

**5ª MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS N.U.
MUNICIPALES DE FRESNEDILLA
RELATIVA A MODIFICAR PARCELA MÍNIMA
EDIFICABLE EN SUELO RÚSTICO COMÚN**

PROPIETARIO

EXCMO. AYTO. DE FRESNEDILLA

ARQUITECTO

Dª GUIOMAR SÁNCHEZ GUINEA

Ávila, Mayo 2.012.

5ª MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS N.U. MUNICIPALES DE FRESNEDILLA RELATIVA A MODIFICAR PARCELA MÍNIMA EDIFICABLE EN SUELO RÚSTICO COMÚN

PROPIETARIO: EXCMO. AYUNTAMIENTO DE FRESNEDILLA

ARQUITECTO: D^a. GUIOMAR SÁNCHEZ GUINEA

MEMORIA

ENCARGO

Por encargo del excelentísimo Ayuntamiento de Fresnedilla (Ávila), situado en la calle Cañadas s/n en Fresnedilla (Ávila), C.P. 05427, tfno. 918673196, con C.I.F. nº P0507500G, se redacta la 5ª Revisión al documento aprobado en abril del 2002, que recoge las N.U.M aprobadas por el Ayuntamiento de forma definitiva.

ÁMBITO DE ACTUACIÓN

Los terrenos objeto de la presente Modificación Puntual, (de ahora en adelante M.P.), de las N.U. Municipales, son todos aquellos CLASIFICADOS COMO SUELO RÚSTICO COMÚN dentro del término municipal del Ayuntamiento de Fresnedilla y que básicamente se extienden, al nor-oeste del casco urbano del municipio de Fresnedilla.

Los lindes son los siguientes:

Norte: Término municipal de Sotillo de la Adrada y la provincia de Toledo.

Sur: Suelo Rústico de Entorno Urbano y de Protección Agropecuaria.

Este: Término municipal de Higuera de las Dueñas.

Oeste: Suelo Rústico con protección agropecuaria.

Actualmente están como eras sin actividad.

MEMORIA VINCULANTE

El objeto de la M.P. de las actuales NUM Municipales de Planeamiento de Fresnedilla, es:

- MODIFICAR LA SUPERFICIE DE LA PARCELA MÍNIMA EDIFICABLE que se recoge en las NUM de Fresnedilla, acogiéndose a las condiciones de parcela mínima edificable para cada tipo de uso recogida en las NNSS Provinciales de Ávila, que se establecen como generales en ese tipo de suelo y protección.

JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA DE LA MODIFICACIÓN

- JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD DE MODIFICAR LA PARCELA MÍNIMA EDIFICABLE EN SUELO RÚSTICO COMÚN.

Los terrenos objeto de la M.P. para añadir el nuevo uso, cumplen con las condiciones establecidas como generales para el Suelo Rústico Común en el RUC y L aprobado por Decreto de 22/2004 de 29 de Enero, en su art. 31, es decir, ***“Dentro del suelo rústico, deben incluirse en la categoría de suelo rústico común los terrenos que deban ser protegidos del proceso de urbanización pero no precisen ser incluidos en ninguna de las categorías señaladas en los artículos siguientes.”***

Esta clasificación lleva aparejada unos derechos definidos en el art. 56 y 57 del mismo Reglamento. Precisamente es en el art. 57 del RUCyL donde entre los usos o derechos excepcionales del suelo rústico común aparecen textualmente una serie de construcciones autorizables las cuales también vienen definidas en las NUM de Fresnedilla y su posterior M.P. N° 3.

Para que esos derechos sean posibles y reales en el término municipal de Fresnedilla, la parcela mínima donde podrían situarse esas construcciones, que de hecho son como hemos establecido un derecho de los propietarios de este tipo de suelo, es necesario modificar la parcela mínima establecida en sus NUM, puesto que la parcelación y distribución de propiedades en ese tipo de suelo se encuentra muy repartida existiendo muy pocas propiedades que superen los 40.000.00 m2 de superficie que exige la normativa para hacer real ese derecho, condenando a los medianos y pequeños propietarios, que son por otra parte, la mayoría, a la exclusión de esa posibilidad.

