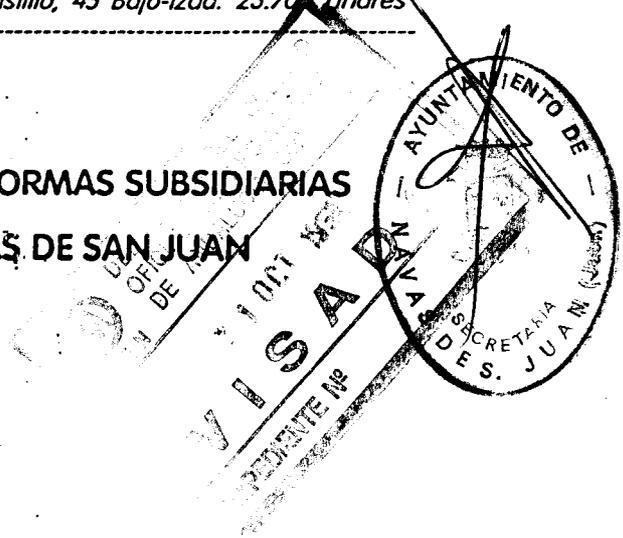


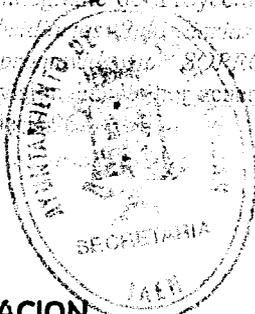
**MODIFICACION PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS
DEL PLANEAMIENTO DE NAVAS DE SAN JUAN
(JAEN)**



MEMORIA

INDICE

Diferencia: Para acreditar que este documento gráfico, no parte integrante del Proyecto de *Modificación puntual de las normas Subsidiarias del Planeamiento Urbanístico municipal*, propiedad de SORROVINA, S.L., ha sido aprobado oficialmente y proyectado, según acordados el 12 de julio de 1996, y 14 Octubre de 1996.

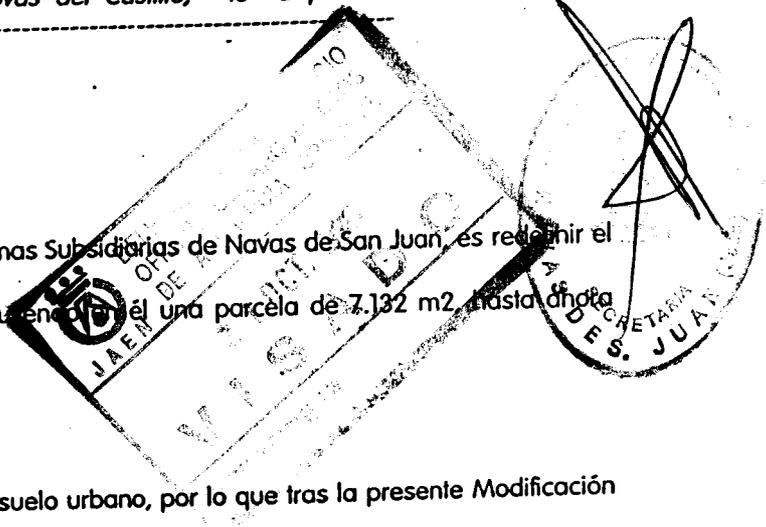


1. OBJETO DE LA MODIFICACION.
2. UBICACION DE LA ACTUACION.
3. SOLUCION PROPUESTA.
4. JUSTIFICACION DE LA SOLUCION ELEGIDA.



1. OBJETO DE LA MODIFICACION.

El objeto de la presente Modificación de las Normas Subsidiarias de Navas de San Juan, es redimir el perímetro de Suelo Urbano de Navas de San Juan, incluyendo en él una parcela de 7.132 m², hasta ahora clasificada como no urbanizable.



Dicha parcela está adosada al actual límite del suelo urbano, por lo que tras la presente Modificación quedaría englobada dentro del perímetro de suelo urbano.

