

MODIFICACIÓN PUNTUAL
Nº1/2005 DE LAS NN.SS. DE CASAVIEJA
Retranqueos en Suelo No Urbanizable

ESTUDIO DE ARQUITECTURA **SANCHEZ RAMOS, S.L.**

MODIFICACION PUNTUAL	REFERENCIA	FECHA
Retranqueos en suelo no urbanizable	2006-85	Mayo 2010

PROPIETARIO

AYUNTAMIENTO DE CASAVIEJA - ÁVILA

ARQUITECTO FCO. MANUEL SANCHEZ RAMOS DE CASTRO

**MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1/2005 DE LAS NN. SS. DE CASAVIEJA
“RETRANQUEOS EN SUELO NO URBANIZABLE”**

**MODIFICACIÓN DE LOS RETRANQUEOS EN SUELO NO
URBANIZABLE, DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES DE
CASAVIEJA (ÁVILA)**

MODIFICACIÓN Nº 1/2005.

ILMO. AYUNTAMIENTO DE CASAVIEJA (ÁVILA)

ÍNDICE

I.- MEMORIA

- 1.- Introducción. Objeto e iniciativa de la modificación.
- 2.- Legitimación para promover la modificación.
- 3.- Tramitación y aprobación.
- 4.- Antecedentes de planeamiento.
- 5.- Memoria justificativa de la modificación.
- 6.- La modificación propuesta.

II.- TRAMITACIÓN

III.- DOCUMENTOS A SUSTITUIR

IV.- LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

**MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1/2005 DE LAS NN. SS. DE CASAVIEJA
“RETRANQUEOS EN SUELO NO URBANIZABLE”**

**MODIFICACIÓN Nº 1/2005.
MODIFICACIÓN DE LOS RETRANQUEOS EN SUELO NO
URBANIZABLE, DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES DE
CASAVIEJA (ÁVILA)**

I.- MEMORIA

**MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1/2005 DE LAS NN. SS. DE CASAVIEJA
"REURBANIZACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE"**

I.- MEMORIA

1.- Introducción. Objeto. Normativa legal de aplicación e iniciativa de la modificación.

El instrumento por el que se rige en la actualidad el Municipio de Casavieja (Ávila), lo constituyen las NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL vigentes y vinculantes desde su aprobación definitiva por acuerdo de la Junta de Castilla y León de fecha de Febrero de 1994 y publicado en el Boletín Oficial de Castilla y León el día 11 de Mayo de 1994.

Dicha normativa, como planteamiento integral del territorio municipal, delimitan y definen la clasificación del suelo y, por tanto, el régimen urbanístico aplicable a toda área o zona del término municipal.

Posteriormente, a la aprobación definitiva de esta normativa, fueron aprobadas las vigentes NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL CON AMBITO PROVINCIAL, aprobadas por Orden de 9 de septiembre de 1997, de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Junta de Castilla y León; más tarde fue aprobada la LEY DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE LA COMUNIDAD DE CASTILLA Y LEÓN POR LEY 10/1998, de 5 de diciembre; posteriormente la LEY DE URBANISMO DE CASTILLA Y LEÓN, por Ley 5/1999, de 8 de abril y por último, se aprobó por Decreto 223/1999, de 5 de agosto, de la Consejería de Fomento de la Junta de Castilla y León, la TABLA DE PRECEPTOS DE LOS REGLAMENTOS URBANISTICOS QUE RESULTAN APLICABLES EN RELACIÓN CON LA LEY 5/1999, DE 8 DE ABRIL, DE URBANISMO DE CASTILLA Y LEÓN. Recientemente ha sido aprobado por Ley 10/2002, de 10 de julio, la MODIFICACIÓN DE LA LEY 5/1999, DE 8 ABRIL, DE URBANISMO DE CASTILLA Y LEÓN.

