referencia al portapapeles
Localización	Polígono 509 Parcela 5354 LAS CA¥ADAS. MORASVERDES (SALAMANCA)
Clase	Urbano
Coeficiente de participación	100,000000 %
Uso	Suelos sin edificar, obras de urbanización y jardinería
Datos de la Finca en la que se integra el Bien Inmueble	
Localización	Polígono 509 Parcela 5354 LAS CA¥ADAS. MORASVERDES (SALAMANCA)
Superficie suelo	52 m^2
Tipo Finca	Suelo sin edificar

Datos del Bien Inmueble	
Referencia catastral	37205A509053570000BZ Obtener etiqueta Copiar referencia al portapapeles
Localización	Polígono 509 Parcela 5357 LAS CA¥ADAS. MORASVERDES (SALAMANCA)
Clase	Urbano
Coeficiente de participación	100,000000 %
Uso	Suelos sin edificar, obras de urbanización y jardinería
Datos de la Finca en la que se integra el Bien Inmueble	
Localización	Polígono 509 Parcela 5357 LAS CA¥ADAS. MORASVERDES (SALAMANCA)
Superficie suelo	189 m^2
Tipo Finca	Suelo sin edificar

Datos del Bien Inmueble	
Referencia catastral	37205A509053520000BX Obtener etiqueta Copiar referencia al portapapeles
Localización	Polígono 509 Parcela 5352 LAS CA¥ADAS. MORASVERDES (SALAMANCA)
Clase	Urbano
Coeficiente de participación	100,000000 %
Uso	Suelos sin edificar, obras de urbanización y jardinería
Datos de la Finca en la que se integra el Bien Inmueble	
Localización	Polígono 509 Parcela 5352 LAS CA¥ADAS. MORASVERDES (SALAMANCA)
Superficie suelo	257 m^2
Tipo Finca	Suelo sin edificar

Datos del Bien Inmueble	
Referencia catastral	37205A509053510000BD Obtener etiqueta Copiar referencia al portapapeles
Localización	CL DOCTOR FRESNADILLO 18 Polígono 509 Parcela 5351 LAS CA¥ADAS. 37590 MORASVERDES (SALAMANCA)
Clase	Urbano
Coeficiente de participación	100,000000 %
Uso	Suelos sin edificar, obras de urbanización y jardinería
Datos de la Finca en la que se integra el Bien Inmueble	
Localización	CL DOCTOR FRESNADILLO 18 Polígono 509 Parcela 5351 LAS CA¥ADAS. MORASVERDES (SALAMANCA)
Superficie suelo	561 m^2
Tipo Finca	Suelo sin edificar

Datos del Bien Inmueble	
Referencia catastral	37205A509053500000BR Obtener etiqueta Copiar referencia al portapapeles
Localización	CL DOCTOR FRESNADILLO 14(C) Polígono 509 Parcela 5350 LAS CA¥ADAS. 37590 MORASVERDES (SALAMANCA)
Clase	Urbano
Coeficiente de participación	100,000000 %
Uso	Suelos sin edificar, obras de urbanización y jardinería
Datos de la Finca en la que se integra el Bien Inmueble	
Localización	CL DOCTOR FRESNADILLO 14(C) Polígono 509 Parcela 5350 LAS CA¥ADAS. MORASVERDES (SALAMANCA)
Superficie suelo	142 m^2
Tipo Finca	Suelo sin edificar

Datos del Bien Inmueble	
Referencia catastral	37205A509053490000BX Obtener etiqueta Copiar referencia al portapapeles
Localización	Polígono 509 Parcela 5349 LAS CA¥ADAS. MORASVERDES (SALAMANCA)
Clase	Urbano
Coeficiente de participación	100,000000 %
Uso	Suelos sin edificar, obras de urbanización y jardinería
Datos de la Finca en la que se integra el Bien Inmueble	
Localización	Polígono 509 Parcela 5349 LAS CA¥ADAS. MORASVERDES (SALAMANCA)
Superficie suelo	316 m^2
Tipo Finca	Suelo sin edificar

Datos del Bien Inmueble	
Referencia catastral	37205A509053470000BR Obtener etiqueta Copiar referencia al portapapeles
Localización	CL SAN BARTOLOME 9 Suelo Polígono 509 Parcela 5347 LAS CA¥ADAS. 37590 MORASVERDES (SALAMANCA)
Clase	Urbano
Coeficiente de participación	100,000000 %
Uso	Suelos sin edificar, obras de urbanización y jardinería
Datos de la Finca en la que se integra el Bien Inmueble	
Localización	CL SAN BARTOLOME 9 Polígono 509 Parcela 5347 LAS CA¥ADAS. MORASVERDES (SALAMANCA)
Superficie suelo	873 m^2
Tipo Finca	Suelo sin edificar

