

**MODIFICACIÓN Nº 3
NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES
DE
LINARES DE RIOFRÍO

SALAMANCA**

**Promotoras: Dña. Antonia y Dña. Orófila Marcos Calvo
Arquitecto Redactor: Alejandro Rodríguez Hernández**

Fecha Documento: Julio 2010

INDICE GENERAL

1. MEMORIA JUSTIFICATIVA Y VINCULANTE
 - 1.1. Antecedentes
 - 1.2. Ámbito de la Modificación Propuesta
 - 1.3. Descripción de la Propuesta de Modificación
 - 1.4. Justificación de No Necesidad de Reserva de Espacios Libres y Equipamientos
2. ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN
3. PLANOS DE INFORMACION Y ORDENACIÓN

INDICE PLANOS DE INFORMACIÓN Y ORDENACIÓN

PLANOS DE INFORMACIÓN

- I.1. Situación Provincial
- I.2. Situación Municipal
- I.3. Estructura de propiedad - Catastro.
- I.4. Clasificación urbanística vigente.
- I.5. Esquema de servicio de saneamiento.
- I.6. Esquema de servicio de abastecimiento.
- I.7. Esquema de servicio de alumbrado público.
- I.8. Esquema de pavimentación.

PLANOS DE ORDENACIÓN

- O.1. Propuesta de clasificación urbanística.
- O.2. Categorías de suelo urbano.
- O.3. Zonificación urbanística.
- O.4. Alineaciones de edificación.

1. **MEMORIA JUSTIFICATIVA**

Se redacta la presente Modificación de Normas Urbanísticas Municipales de Linares de Riofrío por encargo de D^a. Antonia y Dña. Orófila Marcos Calvo, es decir a iniciativa privada, como titular de una propiedad sita en el núcleo urbano de Linares de Riofrío ya que consideran necesario dar trámite a este documento con objeto de adecuar las determinaciones urbanísticas de las normas vigentes a las disposiciones reglamentarias incluidas en el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (D 22/2004, de 29 de enero, posteriormente modificado por los Decretos 99/2005, 68/2006,6/2008 y 45/2009), cuyas entradas en vigor han sido posteriores a la aprobación definitiva del texto refundido de las citadas Normas.

Con este objeto y por el arquitecto que suscribe la presente: D. Alejandro Rodríguez Hernández, se procede a la redacción de Modificación Puntual Nº 3 de las Normas Urbanísticas Municipales de Linares de Riofrío en el ámbito de la calle Príncipe de Asturias.

1.1. ANTECEDENTES

El municipio de Linares de Riofrío se emplaza al sur de la provincia de Salamanca, a unos 52 Km de la capital de provincia, con acceso por la carretera comarcal C-512, en el Plano de Situación Provincial, I.1., se ubica el término municipal en relación a la provincia de Salamanca.

En la actualidad el municipio de Linares de Riofrío dispone de Normas Urbanísticas Municipales aprobadas por acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de Salamanca de fecha 5 de noviembre de 2.003.

1.2. AMBITO DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA

La modificación de la normativa urbanística que se propone se ubica en dos parcelas con fachada a la calle Príncipe de Asturias, en plano I.2 Situación Municipal, se ubican las parcelas en cuestión en consideración del plano cartográfico de urbana de Linares de Riofrío.

Se ha propuesto la delimitación del ámbito de actuación de esta modificación puntual de las normas, que se circunscribe a las siguientes parcelas catastrales.

- P1 - Parcela 116 – Polígono 2 – Ref. Catas: 37173ª002001170000DX

- P2 - Parcela 117 – Polígono 2 – Ref. Catas: 37173A002001170000DX

Propiedad de D^a. Antonia y D^a. Orófila Marcos Calvo con mas de cinco años de antigüedad.

En anexo 1 se aporta copias de las fichas catastrales de las propiedades afectadas según la información facilitada por la Oficina Virtual del Catastro.

Se propone la delimitación de unas superficies de 156 m² y 92 m² respectivamente para las parcelas 116 y 117 del mencionado polígono, es decir un total de 248 m² para la Modificación Nº 3 de las Normas Urbanísticas municipales de Linares de Riofrío, tal y como se refleja en el plano I.3.- Estructura de propiedad-Catastro.

1.3. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA DE MODIFICACIÓN

En la actualidad el área de modificación que se propone dispone de una clasificación urbanística como suelo urbanizable delimitado de uso residencial dentro del ámbito del sector SU 3, tal y como puede comprobarse en el plano de I.4.- Clasificación Urbanística Vigente.

No obstante, por la propiedad se considera necesario destacar que en aplicación del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (D 22/2004, de 29 de enero y modificaciones posteriores, mas concretamente la Modificación por Decreto 45/2009) debe entenderse que la superficie de suelo que en la presente propuesta de modificación se ha delimitado deberá ser clasificada como Suelo Urbano, a tenor de las características de dotación de servicios y condiciones que en la actualidad presenta para soportar la edificación, tal y como establece el artículo 23.1 del citado texto legal que a continuación se transcribe:

“Artículo 23.– Criterios de clasificación.

