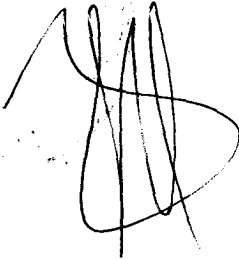


AGENCIA: Para hacer constar que este plano o documento ha sido aprobado definitivamente por esta Comisión Provincial de Urbanismo de Avila de fecha _____



LA SECRETARIA DE LA COMISION



INDICE

1.- MEMORIA

1. Situación. Delimitación.
2. Planeamiento vigente.
3. Conveniencia. Oportunidad. Justificación y Criterios de la Modificación.
4. Figura de Planeamiento adoptada.
5. Alteración Urbanística.

2.- DOCUMENTACION GRAFICA

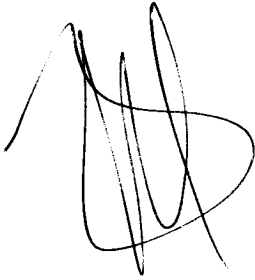
- Plano 1.- Estado Actual. Localización del Suelo afectado.
- Plano 2.- Estado Actual. Clasificación del Suelo.
- Plano 3.- Estado Actual. Régimen de Gestión.
- Plano 4.- Estado Actual. Calificación del Suelo.
- Plano 5.- Infraestructuras. Distribución agua.
- Plano 6.- Infraestructuras. Evacuación aguas.
- Plano 7.- Infraestructuras. Electricidad.
- Plano 8.- Infraestructuras. Estado de la pavimentación.
- Plano 9.- Clasificación del Suelo tras la Modificación.
- Plano 10.- Régimen de Gestión tras la Modificación.
- Plano 11.- Calificación del Suelo tras la Modificación.

3.- FICHAS EXPLICATIVAS

- Ficha 1 .- Ficha Resumen de la Alteración Urbanística
- Ficha 2 .- Nueva Ficha del Sector S-2

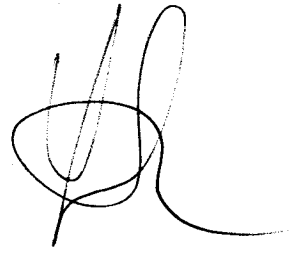
4.- ANEXOS COMPLEMENTARIOS

Escritos presentados ante el Ayuntamiento solicitando la Modificación Puntual.



DIRETTORE GENERALE
MINISTERO DELL'INTERNO
UFFICIO CENTRALE
VIA ...

PROVINCIA ...
CANTONE ...
COMUNE ...



1. - MEMORIA.

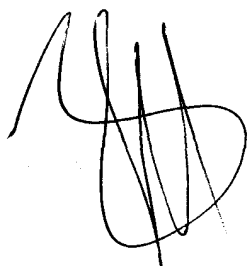
1. SITUACION. DELIMITACION.

El suelo afectado por la presente Modificación Puntual, se encuentra situado en el término municipal de Casavieja (Avila) y dentro de la zona de extensión situada al Norte del municipio.

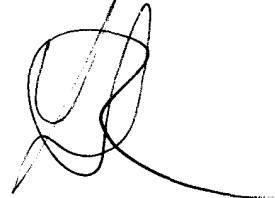
La zona se sitúa a la izquierda de la Avenida de la Constitución a la altura del camino de los Robles y la totalidad de la misma se configura morfológicamente como una superficie geométrica irregular, pero con unos límites claramente diferenciados a efectos de planeamiento como son:

Linda al Norte con la Urbanización "Pinara Vieja", al Este con el Camino de los Robles (donde nace de la Avenida de la Constitución y escasamente a 75 m. de ésta), al Sur con el Camino que une el conocido como Pinara Vieja con el de los Robles, y al Oeste con el camino Pinara Vieja. Totaliza una superficie aproximada de 7.277 m² y se compone de 5 parcelas más otra que es vial.

DECLARACION: Para hacer constar que este plan o documento ha sido aprobado definitivamente por esta Comisión Provincial de Urbanismo de Avila de fecha _____



LA SECRETARIA DE LA COMISION



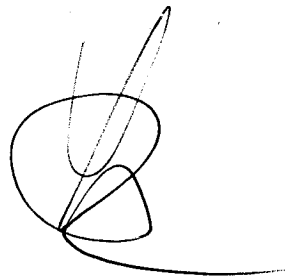
2. PLANEAMIENTO VIGENTE

Tanto el área de la que se ocupa esta Modificación Puntual como la totalidad del término de Casavieja, se encuentran afectados por la Revisión de las Normas Subsidiarias con Aprobación en Abril de 1994.

