

ESTUDIO DE DETALLE MODIFICACIÓN ALINEACIONES

PARCELA SAN PEDRO N°4, MAGAZ DE PISUERGA.

PROMOTOR:
AYUNTAMIENTO DE MAGAZ DE PISUERGA

ARQUITECTO
MÓNICA GIMENEZ SOLANO

MARZO 2015



ESTUDIO DE DETALLE. MODIFICACIÓN DE ALINEACIONES EN PARCELA SITA EN SAN PEDRO Nº4.

De acuerdo al art. 131 y ss. del RUCYL se procede a la redacción del Estudio de Detalle:

ANTECEDENTES.

Las Normas Urbanísticas Municipales han sido aprobadas el 21 de mayo de 2013. En dichas Normas se modifica la situación urbanística de la parcela sita en San Pedro nº 4, modificando las alineaciones exteriores marcadas en el Plan de Conjunto de Cerrato (normativa vigente desde 1996 hasta la aprobación de las citadas Normas), sin poder ejecutar el derecho de aprovechamiento sobre la parcela neta resultante, ya que desaparece casi por completo.

MEMORIA VINCULANTE

De acuerdo al art. 136 del RUCYL, este documento se realiza contendrá todos los documentos necesarios para reflejar adecuadamente todas las determinaciones adecuadas:

AMBITO EN EL QUE SE ALTERA LA ORDENACIÓN VIGENTE.

La modificación afecta a la parcela sita en San Pedro nº4, situada en suelo urbano consolidado con ordenanza "casco consolidado".

JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS PROPUESTAS DEL ESTUDIO DE DETALLE:

El objetivo del estudio de Detalle es la modificación de alineaciones de una parcela clasificada en las Normas urbanísticas como suelo urbano consolidado de tal manera que pueda ejercer el derecho de aprovechamiento de la parcela neta sobre la parcela bruta. La alineación planteada por las Normas tenía como intención el acondicionamiento y mejora de la zona en la que se ubica la parcela. A día de hoy se entiende improcedente puesto que la intervención en dicha plaza resulta económicamente desproporcionada. Existe un transformador de alta tensión en una parte de la misma, cercano a la parcela objeto de la modificación, y el coste de eliminación de dicha instalación resulta desmedido para el resultado de la intervención planteada en la Normas Urbanísticas. También se ubican en la zona un poste que recibe instalaciones de telefonía y de alumbrado público aéreas. El expediente de compensación de aprovechamiento a la parcela afectada por la nueva alineación aumenta más el coste total de la pretendida intervención en la plaza, sin producir mejora relevante en la red viaria de la zona con la intervención, ya que el transformador citado impide el ensanchamiento de los viales.

Los objetivos y propuestas de Ordenación del Estudio de Detalle respetan las determinaciones de Ordenación General Vigente:

- La parcela cuyas alineaciones pretenden modificarse se encuentra en el Planeamiento Vigente clasificada como Suelo Urbano Consolidado, ordenanza Casco Consolidado, con lo que la modificación de alineaciones no interviene en la clasificación de suelo de dicha parcela.
- No se interviene en la Ordenación General del Municipio. Solo se cambia la superficie de una parcela neta en casco consolidado de una parcela clasificada como tal.
- En dicha intervención sólo se modifican los sistemas locales de vías públicas, determinación de ordenación detallada definida en el art.92 del RUCYL. De acuerdo a la situación real de la zona esa reducción de vía pública no menoscaba una situación potencial mejor.

La modificación de alineaciones planteada es coherente con los objetivos de la actividad urbanística pública, de acuerdo a la situación real de la zona.

DETERMINACIONES MODIFICADAS

Se modifican las alineaciones de una parcela clasificada como suelo urbano consolidado ordenanza casco antiguo disminuyendo el espacio reservado para vías públicas previsto en las Normas Urbanísticas. Se plantea una alineación continua en la calle San Pedro manteniendo la viabilidad de la misma para el tráfico rodado en la calle citada.

No se modifica la calificación urbanística de la misma. La ordenanza de casco antiguo que tenía la parcela se mantiene con las nuevas alineaciones.