1.– El suelo urbano es el conjunto de terrenos ya urbanizados o incorporados al proceso de urbanización. A tal efecto 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 de 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.*
- 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.*

2.- No pueden clasificarse como suelo urbano:

- a) *Los terrenos que no formen parte del núcleo de población*
- b) *Los terrenos que no ninguno de los criterios señalados en el apartado anterior, incluso cuando los cumplan todas o algunas de las parcelas colindantes.*
- c) *Los terrenos en los que el cumplimiento de los criterios señalados en el apartado anterior se fundamente en la existencia o en la previsión de infraestructuras, equipamientos u otras instalaciones de carácter supramunicipal o impropios de las zonas urbanas, tales como las líneas férreas, carreteras, variantes de población, rondas, circunvalaciones, centros de tratamiento o almacenamiento de aguas o residuos, canales, presas, embalses, líneas eléctricas de alta tensión, centros de producción o transformación de energía, explotaciones agropecuarias, actividades extractivas, industrias o cualesquiera otros elementos análogos.”*

Se aportan los planos I.5.- Esquema de Servicio de Saneamiento, I.6.- Esquema de Servicio de Abastecimiento, I.7.- Esquema de Servicio de Alumbrado, e I.8.- Esquema de Pavimentación, donde puede comprobarse que efectivamente las parcelas afectadas a la modificación que se propone disponen de los servicios urbanísticos exigidos por el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León para ser consideradas como suelo urbano consolidado. A tenor de la nueva clasificación de suelo que se propone se obtiene el siguiente cuadro comparativo de superficies de suelo en función del tipo urbanístico que se dispone:

CUADRO DE SUPERFICIE DE SUELO URBANO

PROPUESTA DE CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA – SUELO URBANO					
CATEGORÍA DE SUELO	ZONIFICACIÓN URBANÍSTICA	Sup. m2	Den. Vv/Ha	Edif. m2/m2	Nº vv
SUELO URBANO CONSOLIDADO		443.725			
	CASCO TRADICIONAL	121.239	30	2,5	364
	ENSANCHE INTENSIVO	129.263	20	1,5	260
	ENSANCHE EXTENSIVO	32.892	15	0,5	52
	ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS	8.195			
	EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS	28.323			
	TERCIARIO PÚBLICO	12.046			
	ESPACIOS LIBRE PRIVADOS	1.186			
	VIALES	110.581			
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	ENSANCHE EXTENSIVO	20.774	15	0,5	31

En relación a la ampliación propuesta se deduce el siguiente cuadro general comparativo de número total de viviendas en el núcleo urbano de Linares de Riofrío:

Modificación nº 3 Normas Urbanísticas Municipales de Linares de Riofrío-Salamanca
Promotoras: Dña. Antonia y Dña. Orófila Marcos Calvo

CUADRO DE AMPLIACIÓN DE SUELO URBANO							
CATEGORÍA DE SUELO	ZONIFICACIÓN URBANÍSTICA	ACTUAL (1)		AMPLIACIÓN		INCREMENTOS	
		Nº vv	Sup m2	Nº vv	Sup m2	Nº vv	Sup m2
SUELO URBANO CONSOLIDADO		705	443.477	707	443.725	2	248
	CASCO TRADICIONAL	364	121.239	364	121.239	0	0
	ENSANCHE INTENSIVO	258	129.015	260	129.263	2	248
	ENSANCHE EXTENSIVO	52	32.892	52	32.892	0	0
	ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS		8.195		8.195		0
	EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS		28.323		28.323		0
	TERCIARIO PÚBLICO		12.046		12.046		0
	ESPACIOS LIBRE PRIVADOS		1.186		1.186		0
	VIALES		110.581		110.581		0
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	RESIDENCIAL EXTENSIVO	31	20.774	31	20.774	0	0

(*) Datos tras la última modificación de las Normas Urbanísticas Municipales

(**) El número de viviendas que aumenta es de dos, ya que son dos parcelas catastrales las que constituyen el objeto de la modificación

Quedando como suelo clasificado como Urbanizable el siguiente:

Sector	Uso	Ámbito	Densidad	Edifi.	Nº vv
		m2	vv/ha	m2/m2 - bruto	
SU1	Residencial	63.627	15	0,30	95
SU2	Industrial	105.401	-	0,50	-
SU3	Residencial	195.213	15	0,30	292
SU4	Residencial	75.327	15	0,30	113
SU5	Industrial	80.000	-	0,50	-
SU6	Residencial	43.117	15	0,30	65
SU7	Residencial	51.011	15	0,30	77
TOTALES					
Residencial	5 Sectores	428.295	15	0,30	642
Industrial	2 Sectores	185.401		0,50	

En base a lo todo lo expuesto, se considera que en aplicación del artículo 23 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, el ámbito de actuación de la presente Modificación debe clasificarse como Suelo Urbano Consolidado, con la tipología constructiva regulada en la zona urbanística de ENSANCHE INTENSIVO, máxime cuando la realidad física así se manifiesta, puesto que las dos parcelas disponen en la actualidad de los servicios urbanísticos para poder considerarse como Suelo Urbano Consolidado, considerándose en consecuencia, que en razón del interés público es razonable exigir la correspondiente contribución fiscal sobre impuestos de bienes inmuebles en suelo urbano.

1.4. JUSTIFICACIÓN DE NO NECESIDAD DE RESERVAS DE ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS

Tal y como establece el artículo 173 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, la propuesta de modificación de la clasificación urbanística que se propone se ajusta a la regulación dada para aquellas ampliaciones de suelo que no suponga un incremento superior o igual a 5 viviendas (son 2 las que se aumenta) ni tampoco el volumen edificable supera los 500 m² de superficie edificable con destino privado (son 248 m² los que se aumentan con edificabilidad de 1,5 m²/m²), extremo que se justifica por aplicación de la ordenanza de Suelo Urbano Consolidado de ENSANCHE INTENSIVO, cuya parcela mínima se establece en 100 m², o la existente a la aprobación definitiva de la presente modificación. Así pues, en la actualidad la estructura de propiedad es la siguiente:

- P1 : Parcela de 156 m² de superficie.
- P2 : Parcela de 92 m² de superficie.

De cuyo cuadro se deduce que ninguna de las dos parcelas admite posterior segregación en dos unidades, y por tanto el incremento del número de viviendas posible con la modificación se fija en 2, y en consecuencia se cumple lo dispuesto en el artículo 173 antes citado, que a continuación se transcribe:

"Artículo 173.- Modificaciones que aumenten el volumen edificable o la intensidad de población.

