

MODIFICACIÓN n.º 5 PGOU

SUELO RÚSTICO COMÚN

ALDEATEJADA

(Salamanca)

Promotor: MAES HONEY INT, S.L.U.

Arquitecto: **Juan Carlos García Fraile (FRAILE ARQUITECTO, S.L.P.)**

MEMORIA

DI - DOCUMENTO DE INFORMACIÓN

DI-MI: Memoria Informativa

T.I- DATOS PREVIOS

T.II- CARACTERÍSTICAS DEL ÁMBITO

T.III- DETERMINACIONES VIGENTES

DN - DOCUMENTO NORMATIVO

DN-MV: Memoria Vinculante

T.I- OBJETIVOS Y PROPUESTAS DE LA MODIFICACIÓN

T.II- JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA, OPORTUNIDAD E INTERÉS PÚBLICO DE LA PROPUESTA

T.III- ESTADO COMPARATIVO DE DETERMINACIONES

T.IV- INFLUENCIA DE LA MODIFICACIÓN SOBRE EL MODELO TERRITORIAL Y LA ORDENACIÓN GENERAL VIGENTES

T.V- RELACIÓN DE PROPIETARIOS AFECTADOS POR LA MODIFICACIÓN

T.VI- RESUMEN EJECUTIVO

T.VII- SOSTENIBILIDAD Y VIABILIDAD ECONÓMICA

T.VIII- RIESGOS NATURALES Y/O TECNOLÓGICOS

T.IX- AFECCIÓN AL DESPLIEGUE DE LAS REDES PÚBLICAS DE COMUNICACIÓN ELECTRÓNICAS

DN-NU: Normativa Urbanística

T. I. DISPOSICIONES GENERALES

T. II. ORDENANZA

PLANOS

PI – PLANOS DE INFORMACIÓN

PI.1.1. CLASIFICACIÓN DEL SUELO (hoja 1) según el PGOU

PI.1.2. CLASIFICACIÓN DEL SUELO (hoja 2) según el PGOU

MEMORIA

DI - DOCUMENTO DE INFORMACIÓN

DI-MI: Memoria Informativa

T.I- DATOS PREVIOS

Datos del promotor

Empresa: MAES HONEY INT, S.L.U.

Domicilio: Ctra. de Vecinos (CL-512) Km.8,2 de Aldeatejada (Salamanca).

C.I.F.: B-37205127

Datos del técnico redactor

Arquitecto: Juan Carlos García Fraile (FRAILE ARQUITECTO, S.L.P.)

Domicilio: Calle Valencia, n.º 48, local 3, C.P. 37005, Salamanca.

FRAILE ARQUITECTO, S.L.P.:

C.I.F.: B37470747

N.º de registro en el COAL: 99

Juan Carlos García Fraile:

D.N.I.: 07973472Q

N.º colegiado COAL: 3.421

Encargo

Modificación del Plan General de Ordenación de Urbana (MPGOU) de Aldeatejada (Salamanca), en el Suelo Rústico Común (SRC).

T.II- CARÁCTERÍSTICAS DEL ÁMBITO

Cap. 1. Características físicas y territoriales

1.1. Ubicación

La Modificación afecta a todo el Suelo Rústico Común (SRC) (Figs. 1 y 2) del término municipal, que principalmente se concentra en la zona central del municipio, ya que, en su parte septentrional, hacia el término municipal de Salamanca, se localiza la mayoría de suelo urbano y urbanizable, y, al sur, encontramos la mayoría del suelo rústico de protección agropecuaria.

