



AYUNTAMIENTO DE TARDELCUENDE



MODIFICACION PUNTUAL NORMAS SUBSIDIARIAS DE TARDELCUENDE (SORIA)

NOVIEMBRE 2010



LUIS F. PLAZA BELTRAN
ICCP

SARA PLAZA BELTRAN
ARQUITECTA

UXAMA INGENIERIA Y ARQUITECTURA SL CIF B-82230152
C/ CLEMENTE SAENZ 33, BAJO. 42002 SORIA. TFNO: 975 21 51 84



MODIFICACION PUNTUAL NORMAS SUBSIDIARIAS DE TARDELCUENDE



Indice

1. GENERALIDADES.....	2
1.1. OBJETIVOS	2
1.2. MARCO NORMATIVO	2
1.3. PLANEAMIENTO VIGENTE.....	3
2. MEMORIA JUSTIFICATIVA.....	4
2.1. SITUACIÓN ACTUAL Y PROPUESTAS PARA LA MODIFICACIÓN PUNTUAL	4
2.2. SITUACIÓN DE LAS ZONAS OBJETO DE MODIFICACIÓN.....	5
3. MEMORIA VINCULANTE	5
3.1. OBJETIVOS DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.....	5
3.2. JUSTIFICACIÓN DE CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD	5
3.3. FUNDAMENTOS DE LAS PROPUESTAS DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.....	6
3.4. DERECHOS Y DEBERES EN LAS PARCELAS AFECTADAS POR LA MODIFICACIÓN PUNTUAL	7
3.5. OTRAS CONSIDERACIONES DERIVADAS DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL	9
3.6. DETERMINACIONES DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.....	9
4. INFLUENCIA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL EN EL MODELO TERRITORIAL	13
5. CONCLUSIÓN.....	14
6. PLANOS.....	15



MODIFICACION PUNTUAL NORMAS SUBSIDIARIAS DE TARDECUENDE



1. GENERALIDADES

1.1. OBJETIVOS

Se redacta el presente documento a petición del Ayuntamiento como fundamento y con el fin de tramitar una Modificación Puntual para proceder al cambio de clasificación de suelo en dos zonas de su municipio así como establecer el marco normativo que permita regularizar situaciones conflictivas que les afectan.

Se incluye en el presente documento una nueva ordenanza de tramitación de licencias por expediente abreviado, con el fin de cubrir los casos cuya sencillez otorgue facilidad de gestión tanto al Ayuntamiento como a los interesados.

1.2. MARCO NORMATIVO

La Ley de Urbanismo de Castilla y León (Ley 5/1999, modificada por la Ley 17/2008 de 23 de diciembre) contempla en su artículo 58 la normativa referente a las modificaciones de los instrumentos de planeamiento y su procedimiento.

Artículo 58. Modificaciones. 43.

- 1. Los cambios en los instrumentos de planeamiento general, si no implican su revisión, se considerarán 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, (...)*



MODIFICACION PUNTUAL NORMAS SUBSIDIARIAS DE TARDELCUENDE



1.3. PLANEAMIENTO VIGENTE

ESTATAL

- Texto Refundido de la Ley del Suelo, aprobado por RDL 2/2008, de 20 de junio
- Ley 8/2007, de 28 de mayo, de suelo
- Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre régimen del suelo
 - RDL 4/2000; Ley 10/2003
 - TRLS RD 1/1992, de 26 de junio, artículos vigentes
- Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1992
- Ley 8/1990 de reforma régimen urbanístico
- Ley del Suelo de 1976
 - Reglamento de Planeamiento urbanístico (1978)
 - Reglamento de Gestión Urbanística (1978)
 - Reglamento de Disciplina Urbanística (1978)

AUTONÓMICA

- Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León (BOCyL. 15 de abril 1999)
- Texto modificado Ley 17/2008 de 23 de diciembre (BOCyL 29 de diciembre de 2009).
- Decreto 22/2.004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento Urbanístico de Castilla y León. Modificado por Decreto 68/2006, de 5 de octubre.
- Texto modificado por el Decreto de 9 de julio de 2009 y publicado en el BOCyL de 17 de julio de 2009.