Datos del Bien Inmueble	
Referencia catastral	37205A509053460000BK Obtener etiqueta Copiar referencia al portapapeles
Localización	Polígono 509 Parcela 5346 LAS CA¥ADAS. MORASVERDES (SALAMANCA)
Clase	Urbano
Coeficiente de participación	100,000000 %
Uso	Suelos sin edificar, obras de urbanización y jardinería
Datos de la Finca en la que se integra el Bien Inmueble	
Localización	Polígono 509 Parcela 5346 LAS CA¥ADAS. MORASVERDES (SALAMANCA)
Superficie suelo	339 m^2
Tipo Finca	Suelo sin edificar

Datos del Bien Inmueble	
Referencia catastral	37205A509053440000BM Obtener etiqueta Copiar referencia al portapapeles
Localización	CL DOCTOR FRESNADILLO 20 Polígono 509 Parcela 5344 LAS CA¥ADAS. 37590 MORASVERDES (SALAMANCA)
Clase	Urbano
Coeficiente de participación	100,000000 %
Uso	Suelos sin edificar, obras de urbanización y jardinería
Datos de la Finca en la que se integra el Bien Inmueble	
Localización	CL DOCTOR FRESNADILLO 20 Polígono 509 Parcela 5344 LAS CA¥ADAS. MORASVERDES (SALAMANCA)
Superficie suelo	298 m^2
Tipo Finca	Suelo sin edificar

Datos del Bien Inmueble	
Referencia catastral	37205A509053430000BF Obtener etiqueta Copiar referencia al portapapeles
Localización	CL DOCTOR FRESNADILLO 24 Polígono 509 Parcela 5343 LAS CA¥ADAS. 37590 MORASVERDES (SALAMANCA)
Clase	Urbano
Coeficiente de participación	100,000000 %
Uso	Suelos sin edificar, obras de urbanización y jardinería
Datos de la Finca en la que se integra el Bien Inmueble	
Localización	CL DOCTOR FRESNADILLO 24 Polígono 509 Parcela 5343 LAS CA¥ADAS. MORASVERDES (SALAMANCA)
Superficie suelo	797 m^2
Tipo Finca	Suelo sin edificar

Datos del Bien Inmueble	
Referencia catastral	0684401QE3908S0001WJ Obtener etiqueta Copiar referencia al portapapeles
Localización	CL SAN BARTOLOME 7 37590 MORASVERDES (SALAMANCA)
Clase	Urbano
Superficie (**)	296 m^2
Coeficiente de participación	100,000000 %
Uso	Residencial
Año construcción local principal	1900
Datos de la Finca en la que se integra el Bien Inmueble	
Localización	CL SAN BARTOLOME 7 MORASVERDES (SALAMANCA)
Superficie construida	296 m^2
Superficie suelo	338 m^2
Tipo Finca	Parcela con un único inmueble

Datos del Bien Inmueble	
Referencia catastral	0684402QE3908S0001AJ Obtener etiqueta Copiar referencia al portapapeles
Localización	CL SAN BARTOLOME 5 37590 MORASVERDES (SALAMANCA)
Clase	Urbano
Superficie (**)	211 m^2
Coeficiente de participación	100,000000 %
Uso	Residencial
Año construcción local principal	1900
Datos de la Finca en la que se integra el Bien Inmueble	
Localización	CL SAN BARTOLOME 5 MORASVERDES (SALAMANCA)
Superficie construida	211 m^2
Superficie suelo	475 m^2
Tipo Finca	Parcela con un unico inmueble

Datos del Bien Inmueble	
Referencia catastral	0784304QE3908S0001JJ Obtener etiqueta Copiar referencia al portapapeles
Localización	CL SAN BARTOLOME 15 37590 MORASVERDES (SALAMANCA)
Clase	Urbano
Superficie (**)	139 m^2
Coeficiente de participación	100,000000 %
Uso	Industrial
Año construcción local principal	1900
Datos de la Finca en la que se integra el Bien Inmueble	
Localización	CL SAN BARTOLOME 15 MORASVERDES (SALAMANCA)
Superficie construida	139 m^2
Superficie suelo	250 m^2
Tipo Finca	Parcela con un único inmueble

III.-DOCUMENTACIÓN GRAFICA.-