

**Modificación Puntual nº 1**  
Normas Urbanísticas Municipales de Gotarrendura (Ávila).

Cambio de Parámetros  
Urbanísticos Específicos del  
Suelo Rústico (SR)

Promotor: Ayuntamiento de Gotarrendura (Ávila).  
Fecha: Julio 2.013.  
Redactor: Gonzalo C. Arangüena Rodríguez.  
Abogado Urbanista, nº 654 C.P.A.A.

1. Memoria Informativa.

### 1.1.- Encargo y motivación

La redacción de la presente Modificación Puntual de las Normas Urbanísticas de Planeamiento de Gotarrendura es consecuencia del Acuerdo adoptado por el Pleno de la Corporación de fecha 26 de enero de 2.012, en el cual se plantea la situación en relación con los parámetros exigidos para la ejecución de construcciones en Suelo Rústico (SR) y se acuerda establecer los parámetros para la nueva regulación que se propone.

A tal efecto, por la Alcaldía se procede al encargo de la redacción de la presente Modificación Puntual a don Gonzalo C. Arangüena Rodríguez, Abogado Urbanista, colegiado número 654 del Colegio Provincial de Abogados de Ávila.

El fundamento jurídico de la presente Modificación Puntual de las Normas Urbanísticas Municipales de Gotarrendura (Ávila) se encuentra en la normativa que resulta aplicable al presente supuesto que no es otra que la Ley 5/1.999, de Urbanismo de Castilla y León y su Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, aprobado por el Decreto 22/2.004, de 29 de enero, con las consiguientes modificaciones que respecto al mismo han operado.

Como indica el propio Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, en su artículo 169, las Modificaciones Puntuales del Planeamiento son consecuencia de los cambios que se introduzcan en dichos instrumentos, que no supongan Revisión del mismo. *Sensu contrario*, de acuerdo con lo establecido en el artículo 168 del mismo Reglamento, nos encontraremos ante una revisión cuando se produce una reconsideración total de la ordenación general y cuando se persigue el aumento de la superficie del suelo urbano y urbanizable o la previsión del número de viviendas en ese ámbito en más de un 50% respecto la ordenación anterior. En la presenta Modificación Puntual no concurre ninguno de estos supuesto, por lo que procede la utilización del presente instrumento urbanístico.

A la vista de lo anterior, debe considerarse que la Modificación Puntual del Planeamiento es consecuencia de la vigencia indefinida de los instrumentos de planeamiento, y la consecuente potestad de variación (*ius variandi*) de la Administración competente con la finalidad de que se vaya adecuando la normativa reguladora del suelo a las necesidades y exigencias de cada momento.

El referido artículo 169 del RUCyL determina los elementos que debe contener la documentación a los efectos pretendidos de modificación, así como la documentación que resulte precisa para que las determinaciones y los cambios que se introduzcan queden adecuadamente reflejados.

El Término Municipal de Gotarrendura (Ávila) dispone de Normas Urbanísticas Municipales, las cuales fueron aprobadas definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo del Servicio Territorial de Fomento de la Delegación Territorial de la Junta de Castilla y León de Ávila, el día 27 de julio de 2.005, no habiéndose modificado en ninguna de sus determinaciones en ninguna ocasión.

### 1.2.- Objeto de la modificación

La presente Modificación de las Normas Urbanísticas Municipales de Gotarrendura (Ávila) tiene por objeto el cambio de los parámetros urbanísticos determinados en las mismas, específicos para el Suelo Rústico. En concreto, se pretende la modificación del artículo 66 de las Normas Urbanísticas, enclavados en el Título III de las Normativa, referido a Normas en Suelo Rústico, con la alteración de la superficie mínima susceptible de ser edificada en cuanto que se produce una confusión entre la parcela mínima a efectos de segregaciones y la parcela mínima a efectos de edificación, provocando dicha confusión por identidad distorsiones en la aplicación práctica de la norma.

