



## MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 3 DEL PDSU

PROMOTOR: AYUNTAMIENTO DE VALENZUELA CVA

ARQUITECTO TECNICO MUNICIPAL: MARIO SANCHEZ PLAZA

OCTUBRE 2020

## INDICE

### 1. MEMORIA INFORMATIVA.

### 2. MEMORIA JUSTIFICATIVA.

a) Justificación de las soluciones adoptadas y de la adecuación a las previsiones del Plan correspondiente.

b) Estudio comparativo de la morfología arquitectónica derivada de las determinaciones previstas en el Plan y de las que se obtienen en la Modificación puntual, con justificación de que se mantiene el aprovechamiento urbanístico.

### 3. PLANOS DE INFORMACIÓN.

a) La ordenación detallada (OD) del ámbito afectado según el planeamiento vigente.

### 4. PLANOS DE ORDENACIÓN.

a) Determinaciones del planeamiento que se completan, adaptan o reajustan, con referencias precisas a la nueva ordenación y su relación con la anterior.

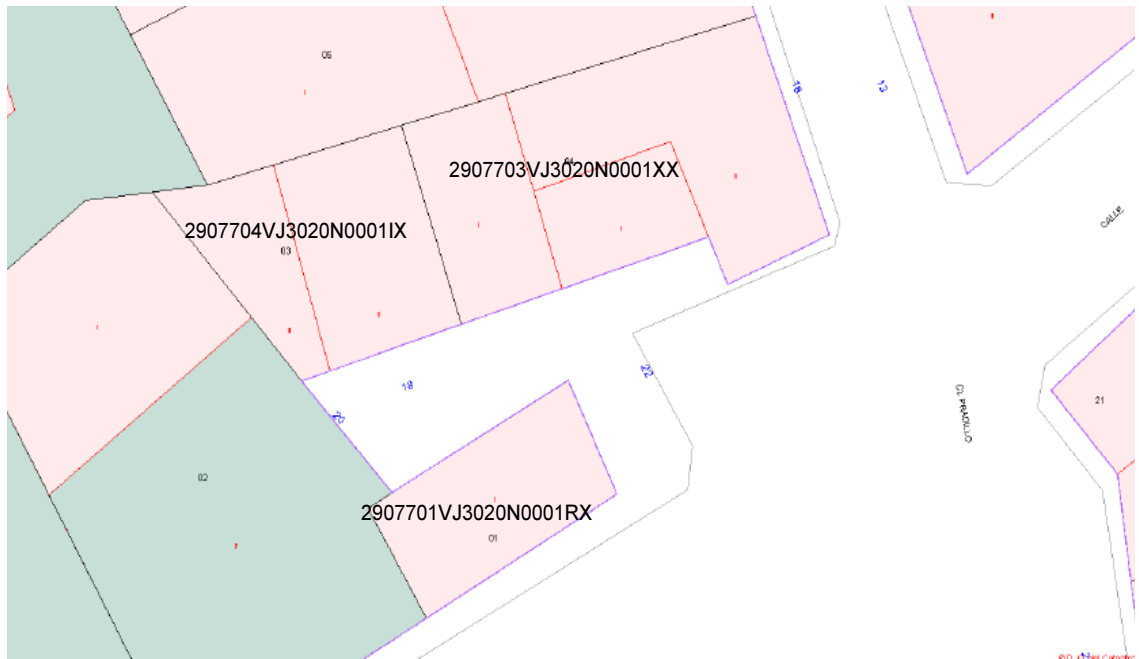
b) Ordenación de volúmenes en el ámbito correspondiente y su entorno.

c) Ordenación de alineaciones en el ámbito correspondiente.

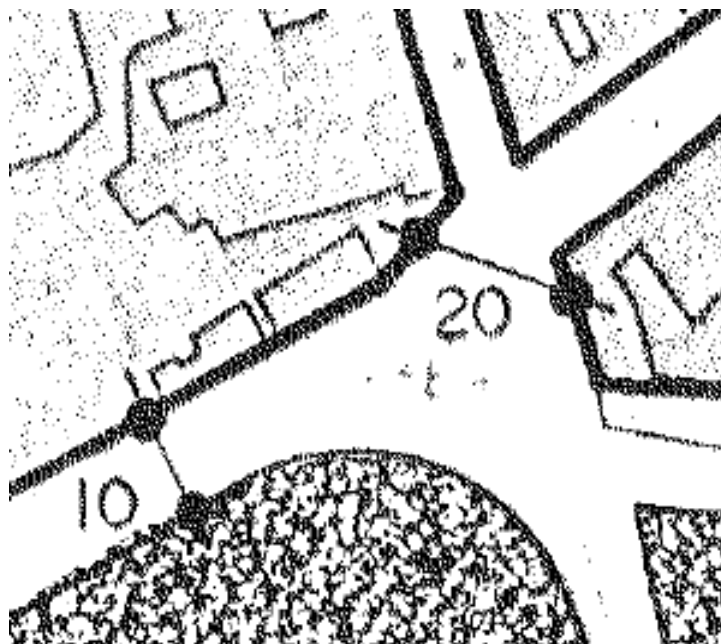
## 1. MEMORIA INFORMATIVA

El objeto del presente documento es modificar la alineación oficial en el final de la calle Dehesa contemplada en el PDSU de Valenzuela de Cva.