2. UBICACION DE LA ACTUACION.

La parcela objeto de la presente Modificación de las Normas Subsidiarias es de forma irregular, de 7.132 m² de superficie.

Como ya hemos expuesto anteriormente la parcela tiene una forma irregular. Los linderos de dicha parcela son líneas rectas de las siguientes longitudes:

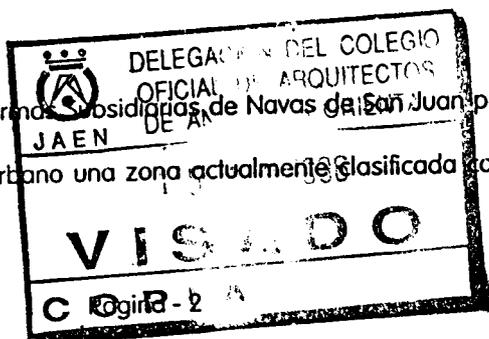
- Lindero norte: 72.59 m.
- Lindero sur: 72.59 m.
- Lindero este: 64.88 m.
- Lindero oeste: 114.62 m.

SECRETARIA DE NAVAS DE SAN JUAN
SECRETARIA DE NAVAS DE SAN JUAN
Diligencia para pasar a expediente final
ACERCAADO DEFINITIVAMENTE
- 5. 210. 1096
EL SECRETARIO DE LA C.P.O.T.U.

El solar se encuentra ubicado en un cinturón exterior al casco urbano, de calificación no urbanizable en la actualidad y se ubica en el paraje denominado "El Hospital", en la Avenida Virgen de la Estrella de Navas de San Juan, y se define en planos adjuntos.

3. SOLUCION PROPUESTA.

La presente modificación de las Normas Subsidiarias de Navas de San Juan pretende, como ya se ha indicado, incluir en el perímetro de suelo urbano una zona actualmente clasificada como no urbanizable, así



como redefinir la estructura viaria de una zona adyacente, ya clasificada como urbano y que ahora actuará como conexión con la zona que se añade.

En esta última zona se rediseña el viario, hasta ahora poco definido en las vigentes Normas Subsidiarias y se crea un área de zona verde a incluir en el sistema de espacios libres de dominio y uso público, como figura en planos adjuntos:

Para conseguir estos objetivos se pretende actuar mediante una Unidad de Ejecución que incluya ambas zonas.

En planos adjuntos se observa la ubicación y definición de dicha Unidad de Ejecución, cuya superficie total es de 7.754,212 m² de los cuales 7.132,000 m² pertenecen a la denominada "zona A", que como ya hemos visto pasaría de estar clasificada como no urbanizable a urbana, y 622,212 m² pertenecen a la "zona B", ya urbana y que queda redefinida, consiguiendo así una mejor interconexión con la "zona A" de nueva creación.

Del total de la Unidad de Ejecución, que como se ha dicho, tiene un área de 7.754,212 m², 2.440,610 m² corresponden a viario, 392,135 m² a zonas verdes de dominio público, y 4.921,467 m² a solares resultantes.

Hay que hacer referencia a que las zonas verdes abarcan una superficie de 392,135 m², superior al 5% del total de la Unidad de Ejecución.

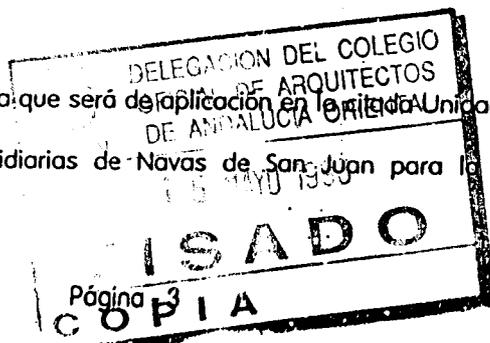
También hay que mencionar que de los 4.921,467 m² de solares resultantes, está prevista la cesión al Excmo. Ayuntamiento de Navas de San Juan, por parte de la sociedad propietaria de los terrenos, de 1.476,440 m², que representa el 30% del total de solares que resultan de esta ordenación, tal y como figura en el convenio urbanístico firmado.

