

# MODIFICACIÓN Nº 3 DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE LINARES DE RIOFRÍO (SALAMANCA).

## 1. MEMORIA INFORMATIVA

**1.1. Antecedentes.-** El presente documento se promueve por Ángel Redondo López, con el fin de cambiar la clasificación de una parcela de su propiedad, que actualmente tienen la de suelo urbanizable delimitado con uso predominante residencial, a suelo urbano consolidado.

**1.2. Situación, estado actual y planeamiento vigente que afecta al área de modificación.-** Los terrenos objeto de modificación están situados en colindancia con el casco urbano de Linares de Riofrío por su lado norte.

Las parcelas catastrales que intervienen en la modificación son las siguientes:

Manzana 00030 parcela 06		1740m <sup>2</sup>
Polígono 2 parcela 105	37173A002001050000DP	460m <sup>2</sup>
Polígono 2 parcela 106	37173A002001060000DL	690m <sup>2</sup>

En la actualidad las dos últimas parcelas están destinadas a prados y pastizales, mientras que la primera contiene una explotación ganadera en desuso, en la que hay algunas edificaciones al servicio de la explotación.

Las Normas Urbanísticas de Linares de Riofrío distinguen dos clasificaciones de suelo en la zona afectada:

-suelo rústico con protección fluvial: afecta a una parte de las parcelas 105 y 106.

-suelo urbanizable en el sector SU3 con uso predominante residencial: afecta a la totalidad de la parcela 06 y a parte de las parcelas 105 y 106.

**1.3. Normativa urbanística y sectorial aplicable.-** Se entenderá como normativa urbanística que refunde toda la legislación urbanística vigente el Decreto 22/2004 de 29 de enero, modificado por el decreto 45/2009, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (RUCYL). Los artículos que se citan en el resto del documento se refieren al Reglamento de Urbanismo modificado si no se indica expresamente lo contrario.

Como no es evidentemente una revisión, según la definición contenida en el art. 168, se justifica que se trata de una modificación, por lo que se aplicará el art. 169, el cual se seguirá en el resto de la documentación de esta Modificación.

La única legislación sectorial que puede resultar afectada es la relativa a los cauces públicos.

## **2. MEMORIA VINCULANTE**

**2.1. Justificación de la conveniencia de la Modificación.-** En las Normas Urbanísticas actuales las tres parcelas se encuentran dentro del sector SU3 de suelo urbanizable, pero las parcelas 105 y 106 solo de manera parcial, lo que determina una cierta dificultad en cuanto a la aplicación de los derechos que otorga el planeamiento urbanístico, pues quedarían restos de dudosa utilidad con clasificación de suelo rústico con protección fluvial. Además, se trata de dos parcelas con acceso complicado, situadas, en efecto, en la zona de influencia del regato y muy próximas a la depuradora de aguas residuales.

La parcela 06, sin embargo, se encuentra en una zona más alta y saneada, con edificaciones en buen estado servidas por toda clase de infraestructuras urbanísticas pertenecientes a la red municipal, por lo que esta parcela cumple la condición de suelo urbano consolidado del artículo 25.1.a), pues puede alcanzar la condición de solar mediante una actuación aislada de urbanización, con el fin de completarla, para lo cual sería suficiente la pavimentación y, probablemente, la instalación de alguna luminaria de alumbrado público.

La conveniencia de la modificación se fundamenta en la necesidad de aclarar la asignación de derechos a estas tres parcelas, dado que en la actualidad aportan solo dificultades añadidas para el desarrollo del Plan Parcial del sector SU3, la 06 debido a su clara condición de suelo urbano, cuyas edificaciones aumentarían los gastos del sector debido a más que probables indemnizaciones, y la 105 y la 106 porque la inclusión parcial en el sector supone la aparición de restos de parcela prácticamente inútiles, lo que también determinaría seguramente alguna clase de indemnización.

**2.2. Identificación y justificación de las determinaciones modificadas.-** Las determinaciones que se modifican son las siguientes:

Se modifica la clasificación de suelo de la parcela 06 de urbanizable a urbano consolidado sujeto a una actuación aislada, por lo que sería una ampliación natural del ámbito denominado APU2, Área de Proyecto de Urbanización, que en las actuales NUM está previsto como un ámbito de actuación aislada de urbanización de carácter privado, para los fines del artículo 211.

