



## “MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE LA LOCALIDAD DE “EL HOYO DE PINARES” (ÁVILA).

**Noviembre 2012.**

AYUNTAMIENTO DE EL HOYO DE PINARES. EL HOYO DE PINARES. ÁVILA.

**PROMOTOR:** AYUNTAMIENTO DE EL HOYO DE PINARES. **ALCALDE:** DON DAVID BELTRÁN MARTÍN

josé manuel pascual peña

arquitecto



## ÍNDICE

### 1. MEMORIA

1.1 ANTECEDENTES

1.2 AGENTES

1.3 SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO

1.4 ESTADO ACTUAL Y DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA

1.5 NORMATIVA URBANÍSTICA RESULTANTE

1.6 MEMORIA VINCULANTE

### 2. ANEXOS

2.1 PLANIMETRÍA

2.2 IDENTIFICACIÓN DE PROPIETARIOS

2.3 FECHA DE CONCESIÓN DE LICENCIAS



## 1. MEMORIA

### 1.1 ANTECEDENTES

Las vigentes Normas Subsidiarias de la localidad de El Hoyo de Pinares, fueron aprobadas inicialmente por acuerdo del Pleno de fecha 10/09/1992, provisionalmente por acuerdo de la Corporación Municipal en pleno en sesión celebrada el día 27/05/1993. La aprobación definitiva se produce el día 26/02/1998 por la Comisión Provincial de Urbanismo.

En septiembre de 1998 se redacta por el arquitecto Don Capitolino González Rodríguez una modificación de las mencionadas Normas Subsidiarias; cuyas deficiencias se corrigen mediante proyecto suscrito por el arquitecto Don Javier de Lucas Bodas en febrero de 2000. Dicha modificación es aprobada parcialmente con variaciones por lo que en octubre de 2002 Don Javier de Lucas Bodas redacta el documento que incluye las modificaciones definitivamente aprobadas.

En enero de 2004 el anterior arquitecto suscribe dos nuevas modificaciones puntuales de las Normas Subsidiarias Municipales relativas a "Cambio de Usos permitidos en Materia Sanitaria" y "Construcción de Casetas en pequeños Huertos", aunque no han sido aprobadas definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo.

En la sesión del Pleno de la Corporación Municipal celebrada el 27 de junio de 2008 se procedió a la aprobación inicial de la modificación puntual de las Normas Subsidiarias Municipales, propuesta por Construcciones y contratadas Tabasco, S.L.. Con fecha 6 de marzo de 2009, la Comisión territorial de Urbanismo de Ávila emitió un informe acerca de la modificación puntual propuesta, en el que se concluía la viabilidad de la misma, condicionada a diversas consideraciones. La inexistencia de la adecuada respuesta al informe de la Comisión Territorial de Urbanismo ha supuesto la caducidad de hecho del mismo.

### 1.2 AGENTES

#### PROMOTOR:

- Excmo. Ayuntamiento de El Hoyo de Pinares
- Alcalde. Don David Beltrán Martín
- Plaza de España, 1
- 05250 El Hoyo de Pinares. Ávila
- N.I.F.: P05102001

#### ARQUITECTO:

- ESTAÑO ARQUITECTOS, S.L.
- José Manuel Pascual Peña
- Leopoldo Calvo Sotelo Bustelo 50A
- 28224 Pozuelo de Alarcón. Madrid
- D.N.I.: 08040682C / N.I.F. B85022408



### 1.3 SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO

El área de intervención se ubica en el límite sur orientado al este, en una zona calificada por las Normas Subsidiarias Municipales como Suelo no Urbano en régimen Normal, situada en el frente de la calle Eloy Gonzalo y Gran Capitán con fondo variable según planos adjuntos.

