

**MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE
PLANEAMIENTO DE CRESPOS-PASCUALGRANDE-CHAHERRERO,
AVILA**

**PROMOTOR: EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CRESPOS
ARQUITECTO: ISAIAS MARTIN MARTIN**

INDICE

1. MEMORIA DESCRIPTIVA
 - 1.1 ANTECEDENTES.
 - 1.2 NORMATIVA URBANISTICA VIGENTE.
 - 1.3 OBJETO DE LA MODIFICACION.

2. MEMORIA VINCULANTE
 - 2.1 JUSTIFICACION DE LA CONVENIENCIA DE LA MODIFICACION.
RESUMEN EJECUTIVO
 - 2.2 IDENTIFICACION Y JUSTIFICACION PORMENORIZADA DE LAS DETERMINACIONES DEL INSTRUMENTO MODIFICADO QUE SE ALTERAN, ESTADO ACTUAL Y PROPUESTO.
 - 2.3 ANALISIS DE LA INFLUENCIA DE LA MODIFICACION SOBRE EL MODELO TERRITORIAL DEFINIDO EN LOS INSTRUMENTOS DE ORDENACION DEL TERRITORIO VIGENTE Y SOBRE LA ORDENACION GENERAL VIGENTE.
 - 2.4 INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA

3. JUSTIFICACION DE LA LEY 7/1985 de 2 de ABRIL LrBRL art.70

1- MEMORIA DESCRIPTIVA

1.1- ANTECEDENTES

Se redacta el presente Expediente de Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Crespos-Pascualgrande-Chaherrero, Ávila, por iniciativa del Exmo. Ayuntamiento de Crespos, con domicilio en la Plaza La Constitución nº 1, con CIF P-0506500-H como competente para su aprobación inicial y responsable del control de la actividad urbanística del Municipio, a instancia de la Corporación Municipal, que estima conveniente canalizar, por entender que puede mejorar el desarrollo económico y el bienestar de la población.

1.2- NORMATIVA URBANÍSTICA VIGENTE

Las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Crespos-Pascualgrande-Chaherrero, actualmente en vigor, fueron aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo de Ávila el día 24 de Marzo de 1997.

Las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de la Provincia de Ávila, establecen en su apartado 1.2-d) Municipios con N.S.M. o P.G.O.U.: En los municipios de la provincia de Ávila que cuenten con Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal o con un Plan General de Ordenación Urbana, el Ayuntamiento podrá aplicar las Normas Provinciales de forma complementaria a lo dispuesto en su propio documento en caso de que el mismo mostrase carencias o ambigüedades. En especial, se procurará su aplicación en cuanto a la protección del Suelo No Urbanizable.

El Reglamento de Urbanismo de Castilla y León en la Disposición Transitoria Tercera (Decreto 45/2009), recoge el régimen urbanístico aplicable a los municipios con instrumentos de planeamiento general no adaptados a la Ley de Urbanismo, y en su apartado g) se establece el procedimiento previsto para modificar las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, respetando lo dispuesto en la Ley de Urbanismo de Castilla y León.

1.3- OBJETO DE LA MODIFICACION.

La presente modificación puntual tiene por objeto, 1º cambiar la ORDENANZA SU2 ENSANCHE DEL CASCO, 2º suprimir el apartado b) "Separación a núcleos de población: 300 metros", del punto 4.3.7. Condiciones de la edificación del CAPITULO II. SUELO NO URBANIZABLE.

El objeto de esta Modificación Puntual es cambiar la ORDENANA SU2. ENSANCHE DE CASCO, clasificación actual:

6.2. ENSANCHE DEL CASCO

ORDENANZA SU2.

Corresponde a la ampliación de suelo calificado como Suelo Urbano

CAPITULO I. CONDICIONES DE VOLUMEN E HIGIENICAS

Parcela mínima:

La parcela mínima será de 200 m², con un frente mínimo de 10 metros.

Alturas:

La altura máxima será de 2 plantas / 7,00 m.

La altura mínima será de 1 planta / 3,00 m.

Altura libre de pisos será de 2,50 metros como mínimo y 4 metros como máximo en planta baja; y 2,50 metros de altura libre mínima en planta primera.

Ocupación del suelo:

La ocupación máxima será del 50% en parcela bruta y del 70% en parcela neta.

Edificabilidad:

La edificabilidad máxima construida, será la resultante de aplicar a la parcela los parámetros de ocupación, fondo y altura permitida.

Cuerpos volados:

Se permiten.

Torreones:

Se permiten, en un 30% de la planta.

CAPITULO II. CONDICIONES DE USO.

Usos permitidos:

Vivienda: Residencial unifamiliar, residencial colectiva en edificio unifuncional.

Aparcamiento/garaje: Obligado en planta sótano o baja, siempre que la parcela lo permita. Prohibido en planta primera.

Comercio/reunión: Permitido con carácter general.

Industria familiar/almacén: Permitido en Planta Baja vinculado a vivienda unifamiliar.

Deportivo: Permitido.

Tipología:

Manzana abierta, edificación aislada, adosada, pareada ó en hilera.