Para la aprobación de las modificaciones de cualesquiera instrumentos de planeamiento urbanístico que aumenten el volumen edificable o el número de viviendas previstos, o que cambien el uso del suelo, debe hacerse 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, y deben incrementarse proporcionalmente las reservas de suelo para espacios libres públicos y demás dotaciones urbanísticas situadas en la unidad urbana donde se produzca el aumento, o en un sector de suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable delimitado colindante. A tal efecto:

- a) *En los Conjuntos Históricos declarados Bien de Interés Cultural, el incremento de las reservas puede ser dispensado cuando se justifique su incompatibilidad con la protección del Conjunto, y siempre que la Consejería competente en materia de patrimonio cultural informe favorablemente la Modificación.*
- b) *En el resto del suelo urbano consolidado, **debe exigirse un incremento de las reservas cuando aumente el número de viviendas en 5 ó más, o cuando aumente el volumen edificable de forma que la superficie edificable con destino privado se incremente 500 metros cuadrados o más.** En tal caso deben aplicarse el más restrictivo de los siguientes módulos:*

1.º- Cuando se aumente la superficie edificable, por cada 100 metros cuadrados de aumento debe exigirse una reserva de 20 metros cuadrados de suelo para espacios libres públicos, más una plaza de aparcamiento de uso público.

2.º- Cuando se aumente el número de viviendas, por cada nueva vivienda debe exigirse una reserva de 20 metros cuadrados de suelo para espacios libres públicos, más una plaza de aparcamiento de uso público.

- c) *En suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable se aplica lo previsto en los artículos 104, 105, 106 y 128, sin que resulte necesaria una mayor exigencia.”*

En consecuencia, se estima que la propuesta de modificación de la clasificación de suelo urbano que se presenta supone tan sólo un pequeño ajuste de la clasificación vigente a la realidad física actual, ajustándose a los criterios de clasificación establecidos en el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, así como ha de indicarse, a su vez, que el incremento de suelo urbano que se incorpora no supone un aumento de más de 5 viviendas ni alcanza los 500 m² de suelo edificable con destino privado, por lo que se considera no necesaria la disposición de reservas de espacios libres o equipamientos, ajustándose a la reglamentación autonómica para el caso.

Se dispone, no obstante, la regulación de alineaciones oficiales de edificación, que vienen a concretar las superficies de suelo destinadas a completar la red viaria, superficie que se destina a la cesión gratuita y obligatoria al Ayuntamiento una vez completados los elementos de urbanización que fuesen precisos, y que por supuesto serán de cuenta de los particulares.

2. **ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN**

La modificación de normas urbanísticas que se propone viene a incluir como suelo urbano de ENSANCHE INTENSIVO un suelo que antes no lo era, si bien, la regulación urbanística a la que debe a tenerse a partir de la aprobación del presente documento será la de SUELO URBANO DE ENSANCHE INTENSIVO que regula este tipo de suelo en Linares de Riofrío, y que a continuación se transcribe, teniendo en cuenta que será de aplicación toda la regulación general de las normas urbanísticas vigentes.

"2.5.2.- SUELO URBANO CONSOLIDADO DE ENSANCHE URBANO INTENSIVO.

La edificación podrá ser colectiva o individual ajustándose a los parámetros urbanísticos que a continuación se determinan:

- **PARCELA MINIMA:**

La parcela catastral, para nuevas parcelaciones se requerirá una superficie mínima de 100 m² con fachada mínima de 6 m.

- **ALINEACIONES:**

Según planos de ordenación.

- *RETRANQUEOS:*

Sin limitación, optativos.

- *VOLADIZOS:*

Máximo 1/15 del ancho de la vía pública con un máximo de 1 m, siempre y cuando la altura sea igual o superior a 3,00 m sobre la rasante, pudiendo ser individualizados por huecos o no, la separación a colindantes no será inferior a 60 cm.

- *BAJO CUBIERTA:*

Se permiten cumpliendo lo establecido en la normativa de carácter general.

- *PENDIENTE DE CUBIERTA:*

Las cubiertas serán de diseño libre, con una pendiente máxima de 60 %.

- *EDIFICABILIDAD:*

Máxima 1.5 m²/m².

- *OCUPACION EN PLANTA (%):*

Máxima 75 %.

- *ALTURA:*

Máximo dos plantas y bajo cubierta con un total de 7,50 m en alero y fachada, fijándose un total de 7.50 m para naves en alero y 10 m en cumbrera.

- *USOS PERMITIDOS:*

- Residencial: en vivienda unifamiliar. El uso de residencial colectivo requerirá de tramitación previa de un Estudio de Detalle.

- Agrario : dependencias auxiliares en 1ª y 2ª categoría, ganadería estabulada en explotación familiar en edificio exclusivo.

- *Talleres domésticos y de servicio artesanal e industrial de 1ª y 2ª Categoría.*
- *Uso Terciario: todos los asimilados de 1ª Categoría.*
- *Uso Equipamiento: Todos los asimilados de 1ª Categoría.*
- *Uso de infraestructuras: previo estudio de impacto en el entorno.*

En cuanto a tipología y a diseño estético se estará a lo dispuesto en la normativa de carácter general.”

Ha de indicarse que como condiciones específicas del ámbito de la ampliación, deberá atenderse a completar los servicios urbanísticos necesarios para que cada parcela se considere solar, siendo por cuenta de los particulares los gastos que se deduzcan, así como será necesaria la cesión gratuita y obligatoria del suelo destinado a viales tal y como se concreta en el plano de Alineaciones, todo ello en aplicación de lo dispuesto en los artículos 24 y 41 que a continuación se transcriben:

"Artículo 24.- Condición de solar.

