

Visado y Firma Digitales

Fecha:
Nº Expediente:
Fase:

Descripción del Trabajo Profesional.

Promotor:

Arquitectos:

Nombre:
Colegiado:

Nombre:
Colegiado:

Nombre:
Colegiado:

Nombre:
Colegiado:

Nombre:
Colegiado:

Nombre:
Colegiado:

Firma Colegio



**MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE
NIHARRA, AVILA
SECTOR DE SUELO URBANIZABLE-7**

**PROMOTORES: DON VICTORINO ARÉVALO MARTÍN, DÑA. CLARA JIMENEZ
HERNÁNDEZ Y DÑA. ROSA PEREZ JIMENEZ
ARQUITECTO: ANTONIO ALBA BENITO**

DOCUMENTO PARA APROBACION PROVISIONAL

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.
- 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 RESUMEN EJECUTIVO.

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

4. PLANOS

- 01. PLANO DE CLASIFICACION DE SUELO.
- 02. PLANO DE NORMAS ZONALES, SECTORES DE SUELO URBANIZABLE.

1- MEMORIA DESCRIPTIVA

1.1- ANTECEDENTES

Se redacta el presente Expediente de Modificación Puntual de las Normas Urbanísticas Municipales de Niharra, Ávila, por iniciativa de DOÑA CLARA JIMÉNEZ HERNÁNDEZ, con DNI 6.405.559, DOÑA VISITACIÓN-ROSA PÉREZ JIMÉNEZ con NIF 6.491.391-D. y DON VICTORINO ARÉVALO MARTÍN con NIF 6.528.682-V, titulares de las fincas 221, 222 y 223, con coeficientes de participación de 62,6 %, 9,6 % y 27,8 % respectivamente, que el Exmo. Ayuntamiento de Niharra, como competente para su aprobación inicial y responsable del control de la actividad urbanística del Municipio, estima conveniente canalizar, por entender que puede mejorar el desarrollo económico y el bienestar de la población.

1.2- NOMATIVA URBANÍSTICA VIGENTE

Las Normas Urbanísticas Municipales de Niharra, actualmente en vigor, fueron aprobadas por la Comisión Provincial de Urbanismo de Ávila el día 19 de Junio de 2.003.

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 modificado por el Decreto 45/2009, de 9 de julio, en la Disposición Transitoria tercera, recoge el régimen urbanístico aplicable a los municipios con planeamiento general no adaptado a la Ley de Urbanismo, y en su apartado g) se establece el procedimiento previsto para modificar las Normas Urbanísticas Municipales, respetando lo dispuesto en la Ley 5/99 de 8 de Abril de Urbanismo de Castilla y León.

1.3- OBJETO DE LA MODIFICACION.

La presente modificación puntual tiene por objeto cambiar la calificación del sector SSU-7

Los terrenos objeto de la presente modificación, están comprendidos entre la carretera de Ávila a Mironcillo y el límite del suelo urbano delimitado por las Normas Subsidiarias, Paraje LOS CERCADOS, Polígono 004, Parcela 221 del Catastro, subparcelas: e, f, h, i, l.

Polígono 004, Parcela 222 del Catastro.

Polígono 004, Parcela 223 del Catastro, subparcelas: b, c, d, e, f.

Hay acceso rodado a los mismos por la citada carretera.

Las parcelas catastrales afectadas son:

05172A004002210001PB	(Polígono 4. Parcela 221, subparcelas: e, f, h, i, l. NIHARRA)
05172A004002220000OT	(Polígono 4. Parcela 222, NIHARRA)
05172A004002230001PG	(Polígono 4. Parcela 223, subparcelas: b, c, d, e, f. NIHARRA)

La superficie de dichas parcelas es la siguiente:

	SUP. CATASTRAL
Parcela 221, subparcelas: e, f, h, i, l.	24.841 m ²
Parcela 222	3.800 m ²
Parcela 223, subparcelas: b, c, d, e, f.	11.059 m ²
Total	39.700 m ²

El objeto de esta Modificación Puntual es cambiar la clasificación actual de la Parcela 221, subparcelas: e, f, h, i, l., Parcela 222 y Parcela 223, subparcelas: b, c, d, e, f. del Polígono 4, como sector SSU-7, para clasificarlas como suelo rustico común.

2- MEMORIA VINCULANTE.