Superficie catastral: 98 m²

Parcela bruta actual: 107.71 m²

Parcela neta actual: 2.69 m²

Parcela neta después de Estudio Detalle: 92.37 m²

De acuerdo a la ordenanza de aplicación, con la nueva alineación se aumentaría $(92.37 \times 2) - (2.69 \times 2) = 179.36$ m²

Con la nueva alineación se aumenta el volumen edificable en esa zona, no superando los 500 m² de destino privado, con lo que, de acuerdo al art. 173.b) no es exigible el aumento de incremento de reservas para espacios libres y demás dotaciones urbanísticas públicas.

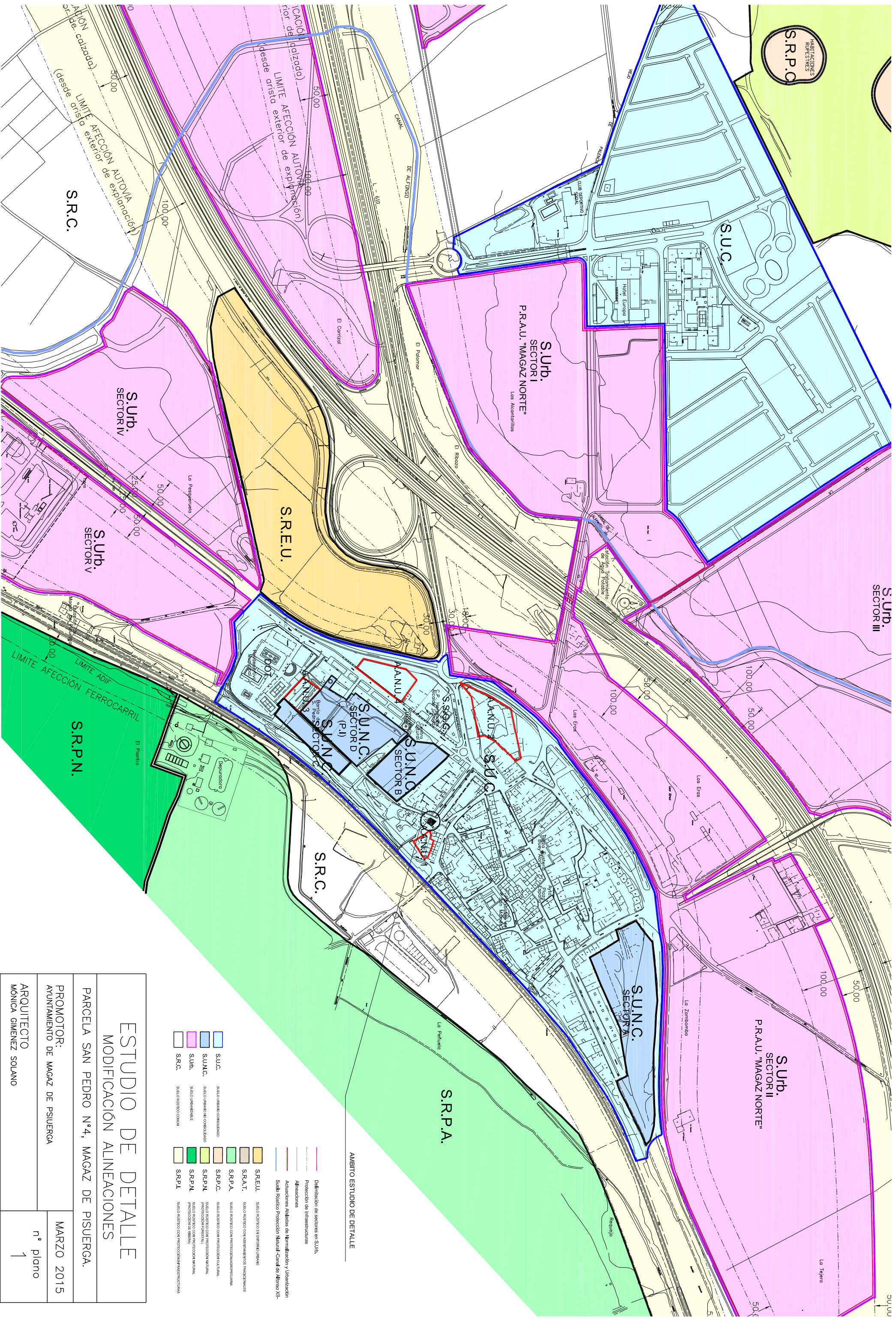
ANALISIS DE LA INFLUENCIA DE LA MODIFICACIÓN SOBRE MODELO TERRITORIAL PROPUESTO.