1.- Tienen la condición de solar las superficies de suelo urbano consolidado legalmente conformadas o divididas, aptas para su uso inmediato conforme a las determinaciones del planeamiento urbanístico vigente, y que cuenten con:

- a) *Acceso por vía urbana que cumpla las siguientes condiciones:*
 - 1.ª- Estar abierta sobre terrenos de uso y dominio público.*
 - 2.ª- Estar señalada como vía pública en algún instrumento de planeamiento urbanístico.*
 - 3.ª- Ser transitable por vehículos automóviles, salvo en los centros históricos que delimite el planeamiento urbanístico, y sin perjuicio de las medidas de regulación del tráfico.*
 - 4.ª- Estar pavimentada y urbanizada con arreglo a las alineaciones, rasantes y normas técnicas establecidas en el planeamiento urbanístico.*

b) *Los siguientes servicios, disponibles a pie de parcela en condiciones de caudal, potencia, intensidad y accesibilidad adecuadas para servir a las construcciones e instalaciones existentes y a las que prevea o permita el planeamiento urbanístico:*

1.º– *Abastecimiento de agua potable mediante red municipal de distribución.*

2.º– *Saneamiento mediante red municipal de evacuación de aguas residuales.*

3.º– *Suministro de energía eléctrica mediante red de baja tensión.*

4.º– *Alumbrado público.*

5.º– *Telecomunicaciones.*

2.– *La condición de solar se extinguirá:*

a) *Por el cambio de clasificación de los terrenos; en tal caso la eficacia de la extinción se producirá con la entrada en vigor del instrumento de planeamiento urbanístico que la incluya entre sus determinaciones.*

b) *Por la obsolescencia o inadecuación sobrevenida de la urbanización; en tal caso la eficacia de la extinción se producirá en el momento en que el Ayuntamiento se la notifique al propietario, ya sea:*

1.º– *De oficio, previa tramitación de procedimiento con audiencia al propietario*

2.º– *Mediante la resolución de procedimiento de licencia urbanística u orden de ejecución, con audiencia al propietario*

3.– *Los terrenos que se clasifiquen como suelo urbano no consolidado o urbanizable sólo pueden alcanzar la condición de solar una vez se hayan ejecutado y recibido conforme al planeamiento urbanístico las obras de urbanización exigibles, incluidas las necesarias para:*

- a) *Conectar las vías públicas y servicios urbanos del sector en el que estén incluidos los terrenos con los sistemas generales de vías públicas y servicios urbanos existentes, o en su defecto con las redes municipales de vías públicas y servicios urbanos existentes.*
- b) *Ampliar o reforzar los sistemas generales de vías públicas y servicios urbanos existentes, o en su defecto las redes municipales de vías públicas y servicios urbanos existentes, cuando dicha ampliación o refuerzo resulten necesarios para asegurar el correcto funcionamiento de dichos elementos.”*

“Artículo 41.– Deberes en suelo urbano consolidado.

1.– Los propietarios de suelo urbano consolidado tienen los siguientes deberes:

- 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.*
- c) *Cuando se incremente el aprovechamiento real, entregar a la Administración actuante, con carácter de cesión gratuita, el equivalente en efectivo del aprovechamiento que exceda al correspondiente a los propietarios, con destino al correspondiente patrimonio público de suelo, y previamente al otorgamiento de la licencia urbanística municipal.*

Modificación nº 3 Normas Urbanísticas Municipales de Linares de Riofrío-Salamanca
Promotoras: Dña. Antonia y Dña. Orófila Marcos Calvo

- d) *Edificar sus solares en los plazos y con las condiciones que establezcan el planeamiento urbanístico y la licencia urbanística.*
- e) *Permitir ocupar los bienes necesarios para la realización de las obras al urbanizador responsable de ejecutar la actuación.*

2.- Los terrenos clasificados como suelo urbano consolidado no pueden ser destinados a los usos permitidos por el planeamiento hasta alcanzar la condición de solar, una vez cumplidos los deberes de urbanización y cesión establecidos en el apartado anterior. No obstante, la licencia urbanística puede autorizar la ejecución simultánea de la edificación y la urbanización, o bien por fases, conforme al artículo 214.

Linares de Riofrío, Julio de 2.010

Fdo: Alejandro Rodríguez Hernández
Arquitecto

FICHA URBANÍSTICA REGULADORA ANTES DE LA MODIFICACION

SUELO URBANIZABLE – SECTOR SU 7

- SUPERFICIE TOTAL : 195.461 m²
- USO PRINCIPAL : RESIDENCIAL
- USOS COMPATIBLES : Uso Terciario y Equipamiento.
- COEFICIENTES DE PONDERACIÓN DE USOS:
 - Uso residencial : 1
 - Uso terciario : 1.05
 - Uso Equipamiento: 1
-
- DENSIDAD GLOBAL : 15 Vv/Ha.
- PARCELA MINIMA : A fijar por el Plan Parcial
- ANCHURA MINIMA DE VIALES : 10 m
- PLAZO DE P.P. : No se fija
- EDIFICABILIDAD GLOBAL : 0.30 m²/m²
- SISTEMA DE ACTUACION :

Preferentemente COMPENSACION pudiéndose proponer por el Ayuntamiento el sistema de COOPERACION en el caso de que el desarrollo del correspondiente aprovechamiento urbanístico de la administración fuese de interés general.
- NUMERO DE VIVIENDAS : 293 VV