En cuanto al sistema de actuación elegido es el de cooperación al ser propietaria de la zona objeto de la modificación una única Sociedad Limitada y ejecutarse la urbanización por parte del Ayuntamiento, pero a cargo de los promotores.

En dicho convenio, también se incluye una cláusula en la que la sociedad promotora se compromete a la construcción de viviendas unifamiliares en los solares resultantes de su propiedad.

Por ello, en la presente modificación de las Normas Subsidiarias se establece un plazo máximo para la solicitud de licencia de obras de dichas viviendas de 4 años y otros 4 años para la efectiva construcción de las citadas viviendas.

En cuanto a la Normativa Urbanística que será de aplicación en la citada Unidad de Ejecución, será la misma que contemplan las Normas Subsidiarias de Navas de San Juan para la zona objeto de esta



DESIGNADO POR EL AYUNTAMIENTO DE NAVAS DE SAN JUAN
ANEXO DE FUNDAMENTO
5 DIC. 1996
EL SECRETARIO DE LA C.P.O.T.U.

modificación, y que esta, en este caso definida como grupo C, con una altura máxima de edificación de 3 plantas, como se aprecia en planos adjuntos.

Dicho grupo C, se define en las actuales Normas Subsidiarias como "ensanche" y tiene definida una ocupación máxima del solar del 90%, una altura máxima de 10m y 3 plantas, una edificabilidad máxima de 2,25 m²/m², estando, por supuesto permitido, el uso de vivienda.

Hay que citar también que la promoción de viviendas unifamiliares adosadas que se pretenden construir en esta Unidad de Ejecución no aprovecharían la edificabilidad ni el nivel de ocupación máximos permitidos, situándose por tanto su aprovechamiento en niveles inferiores a los estipulados, ya que se trata de viviendas dúplex.

4. JUSTIFICACION DE LA SOLUCION ELEGIDA.

Los propietarios de la parcela citada, presentaron al Exmo. Ayuntamiento de Navas de San Juan una propuesta de convenio urbanístico, en la cual pretenden la redasificación del terreno, comprometiéndose a las cesiones de los solares resultantes en mayor magnitud a la exigida en la vigente ley de suelo y a la ejecución de la urbanización de las calles que se incluyen en dicha zona.

En dicho convenio también se comprometen a ejecutar en los plazos establecidos la construcción de 40 viviendas, adosadas de tipo dúplex.

El Ayuntamiento estudió la propuesta y la consideró interesante por los siguientes razonamientos:

- En primer lugar, por la construcción de las 40 viviendas ante el apremiante déficit de vivienda existente y la demanda de vivienda de la tipología propuesta.

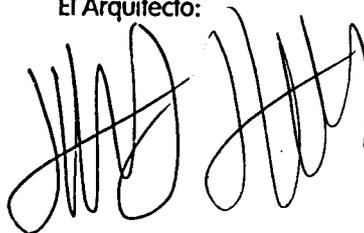
- Por la viabilidad económica de la propuesta ya que el precio final de venta de dichas viviendas oscilaría entre los 8 y 9 millones de pesetas, según estudio presentado por los futuros promotores, lo cual haría viable la compra de las viviendas y la promoción como tal.

- Por la cesión no sólo del 15% del aprovechamiento medio, sino que al incrementarse este en otro 15% adicional, según propuesta de los propietarios, permite que sea este ayuntamiento con los fondos de la venta del solar resultante puede adquirir otros solares en zonas en las que existe un déficit palpable de espacios libres de dominio y uso público, dedicándolos a dicho uso, facilitan la viabilidad de su mantenimiento o dedicándolos al uso que se estime oportuno.