Por otra parte, entendemos que en las actuales NUM de Fresnedilla, se realiza una restricción excesiva al determinar esa superficie, (40.000.00 €) como parcela mínima edificable en suelo rústico sin que se diferencie los distintos tipos de construcciones que serían posibles, tal y como determinan las NNSS de ámbito Provincial. Consideramos que esta modificación permite diferenciar esos tipos de construcciones delimitando distintos tipos de parcela mínima según el impacto, la utilidad o la adecuación al uso que le es característico a este tipo de suelo.

Todo ello viene avalado por el interés manifiesto del Ayuntamiento que considera que la parcelación mínima actual para construcción en el SRC de su término municipal, es sólo fruto de un descuido o despiste en la redacción de las propias normas, ya que, este tipo de suelo no se diferencia de otros con su misma clasificación en municipios limítrofes y que poseen una parcela mínima más razonable y real que la establecida en las NUM de Fresnedilla; tomándose esta MP como iniciativa de la propia Administración ante el aumento de solicitudes de carácter privado para distintas construcciones en este tipo de suelo.

Por otra parte, la parcela mínima edificable en este tipo de suelo rústico debidamente regulada y controlada, puede favorecer el desarrollo de este suelo ligado otro tipo de actividades, e impedir que aparezcan construcciones ilegales que no cumplan con la normativa y condiciones exigidas por Ley.

- JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL REGLAMENTO DE ACCESIBILIDAD Y SUPRESIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS

Al no modificarse las condiciones de construcción que se regulaban en el SRC de estas normas, las construcciones o viviendas que se generen en un futuro, deberán cumplir los preceptos establecidos en el Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, así como el acceso a las mismas.

IDENTIFICACIÓN PORMENORIZADA DE LAS MODIFICACIONES

En primer lugar atendemos a describir el estado de los terrenos objeto de la MP en su clasificación y calificación actual:

ESTADO ACTUAL

Suelo sin un valor especial definido pero que conviene mantener en su equilibrio natural y sobre todo en sus perfiles y vistas actuales.

El suelo Rústico Común se delimita en el plano 1 "Término Municipal y Categorías de Suelo Rústico. Este suelo estará sujeto a las determinaciones del Art. 26 de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León.

Las condiciones de edificación de aquellos usos autorizables en esta categoría de suelo rústico, serán los descritos en las Normas Generales de las NUM de Fresnedilla establecidas para esta clase de suelo.

NORMAS GENERALES

Art. 134º Concepto núcleo de población

Se considerará núcleo de población cualquier hecho o circunstancia que constituya, propicie, facilite o indique la preparación de actividades y asentamientos propios de los suelos Urbano o urbanizable. En el término municipal de Fresnedilla sólo se considera como Núcleo de Población el actual núcleo urbano. Fuera del Núcleo Urbano se aplicará exclusivamente el régimen de suelo Rústico.

El criterio para determinar la formación de núcleo de población se fija en una densidad de 1 vivienda por hectárea extendida a conjuntos de más de 5 viviendas o bien la existencia de más de tres edificaciones de cualquier tipo independientes separadas por una distancia menor de 100.00 m.

CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES

Art. 136º Condiciones de la edificación.

1. La edificabilidad y la ocupación máxima será de 0,06 m²/m² sin perjuicio de aquellas más restrictivas que se fijen en las condiciones particulares para cada una de las categorías del Suelo Rústico.

2. La parcela mínima será de una extensión igual o superior a la unidad mínima de cultivo fijada según las disposiciones de la Consejería de Agricultura.

3. La ocupación máxima será del 10% de la superficie total, y la suma acumulada de la superficie de suelo ocupada por la construcción o instalaciones, más aquella en la que se hayan realizado explanaciones o des-montes alterando el perfil natural del suelo, no podrán superar nunca el 20% de la parcela. Además dentro de esta se deberá plantar o replantar y mantener en condiciones adecuadas, una superficie arbolada de igual magnitud, con especies autóctonas.

4. Las edificaciones tendrán carácter aislado y rústico .

5. La altura máxima de la edificación será de 6,5 m. y dos plantas, pudiendo superarse sólo en los casos de silos, e instalaciones especiales que lo requieran por su propia condición.