Esta alineación a modificar afecta a las tres fincas catastrales indicadas a continuación:



Este municipio cuenta con un PDSU aprobado definitivamente en 1990, y en él se contempla la alineación citada.



La alineación citada cierra el callejón existente, al que tienen fachada las fincas cuyas referencias catastrales se indican en un plano anterior. El uso predominante de dichas fincas es residencial, estando habitadas en la actualidad.

Ese callejón ha existido toda la vida y es de dominio público, según manifiestan los más viejos del lugar.

El acceso a las tres viviendas citadas se efectúa a través de dicho callejón.

Se desconoce el motivo por el que se cerró el callejón con la alineación que nos ocupa, siendo posiblemente algún despiste, por lo que este Ayuntamiento, y de acuerdo con lo manifestado por los vecinos afectados, desea proceder a su supresión.

Dicho vial se encuentra en la zona denominada por el PDSU en su art. 21 ZONA CONSOLIDADA.

El uso predominante en todo el casco urbano es el de RESIDENCIAL, estando admitidos algunos más.

Los principales parámetros urbanísticos de dicha zona son:

ZONA CONSOLIDADA	
Tipo edificación:	Viviendas adosadas. Construcc. Industriales, Agrícolas y Dotacionales
Usos permitidos:	Resid., comerc., indust., agríc., dotacional
Parcela mínima edificable:	Toda parcela histórica. Nuevas parc.: sup 100 m <sup>2</sup>
Fachada mínima:	5,00 m
Fondo mínimo:	10,00 m
Fondo máx. edificable:	20,00 m
Fondo máx. edific. uso dist. vivienda:	En P.B. a partir de los 20 m, el 50 %
Atura máx/mín. edificación	3 plantas
Vuelo máx. balcones:	6 % ancho de calle
Cuerpos volados cerrados con fabrica	Prohibidos
Trasteros bajo cubierta:	Permitidos
Aticos retranqueados:	Prohibidos
Cubiertas en viviendas:	Faldones continuos pte. no superior a 30 °
Tejas:	Color ocre o rojizo

## 2. MEMORIA JUSTIFICATIVA.

a) Justificación de las soluciones adoptadas y de la adecuación a las previsiones del Plan correspondiente.

La modificación de la alineación no conlleva ninguna alteración del resto de determinaciones del PDSU, manteniéndose las mismas inalteradas.

b) Estudio comparativo de la morfología arquitectónica derivada de las determinaciones previstas en el Plan y de las que se obtienen en la Modificación puntual, con justificación de que se mantiene el aprovechamiento urbanístico.

ORDENACION ACTUAL		ORDENACION PREVISTA	
SUELO NETO EDIFICABLE USO RESIDENC. (m2)		SUELO NETO EDIFICABLE USO RESIDENC. (m2)	
ZONA AFECTADA	369.79	ZONA AFECTADA	267.99
TOTAL	369.79	TOTAL	267.99
CAPACIDAD MÁXIMA DE VIVIENDAS		CAPACIDAD MÁXIMA DE VIVIENDAS	
ZONA AFECTADA	3	ZONA AFECTADA	3
TOTAL	3	TOTAL	3

Como puede observarse, la modificación propuesta disminuye la edificabilidad en la zona afectada, siendo menor el aprovechamiento urbanístico.

La disminución, tanto del Suelo Neto Residencial, como de la Edificabilidad Residencial, implicará la disminución de la Densidad Poblacional de la Zona Consolidada donde se localiza el suelo afectado por la presente Modificación Puntual.

El Arquitecto Técnico Municipal,



Mario Sánchez Plaza

### 3. PLANOS DE INFORMACIÓN.

- a) La ordenación detallada (OD) del ámbito afectado según el planeamiento vigente.

#### 4. PLANOS DE ORDENACIÓN.

- a) Determinaciones del planeamiento que se completan, adaptan o reajustan, con referencias precisas a la nueva ordenación y su relación con la anterior.
- b) Ordenación de volúmenes en el ámbito correspondiente y su entorno.
- c) Ordenación de alineaciones en el ámbito correspondiente.