Para el desarrollo del terreno que circunda al núcleo urbano de Casavieja, entendiéndolo como soporte del asentamiento humano, el situado instrumento de planeamiento municipal propone un modelo

**MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1/2005 DE LAS NN. SS. DE CASAVIEJA
“RETRANQUEOS EN SUELO NO URBANIZABLE”**

específico para el Suelo No Urbanizable, distinguiendo dos Regímenes de actuación, ya sea del tipo normal o del tipo especial, acompañándose de unas fichas resumen de actuación, en las que se especifica los usos, dimensiones y características de las actuaciones en cada uno de estos tipos de suelo no urbanizable.

El objetivo de esta modificación puntual, es en Suelo No Urbanizable, adaptarse a la Normativa vigente de las Normas Subsidiarias Provinciales, fijando las distancias mínimas a caminos de acceso público.

Es por ello, que ante las sucesivas peticiones de los propietarios de los terrenos, que se han cursado al Ayuntamiento de Casavieja, se ha optado por realizar esta MODIFICACIÓN PUNTUAL, que permita gestionar estas distancias mínimas a caminos públicos, y adaptar la situación actual a la Normativa vigente. Por tanto, es la iniciativa municipal, la que promueve la presente MODIFICACIÓN PUNTUAL.

2.- Legitimación para promover la modificación.

El Ayuntamiento de Casavieja (Ávila), como promotor del presente documento de Modificación de la Normas Subsidiarias de Planeamiento, vigentes en dicho municipio, está legitimado para promoverlo en virtud de las determinaciones de los artículos 70.2, de la LEY SOBRE REGIMEN DEL SUELO Y ORDENACIÓN URBANA y del REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO que la desarrolla, así como en relación con los artículos 161.1 y 154.4 de este último. Además son de aplicación, los artículos 50 a 59 de la Ley De Urbanismo De Castilla Y León y en particular, el artículo nº 58 y la LEY DE MODIFICACIÓN DE LA LEY 5/1999 DE URBANISMO DE CASTILLA Y LEÓN.

**MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1/2005 DE LAS NN. SS. DE CASAVIEJA
"RETRANQUEOS EN SUELO NO URBANIZABLE"**

3.- Tramitación y aprobación.

La tramitación de la presente modificación de planeamiento, deberá ajustarse al procedimiento señalado en la LEY DE MODIFICACIÓN DE LA LEY 5/1999 DE URBANISMO DE CASTILLA Y LEÓN.

Una vez aprobada por la Alcaldía de Casavieja la presente modificación puntual, y antes de que se produzca el ACUERDO del Ayuntamiento para su APROBACIÓN INICIAL, se deberá recabar los informes exigidos por la legislación sectorial del Estado y de la Comunidad Autónoma, informe de la Diputación Provincial e informe de la Consejería de Fomento, que es la competente en materia de ordenación del territorio, siendo este último emitido por la Comisión Provincial de Urbanismo, que será vinculante.

Una vez recabados los informes y examinado su contenido, se procederá a realizar la APROBACIÓN INICIAL, por el PLENO del Ayuntamiento de Casavieja, sometiendo dicha aprobación al plazo mínimo de un mes, de información pública, y dándolo a conocer mediante anuncio en el Boletín de la Comunidad de Castilla y León y en un diario de los de mayor circulación y remitiendo un ejemplar al Registro de la Propiedad para su conocimiento.

A la vista del resultado de la información pública, y de las alegaciones presentadas, el Ayuntamiento, lo aprobará provisionalmente con las modificaciones que procediesen, remitiéndolo a la Administración de la Comunidad Autónoma, y si pasados tres meses, no se recibe informe contrario, el Ayuntamiento, aprobará definitivamente la modificación puntual propuesta.

4.- Antecedentes de planeamiento.

Constituyen los antecedentes de la presente MODIFICACIÓN PUNTUAL, los siguientes documentos:

**MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1/2005 DE LAS NN. SS. DE CASAVIEJA
"RETRANQUEOS EN SUELO NO URBANIZABLE"**

- Las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Casavieja, redactadas en julio de 2002, por el arquitecto Miguel Hernández, aprobadas por el pleno del Ayuntamiento de Casavieja con fecha de 28 de Mayo de 1993, y por la Comunidad de Castilla y León, el 25 de Febrero de 1994, fecha a partir de la cual se produce su vigencia.