Se modifica parcialmente la clasificación de las parcelas 105 y 106, extendiendo la clasificación de urbanizable a la totalidad de las parcelas, pero en el sentido establecido en el artículo 27.3, es decir, como una dotación general de carácter público, con el fin de proteger el ámbito natural del regato. Para su obtención se adscribirían al sector SU3, otorgando a la totalidad de las parcelas (1150m<sup>2</sup>) un aprovechamiento lucrativo igual al que las actuales NUM conceden a dicho sector (0,3m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>). De esta forma las parcelas 105 y 106 no sólo no se perjudicarían por la modificación, sino que incrementarían su aprovechamiento. Esta incorporación no resulta significativa en cuanto a la edificabilidad que habría que materializar en el sector neto que quedaría, con una superficie de 193211m<sup>2</sup>, de restar la superficie de la parcela 06 y de la parte de las parcelas 105 y 106 que actualmente están clasificadas como suelo

urbanizable. El aprovechamiento total pasaría a ser de 58638m<sup>2</sup> edificables a 58308m<sup>2</sup>, incluido el aprovechamiento de las parcelas 105 y 106.

El cambio propuesto no incide en ninguno de los supuestos contenidos en el artículo 157.2 y 3, porque, aunque la parte de suelo rústico con protección de las parcelas 105 y 106 se clasifique como urbanizable, el cambio da como resultado una mayor protección, al convertirse en espacios libres públicos, como suelo rústico con protección fluvial, que equivale a protección natural, pues incluye el dominio público hidráulico.

Por este motivo se prevé que no sea necesario el trámite ambiental para la modificación, aunque pueden llevarse a cabo las consultas oportunas.

Las características de ordenación general del suelo nuevo urbano clasificado son las siguientes:

Superficie bruta privada: 1740m<sup>2</sup>

Calificación: Ensanche Urbano Extensivo.

Uso predominante: residencial en vivienda unifamiliar

Usos compatibles: terciario, equipamiento y pequeña industria tradicional.

Usos prohibidos: industria común y agrario

Edificabilidad máxima sobre la superficie bruta inicial de las parcelas: 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Tipología: las construcciones se adaptarán al ambiente del medio rural donde se encuentran en cuanto a diseño y materiales. El aspecto tendrá el carácter propio del uso predominante, es decir, el residencial.

Condiciones especiales. Deberán cumplirse los artículos 173 y 40 del RUCyL, para lo cual,

- a) Se hará constar en el expediente la identidad de los propietarios o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a la aprobación inicial de la modificación.
- b) El incremento de edificabilidad será la diferencia entre los derechos actuales como suelo urbanizable, es decir, entre el 90% de 0,3m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> (0,27m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>), y el índice máximo en Ensanche Urbano Extensivo, El incremento es, por tanto, 0,23m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, que aplicado a 1740m<sup>2</sup> de parcela bruta daría 400,2m<sup>2</sup> edificables, inferior a los 500m<sup>2</sup> en que el artículo 173 del RUCyL establece el límite a partir del cual obliga a reservar suelo para espacios libres y aparcamientos. El incremento del número de viviendas tampoco puede ser mayor de 5 o más, porque, puesto que no se pretende promover viviendas de protección pública, la parcela mínima es de 500m<sup>2</sup>, lo que sólo permitiría 3 viviendas. En conclusión, la modificación mantiene el aprovechamiento por debajo de los límites establecidos en el artículo 173, por lo que no es necesario prever reservas de espacios libres y aparcamientos.
- c) El artículo 40 determina que si una modificación incrementa la edificabilidad, el derecho de los propietarios es el aprovechamiento real anteriormente previsto, es decir 0,27m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, más el 90% del incremento, esto es, 0,207m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, lo que da un total de 0,477m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> (829,98m<sup>2</sup>). El 10% restante, 0,023m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> (40,02m<sup>2</sup>) se cederán al

Ayuntamiento en metálico, con la valoración por m2 edificable que el mismo Ayuntamiento determine justificadamente, con arreglo a las características del municipio y en función de la aplicación de otros casos similares.

