

AYUNTAMIENTO DE LA FREGENEDA (SALAMANCA)

**ESTUDIO DE DETALLE DE DIVERSAS MODIFICACIONES DE LA
ORDENACIÓN DETALLADA EN SUELO URBANO CONSOLIDADO EN
LA FREGENEDA.**

EQUIPO REDACTOR: OFICIO Y ESCALA S.L.P.

José Carlos Marcos Berrocal y Ángel León Ruiz, arquitectos

Junio de 2017

ESTUDIO DE DETALLE DE DIVERSAS MODIFICACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA EN SUELO URBANO CONSOLIDADO EN LA FREGENEDA.

ÍNDICE

MEMORIA INFORMATIVA

1. Antecedentes
2. Normativa aplicable
3. Relación de las modificaciones que deben introducirse

MEMORIA VINCULANTE

1. Justificación de que los objetivos y propuestas de ordenación respetan las determinaciones de ordenación general
2. Relación y justificación de las determinaciones
3. Resumen ejecutivo
4. Tramitación
5. Justificación de que no es exigible el trámite ambiental

NORMATIVA

DOCUMENTO Nº 1 MEMORIA INFORMATIVA

1. Antecedentes.- Se redacta el presente Estudio de Detalle por encargo de la Alcaldía, con el fin de modificar algunas de las determinaciones de ordenación detallada en suelo urbano consolidado de las NNSS aprobadas el 30 de octubre de 1998 (BOCyL 2 de diciembre de 1998).

La tramitación debe tener carácter de urgencia, teniendo en cuenta la conflictividad que dichas determinaciones han generado en los últimos años, llegando a provocar conflictos graves entre diversos propietarios de suelo urbano consolidado con uso pormenorizado de Ensanche Extensivo.

2. Normativa aplicable.- El Estudio de Detalle tendrá por objeto lo señalado en el art. 131.a) del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (RUCyL), las determinaciones contenidas en el 133.1.a) y la documentación necesaria para reflejar adecuadamente sus determinaciones, según el art. 136, teniendo en cuenta que se trata de modificar la ordenación detallada que para el suelo urbano consolidado que figuraba en las Normas Subsidiarias Municipales originales. No se ha tramitado ninguna modificación en el tiempo de vigencia hasta el día de hoy.

Aunque el RUCyL no determina cuáles son las determinaciones de ordenación general en suelo urbano consolidado, sino que más bien todas las determinaciones sustanciales en el mismo figuran en el art. 127 del RUCyL, es decir, el titulado *Ordenación detallada en suelo urbano consolidado*, la existencia del art. 125, *Otras determinaciones de ordenación general potestativas*, permite interpretar que alguna de las determinaciones de unas Normas Subsidiarias, naturalmente no adaptadas a la legislación vigente, pudieran, por su trascendencia, ser tenidas como ordenación general y, por tanto, no modificables por un Estudio de Detalle, sino que, en todo caso, lo serían por una modificación de las Normas.

Estas determinaciones serían las siguientes:

- La calificación del suelo en usos pormenorizados
- Los índices de edificabilidad, como expresión del aprovechamiento urbanístico.
- Las que afecten a las dotaciones públicas.

3. Relación de las modificaciones que deben introducirse.- Son las siguientes:

1. Suprimir el límite de fondo edificable para el uso pormenorizado de Ensanche Extensivo.
2. Modificar la ordenanza de parcela mínima en Ensanche Extensivo.
3. Modificar la ordenanza de retranqueos en el mismo uso pormenorizado..
4. Introducir de forma general la posibilidad de acudir la solicitud de licencia de constitución de complejos inmobiliarios (artículo 288.b).1º) para

solucionar los problemas de acceso a determinadas parcelas de suelo urbano consolidado, sin modificar la estructura urbana determinada por las Normas Subsidiaria Municipales vigentes.

DOCUMENTO Nº 2 MEMORIA VINCULANTE

1. Justificación de que los objetivos y propuestas de ordenación respetan las determinaciones vigentes de ordenación general.

Las determinaciones de ordenación general vigentes son las contenidas en las Normas Subsidiarias Municipales aprobadas el 30 de octubre de 1998, las cuales no pueden modificarse mediante ningún Estudio de Detalle.

Los Estudios de Detalle que modifiquen la ordenación detallada del suelo urbano consolidado deben limitarse a variar las determinaciones relacionadas en el art. 127 del RUCyL, como máximo. Las modificaciones que se expresan en el punto 3. de la Memoria Informativa afectan a la letra d) del citado artículo, es decir, la regulación uno de los usos pormenorizados, aunque solamente de forma parcial, pues, como se ha dicho en la Memoria Informativa, deben considerarse como ordenación general la calificación en el uso pormenorizado de Ensanche Extensivo, el índice de edificabilidad y cualquier afección a las dotaciones urbanísticas públicas. Aquellas otras determinaciones de ordenación detallada que no se mencionan, deben seguir considerándose vigentes, tal como están en las Normas.