El cambio de alineaciones propuesto en este Estudio de Detalle no modifica el modelo territorial propuesto ni en los instrumento de Ordenación del Territorio ni sobre la Ordenación general Vigente.

Lo firmo en Magaz a 24 de marzo de 2015.

Fdo. Mónica Giménez Solano

ARQUITECTO MUNICIPAL



AMBITO ESTUDIO DE DETALLE

- Definición de acciones en S.Urb.
- Protección de Infraestructuras
- Alineaciones
- Actuaciones Aisladas de Normalización y Urbanización
- Suelo Industrial Protección Natural Canal de Alfonso XII
- S.R.E.U. SUELO RESISTIVO EN ENTORNO URBANO
- S.R.A.T. SUELO RESISTIVO CON ALINEAMIENTOS TRANSVERSALES
- S.R.P.A. SUELO RESISTIVO CON PROTECCIÓN AGROPECUARIA
- S.R.P.C. SUELO RESISTIVO CON PROTECCIÓN CULTURAL
- S.U.N.C. SUELO URBANO CONJUGADO
- S.U.N.C. SUELO URBANO NO CONJUGADO
- S.Urb. SUELO URBANIZABLE
- S.R.C. SUELO RESISTIVO COXAL
- S.R.P.N. SUELO RESISTIVO CON PROTECCIÓN NATURAL (PROTECCIÓN FORESTAL)
- S.R.P.N. SUELO RESISTIVO CON PROTECCIÓN NATURAL (PROTECCIÓN DE BARRIO)
- S.R.P.I. SUELO RESISTIVO CON PROTECCIÓN INDUSTRIAL

ESTUDIO DE DETALLE
MODIFICACIÓN ALINEACIONES

PARCELA SAN PEDRO N°4, MAGAZ DE PISUERGA.

