



INFORME URBANÍSTICO EN MORALES DEL VINO
15-16110

1

AYUNTAMIENTO DE MORALES DEL VINO

19 de diciembre de 2016

ASUNTO: INFORME URBANÍSTICO SOBRE PARCELA

Nº EXPTE: 15-16110

SOLICITANTE: Ayuntamiento

LOCALIZACIÓN: C/ Libertad. Parcela VH2 del Pla Parcial del Sector 20. Morales del Vino.

El Técnico que suscribe, a instancia del Ayuntamiento mencionado y en relación al Expediente de información urbanística sobre la parcela de referencia, previo examen y comprobación de los aspectos técnicos y urbanísticos de su competencia, emite el siguiente

INFORME:

1) El planeamiento vigente en el municipio son Normas Subsidiarias Municipales de Morales del Vino y Pontejos aprobadas definitivamente mediante acuerdo de la CTU de fecha 31 de octubre de 1991.

2) La parcela que nos ocupa proviene del desarrollo de un Plan Parcial (Sector 20), que si bien no venía contemplado en las Normas Subsidiarias Municipales vigentes, se llevó a cabo a través de una modificación puntual de las mismas aprobada definitivamente por la Comisión provincial de urbanismo de fecha 6 de abril de 2005.

El Plan Parcial del Sector 20 contempla la parcela que nos ocupa dentro de las cesiones obligatorias al Ayuntamiento, en este caso la correspondiente al 10% del aprovechamiento del sector.

3) La parcela se encuentra por lo tanto dentro de una urbanización de reciente creación, que ha sido recibida por el Ayuntamiento con fecha 28 de septiembre de 2010, encontrándose la parcela por lo tanto dentro del SUELO URBANO, y cumpliendo la parcela con la condición de solar en las condiciones descritas en el art. 24 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

4) Según las indicaciones del Plan Parcial, se destinará a vivienda con algún tipo de protección en cumplimiento de lo estipulado en el artículo único de la Ley 10/2002 de 10 de julio de modificación de la ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León, que especifica lo siguiente:

A fin de fomentar la cohesión social, el planeamiento procurará la mezcla equilibrada de grupos sociales, usos y actividades. A tal efecto:

*a/ El planeamiento fijará un índice de variedad urbana para los sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable, consistente en una reserva de suelo para usos no predominantes, cuyos mínimos se determinarán reglamentariamente según el tipo de municipio y de sector; en suelo urbano, entre los usos no predominantes para los que se reserve suelo podrá incluirse la edificación de viviendas con cualquier régimen de protección, **en suelo urbanizable esta inclusión será obligatoria**, conforme al apartado siguiente.*



b/ El porcentaje de aprovechamiento que debe destinarse a viviendas con algún régimen de protección no podrá ser inferior:

-En suelo urbanizable delimitado al 10% del aprovechamiento lucrativo total del conjunto de los sectores con uso predominante residencial, con un máximo del 50%.

La parcela que nos ocupa es la que el Plan Parcial contempla para el cumplimiento del mínimo del 10% de vivienda con algún tipo de protección.

5) En cuanto a las condiciones de edificabilidad y edificación aplicables son las siguientes:

-Índice de edificabilidad: 0,90 m²/m²

lo que supone que para el total de la parcela la edificabilidad es de 1.973,80 m²

-Condiciones de parcelación: Parcela mínima: 150 m²
Parcela máxima: 500 m²
Frente mínimo a vía pública: 6m.

- Altura máxima (nº plantas) 2
- Altura máxima (cornisa) 7 m.
- Altura máxima edificación 10 m.
- Ocupación máxima parcela 75 %
- Retranqueo mínimo a alineación exterior 0 m.
- Retranqueo máximo a alineación exterior 7 m.
- Retranqueo mínimo a fondo de parcela 3 m

- Cuerpos volados: Como máximo de 1,50 m. que no podrán sobresalir de la alineación oficial exterior

-Se autorizan soluciones de cubierta plana
-Se autorizan usos bajo cubierta y las soluciones de cubierta tipo mansarda.
-Se prohíbe en fachadas el uso de chapados de baldosín, gres o similares salvo como elementos ornamentales no dominantes.

6) En cuanto a los usos se establecen los siguientes:

Uso exclusivo: Vivienda familiar con un 25% destinado a despacho u oficina profesional como optativo. Es obligatoria la disposición de una plaza de aparcamiento por vivienda.

Usos tolerados: - Garaje y Servicios del automóvil: Vinculado.
- Dotacional deportivo: Al aire libre.
- Parques y Jardines
- Recreo y Expansión



INFORME URBANÍSTICO EN MORALES DEL VINO
15-16110

3

Y para que conste se expide el presente informe en Morales del Vino a 19 de diciembre de 2016.

LA ARQUITECTA DE LA MANCOMUNIDAD
DE LA TIERRA DEL VINO

Carmen Pino Muga