6. La tipología de la edificación deberá ser adecuada a su condición aislada, con una separación mínima respecto a los linderos de la propiedad de 10 m. No se permitirá la realización de cierres de parcela con mate-riales opacos de altura superior a 1,5 m Los cierres de parcela en los frentes de los caminos o cualquier clase de vías públicas, se situarán a 3 m. del borde exterior de la cuneta o arista de explanación o desmonte, y nunca a menos de 4 m. Del eje. En el caso de vaguadas o cauces de aguas naturales, la distancia mínima será de 5m al borde del cauce.

7. Las casetas agrícolas o construcciones auxiliares para este uso, tendrán una altura máxima de 2,5 m. y no tendrán más huecos que una puerta de entrada. Su superficie construida no superará los 10 m².

8. Los servicios mínimos necesarios, a justificar en cualquier tipo de edificación o instalación, serán los siguientes los cuales deberán ser realizados a cargo del promotor, incluida la conexión hasta donde se encuentre disponibles las redes generales, y las repercusiones que se produzcan por el aumento de capacidad y funcionalidad en las infraestructuras existentes:

- Acceso rodado directo desde camino o vía pública. (Se consideran excluidas las servidumbres de paso)
- Abastecimiento de Agua de forma autónoma, justificando una dotación suficiente, tanto en caudal como en potabilidad, para el uso proyectado.

- *Soluciones autónomas debidamente justificadas del vertido y tratamientos de residuos (aguas residuales y/o basuras)*
- *Suministro de energía eléctrica.*

9. El terreno completo de la parcela en que se autoriza el nuevo uso deberá quedar vinculada íntegramente al mismo, y se hará constar en el Registro de la Propiedad su condición de indivisible y las limitaciones que puedan imponerse en la autorización del mismo. En general, se tenderá a la rehabilitación de los edificios existentes como alternativa a los de nueva construcción, y se procurará que la restauración exterior de las construcciones y edificaciones existentes, así como la realización de otras nuevas no alteren las características arquitectónicas tradicionales.

Situación actual de la ORDENANZA que afecta a este tipo de suelo:

MODIFICACIONES PROPUESTAS

Suelo sin un valor especial definido pero que conviene mantener en su equilibrio natural y sobre todo en sus perfiles y vistas actuales.

El suelo Rústico Común se delimita en el plano 1 "Término Municipal y Categorías de Suelo Rústico. Este suelo estará sujeto a las determinaciones del Art. 26 de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León.

Las condiciones de edificación de aquellos usos autorizables en esta categoría de suelo rústico, serán los descritos en las Normas Generales de las NUM de Fresnedilla establecidas para esta clase de **suelo y en las M.P. aprobadas definitivamente a tal efecto.**

NORMAS GENERALES

Art. 134º Concepto núcleo de población

Se considerará núcleo de población cualquier hecho o circunstancia que constituya, propicie, facilite o indique la preparación de actividades y asentamientos propios de los suelos Urbano o urbanizable. En el término municipal de Fresnedilla sólo se considera como Núcleo de Población el actual núcleo urbano. Fuera del Núcleo Urbano se aplicará exclusivamente el régimen de suelo Rústico.

El criterio para determinar la formación de núcleo de población será el siguiente:

Se entenderá que existe riesgo de formación de NÚCLEO DE POBLACIÓN cuando se incumpla las NORMAS EN SUELO RÚSTICO establecidas en las NUM de Fresnedilla, en cuanto a parcelación, uso o edificación en Suelo Rústico que constituya, facilite o indique la preparación de actividades y asentamientos propios de los suelos urbanos. Además se deberá cumplir con la condición de que en un radio de 100 metros con centro en la vivienda proyectada, no existan más de cuatro viviendas incluida la que se pretende edificar, bastando pues el incumplimiento de tan sólo uno de los requisitos expuestos, para que se haya de considerar que existe riesgo de formación de núcleo de población.

CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES

Art. 136º Condiciones de la edificación.

1. La edificabilidad y la ocupación máxima será de 0,06 m²/m² sin perjuicio de aquellas más restrictivas que se fijen en las condiciones particulares para cada una de las categorías del Suelo Rústico.

2. La parcela mínima será variable según los usos siguiendo el esquema establecido en las NNSS de ámbito Provincial, de tal forma que:

Tipo de edificación	Agropecuario	Otros usos permitidos o autorizables
Parcela mínima	1.000.00 m²	5.000.00 m²

Por ello, queda igualmente establecida una densidad máxima de vivienda en suelo rústico de 1 vivienda cada 5.000.00 m² de superficie de parcela; (1viv./5.000.00 m²).