### 1.3.- Normativa Urbanística aplicable.

TRLS	Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo.
LOT	Ley 10/1998, de 5 de diciembre, de Ordenación del Territorio de Castilla y León.
LUCyL	Ley 5/1.999 de Urbanismo de Castilla y León. Artículo 58.
RUCyL	Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.
NUM	Normas Urbanísticas Municipales de Gotarrendura (Ávila), aprobadas definitivamente por la CTU de Ávila el 27 de julio de 2.005.

La regulación de la Modificación Puntual en el ámbito urbanístico de Castilla y León se lleva a cabo en el artículo 58 de la LUCyL y desarrollada en los artículos 169 y siguientes del RUCyL.

El apartado 4º del artículo 169 del RUCyL establece respecto al procedimiento de aprobación de las modificaciones que se estará al procedimiento establecido para la aprobación del instrumento que modifican. A este respecto, deberemos acudir a lo establecido en los artículos 154 a 162 del RUCyL, teniéndose en cuenta lo previsto en el artículo 153, regulador de los informes previos.

La estructura del procedimiento de aprobación de la Modificación Puntual se concreta en los siguientes trámites:

- Solicitud de informes previos.
- Aprobación inicial.
- Información pública (entre uno y tres meses).
- Aprobación provisional.
- Remisión para aprobación definitiva.
- Aprobación definitiva.
- Publicación.

**1.4.- Justificación de la Modificación.**

Con el actual marco normativo, en concreto el artículo 66, 2 de la Normativa de las NUM de Gotarrendura (Ávila), la superficie mínima susceptible para ser edificada en SR tendrá una extensión igual o superior a la unidad mínima de cultivo según las disposiciones de la Consejería de Agricultura. La unidad mínima de cultivo para el Municipio de Gotarrendura se concreta en 8 Has para terreno de secano y 3 Has para terreno de regadío.

De acuerdo con los datos derivados de la estructura catastral de las parcelas rústicas en el Término Municipal de Gotarrendura (Ávila), resultan los siguientes datos:

INTERVALOS DE SUPERFICIES	NÚMERO DE PARCELAS	% Sobre total nº parcelas	SUPERFICIE TOTAL.	% Sobre total nº superficie.
Menos de 2 Hectáreas	321	62,34%	173,8545 Has.	16,71%
Más de 2 Has. y menos de 8 Has.	181	35,14%	697,2591 Has.	66,98%
Más de 8 Has.	13	2,52%	169,8862 Has.	16,31%
Totales	515	100,00%	1040,9998 Has.	100,00%

A la vista de esta tabla, únicamente trece parcelas de quinientas quince cumplirían el requisito de superficie mínima susceptible de ser edificada en Suelo Rústico, lo que implica un 2,52% de las parcelas y un 16,31% de la superficie total de las parcelas. Esta situación no tiene justificación, dado el carácter restrictivo que impide cualquier actuación urbanística a este respecto y además tampoco responde a la concepción urbanística que se pretendía en el Suelo Rústico, ya que al no permitirse la edificación en la mayor parte de las parcelas del Término Municipal, resulta inviable cualquier proyecto de cualquier tipo de industria, por lo que se estima procedente modificar tal parámetro para aliviar los requisitos para posibilidad de edificación.

A esto debe añadirse, que el concepto de unidad mínima de cultivo no responde a la finalidad urbanística que se concretó en la Normativa de las NUM de Gotarrendura, puesto que la misma lo que pretendía era evitar la diseminación y el minifundismo actuando como elemento prohibitivo para la segregación de parcelas, pero nunca para la posibilidad de actuaciones edificatorias en SR.

Finalmente, debe tenerse en cuenta que las Normas Subsidiarias de Planeamiento con Ámbito Provincial de Ávila establece una parámetros muy diferentes a los contemplados en las NUM de Gotarrendura (Ávila), siendo muchos menos restrictivos, lo que justifica el cambio de tales parámetros para adecuarlos a la realidad de la estructura de la propiedad y los que se determinan a nivel provincial.