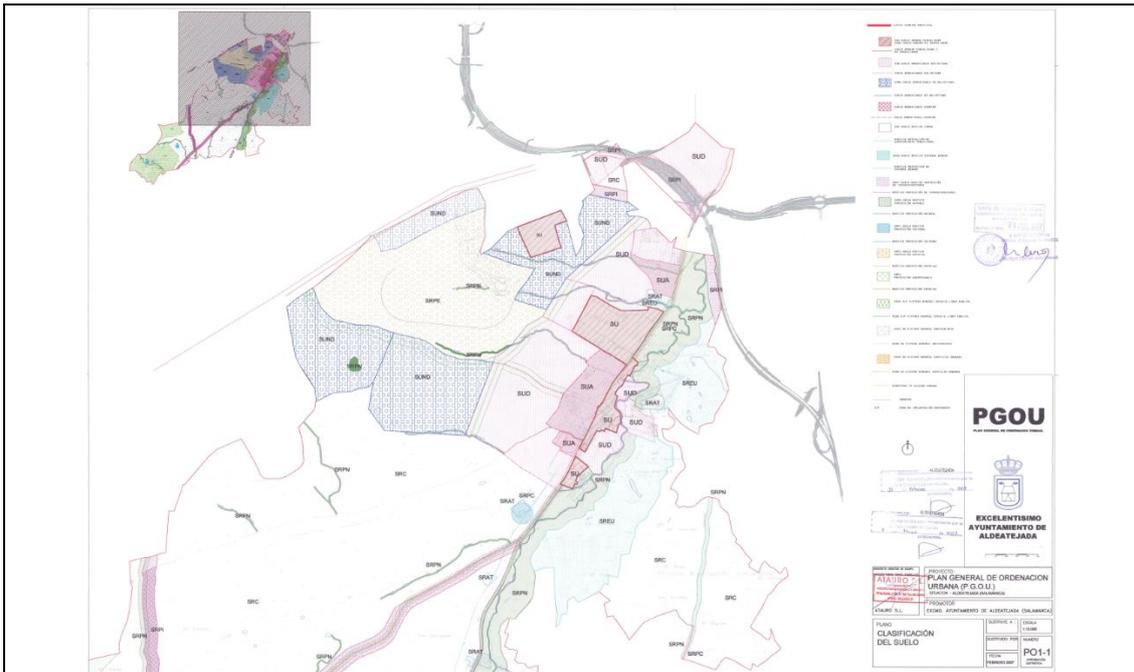


Figura 1: Plano PO1-1 de Clasificación del Suelo del PGOU de Aldeatejada

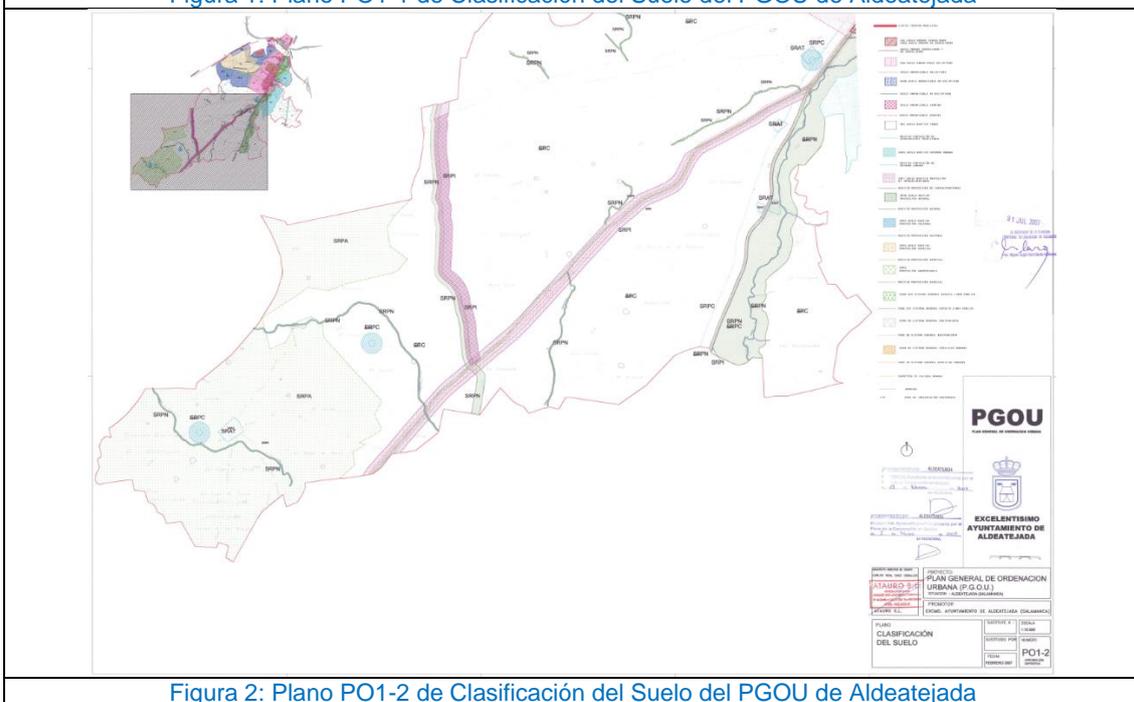


Figura 2: Plano PO1-2 de Clasificación del Suelo del PGOU de Aldeatejada

1.2. Topografía

La topografía del terreno tiende a la horizontalidad en todo el SRC del término municipal, dominando la llanura.

1.3. Estructura de la propiedad y edificaciones existentes

Como es obvio, al tratarse de mucha extensión de terreno, la estructura de la propiedad no es uniforme, destacando las parcelas de menor superficie en zonas próximas al suelo urbano, al norte y este del término municipal, y las de mayor superficie en las zonas meridional y occidental de éste.

Por otro lado, existen diferentes edificaciones diseminadas por el SRC principalmente destinadas al uso agrícola o ganadero. Si bien, hay que destacar algunas industrias como la perteneciente a la empresa promotora de la presente Modificación que se localiza en la Parcela 53 del Polígono 3, cuya referencia catastral es la siguiente: 37023A003000530000XL.

1.4. Recursos naturales

Dado que se trata de Suelo Rústico Común y, por lo tanto, no protegido se puede afirmar que no existen recursos naturales de importancia e interés.

T.III- DETERMINACIONES VIGENTES

Cap. 1. Planeamiento urbanístico

1.1. Planeamiento vigente

El municipio de Aldeatejada cuenta con un Plan General de Ordenación Urbana aprobado definitivamente por acuerdo de 31 de julio de 2007, de la Comisión Territorial de Urbanismo de Salamanca y publicado en el BOCyL, Núm. 194, de 4 de octubre de 2007.