3. La ocupación máxima será del 10% de la superficie total, y la suma acumulada de la superficie de suelo ocupada por la construcción o instalaciones, más aquella en la que se hayan realizado explanaciones o des-montes alterando el perfil natural del suelo, no podrán superar nunca el 20% de la parcela. Además dentro de esta se deberá plantar o replantar y mantener en condiciones adecuadas, una superficie arbolada de igual magnitud, con especies autóctonas.

4. Las edificaciones tendrán carácter aislado y rústico.

5. La altura máxima de la edificación será de 6,5 m. y dos plantas, pudiendo superarse sólo en los casos de silos, e instalaciones especiales que lo requieran por su propia condición.

6. La tipología de la edificación deberá ser adecuada a su condición aislada, con una separación mínima respecto a los linderos de la propiedad de 10 m. No se permitirá la realización de cierres de parcela con mate-riales opacos de altura superior a 1,5 m Los cierres de parcela en los frentes de los caminos o cualquier clase de vías públicas, se situarán a 3 m. del borde exterior de la cuneta o arista de explanación o desmonte, y nunca a menos de 4 m. Del eje. En el caso de vaguadas o cauces de aguas naturales, la distancia mínima será de 5m al borde del cauce.

7. Las casetas agrícolas o construcciones auxiliares para este uso, tendrán una altura máxima de 2,5 m. y no tendrán más huecos que una puerta de entrada. Su superficie construida no superará los 10 m².

8. Los servicios mínimos necesarios, a justificar en cualquier tipo de edificación o instalación, serán los siguientes los cuales deberán ser realizados a cargo del promotor, incluida la conexión hasta donde se encuentre disponibles las redes generales, y las repercusiones que se produzcan por el aumento de capacidad y funcionalidad en las infraestructuras existentes:

- Acceso rodado directo desde camino o vía pública. (Se consideran excluidas las servidumbres de paso)
- Abastecimiento de Agua de forma autónoma, justificando una dotación suficiente, tanto en caudal como en potabilidad, para el uso proyectado.
- Soluciones autónomas debidamente justificadas del vertido y tratamientos de residuos (aguas residuales y/o basuras)
- Suministro de energía eléctrica.

9. El terreno completo de la parcela en que se autoriza el nuevo uso deberá quedar vinculada íntegramente al mismo, y se hará constar en el Registro de la Propiedad su condición de indivisible y las limitaciones que puedan imponerse en la autorización del mismo. En general, se tenderá a la rehabilitación de los edificios existentes como alternativa a los de nueva construcción, y se procurará que la restauración exterior de las construcciones y edificaciones existentes, así como la realización de otras nuevas no alteren las características arquitectónicas tradicionales.

Será necesario para la concesión de la licencia municipal para la realización de vivienda unifamiliar en Suelo Rústico Común, la previa prospección arqueológica superficial realizada por técnico cualificado y debidamente autorizado por la C.T. de Patrimonio Cultural, de aquella zona de suelo rústico que vaya a alterarse o modificarse su condición original con la obra solicitada. El resultado de dicha prospección figurará entre la documentación que se remita a la C. T. de Urbanismo para dar su autorización a la mencionada obra.

Será necesario cumplir lo establecido por la CHT, estando expresamente prohibida cualquier construcción destinada a albergar personas dentro del Dominio Público Hidráulico. Y en caso de efectuarse dentro de la denominada Zona de Policía, deberá contar con la preceptiva autorización de la citada CHT, así como los posibles vertidos o captaciones las cuales deberán disponer de las correspondientes concesiones administrativas cuyo otorgamiento corresponde a dicha confederación.

Son vinculantes y obligatorias las condiciones establecidas en el art. 57.e) del RUCyL para todas las viviendas que se deseen desarrollar dentro del SRC de Fresnedilla; (que cuenten con acceso y servicios exclusivos y que no formen núcleo de población).

De la misma forma será preceptivo que la autorización sea en los términos dispuestos en el art. 308 del RUCyL, en todo lo que afecta al uso de vivienda unifamiliar.