PROMOTOR:
AYUNTAMIENTO DE MAGAZ DE PISUERGA

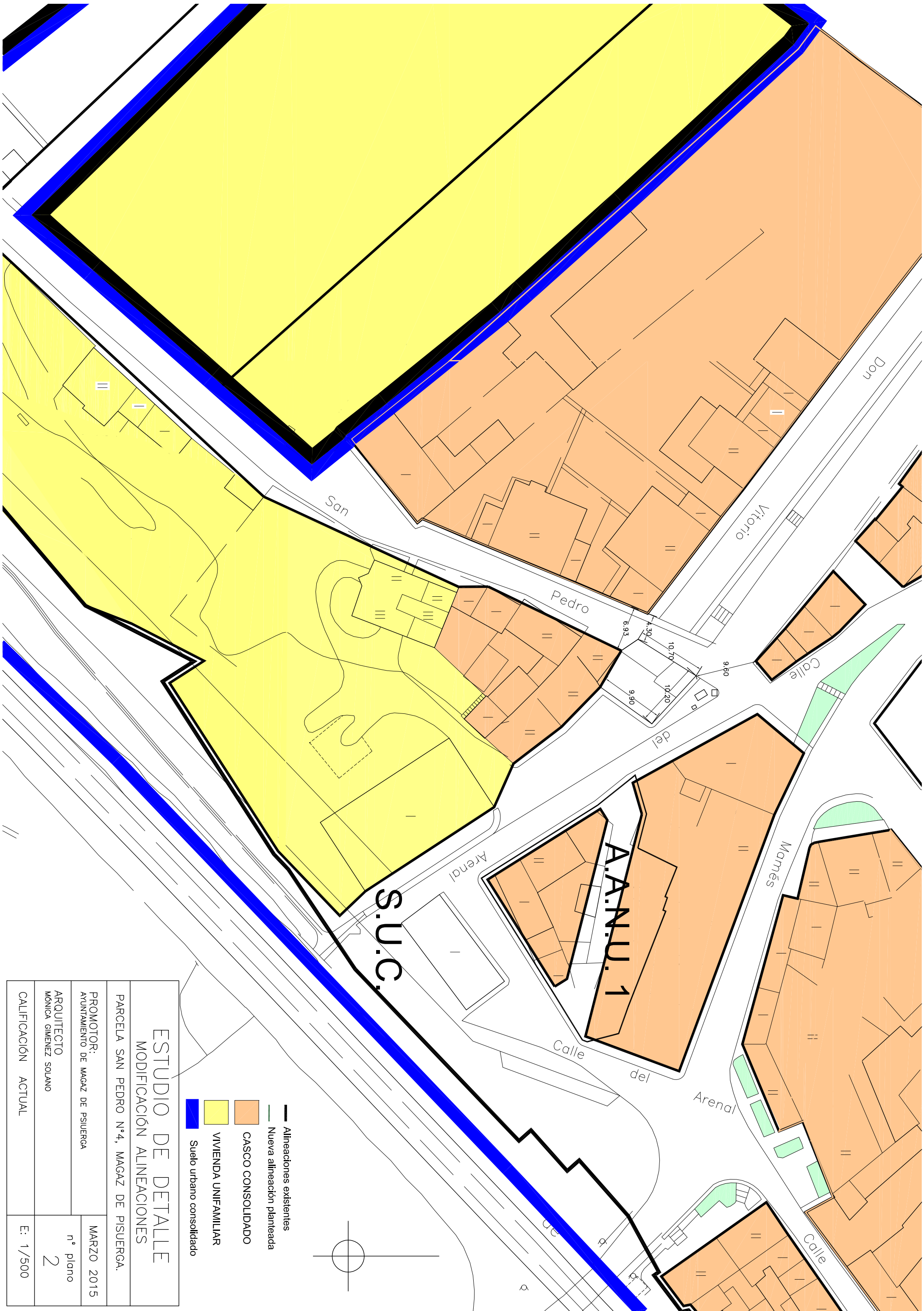
ARQUITECTO
MÓNICA GIMÉNEZ SOLANO

PLANO DE SITUACIÓN






MARZO 2015

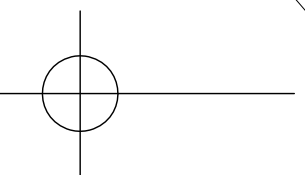
n° plano
1

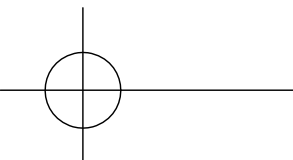
