

**7ª MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS N.U.  
MUNICIPALES DE FRESNEDILLA  
RELATIVA AL AUMENTO DE LA  
EDIFICABILIDAD PARA EL SUELO  
RÚSTICO DE PROTECCIÓN  
AGROPECUARIA**

PROPIETARIO

**D. JOSE LUIS RODRIGUEZ DE LA MATA**

ARQUITECTO

**SC3 91 S.L.**

Ávila, Marzo 2.013.

## **7ª MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS N.U. MUNICIPALES DE FRESNEDILLA RELATIVA AL AUMENTO DE LA EDIFICABILIDAD PARA EL SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN AGROPECUARIA**

PROPIETARIO: D. JOSE LUIS RODRIGUEZ DE LA MATA

ARQUITECTO: SC3 91 SL.

### **MEMORIA**

### **ENCARGO**

Por encargo D. José Luis Rodríguez de la Mata, con dirección fiscal situada en la calle Lanchares Nº 5 Chalet B5 en Sotillo de la Adrada (Ávila), C.P. 05420, tfno. 646657201, con N.I.F. 50.789.471 - C se redacta la 7ª 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 aquellos CLASIFICADOS COMO SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN AGROPECUARIA, (ANTIGUO NIVEL I) dentro del término municipal 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.

Sur: Término municipal de El Real de San Vicente (Toledo, CCAA de Castilla La Mancha) y término municipal de Higuera de las Dueñas.

Este: Suelo Rústico Común (SRC), Rústico de Entorno Urbano (SREU) y Urbano (SU) del término municipal de Fresnedilla.

Oeste: Término municipal de La Iglesuela (Toledo, CCAA de Castilla La Mancha).

## **MEMORIA VINCULANTE**

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

- **AUMENTAR LA POSIBLE EDIFICABILIDAD MÁXIMA DE LAS PARCELAS** o aprovechamiento que las NUM asignan a las mismas, para **uso dotacional** dentro de los usos autorizables que se recogen en las NUM de Fresnedilla, **acogiéndose al aprovechamiento que se establece como máximo para ese tipo de suelo en las NNSS Provinciales de Ávila.**

La propuesta que se desarrolla en la presente MP, es pasar de una edificabilidad de 0.05 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> que se concede en las NUM para este uso en este tipo de parcelas, (Suelo Rústico de Protección Agropecuaria), a un aprovechamiento o edificabilidad de 0.10 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> exclusivamente para uso dotacional, o tal y como se recoge en el punto sexto de las NUM de Fresnedilla “Usos de interés público”.

## JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA DE LA MODIFICACIÓN

- JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD DE AUMENTAR LA EDIFICABILIDAD DE LAS PARCELAS OBJETO DE LA M.P. PARA ESTE USO DOTACIONAL.

Los terrenos objeto de la M.P. **poseen en la actualidad** posibilidad de desarrollar en su superficies usos que dadas las características del casco de Fresnedilla no son posibles de desarrollar en suelo urbano, usos como Residencias de la Tercera Edad, Zonas de Equipamientos dotacionales deportivos, etc; usos, que por otra parte, son ampliamente demandados en nuestra sociedad y en concreto en la zona de la provincia donde se sitúa la actuación, debido a la benevolencia de su clima en comparación con el resto de la provincia de Ávila, que lo hace merecedora de colocarse entre los enclaves privilegiados para este tipo de actividades.

Por otra parte, la cercanía a grandes núcleos de población, unida a su integración en la naturaleza, convierten este tipo de suelos en las zonas más demandadas para actividades que por su extensión o necesidad de amplia superficie o condiciones de entorno, en cuanto a tranquilidad y soleamiento y vistas, requieren de un enclave privilegiado a cierta distancia del casco. Es decir, es sobre este tipo de suelo, (Rústico con protección Agropecuaria), donde los valores naturales requieren de una cierta protección un poco superior al rústico común, donde tienen sentido la instalación de este tipo de iniciativas.

En la actualidad y dada nuestra normativa en cuanto a edificabilidad se refiere, hace que la propuesta de determinadas actividades dotacionales y de interés público que se pudieran instalar en las parcelas objeto de MP se vean coartadas o desilusionadas en su empeño al estudiar propuestas en dichos suelos con una edificabilidad tan limitada como la que actualmente establecen las NUM de Fresnedilla para los mismos, **siendo esta exactamente la mitad de la edificabilidad que las propias NNSS Provinciales establecen para este mismo tipo de suelo en el resto de la provincia.**

Siendo la Corporación consciente por un lado de:

- La necesidad de edificabilidad que conlleva la instalación de este tipo de actividades con calidad.
- Por otro teniendo en cuenta la situación de crisis económica, donde se prioriza el estudio de soluciones que siendo sostenibles a la vez generen alternativas de creación de trabajo en zonas rurales que, como Fresnedilla se están despoblando.
- Y por último sin renunciar a los valores prioritarios de respecto al medio ambiente para que se obtenga un resultado de calidad en un entorno inmejorable.

Esta misma Corporación considera que la limitación de edificabilidad impuesta por las NNSS Provinciales de Ávila para el resto de la provincia son limitación suficiente para el mismo suelo en la zona de Fresnedilla.

Por otra parte, en las actuales NUM de Fresnedilla, este tipo de usos están recogidos como autorizables, (*Usos de interés público o aquellos incompatibles con los usos urbanos*) para este tipo de suelo, siendo sin embargo, el aprovechamiento que se le concede similar al de otro tipo de construcciones tales como vivienda unifamiliar en otros suelos rústicos, que en si mismas, llevan por regla general, una ocupación y unas necesidades bastante inferiores a las que puedan darse en las edificaciones dotacionales, no entendiéndose a nivel general, que las propias NUM no hayan diferenciado un aprovechamiento diferente y una ocupación diferenciada para usos tan dispares.