Alineaciones:

Las señaladas en el Estudio de Detalle y proyectos de urbanización correspondiente.

Retranqueos:

A definir en los correspondientes Proyectos de desarrollo del Planeamiento, con un mínimo de 3 metros.

Nueva clasificación:

6.2. ENSANCHE DEL CASCO

ORDENANZA SU2.

(COINCIDENTE CON LAS ACTUALES, ESCEPTO EN EL APARTADO “RETRANQUEOS”)

Corresponde a la ampliación de suelo calificado como Suelo Urbano

CAPITULO I. CONDICIONES DE VOLUMEN E HIGIENICAS

Parcela mínima:

La parcela mínima será de 200 m², con un frente mínimo de 10 metros.

Alturas:

La altura máxima será de 2 plantas / 7,00 m.

La altura mínima será de 1 planta / 3,00 m.

Altura libre de pisos será de 2,50 metros como mínimo y 4 metros como máximo en planta baja; y 2,50 metros de altura libre mínima en planta primera.

Edificabilidad:

La edificabilidad máxima construida, será 1 m²/m² en parcela bruta y 1.4 m²/m² en parcela neta.

Cuerpos volados:

Se permiten.

Torreones:

Se permiten, en un 30% de la planta.

CAPITULO II. CONDICIONES DE USO.

Usos permitidos:

Vivienda: Residencial unifamiliar, residencial colectiva en edificio unifuncional.

Aparcamiento/garaje: Obligado en planta sótano o baja, siempre que la parcela lo permita. Prohibido en planta primera.

Comercio/reunión: Permitido con carácter general.

Industria familiar/almacén: Permitido en Planta Baja vinculado a vivienda unifamiliar.

Deportivo: Permitido.

Tipología:

Manzana abierta, edificación aislada, adosada, pareada ó en hilera.

Alineaciones:

Las señaladas en el Estudio de Detalle y proyectos de urbanización correspondiente.

Retranqueos:

No se fijaran retranqueos minimos. Cuando se realicen Proyectos de Desarrollo, se podran definir los retranqueos para las zonas incluidas en UE a desarrollar.

- La separacion del casco vendra dada por lo marcado en la normativa sectorial de los distintos usos.

Estas dos modificaciones estan acorde con lo establecido en la N.S.M. de ambito provincial.

2- MEMORIA VINCULANTE.

2.1- JUSTIFICACION DE LA CONVENIENCIA DE LA MODIFICACION.

Se pretende realizar una pequeña Modificación de las Normas Urbanísticas del municipio de CRESPOS-PASCUALGRANDE-CHAHERRERO que consiste 1º cambiar la ORDENANZA SU2 ENSANCHE DEL CASCO, 2º suprimir el apartado b) “Separación a núcleos de población: 300 metros”, del punto 4.3.7. Condiciones de la edificación del CAPITULO II. SUELO NO URBANIZABLE.

OBJETIVO:

El objetivo de la modificación de estos dos puntos, es la existencia de parcelas con unas superficies acotadas que hacen imposible el desarrollo de las mismas. ya que no se puede desarrollar sobre ellas viviendas medias de una sola planta, perjudicando esto al posible desarrollo del municipio y a la demanda de un segmento de población de edad avanzada. Respecto al segundo punto, la Separación a núcleos de población: 300 metros, al no especificar los usos, la Cooperación Municipal estima conveniente, esta separación dependa de los usos.

Las modificaciones planteadas no aumentan ni disminuyen edificabilidad. La edificabilidad se establece aplicando a la ocupación (del 50% en parcela bruta y el 70% en parcela neta de la ordenanza que se modifica) las dos posibles plantas en altura

El interés público viene acreditado por la necesidad que tiene el ámbito rural de fijar su población, ya que los pequeños municipios se van poco a poco despoblando y se trata de facilitar el desarrollo de parcelas dentro del Suelo urbano y la ejecución de edificaciones, dentro de los límites marcados por la Ley.

RESUMEN EJECUTIVO (Acorde con el art. 11.2 de la ley 8/2007 de 28 de mayo, de Suelo).

Se proyecta la modificación puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Crespos-Pascualgrande-Chaherrero en los siguientes ámbitos:

No se modifica la superficie edificable ni volumen, simplemente afecta a la ocupación y a la situación de la edificación en los solares.

IDENTIDAD DE LOS PROPIETARIOS:

A los efectos de hacer constar la identidad de los propietarios o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas por la Modificación Puntual que nos ocupa, es todo el municipio, en lo que establece la ordenanza SU2 ENSANCHE DE CASCO

2.2- IDENTIFICACION Y JUSTIFICACION PORMENORIZADA DE LAS DETERMINACIONES DEL INSTRUMENTO MODIFICADO QUE SE ALTERAN, ESTADO ACTUAL Y PROPUESTO.

ESTADO ACTUAL

Punto 1°.

6.2. ENSANCHE DEL CASCO

ORDENANZA SU2.

Corresponde a la ampliación de suelo calificado como Suelo Urbano

CAPITULO I. CONDICIONES DE VOLUMEN E HIGIENICAS

Parcela mínima:

La parcela mínima será de 200 m², con un frente mínimo de 10 metros.