Por tanto, ninguna de las modificaciones que define el Estudio de Detalle afecta a la ordenación general establecida por los instrumentos de planeamiento general vigentes.

2. Relación y justificación de las modificaciones. La relación de modificaciones de la ordenación detallada en suelo urbano consolidado es la que figura en el apartado 3 de la Memoria Informativa. A continuación se desarrolla la justificación de cada una de ellas.

1. Supresión del fondo edificable en el uso pormenorizado de Ensanche Extensivo.- Parece más bien un error material de las Normas al elaborar las fichas resumen el haber conservado el límite del fondo edificable que se impone en las zonas calificadas como Casco Consolidado, porque no es propio de una tipología edificatoria como la que establece el uso de Ensanche Extensivo, es decir, la vivienda unifamiliar en baja densidad, fijar un fondo edificable. Además, la estructura de la propiedad en numerosas manzanas de La Fregeneda presenta parcelas de considerable longitud de fondo, en comparación con las dimensiones de las fachadas a las vías públicas; esto implica la imposibilidad de aprovechar el interior de la parcela, quedando espacios vacíos inutilizables.
2. La parcela mínima para Ensanche Extensivo se establece en las Normas con una superficie de 250 m² y 10 m de longitud de fachada, lo que hace inviable el aprovechamiento independiente de numerosas parcelas existentes con dicha calificación. Se propone incluir la salvedad de que sea posible ejercer los derechos de aprovechamiento urbanístico con independencia de la superficie y dimensiones de la parcela existente, siempre que se encontrara reflejada en el catastro de urbana con referencia independiente en el momento de la entrada en

vigor de este Estudio de Detalle. En caso de que se solicitara licencia de parcelación o segregación, se adaptaría a la ordenanza de las Normas.

3. Por la misma razón que en el apartado anterior, en algunas parcelas existentes con calificación de Ensanche Extensivo se hace muy complicado cumplir con los retranqueos de 3 metros, lo que aconseja proponer la libre disposición de la edificación en la parcela con dos condiciones: respetar el retranqueo de tres metros en caso de luces rectas hacia el colindante y tratar los cerramientos de linderos con la misma calidad y materiales que el resto de las fachadas.
4. La estructura de la propiedad en algunas manzanas de suelo urbano consolidado no permite un acceso directo desde un espacio público a determinadas parcelas. Este problema, antes de la aparición del Real decreto Legislativo 7/2015 de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de suelo y rehabilitación urbana, solo podía resolverse mediante la introducción de nuevas vías públicas, lo cual supone introducir en suelo urbano consolidado dificultades de gestión a menudo insalvables. Sin embargo ahora, mediante la aplicación del artículo 26.4 del RDL aludido, que determinó a su vez la modificación del artículo 24 de la Ley de propiedad horizontal y la inclusión del apartado b).1º en el artículo 288 del RUCyL, puede recurrirse a la constitución de complejos inmobiliarios compuestos por una o más parcelas que en todo caso el citado artículo 26.4 de la Ley de suelo autoriza para considerar la superficie total del complejo como una parcela única a efectos urbanísticos, con lo queda resuelta la dificultad de acceso desde vía pública mediante la distribución interior del complejo en espacios privativos y comunes de propiedad compartida, de forma que estos últimos solucionen internamente el acceso a cada parcela privativa. Este procedimiento podría emplearse en todo el suelo urbano consolidado, con independencia de su pertenencia a un uso pormenorizado concreto, pero no se mezclarían usos pormenorizados y desde luego se aplicarían las ordenanzas correspondientes a cada uno de los usos pormenorizados a la totalidad de la parcela que constituya el complejo inmobiliario.

3. Resumen ejecutivo.- El Estudio de Detalle se limita a modificar alguna de las ordenanzas, tal como se relacionan y justifican en el apartado anterior, que afectan a los siguientes ámbitos:

-Normativa que afecta a todo el territorio del suelo urbano consolidado, en lo referente a la posibilidad de constitución de complejos inmobiliarios para resolver los problemas de accesibilidad de las parcelas.

-El resto de cambios de ordenanza solo afecta al uso pormenorizado de Ensanche Extensivo, en cuanto a parcela mínima, la supresión del fondo edificable y los retranqueos.

Suspensión de licencias.- Solamente se suspenden las licencias en los ámbitos de aplicación de la ordenanza de Ensanche Extensivo.

4. Tramitación.- Seguirá la siguiente secuencia:

1. Informes previos.- Según el artículo 153 del RUCyL, una vez elaborado el instrumento de planeamiento se solicitarán los informes según se especifica en la Orden FYM/238/2016 de 4 de abril, artículo 4, Planeamiento de desarrollo, siendo en este caso necesarios los siguientes:

- 1º) Servicio Territorial de Fomento.
- 2º) Comisión Territorial de Patrimonio Cultural
- 3º) Subdelegación del Gobierno en Salamanca
- 4º) Diputación provincial de Salamanca

El informe de la Agencia de Protección Civil no es exigible en este caso por no afectar a áreas sometidas a riesgos naturales o tecnológicos delimitados por la administración competente para la protección del riesgo.