Todo ello viene avalado por el interés manifiesto del Ayuntamiento que considera que su apoyo a este tipo de iniciativas, que no sólo proveen de trabajo a una población residual y marginada como es el caso de la población de municipios de menos de 200 habitantes, la cual está en la mayoría de los casos formada por mujeres carentes de formación específica y abocada al paro indefinido, sino que las ven como una salida sostenible para las pocas parcelas de este tipo suelo rústico que poseen posibilidades de dar fruto.

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

Al no modificarse las condiciones de construcción que se regulaban en el SRPA de estas normas, las construcciones 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.

- **JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL ART. 173 DEL RUCyL**

Al tratarse de Suelo Rústico no es de aplicación este artículo puesto que en su desarrollo expresa textualmente que su aplicación se realiza en suelo urbano consolidado, en suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable.

## **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:

### **1. ESTADO ACTUAL**

Suelo protegidos bien por su interés agrícola, ganadero o forestal.

El suelo Rústico de Protección Agropecuaria se delimita en el plano 1 "Término Municipal y Categorías de Suelo Rústico. Este suelo estará sujeto a las determinaciones del Art. 25 de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León y Art. 62 del RUCyL.

## **ARTÍCULOS ORIGINALES:**

Las condiciones de edificación de aquellos usos autorizables en esta categoría de suelo rústico, serán los descritos en el Art. 127 de las Normas Generales de las NUM de Fresnedilla establecidas para esta clase de suelo, con las siguientes limitaciones:

- Edificabilidad máxima: 0,05 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Ocupación máxima 5%.

## **Usos permitidos**

Obras públicas de interés general y sus construcciones asociadas cuando estén previstas en el planeamiento urbanístico o en algún instrumento de ordenación del territorio.

## Usos autorizables

- Usos de interés público o aquellos incompatibles con los usos urbanos.
- Obras públicas de infraestructuras en general.
- La instalación de tendidos eléctricos, telefónicos aéreos, antenas de telefonía móvil y repetidores en general requerirá la autorización previa del Servicio Territorial de Medio Ambiente.
- Construcciones e instalaciones propias de asentamientos tradicionales
- Reforma y ampliación de construcciones existentes no declaradas fuera de ordenación.
- Ganadería intensiva (Industrial estabulada)
- Industria Agroalimentaria vinculada a la producción
- Se podrá autorizar por el Ayuntamiento, la realización de pruebas deportivas que NO incluyan vehículos a motor.
- Las actividades de investigación en el Medio Natural.

## **ARTÍCULOS MODIFICADOS:**

- **Edificabilidad máxima: 0,10 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>**
- Ocupación máxima 5%.

## **. Usos permitidos**

Obras públicas de interés general y sus construcciones asociadas cuando estén previstas en el planeamiento urbanístico o en algún instrumento de ordenación del territorio.

## **Usos autorizables**

- Usos de interés público o aquellos incompatibles con los usos urbanos.
- Obras públicas de infraestructuras en general.
- La instalación de tendidos eléctricos, telefónicos aéreos, antenas de telefonía móvil y repetidores en general requerirá la autorización previa del Servicio Territorial de Medio Ambiente.

- Construcciones e instalaciones propias de asentamientos tradicionales
- Reforma y ampliación de construcciones existentes no declaradas fuera de ordenación.
- Ganadería intensiva (Industrial estabulada)
- Industria Agroalimentaria vinculada a la producción
- Se podrá autorizar por el Ayuntamiento, la realización de pruebas deportivas que NO incluyan vehículos a motor.
- Las actividades de investigación en el Medio Natural.

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

#### CONSIDERACIONES VINCULANTES

La posibilidad de ser autorizado el nuevo aprovechamiento para el uso será de manera individualizada, y previa a la autorización excepcional en suelo rústico, conforme a la vigente legislación, estableciéndose como condición, y dado que el término municipal de Fresnedilla está incluido en su totalidad en Zepa y Lic Valle del Tietar, que cualquier nueva construcción 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.

## **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**

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 un nuevo APROVECHAMIENTO en aquel tipo de Suelo Rústico que permite su desarrollo.

De cualquier forma se han valorado las repercusiones que, sobre el término municipal, a nivel urbanístico se darían al introducir la modificación del aprovechamiento del uso posible y son nulas, 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 de esta pequeña modificación urbanística a nivel económico y social tendría repercusiones notablemente favorables puesto que permitiría la generación de puestos de trabajos a para un sector de la sociedad de muy difícil inserción en el mercado laboral y por otra parte, la utilización y salida para este tipo de suelo mediante las autorizaciones determinadas reglamentariamente y los controles precisos expuestos en esta M.P.

## **CONCLUSIÓN**

En consecuencia y creyendo haber interpretado correctamente los intereses de mi cliente y las determinaciones del planeamiento urbanístico en vigor, se eleva esta 7ª Revisión de las Normas Urbanísticas Municipales de Fresnedilla para su aprobación si procede.

En Ávila, Octubre de 2011

### **El Propietario**

D. JOSE LUIS RODRIGUEZ DE LA MATA

### **El Arquitecto**

SC3 91 S.L. – Arquitecto Responsable D. Antonio Sánchez Caro

## **DOCUMENTACIÓN GRÁFICA ANEXA**

Es necesario aclarar que la presente MP no modifica ningún plano contenido en las NUM de Fresnedilla, por lo que no es necesario determinar la situación actual y modificada de ninguno de ellos.