La posibilidad de ser autorizado el uso de vivienda será de manera individualizada, y previa a la autorización excepcional en suelo rústico, conforme a la vigente legislación, pero como condición, y dado que el término municipal de Fresnedilla está incluido en su totalidad en Zepa y Lic Valle del Tietar, cualquier vivienda que se pretenda realizar por aplicación de esta MP, se vería afectada por el art. 16 de RDL 1 / 2.008 de 11 de enero, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Evaluación de Impacto Ambiental de proyectos, (BOE nº 23 de 26 de enero de 2.008), y por tanto el promotor deberá presentar la documentación establecida en ese artículo 16 para que el Órgano Ambiental determine la necesidad o no de someter el proyecto al procedimiento de **evaluación de** impacto ambiental.

De la misma forma, deberá tenerse en cuenta la Cañada Real Leonesa, impidiéndose en este lugar el uso de vivienda unifamiliar.

En caso de afectar a alguna carretera se debe de solicitar informe preceptivo y favorable de la Administración titular de la misma.

El resto de artículos se mantienen tal como se especifican en las Normas Urbanísticas Municipales de Fresnedilla.

TRAMITACIÓN

De acuerdo con la LUCyL, la tramitación de la presente M.P. de NU Municipales debe ser:

- Solicitud de INFORMACION PREVIA A LAS DIFERENTES ADMINISTRACIONES, por parte del Ayuntamiento.
- APROBACIÓN INICIAL, por parte del Ayuntamiento de Fresnedilla.
- INFORMACIÓN PÚBLICA, como mínimo durante un mes, mediante anuncio en el Boletín Oficial de la Comunidad Autónoma y publicación en uno de los diarios de mayor circulación en la Comunidad.
- APROBACIÓN PROVISIONAL, por parte del Ayuntamiento.
- APROBACIÓN DEFINITIVA, por parte de la Comunidad Autónoma, tras ser elevado el expediente completo a la misma para proceder a dicha aprobación.

RESUMEN EJECUTIVO PREVISTO EN EL ART. 11.2 DE LA LS

En la presente M.P. no se modifican los objetivos y propuestas de ordenación que las NUM de Fresnedilla determina en su desarrollo, sólo se completan dichos objetivos sin alterar determinaciones generales ni ordenaciones detalladas, introduciendo la PARCELA MÍNIMA QUE PERMITE EL DESARROLLO ESTABLECIDO POR LAS NORMATIVA en aquel tipo de Suelo Rústico que lo permite, determinándose con ello una nueva densidad máxima de vivienda en suelo rústico.

De cualquier forma se han valorado las repercusiones que, sobre el término municipal, a nivel urbanístico se darían al introducir esta nueva condición de parcela mínima y son escasas a nivel general y apreciables positivamente a nivel particular dada la escasa entidad de las posibles construcciones y su escasa densidad.

Sin embargo, y tal y como se recoge en la justificación de objetivos, la valoración urbanística a nivel de reducción de infracciones en suelo rústico común descendería notablemente puesto que permitiría un control de las construcciones en este tipo de suelo mediante las autorizaciones determinadas reglamentariamente y los controles precisos expuestos en esta M.P.

Se estudiarán con posterioridad las alegaciones que pudieran surgir así como los informes de las Administraciones sectoriales competentes al caso.

INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA PREVISTO EN EL ART. 15.4 DEL TR DE LA LS, RD LEGISLATIVO 2/2.008 DE 20 DE JUNIO

La presente MP no supone ningún tipo de alteración en las Haciendas Públicas afectadas, puesto que las posibles infraestructuras que se generaran son, de escasa entidad y siempre a costa del interesado, así como su mantenimiento hasta el límite con el casco urbano; del mismo modo que la puesta en marcha o la prestación de los servicios resultantes.

Por lo tanto, es imposible entrar a valorar numéricamente o establecer una ponderación cuantitativa de un gasto inexistente.

CONCLUSIÓN

En consecuencia y creyendo haber interpretado correctamente los intereses del Ayuntamiento de Fresnedilla y las determinaciones del planeamiento urbanístico en vigor, se eleva esta 5ª Revisión de la Modificación Puntual de las Normas Urbanísticas Municipales de Fresnedilla para su aprobación si procede.

En Ávila, Mayo de 2012

El Propietario

AYUNTAMIENTO DE FRESNEDILLA

El Arquitecto

Dª. Guiomar Sánchez Guinea – Arquitecto municipal