La ordenación detallada propuesta será la consolidación de las actuales alineaciones, definidas en su mayor parte por las edificaciones existentes. El resto de las determinaciones de ordenación detallada serán la altura, el número de plantas y otros parámetros que definen el volumen, según se refleja en la parte de normativa de esta modificación, aunque en realidad se aplicarían las mismas determinaciones que figuran en las actuales NUM para Ensanche Extensivo.

En cuanto al suelo urbanizable, se cumplirán las mismas determinaciones que actualmente están contenidas en las Normas Urbanísticas Municipales.

**2.3 Resumen ejecutivo.**- Las características más relevantes de la modificación son las siguientes:

- a) Cambio de clasificación de suelo urbanizable a suelo urbano consolidado.
- b) Uso predominante residencial en vivienda unifamiliar, compatible con usos terciarios, de equipamiento y pequeña industria tradicional, según se define en la parte normativa de esta modificación.
- c) Complemento y adaptación a la nueva ordenación contemplada en esta modificación de los servicios urbanísticos.
- d) Obtención de dotaciones públicas mediante la modificación de la clasificación de las parcelas 105 y 106..
- e) Se propone la suspensión de licencias en el suelo afectado por la modificación.

**2.4 Influencia de la modificación en las haciendas públicas.**- La pequeña entidad de la zona afectada por la modificación, así como la limitada superficie de urbanización complementaria, no determina influencias económicas significativas ni de inversión ni de mantenimiento posterior en las haciendas públicas, en este caso en la del Ayuntamiento de Linares de Riofrío.

### **3. NORMATIVA URBANÍSTICA**

**3.1. Clasificación.-** El ámbito objeto de esta modificación tiene la clasificación de suelo urbano consolidado o de una diferente distribución del suelo urbanizable, según el plano P1, Calificación modificada.

**3.2. Uso predominante, compatibles y prohibidos en suelo urbano de Ensanche Extensivo.-** Se prevén los siguientes:

1. Uso predominante: Residencial en Vivienda Unifamiliar.
2. Usos compatibles: terciario, para actividades de carácter turístico, hostelero o recreativo, equipamiento deportivo al aire libre y pequeña industria tradicional que no supere los límites de actividad sujeta a comunicación en la legislación autonómica de prevención ambiental.
3. Usos prohibidos: industria sometida a licencia, autorización o impacto ambiental y todos los usos agropecuarios.

**3.3 Aprovechamiento urbanístico y ordenanzas de edificación.-** Se aplicarán las determinaciones contenidas en el artículo 2.5.3. de las actuales Normas Urbanísticas Municipales para Ensanche Urbano Extensivo.

**3.4. Planeamiento de desarrollo y gestión.-** Las determinaciones que en la memoria vinculante no sean consideradas como de ordenación general podrán variarse con un Estudio de Detalle que afecte al menos a la totalidad de cada parcela original.

El suelo urbano clasificado por la presente modificación se gestionará mediante actuaciones aisladas de urbanización de carácter privado. La actuación aislada mínima será la constituida por la parcela original.

**3.5. Complementariedad.-** Actuarán complementariamente en todo lo no dispuesto en la presente normativa las Normas Urbanísticas Municipales de Linares de Riofrío y las Normas Subsidiarias Provinciales, salvo en lo que contradiga la legislación urbanística autonómica.

**3.6. Suelo urbanizable.-** Se extiende la clasificación de suelo urbanizable a la totalidad de las parcelas 105 y 106, pero solo a los efectos contemplados en el artículo 27.3 del RUCyL, de modo que se adscriben para su obtención en el sector SU3 de suelo urbanizable, con las mismas determinaciones que para este sector están contenidas en las actuales Normas Urbanísticas Municipales de Linares de Riofrío.

El sector de suelo urbanizable tiene las siguientes características:

Superficie neta: 193.211m<sup>2</sup>

Aprovechamiento total: 58308m<sup>2</sup>

Sistemas generales adscritos: parcelas catastrales 105 y 106 del polígono 2 de rústica.

El resto de las determinaciones serán las que figuran en las Normas Urbanísticas Municipales vigentes, además de las normativas urbanística y ambiental vigentes de carácter general.

Salamanca, abril de 2011

José Carlos Marcos Ángel León

Arquitectos.