El informe del Ministerio de Industria, Energía y Turismo no es exigible por no afectar a las redes públicas ni privadas de comunicaciones electrónicas.

2. Aprobación inicial y publicación.- Una vez solicitados los informes previos, el Ayuntamiento podrá proceder en cualquier momento a la aprobación inicial del Estudio de Detalle y seguidamente a la publicación del anuncio de información pública en el BOCyL, en un diario de difusión provincial y en su página web o en su defecto, en la página web de la Diputación Provincial. El plazo de información pública será como mínimo de un mes desde la última publicación.

3. Consideración de los informes y alegaciones.- Transcurrido el plazo de la información pública, el Ayuntamiento determinará los cambios que proceda introducir en el documento aprobado inicialmente y si esos cambios son o no sustanciales conforme al artículo 159.2.b) del RUCyL.

4. Aprobación definitiva.- Una vez introducidos los cambios en el documento aprobado inicialmente, si estos no fueran sustanciales, lo que determinaría un nuevo periodo de información pública, podrá proceder a la aprobación definitiva del Estudio de Detalle, para lo cual es competente según el artículo 163.a) del RUCyL y a su publicación conforme al artículo 175 del RUCyL.

5. Justificación de que no es exigible el trámite ambiental.- Según el artículo 6.1.d) de la Ley 21/2013 de Evaluación Ambiental, el promotor del planeamiento podrá solicitar al órgano ambiental (Consejería de Fomento y Medio Ambiente) la exención de la necesidad de trámite ambiental, teniendo en cuenta que no incide en ninguna de las razones establecidas en el mismo artículo 6.1 (evaluación ambiental estratégica ordinaria) ni en el artículo 6.2 (evaluación estratégica simplificada), porque se limita a adecuar a la tipología de vivienda unifamiliar en Ensanche Extensivo de baja densidad algunas de las ordenanzas contenidas en las Normas Subsidiarias Municipales vigentes, que son indudablemente inadecuadas por incongruencia en la consecución de los fines de las propias Normas. Se introduce un sistema de actuación más ligado a la gestión que al planeamiento, la constitución de complejos inmobiliarios para la solución de problemas de acceso entre propiedades privadas en suelo urbano consolidado, más que nada con el fin de que el Ayuntamiento lo tenga presente como posibilidad, puesto que el hecho de que esté incluido en una

Ley estatal, la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, ya permitiría al Ayuntamiento utilizar esta figura sin necesidad de variar el planeamiento. En todo caso, el presente Estudio de Detalle no modifica por supuesto, dado que no estaría permitido por la legislación urbanística autonómica, la clasificación ni zonificación del suelo, así como tampoco los aspectos más sustantivos de la ordenación detallada en suelo urbano consolidado, es decir el aprovechamiento urbanístico, la asignación de usos pormenorizados o las dotaciones públicas, cuya variación podría incidir en el medio ambiente urbano.

DOCUMENTO Nº 3 NORMATIVA

1. No se fija el fondo edificable en las zonas de uso pormenorizado de Ensanche Extensivo.
2. La parcela mínima es la definida en las Normas para el uso pormenorizado de Ensanche Extensivo, por lo que cualquier nueva parcelación o segregación deberá cumplir con dicha definición. No obstante, se permitirá materializar el aprovechamiento urbanístico en parcelas que no cumplan el mínimo de las Normas, siempre que figuren como fincas independientes con su propia referencia en el catastro de urbana en el momento de la entrada en vigor del presente Estudio de Detalle.
3. En Ensanche Extensivo será de libre disposición en la parcela la edificación que materialice el aprovechamiento. Sin embargo, en caso de apertura de luces hacia el interior de la parcela se cumplirán las condiciones de patio, de forma autónoma o mediante patios mancomunados entre propietarios colindantes que suscriban escritura pública y comunicación al Ayuntamiento.
4. Para cualquier uso pormenorizado en suelo urbano consolidado, en caso de dificultades de acceso a alguna parcela, se podrá constituir un complejo inmobiliario (CI) según se define en el artículo 26.4 de la vigente Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, con las siguientes condiciones:
 - a) Deberán incluirse en el CI las parcelas originales necesarias para resolver el acceso a cada parcela privativa mediante espacios de propiedad común.
 - b) La distribución interior del CI y la propia constitución del mismo será objeto de licencia urbanística previa a cualquier actuación de uso y/o edificación.
 - c) Se elevará a escritura pública de división horizontal con arreglo al artículo 24 modificado de la Ley de Propiedad Horizontal.
 - d) No podrán componer el CI parcelas que en las Normas Subsidiarias Municipales pertenezcan a usos pormenorizados diferentes.
 - e) Se aplicarán los parámetros contenidos en las ordenanzas de cada uso pormenorizado de las Normas Subsidiarias Municipales al conjunto del CI, distribuyendo el aprovechamiento urbanístico de modo proporcional a la superficie de cada parcela privativa.

Junio de 2017

José Carlos Marcos Berrocal y Ángel León Ruiz, arquitectos.