

Fecha:  
Nº Expediente:  
Fase:

---

### Descripción del Trabajo Profesional.

---

### Promotor:

### Arquitectos:

Nombre:  
Colegiado:

Nombre:  
Colegiado:

Nombre:  
Colegiado:

Nombre:  
Colegiado:

Nombre:  
Colegiado:

Nombre:  
Colegiado:

Firma Colegio

DOCUMENTO VISADO CON FIRMA ELECTRÓNICA DEL COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CASTILLA Y LEÓN ESTE, DEMARCACIÓN DE AVILA, CUYO ORIGINAL ESTA DEPOSITADO EN LOS ARCHIVOS DE DICHO COLEGIO.



*"El Colegio de Arquitectos ha comprobado la identidad y habilitación profesional del Arquitecto autor del trabajo objeto de este visado, incluida su situación de compatibilidad, así como que el trabajo visado cuenta con todos los documentos exigidos por la normativa aplicable y que, desde un punto de vista formal, es correcto.*

*No ha sido objeto de control la adecuación del Trabajo a las condiciones contractuales o a cualquier otro documento elaborado por las partes, ni tampoco la corrección técnica de ninguno de los documentos que integran el trabajo, incluido —en su caso— el presupuesto.*

*El Colegio responderá, de forma subsidiaria respecto del Arquitecto, en caso de insolvencia de éste, de los daños que tengan su origen en aquellos defectos de que pudiera adolecer el trabajo y que deberían haber sido puestos de manifiesto en el acto de visado, siempre que tales daños guarden relación directa con el control realizado."*

# MODIFICACIÓN PUNTUAL NNS DE HIGUERA DE LAS DUEÑAS ÁVILA POLÍGONO 14 – PARCELA 174 LOS CEBOLLARES



ARQUITECTO: MANUELA SERNA SAUGAR

RECTIFICACIÓN FEBRERO-2012

## ÍNDICE

### MEMORIA JUSTIFICATIVA

#### 1. FUNDAMENTO

1.1 ORGANISMO QUE FORMULA LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS  
SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO

1.2 ANTECEDENTES URBANÍSTICOS

1.3 JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA DE LA MODIFICACIÓN

Fotos del estado actual ámbito de la modificación

1.4 TRAMITACIÓN

#### 2. MARCO NORMATIVO

2.1 BASE LEGAL

2.2 INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO

A. Reglamento Urbanístico de Castilla y León. Decreto 22/2004

- Vigencia. Art. 167
- Modificaciones. Art. 169

B. Normas Subsidiarias de Higuera de las Dueñas.

- Supuestos generales de revisión
- Modificación puntual

C. Normas Regulatoras de Urbanismo. Ley 5/1999

- Modificaciones. Art. 58

#### 3. INFORMACIÓN URBANÍSTICA. ESTADO ACTUAL

#### 4. INFORMACIÓN GRÁFICA. ESTADO ACTUAL

- Información Catastral
- Ortofoto

#### 5. ORDENACIÓN PROPUESTA

5.1 COHERENCIA CON EL PLANEAMIENTO GENERAL

5.2 CUMPLIMIENTO DEL ART. 173.b DEL RUCyL

5.3 RD Legislativo 2/2008 Art.11-3

#### 6. RESUMEN EJECUTIVO

6.1 Ámbito

#### 7. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

7.1 RD Legislativo 2/2008/ Art.11-3

7.2 RD Legislativo 2/2008/ Art.15-4

## 1. FUNDAMENTO

### 1.1 ORGANISMO QUE FORMULA LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO

Esta Modificación Puntual de las Normas Urbanísticas Municipales está formulada por un único propietario: D. José García Alonso, con DNI: 6.544.653.A y domicilio en calle Cuatro Esquinas nº41 de Sotillo de la Adrada, (Ávila), para su tramitación por parte del Excmo. Ayuntamiento de Higuera de las Dueñas.

### 1.2 ANTECEDENTES URBANÍSTICOS

Están en vigor unas Normas Urbanísticas municipales, adaptadas a la Ley 5/1999 de 8 de Abril de Urbanismo de Castilla y León, que fueron aprobadas definitivamente 19 de junio de 2003.

La presente Modificación Puntual se redacta con el objetivo de recoger dentro de dichas Normas, y concretamente en la que se refiere a la clasificación de la finca situada en los Cebollares, polígono 14, parcela 174, con Referencia catastral 05095A014001740000LW y una superficie de **66.458 m2, actualmente incluida al mismo tiempo en varias categorías de suelo rústico: 30.546 m2 con protección agropecuaria y 35.912 m2 suelo rústico común**, la modificación que permita calificar de Suelo Rústico Común a toda la finca en su totalidad.

### 1.3 JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA DE LA MODIFICACIÓN

Los motivos que llevaron en su día a la inclusión de parte de los terrenos de la finca, en rústico con protección agropecuaria, se debió fundamentalmente a su productividad agrícola, concretamente viña de secano, y tratando en cualquier caso de buscar aproximar la regulación legal a la realidad de la finca, estimando necesarios proteger dichos terrenos por sus características agrícolas.

Sin embargo, el clima no favorecía su fácil desarrollo. Los cuidados que demandaba su manutención exigían conocimientos y técnicas más perfeccionadas (la "poda", la renovación de las plantas, los abonos, etc.) y la elaboración del vino, obligaba también a disponer de vasijas, herramientas, bodegas, etc., que encarecían el costo de manutención. Esto, sumado al estancamiento del sector y a la superproducción de vino en la UE, ha obligado a la propia Unión a desarrollar una política de:

- Reestructuración de la superficie de viñedos, controlando la producción.
- Mejora de la calidad (denominación de origen).
- Eliminación de los viñedos de mala calidad con subvenciones al arrancado de vides.

Esto ha tenido como consecuencia la desaparición de la explotación vitivinícola en la finca.

Es por tanto, **una vez que ha desaparecido el interés, riqueza, singularidad y otras características agrícolas que hicieron necesario en su día la protección, por lo que en la actualidad se considera oportuno el cambio de clasificación de suelo con protección agropecuaria a rústico común, ajustándose de esta forma a la realidad de la finca, destinada en su totalidad a labor y labradío de secano y concretamente a plantas forrajeras.**

**En definitiva, se pretende única y exclusivamente un cambio de categoría de una parte de una finca concreta, en ningún caso, la modificación de los parámetros de ordenación existentes de las NUM de Higuera de las Dueñas para el suelo rústico, es por ello por lo que se ha eliminado del presente trabajo los cuadros que describían los parámetros de ordenación en cada categoría para evitar confusiones en la tramitación del expediente.**

Se adjunta a continuación un reportaje gráfico del estado actual del ámbito de la modificación





## 1.4 TRAMITACIÓN

Antes de su aprobación inicial, según lo dispuesto en la Modificación de la Ley 10/2002 de 10 de julio modificación de la ley 5/1999, para el artículo 52.4 se enviará una copia del expediente a los organismos para recabar los informes exigidos por la legislación sectorial. Posteriormente el Ayuntamiento aprobará inicialmente el documento en tramitación, en el Pleno de la Corporación. Y de acuerdo con el mencionado artículo 52 de la Ley 5/1999 de 8 de abril de Urbanismo de Castilla y León, se someterá a información pública durante el plazo de uno a tres meses.