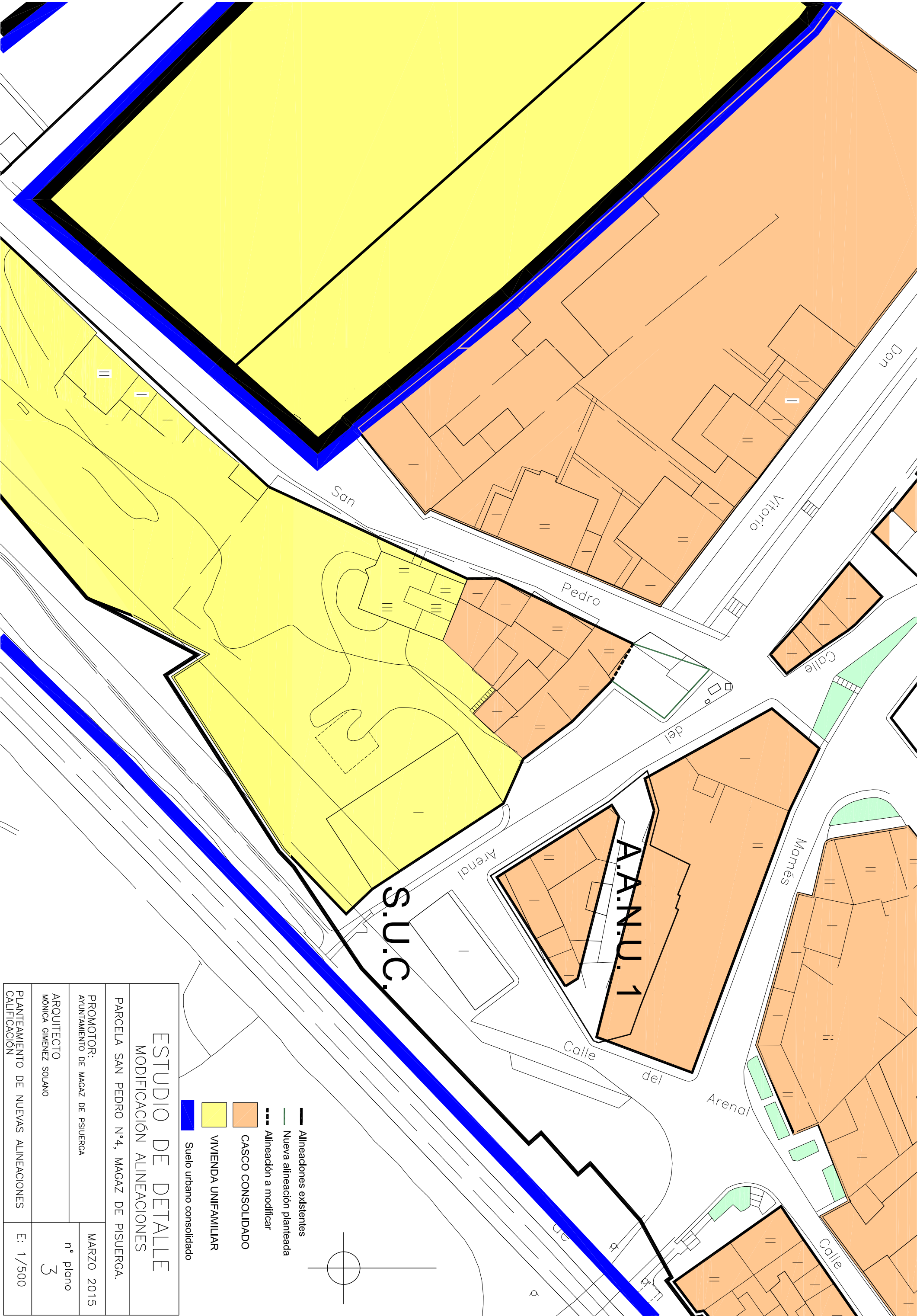
E: 1/5.000



ESTUDIO DE DETALLE	
MODIFICACIÓN ALINEACIONES	
PARCELA SAN PEDRO N°4, MAGAZ DE PISUERGA.	
PROMOTOR: AYUNTAMIENTO DE MAGAZ DE PISUERGA	MARZO 2015
ARQUITECTO MÓNICA GIMÉNEZ SOLANO	n° plano 2
CALIFICACIÓN ACTUAL	E: 1/500