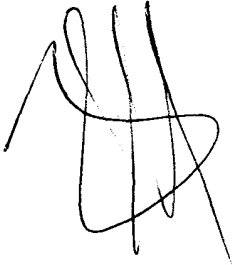
Dichas Normas tienen previsto el desarrollo del área donde se ubica la zona afectada por este expediente mediante un Plan Parcial.

La presente Modificación Puntual afecta a un suelo clasificado en su totalidad por las Normas como Suelo Apto para Urbanizar (SAU), tal y como se muestra en los planos que se acompañan en la documentación gráfica. Las determinaciones de este Suelo Apto para Urbanizar, en cuanto a criterios de Calificación y Uso, igualmente quedan definidos en los planos así como en las fichas de "Condiciones de desarrollo del Area" incluídas en el tomo III de las NORMAS URBANISTICAS .

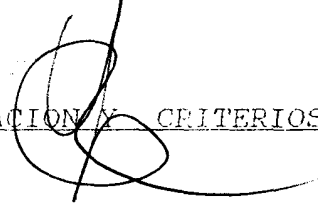
31 OCT 1996



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por esta Comisión Provincial de Urbanismo de Avila de fecha 31 OCT 1996



LA SECRETARIA DE LA COMISION



3. CONVENIENCIA, OPORTUNIDAD, JUSTIFICACION Y CRITERIOS DE LA MODIFICACION.

La presente Modificación Puntual se justifica en la necesidad de resolver una problemática que a continuación se expone :

3.1 De una parte se soluciona y completa el natural desarrollo y crecimiento del municipio en las áreas contiguas a la Avenida de la Constitución, verdadero eje de la zona de extensión de Casavieja, en torno a la cual se remata el límite de reserva de suelo para la edificación de uso residencial.

Se observa que este área, objeto de la Modificación Puntual, de limitada extensión, dista en su punto más próximo unos 75 m. de la arteria principal y se encuentra rodeada en tres de sus cuatro flancos por edificaciones y por suelo clasificado como Urbano por las Normas Subsidiarias de Casavieja.

3.2 En virtud del Artículo 10 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, en el que se define qué terrenos constituirán suelo urbano, debe decirse que la zona que se propone cuenta con acceso rodado en todas y cada una de sus parcelas, y dispone de los servicios de abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica, en dos de las parcelas teniendo estos servicios características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos se haya de construir. Se acompaña documentación gráfica con indicación de las infraestructuras existentes, así como la previsión de lo que en un futuro habría de completarse para garantizar el enganche con los terrenos colindantes.

3.3 Se han recogido en la propia Secretaría del Ayuntamiento de Casavieja, peticiones por parte de algunos de los propietarios de fincas incluidas en la zona en cuestión, para que se actuara en el sentido de modificar la clasificación del suelo, justificándose estas peticiones en criterios semejantes a los expuestos en esta Modificación Puntual.

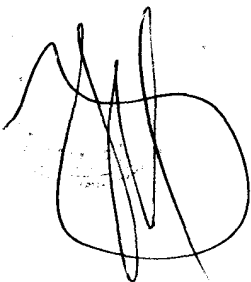
4. FIGURA DE PLANEAMIENTO ADOPTADA.

La Modificación que aquí se propone es de carácter puntual conforme a lo establecido en el Artículo 126 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y el Artículo 154 del Reglamento de Planeamiento, ya que, aunque afectando a la clasificación y calificación de un área de las marcadas en las Normas Subsidiarias, supone únicamente un cambio aislado de la misma, para adecuarlo, como anteriormente se ha descrito, a los objetivos de desarrollo urbanístico de la zona.

De la misma manera, la Modificación Puntual se sujetará a las mismas disposiciones que las que regulan la tramitación y aprobación de las Normas Subsidiarias.

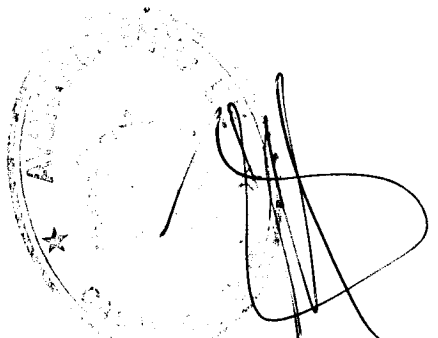
No se contempla una diferente zonificación o uso urbanístico de las zonas verdes o espacios libres previstos en el Plan, pero dado que la Modificación incrementará el volumen edificable de la zona a la que se asocia, deberá considerarse una previsión de mayor espacio libre que requiere el aumento de la densidad de población (Art. 128 del T.R. Ley del Suelo y Ordenación Urbana).