Una vez estudiadas y contestadas, de modo justificado, las alegaciones presentadas, se introducirán las modificaciones pertinentes a través de un nuevo documento de Aprobación Provisional.

Posteriormente, se enviará a la Comisión Territorial de Urbanismo de Ávila, para que se manifieste, cumpliendo los trámites legales oportunos, sobre su Aprobación definitiva.

## 2. MARCO NORMATIVO

### 2.1 BASE LEGAL

El presente Documento se elabora al amparo de la Ley estatal 6/1998, de 13 de abril, de Régimen del suelo y valoraciones, modificada por la Ley 10/2003, de 20 de mayo; la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León (LUCYL), modificada por la Ley 10/2002 de 10 de julio, Ley 21/2002 de 27 de diciembre, Ley 13/2003 de 23 de diciembre, Ley 22/2004 de 29 de enero, Ley 13/2005 de 27 de diciembre, ley 09/2007 de 27 diciembre, ley 04/2008 de 15 de diciembre, ley 17/2008 de 23 de diciembre, ley 09/2010 de 30 de agosto y ley 19/2010 de 22 de diciembre. El Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, aprobado por Decreto 22/2004, de 29 de enero, modificado por Decreto 99/2005 de 22 de diciembre, Decreto 68/2006 de 5 de octubre, Decreto 6/2008 de 24 de enero y Decreto 45/2009 de 9 de julio

## 2.2. INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO

### A) REGLAMENTO DE URBANISMO DE CASTILLA Y LEÓN. Decreto 22/2004

#### - VIGENCIA. *Artículo 167*

Los instrumentos de planeamiento urbanístico tienen vigencia indefinida. No obstante, las Administraciones públicas competentes pueden proceder en cualquier momento, de oficio o a instancia de otras Administraciones públicas o de los particulares, a alterar las determinaciones de los instrumentos de planeamiento urbanístico mediante los procedimientos de revisión y modificación regulados en los artículos siguientes.

#### - MODIFICACIONES. *Artículo 169*

1. Los cambios que se introduzcan en los instrumentos de planeamiento general se consideran como modificación de dichos instrumentos, salvo cuando impliquen su revisión o cuando se realicen por otros instrumentos habilitados para ello.
2. Los cambios que se introduzcan en los instrumentos de planeamiento de desarrollo se consideran como modificación de dichos instrumentos, salvo cuando se realicen por otros instrumentos habilitados para ello.
3. Las modificaciones de cualesquiera instrumentos de planeamiento urbanístico deben:
  - a) Limitarse a contener las determinaciones 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:
    - 1.º La justificación de la conveniencia de la modificación, acreditando su interés público.
    - 2.º La identificación y justificación pormenorizada de las determinaciones del instrumento de modificado que se alteran, reflejando el estado actual y el propuesto.
    - 3.º 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.
4. La aprobación de las modificaciones de los instrumentos de planeamiento urbanístico debe ajustarse al procedimiento establecido para la aprobación de los instrumentos que se modifican, con las excepciones señaladas en los artículos siguientes. (Art. 170 a 173)

### B) NORMAS SUBSIDIARIAS DE HIGUERA DE LAS DUEÑAS

REVISIÓN, MODIFICACIÓN Y SUSPENSIÓN *Capítulo 1, punto 1.5.*

#### - SUPUESTOS GENERALES DE REVISIÓN

Procederá la revisión de las NNSS de Planeamiento cuando se hayan de adoptar nuevos criterios que obliguen a la total reconsideración de la estructura general orgánica del territorio municipal, o cuando se planteen variaciones sustanciales de los elementos o determinaciones estructurantes. Se entenderá que esto ocurre en cualquiera de los siguientes casos:

- A.- Elección de un modelo territorial o estructura general distinto del previsto en estas Normas, que mantiene el modelo de las NNSS vigentes.

- B.- Aparición de circunstancias exógenas sobrevenidas, de carácter demográfico o económico que incidan sustancialmente sobre la ordenación prevista en las Normas.
- C.- Previsible agotamiento de la capacidad de asentamiento prevista en las Normas urbanísticas. Para ello se establecen los siguientes valores indicativos: urbanización del 70% de la superficie total los sectores establecidos en suelo urbano y en suelo urbanizable.

#### **- MODIFICACIÓN PUNTUAL**

Se considerarán modificaciones de las Normas Subsidiarias de Planeamiento, las variaciones o alteraciones de alguno o algunos de los elementos o determinaciones no estructurantes antes definidos, o cuando afectando a la variación de los elementos o determinaciones estructurantes, esta no implique ninguno de los supuestos antes descritos para proceder a la revisión anticipada. Para esta Modificación Puntual se estará a lo dispuesto en el artículo 58 de la Ley 5/1999 de 8 de abril de urbanismo de Castilla y León.

#### **C) NORMAS REGULADORAS DE URBANISMO. Ley 5/1999 (Ley 10/2002) MODIFICACIONES. Artículo 58**

1. Los cambios en los instrumentos de planeamiento general, si no implican su revisión, se considerarán como modificación de los mismos. Los cambios en los instrumentos de planeamiento de desarrollo se considerarán siempre como modificación de los mismos.
2. Las modificaciones del planeamiento contendrán las determinaciones y documentación necesarias para su finalidad específica, que se especificarán reglamentariamente, incluyendo al menos su propia justificación y el análisis de su influencia sobre la ordenación general del Municipio.
3. Las modificaciones del planeamiento se ajustarán al procedimiento establecido para su primera aprobación, con las siguientes excepciones:
  - a) En los Municipios con Plan General de Ordenación Urbana adaptado a esta Ley, corresponde al Ayuntamiento la aprobación definitiva de las modificaciones de los instrumentos de planeamiento que no afecten a la ordenación general definida en el Plan General vigente, conforme al procedimiento regulado en el artículo 55.2.a). En los Municipios con Normas Urbanísticas Municipales adaptadas a esta Ley, la Junta de Castilla y León podrá delegar en los Ayuntamientos la competencia para aprobar definitivamente las modificaciones de los instrumentos de planeamiento que no afecten a la ordenación general definida en las Normas vigentes. *Ap. 3 a) modificado por art. único.d)LCyL 2002\380 de Ley 10/2002, de 10 julio (LCyL 2002\380).*
  - b) En todos los Municipios, corresponde al Ayuntamiento la aprobación definitiva de las modificaciones de planeamiento de cualquier tipo cuyo único objeto sea alterar la delimitación de las unidades de actuación o los plazos para el cumplimiento de deberes urbanísticos; además, para estas modificaciones no será preceptivo lo dispuesto en los artículos 52.4 y 53.
  - c) Las modificaciones de planeamiento de cualquier tipo que tengan por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico de las zonas verdes o espacios libres existentes o previstos en el planeamiento, deberán ser aprobadas por Decreto de la Junta de Castilla y León, previo informe favorable del Consejero competente por razón de la materia y del Consejo Consultivo de la Comunidad Autónoma.

