

MODIFICACION PUNTUAL DE LA DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO DE BUENAVISTA DE VALDAVIA

1.- ANTECEDENTES

Promueve la presente modificación puntual de la delimitación de suelo urbano de Buenavista de Valdavia, el Excmo. Ayuntamiento de Buenavista de Valdavia para la creación de una zona residencial en la que se crearán unas viviendas de protección oficial.

Dicha superficie es un suelo propiedad del Ayuntamiento cuya calificación actualmente es no urbanizable a pesar de que cuenta con todos los servicios y dotaciones requeridos para suelo urbano.

Bajo estas premisas, la modificación consiste en un cambio apreciable de la clasificación de suelo prevista en la delimitación de suelo urbano de Buenavista de Valdavia realizándose las previsiones descritas en el punto 4 de éste documento.

2.- UBICACIÓN

Comprende las superficies de suelo no urbanizable descrito por una superficie de 21540 m² con registro catastral número 34037A103000540000UT y está comprendido entre una vía de actual trazado perpendicular a la carretera comarcal Buenavista- Renedo y el camino viejo a Polvorosa.

2.1.- USO ACTUAL

El uso actual de la superficie a modificar es el descrito en la delimitación del suelo urbano como suelo no urbanizable en la que no se prevé el uso residencial.

3.- DESCRIPCIÓN DEL SECTOR A MODIFICAR

Suelo clasificado como suelo no urbanizable sin edificaciones existentes y con una superficie total aproximada de 21540 m² .

3.1.- USO

Residencial. Permitida únicamente el uso residencial en su categoría de vivienda unifamiliar.

Dotacional. Permitido únicamente la clase docente, sanitario-asistencial, sociocultural-religioso, ocio-espectáculos, administración y seguridad.

3.2.- ORDENANZA DE EDIFICACIÓN

3.2.1.- Alineaciones y rasantes.

Serán las definidas en la correspondiente documentación gráfica y en su caso en el Proyecto de Ejecución o en el preceptivo Estudio de Detalle de la correspondiente Unidad de Actuación o al de conjuntos de vivienda adosada.

3.2.2.- Altura máxima.

En lo referente a número de plantas será de aplicación lo siguiente:

a.- Se fija el número máximo de plantas en DOS PLANTAS más bajo-cubierta, (BAJA + UNA + BC), siendo la altura máxima de la edificación de 7,00 m., medida desde la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación a la cara inferior del forjado del techo de la planta primera, medida en el punto medio de la fachada o en tramos de 15,00 m. de la misma. En el cómputo del número de plantas se incluirán los semisótanos que sobresalgan más de 1.40 m. por encima de la rasante del terreno en cada punto, medidos a la cara superior del forjado de planta baja.

La altura libre de pisos será en todo caso:

Planta baja: mínima 2.8 m. - máxima 3.5 m.

Planta de pisos: mínima 2.50 m. – máxima 2.80 m.

Cuando por razones de uso agropecuario en planta baja, se localice en ella un garaje para maquinaria industrial, agrícola o similar, la altura máxima será de 4,00 m. Lo anterior no podrá justificar el incumplimiento de la condición de altura máxima de la planta baja, en el resto de la misma que no se destine a uso de garaje, ni la limitación de altura máxima de la edificación. En caso de planta única, la altura libre máxima de la planta baja será de 6,00 m.

Se establece la altura máxima a cumbrera de edificación en 11,00 m., medida desde la rasante del terreno en contacto con la edificación, o su proyección, en el punto medio de la fachada o en tramos de 10 m. de la misma.

b.-Fondo edificable y aprovechamiento.

Exteriormente las alineaciones de fachada se ajustarán a las establecidas en el plano correspondiente, correspondiendo a toda edificación un fondo edificable máximo de 20 m.

El aprovechamiento máximo será el resultante de aplicar a la altura máxima autorizada el fondo máximo edificable. El resto del solar podrá edificarse únicamente en planta baja.

Se permite el aprovechamiento del espacio libre bajo la cubierta. Se permitirá la utilización de este espacio como local vivero cuando tenga una ventilación y aislamiento térmico adecuado al uso, su altura libre mínima sea de 1 m y alcancen en algún punto una altura libre mínima de 2.30 m. Deberá vincularse a la vivienda situada debajo, no pudiendo en ningún caso constituir vivienda independiente. El aprovechamiento bajo cubierta computará a efectos del número de plantas y del cálculo de la edificabilidad sobre parcela. Su materialización se realizará ateniéndose a las siguientes características:

Considerando un vuelo teórico de 0.60 m, desde la fachada y un frente máximo en el vuelo de 0.20 m de grosor, puede considerarse el aprovechamiento bajo una pendiente máxima del 40%. Todo el volumen edificado tendrá que quedar incluido dentro del volumen virtual así definido.

c.- Cubierta.