DECLARACION: Para hacer constar que
este documento ha sido aprobado definitivamente por esta Comisión Provincial de Urbanismo de Avila de fecha _____



LA SECRETARIA DE LA COMISION





5. ALTERACION URBANISTICA

Cambio de clasificación del suelo.-

Se propone el cambio del límite de Suelo Urbano, ampliándose este suelo hacia el Oeste. Un Suelo Apto para Urbanizar pasa a clasificarse como Suelo Urbano.

Cambio de calificación del Suelo.-

El nuevo Suelo Urbano encontraría sus condiciones de desarrollo del área dentro de lo que se denomina, en las Normas Subsidiarias, como zona C-1 "Colonias de 2ª Residencia en alta densidad" y que tiene por objetivos "absorber junto con la zona C-2 la demanda de 2ª residencia para la población de origen estacional y consolidar y localizar dentro de esta zona la tipología de vivienda unifamiliar adosada, pareada o en hilera". Las condiciones de uso, volumen y estéticas quedan recogidas en la ficha correspondiente del tomo III de NORMAS URBANISTICAS de las actuales Normas Subsidiarias.

Sistemas Generales.-

La Modificación Puntual no contempla ningún cambio en el trazado de los viales, ni se añaden otros nuevos, ni siquiera en el área del sector S-2 a desarrollar por Plan Parcial, por lo que no se solicitan cesiones para viales. Cabe indicar que del total de la superficie que se incluye en la presente Modificación Puntual, aproximadamente 518 m² corresponden a viales ya existentes.

Reservas para Dotaciones.-

Al no poder considerar cesiones obligatorias ni gratuitas, los terrenos destinados a sistemas generales y dotaciones locales en virtud de lo establecido para S.U. no incluido en U.E., según lo determinado en el art. 200 del Tx.Rf.L.S./92, la voluntad de la presente Modificación es establecer tan sólo una comparación a lo que se habría de aplicar si se desarrollara a través de un P.P. (sin serlo) y así conseguir unas "reservas de espacio para dominio público".

DILIGENCIA: Para hacer constar que este
no o documento ha sido aprobado definitiva-
mente por esta Comisión Provincial de Urba-
nismo de Avila de fecha ~~31 1987~~ 1986

LA SECRETARIA DE LA COMISION

Este criterio de libre acuerdo con los propietarios de los terrenos afectados no supone obligación ni ejecución por las partes.

Asimismo, el cálculo de estas reservas se propone hacerlo de la misma forma que se haría para el suelo urbanizable. Es por ello que se PROPONEN unos módulos de reserva para dotaciones en suelo residencial siguiendo lo indicado en el Artículo 10 del Reglamento de Planeamiento.

De la ficha correspondiente al Sector-2 de las Normas Subsidiarias, se deduce un aprovechamiento de un nº máximo de 40 viviendas por Ha. Al tener 7.277 m² el terreno objeto de la Modificación Puntual, resultan un máximo de 29 viviendas. Es decir, nos encontramos en una Unidad Elemental de viviendas (hasta 250 viviendas) a los efectos de fijar la adecuada graduación en la previsión de las dotaciones necesarias en suelo residencial.

Al aplicar los cálculos del cuadro correspondiente a módulos mínimos de reserva para dotaciones y para la Unidad Elemental de viviendas, obtenemos los siguientes valores:

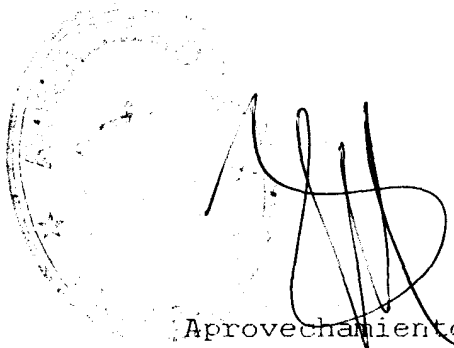
SISTEMAS DE ESPACIOS LIBRES	CENTROS DOCENTES	SERVICIOS DE INTERES PUBLICO Y SOCIAL
(15+3) m ² /viv	10 m ² /viv	2 m ² /viv