MUNICIPAL

- Normas Subsidiarias de Planeamiento aprobadas el 10 de octubre de 1985 y sus posteriores Modificaciones Puntuales de octubre de 1989, diciembre de 2002 y diciembre de 2008.



MODIFICACION PUNTUAL NORMAS SUBSIDIARIAS DE TARDELCUENDE



2. MEMORIA JUSTIFICATIVA

2.1. SITUACIÓN ACTUAL Y PROPUESTAS PARA LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

El Ayuntamiento de Tardelcuende, sensible a la problemática de ser propietario de parcelas rústicas residuales que se van ocupando por construcciones de dudosa legalidad, se ve en la oportunidad de regularizar la situación mediante la posibilidad de incorporar los terrenos de su propiedad a las fincas particulares de las que provienen las irregularidades. Para este fin será necesaria la clasificación de los terrenos como Suelo Urbano Consolidado, cuyas condiciones expresas cumplen las dos parcelas afectadas y, establecer un marco normativo que permita dicha incorporación. Se proponen a su vez unas condiciones de aprovechamiento mínimas para no ser objeto de exigencia de reservas urbanísticas que, dada la escasa superficie que es afectada, ni siquiera podrían materializarse. Estas condiciones vendrían determinadas en una nueva ordenanza residencial denominada 'Residencial Auxiliar', que regulara las condiciones y el uso de estas porciones de suelo.



Por otro lado el Ayuntamiento entiende la necesidad de incorporar un camino a la delimitación de Suelo Urbano puesto que va ser objeto de pavimentación y de implantación de los servicios urbanos correspondientes.



MODIFICACION PUNTUAL NORMAS SUBSIDIARIAS DE TARDELCUENDE



2.2. SITUACIÓN DE LAS ZONAS OBJETO DE MODIFICACIÓN

1- Modificación de Clasificación del Suelo para incorporar a nueva ordenanza 'Residencial Auxiliar':

- Parcelas rústicas nº 5131 y nº 5406 del polígono 5 de Catastro.

2- Modificación de Clasificación del Suelo de camino y trazado de la nueva calle:

- Tramo de Camino Alto de Osonilla entre la Carretera de Osonilla y la calle Resineros.

3. MEMORIA VINCULANTE

3.1. OBJETIVOS DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

La Modificación Puntual presenta los siguientes objetivos:

1- Creación de nueva Ordenanza 'Residencial Auxiliar' que acoja las nuevas condiciones de uso y edificación de las nuevas agregaciones.

2- Cambio de clasificación de dos zonas colindantes con el Suelo Urbano de Tardelcuende que pasarían de Suelo Rústico a clasificarse como Suelo Urbano Consolidado.

3- Permitir actuaciones excepcionales de parcelación que posibiliten la agregación de parcelas que no cumplan condiciones mínimas a otras existentes que sí las cumplen.

4- Creación de nueva Ordenanza de 'Tramitación de licencias por procedimiento abreviado'

3.2. JUSTIFICACIÓN DE CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

Lejos de los intereses de propietarios particulares, el Ayuntamiento cree la conveniencia de solucionar las situaciones conflictivas que se producen en los límites del Suelo Urbano Consolidado de su Municipio, y, viendo la posibilidad de hacerlo a



MODIFICACION PUNTUAL NORMAS SUBSIDIARIAS DE TARDELCUENDE



través de un a nueva clasificación de parcelas de su propiedad, propone la presente Modificación de Planeamiento como medio para su procedimiento.

El Ayuntamiento ve oportuno a su vez la nueva urbanización de un camino como continuación de calles ya pavimentadas y con servicios instalados, propone por ello su incorporación a la clasificación que le es propia.