- d) Para la aprobación de las modificaciones de planeamiento de cualquier tipo que produzcan un aumento del volumen edificable o de la densidad de población, se requerirá un incremento proporcional de los espacios libres públicos y dotaciones situados en el entorno próximo.

### 3. INFORMACIÓN URBANÍSTICA. ESTADO ACTUAL

Según las vigentes Normas Urbanísticas Municipales, la finca está PARCIALMENTE situada en SUELO RÚSTICO ESPECIALMENTE PROTEGIDO POR SU VALOR AGRÍCOLA, quedando el resto de la finca en suelo rústico común. De acuerdo al artículo 39 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León “Concurrencia de categorías de suelo rústico” dice:

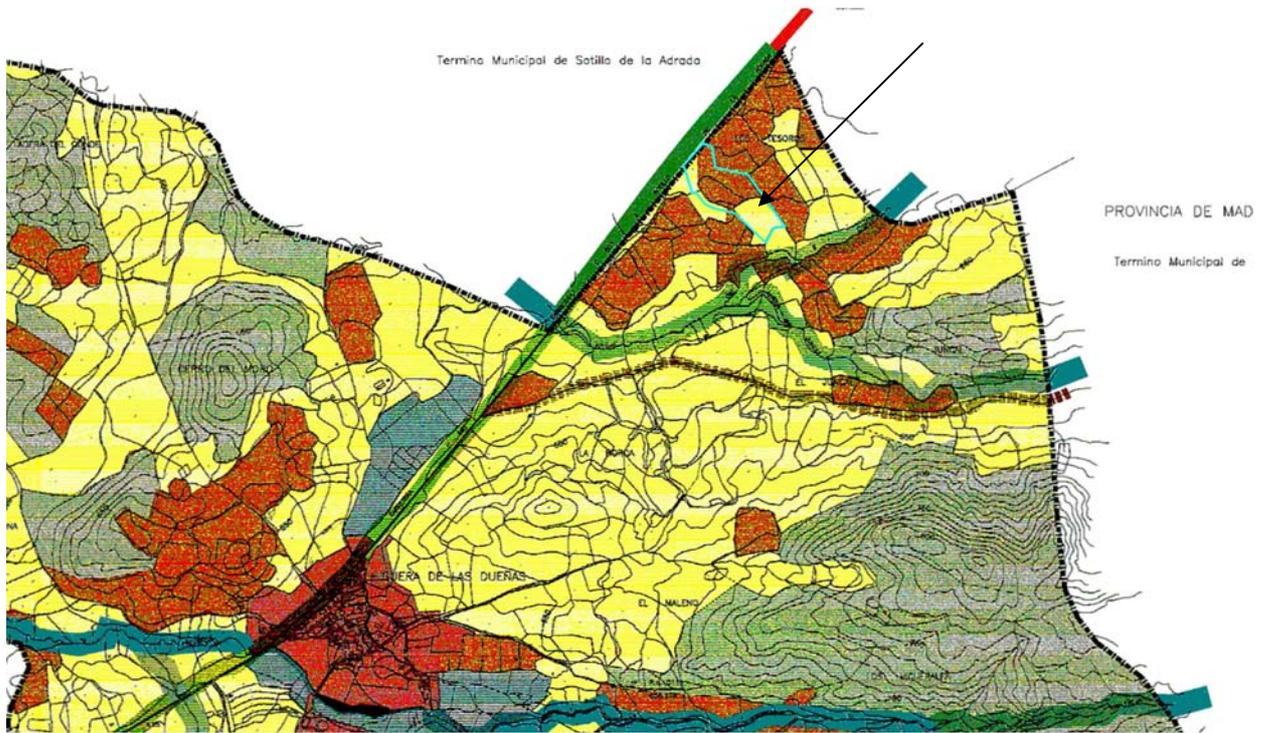
“Cuando un terreno, sea por sus propias características o aptitudes presentes o pasadas, o bien por aplicación de los criterios de la normativa urbanística o de la legislación sectorial, pueda ser incluido al mismo tiempo en varias categorías de suelo rústico, debe optarse por incluirlo en la categoría de suelo rústico que otorgue una mayor protección”

Por tanto, las Normas Urbanísticas de Higuera de las Dueñas clasifican la finca situada en los Cebollares, polígono 14, parcela 174, con Referencia catastral 05095A014001740000LW y una superficie de 66.458 m<sup>2</sup> como Suelo Rústico con protección Agropecuaria.

### 4. INFORMACIÓN GRÁFICA. ESTADO ACTUAL

Se adjunta a continuación información gráfica de la clasificación de suelo según las Normas Urbanísticas Municipales de Higuera de las Dueñas.





**LEYENDA**

COMUNICACION: Para hacer constar que este plan o documento ha sido aprobado definitivamente por esta Comisión Territorial de Urbanismo de Avila de fecha ...19 JUN 2003

LA SECRETARIA/O DE LA COMISION

*[Signature]*

*[Stamp: COMISION TERRITORIAL DE URBANISMO DE AVILA]*

- SUELO URBANO
- SUELO URBANIZABLE NO DELIMITADO
- SUELO RUSTICO COMUN
- SUELO CON PROTECCION AGROPECUARIA
- SUELO CON PROTECCION DE INFRAESTRUCTURAS
- SUELO CON PROTECCION NATURAL
- SUELO CON PROTECCION NATURAL
- SUELO CON PROTECCION NATURAL FLUVIAL
- SUELO CON PROTECCION NATURAL VIA PECUARIA