ANEXO 1 .- ESTRUCTURA DE PROPIEDAD

MODIFICACIÓN DE NORMAS URBANÍSTICAS DE LINARES DE RIOFRÍO – SALAMANCA

FICHAS CATASTRALES

**MODIFICACIÓN Nº 3
NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES
DE
LINARES DE RIOFRÍO

SALAMANCA**

**Promotoras: Dña. Antonia y Dña. Orófila Marcos Calvo
Arquitecto Redactor: Alejandro Rodríguez Hernández**

Fecha Documento: Julio 2010

INDICE GENERAL

1. MEMORIA JUSTIFICATIVA Y VINCULANTE
 - 1.1. Antecedentes
 - 1.2. Ámbito de la Modificación Propuesta
 - 1.3. Descripción de la Propuesta de Modificación
 - 1.4. Justificación de No Necesidad de Reserva de Espacios Libres y Equipamientos
2. ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN
3. PLANOS DE INFORMACION Y ORDENACIÓN

INDICE PLANOS DE INFORMACIÓN Y ORDENACIÓN

PLANOS DE INFORMACIÓN

- I.1. Situación Provincial
- I.2. Situación Municipal
- I.3. Estructura de propiedad - Catastro.
- I.4. Clasificación urbanística vigente.
- I.5. Esquema de servicio de saneamiento.
- I.6. Esquema de servicio de abastecimiento.
- I.7. Esquema de servicio de alumbrado público.
- I.8. Esquema de pavimentación.

PLANOS DE ORDENACIÓN

- O.1. Propuesta de clasificación urbanística.
- O.2. Categorías de suelo urbano.
- O.3. Zonificación urbanística.
- O.4. Alineaciones de edificación.

1. **MEMORIA JUSTIFICATIVA**

Se redacta la presente Modificación de Normas Urbanísticas Municipales de Linares de Riofrío por encargo de D^a. Antonia y Dña. Orófila Marcos Calvo, es decir a iniciativa privada, como titular de una propiedad sita en el núcleo urbano de Linares de Riofrío ya que consideran necesario dar trámite a este documento con objeto de adecuar las determinaciones urbanísticas de las normas vigentes a las disposiciones reglamentarias incluidas en el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (D 22/2004, de 29 de enero, posteriormente modificado por los Decretos 99/2005, 68/2006,6/2008 y 45/2009), cuyas entradas en vigor han sido posteriores a la aprobación definitiva del texto refundido de las citadas Normas.

Con este objeto y por el arquitecto que suscribe la presente: D. Alejandro Rodríguez Hernández, se procede a la redacción de Modificación Puntual Nº 3 de las Normas Urbanísticas Municipales de Linares de Riofrío en el ámbito de la calle Príncipe de Asturias.

1.1. ANTECEDENTES

El municipio de Linares de Riofrío se emplaza al sur de la provincia de Salamanca, a unos 52 Km de la capital de provincia, con acceso por la carretera comarcal C-512, en el Plano de Situación Provincial, I.1., se ubica el término municipal en relación a la provincia de Salamanca.

En la actualidad el municipio de Linares de Riofrío dispone de Normas Urbanísticas Municipales aprobadas por acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de Salamanca de fecha 5 de noviembre de 2.003.

1.2. AMBITO DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA

La modificación de la normativa urbanística que se propone se ubica en dos parcelas con fachada a la calle Príncipe de Asturias, en plano I.2 Situación Municipal, se ubican las parcelas en cuestión en consideración del plano cartográfico de urbana de Linares de Riofrío.

Se ha propuesto la delimitación del ámbito de actuación de esta modificación puntual de las normas, que se circunscribe a las siguientes parcelas catastrales.

- P1 - Parcela 116 – Polígono 2 – Ref. Catas: 37173ª002001170000DX

- P2 - Parcela 117 – Polígono 2 – Ref. Catas: 37173A002001170000DX

Propiedad de D^a. Antonia y D^a. Orófila Marcos Calvo con mas de cinco años de antigüedad.

En anexo 1 se aporta copias de las fichas catastrales de las propiedades afectadas según la información facilitada por la Oficina Virtual del Catastro.

Se propone la delimitación de unas superficies de 156 m² y 92 m² respectivamente para las parcelas 116 y 117 del mencionado polígono, es decir un total de 248 m² para la Modificación Nº 3 de las Normas Urbanísticas municipales de Linares de Riofrío, tal y como se refleja en el plano I.3.- Estructura de propiedad-Catastro.

1.3. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA DE MODIFICACIÓN

En la actualidad el área de modificación que se propone dispone de una clasificación urbanística como suelo urbanizable delimitado de uso residencial dentro del ámbito del sector SU 3, tal y como puede comprobarse en el plano de I.4.- Clasificación Urbanística Vigente.

No obstante, por la propiedad se considera necesario destacar que en aplicación del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (D 22/2004, de 29 de enero y modificaciones posteriores, mas concretamente la Modificación por Decreto 45/2009) debe entenderse que la superficie de suelo que en la presente propuesta de modificación se ha delimitado deberá ser clasificada como Suelo Urbano, a tenor de las características de dotación de servicios y condiciones que en la actualidad presenta para soportar la edificación, tal y como establece el artículo 23.1 del citado texto legal que a continuación se transcribe:

“Artículo 23.– Criterios de clasificación.