2.1- JUSTIFICACION DE LA CONVENIENCIA DE LA MODIFICACION.

Modificación Puntual de las Normas Urbanísticas Municipales de Niharra viene justificado principalmente por las siguientes razones:

Dado el tiempo transcurrido desde la entrada en vigor, teniendo en cuenta la superficie de suelo clasificado como Urbanizable por las Normas Urbanísticas y la coyuntura económica actual con las particularidades del mercado del suelo y la promoción inmobiliaria y sus proyecciones a corto y medio plazo, son motivos de fondo para cambiar la clasificación a suelo rustico el sector SSU-7.

Por otra parte la propiedad no tiene capacidad para desarrollar dicho sector, lo que unido a la falta de demanda de suelo y el tamaño del sector delimitado en las normas hace que no exista posibilidad para el desarrollo del Sector.

Por lo expuesto, la Modificación que se plantea, al reducir la oferta de suelo Urbanizable contribuiría a la mejora de las posibilidades de desarrollo del resto de sectores e indirectamente a la mejora de las condiciones económicas del Municipio y por lo tanto mejorar las condiciones de vida de la población.

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

Como ya se ha citado se pretende reducir la superficie de suelo urbanizable con el cambio de clasificación del sector SSU-7 a suelo rústico común.

La materialización de esta modificación se concreta en la supresión de las páginas con número 155 y 156 del texto de las Normas, en las que se fijaban las condiciones del SSU-7 y se detallaba en plano el Sector respectivamente.

Así mismo se modifican los planos con número del índice de planos de las Normas Urbanísticas Municipales de Niharra

2	PLANO DE CLASIFICACION DE SUELO	1 / 2.500
4	PLANO DE NORMAS ZONALES SECTORES DE SUELO URBANIZABLE	1 / 2.500

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 Urbanísticas Municipales de Niharra no tiene incidencia sobre el modelo territorial vigente, pues adopta las determinaciones del mismo en lo referente a la propia modificación, y afecta a suelos que son clasificados como Rústico Común.

Informe de sostenibilidad económica.

La Modificación que se plantea dado el exceso de oferta de suelo en el municipio, al reducir la oferta de suelo Urbanizable contribuiría a la mejora de las posibilidades de desarrollo del resto de sectores e indirectamente a la mejora de las condiciones económicas del Municipio, no estimándose ningún coste para la Hacienda Municipal al no existir ningún tipo de desarrollo sobre los mismos.

2.4- 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 Urbanísticas Municipales de Niharra en los siguientes ámbitos:

Reducir la superficie de suelo urbanizable con el cambio de clasificación del sector SSU-7 a suelo rústico común.

Las parcelas catastrales afectadas son:

05172A004002210001PB	(Polígono 4. Parcela 221, subparcelas: e, f, h, i, l. NIHARRA)
05172A004002220000OT	(Polígono 4. Parcela 222, NIHARRA)
05172A004002230001PG	(Polígono 4. Parcela 223, subparcelas: b, c, d, e, f. NIHARRA)

La superficie de dichas parcelas es la siguiente:

	SUP. CATASTRAL
Parcela 221, subparcelas: e, f, h, i, l.	24.841 m ²
Parcela 222	3.800 m ²
Parcela 223, subparcelas: b, c, d, e, f.	11.059 m ²
Total	39.700 m ²

SITUACION CATASTRAL



SITUACION NORMATIVA



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 en el apartado d) del artículo 58 de la Ley 4/2008 de 15 de septiembre de Medidas sobre Urbanismo y Suelo, se identifica, como titulares de derechos reales sobre la finca con referencia catastral 05172A004002210001PB, a los esposos DOÑA CLARA JIMÉNEZ HERNÁNDEZ, con DNI 6.405.559 y DON DEMÉTRIO MARTÍN GONZÁLEZ (En la actualidad fallecido).

Se identifica, como titulares de derechos reales sobre la finca con referencia catastral 05172A004002220000OT a DOÑA VISITACIÓN-ROSA PÉREZ JIMÉNEZ con NIF 6.491.391-D.

Se identifica, como titulares de derechos reales sobre la finca con referencia catastral 05172A004002230001PG a DON VICTORINO ARÉVALO MARTÍN con NIF 6.528.682-V

Ávila, noviembre de 2011

EL ARQUITECTO

D. ANTONIO ALBA BENITO