Se autoriza la cubierta inclinada, con pendiente máxima del 40%. Se admitirá el uso de pendientes distintas en distintos faldones de cubierta, de forma que puedan abrirse huecos de luces en el plano vertical resultante en el encuentro de los dos faldones. La altura máxima de estos huecos será de 0.75 m. y su longitud indefinida. La iluminación del espacio bajo cubierta, caso de existir, se podrá realizar con lucernarios situados en el plano del faldón de cubierta.

Se permite asimismo la instalación de paneles solares o instalaciones análogas siempre que se integren en la misma y no supongan una alteración sustancial de la silueta del núcleo. La colocación de otras instalaciones como aire acondicionado, no se realizará sobre la vía pública de forma directa, sino a fachadas sobre patio.

3.2.3.- Parcela mínima y ocupación máxima.

Parcelas nuevas no inferiores a 400 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 pareada, con un retranqueo respecto al vial de acceso de 3 m.

En las viviendas especificadas en el plano como de protección oficial las parcelas mínimas serán de 300 m², con las mismas especificaciones que se describen anteriormente.

El retranqueo de las fachadas respecto a los linderos tendrá un mínimo de 3m.

En el caso de viviendas pareadas, el frente mínimo de fachada no será inferior a 6 metros, para cada una de las viviendas.

Si se produjera una segregación de fincas, se deberá de justificar que no se crea ninguna parcela in edificable. Las parcelas resultantes de segregaciones en el Suelo Urbano, han de cumplir con las condiciones señaladas para las parcelas mínimas edificables, no pudiendo ser ninguna parcela resultante menor de 400 metros cuadrados.

a) Edificabilidad y Ocupación máxima de parcela.

A toda parcela le corresponderá una edificabilidad máxima de 0,5 m²/m² de parcela, medidos sobre parcela neta. Considerando superficie neta, la superficie del solar resultante, tras distraer las cesiones que le correspondiesen para viales públicos. La ocupación máxima de la parcela por la edificación será del 60% de la superficie de la misma, computándose en esta suma la de todas las edificaciones, sean o no residenciales, principales o auxiliares. El resto de la parcela tendrá la consideración de espacio libre de uso privado.

b) Cuerpos volados, miradores y balcones.

Se autorizan los cuerpos volados cerrados, con un vuelo máximo de 1 m sobre la línea de fachada. Su superficie computará a efectos de edificabilidad.

Se autorizan los balcones abiertos de cualquier longitud, con un vuelo máximo de 1 m sobre la línea de fachada. No computarán edificabilidad si son descubiertos y su alero no supera 0,60 m. de vuelo.

Se autorizan los miradores cerrados y acristalados en toda su altura con un vuelo máximo de 1 m sobre la línea de fachada y una longitud indeterminada. Su superficie computará a efectos de edificabilidad.

Se autorizan las terrazas abiertas con una longitud inferior a 3 m y un vuelo máximo de 1 m sobre la línea de fachada. Si su profundidad penetra hacia el interior de la línea de fachada, computará a efectos de edificabilidad la superficie que quedaría encerrada en la prolongación virtual de ésta, y no lo haría la albergada en el vuelo permitido.

Se autorizan vuelos de cornisas y aleros de hasta 1 m de longitud y situados a una altura mínima de 3.00 m de la rasante de proyecto definida en el punto c). Si el vuelo superara esta medida se considerará computable a efectos de edificabilidad la superficie situada bajo él.

En caso de que existan alguno o varios de los vuelos permitidos descritos en los párrafos anteriores, estos no podrán invadir el retranqueo de 3 m hasta el lindero de las parcelas, excepto en el caso de los aleros y cornisas o en el de los balcones abiertos.

c) Cubierta.

En lo referente a las cubiertas es de aplicación: se autoriza la cubierta inclinada, con pendiente máxima del 40%. Se admitirá el uso de pendientes distintas en distintos faldones de cubierta, de forma que puedan abrirse huecos de luces en el plano vertical resultante en el encuentro de los dos faldones. La altura máxima de estos huecos será de 0.75 m. y su longitud indefinida. La iluminación del espacio bajo cubierta, caso de existir, se podrá realizar con lucernarios situados en el plano del faldón de cubierta.