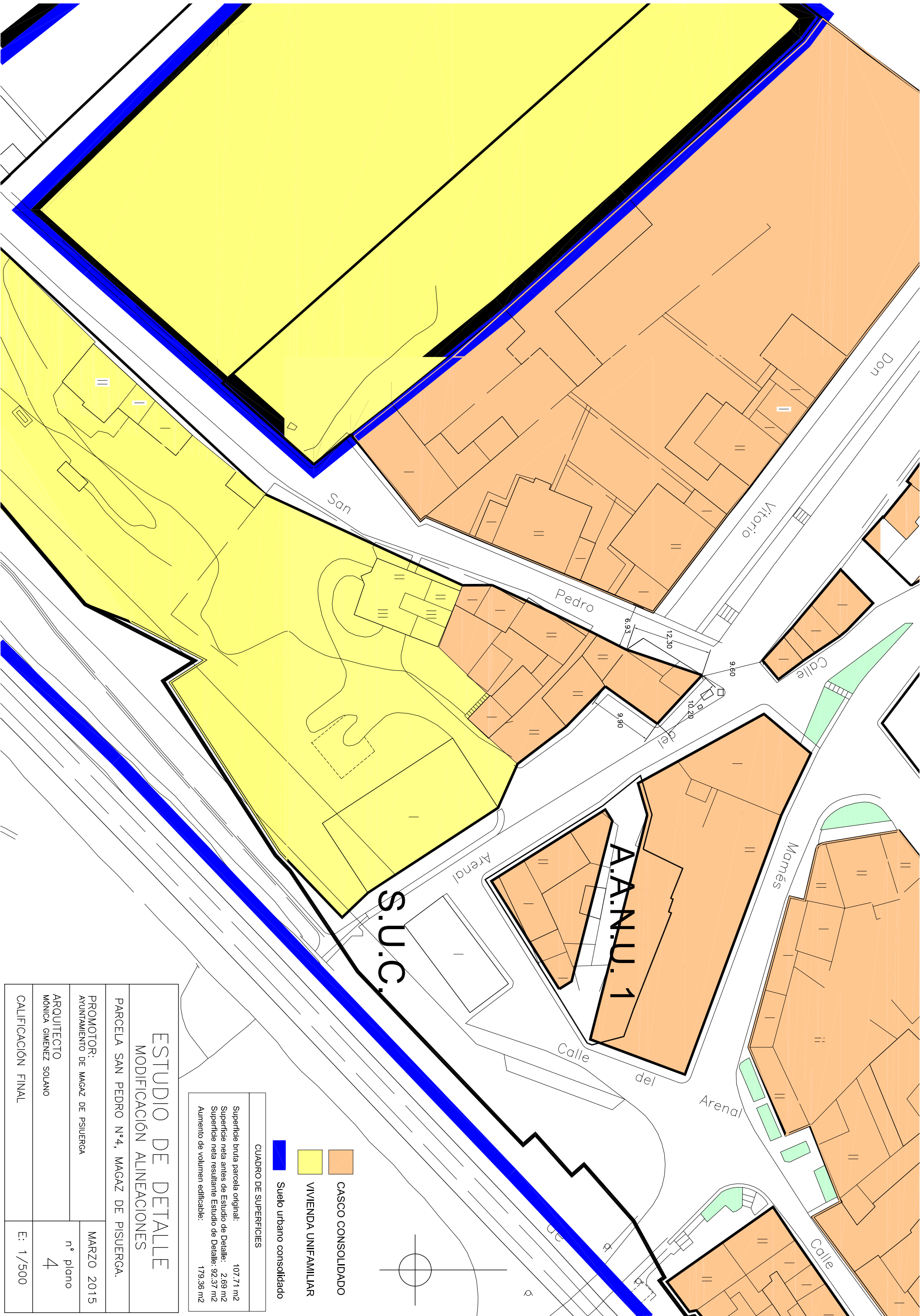
-  Alineaciones existentes
-  Nueva alineación planteada
-  CASCO CONSOLIDADO
-  VIVIENDA UNIFAMILIAR
-  Suelo urbano consolidado





- Alineaciones existentes
- Nueva alineación planteada
- Alineación a modificar
- CASCO CONSOLIDADO
- VIVIENDA UNIFAMILIAR
- Suelo urbano consolidado

ESTUDIO DE DETALLE	
MODIFICACIÓN ALINEACIONES	
PARCELA SAN PEDRO N°4, MAGAZ DE PISUERGA.	
PROMOTOR: AYUNTAMIENTO DE MAGAZ DE PISUERGA	MARZO 2015
ARQUITECTO MÓNICA GIMÉNEZ SOLANO	n° plano 3
PLANTEAMIENTO DE NUEVAS ALINEACIONES CALIFICACIÓN	E: 1/500



Superficie bruta parcela original: 107.71 m²
 Superficie neta antes de Estudio de Detalle: 2.69 m²
 Superficie neta resultante Estudio de Detalle: 92.37 m²
 Aumento de volumen edificable: 179.36 m²

- CASCO CONSOLIDADO
- VIVIENDA UNIFAMILIAR
- Suelo urbano consolidado

CUADRO DE SUPERFICIES

ESTUDIO DE DETALLE	
MODIFICACIÓN ALINEACIONES	
PARCELA SAN PEDRO N°4, MAGAZ DE PISUERGA.	
PROMOTOR: AYUNTAMIENTO DE MAGAZ DE PISUERGA	MARZO 2015
ARQUITECTO MÓNICA GIMÉNEZ SOLANO	n.º plano 4
CALIFICACIÓN FINAL	E: 1/500