De la suma de los módulos mínimos de reserva para dotaciones en suelo residencial obtenemos:

Espacios Libres	522 m ²
Centros Docentes	290 m ²
S. de Interés Público y Social	58 m ²

TOTAL 870 m² de cesión

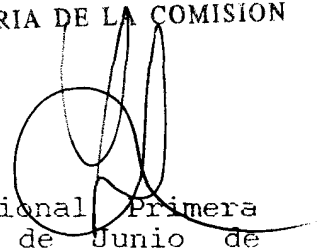
Todas estas reservas de espacio surgidas del acuerdo entre las partes podrán entenderse como compensación a las obligaciones que contrae el Ayuntamiento con los propietarios al adquirir la clasificación de Suelo Urbano los terrenos.



INFORMACION: Para hacer constar que el no o documento ha sido aprobado definitivamente por esta Comisión Provincial de Urbanismo de Avila de fecha _____

Aprovechamiento Urbanístico.-

LA SECRETARIA DE LA COMISION



Conforme a lo establecido en la Disposición Adicional Primera del Tx.Rf.Ls/92 y Real Decreto-Ley 5/96 de 7 de Junio de medidas liberalizadoras en materia de suelo y Colegios Profesionales, no procede la aplicación de la reducción del aprovechamiento susceptible de apropiación privada por el conjunto de los propietarios, sino la aplicación directa de las ordenanzas o normas urbanísticas de la parcela.

Pero de igual forma que en el punto anterior se proponían unas reservas de espacios de dominio público, también aquí se plantea un acuerdo con los propietarios en materia de aprovechamiento de cesión del 10% sin suponer una obligación ejecución porque así lo explica el artículo de la citada Disposición.

Es por ello que a continuación y solamente como orientación se dan unos valores indicativos sobre aprovechamiento tipo :

- Es decir 7727 m2 (total suelo)
- 870 m2 (reservas espacio dominio público)
- 518 m2 (S.G.)
- = 6339 m2 libres.

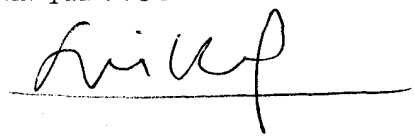
De esta superficie habrá que calcular cuál es su aprovechamiento, si bien de existir acuerdo entre Ayuntamiento y los propietarios de los terrenos afectados, se podrá transformar en una compensación económica sustitutiva una vez quede aprobado el expediente.

(Se observa que para la zona C-1 se permite una ocupación máxima del 40-65 % del total de suelo y una altura máxima de 2 plantas, con lo que la superficie construida para aprovechamiento viene a coincidir aproximadamente con la de suelo; es decir, la cesión sería un 10 % de 6339 m2 = 634 m2).

La presente modificación se concreta con los planos siguientes del Planeamiento vigente y a continuación los correspondientes a la modificación propuesta, así como las fichas explicativas de la Modificación y los anexos correspondientes.

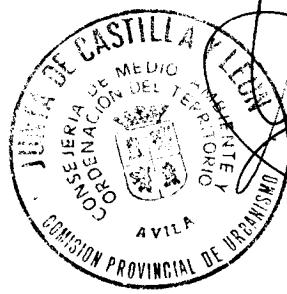
7 de Octubre de 1996

El Arquitecto



C. González Rodríguez

[Handwritten signature]

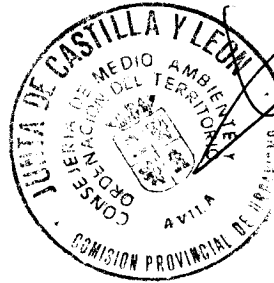
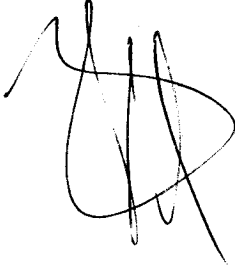


[Handwritten signature]

DOCUMENTACION GRAFICA

DILIGENCIA: Para hacer constar que este pla-
no o documento ha sido aprobado definitiva-
mente por esta Comisión Provincial de Urba-
nismo de Avila de fecha _____