De forma complementaria, existen otras modificaciones de planeamiento y sentencias (Tabla 1) que no afectan a las determinaciones urbanísticas del Suelo Rústico Común.

Libro	Instrumento	Fecha de publicación ▼	Fecha de acuerdo	Título	
PU	PGOU	27/01/2017	01/12/2016	MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 4 DEL PGOU, REFERIDO A LA ORDENACIÓN GENERAL EN SECTORES DE SUNC. Y SUR., ASÍ COMO LA CORRECCIÓN DE ERRORES MATERIALES EN LAS FICHAS, DE CARÁCTER ORTOGRÁFICO	 
PU	PGOU	04/07/2013	21/03/2013	MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 2 DEL PGOU, REFERIDO A LA EJECUCIÓN DE SENTENCIA PARA RECLASIFICACIÓN DE SUELO URBANIZABLE A SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	 
PU	PGOU	04/07/2013	21/03/2013	MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 2 DEL PGOU.	
PU	PGOU	03/09/2010	19/08/2010	SENTENCIA DEL RECURSO Nº 649/2008 REFERIDO A PARCELA Nº 4 DE LA AVDA. DE EXTREMADURA	 
PU	PGOU	23/07/2010	18/03/2010	MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU, PARA LA INCORPORACIÓN AL SUELO URBANO DEL SISTEMA GENERAL DE ESPACIO LIBRE PÚBLICO CORRESPONDIENTE A LA CL-512	 
PU	PGOU	04/10/2007	31/07/2007	PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA (REVISIÓN)	 

Tabla 1: Planeamiento general aprobado definitivamente según la JCyL (Fuente: <http://www.jcyL.es/>)

Cap. 2. Determinaciones urbanísticas

Por todo ello, las determinaciones urbanísticas vigentes en SRC se regulan en el PGOU de 2007:

TÍTULO VII.- ORDENACIÓN GENERAL EN SUELO RÚSTICO

CAPÍTULO 1. NORMAS ESPECÍFICAS PARA SUELO RÚSTICO (SR).

Artículo 542.- Ordenación general Suelo Rústico

En suelo rústico, el PGOU establece las normas de protección que procede en función de los criterios empleados para su clasificación y categoría en la que han sido incluidos, salvaguardando la naturaleza rústica del suelo, asegurando el carácter aislado de las construcciones e instalaciones que se permiten y evitando la formación de nuevos núcleos de población.

Artículo 543.- Categorías de Suelo Rústico

...

2. Se definen las siguientes categorías de SR, en función de los objetivos que se pretenden conseguir en el modelo territorial que se propone, así como por los valores de distinta índole que aconsejan la protección de determinados suelos, de acuerdo con lo establecido en la legislación autonómica.

- a) *Suelo Rústico Común (SRC): Se incluyen en esta categoría terrenos que deben ser preservados de la urbanización, para los que no es necesario incluirlos en ninguna categoría de superior protección, recogidas en los Artículos siguientes. Se incluyen en esta categoría de Suelo Rústico Común, aquellos en los que se pueden ubicarse usos dotacionales y de equipamientos de carácter extensivo (ocio, deporte, ...).*

Artículo 559.- Condiciones de las obras, construcciones o instalaciones destinadas a usos industriales, de almacenamiento, que puedan considerarse de interés público, por estar vinculados a cualquier forma de servicio público o porque se aprecie la necesidad de su emplazamiento en suelo rústico, ya sea a causa de sus específicos requerimientos en materia de ubicación, superficie, accesos, ventilación u otras circunstancias especiales, o por su incompatibilidad con los usos urbanos.

Las condiciones son las siguientes:

- a) Parcela mínima: 20.000 m².
- b) Retranqueos: 15 metros a los linderos de la parcela.
- c) Separación a otros lugares donde se desarrollen actividades residenciales, comerciales, industriales o terciarias: no será inferior a 250 metros.
- d) Altura máxima: la altura máxima de cumbrera será de 9 metros y no se superarán las dos plantas. La altura máxima podrá ser superada por aquellos elementos imprescindibles para el proceso técnico de producción.
- e) Separación a otros lugares donde se desarrollen actividades residenciales, comerciales, industriales o terciarias:
 - Las manifiestamente molestas, insalubres, nocivas o peligrosas, sujetas al procedimiento previsto en la legislación aplicable: 2.000 metros.
 - Las no incluidas en el apartado anterior: 250 metros.

Sección 3ª.- Condiciones específicas para el SRC.

Artículo 560.- Condiciones del SRC.