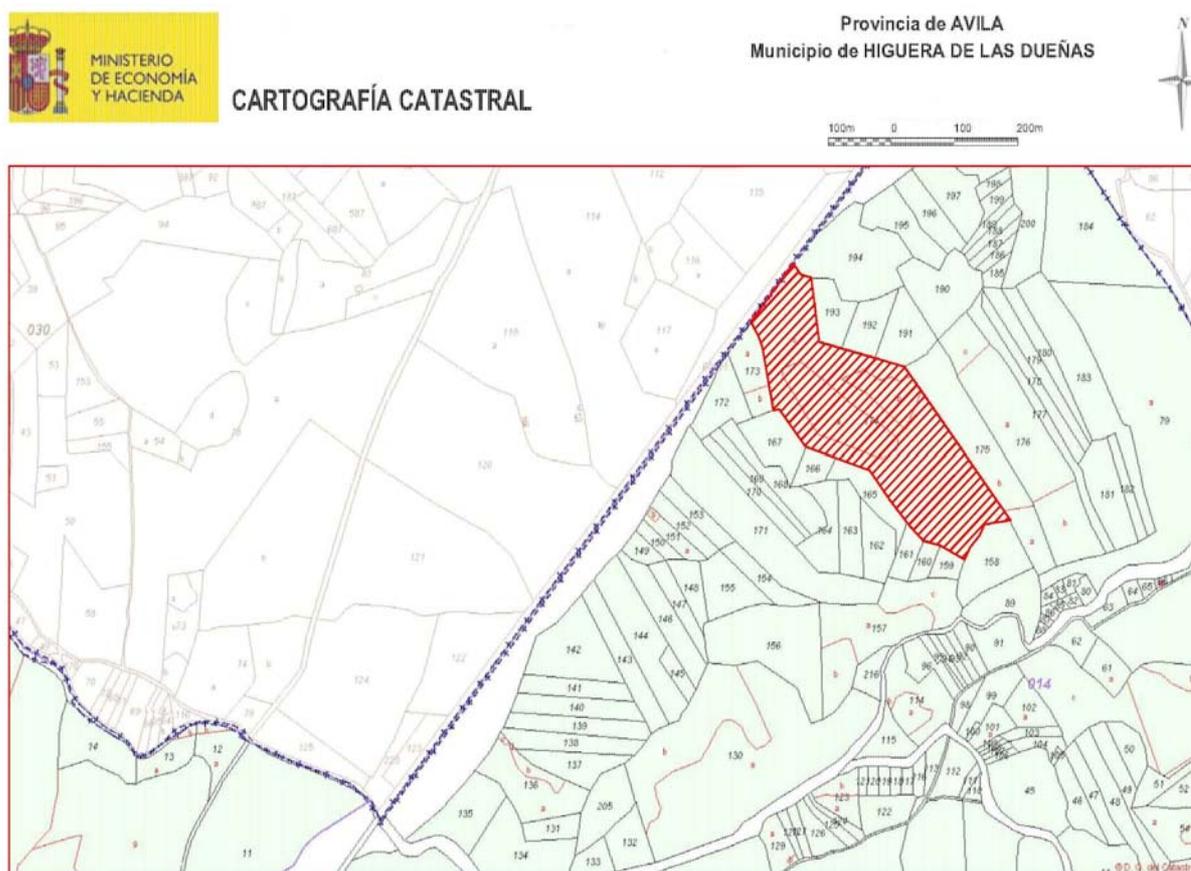
**NORMAS URBANISTICAS MUNICIPALES**  
**HIGUERA DE LAS DUEÑAS**

**- INFORMACIÓN CATASTRAL.**

Detallamos previamente la referencia catastral de la finca, así como el propietario de la misma, teniendo en cuenta lo dispuesto en el art. 120.33b y c del RUCyL.

	SITUACION	REF. CATASTRAL	PROPIEDAD	Clase	Uso
1	Polígono 14 – Parcela 174 LOS CEBOLLARES HIGUERA DE LAS DUEÑAS	05095A014001740000LW	D. José García Alonso DNI: 6.544.653.A	Rústico	Agrario

PLANO DE CATASTRO.



## ORTOFOTO.

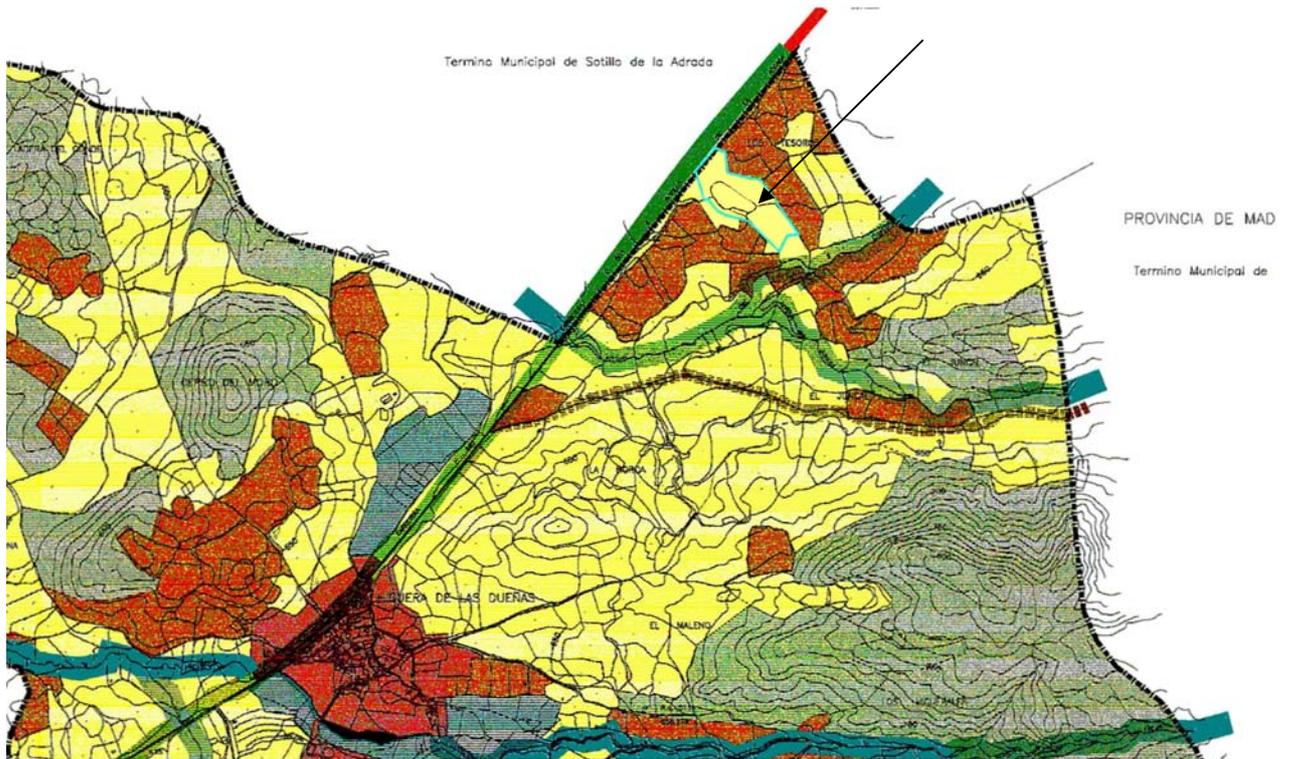


## 5. ORDENACIÓN PROPUESTA

La presente Modificación Puntual se redacta con el objetivo de recoger dentro de las Normas Urbanísticas Municipales de Higuera de las Dueñas, y concretamente en la que se refiere a la clasificación de la finca situada en los Cebollares, polígono 14, parcela 174, con Referencia catastral 05095A014001740000LW y una superficie de 66.458 m<sup>2</sup>, actualmente incluida al mismo tiempo en varias categorías de suelo rústico, la modificación que permita calificar de Suelo Rústico Común a toda la finca en su totalidad.