LA SECRETARIA DE LA COMISION

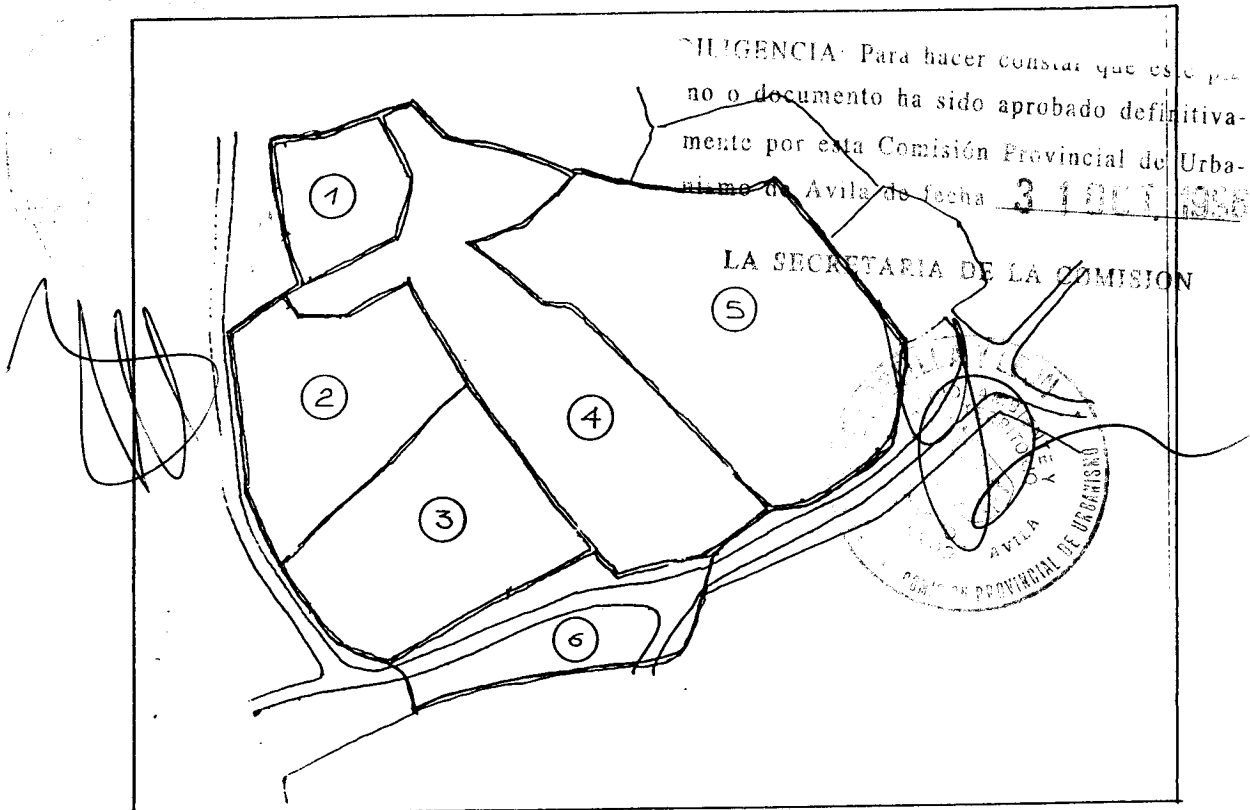


FICHAS EXPLICATIVAS

FICHA DE SUPERFICIES Y APROVECHAMIENTO CON CARACTER INDICATIVO

FIGURA DE PLANEAMIENTO

MODIFICACION PUNTUAL



SUPERFICIE TOTAL (m2)	7277					SIN S.G.	6759
Nº DE PARCELA	1	2	3	4	5	6(vial)	
SUPERFICIE (m2)	450	937	1259	2121	1992	518	

PREVISION ESPACIOS PUBLICOS Y APROVECHAMIENTO (en m2)

TOTAL SUELO	VIARIO(SG)	Prev.Esp.Pub.	10% AM			
7277	518 (parcela 6)	870	634			
PREVISION PUBLICA POR PARCELA EN m2 (12%)	1	2	3	4	5	6
	54	112	151	255	239	518

APROVECHAMIENTO.USOS

Nº MAXIMO VIV/Ha	40
Nº TOTAL DE VIVIENDAS	29
SUP. MAXIMA A OCUPAR (m2)	3533
Nº MAXIMO DE PLANTAS	2
ALTURA MAXIMA PERMITIDA (m)	7

OBSERVACIONES

La superficies de parcelas quedan a expensas de su comprobación real, por estar medidas sobre plano.