1.– El suelo urbano es el conjunto de terrenos ya urbanizados o incorporados al proceso de urbanización. A tal efecto 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 de 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.*
- 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.*

2.- No pueden clasificarse como suelo urbano:

- a) Los terrenos que no formen parte del núcleo de población*
- b) Los terrenos que no ninguno de los criterios señalados en el apartado anterior, incluso cuando los cumplan todas o algunas de las parcelas colindantes.*
- c) Los terrenos en los que el cumplimiento de los criterios señalados en el apartado anterior se fundamente en la existencia o en la previsión de infraestructuras, equipamientos u otras instalaciones de carácter supramunicipal o impropios de las zonas urbanas, tales como las líneas férreas, carreteras, variantes de población, rondas, circunvalaciones, centros de tratamiento o almacenamiento de aguas o residuos, canales, presas, embalses, líneas eléctricas de alta tensión, centros de producción o transformación de energía, explotaciones agropecuarias, actividades extractivas, industrias o cualesquiera otros elementos análogos.”*

Se aportan los planos I.5.- Esquema de Servicio de Saneamiento, I.6.- Esquema de Servicio de Abastecimiento, I.7.- Esquema de Servicio de Alumbrado, e I.8.- Esquema de Pavimentación, donde puede comprobarse que efectivamente las parcelas afectadas a la modificación que se propone disponen de los servicios urbanísticos exigidos por el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León para ser consideradas como suelo urbano consolidado. A tenor de la nueva clasificación de suelo que se propone se obtiene el siguiente cuadro comparativo de superficies de suelo en función del tipo urbanístico que se dispone:

CUADRO DE SUPERFICIE DE SUELO URBANO

PROPUESTA DE CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA – SUELO URBANO					
CATEGORÍA DE SUELO	ZONIFICACIÓN URBANÍSTICA	Sup. m2	Den. Vv/Ha	Edif. m2/m2	Nº vv
SUELO URBANO CONSOLIDADO		443.725			
	CASCO TRADICIONAL	121.239	30	2,5	364
	ENSANCHE INTENSIVO	129.263	20	1,5	260
	ENSANCHE EXTENSIVO	32.892	15	0,5	52
	ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS	8.195			
	EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS	28.323			
	TERCIARIO PÚBLICO	12.046			
	ESPACIOS LIBRE PRIVADOS	1.186			
	VIALES	110.581			
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	ENSANCHE EXTENSIVO	20.774	15	0,5	31

En relación a la ampliación propuesta se deduce el siguiente cuadro general comparativo de número total de viviendas en el núcleo urbano de Linares de Riofrío:

Modificación nº 3 Normas Urbanísticas Municipales de Linares de Riofrío-Salamanca
 Promotoras: Dña. Antonia y Dña. Orófila Marcos Calvo

CUADRO DE AMPLIACIÓN DE SUELO URBANO							
CATEGORÍA DE SUELO	ZONIFICACIÓN URBANÍSTICA	ACTUAL (1)		AMPLIACIÓN		INCREMENTOS	
		Nº vv	Sup m2	Nº vv	Sup m2	Nº vv	Sup m2
SUELO URBANO CONSOLIDADO		705	443.477	707	443.725	2	248
	CASCO TRADICIONAL	364	121.239	364	121.239	0	0
	ENSANCHE INTENSIVO	258	129.015	260	129.263	2	248
	ENSANCHE EXTENSIVO	52	32.892	52	32.892	0	0
	ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS		8.195		8.195		0
	EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS		28.323		28.323		0
	TERCIARIO PÚBLICO		12.046		12.046		0
	ESPACIOS LIBRE PRIVADOS		1.186		1.186		0
	VIALES		110.581		110.581		0
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	RESIDENCIAL EXTENSIVO	31	20.774	31	20.774	0	0

(*) Datos tras la última modificación de las Normas Urbanísticas Municipales

(**) El número de viviendas que aumenta es de dos, ya que son dos parcelas catastrales las que constituyen el objeto de la modificación

Quedando como suelo clasificado como Urbanizable el siguiente:

Sector	Uso	Ámbito	Densidad	Edifi.	Nº vv
		m2	vv/ha	m2/m2 - bruto	
SU1	Residencial	63.627	15	0,30	95
SU2	Industrial	105.401	-	0,50	-
SU3	Residencial	195.213	15	0,30	292
SU4	Residencial	75.327	15	0,30	113
SU5	Industrial	80.000	-	0,50	-
SU6	Residencial	43.117	15	0,30	65
SU7	Residencial	51.011	15	0,30	77
TOTALES					
Residencial	5 Sectores	428.295	15	0,30	642
Industrial	2 Sectores	185.401		0,50	

En base a lo todo lo expuesto, se considera que en aplicación del artículo 23 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, el ámbito de actuación de la presente Modificación debe clasificarse como Suelo Urbano Consolidado, con la tipología constructiva regulada en la zona urbanística de ENSANCHE INTENSIVO, máxime cuando la realidad física así se manifiesta, puesto que las dos parcelas disponen en la actualidad de los servicios urbanísticos para poder considerarse como Suelo Urbano Consolidado, considerándose en consecuencia, que en razón del interés público es razonable exigir la correspondiente contribución fiscal sobre impuestos de bienes inmuebles en suelo urbano.

1.4. JUSTIFICACIÓN DE NO NECESIDAD DE RESERVAS DE ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS

Tal y como establece el artículo 173 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, la propuesta de modificación de la clasificación urbanística que se propone se ajusta a la regulación dada para aquellas ampliaciones de suelo que no suponga un incremento superior o igual a 5 viviendas (son 2 las que se aumenta) ni tampoco el volumen edificable supera los 500 m² de superficie edificable con destino privado (son 248 m² los que se aumentan con edificabilidad de 1,5 m²/m²), extremo que se justifica por aplicación de la ordenanza de Suelo Urbano Consolidado de ENSANCHE INTENSIVO, cuya parcela mínima se establece en 100 m², o la existente a la aprobación definitiva de la presente modificación. Así pues, en la actualidad la estructura de propiedad es la siguiente:

- P1 : Parcela de 156 m² de superficie.
- P2 : Parcela de 92 m² de superficie.

De cuyo cuadro se deduce que ninguna de las dos parcelas admite posterior segregación en dos unidades, y por tanto el incremento del número de viviendas posible con la modificación se fija en 2, y en consecuencia se cumple lo dispuesto en el artículo 173 antes citado, que a continuación se transcribe:

"Artículo 173.- Modificaciones que aumenten el volumen edificable o la intensidad de población.