1. Usos permitidos:
 - a) La realización de construcciones e instalaciones necesarias para el desarrollo de explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales, piscícolas y cinegéticas.
 - b) Las obras públicas y en general las infraestructuras, así como las instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio, entendiéndose como tales:
 - 1) El transporte viario, ferroviario, aéreo y fluvial.
 - 2) La producción, transporte, transformación, distribución y suministro de energía.
 - 3) La captación, depósito, tratamiento y distribución de agua.
 - 4) El saneamiento y depuración de aguas residuales.
 - 5) La recogida y tratamiento de residuos.
 - 6) Las telecomunicaciones.
 - 7) Otros elementos calificados como infraestructuras por la legislación sectorial. Siempre que estén previstas en los instrumentos correspondientes, planificación sectorial, o en instrumentos de ordenación del territorio o en el Plan General.
2. Usos sujetos a autorización:
 - a) Actividades extractivas, incluida la explotación minera, las canteras y la extracción de áridos o tierras, así como las construcciones e instalaciones necesarias para su desarrollo.
 - b) Las obras públicas y de infraestructuras, así como sus instalaciones anejas a que se refiere la Letra b) del Apartado anterior, cuando no estén previstas en la planificación sectorial, o en instrumentos de ordenación del territorio o en el Plan General.
 - c) Construcciones e instalaciones propias de los asentamientos tradicionales, incluidas las necesarias para la obtención de los materiales de construcción características del propio asentamiento.
 - d) Construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada que no formen un nuevo núcleo de población.
 - e) Obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación.
 - f) Instalaciones de acampada o camping al aire libre siempre que, cumpliendo su normativa específica, cuenten con todos los servicios. No se autorizan las instalaciones de esta clase de vehículos-caravanas con parcelas vendidas en propiedad a los usuarios.
 - g) Otros usos, sean dotacionales, comerciales, industriales, de almacenamiento, vinculados al ocio o de cualquier otro tipo, que puedan considerarse de interés público, por estar vinculados a cualquier forma del servicio público, o porque se aprecie la necesidad de su ubicación en Suelo Rústico, a causa de sus específicos requerimientos en materia de ubicación, superficie, accesos, ventilación u otras circunstancias especiales, o de su incompatibilidad con los usos urbanos.
3. Usos prohibidos: Todos los no considerados permitidos o autorizables.

Nota: se ha corregido la errata que existía en el apartado 2 del Artículo 560, ya que la Letra e) se repite en la redacción del PGOU. Si bien, como veremos, no afectará a la presente Modificación.

Cap. 3. Análisis urbanístico

Resulta llamativo que, en la redacción del articulado que regula las determinaciones urbanísticas en SRC, no se establezcan los parámetros de ocupación y edificabilidad. Dado que esta falta de regulación podría provocar situaciones complicadas para el Ayuntamiento y el término municipal, la presente Modificación pretende establecer unos parámetros urbanísticos máximos que permitan una mayor seguridad jurídica en base a las necesidades urbanísticas del municipio.

Si analizamos esta situación en municipios cercanos a Aldeatejada y pertenecientes al alfoz de Salamanca, podemos ver como el PGOU de Carbajosa de la Sagrada establece en su Artículo 206.3.a: *La superficie máxima ocupada por la edificación en planta no excederá nunca del 20 % de la superficie de la finca.* De esta forma, establece una limitación urbanística necesaria para tener un mínimo control sobre las futuras propuestas en suelo rústico.

DN - DOCUMENTO NORMATIVO

DN-MV: Memoria Vinculante

T.I- OBJETIVOS Y PROPUESTAS DE LA MODIFICACIÓN

Las perspectivas de crecimiento de la empresa promotora de la presente Modificación necesitan de la ampliación de sus instalaciones en base a su nueva idea de negocio, que permitirá modernizar la tradicional industria implantada en el municipio de Aldeatejada, a través de la implementación de nuevos procesos y conceptos productivos.

Como se ha indicado en el análisis urbanístico realizado, la falta de regulación de los parámetros de edificabilidad y ocupación en el SRC podría dar como resultado propuestas incompatibles con las necesidades del municipio.

Por estos motivos, parece coherente y lógica la necesidad de establecer unos parámetros de ocupación y edificabilidad para todo el SRC del término municipal de Aldeatejada, teniendo como referencia casos similares en municipios próximos.

T.II- JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA, OPORTUNIDAD E INTERÉS PÚBLICO DE LA PROPUESTA

El presente instrumento de planeamiento propone modificar la calificación del Suelo Rústico Común, añadiendo los parámetros urbanísticos de **ocupación y edificabilidad** que el PGOU vigente no establece.

La previsión y necesidad de ampliación de la empresa promotora de la presente Modificación, ubicada en SRC, se presenta como una oportunidad única y conveniente para establecer unos parámetros urbanísticos de aplicación en todo el SRC de Aldeatejada. De esta forma, se permitirá consolidar y fomentar el crecimiento de empresas, siendo un atractivo para las de nueva implantación o para aquellas existentes que planteen ampliarlas, lo que ayudará a fijar población y crear empleo en el ámbito rural.

Esta Modificación no se puede entender como un incremento del volumen edificable recogido en el Artículo 173 del RUCyL, ya que es el propio PGOU vigente el que no establece estos parámetros urbanísticos (ocupación y edificabilidad), limitándose a determinar los retranqueos mínimos a linderos y altura máxima de la edificación. Es decir, al introducir los parámetros urbanísticos complementarios de ocupación y edificabilidad, manteniendo el resto de parámetros establecidos por el PGOU (retranqueos y altura máxima), sólo puede dar lugar a una regulación más restrictiva y, por lo tanto, con una disminución del volumen edificable permitido.