### 1.4 ESTADO ACTUAL Y DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA

El criterio adoptado en el momento de realizar la delimitación del suelo urbano definido por las vigentes Normas Subsidiarias Municipales atendió evidentemente a consideraciones topográficas: concretamente el fuerte desnivel que presenta el terreno en todo el sector. Sin embargo el límite que cierra el núcleo urbano es una calle (con varios nombres) **que dota de todos los servicios urbanos a las fincas situadas en suelo no urbano.**

Además la línea trazada en su día se quebró en el número 21B y 23 de la calle Niña Montero para incluir edificaciones ya construidas (a pesar de la pendiente antes descrita) en el momento de la redacción de las Normas. Igualmente las fincas 43 y 47 del polígono anexo a la calle Eloy Gonzalo y Gran Capitán cuentan con edificaciones residenciales que imitan y completan el desarrollo del frente oeste junto a las viviendas antes mencionadas. Ambas viviendas fueron proyectadas por D. E. Gallo C.P. Enamorado antes de la aprobación definitiva de las normas:

- C/ Gran Capitán: 223,24 m<sup>2</sup>, a instancias de D. Nemesio Rodea Herranz con Proyecto visado el 3 de octubre de 1990.
- C/ Eloy Gonzalo 226,60 m<sup>2</sup>, propiedad de D. Gregorio Organista Fernández con Proyecto visado el 21 de Diciembre de 1995.

\* Se adjuntan las fechas de las respectivas licencias municipales en los anexos.

Aunque la Clasificación del suelo, que fue establecida en su momento por el instrumento de planeamiento general del municipio (las Normas Subsidiarias Municipales), como SNU-N (Suelo no Urbanizable de Régimen Normal), es evidente que todo el polígono o sector objeto de este estudio podría clasificarse como **suelo urbano consolidado** atendiendo a las definiciones, que resumiremos a continuación, contenidas en los artículos 23, 24 y 25 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

#### **Sección 2ª** **Suelo Urbano**

#### **Artículo 23** **Criterios de clasificación**

*1. El suelo urbano es el conjunto de terrenos ya urbanizados o incorporados al proceso de urbanización. A tal efecto deben clasificarse como suelo urbano los terrenos integrados de forma legal y efectiva en la red de dotaciones y servicios de un núcleo de población, y que por tanto cuenten con acceso público integrado en la malla urbana, y servicios de abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica. ...*

#### **Artículo 24** **Condición de solar**

*1. Tienen condición de solar las superficies de suelo urbano consolidado legalmente conformadas o divididas, aptas para su uso inmediato conforme a las determinaciones del planeamiento urbanístico vigente, y que cuenten con:*

- a) Acceso por vía urbana que cumpla...
- b) Los siguientes servicios, disponibles a pie de parcela en condiciones ...

- 1º Abastecimiento de agua potable mediante red municipal de distribución.
- 2º Saneamiento mediante red municipal de evacuación de aguas residuales.



- 3º Suministro de energía eléctrica mediante red de baja tensión.
- 4º Alumbrado público.
- 5º Telecomunicaciones. ...

**Artículo 25**

**Suelo urbano consolidado**

1. Dentro del suelo urbano, deben incluirse en la categoría de suelo urbano consolidado:

a) Los terrenos que tengan la condición de solar, así como los que puedan alcanzar dicha condición mediante actuaciones de gestión urbanística aislada. ...

Por tanto, se plantea la presente modificación atendiendo a lo descrito en el artículo 21.3 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

**Artículo 21**

**Instrumentos de clasificación del suelo**

1. ...

3. Una vez establecida, la clasificación del suelo sólo puede alterarse mediante la revisión o modificación del Plan General de Ordenación Urbana o las Normas Urbanísticas Municipales, ...

Tendremos presente las determinaciones del artículo 169 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

**Artículo 169**

**Modificaciones**

1. ...

3. Las modificaciones de cualesquiera instrumentos de planeamiento urbanístico deben:

a) Limitarse a contener las delimitaciones adecuadas a su específica finalidad, de entre las previstas en este Reglamento para el instrumento modificado.

b) Contener los documentos necesarios para reflejar adecuadamente sus determinaciones y en especial los cambios que se introduzcan en las determinaciones vigentes, incluyendo al menos un documento independiente denominado Memoria vinculante donde se expresen y justifiquen dichos cambios, y que haga referencia a los siguientes aspectos:

1º La justificación de la conveniencia de la modificación, acreditando su interés público.

2º La identificación y justificación pormenorizada de las determinaciones del instrumento modificado que se alteran, reflejando el estado actual y el propuesto.