**1.5.- Normativa vigente cuya modificación se pretende.**

Los parámetros cuyo cambio se pretende mediante esta Modificación Puntual se concreta en el artículo 66, encuadrado en el Título III de la Normativa de las NUM, referido a las Normas del Suelo Rústico.

La redacción actual de dichos preceptos es la siguiente:

**Artículo 66 Condiciones de la edificación.**

1. La edificabilidad máxima para las edificaciones autorizables será de 0,05 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
2. **La superficie mínima susceptible de ser edificada tendrá una extensión igual o superior a la unidad mínima de cultivo según las disposiciones de la Consejería de Agricultura. Las edificaciones tendrán carácter rústico y la ocupación máxima será del 5% de la superficie total.**
3. La altura máxima será de 7,5 m. en dos plantas, pudiendo ser ésta mayor sólo en los casos de silos, graneros e instalaciones especiales que lo requieran.
- 4.- La tipología de la edificación deberá ser adecuada a su condición aislada, con una separación mínima respecto a los linderos de la propiedad de 15 m.
5. Los cerramientos en los límites de la parcela, serán de tipo diáfano. Se prohíben paredes ciegas o muros de más de 1,5 m. de altura.
6. Si la edificación vinculada a cualquier actividad supera 3.000 m<sup>2</sup> en el caso de usos productivos (art. 37) o 1.500 m<sup>2</sup> en los demás, será necesario justificar y tramitar una reclasificación del suelo, desarrollando el oportuno Plan Especial.

## 2. Planos de información

La modificación propuesta no afecta a la documentación gráfica de las Normas Urbanísticas Municipales, por lo que no se incluye ningún tipo de cartografía al respecto.

3. Memoria vinculante.

### 3.1.- Identificación de las determinaciones modificadas.

Los parámetros urbanísticos que se pretenden modificar son los siguientes:

#### - Parcela mínima:

Se reduce la dimensión de la parcela mínima para ajustar la superficie mínima solicitada a la superficie que implica porcentualmente la mayor superficie y también el mayor número de parcelas en el Término Municipal, pasando de los 80.000 m<sup>2</sup> a los 20.000 m<sup>2</sup>

#### - Ocupación:

Se mantiene lo previsto inicialmente en las Normas Urbanísticas Municipales.

#### - Separación a linderos:

No se produce ninguna modificación.

### 3.2.- Justificación de la modificación.

#### 3.2.1.- Idoneidad del instrumento.

Como ya se ha argumentado, el presente instrumento de alteración del Planeamiento Urbanístico es el idóneo, en cuanto que no conlleva una revisión del Planeamiento, por lo que deberá estarse a lo establecido en el artículo 58 de la LUCyL y respecto a su contenido a los artículos 169 y siguientes del RUCyL. Respecto al procedimiento deberá acudirse a lo establecido en los artículos 154 a 162 del RUCyL.

#### 3.2.2.- Problemática actual del municipio.

Como consecuencia de la regulación prevista en el artículo 66 de la Normas Urbanísticas Municipales de Gotarrendura (Ávila), la superficie mínima para ser edificada se concreta en su apartado 2º, concretándose en una extensión igual o superior a la unidad mínima de cultivo, según las disposiciones de la Consejería de Agricultura. A tal efecto, al superficie mínima establecida para la zona en la que se encuentra enclavada Gotarrendura (Ávila) se concreta en 8 Has. Para secano y 3 Has. para regadío.

Del análisis de la estructura de las superficies de las parcelas en el Término Municipal de Gotarrendura (Ávila), se puede concluir que en los parámetros de superficie que determinan las NN.UU.MM. únicamente existen 13 parcelas que cumplan dicho parámetro, lo que conlleva que la posibilidad de acceder a poder edificar en suelo rústico son mínimas, en cuanto que únicamente cumplirían con la normativa un 16,31% del total de las parcelas existentes (515)

A la vista de esta situación, se hace necesario habilitar mecanismos urbanísticos para que, siempre dentro de unos parámetros de racionalidad y sin perder el carácter rústico del suelo al que nos dirigimos, permitir la realización de construcciones en parcelas con una dimensiones suficientes para albergar usos autorizados o autorizables en suelo rústico.