Una vez se considera necesaria la Modificación, se tendrán en cuenta las regulaciones urbanísticas en municipio similares próximos, y la relación ocupación-edificabilidad se establecerá de tal forma que el impacto en el paisaje natural del SRC de Aldeatejada sea el mínimo posible; además de favorecer la funcionalidad, accesibilidad, eficiencia y productividad de los futuros usos permitidos o autorizados en SRC.

En función de esta justificación en SRC, se proponen una ocupación máxima del 20 %, igual a la establecida en el municipio próximo de Carbajosa de la Sagrada, y una edificabilidad de 0,20 m²/m² que permite adaptarse a la ocupación máxima en una sola planta, lo que posibilita minorar el impacto en su entorno natural, al fomentar edificaciones más acordes con las soluciones tradicionales de suelo rústico.

De esta forma, la tramitación queda justificada por los siguientes motivos de interés público:

- Consolidar y fomentar el crecimiento de empresas que ayuden a fijar población y crear empleo en el ámbito rural.
- Crear un atractivo para la implantación de nuevas empresas o para la ampliación de las ya establecidas con la consiguiente creación de empleo y de riqueza en el medio rural.
- Permite regular en SRC parámetros urbanísticos básicos como son la ocupación y edificabilidad.
- Evita soluciones no controladas desde la normativa urbanística, que pudieran dar lugar a propuestas no deseables en el SRC.
- Minora posibles impactos negativos en el paisaje natural.
- Mejora las condiciones de accesibilidad al fomentar la edificación en planta baja de una mayor ocupación, siendo las soluciones arquitectónicas más tradicionales.
- Mejora funcional, al posibilitar el acceso al público a las instalaciones de la industria, como una nueva forma de comercial a través de visitas guiadas, que fomenten el conocimiento de los procesos de elaboración de los productos de las empresas
- Modernización del proceso productivo vinculado a una sola planta que permita optimizar la producción.
- Fomento de nuevas ideas de negocio, modernizando la tradicional industria implantada en el municipio de Aldeatejada.

El artículo 31 del RUCYL establece las determinaciones para la categoría de suelo rústico común:

Artículo 31. Suelo rústico común.

Se incluirán en la categoría de suelo rústico común los terrenos que se clasifiquen como suelo rústico y no se incluyan en ninguna de las categorías señaladas en los artículos siguientes.

Por tanto, se proponen modificar, mejor dicho, complementar con varias determinaciones urbanísticas (ocupación y edificabilidad en SRC), siendo factible al cumplir con el artículo 58 de la LUCYL y el 169 del RUCYL.

Artículo 58. Modificaciones. LUCYL

1. Los cambios en los instrumentos de planeamiento general, si no implican su revisión, se considerarán como modificación de los mismos. Los cambios en los instrumentos de planeamiento de desarrollo se considerarán siempre como modificación de los mismos.

2. Las modificaciones del planeamiento contendrán las determinaciones y documentación necesarias para su finalidad específica, que se especificarán reglamentariamente, incluyendo al menos su propia justificación y el análisis de su influencia sobre la ordenación general del Municipio.

3. Las modificaciones del planeamiento se ajustarán al procedimiento establecido para su primera aprobación, con las siguientes excepciones:

a) En los municipios con Plan General de Ordenación Urbana adaptado a esta Ley, corresponde al Ayuntamiento la aprobación definitiva de las modificaciones de planeamiento que no afecten a la ordenación general vigente, conforme a lo previsto en el artículo 55.2.a).

b) En todos los municipios, corresponde al Ayuntamiento la aprobación definitiva de las modificaciones de planeamiento de cualquier tipo cuyo único objeto sea alterar la delimitación de las unidades de actuación o los plazos para cumplir deberes urbanísticos, conforme a lo previsto en el artículo 55.2.a), no siendo preceptivo lo dispuesto en los artículos 52 (apartados 4 y 5), 52 bis y 53.

c) La aprobación de las modificaciones que afecten a espacios libres públicos o equipamientos públicos, existentes o previstos en el planeamiento, requerirá la sustitución de los que se eliminen por otros de superficie y funcionalidad similar, salvo cuando, en el caso de actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbana, se acredite el mayor interés público de otra solución.

d) La aprobación de las modificaciones que aumenten el volumen edificable o la densidad de población, o que cambien el uso del suelo, requerirá un incremento proporcional de las dotaciones urbanísticas públicas en el entorno próximo, salvo cuando, en actuaciones de regeneración y renovación urbana, se acredite el mayor interés público de otra solución. Asimismo deberá constar 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. e) En las áreas con uso predominante industrial, logístico o vinculado a otras actividades productivas, los trazados viarios y terrenos dotacionales que no tengan consideración de sistema general, así como las estructuras parcelarias, podrán ser modificados mediante un Estudio de Detalle, siempre que se respeten los estándares urbanísticos con los que fue aprobado el sector.

Artículo 169. Modificaciones. RUCYL

1. Los cambios que se introduzcan en los instrumentos de planeamiento general se consideran como modificación de dichos instrumentos, salvo cuando impliquen su revisión o cuando se realicen por otros instrumentos habilitados para ello.