La inclusión de la nueva Ordenanza para tramitar licencias de procedimiento abreviado es una necesidad que el Ayuntamiento ha constatado desde hace tiempo, y considera favorable la oportunidad de introducirla en el documento de modificación dando cobertura legal a las solicitudes de escasa entidad.

3.3. FUNDAMENTOS DE LAS PROPUESTAS DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

Como fundamento del objetivo señalado se atiende a lo estipulado en los siguientes artículos del RUCyL:

Art.22 *Criterios Generales de Clasificación del Suelo:*

Al establecer la clasificación, los instrumentos citados en el artículo anterior deben:

(...)b) Considerar las características de hecho y las aptitudes potenciales de cada terreno, tanto en sí mismas como en relación a su entorno y al conjunto del término municipal.

A este respecto en ambos casos las características de hecho de los terrenos están manifestando una situación de Suelo Urbano.

Art.23 *Criterios de Clasificación (Suelo Urbano)*

(...) 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. Tanto el acceso como los servicios citados deben cumplir los siguientes requisitos:

a) Contar con condiciones suficientes y adecuadas para servir tanto a las construcciones e instalaciones existentes como a las que prevea o permita el planeamiento urbanístico, sin perjuicio de que hayan existido en el pasado o de que se prevea su existencia futura.



MODIFICACION PUNTUAL NORMAS SUBSIDIARIAS DE TARDELCUENDE



b) Estar disponibles a una distancia máxima de 50 metros de la parcela, y en el caso del acceso, en forma de vía abierta al uso público y transitable por vehículos automóviles.

Las zonas objeto de reclasificación cuentan por sí solas con servicios disponibles a menos de 50 m de la parcela y acceso en forma de vía abierta y, con las condiciones suficientes para servir a las construcciones que se prevean, máxime si se pretenden agregar a una parcelas que cumplen ya todos los requisitos.

Art.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.

Las dos fincas actualmente rústicas nº 5131 y nº 5406 podrán alcanzar la condición se solar mediante pequeñas obras de pavimentación y conexión de servicios. Mediante la presente Modificación se establecerá la alineación a la vía de dominio público por la que tendrán su acceso. La tercera finca afectada por la regularización de calle ya cuenta actualmente con la condición de solar.

Con respecto al Procedimiento Abreviado de licencias:

Art. 294. Procedimiento abreviado

El Ayuntamiento puede acordar, en el instrumento de planeamiento general, o bien mediante Ordenanza, que se sustancie un procedimiento abreviado en el que, respetando las reglas establecidas en el artículo anterior, se reduzcan a la mitad los plazos para el otorgamiento de todas o algunas de las siguientes licencias urbanísticas:

a) Licencias de obras que por razón de su sencillez técnica y escasa entidad constructiva y económica deban ser consideradas obra menor.

b) Licencias de primera ocupación o utilización de construcciones e instalaciones.

3.4. DERECHOS Y DEBERES EN LAS PARCELAS AFECTADAS POR LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

Las parcelas que adquieran la clasificación de Suelo Urbano atribuirán a sus propietarios los siguientes derechos:



MODIFICACION PUNTUAL NORMAS SUBSIDIARIAS DE TARDELCUENDE



Art.40 *Derechos en Suelo Urbano Consolidado*

(...) a) *A completar la urbanización de sus parcelas a fin de que alcancen o recuperen la condición de solar.*

b) *A edificar las parcelas que hayan alcanzado o recuperado la condición de solar, con las condiciones que señale en cada caso el planeamiento urbanístico. En particular:*

1º. *Corresponde a los propietarios el aprovechamiento real, que se obtiene aplicando las determinaciones del planeamiento urbanístico sobre la superficie bruta de sus parcelas.*

2º. ***No obstante, cuando una revisión o modificación del planeamiento incremente el aprovechamiento real, solamente corresponderá a los propietarios la suma del aprovechamiento real anteriormente previsto más el 90 por ciento del incremento.***

(...)