CONDICIONES DE DESARROLLO DEL AREA

SECTOR - 2

NOMBRE CAMINO DE PINARA VIEJA
 CLASE DE SUELO APTO PARA URBANIZAR ZONA S-2

HOJA PLANO II-11
 FIGURA DE PLANEAMIENTO PLAN PARCIAL

PROPUESTA DE ORDENACION

INTELIGENCIA: Para hacer constar que este plano o documento ha sido aprobado definitivamente por esta Comisión Provincial de Urbanismo de Avila de fecha 10/07/82.

LA SECRETARIA DE LA COMISION

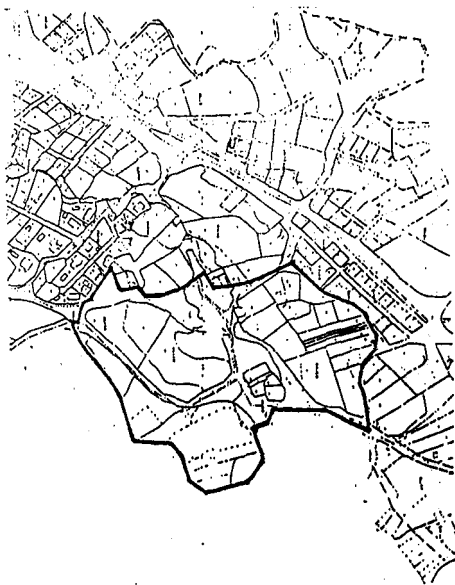
A. APROVECHAMIENTO RESIDENCIAL
 B. CESIONES PARA DOTACIONES PUBLICAS
 C. PROPUESTA DE VIARIO

(C₂) ORDENANZA A APLICAR EN LA ZONA DEL PLAN PARCIAL

- Con las reservas indicadas se pretende aumentar la anchura de los viales para la creación de paseos arbolados o zonas verdes de uso y dominio públicos.

NOTA: Las superficies calculadas son orientativas y deberán determinarse en la redacción del correspondiente Plan Parcial.

DELIMITACION EN PLANO PARCELARIO



SUPERFICIE (Hus.) TOTAL 5,2579 SIN S.G. 4,3269
 INICIATIVA DE PLANEAMIENTO Privada
 SISTEMA DE ACTUACION A fijar por el Plan Parcial (Compensación)
 EJECUCION Y CESIONES Antes de comenzar la urbanización

OBJETIVOS - Dotar al municipio de reserva de suelo para la edificación de uso residencial.

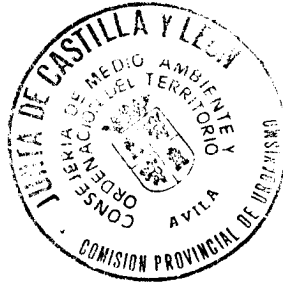
APROVECHAMIENTO USOS:	RESIDENCIAL	INDUSTRIAL
Nº MAXIMO DE VIVIENDAS/Ho.	40	---
Nº TOTAL DE VIVIENDAS	210	---
SUPERFICIE MAX. A OCUPAR (m ²)	31547	---
Nº DE PLANTAS	2	---
ALTURA MAX. PERMITIDA (m.)	7	---

CESIONES MINIMAS PARA DOTACIONES PUBLICAS
 VIARIO S.G. CESIONES 15% A.M.
 M² SUELO TOTALES 9310 6490 4725

OBSERVACIONES - El número de viviendas por hectárea se ha obtenido del estudio de la densidad de edificación en las zonas del Municipio cercanas al Plan Parcial.

COMUNICACION: Para hacer constar que este
no o documento ha sido aprobado definitiva-
mente por esta Comisión Provincial de Urba-
nismo de Avila de fecha **31 OCT 1996**

LA SECRETARIA DE LA COMISION



ANEXOS COMPLEMENTARIOS

PUNTO	
CASAVIEJA (AVILA)	
REGISTRO	
ENTRADA	584
SALIDA	—
Fecha	25-5-95

D. Amancio González Sánchez, mayor de edad, con domicilio en Villaviciosa de Odon (MADRID), calle Manuel Godoy, 24 y con DNI. Nº 1.766.851-Z.

EXPONE :

Que es propietario de una finca sita en Casavieja (Avila), en la calles Los Robles y Camino de la Pinara Vieja s/n.

Que dicha finca tiene una superficie de 710 m2 y se encuentra situada en el Sector S-2 de Suelo Apto para Urbanizar, según las vigentes NN.SS. de Casavieja.

Que dicha finca está al borde del Sector y lindando con suelo urbano, según las mencionadas NN.SS.