2. Los cambios que se introduzcan en los instrumentos de planeamiento de desarrollo se consideran como modificación de dichos instrumentos, salvo cuando se realicen por otros instrumentos habilitados para ello.

3. Las modificaciones de cualesquiera instrumentos de planeamiento urbanístico deben:

a) Limitarse a contener las determinaciones adecuadas a su específica finalidad, de entre las previstas en este Reglamento para el instrumento modificado.

b) Contener los documentos necesarios para reflejar adecuadamente sus determinaciones y en especial los cambios que se introduzcan en las determinaciones vigentes, incluyendo al menos un documento independiente denominado Memoria vinculante donde se expresen y justifiquen dichos cambios, y que haga referencia a los siguientes aspectos:

1º. La justificación de la conveniencia de la modificación, acreditando su interés público.

2º. La identificación y justificación pormenorizada de las determinaciones del instrumento modificado que se alteran, reflejando el estado actual y el propuesto.

3º. El análisis de la influencia de la modificación sobre el modelo territorial definido en los instrumentos de ordenación del territorio vigentes y sobre la ordenación general vigente.

4. La aprobación de las modificaciones de los instrumentos de planeamiento urbanístico debe ajustarse al procedimiento establecido para la aprobación de los instrumentos que se modifican, con las excepciones señaladas en los artículos siguientes.

Además, como se ha indicado anteriormente, la Modificación no representa un aumento de volumen edificable o número de viviendas. De esta forma se justifica el cumplimiento del artículo 173 del RUCyL.

Artículo 173. Modificaciones que aumenten el volumen edificable o la intensidad de población. (RUCyL)

1. 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 urbanizable 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 debe aplicarse el más restrictivo de los siguientes módulos:

1º. 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.

2º. 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 en suelo urbanizable se aplica lo previsto en los artículos 104, 105, 106 y 128, sin que resulte necesaria una mayor exigencia.

2. Lo dispuesto en este artículo no se aplicará cuando la modificación tenga por objeto la planificación de actuaciones de regeneración o renovación urbana y se acredite el mayor interés público de una solución diferente.

T.III- ESTADO COMPARATIVO DE DETERMINACIONES

A continuación, se adjunta la tabla comparativa con las determinaciones fijadas por el PGOU vigente y las propuestas en la presente Modificación:

PGOU	Modificación del PGOU
<p>Artículo 559.- Condiciones de las obras, construcciones o instalaciones destinadas a usos industriales, de almacenamiento, que puedan considerarse de interés público, por estar vinculados a cualquier forma de servicio público o porque se aprecie la necesidad de su emplazamiento en suelo rústico, ya sea a causa de sus específicos requerimientos en materia de ubicación, superficie, accesos, ventilación u otras circunstancias especiales, o por su incompatibilidad con los usos urbanos.</p> <p>Las condiciones son las siguientes:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Parcela mínima: 20.000 m². b) Retranqueos: 15 metros a los linderos de la parcela. c) Separación a otros lugares donde se desarrollen actividades residenciales, comerciales, industriales o terciarias: no será inferior a 250 metros. d) Altura máxima: la altura máxima de cumbrera será de 9 metros y no se superarán las dos plantas. La altura máxima podrá ser superada por aquellos elementos imprescindibles para el proceso técnico de producción. e) Separación a otros lugares donde se desarrollen actividades residenciales, comerciales, industriales o terciarias: <ul style="list-style-type: none"> • Las manifiestamente molestas, insalubres, nocivas o peligrosas, sujetas al procedimiento previsto en la legislación aplicable: 2.000 metros. • Las no incluidas en el apartado anterior: 250 metros. 	<p>Artículo 559.- Condiciones de las obras, construcciones o instalaciones destinadas a usos industriales, de almacenamiento, que puedan considerarse de interés público, por estar vinculados a cualquier forma de servicio público o porque se aprecie la necesidad de su emplazamiento en suelo rústico, ya sea a causa de sus específicos requerimientos en materia de ubicación, superficie, accesos, ventilación u otras circunstancias especiales, o por su incompatibilidad con los usos urbanos.</p> <p>Las condiciones son las siguientes:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Parcela mínima: 20.000 m². b) Retranqueos: 15 metros a los linderos de la parcela. c) Separación a otros lugares donde se desarrollen actividades residenciales, comerciales, industriales o terciarias: no será inferior a 250 metros. d) Altura máxima: la altura máxima de cumbrera será de 9 metros y no se superarán las dos plantas. La altura máxima podrá ser superada por aquellos elementos imprescindibles para el proceso técnico de producción. e) Separación a otros lugares donde se desarrollen actividades residenciales, comerciales, industriales o terciarias: <ul style="list-style-type: none"> • Las manifiestamente molestas, insalubres, nocivas o peligrosas, sujetas al procedimiento previsto en la legislación aplicable: 2.000 metros. • Las no incluidas en el apartado anterior: 250 metros. f) Ocupación máxima: 20%. g) Edificabilidad máxima: 0,20 m²/m²

T.IV- INFLUENCIA DE LA MODIFICACIÓN SOBRE EL MODELO TERRITORIAL Y LA ORDENACIÓN GENERAL VIGENTES

La presente Modificación puede influir en el modelo territorial definido en los instrumentos de ordenación del territorio vigente pero siempre desde un punto de vista positivo, ya que de complementa la regulación urbanística establecida en el PGOU, lo que produce una mayor restricción y control en los futuros usos en SRC, ya que en ningún momento se trata de minorar la regulación actual, si no de complementar mediante parámetros urbanísticos básicos como la ocupación y edificación máximas. Todo ello sin suponer un incremento de volumen o densidad de viviendas.