**En definitiva, se pretende única y exclusivamente un cambio de categoría de una parte de una finca concreta, en ningún caso, la modificación de los parámetros de ordenación existentes de las NUM de Higuera de las Dueñas para el suelo rústico,** es por ello por lo que se ha eliminado del presente trabajo los cuadros que describían los parámetros de ordenación en cada categoría para evitar confusiones en la tramitación del expediente.

Se adjunta a continuación información gráfica de la clasificación de suelo según las Normas Urbanísticas Municipales de Higuera de las Dueñas **si se aprueba la Modificación puntual solicitada**



LEYENDA	
	SUELO URBANO
	SUELO URBANIZABLE NO DELIMITADO
	SUELO RUSTICO COMUN
	SUELO CON PROTECCION AGROPECUARIA
	SUELO CON PROTECCION DE INFRAESTRUCTURAS
	SUELO CON PROTECCION NATURAL
	SUELO CON PROTECCION NATURAL
	SUELO CON PROTECCION NATURAL FLUVIAL
	SUELO CON PROTECCION NATURAL VIA PECUARIA

AUTENTICIDAD: Para hacer constar que este plan o documento ha sido aprobado definitivamente por esta Comisión Territorial de Urbanismo de Avila de fecha **19 JUN 2003**  
 LA SECRETARIA/O DE LA COMISION

**NORMAS URBANISTICAS MUNICIPALES**  
**HIGUERA DE LAS DUEÑAS**

**5.1. COHERENCIA CON EL PLANEAMIENTO GENERAL**

	<b>VISADO</b> 28/02/2012

La presente Modificación Puntual cumple con lo dispuesto en el Artículo 169 del Reglamento, pues **no modifica ni altera de ninguna forma las determinaciones de ordenación general** establecidas en las Normas Urbanísticas Municipales.

## 5.2. CUMPLIMIENTO DEL ART. 173 DEL RUCyL

Con la presente modificación, se pretende el cambio de calificación de los terrenos de la finca de RC - 05095A014001740000LW de rústico con protección agropecuaria a rústico común. Las determinaciones que se modifican por tanto son las anejas a los usos asociados a la calificación, pero que no suponen un aumento de volumen edificable o el número de viviendas previstos, salvo que sea el Ayuntamiento en primera instancia, y la Comisión Territorial de Urbanismo posteriormente las que autoricen alguno de los usos previstos en la calificación, pero que en ningún caso conllevan un incremento de la reserva de suelo para espacios públicos y demás dotaciones urbanísticas.

## 5.3. RD Legislativo 2/2008 / Art. 11-3

La presente alteración de ordenación urbanística, se someterá al trámite de información pública en el que se incluirá un resumen ejecutivo expresivo de los siguientes extremos:

- a. Delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con el plano de su situación que se adjunta en la documentación gráfica que acompaña al presente trabajo.
- b. Dado que **se trata de recoger en el planeamiento el cambio de uso sobre una finca particular**, entiende esta técnico que al no modificar la Normativa de aplicación a ninguna otra finca del municipio no será necesaria la suspensión de los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística, aunque este es un punto competencia del Ayuntamiento que se deberá de pronunciar al respecto.

## 6. – RESUMEN EJECUTIVO

De acuerdo al artículo 130 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León se debe incorporar un «resumen ejecutivo» que señale los ámbitos donde la nueva ordenación altere la vigente, con un plano de su situación e indicación del alcance de dicha alteración.

### 6.1- ÁMBITO

Esta Modificación Puntual pretende recoger en las Normas Urbanísticas de Higuera de las Dueñas, concretamente en lo que se refiere a la clasificación de la finca situada en los Cebollares, polígono 14, parcela 174, y una superficie de **66.458 m2, actualmente incluida al mismo tiempo en varias categorías de suelo rústico: 30.546 m2 con protección agropecuaria y 35.912 m2 suelo rústico común**, la modificación que permita calificar de Suelo Rústico Común a toda la finca en su totalidad.





## 7 INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

### 7.1 RD Legislativo 2/2008 / Art. 11-3

La presente alteración de ordenación urbanística, se someterá al trámite de información pública en el que se incluirá un resumen ejecutivo expresivo de los siguientes extremos:

- a. Delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con el plano de su situación que se adjunta en la documentación gráfica que acompaña al presente trabajo.
- b. Dado de que lo que se pretende es un cambio de categoría de una parte de una parcela, que no modifica los parámetros de ordenación existentes de las NUM de Higuera de las Dueñas, entiende esta técnico que no será necesaria la suspensión de los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística, aunque este es un punto competencia del Ayuntamiento que se deberá de pronunciar al respecto.

### 7.2 RD Legislativo 2/2008 / Art. 15.4

De acuerdo al artículo 15.4 DEL Texto Refundido de la Ley del Suelo aprobado por RD Legislativo 2/2008 de 20 de junio, se señala que:

4. La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de urbanización debe incluir un informe o **memoria de sostenibilidad económica**, en el que se ponderará en particular el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

Precisamente la justificación principal de la Modificación Puntual es de índole económica en el sentido de:

a)- El destino previsto para la finca es la instalación a corto o medio plazo de una planta solar fotovoltaica de 65 Kw de potencia y la construcción de la vivienda del propietario encargado de su mantenimiento, que haría de ésta su residencia habitual, lo que supondría, un incremento de la recaudación de las arcas municipales mediante el pago de los impuestos correspondientes.

b)- Por otro lado, la limpieza y mantenimiento de la finca por parte del propietario, ennoblecería su vista desde la carretera.

c)- Si la instalación de la planta solar fotovoltaica no se materializase por falta de inversores, es el segundo objetivo de la propiedad su explotación agrícola, ofreciendo productos para ser comercializados previa la realización de un estudio que oriente sobre la actividad productiva con más posibilidades de ser desarrollada atendiendo a los recursos hídricos de la finca. Esto podría a su vez, actuar como reclamo para la explotación agrícola de otras fincas en su entorno, lo que favorecería el crecimiento económico de la zona.