5.- Memoria justificativa de la modificación.

5.1.- Conveniencia, oportunidad y objetivos de la modificación.

- Debido a que en el tiempo transcurrido desde la aprobación de las vigentes NN. SS. de Casavieja, hasta el día de hoy, se han planteado diversas peticiones para modificar la distancia a caminos públicos considerándose la actual de 50m excesiva en suelo no urbanizable, y las diversas interpretaciones de las NNSS en cuanto a retranqueos, se cursó con fecha de Septiembre al pleno del Ayuntamiento de Casavieja una petición de modificación relativa a este tema, disminuyendo esta distancia mínima a 5 m., desde el eje del camino, adaptándose también con esta modificación a lo marcado en el art. 54 de la ley del suelo de Castilla y León y las normas urbanísticas de ámbito provincial.

5.2.- Información básica.

Las condiciones de desarrollo de esta Modificación Puntual vienen fijadas en las página 88 del Tomo III de las vigentes NN. SS. , en cuanto a Suelo No Urbanizable.

6.- La modificación propuesta.

Se ha procedido, en SUELO NO URBANIZABLE a modificar las distancias mínimas de separación a caminos públicos, bajo los siguientes:

**MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1/2005 DE LAS NN. SS. DE CASAVIEJA
"RETRANQUEOS EN SUELO NO URBANIZABLE"**

CONDICIONANTES:

- Para poder edificar, hay que retranquearse al menos 50,00 m. a camino público y 5,00m. a linderos (distancia, ésta última fijada según la modificación puntual 2/98), lo cual resulta excesivo, dado el tamaño de las parcelas rurales existentes.

Estudiada la Legislación vigente en esta materia, vemos que dicha distancia es excesiva por lo que proponemos:

En cuanto a retranqueos a caminos públicos:

Por el Ayuntamiento de Casavieja, se intenta que un futuro, todas las calles tengan un ancho mínimo de 9.50 m., por lo que se propone, que desde el eje del camino actual, se deben alinear las fincas a $9.50/2 = 4.75$ m. y a esa distancia, se le debe añadir el retranqueo propuesto de 10,00 m. para edificar, **que cumple con lo mínimo establecido en las Normas subsidiarias de planeamiento municipal con ámbito provincial de Avila**, para suelo No Urbanizable **punto 3.2.c)** por lo que el retranqueo mínimo para edificar en SUELO NO URBANIZABLE, queda fijado a cumplir estas tres condiciones:

- 1. El vallado de la finca, se fijará como mínimo a 4,75 m. del eje del camino, y la edificación a 14,75 m del eje actual del camino existente, y como mínimo a 10,00 m desde el borde exterior del camino.
- 2. Toda finca en Suelo No Urbanizable, que desee ser edificada, deberá alinear su fachada a camino público, a una distancia de 10,00 m. del borde exterior del actual camino.
- 3. La edificación que se proyecte, deberá retranquearse al menos 5,00 m. del resto de linderos.

**MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1/2005 DE LAS NN. SS. DE CASAVIEJA
“RETRANQUEOS EN SUELO NO URBANIZABLE”**

**MODIFICACIÓN Nº 1/2005.
MODIFICACIÓN DE LOS RETRANQUEOS EN SUELO NO
URBANIZABLE, DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES DE
CASAVIEJA (ÁVILA)**

II.- TRAMITACIÓN

**MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1/2005 DE LAS NN. SS. DE CASAVIEJA
“RETRANQUEOS EN SUELO NO URBANIZABLE”**

II.- TRAMITACIÓN

Una vez aprobada provisionalmente esta modificación puntual, por el Ayuntamiento, se deberá dar traslado a todas las Administraciones implicadas y que a modo enunciativo son:

- COMISIÓN PROVINCIAL DE URBANISMO
- DIPUTACIÓN PROVINCIAL

Para que emitan informe las medidas urbanísticas adoptadas en esta Modificación Puntual.