3º El análisis de la influencia de la modificación sobre el modelo territorial definido en los instrumentos de ordenación del territorio vigentes y sobre la ordenación general vigente....

Las tres parcelas, dos edificadas y la restante (propiedad de CONSTRUCCIONES Y CONTRATAS TABASCO SL, impulsora de la modificación puntual de las Normas Subsidiarias Municipales aprobada inicialmente en sesión del Pleno de la Corporación Municipal celebrada el 27 de junio de 2008) cuentan con las condiciones necesarias para clasificarse como suelo urbano y obtener la condición de solar al estar integrados en la red de dotaciones y servicios del núcleo de población, contando con acceso público integrado en la malla urbana y servicios de abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica.

Se adjuntan fotografías de la calle Eloy Gonzalo y Gran Capitán que dan frente a las tres parcelas donde se aprecian las acometidas de agua, electricidad y telecomunicaciones de las dos viviendas existentes, las tapas de registro del saneamiento que recorre toda el frente de la intervención y el alumbrado público de las calles que como parte de la malla urbana dotan de acceso al uso público y vehículos automóviles a las tres parcelas en cuestión.

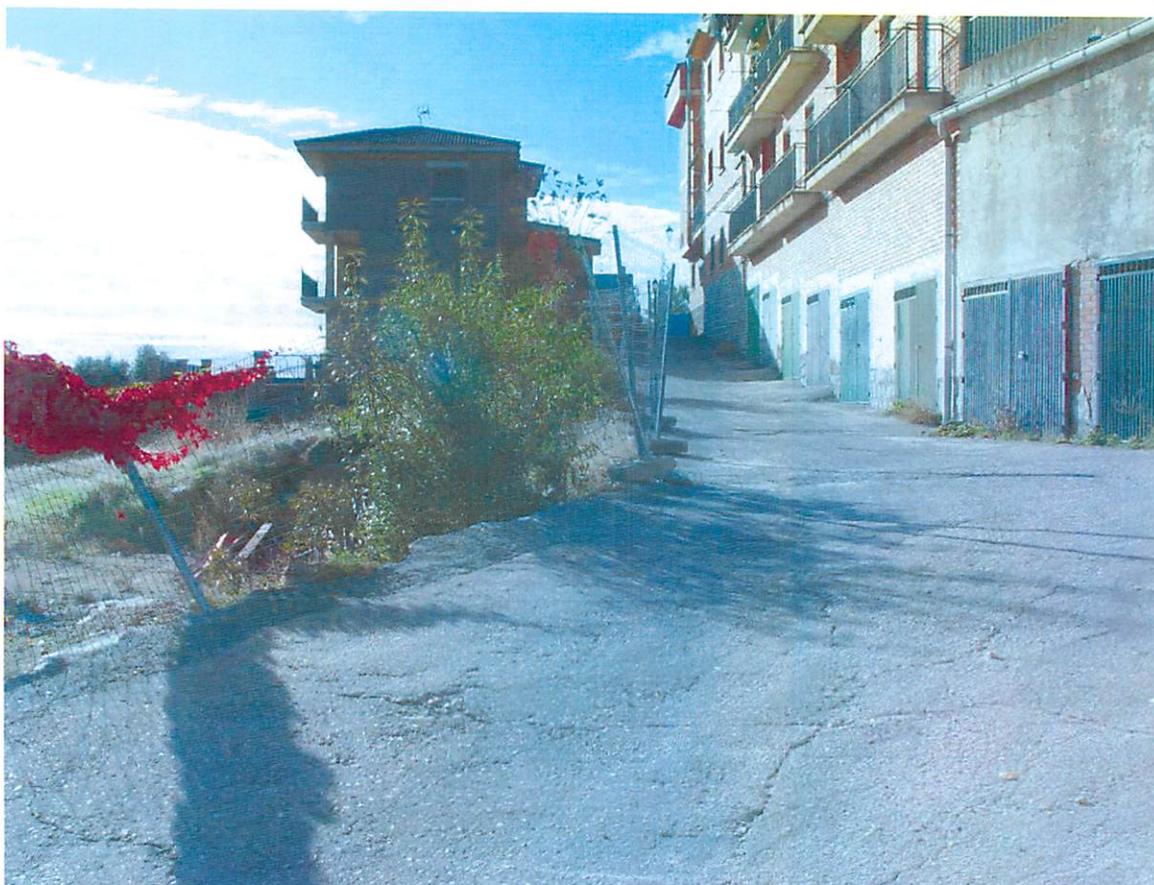






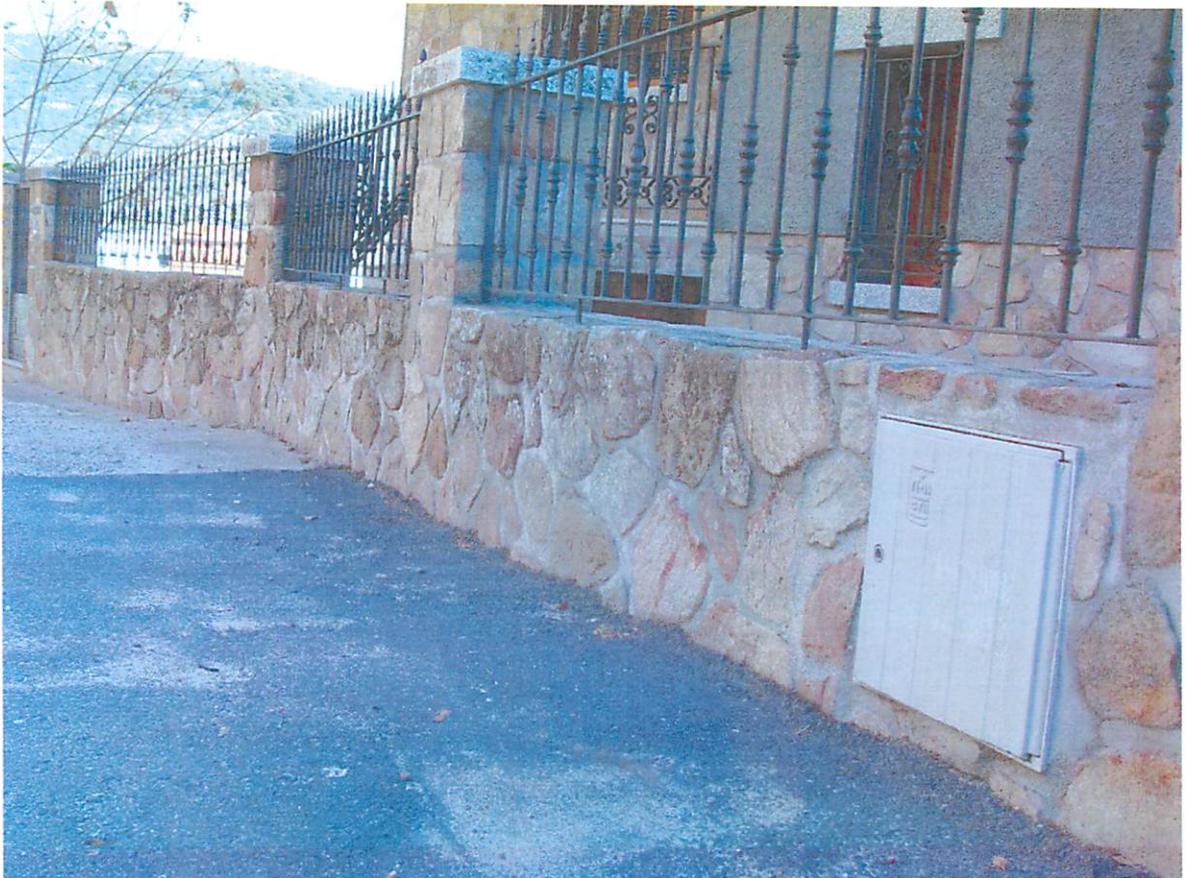














	<b>MODIFICACIÓN PUNTUAL</b> Nº 3	<b>MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS</b> AYUNTAMIENTO DE EL HOYO DE PINARES NIF: P-05102001 - REPRESENTANTE: D. DAVID BELTRAN MARTIN
---	-------------------------------------	---



### 1.5 NORMATIVA URBANÍSTICA RESULTANTE

Se propone ampliar la zona C1 ZONA DE COLONIAS DE SEGUNDA RESIDENCIA DE ALTA DENSIDAD a todo el sector propuesto. Se adjunta la ficha con la definición de las NNSS municipales.