Se permite asimismo la instalación de paneles solares o instalaciones análogas siempre que se integren en la misma y no supongan una alteración sustancial de la silueta del núcleo. La colocación de otras instalaciones como aire acondicionado, no se realizará sobre la vía pública de forma directa, sino a fachadas sobre patio.

3.2.4.- Cerramiento al frente y entre parcelas.

La materialización de la alineación oficial de las parcelas se realizará con una valla compuesta como mínimo de un zócalo ciego de 1 m de altura realizada en los materiales descritos para las fachadas y un cierre metálico o vegetal hasta una altura de 2.00 m.

3.2.5.- Condiciones estéticas.

- a) Las Condiciones Estéticas son las que se imponen a las edificaciones o elementos constructivos para salvaguardar su propia imagen visual y la integración en el conjunto edificatorio al que pertenezca. Serán de aplicación cualquiera que sea el uso o destino de las edificaciones.
- b) Las obras de nueva planta y las reformas, ampliaciones o rehabilitaciones de edificios ya construidos deberán armonizar con el entorno construido. A tal efecto, se procurará respetar los volúmenes edificados, las alturas de forjados, las proporciones entre huecos y macizos y las propias proporciones de los huecos en sí, los materiales tradicionales y su utilización, así como se cuidará el diseño de los elementos sobresalientes de los edificios.
- c) Se utilizarán en las fachadas y cubiertas los materiales y acabados característicos de la zona, admitiéndose el empleo de nuevos materiales cuando estos armonicen con los tradicionales. Los materiales de acabado de la cubierta serán teja cerámica o de hormigón, en tonos rojos o marrones. En los edificios de uso industrial o agropecuario se permitirá la utilización de paneles metálicos o placas de fibrocemento, en tonos rojos o marrones.
- d) El acabado de las fachadas será de ladrillo cara vista, enfoscados, revocos encalados o pintados en tonos grises, ocre, tierras, etc., y fábricas o aplacados de piedra natural o artificial. Se prohíbe el acabado de fachadas con bloque de hormigón visto y la utilización de plaquetas cerámicas en aplacados de fachada.
- e) La composición y forma de los huecos de fachada, tanto en planta baja como en plantas de piso, se adecuará al entorno y será predominantemente vertical. En planta baja, se autoriza

la apertura de un hueco por edificación para acceso de vehículos.

- f) Las carpinterías en fachadas serán de madera para barnizar, metálicas para pintar, PVC o aluminio lacado o anodinado en tonalidades acordes con el entorno.
- g) Las rejas en huecos de fachada se diseñarán según los modos tradicionales y se colocarán de modo que no sobresalgan de la línea de la fachada.

3.3.- SUPERFICIE DEL SECTOR

21540,00 m²

3.4.- APROVECHAMIENTO MEDIO

0,5 m²/m²

3.5.- DENSIDAD MÁXIMA

25 viviendas/ha

3.6.- PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

Estudio de detalle.

3.7.- CESIONES

Todas de acuerdo con los estándares de la LUCYL.

3.8.- ALTURA MÁXIMA

2 plantas + Bajo cubierta (7 metros al alero y 11m a cumbre).

3.9.- SÓTANOS O SEMISÓTANOS

Permitido.

3.10.- BAJO CUBIERTA

Permitido.

3.11.- PENDIENTE DE LA CUBIERTA

40 % máximo.

4.- PLANEAMIENTO DEL PROBLEMA

El Ayuntamiento desea construir viviendas protegidas en la parcela municipal anteriormente descrita. Para ello se encuentra con la dificultad de que el sector en el que se ubica dicha parcela está localizado en suelo no urbanizable, y es necesaria su clasificación como suelo urbano consolidado. Se pone en marcha otra iniciativa de clasificación de suelo urbano a través de las Normas Urbanísticas Municipales, lo que ya se encuentra en fase de aprobación por parte del Ayuntamiento, como resultado de las dificultades que conlleva clasificar urbanísticamente el sector, se tramita dicha memoria.

5.- PROPUESTA DE MODIFICACIÓN

La estrategia que se propone para resolver el problema es llevar a cabo el aprovechamiento de dicha zona, ejecutando una transformación de suelo no urbanizable, en suelo urbano consolidado.

La ficha resultante del sector será:

Ficha del sector.