En el caso que nos ocupa se aumenta el aprovechamiento al asignar una clasificación con una ordenanza que permite edificar, por lo que correspondería a los propietarios el 90 por ciento del aprovechamiento real de las parcelas. No obstante, tratándose de fincas propiedad patrimonial del Ayuntamiento y teniendo éste la intención de venderlas a los colindantes, carece de sentido esta consideración de adjudicación del 10% de cesión de aprovechamiento, pues tanto éste como el patrimonizable van a ser objeto de monetarización conjunta.

Art.41 *Deberes en Suelo Urbano Consolidado*

(...)a) *Completar la urbanización de sus parcelas a fin de que alcancen o recuperen la condición de solar. A tal efecto deben costear todos los gastos de urbanización necesarios para completar o rehabilitar los servicios urbanos y regularizar las vías públicas existentes, incluida la conexión con las redes municipales en funcionamiento, y ejecutar en su caso las obras correspondientes.*

b) ***Entregar al Ayuntamiento, con carácter de cesión gratuita, los terrenos necesarios para completar o regularizar las vías públicas existentes, entendidos como las superficies exteriores a las alineaciones señaladas por el planeamiento urbanístico.***

La parcela afectada por la regulación de la calle Camino Alto de Osonilla deberá ceder los terrenos hasta la nueva definición de su alineación.

Con respecto a la delimitación de una unidad de Normalización que regule la gestión de la urbanización, la financiación así como el reconocimiento del aprovechamiento, al tratarse de una operación promovida por el Ayuntamiento y afectar a una parcela de su patrimonio, no se considera necesaria la definición de tal figura de gestión.



MODIFICACION PUNTUAL NORMAS SUBSIDIARIAS DE TARDELCUENDE



3.5. OTRAS CONSIDERACIONES DERIVADAS DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

Puesto que el incremento de volumen como consecuencia de la Modificación Puntual no aumenta el número de viviendas en 5 o más, ni tampoco la superficie edificable con destino privado en 500 metros cuadrados, no será necesaria la reserva para espacios libres, aparcamientos o equipamientos. (Art. 173 del RUCyL *Modificaciones que aumenten el volumen edificable o la densidad de población*).

3.6. DETERMINACIONES DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

1- CREACIÓN DE NUEVA ORDENANZA 'RESIDENCIAL AUXILIAR' CON LAS SIGUIENTES CONDICIONES:

- Ámbito de ordenanza: Corresponde a las zonas grafiadas en el plano como R-AUX
- Uso característico: Espacios y construcciones auxiliares de parcelas residenciales, tales como patios, jardines y edificaciones de almacenamiento, garaje, taller o instalaciones de apoyo a la vivienda.
- Condiciones particulares de la edificación:
 - Edificabilidad: 0,40 m²/m²
 - Ocupación: 0,40 m²/m²
 - Altura de edificación: 1 planta, 3 metros
- Condiciones estéticas de la edificación:
 - Deberán recibir el mismo tratamiento que las fachadas de edificaciones residenciales, con materiales y acabados tradicionales.
 - El cerramiento a linderos se realizará macizo hasta 1 metro como mínimo si lo hacen con propiedades públicas o privadas con edificación no adosada. Podrá ser cerramiento ligero de malla si se trata de propiedades con edificaciones adosadas entre sí.

2- CLASIFICACIÓN DE LAS PARCELAS RÚSTICAS Nº 5131 Y Nº 5406 DEL POLÍGONO 5 DE CATASTRO COMO SUELO URBANO CONSOLIDADO



MODIFICACION PUNTUAL NORMAS SUBSIDIARIAS DE TARDELCUENDE



PARCELA Nº 5131

SUPERFICIE: 219 m²

ORDENANZA: Residencial auxiliar

APROVECHAMIENTO: 87,6 m²

PARCELA Nº 5406

SUPERFICIE: 561 m²

ORDENANZA: Residencial auxiliar

APROVECHAMIENTO: 224,4 m²

3- CLASIFICACIÓN DEL CAMINO ALTO DE OSONILLA ENTRE LA CARRETERA DE OSONILLA Y LA CALLE RESINEROS COMO SUELO URBANO CONSOLIDADO, REGULARIZACIÓN DE LA CALLE Y DEFINICIÓN DE ALINEACIÓN OFICIAL.