Que dicha finca tiene los servicios de acceso rodado, agua, luz y alcantarillado a pie de parcela.

Por todo ello,

SOLICITA:

Que se abra un expediente de modificación puntual de las NN.SS., con el fin de poder convertir mi parcela en suelo urbano tipo C-2 y poder edificar.

Es gracia que espero, de la reconocida bondad de Ud., cuya vida guarde Dios muchos años.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por esta Comisión Provincial de Urbanismo de Avila de fecha _____

Fdo.: Amancio González Sánchez.

LA SECRETARIA DE LA COMISION



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

SR. ALCALDE DEL ILMO. AYUNTAMIENTO DE CASAVIEJA (AVILA).

Informe sobre solicitud de vivienda unifamiliar solicitado por D. Amancio González Sánchez.

La parcela objeto de la solicitud, se encuentra en el sector "32" de Suelo apto para Urbanizar "Camino de la Pinara Vieja" de las vigentes NN.SS. de Casavieja.

La superficie de la parcela es de 710 m².

Al aplicarse el plan parcial, se deberían ceder gratuitamente a sistemas generales el 17%, que corresponde al coeficiente obtenido en la ficha de este sector al dividir el suelo total entre el suelo sin sistemas generales y restárselos del suelo total.

SIN. S,6
Sup. neta edificable----- 0,17= 17%
TOTAL.

Luego se debería ceder a Sistemas Generales (viario) el :

17% de 710 m²= 120,70 m², quedando una superficie de suelo edificable de 710 m² - 120,70= 589,30 m².

Ademas se debe ceder gratuitamente al Ayuntamiento el 15% de la parcela edificable, según el aprovechamiento medio, es decir:

15% S/ 589,30 m²= 88,40 m².

Quedando una parcela neta edificable de la diferencia es decir:

589,30 - 88,40 = 500,90 m².

Es decir:

La parcela deberá ceder a Sistemas Generales (viario) 120,70 m².
Y al Ayuntamiento (aprovechamiento medio) 88,40 m².
Quedando una superficie neta de 500,90 m².

Ademas, como tiene la finca acceso rodado, agua, luz y alcantarillado a pie de parcela, podría darsela permiso siempre que se comprometiese por escrito a participar en el coeficiente que le corresponde:

710
----- 1,19%
59,856

en los gastos de urbanización y a efectuar las cesiones antes mencionadas, ya que en caso contrario le sería de aplicación el art. 100,2. que impediría otorgar Licencia de obra mayor.

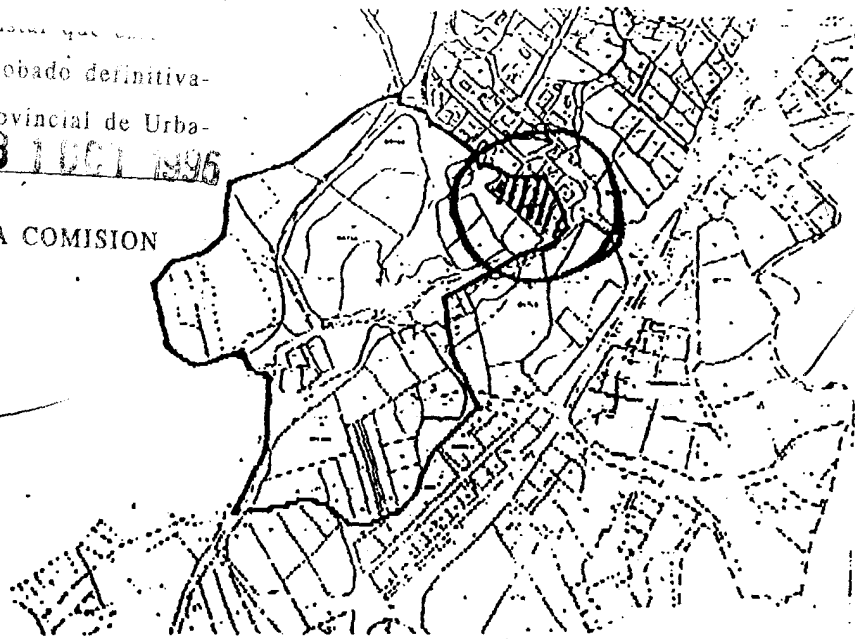
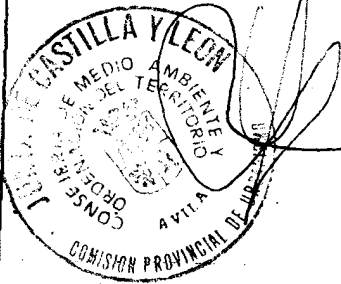
DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por esta Comisión Provincial de Urbanismo de Avila de fecha _____