**En cualquier caso, esta Modificación Puntual no supone ningún incremento en la Hacienda Pública, sino más bien permitirá y facilitará no sólo la mejora de la zona, sino el futuro desarrollo económico de la misma.**

Sotillo de la Adrada  
Febrero-2012

**EL ARQUITECTO**

**EL PROMOTOR**

DÑA. MANUELA SERNA SAUGAR

D. JOSÉ GARCÍA ALONSO



# MEMORIA VINCULANTE

## **PRELIMINAR:**

Esta Modificación Puntual está formulada por un único propietario: D. José García Alonso, con NIF- 6.544.653.A y domicilio en calle Cuatro Esquinas nº41 de Sotillo de la Adrada (Ávila).

Autor del Expediente:  
Dña. Manuela Serna Saugar – Colegiado COACYLE 765  
NIF- 08.968.850 T  
Dr. Manuel Sánchez Saugar nº2 – 1ºA  
Sotillo de la Adrada  
-Ávila-

Cumpliendo pues con las determinaciones del artículo 169.3 b) del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, Decreto 22/2004, de 29 de Enero, se redacta este documento independiente, denominado Memoria Vinculante, que hace referencia a los siguientes aspectos:

### **1 – JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA DE LA MODIFICACIÓN SOLICITADA**

La conveniencia de la Modificación puntual de las Normas Urbanísticas Municipales Subsidiarias vigentes en Higuera de las Dueñas, viene determinada por la solicitud por parte del propietario de la finca situada en los Cebollares, polígono 14, parcela 174, con Referencia catastral 05095A014001740000LW y una superficie de 66.458 m<sup>2</sup> **actualmente incluida al mismo tiempo en varias categorías de suelo rústico: 30.546 m<sup>2</sup> con protección agropecuaria y 35.912 m<sup>2</sup> suelo rústico común**, la modificación que permita calificar de Suelo Rústico Común a toda la finca en su totalidad, con el objeto de buscar aproximar la regulación legal a la realidad física de la citada finca, ya que **una vez que ha desaparecido el interés, riqueza, singularidad y otras características agrícolas que hicieron necesario en su día la protección, no se considera oportuno mantenerla en unos terrenos que en la actualidad se destinan a labor y labradío de secano y concretamente a plantas forrajeras.**

El destino previsto para esta finca es la de la instalación a corto o medio plazo de una planta solar fotovoltaica de 65 Kw de potencia y la construcción de la vivienda del propietario encargado de su mantenimiento, siempre y cuando se autorice tanto por parte del Ayuntamiento en primera instancia, como por la Comisión Territorial de Urbanismo de Ávila, en lo que sería su aprobación definitiva.

El interés público de la solución propuesta, viene determinada no sólo por los beneficios que la instalación de la planta ocasionaría y que son entre otros:

#### MEDIO AMBIENTALES

- No contamina: No produce emisiones de CO<sub>2</sub> ni de otros gases contaminantes a la atmósfera.
- No consume combustibles.
- No genera residuos
- No produce ruidos
- Es inagotable

## SOCIO-ECONÓMICAS

- Su instalación es simple
- Requiere poco mantenimiento
- Tienen una vida larga (los paneles solares duran aproximadamente 30 años)
- Resiste condiciones climáticas extremas: granizo, viento, temperatura, humedad.
- No existe una dependencia de los países productores de combustibles.
- Instalación en zonas rurales → desarrollo tecnologías propias.
- Se utiliza en lugar de bajo consumo y en casas ubicadas en parajes rurales donde no llega la red eléctrica general
- Venta de excedentes de electricidad a una compañía eléctrica.
- Tolera aumentar la potencia mediante la incorporación de nuevos módulos fotovoltaicos.

Sino que además, la construcción de la vivienda para el propietario, que haría de ésta su residencia habitual, supondría:

- Aumento de la demografía del pueblo.
- Generaría riqueza en el municipio, a través del pago de sus correspondientes impuestos.
- La limpieza y mantenimiento de la finca, ennoblecería su vista desde la carretera.

Si la instalación de la planta solar fotovoltaica no se materializase por falta de inversores, es el segundo objetivo de la propiedad su explotación agrícola, ofreciendo productos para ser comercializados previa la realización de un estudio que oriente sobre la actividad productiva con más posibilidades de ser desarrollada atendiendo a los recursos hídricos de la finca.

Esto podría a su vez, actuar como reclamo para la explotación agrícola de otras fincas en su entorno, lo que favorecería el crecimiento económico de la zona.

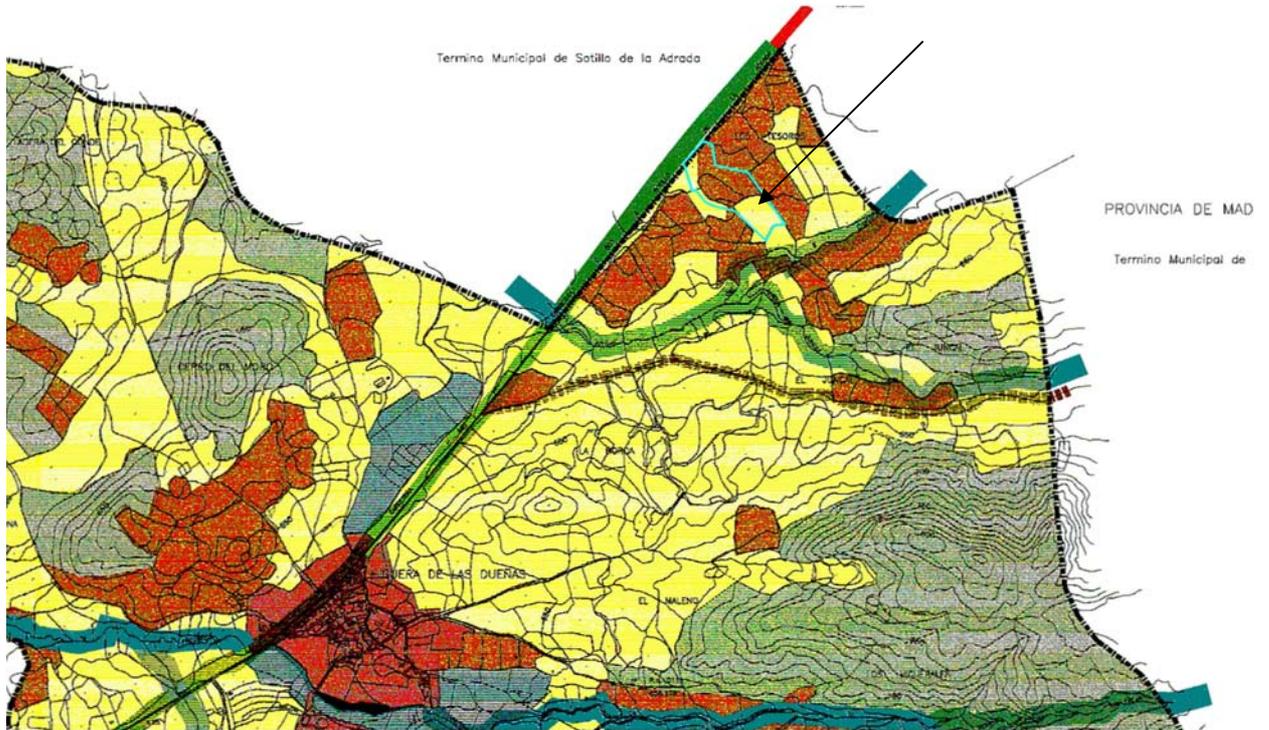
Por todo lo especificado consideramos que se trata de una propuesta de interés público, ya que no solo mejorará las infraestructuras de la zona y las condiciones estéticas y medioambientales del entorno, sino que además facilitará el futuro desarrollo de la misma.