SUPERFICIE: 1.375,52 m² de vial

Uso: Vialio Público

APROVECHAMIENTO: 0 m²

PARCELAS AFECTADAS POR REGULARIZACIÓN DEL VIAL:

PARCELA	POLIGONO	NATUALEZA	m2 AFECTADOS
94490		Urbana	585,56
5534	6	Rústica	94,46
5536	6	Rústica	34,02
5537	6	Rústica	20,93
5538	6	Rústica	12
9036	6	Rústica	628,55
Total nuevo vial			1375,52

4- ACTUACIONES DE EXCEPCIONALES DE PARCELACIÓN

Se podrán segregar excepcionalmente parcelas que incumplan las condiciones mínimas de parcela, en lo referido a tamaño, acceso y disposición de servicios, cuando dicha segregación tenga por finalidad la agregación posterior a parcelas que cumplan con la condición previa de solar de acuerdo con la normativa vigente.



MODIFICACION PUNTUAL NORMAS SUBSIDIARIAS DE TARDELCUENDE



La aprobación de la actuación de parcelación deberá realizar conjuntamente la segregación y parcelación posterior, con el fin de asegurar el objetivo para el que se permitido la excepción.

5- CREACIÓN DE NUEVA ORDENANZA DE TRAMITACIÓN DE LICENCIAS POR PROCEDIMIENTO ABREVIADO

Se permitirá un procedimiento abreviado en el que se reducen los plazos para el otorgamiento de licencias urbanísticas con las siguientes características:

- a) Licencias de obras que por razón de su sencillez técnica y escasa entidad constructiva y económica deban ser consideradas obra menor.
- b) Licencias de primera ocupación o utilización de construcciones e instalaciones.

Licencia por procedimiento abreviado

1. Por este procedimiento se tramitarán las licencias de aquellas actuaciones que por su reducido impacto urbanístico o repercusión medioambiental y escasa entidad técnica sea suficiente un control inmediato para determinar su adecuación a la normativa aplicable.
2. Para legitimar las actuaciones bastará comunicar a la Administración Municipal la intención de llevarlas a cabo con una antelación de quince días a la fecha en que pretenda realizarse, junto con la documentación completa exigida para cada una de ellas.

Ámbito de aplicación

1. Los cambios de actividad en locales con licencia en vigor, dentro del mismo uso, categoría y clase.
2. Implantación de actividades concretas en edificios construidos para las mismas
3. Obras de acondicionamiento de carácter puntual en locales y viviendas que aun afectando a su distribución interior no impliquen la apertura o ampliación de huecos en muros o afecten a su estructura.



MODIFICACION PUNTUAL NORMAS SUBSIDIARIAS DE TARDECUENDE



4. Obras exteriores en edificios incluidas las que requieran la instalación de andamios que no afecten a elementos estructurales ni se refieran a la modificación general de fachada o al acristalamiento de terrazas existentes
5. Acondicionamiento de espacios libres de parcela consistentes en ajardinamiento o pavimentación.
6. Vallado de obras, fincas o solares que no requieran cimentación.
7. Instalación de andamiaje, maquinaria, grúas y apeos cuando la ocupación sobre la acera permita un paso libre de 1,20 metros.
8. Obras no incluidas en los apartados anteriores cuyo presupuesto de ejecución material sea inferior a 1000 €

Documentación

1. Solicitud y características básicas de la actuación que se pretende.
2. Descripción de la actuación
3. Si se tratase de una nueva implantación o modificación de actividad con obras, la memoria deberá incluir la descripción de la actividad y de las obras, significando la posición del local dentro del edificio, sus accesos y comunicaciones con el mismo, la maquinaria e instalaciones fijas del local y la actividad con sus características técnicas, incluyendo cuando la naturaleza de la actividad lo justifique las de carácter sanitario, los servicios higiénicos y las medidas de prevención de incendios (extintores, luces de emergencia, etcétera).
4. Presupuesto de las obras e instalaciones fijas.
5. Impreso de autoliquidación de tributos.