ZONA DE COLONIAS DE SEGUNDA RESIDENCIA, ALTA DENSIDAD

SUPERFICIE ..... 7,5500 Ha.

USO CARACTERISTICO:

VIVIENDA, en categorías 1ª y 2ª.

ADOSADOS

USOS PERMITIDOS:

- COMERCIAL, en categorías 3ª, 4ª y 5ª.
- ARTESANIA Y ALMACENAJE, en todas sus categorías.
- GARAJE-APARCAMIENTO, en categorías 1ª, 2ª y 3ª.
- HOTELERO, en categoría 5ª.
- ESPECTACULOS, en todas sus categorías.
- SALAS DE REUNION, en todas sus categorías.
- RELIGIOSO, en todas sus categorías.
- CULTURAL, en todas sus categorías.
- SANITARIO, en categorías 2ª, 3ª, 4ª y 5ª.
- DEPORTIVO, en todas las categorías.

CONDICIONES DE EDIFICACION:

EDIFICABILIDAD MAXIMA ..... FIJADA POR ALTURA Y OCUPACION.

ALTURA MAXIMA ..... DOS PLANTAS.  
(6,5 metros).

OCUPACION MAXIMA ..... PARCELA OCUPACION.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este plano o documento ha sido aprobado definitivamente por esta Comisión Municipal de Urbanismo de Avila de fecha 12/05/2003

Hasta 80 m2 ...	Habitabilidad
Hasta 80 m2 .....	55%
De 80 a 125 m2...	60%
De 125 a 250 m2...	55%
De 250 a 325 m2...	50%
De 325 a 400 m2...	45%
Más de 400 m2.....	40%

LA SECRETARÍA DE LA COMISION



DISTANCIA A UNA VIA ..... Retranqueos de 3m.

SEPARACION A LINDEROS..... Retranqueos de 3m.

PARCELA MINIMA EDIFICABLE..... LA EXISTENTE

PARCELA MINIMA A EFECTOS DE SEGREGACION.....125 m2.

FONDO EDIFICABLE..... 15 m.



1.- El Ayuntamiento podrá exigir retranqueos a la vía pública para rectificación de viales, respetando siempre las condiciones de ocupación y alturas previstas en las Normas. Se fijan directrices de ordenación para las Unidades de Actuación 1 -Calle Juntanilla-, la Unidad de Actuación 2 -terminación de la calle Fernando Lobato-.

2.- Las condiciones estéticas tienen como fin mantener el buen gusto en el diseño, cuidando muy especialmente la calidad de los materiales constructivos y su colocación. Será obligatorio el uso de teja cerámica curva en su color en cubiertas o en materiales de colores similares.

3.-Se permitirá el adosamiento de construcciones entre propietarios con medianerías, siempre que se registre en el ayuntamiento un documento en el que se explique la voluntad de los interesados en que esto suceda. El registro en el Ayuntamiento debe ser previo al comienzo de la construcción.

4.-No se permitirán adosamientos de más de 30 metros ininterrumpidos.

DUPLICACION: Para hacer constar que este proyecto o documento ha sido aprobado definitivamente por esta Comisión Provincial de Urbanismo de Avila de fecha \_\_\_\_\_

LA SECRETARIA DE LA COMISION



## 1.6 MEMORIA VINCULANTE

### 1.6.1 JUSTIFICACIÓN

La presente propuesta de modificación de las Normas Subsidiarias Municipales de El Hoyo de Pinares (Ávila), relativa al cambio de clasificación de un sector de suelo SNU-N con todas las particularidades para clasificarse como **suelo urbano consolidado**, responde a la necesidad de corregir las desigualdades ocasionadas con el trazado del límite de los diferentes tipos de suelo reflejados en la documentación gráfica de los instrumentos de planeamiento municipal.