### **3.2.3.- Justificación del Interés público**

Con la modificación puntual que se propone se pretende dar respuesta a una necesidad que con la normativa vigente cuya sustitución es objeto de la misma, no se producía, ya que la posibilidad de acceso al parámetro resultaba muy complicado y al alcance de muy pocos. Por ello, al modificar la NN.UU.MM. se busca la posibilidad de cumplimiento del parámetro de parcela mínima para edificar por un número mayor de propietarios, eliminando el carácter prohibitivo de la anterior regulación.

Por otro parte, el establecer un parámetro adecuado a los usos del suelo y la clasificación del suelo, permite la preservación del Suelo Rústico en las condiciones de utilización previstas en la normativa vigente y su compatibilidad con usos más intensivos.

### **3.3.- Influencia sobre la ordenación general del municipio**

La presente modificación no implica, en ningún supuesto, una alteración de las determinaciones Ordenación General establecidas en las NN.UU.MM. en cuanto que no incide sobre las mismas, al afectar exclusivamente a parámetros que no estructuran el Término Municipal.

A este respecto indicar que el cambio normativo que se propone se encuentra por debajo de los parámetros que se determinan en las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de la Provincia de Ávila.

### **3.4.- Influencia sobre el modelo territorial**

- Directrices de Ordenación del Territorio de Castilla y León.

No afectan

- Planos de Ordenación de los Recursos Naturales.

No afectan

4.- Normativa: Estado Actual/Estado Propuesto.

#### 4.1.- Generalidades.

La Modificación Puntual de las Normas Urbanísticas Municipales del Término Municipal de Gotarrendura (Ávila) tiene como objetivo la variación a la baja de la superficie mínima susceptible de ser edificada en Suelo Rústico, en concreto lo establecido en el artículo 66 referido a la Normativa en Suelo Rústico, que establece:

Artículo 66 Condiciones de la edificación.

1. La edificabilidad máxima para las edificaciones autorizables será de 0,05 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
2. La superficie mínima susceptible de ser edificada tendrá una extensión igual o superior a la unidad mínima de cultivo según las disposiciones de la Consejería de Agricultura. Las edificaciones tendrán carácter rústico y la ocupación máxima será del 5% de la superficie total.
3. La altura máxima será de 7,5 m. en dos plantas, pudiendo ser ésta mayor sólo en los casos de silos, graneros e instalaciones especiales que lo requieran.
- 4.- La tipología de la edificación deberá ser adecuada a su condición aislada, con una separación mínima respecto a los linderos de la propiedad de 15 m.
5. Los cerramientos en los límites de la parcela, serán de tipo diáfano. Se prohíben paredes ciegas o muros de más de 1,5 m. de altura.
6. Si la edificación vinculada a cualquier actividad supera 3.000 m<sup>2</sup> en el caso de usos productivos (art. 37) o 1.500 m<sup>2</sup> en los demás, será necesario justificar y tramitar una reclasificación del suelo, desarrollando el oportuno Plan Especial.

Los demás parámetros (edificabilidad máxima, retranqueo a linderos, altura máxima...) se mantiene inalterado.

#### 4.2.- Comparación Estado actual/Estado propuesto

##### Estado actual (normativa vigente)

Artículo 66 Condiciones de la edificación.

1. La edificabilidad máxima para las edificaciones autorizables será de 0,05 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
2. La superficie mínima susceptible de ser edificada tendrá una extensión igual o superior a la unidad mínima de cultivo según las disposiciones de la Consejería de Agricultura. Las edificaciones tendrán carácter rústico y la ocupación máxima será del 5% de la superficie total.