Para la aprobación de las modificaciones de cualesquiera instrumentos de planeamiento urbanístico que aumenten el volumen edificable o el número de viviendas previstos, o que cambien el uso del suelo, debe hacerse 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, y deben incrementarse proporcionalmente las reservas de suelo para espacios libres públicos y demás dotaciones urbanísticas situadas en la unidad urbana donde se produzca el aumento, o en un sector de suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable delimitado colindante. A tal efecto:

- a) *En los Conjuntos Históricos declarados Bien de Interés Cultural, el incremento de las reservas puede ser dispensado cuando se justifique su incompatibilidad con la protección del Conjunto, y siempre que la Consejería competente en materia de patrimonio cultural informe favorablemente la Modificación.*
- b) *En el resto del suelo urbano consolidado, **debe exigirse un incremento de las reservas cuando aumente el número de viviendas en 5 ó más, o cuando aumente el volumen edificable de forma que la superficie edificable con destino privado se incremente 500 metros cuadrados o más.** En tal caso deben aplicarse el más restrictivo de los siguientes módulos:*

1.º- Cuando se aumente la superficie edificable, por cada 100 metros cuadrados de aumento debe exigirse una reserva de 20 metros cuadrados de suelo para espacios libres públicos, más una plaza de aparcamiento de uso público.

2.º- Cuando se aumente el número de viviendas, por cada nueva vivienda debe exigirse una reserva de 20 metros cuadrados de suelo para espacios libres públicos, más una plaza de aparcamiento de uso público.

- c) *En suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable se aplica lo previsto en los artículos 104, 105, 106 y 128, sin que resulte necesaria una mayor exigencia.”*

En consecuencia, se estima que la propuesta de modificación de la clasificación de suelo urbano que se presenta supone tan sólo un pequeño ajuste de la clasificación vigente a la realidad física actual, ajustándose a los criterios de clasificación establecidos en el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, así como ha de indicarse, a su vez, que el incremento de suelo urbano que se incorpora no supone un aumento de más de 5 viviendas ni alcanza los 500 m² de suelo edificable con destino privado, por lo que se considera no necesaria la disposición de reservas de espacios libres o equipamientos, ajustándose a la reglamentación autonómica para el caso.

Se dispone, no obstante, la regulación de alineaciones oficiales de edificación, que vienen a concretar las superficies de suelo destinadas a completar la red viaria, superficie que se destina a la cesión gratuita y obligatoria al Ayuntamiento una vez completados los elementos de urbanización que fuesen precisos, y que por supuesto serán de cuenta de los particulares.

2. **ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN**

La modificación de normas urbanísticas que se propone viene a incluir como suelo urbano de ENSANCHE INTENSIVO un suelo que antes no lo era, si bien, la regulación urbanística a la que debe a tenerse a partir de la aprobación del presente documento será la de SUELO URBANO DE ENSANCHE INTENSIVO que regula este tipo de suelo en Linares de Riofrío, y que a continuación se transcribe, teniendo en cuenta que será de aplicación toda la regulación general de las normas urbanísticas vigentes.

"2.5.2.- SUELO URBANO CONSOLIDADO DE ENSANCHE URBANO INTENSIVO.

La edificación podrá ser colectiva o individual ajustándose a los parámetros urbanísticos que a continuación se determinan:

- **PARCELA MINIMA:**

La parcela catastral, para nuevas parcelaciones se requerirá una superficie mínima de 100 m² con fachada mínima de 6 m.

- **ALINEACIONES:**

Según planos de ordenación.

- *RETRANQUEOS:*

Sin limitación, optativos.

- *VOLADIZOS:*

Máximo 1/15 del ancho de la vía pública con un máximo de 1 m, siempre y cuando la altura sea igual o superior a 3,00 m sobre la rasante, pudiendo ser individualizados por huecos o no, la separación a colindantes no será inferior a 60 cm.

- *BAJO CUBIERTA:*

Se permiten cumpliendo lo establecido en la normativa de carácter general.

- *PENDIENTE DE CUBIERTA:*

Las cubiertas serán de diseño libre, con una pendiente máxima de 60 %.

- *EDIFICABILIDAD:*

Máxima 1.5 m²/m².

- *OCUPACION EN PLANTA (%):*

Máxima 75 %.

- *ALTURA:*

Máximo dos plantas y bajo cubierta con un total de 7,50 m en alero y fachada, fijándose un total de 7.50 m para naves en alero y 10 m en cumbrera.

- *USOS PERMITIDOS:*

- Residencial: en vivienda unifamiliar. El uso de residencial colectivo requerirá de tramitación previa de un Estudio de Detalle.

- Agrario : dependencias auxiliares en 1ª y 2ª categoría, ganadería estabulada en explotación familiar en edificio exclusivo.

- *Talleres domésticos y de servicio artesanal e industrial de 1ª y 2ª Categoría.*
- *Uso Terciario: todos los asimilados de 1ª Categoría.*
- *Uso Equipamiento: Todos los asimilados de 1ª Categoría.*
- *Uso de infraestructuras: previo estudio de impacto en el entorno.*

En cuanto a tipología y a diseño estético se estará a lo dispuesto en la normativa de carácter general.”

Ha de indicarse que como condiciones específicas del ámbito de la ampliación, deberá atenderse a completar los servicios urbanísticos necesarios para que cada parcela se considere solar, siendo por cuenta de los particulares los gastos que se deduzcan, así como será necesaria la cesión gratuita y obligatoria del suelo destinado a viales tal y como se concreta en el plano de Alineaciones, todo ello en aplicación de lo dispuesto en los artículos 24 y 41 que a continuación se transcriben:

"Artículo 24.- Condición de solar.