## **2-IDENTIFICACIÓN Y JUSTIFICACIÓN PORMENORIZADA DE LAS DETERMINACIONES DEL INSTRUMENTO MODIFICADO QUE SE ALTERAN, REFLEJANDO EL ESTADO ACTUAL Y EL PROPUESTO**

La Modificación Puntual consiste en recoger dentro de las Normas Urbanísticas Municipales de Higuera de las Dueñas, y concretamente en la que se refiere a la clasificación de la finca situada en los Cebollares, polígono 14, parcela 174, con Referencia catastral 05095A014001740000LW y una superficie de 66.458 m<sup>2</sup>, actualmente incluida al mismo tiempo en varias categorías de suelo rústico, la modificación que permita calificar de Suelo Rústico Común a toda la finca en su totalidad.

**En definitiva, se pretende única y exclusivamente un cambio de categoría de una parte de una finca concreta, en ningún caso, la modificación de los parámetros de ordenación existentes de las NUM de Higuera de las Dueñas para el suelo rústico,** es por ello por lo que se ha eliminado de la presente memoria vinculante los cuadros que describían los parámetros de ordenación en cada categoría para evitar confusiones en la tramitación del expediente.

Se adjunta a continuación información gráfica actual.

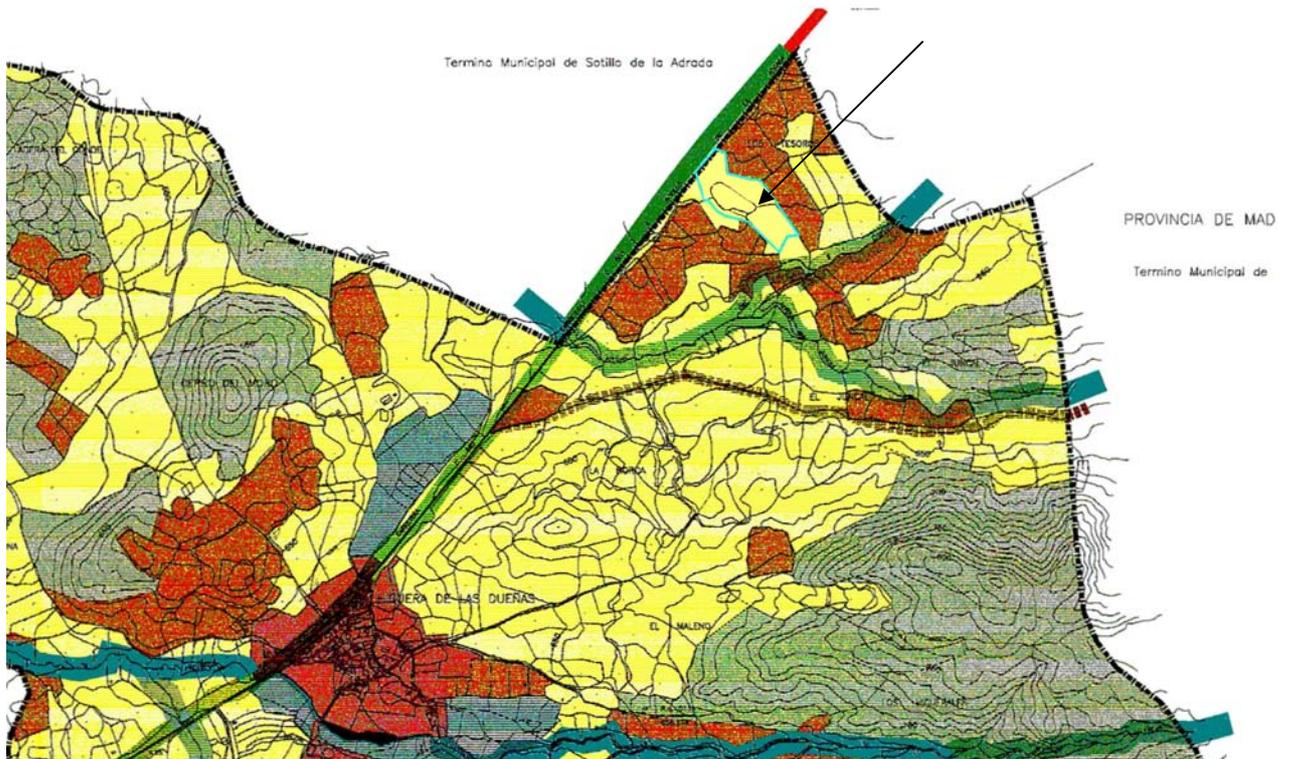


LEYENDA	
	SUELO URBANO
	SUELO URBANIZABLE NO DELIMITADO
	SUELO RUSTICO COMUN
	SUELO CON PROTECCION AGROPECUARIA
	SUELO CON PROTECCION DE INFRAESTRUCTURAS
	SUELO CON PROTECCION NATURAL
	SUELO CON PROTECCION NATURAL
	SUELO CON PROTECCION NATURAL FLUVIAL
	SUELO CON PROTECCION NATURAL VIA PECUARIA

DECLARACION: Para hacer constar que este plan o documento ha sido aprobado definitivamente por esta Comisión Territorial de Urbanismo de Avila de fecha **19 JUN 2003**  
 LA SECRETARIA/O DE LA COMISION  
*Antonio Nicolás*

**NORMAS URBANISTICAS MUNICIPALES**  
**HIGUERA DE LAS DUEÑAS**

Se adjunta a continuación información gráfica tras la modificación



LEYENDA	
	SUELO URBANO
	SUELO URBANIZABLE NO DELIMITADO
	SUELO RUSTICO COMUN
	SUELO CON PROTECCION AGROPECUARIA
	SUELO CON PROTECCION DE INFRAESTRUCTURAS
	SUELO CON PROTECCION NATURAL
	SUELO CON PROTECCION NATURAL
	SUELO CON PROTECCION NATURAL FLUVIAL
	SUELO CON PROTECCION NATURAL VIA PECUARIA

NOTICIA: Para hacer constar que este plan o documento ha sido aprobado definitivamente por esta Comisión Territorial de Urbanismo de Avila de fecha ...19 JUN 2003

LA SECRETARIA/O DE LA COMISION

*Antonio Nicolás*

**NORMAS URBANISTICAS MUNICIPALES  
 HIGUERA DE LAS DUEÑAS**

### 3-INFLUENCIA DE LA MODIFICACIÓN SOBRE EL MODELO TERRITORIAL DEFINIDO EN LOS INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO VIGENTES.