3. La altura máxima será de 7,5 m. en dos plantas, pudiendo ser ésta mayor sólo en los casos de silos, graneros e instalaciones especiales que lo requieran.

4.- La tipología de la edificación deberá ser adecuada a su condición aislada, con una separación mínima respecto a los linderos de la propiedad de 15 m.

5. Los cerramientos en los límites de la parcela, serán de tipo diáfano. Se prohíben paredes ciegas o muros de más de 1,5 m. de altura.

6. Si la edificación vinculada a cualquier actividad supera 3.000 m<sup>2</sup> en el caso de usos productivos (art. 37) o 1.500 m<sup>2</sup> en los demás, será necesario justificar y tramitar una reclasificación del suelo, desarrollando el oportuno Plan Especial.

#### Estado propuesto (normativa propuesta)

Artículo 66 Condiciones de la edificación.

1. La edificabilidad máxima para las edificaciones autorizables será de 0,05 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

2. La superficie mínima susceptible de ser edificada tendrá una extensión igual o superior a dos hectáreas. Las edificaciones tendrán carácter rústico y la ocupación máxima será del 5% de la superficie total.

3. La altura máxima será de 7,5 m. en dos plantas, pudiendo ser ésta mayor sólo en los casos de silos, graneros e instalaciones especiales que lo requieran.

4.- La tipología de la edificación deberá ser adecuada a su condición aislada, con una separación mínima respecto a los linderos de la propiedad de 15 m.

5. Los cerramientos en los límites de la parcela, serán de tipo diáfano. Se prohíben paredes ciegas o muros de más de 1,5 m. de altura.

6. Si la edificación vinculada a cualquier actividad supera 3.000 m<sup>2</sup> en el caso de usos productivos (art. 37) o 1.500 m<sup>2</sup> en los demás, será necesario justificar y tramitar una reclasificación del suelo, desarrollando el oportuno Plan Especial.

5.- Planos de ordenación.

La modificación propuesta no altera la documentación gráfica de las Normas Urbanísticas Municipales de Gotarrendura (Ávila)

En Gotarrendura, a 10 de julio de 2.013.

Fdo. Gonzalo C. Arangüena Rodríguez.  
Abogado-Urbanista. C.P.A.A. Colegiado nº 654.

6.- Anexos

6.1.- Anexo I.

Documentación a sustituir en las Normas Urbanísticas con posterioridad a la aprobación definitiva de la modificación.

Documentación gráfica de las Normas urbanísticas

Planos: No se modifican.

Documentación escrita de las Normas urbanísticas

NORMAS URBANÍSTICAS.  
Título III. Normas de Suelo Rústico.  
Capítulo I. Normas Generales.  
Artículo 66. Condiciones de la Edificación (página 40).

**ÍNDICE DEL DOCUMENTO.**

<b>1.- Memoria Informativa.....</b>	<b>2</b>
1.1. Encargo y motivación.....	3
1.2. Objeto de la modificación.....	4
1.3. Normativa Urbanística aplicable.....	4
1.4. Justificación de la Modificación.....	5
1.5. Normativa vigente cuya modificación se pretende.....	6
<b>2.- Plano de información.....</b>	<b>7</b>
<b>3.- Memoria Vinculante.....</b>	<b>9</b>
3.1. Identificación de las determinaciones modificadas.....	10
3.2. Justificación de la modificación.....	10
3.2.1. Idoneidad del instrumento.....	10
3.2.2. Problemática actual del Municipio.....	10
3.2.3. Justificación del Interés Público.....	11
3.3. Influencia sobre la ordenación general del municipio.....	11
3.4. Influencia sobre el modelo territorial.....	11
<b>4.- Normativa: Estado Actual/Estado Propuesto.....</b>	<b>12</b>
4.1. Generalidades.....	13
4.2. Comparación Estado Actual/Estado Propuesto.....	13
<b>5.- Plano de Ordenación.....</b>	<b>15</b>
<b>6.- Anexos.....</b>	<b>17</b>
6.1. Anexo I.....	18