1.- Tienen la condición de solar las superficies de suelo urbano consolidado legalmente conformadas o divididas, aptas para su uso inmediato conforme a las determinaciones del planeamiento urbanístico vigente, y que cuenten con:

- a) *Acceso por vía urbana que cumpla las siguientes condiciones:*
 - 1.ª- Estar abierta sobre terrenos de uso y dominio público.*
 - 2.ª- Estar señalada como vía pública en algún instrumento de planeamiento urbanístico.*
 - 3.ª- Ser transitable por vehículos automóviles, salvo en los centros históricos que delimite el planeamiento urbanístico, y sin perjuicio de las medidas de regulación del tráfico.*
 - 4.ª- Estar pavimentada y urbanizada con arreglo a las alineaciones, rasantes y normas técnicas establecidas en el planeamiento urbanístico.*

b) *Los siguientes servicios, disponibles a pie de parcela en condiciones de caudal, potencia, intensidad y accesibilidad adecuadas para servir a las construcciones e instalaciones existentes y a las que prevea o permita el planeamiento urbanístico:*

1.º– *Abastecimiento de agua potable mediante red municipal de distribución.*

2.º– *Saneamiento mediante red municipal de evacuación de aguas residuales.*

3.º– *Suministro de energía eléctrica mediante red de baja tensión.*

4.º– *Alumbrado público.*

5.º– *Telecomunicaciones.*

2.– *La condición de solar se extinguirá:*

a) *Por el cambio de clasificación de los terrenos; en tal caso la eficacia de la extinción se producirá con la entrada en vigor del instrumento de planeamiento urbanístico que la incluya entre sus determinaciones.*

b) *Por la obsolescencia o inadecuación sobrevenida de la urbanización; en tal caso la eficacia de la extinción se producirá en el momento en que el Ayuntamiento se la notifique al propietario, ya sea:*

1.º– *De oficio, previa tramitación de procedimiento con audiencia al propietario*

2.º– *Mediante la resolución de procedimiento de licencia urbanística u orden de ejecución, con audiencia al propietario*

3.– *Los terrenos que se clasifiquen como suelo urbano no consolidado o urbanizable sólo pueden alcanzar la condición de solar una vez se hayan ejecutado y recibido conforme al planeamiento urbanístico las obras de urbanización exigibles, incluidas las necesarias para:*

- a) *Conectar las vías públicas y servicios urbanos del sector en el que estén incluidos los terrenos con los sistemas generales de vías públicas y servicios urbanos existentes, o en su defecto con las redes municipales de vías públicas y servicios urbanos existentes.*
- b) *Ampliar o reforzar los sistemas generales de vías públicas y servicios urbanos existentes, o en su defecto las redes municipales de vías públicas y servicios urbanos existentes, cuando dicha ampliación o refuerzo resulten necesarios para asegurar el correcto funcionamiento de dichos elementos.”*

“Artículo 41.– Deberes en suelo urbano consolidado.

1.– Los propietarios de suelo urbano consolidado tienen los siguientes deberes:

- 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.*
- c) *Cuando se incremente el aprovechamiento real, entregar a la Administración actuante, con carácter de cesión gratuita, el equivalente en efectivo del aprovechamiento que exceda al correspondiente a los propietarios, con destino al correspondiente patrimonio público de suelo, y previamente al otorgamiento de la licencia urbanística municipal.*

Modificación nº 3 Normas Urbanísticas Municipales de Linares de Riofrío-Salamanca
Promotoras: Dña. Antonia y Dña. Orófila Marcos Calvo

- d) *Edificar sus solares en los plazos y con las condiciones que establezcan el planeamiento urbanístico y la licencia urbanística.*
- e) *Permitir ocupar los bienes necesarios para la realización de las obras al urbanizador responsable de ejecutar la actuación.*

2.- Los terrenos clasificados como suelo urbano consolidado no pueden ser destinados a los usos permitidos por el planeamiento hasta alcanzar la condición de solar, una vez cumplidos los deberes de urbanización y cesión establecidos en el apartado anterior. No obstante, la licencia urbanística puede autorizar la ejecución simultánea de la edificación y la urbanización, o bien por fases, conforme al artículo 214.

Linares de Riofrío, Julio de 2.010

Fdo: Alejandro Rodríguez Hernández
Arquitecto

FICHA URBANÍSTICA REGULADORA ANTES DE LA MODIFICACION

SUELO URBANIZABLE – SECTOR SU 7

- SUPERFICIE TOTAL : 195.461 m²
- USO PRINCIPAL : RESIDENCIAL
- USOS COMPATIBLES : Uso Terciario y Equipamiento.
- COEFICIENTES DE PONDERACIÓN DE USOS:
 - Uso residencial : 1
 - Uso terciario : 1.05
 - Uso Equipamiento: 1
-
- DENSIDAD GLOBAL : 15 Vv/Ha.
- PARCELA MINIMA : A fijar por el Plan Parcial
- ANCHURA MINIMA DE VIALES : 10 m
- PLAZO DE P.P. : No se fija
- EDIFICABILIDAD GLOBAL : 0.30 m²/m²
- SISTEMA DE ACTUACION :

Preferentemente COMPENSACION pudiéndose proponer por el Ayuntamiento el sistema de COOPERACION en el caso de que el desarrollo del correspondiente aprovechamiento urbanístico de la administración fuese de interés general.
- NUMERO DE VIVIENDAS : 293 VV

ANEXO 1 .- ESTRUCTURA DE PROPIEDAD

MODIFICACIÓN DE NORMAS URBANÍSTICAS DE LINARES DE RIOFRÍO – SALAMANCA

FICHAS CATASTRALES