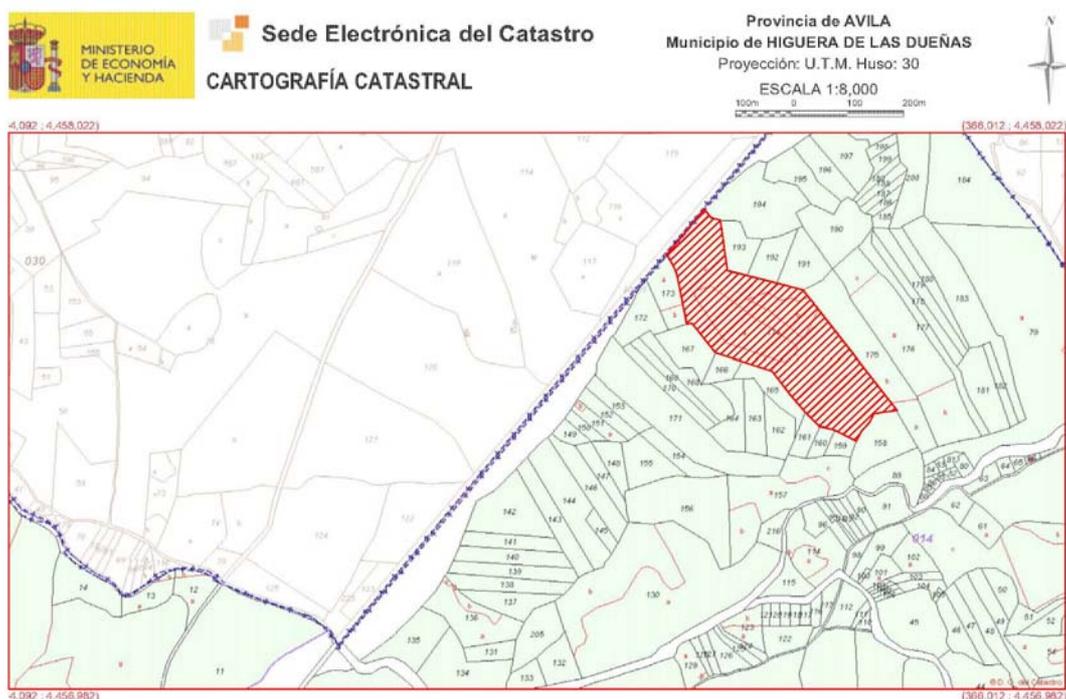
Con la presente modificación, las determinaciones que varían son las anejas a los usos asociados a la calificación de una única finca privada, pero que no suponen un aumento de volumen edificable o el número de viviendas previstos, salvo que sea el Ayuntamiento en primera instancia, y la Comisión Territorial de Urbanismo posteriormente las que lo autoricen, siempre y cuando el propietario lo solicite previamente. Se considera por tanto, que **no tiene ninguna influencia sobre el modelo territorial definido en los instrumentos de ordenación vigentes.**

#### 4. – RESUMEN EJECUTIVO

De acuerdo al artículo 130 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León se debe incorporar un «resumen ejecutivo» que señale los ámbitos donde la nueva ordenación altere la vigente, con un plano de su situación e indicación del alcance de dicha alteración.

##### **4.1- ÁMBITO**

Esta Modificación Puntual pretende recoger en las Normas Urbanísticas de Higuera de las Dueñas, concretamente en lo que se refiere a la clasificación de la finca situada en los Cebollares, polígono 14, parcela 174, y una superficie de **66.458 m<sup>2</sup>, actualmente incluida al mismo tiempo en varias categorías de suelo rústico: 30.546 m<sup>2</sup> con protección agropecuaria y 35.912 m<sup>2</sup> suelo rústico común**, la modificación que permita calificar de Suelo Rústico Común a toda la finca en su totalidad.



Esquema de su situación



## 5- INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

### 5.1 RD Legislativo 2/2008 / Art. 11-3

La presente alteración de ordenación urbanística, se someterá al trámite de información pública en el que se incluirá un resumen ejecutivo expresivo de los siguientes extremos:

- a. Delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con el plano de su situación que se adjunta en la documentación gráfica que acompaña al presente trabajo.
- b. Dado de que lo que se pretende es un cambio de categoría de una parte de una parcela, que no modifica los parámetros de ordenación existentes de las NUM de Higuera de las Dueñas, entiendo esta técnico que no será necesaria la suspensión de los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística, aunque este es un punto competencia del Ayuntamiento que se deberá de pronunciar al respecto.

### 5.2 RD Legislativo 2/2008 / Art. 15.4

De acuerdo al artículo 15.4 DEL Texto Refundido de la Ley del Suelo aprobado por RD Legislativo 2/2008 de 20 de junio, se señala que:

4. La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de urbanización debe incluir un informe o **memoria de sostenibilidad económica**, en el que se ponderará en particular el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

Precisamente la justificación principal de la Modificación Puntual es de índole económica en el sentido de:

a)- El destino previsto para la finca es la instalación a corto o medio plazo de una planta solar fotovoltaica de 65 Kw de potencia y la construcción de la vivienda del propietario encargado de su mantenimiento, que haría de ésta su residencia habitual, lo que supondría, un incremento de la recaudación de las arcas municipales mediante el pago de los impuestos correspondientes.

b)- Por otro lado, la limpieza y mantenimiento de la finca por parte del propietario, ennoblecería su vista desde la carretera.

c)- Si la instalación de la planta solar fotovoltaica no se materializase por falta de inversores, es el segundo objetivo de la propiedad su explotación agrícola, ofreciendo productos para ser comercializados previa la realización de un estudio que oriente sobre la actividad productiva con más posibilidades de ser desarrollada. Esto podría a su vez, actuar como reclamo para la explotación agrícola de otras fincas en su entorno, lo que favorecería el crecimiento económico de la zona.

**En cualquier caso, esta Modificación Puntual no supone ningún incremento en la Hacienda Pública, sino más bien permitirá y facilitará no sólo la mejora de la zona, sino el futuro desarrollo económico de la misma.**

Sotillo de la Adrada  
Febrero de 2012

EL ARQUITECTO

EL PROMOTOR

DÑA. MANUELA SERNA SAUGAR

D. JOSÉ GARCÍA ALONSO