Documentación complementaria según la actuación:

6. Obras de fachada que afecten al diseño de la misma: fotografías del estado actual y planos o croquis de la situación futura.
7. Obras de vallado o pavimentación: Plano o croquis señalando la situación de la obra.
8. Obras que generen residuos de construcción y demolición el solicitante deberá acreditar el destino de los residuos que se vayan a producir.



MODIFICACION PUNTUAL NORMAS SUBSIDIARIAS DE TARDELCUENDE



Tramitación

1. La comunicación deberá efectuarse en documento normalizado acompañado de la documentación que para cada actuación concreta se especifique.
2. El registro de la documentación completa en el órgano competente para conocer de la actuación equivaldrá a la toma de conocimiento por parte de la Administración Municipal.
3. Analizada la documentación, y en función de la adecuación o no de su contenido al ordenamiento urbanístico y a las prescripciones de la presente ordenanza, la tramitación de los actos comunicados concluirá en alguna de las siguientes formas:
 - Cuando se estime que la actuación comunicada no está incluida entre las previstas para ser tramitadas por este procedimiento, en plazo no superior a diez días, se notificará al solicitante la necesidad de que ajuste su actuación a las normas establecidas para el tipo de licencia de que se trate.
 - La Administración Municipal, dentro de los quince días siguientes a la comunicación, podrá ordenar al solicitante, motivadamente, que se abstenga de ejecutar su actuación por ser la misma contraria al ordenamiento urbanístico. Si la inadecuación al ordenamiento es puntual y no compromete el resto de la actuación, la orden se limitará a las obras, instalaciones u otros aspectos que lo incumplan.
 - Transcurrido el plazo de quince días, la comunicación efectuada producirá los efectos de licencia urbanística, debiendo entregar al solicitante un documento descriptivo de la misma.

4. INFLUENCIA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL EN EL MODELO TERRITORIAL

Las decisiones de planteamiento previstas en la presente Modificación Puntual no inciden en la estructura general y orgánica del territorio vigente en las NNSS.



MODIFICACION PUNTUAL NORMAS SUBSIDIARIAS DE TARDELCUENDE



5. CONCLUSIÓN

La modificación propuesta pasará a formar parte de las determinaciones de las Normas Subsidiarias de Tardelcuende, tras su tramitación y aprobación definitiva de acuerdo con la Ley de Urbanismo de Castilla y León y Reglamentos vigentes conforme al Decreto 223/99 de Castilla y León.

EN TARDELCUENDE, NOVIEMBRE DE 2010

LA ARQUITECTO, AUTORA

FDO.: SARA PLAZA BELTRAN

EL INGENIERO DE CAMINOS, AUTOR

FDO.: LUIS F. PLAZA BELTRAN



MODIFICACION PUNTUAL NORMAS SUBSIDIARIAS DE TARDELCUENDE



6. PLANOS

1. SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO
2. PLANEAMIENTO VIGENTE I. CLASIFICACIÓN DEL SUELO
3. PLANEAMIENTO VIGENTE II. DETERMINACIONES DEL SUELO URBANO
4. MODIFICACIÓN DEL PLANEAMIENTO I. CLASIFICACIÓN DEL SUELO
5. MODIFICACIÓN DEL PLANEAMIENTO II. DETERMINACIONES DEL SUELO URBANO
6. DETALLES DE LA MODIFICACIÓN