Condiciones de volumen y edificación:	
Parcela mínima:	400 m2.
Frente mínimo:	6,00 m.
Retranqueos:	3 m a fachada y 3 m a linderos, salvo acuerdo. Lindero con materialización alineación
Edificabilidad:	0,50 m2/m2.
Ocupación máxima:	60 %
Altura máxima:	2 plantas + bajo cubierta 7,00 metros al alero 11,00 metros cumbrera
Sótanos o semisótanos:	permitido
Bajo cubierta:	permitido
Pendiente de la cubierta:	40% máximo
Condiciones estéticas:	
Aleros:	0,60 m. de vuelo
Vuelos, balcones y miradores:	1,00 m. de vuelo
Materiales de fachada:	Ladrillo, enfoscados, revocos encalados o pintados. Fábricas y aplacados piedra natural o artificial
Materiales de cubierta:	Teja cerámica y hormigón roja o marrón
Carpinterías;	Todas en tonalidades acordes con el entorno

6.- MEMORIA VINCULANTE

Para llevar a cabo dichos objetivos ha de hacerse una Modificación en las Normativa vigente Municipales. En el artículo 169 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León se determina en el punto 3.b la existencia de una Memoria Vinculante, que establezca los siguientes aspectos:

- La justificación de la conveniencia de la modificación, acreditando el interés público.
- La modificación puntual que aquí se presenta está justificada por la necesidad de la modificación en la clasificación del suelo. Por otro lado, la utilidad pública y el interés social de la Modificación se encuentra en el destino público de las viviendas protegidas. Las viviendas se realizan para el beneficio de los ciudadanos de

Buenavista de Valdavia, para los vecinos más desfavorecidos que servirán para facilitar las mejores condiciones de vida, impedir su emigración y el abandono del pueblo.

7.- JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN

El diseño del sector está influido desde el punto de vista formal por los elementos que definen el lugar: la carretera y la zona de influencia de viales, que determinan unas fronteras claras con unas limitaciones constructivas muy grandes. A la vista de éstas limitaciones la ordenación de la zona se realiza por medio de una amplia banda de protección de la carretera libre de edificación y destinada a zonas verdes.

Desde otro punto de vista, el diseño está determinado por un elemento:

- **La vivienda protegida.** El ayuntamiento plantea la construcción de un pequeño conjunto de viviendas protegidas con la tipología de vivienda unifamiliar adosada o pareada de manera que promueve la resolución de un problema de la población y al mismo tiempo se conserva la tipología edificatoria característica del núcleo.

8.- GESTIÓN

El sector se gestionará mediante una única unidad de actuación que comprenda la totalidad del área del sector, siguiendo lo establecido en los artículos 26.2 y 108 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

A los efectos del desarrollo y ejecución del Proyecto de Urbanización, siguiendo el artículo 206.h del RU, se definen dos "Ámbitos" o "Áreas funcionales" dentro sector, que gestiona como única unidad de actuación, lo que permite establecer dos etapas en la ejecución de la urbanización. Efectivamente se establece en dicho artículo que:

"Pueden realizarse recepciones parciales de la urbanización, siempre que el Ayuntamiento considere que la parte recibida pueda estar destinada al uso previsto con independencia funcional de las partes sin recibir".

Considerando la construcción de las viviendas, se puede afirmar que se trata de una pieza con independencia funcional, razón por la cuál las denominamos funcionales.

9.- ESTUDIO ECONÓMICO

9.1.- COSTES DE URBANIZACIÓN

Se parte, en primer lugar, de un análisis de los costes estimados de las actuaciones que se presentan en esta Modificación. Hay que señalar como punto de partida que se trata de una modificación de iniciativa municipal, que tiene por objeto la construcción de viviendas de carácter social (o viviendas con protección). Se entiende por vivienda social, la vivienda que está sujeta a algún régimen de protección o subsidio. La vivienda social, también llamada vivienda protegida, es definida en el decreto 52/2002 de 27 de marzo, de Desarrollo y Aplicación del Plan Director de Vivienda y Suelo de Castilla y León 2002-2009 en su 17.1 de la siguiente manera: "Las Viviendas Protegidas de la Comunidad de Castilla y León son aquellas viviendas de Protección Pública, promovidas para venta o uso propio, calificadas como tal por la Administración de la Comunidad de Castilla y León.

En función de la ordenación detallada que se define en los planos de esta modificación se calcula de manera aproximada la inversión necesaria para la realización de la actuación de la urbanización. Se utilizan costes genéricos de urbanización, en las diferentes áreas y tipos de calles y urbanizaciones que se utilizan, el coste de las infraestructuras y su conexión a las existentes, y de esa manera obtener cifra que permita conocer la repercusión de estos costes por unidad, tanto de metro cuadrado edificable, como por metro cuadrado aportado de suelo.

Palencia octubre de 2010

El arquitecto: Inés Mendo Calvo