A continuación, si el informe es positivo se procederá por el Ayuntamiento a su aprobación inicial dando un trámite de información pública de un mes y publicado el acuerdo en el BOCYLE y en un diario de circulación provincial, por si desean presentar alguna alegación.

Terminado este trámite, se procederá a la aprobación definitiva, con los trámites de publicación en el BOCCLE y en el diario de circulación provincial quedando en vigor desde ese momento.

**MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1/2005 DE LAS NN. SS. DE CASAVIEJA
“RETRANQUEOS EN SUELO NO URBANIZABLE”**

**MODIFICACIÓN Nº 1/2005.
MODIFICACIÓN DE LOS RETRANQUEOS EN SUELO NO
URBANIZABLE, DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES DE
CASAVIEJA (ÁVILA)**

III.- DOCUMENTOS A SUSTITUIR

**MODIFICACIÓN PUNTUAL N° 1/2005 DE LAS NN. SS. DE CASAVIEJA
“RETRANQUEOS EN SUELO NO URBANIZABLE”**

III.- DOCUMENTOS A SUSTITUIR

CAPITULO 2º

En régimen de suelo no urbanizable de régimen normal, artículo 138, edificio aislado, página 88 del TOMO III de las vigentes NN. SS., se sustituirá el párrafo que dice:

-Distancia de más de 15 m. de los linderos de la parcela en que se implanta.

-Distancia al menos de 50m. de cualquier camino público

Por el siguiente texto:

**DISTANCIA A VIAS PÚBLICAS: 10 m. desde el borde exterior
del camino.**

SEPARACIÓN A LINDEROS: 5 m.

**MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1/2005 DE LAS NN. SS. DE CASAVIEJA
“RETRANQUEOS EN SUELO NO URBANIZABLE”**

**MODIFICACIÓN Nº 1/2005.
MODIFICACIÓN DE LOS RETRANQUEOS EN SUELO NO
URBANIZABLE, DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES DE
CASAVIEJA (ÁVILA)**

IV.- MODIFICACIÓN PUNTUAL

**MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1/2005 DE LAS NN. SS. DE CASAVIEJA
“RETRANQUEOS EN SUELO NO URBANIZABLE”**

IV.- MODIFICACIÓN PUNTUAL

En **SUELO NO URBANIZABLE**, se fijan los siguientes retranqueos:

el retranqueo mínimo para edificar en SUELO NO URBANIZABLE, queda fijado a cumplir estas tres condiciones:

- 1. El vallado de la finca, se fijará como mínimo a 4,75 m. del eje del camino, y la edificación a 14,75 m del eje actual del camino existente, y como mínimo a 10,00 m desde el borde exterior del camino.
- 2. Toda finca en Suelo No Urbanizable, que desee ser edificada, deberá alinear su fachada a camino público, a una distancia de 10,00 m. del borde exterior del actual camino.
- 3. La edificación que se proyecte, deberá retranquearse al menos 5,00 m. del resto de linderos.

Madrid, 6 de Mayo 2010

EL ARQUITECTO

LA PROPIEDAD

Fdo.: EST. ARQ. SÁNCHEZ RAMOS,S.L.

Fdo.: EXCMO. AYTO. CASAVIEJA

**MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1/2005 DE LAS NN. SS. DE CASAVIEJA
“RETRANQUEOS EN SUELO NO URBANIZABLE”**

INFLUENCIA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

A fin de dar cumplimiento a lo estipulado en el art. 169.3.b).3º. del RUCyL, a continuación se analiza la influencia de la modificación sobre los instrumentos de planeamiento vigentes.

1º Dado el carácter de la Modificación propuesta, no se reordenan terrenos, ni se redefinen usos admitidos, por lo que no existe en este sentido afección sobre los instrumentos de planeamiento.

2º No se aumenta la densidad de edificación de los usos permitidos (explotaciones agropecuarias), o autorizables (dotacional, industrial y vivienda unifamiliar), que sigue quedando limitada por el resto de condiciones de construcción sobre la zona de influencia de la modificación, y, en cualquier caso, éstos seguirán requiriendo informe vinculante favorable de la Comisión Territorial de Urbanismo.