LA SECRETARIA DE LA COMISION

DELIMITACION EN PLANO PARCELARIO

DILIGENCIA: Para hacer constar que este plano o documento ha sido aprobado definitivamente por esta Comisión Provincial de Urbanismo de Avila de fecha **31 DE OCTUBRE DE 1996**

LA SECRETARIA DE LA COMISION



SUPERFICIE (Hos.)	TOTAL	5,9856	SIN S.G.	4,9546
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO	Privada			
SISTEMA DE ACTUACION	A fijar por el Plan Parcial (Compensación)			
EJECUCION Y CESIONES	Antes de comenzar la urbanización			

OBJETIVOS

- Dotar al municipio de reserva de suelo para la edificación de uso residencial.

APROVECHAMIENTO, USOS:

	RESIDENCIAL	INDUSTRIAL
Nº MAXIMO DE VIVIENDAS/Ha.	40	---
Nº TOTAL DE VIVIENDAS	239	---
SUPERFICIE MAX. A OCUPAR (m ²)	36849	---
Nº DE PLANTAS	2	---
ALTURA MAX. PERMITIDA (m)	7	---

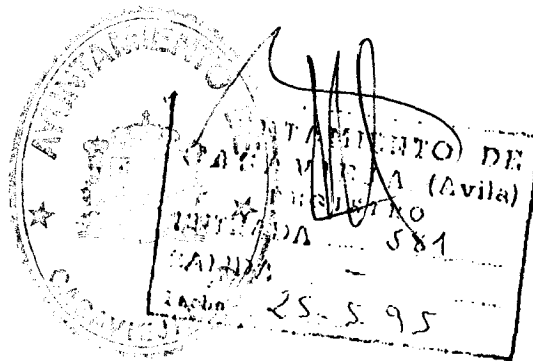
CESIONES MINIMAS PARA DOTACIONES PUBLICAS

	VIARIO S.G.	CESIONES	15% A.M.
M ² SUELO TOTALS	10310	7170	5527

OBSERVACIONES

- El número de viviendas por hectárea se ha obtenido del estudio de la densidad de edificación en las zonas del Municipio cercanas al Plan Parcial.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el
no o documento ha sido aprobado definitiva-
mente por esta Comisión Provincial de Urba-
nismo de Avila de fecha 25-5-95



LA SECRETARIA DE LA COMISION



Dña Julia Sánchez del Castillo, mayor de
edad, con domicilio en MADRID, Avda. San Diego, 142 y
con DNI. Nº 1.752.264.

EXPONE:

Que es propietaria de una finca sita en
Casavieja (Avila), en la calle de la Pinara Vieja nº8.

Que dicha finca tiene una superficie de 1.200 m2
y se encuentra situada en el Sector S-2 de Suelo Apto
para Urbanizar, según las vigentes NN.SS. de Casavieja.

Que dicha finca está al borde del Sector y
lindando con suelo urbano, tipo C1, según las
mencionadas NN.SS.

Que dicha finca tiene los servicios de acceso
rodado, agua, luz y alcantarillado a pie de parcela.

Que dicha finca, se encontraba calificada como
suelo urbano, tipo polígono nº 6 de las anteriores
Normas Subsidiarias de Casavieja, correspondiéndole una
tipología de vivienda aislada-apareada, de I ó II
plantas de altura, en parcela mínima de 250 m2, y la
edificación podría ocupar un 33% de la parcela, y se
podría edificar 0,6 m2/m2., y que es asimilables en las
actuales Normas Subsidiarias de Casavieja a la ZONA
RESIDENCIAL DE COLONIAS DE ALTA DENSIDAD, TIPO C-1. Y
que por error de dibujo, se debió graficar como suelo
apto para urbanizar, en vez de suelo urbano.

Por todo ello,

SOLICITA:

Que se abra un expediente de modificación puntual
de las NN.SS., con el fin de poder convertir mi parcela
en suelo urbano tipo C-1 y poder edificar.

Es gracia que espero, de la reconocida bondad de
Ud., cuya vida guarde Dios muchos años.

Edo.: Julia Sánchez Del Castillo

SR. ALCALDE DEL ILMO. AYTO. DE CASAVIEJA (AVILA).