Alturas:

La altura máxima será de 2 plantas / 7,00 m.

La altura mínima será de 1 planta / 3,00 m.

Altura libre de pisos será de 2,50 metros como mínimo y 4 metros como máximo en planta baja; y 2,50 metros de altura libre mínima en planta primera.

Ocupación del suelo:

La ocupación máxima será del 50% en parcela bruta y del 70% en parcela neta.

Edificabilidad:

La edificabilidad máxima construida, será la resultante de aplicar a la parcela los parámetros de ocupación, fondo y altura permitida.

Cuerpos volados:

Se permiten.

Torreones:

Se permiten, en un 30% de la planta.

CAPITULO II. CONDICIONES DE USO.

Usos permitidos:

Vivienda: Residencial unifamiliar, residencial colectiva en edificio unifuncional.

Aparcamiento/garaje: Obligado en planta sótano o baja, siempre que la parcela lo permita. Prohibido en planta primera.

Comercio/reunión: Permitido con carácter general.

Industria familiar/almacén: Permitido en Planta Baja vinculado a vivienda unifamiliar.

Deportivo: Permitido.

Tipología:

Manzana abierta, edificación aislada, adosada, pareada ó en hilera.

Alineaciones:

Las señaladas en el Estudio de Detalle y proyectos de urbanización correspondiente.

Retranqueos:

A definir en los correspondientes Proyectos de desarrollo del Planeamiento, con un mínimo de 3 metros.

Punto 2º.

Apartado b) "Separación a núcleos de población: 300 metros", del punto 4.3.7. Condiciones de la edificación del CAPITULO II. SUELO NO URBANIZABLE.

ESTADO PROPUESTO

Punto 1º.

6.2. ENSANCHE DEL CASCO

ORDENANZA SU2.

(COINCIDENTE CON LAS ACTUALES, ESCEPTO EN EL APARTADO "RETRANQUEOS")

Corresponde a la ampliación de suelo calificado como Suelo Urbano

CAPITULO I. CONDICIONES DE VOLUMEN E HIGIENICAS

Parcela mínima:

La parcela mínima será de 200 m², con un frente mínimo de 10 metros.

Alturas:

La altura máxima será de 2 plantas / 7,00 m.

La altura mínima será de 1 planta / 3,00 m.

Altura libre de pisos será de 2,50 metros como mínimo y 4 metros como máximo en planta baja; y 2,50 metros de altura libre mínima en planta primera.

Edificabilidad:

La edificabilidad máxima construida, será 1 m²/m² en parcela bruta y 1.4 m²/m² en parcela neta.

Cuerpos volados:

Se permiten.

Torreones:

Se permiten, en un 30% de la planta.

CAPITULO II. CONDICIONES DE USO.

Usos permitidos:

Vivienda: Residencial unifamiliar, residencial colectiva en edificio unifuncional.

Aparcamiento/garaje: Obligado en planta sótano o baja, siempre que la parcela lo permita. Prohibido en planta primera.

Comercio/reunión: Permitido con carácter general.

Industria familiar/almacén: Permitido en Planta Baja vinculado a vivienda unifamiliar.

Deportivo: Permitido.

Tipología:

Manzana abierta, edificación aislada, adosada, pareada ó en hilera.

Alineaciones:

Las señaladas en el Estudio de Detalle y proyectos de urbanización correspondiente.

Retranqueos:

No se fijaran retranqueos minimos. Cuando se realicen Proyectos de Desarrollo, se podran definir los retranqueos para las zonas incluidas en UE a desarrollar.

Punto 2º.

- La separacion del casco vendra dada por lo marcado en la normativa sectorial de los distintos usos.

Justificación del artículo 26.1 apartado c) del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

No es de aplicación pues no se modifican los parametros.

Justificación del cumplimiento del artículo 41 apartado c) del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

No es de aplicación pues no se modifican dichos parametros.

2.3- ANALISIS DE LA INFLUENCIA DE LA MODIFICACION SOBRE EL MODELO TERRITORIAL DEFINIDO EN LOS INSTRUMENTOS DE ORDENACION DEL TERRITORIO VIGENTE Y SOBRE LA ORDENACION GENERAL VIGENTE

La modificación propuesta de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Crespos-Pascualgrande-Chaherrero dado el estado de las infraestructuras con las que cuenta el municipio en la actualidad y por la entidad de la modificación no es previsible una incidencia sobre el modelo territorial vigente.

2.4- INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

No afecta pues no hay reducción ni incremento de suelo.

3- JUSTIFICACION DE LA LEY 7/1985 de 2 de ABRIL LrBRL ART. 70

Conforme a lo establecido en el apartado tercero del art.70 de la Ley 7/1985 de 2 de Abril LrBRL añadido por la Disposición adicional 9ª L.S, así como en el apartado d) del artículo 58 de la Ley 4/2008 de 15 de septiembre de Medidas sobre Urbanismo y Suelo.

No afecta pues no hay reducción ni incremento de suelo.

Ávila, Mayo de 2016

EL ARQUITECTO

D. ISAIAS MARTIN MARTIN