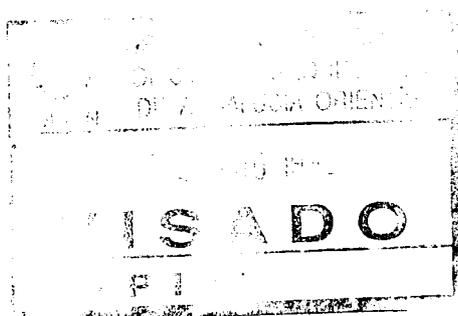
VISADO
COPIA

- Se realizan en dicha parcela las cesiones de zonas verdes, estipuladas por la vigente ley del suelo.
- Por solucionar y culminar la urbanización de esta zona del perímetro urbano, actualmente muy degradado, quedaría así perfectamente delimitada, impidiendo que se adosaran nuevas construcciones ilegales ante la indefinición del trazado urbano.
- Por otra parte, solucionar y diseñar la presente Unidad de Ejecución, el viario y la zona verde de parte que conecta los nuevos sectores.

El Arquitecto:



Fernando Pulpillo Jiménez





AYUNTAMIENTO

DE

23240 NAVAS DE SAN JUAN

(JAÉN)

Plaza de la Constitución, 1

Teléfonos: 68 91 00 68 91 01 FAX: 68 91 11

Número

DON ROBERTO PATON VIÑAU, Secretario del Ayuntamiento de Navas de San Juan (Jaén),

CERTIFICO: Que los documentos que siguen, sellados y rubricados por esta Secretaría, son original y copias de los aprobados inicial y provisionalmente por el Pleno de la Corporación en sus sesiones de 12 de Julio de 1996 y de 14 de Octubre de 1996, respectivamente, y que han permanecido expuestos al público durante la correspondiente fase procedimental.

Navas de San Juan, 24 de Octubre de 1996.

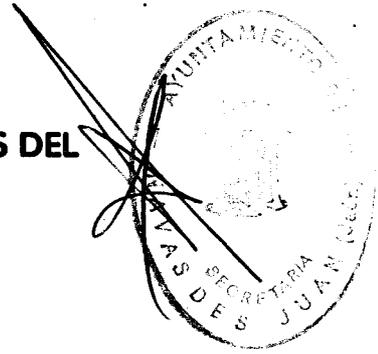
El Secretario,

Pto. Roberto Patón Viñau.



[Firma manuscrita]

**ANEXO A LA
MODIFICACION PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DEL
PLANEAMIENTO DE NAVAS DE SAN JUAN
(JAEN)**



El objeto del presente Anexo a la Modificación Puntual de las NN.SS. de Navas de San Juan, es la justificación y aclaración de las modificaciones planteadas sobre la conexión del trazado viario de la Unidad de Ejecución con el trazado existente en la población.

En los planos de la Modificación se observa el trazado diseñado en la Unidad de Ejecución que se plantea. Al conectar este trazado a la Avenida Virgen de la Estrella, se ha procedido a adaptar la alineación de dicha vía a su estado actual, debido a que en las vigentes NN. SS. aparece una alineación que no coincide con la fachada de las viviendas realmente construidas. Se ha reflejado pues, en este anexo, la alineación real existente.

De esta manera pertenecerá al viario municipal una franja triangular situada en la misma Avenida Virgen de la Estrella, así como una franja rectangular de 4 m. de anchura, perpendicular a ella.

Es expreso deseo de los propietarios de dicho terreno, agrupados legalmente en la Sociedad Soprovina S.L., su cesión al Excmo. Ayuntamiento de Navas de San Juan para su inclusión en el viario, comprometiéndose también la citada Sociedad a su urbanización.

En plano adjunto se observa la ubicación de dicho terreno, así como aparece cuantificada su superficie.

Navas de San Juan, a 23 de Mayo de 1.996



El Arquitecto:

Fernando Pulpillo Jiménez

Por la Sociedad SOPROVINA S.L.