T.V- RELACIÓN DE PROPIETARIOS AFECTADOS POR LA MODIFICACIÓN

Las fincas afectadas por la presente Modificación son las que se corresponde con el SRC de todo el término municipal de Aldeatejada.

T.VI- RESUMEN EJECUTIVO

En cumplimiento del apartado 3 del artículo 25 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, en los planos informativos, PI-1.1 Y PI-1.2, se adjunta delimitación de los ámbitos en los que la ordenación propuesta altera la vigente, que se corresponde con el SRC clasificado y calificado por el PGOU vigente. En todos los ámbitos delimitados se procederá a la suspensión del otorgamiento de licencias urbanísticas hasta la aprobación definitiva de la presente Modificación.

T.VII- SOSTENIBILIDAD Y VIABILIDAD ECONÓMICA

Según los apartados 4 y 5 del artículo 22 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:

*4. La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberá incluir un **informe o memoria de sostenibilidad económica**, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.*

*5. La ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística, requerirá la elaboración de una **memoria que asegure su viabilidad económica**, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación, y contendrá, al menos, los siguientes elementos:*

a) Un estudio comparado de los parámetros urbanísticos existentes y, en su caso, de los propuestos, con identificación de las determinaciones urbanísticas básicas referidas a edificabilidad, usos y tipologías edificatorias y redes públicas que habría que modificar. La memoria analizará, en concreto, las modificaciones sobre incremento de edificabilidad o densidad, o introducción de nuevos usos, así como la posible utilización del suelo, vuelo y subsuelo de forma diferenciada, para lograr un mayor acercamiento al equilibrio económico, a la rentabilidad de la operación y a la no superación de los límites del deber legal de conservación.

b) Las determinaciones económicas básicas relativas a los valores de repercusión de cada uso urbanístico propuesto, estimación del importe de la inversión, incluyendo, tanto las ayudas públicas, directas e indirectas, como las indemnizaciones correspondientes, así como la identificación del sujeto o sujetos responsables del deber de costear las redes públicas.

c) El análisis de la inversión que pueda atraer la actuación y la justificación de que la misma es capaz de generar ingresos suficientes para financiar la mayor parte del coste de la transformación física propuesta,

garantizando el menor impacto posible en el patrimonio personal de los particulares, medido en cualquier caso, dentro de los límites del deber legal de conservación.

El análisis referido en el párrafo anterior hará constar, en su caso, la posible participación de empresas de rehabilitación o prestadoras de servicios energéticos, de abastecimiento de agua, o de telecomunicaciones, cuando asuman el compromiso de integrarse en la gestión, mediante la financiación de parte de la misma, o de la red de infraestructuras que les compete, así como la financiación de la operación por medio de ahorros amortizables en el tiempo.

d) El horizonte temporal que, en su caso, sea preciso para garantizar la amortización de las inversiones y la financiación de la operación.

e) La evaluación de la capacidad pública necesaria para asegurar la financiación y el mantenimiento de las redes públicas que deban ser financiadas por la Administración, así como su impacto en las correspondientes Haciendas Públicas.

Cap. 1. Memoria de sostenibilidad económica

1. Impacto en la Haciendas Públicas

Dadas las características de la presente Modificación, con la que se complementa la ordenación con algunas determinaciones urbanísticas puntuales en SRC, el impacto en la Hacienda Pública se puede considerar positiva, ya que se fomenta la seguridad jurídica dentro de una regulación urbanística coherente con las necesidades del municipio, que ayudará a plantear nuevos usos o ampliación de los existentes en el SRC de Aldeatejada; lo cual generará ingresos en la Hacienda Pública por el mero hecho de la actividad urbanística, que conlleva la posterior actividad constructiva, social y, cómo no, económica.

El impacto económico relacionado con esta Modificación es difícil de cuantificar, ya que depende de multitud de factores, tanto directa como indirectamente relacionados, pero lo que sí está claro es que se producirá en un sentido positivo para el municipio y todos sus ciudadanos.

2. Suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos

Como se puede comprobar en la justificación realizada en esta memoria, la Modificación sólo pretende definir en SRC unos parámetros urbanísticos básicos como son la ocupación y la edificabilidad, que complementan a los sí establecidos por el PGOU, como son la parcela mínima, la altura máxima y los retranqueos mínimos. Por todo ello, no se modifican los usos productivos y se considera suficiente y adecuado el suelo destinado por el PGOU vigente.