**El interés público** de tal modificación se resume por tanto en la voluntad de corregir la ordenación urbanística municipal, guiada por el principio del desarrollo sostenible, que favorezca:

- 1º El desarrollo urbano equilibrado y solidario.
- 2º La atracción de nuevas inversiones.
- 3º El cumplimiento del derecho constitucional a disfrutar de una vivienda digna y adecuada para todas las personas.
- 4º La cohesión social de la población, la igualdad de trato y oportunidades para todas las personas.

### 1.6.2 MODIFICACIONES PROPUESTAS. ESTADO ACTUAL Y REFORMADO.

El ámbito de la modificación se reduce, en lo relativo a las NNSS, al plano U.08 DETALLE DE NÚCLEO. CALIFICACIÓN Y USOS DEL SUELO. ZONAS Y SISTEMAS GENERALES. **HOJA 5** escala 1:1000.

La propuesta contenida en este proyecto consiste por tanto en la delimitación de un sector de suelo urbano consolidado, una vez que ha quedado acreditada la existencia de la dotación de los servicios urbanos, que contempla el frente de la calle Eloy Gonzalo y Gran Capitán. El fondo de dicha franja se define atendiendo a criterios de propiedad y valorando la viabilidad de la edificación en función de su topografía. Igualmente se pretende mejorar las calles que dan acceso al polígono delimitado, ensanchando las calles de acuerdo con las condiciones de urbanización dispuestas en las Normas Subsidiarias y en el resto de la normativa de aplicación relativa a dimensiones mínimas de calzadas y aceras.

### 1.6.3 INFLUENCIA SOBRE EL MODELO TERRITORIAL.

La superficie urbana actual: 888.423,06 m<sup>2</sup> se verá incrementada en un 0.0045 % (4.042 m<sup>2</sup>) por la adición del polígono formado por las tres parcelas, de las cuales dos ya están edificadas. Esta modificación apenas contribuye a modificar de algún modo el modelo territorial. Por el contrario completa la trama en el ámbito sureste y contribuye a la consolidación y recuperación del límite urbano del municipio.

La parcela sin edificar, según la normativa propuesta C1 podría ser objeto de segregación en tres fincas para la construcción de tres nuevas viviendas con un techo edificable total de 1380 m<sup>2</sup>. Para dar cumplimiento al artículo 173 del RUCyL y al 17.2 a) de la LUCyL, se reservan 276 m<sup>2</sup> en el frente de la misma destinados a espacios libres públicos más 14 aparcamientos públicos.

En El Hoyo de Pinares, noviembre de 2012

CONFORME EL ENCARGANTE

Alcalde: Don David Beltrán Martín  
Ayuntamiento de El Hoyo de Pinares

EL ARQUITECTO

José Manuel Pascual Peña



\*\*\* CÁLCULO DE EDIFICABILIDAD Y CESIONES.

*Art 173 RUCyL: por cada 100 m<sup>2</sup> de superficie edificable se reservarán 20 m<sup>2</sup> (20%) de suelo para espacios libres públicos más una plaza de aparcamiento (9.9 m<sup>2</sup> = 9.9% o redondeando 10 %).*

SUPERFICIE DE SUELO ANTES DE CESIONES: 1725 m<sup>2</sup>

La normativa municipal propuesta establece que la edificabilidad es la resultante de aplicar los parámetros de ocupación y alturas a la superficie del solar; en nuestro caso

Ocupación = 40% y dos plantas de altura (6.5 m).

Siendo:

E = Edificabilidad  
S = Superficie de parcela

$$E = S \times 0.4 \text{ (ocupación)} \times 2 \text{ (alturas)}$$
$$E = S \times 0.8$$

Por tanto con una edificabilidad resultante de 1.380 m<sup>2</sup> tenemos unas reservas de 276 m<sup>2</sup> de suelo para espacios libres públicos y 14 plazas de aparcamiento con una superficie de 138,6 m<sup>2</sup>. La superficie de solar después de cesiones será de 1.310,40 m<sup>2</sup> lo que permitirá la segregación en tres parcelas para la construcción de 3 viviendas.