Cap. 2. Memoria de viabilidad económica

Teniendo en cuenta la reflexión realizada en los apartados anteriores en referencia a las peculiaridades de esta Modificación, carece de sentido entrar a valorar la viabilidad económica de la misma, ya que básicamente se trata de definir en SRC unos parámetros urbanísticos básicos como son la ocupación y la edificabilidad, que complementan a los sí establecidos por el PGOU.

Si bien, se puede recordar que, con las nuevas propuestas urbanísticas, se pretende mejorar la ordenación del municipio y con ello su actividad económica.

T.VIII- RIESGOS NATURALES Y/O TECNOLÓGICOS

Respecto a la Protección de la Ciudadanía en las parcelas objeto de la presente modificación normativa, es decir, en SRC, se hace constar la ausencia de afección de áreas sometidas a riesgos naturales o tecnológicos, dado que no está protegido por el PGOU.

T.IX- AFECCIÓN AL DESPLIEGUE DE LAS REDES PÚBLICAS DE COMUNICACIÓN ELECTRÓNICAS

La presente Modificación propuesta no afecta a las redes públicas de comunicación electrónicas. De todas formas, cualquier red de canalización de comunicaciones electrónicas será realizará de conformidad con la Ley 9/2014, General de Telecomunicaciones y las cinco normas UNE 133001-5.

DN-NU: Normativa Urbanística

T. I. DISPOSICIONES GENERALES

Cap. 1. Ámbito, vigencia e interpretación

1.1.1. Ámbito

El ámbito de afección de esta Modificación queda delimitado en los planos adjuntos del PGOU, como Suelo Rústico Común (SRC).

1.1.2. Vigencia

La Modificación entrará en vigor con la publicación en el Boletín Oficial de Castilla y León de la documentación de aprobación definitiva.

Su vigencia será indefinida, con las particularidades que se establecen en el artículo 167 del RUCYL.

1.1.3. Interpretación

Si se observaran discrepancias o dudas interpretativas a la hora de aplicar esta Modificación se seguirán por defecto las indicaciones del artículo 176 del RUCYL:

Artículo 176. Interpretación.

1. Cuando se observen discrepancias entre varios documentos de un mismo instrumento de planeamiento urbanístico u otras dudas interpretativas sobre sus determinaciones, deben seguirse las reglas de interpretación señaladas en el propio instrumento. En su defecto, debe atenderse por orden de prevalencia a la memoria vinculante, la normativa, el catálogo, los planos de ordenación y el estudio económico. En último extremo, debe atenderse a la solución de la que se derive una mayor protección del medio ambiente y del patrimonio cultural, una mayor provisión de dotaciones urbanísticas públicas y una menor edificabilidad.

2. Cuando se observen discrepancias o se planteen dudas interpretativas entre diferentes instrumentos de planeamiento urbanístico, deben aplicarse los principios de competencia, prevalencia del instrumento de mayor jerarquía y ponderación de intereses públicos. Entre los instrumentos de planeamiento general, se entenderá que la mayor jerarquía corresponde a las Normas Urbanísticas de Coordinación, y entre los instrumentos de planeamiento de desarrollo, a los Planes Especiales.

Cap. 2. Terminología

Se seguirá la terminología definida en el PGOU, RUCyL y LUCyL vigentes.

T. II. ORDENANZA

La nueva redacción del Artículo 559 del documento normativo del PGOU es la siguiente:

Modificación del PGOU

Artículo 559.- Condiciones de las obras, construcciones o instalaciones destinadas a usos industriales, de almacenamiento, que puedan considerarse de interés público, por estar vinculados a cualquier forma de servicio público o porque se aprecie la necesidad de su emplazamiento en suelo rústico, ya sea a causa de sus específicos requerimientos en materia de ubicación, superficie, accesos, ventilación u otras circunstancias especiales, o por su incompatibilidad con los usos urbanos.

Las condiciones son las siguientes:

- a) Parcela mínima: 20.000 m².
- b) Retranqueos: 15 metros a los linderos de la parcela.
- c) Separación a otros lugares donde se desarrollen actividades residenciales, comerciales, industriales o terciarias: no será inferior a 250 metros.
- d) Altura máxima: la altura máxima de cumbrera será de 9 metros y no se superarán las dos plantas. La altura máxima podrá ser superada por aquellos elementos imprescindibles para el proceso técnico de producción.
- e) Separación a otros lugares donde se desarrollen actividades residenciales, comerciales, industriales o terciarias:
 - Las manifiestamente molestas, insalubres, nocivas o peligrosas, sujetas al procedimiento previsto en la legislación aplicable: 2.000 metros.
 - Las no incluidas en el apartado anterior: 250 metros.

f) **Ocupación máxima: 20%.**

g) **Edificabilidad máxima: 0,20 m²/m²**

Aldeatejada, marzo de 2020

Fdo. Juan Carlos García Fraile

Arquitecto

(Fraile Arquitecto, S.L.P.)

PLANOS

PI – PLANOS DE INFORMACIÓN

PI.1.1. CLASIFICACIÓN DEL SUELO (hoja 1) según el PGOU

PI.1.2. CLASIFICACIÓN DEL SUELO (hoja 2) según el PGOU