

MEMORIA

**MODIFICACIÓN PUNTUAL:
ACTUALIZACIÓN DE DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN
DETALLADA EN SUELO RÚSTICO**

SOCUÉLLAMOS

INDICE

1	CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN DE PLANEAMIENTO	4
2	MEMORIA INFORMATIVA.....	5
2.1	INTRODUCCIÓN A LA MEMORIA INFORMATIVA.....	5
2.2	SITUACIÓN JURÍDICA DEL PLANEAMIENTO PREVIO	5
2.3	DESCRIPCIÓN FÍSICA DEL ÁMBITO AFECTADO POR LA MODIFICACIÓN	6
2.4	ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD	6
2.5	CONSTRUCCIONES Y USOS EXISTENTES.....	6
2.6	ELEMENTOS A PROTEGER.....	6
2.7	ANÁLISIS SOCIO-ECONÓMICO	6
2.8	OTRAS NORMATIVAS CONDICIONANTES DEL PLANEAMIENTO	6
3	MEMORIA JUSTIFICATIVA	7
3.1	INTRODUCCIÓN A LA MEMORIA JUSTIFICATIVA	7
3.2	DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA	7
3.3	CUMPLIMIENTO DE ESTÁNDARES URBANÍSTICOS.....	8
3.4	ANÁLISIS DEL TRÁFICO Y DE LA MOVILIDAD	8
3.5	ETAPAS DE EJECUCIÓN	9
4	NORMATIVA DE LA MODIFICACIÓN	10

ENCARGO

El presente trabajo responde al encargo realizado por el Excelentísimo Ayuntamiento de SOCUÉLLAMOS

Dicho encargo comprende la redacción de la **MODIFICACIÓN DE PLANEAMIENTO DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS** consistente en la **ACTUALIZACIÓN DE LAS DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA EN SUELO RÚSTICO**

EQUIPO REDACTOR

MARIA CASTRO FERNÁNDEZ

ARQUITECTO

RODRIGO CABALLERO VEGANZONES

ABOGADO URBANISTA. ESPECIALISTA EN URBANISMO.

1 CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN DE PLANEAMIENTO

El contenido de la presente modificación se ajusta a lo prevenido por el Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística en Castilla-La Mancha así como por su desarrollo reglamentario establecido en el Decreto 248/2004, de 14 de diciembre, que aprueba el Reglamento de Planeamiento.

Los artículos 40 y siguientes del Reglamento de Planeamiento establecen cuál debe ser el contenido de los Planes de Ordenación Municipal y, en particular, el artículo 41 RP desarrolla el contenido de la Memoria. A su vez, y con respecto a las modificaciones o innovaciones de los instrumentos de ordenación urbanística, el artículo 121 señala las particularidades documentales de estos casos.

Finalmente, hay que tener en cuenta que se adapta la complejidad del contenido documental a la propia entidad material de la innovación propuesta. **En consecuencia, al ser una modificación de normativa, no es preciso a priori aportar documentación gráfica, tal y como establece el Informe de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 28 de octubre de 2011.**

En particular, esta Memoria, tanto en su parte Informativa como en su parte Justificativa, establece todas las determinaciones previstas, sirviendo como contenido formal de la modificación propuesta, cumpliéndose así la propugnado por la Legislación urbanística autonómica.

2 MEMORIA INFORMATIVA

2.1 INTRODUCCIÓN A LA MEMORIA INFORMATIVA

De acuerdo con lo previsto en el artículo 41.1 del Reglamento de Planeamiento, esta parte de la Memoria analiza las características básicas y generales del territorio afectado por la modificación en el momento de la elaboración de la misma.

2.2 SITUACIÓN JURÍDICA DEL PLANEAMIENTO PREVIO

2.2.1 PLANEAMIENTO VIGENTE

La ordenación urbanística del Municipio de **Socuéllamos** viene establecida por sus Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal aprobadas el día 4 de febrero de 1998.

En la actualidad se está tramitando el nuevo Plan de Ordenación Municipal.

2.2.2 ELEMENTOS ASUMIDOS

Esta modificación asume todos los elementos de ordenación del instrumento que se modifica, salvo lo relativo a los parámetros de construcción en suelo rústico que se modifican.

El resto de determinaciones urbanísticas se somete a las variaciones que se exponen en la Memoria Justificativa.

2.3 DESCRIPCIÓN FÍSICA DEL ÁMBITO AFECTADO POR LA MODIFICACIÓN

2.3.1 DELIMITACIÓN

El ámbito de la presente modificación es el del término municipal, afectando a todos los terrenos clasificados como Suelo Rústico en sus diversas categorías.

2.3.2 CARACTERÍSTICAS GEOLÓGICAS Y TOPOGRÁFICAS

No constan características distintas a las expresadas en el instrumento de planeamiento general. En particular, no hay ningún obstáculo para la propuesta de modificación de normativa que se plantea.

2.3.3 CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS, HIDROLÓGICAS, Y OTRAS

No constan características distintas a las expresadas en el instrumento de planeamiento general. En particular, no hay ningún obstáculo para la propuesta de modificación de normativa que se plantea.

2.3.4 RELACIÓN ENTRE CONFIGURACIÓN FÍSICA Y USO URBANO

No procede en este caso, al no existir ningún uso urbano por la propia naturaleza de este documento.

2.4 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

No procede hacer referencia sobre este extremo.

2.5 CONSTRUCCIONES Y USOS EXISTENTES

2.5.1 CONSTRUCCIONES, USOS Y EDIFICACIONES EXISTENTES

No procede hacer referencia sobre este extremo.

2.5.2 ELEMENTOS DE URBANIZACIÓN Y OTRAS INFRAESTRUCTURAS

No procede hacer referencia sobre este extremo.

2.6 ELEMENTOS A PROTEGER

Los elementos protegidos vienen determinados por su clasificación en el planeamiento vigente o por su afección por otras legislaciones sectoriales de protección, sin que este documento afecte el alcance de dichas protecciones.

2.7 ANÁLISIS SOCIO-ECONÓMICO

Se asume el análisis socio-económico planteado por el instrumento de ordenación general.

2.8 OTRAS NORMATIVAS CONDICIONANTES DEL PLANEAMIENTO

2.8.1 ORDENACIÓN TERRITORIAL

No existe ninguna figura de ordenación territorial que afecte al ámbito objeto de la modificación.

2.8.2 LEGISLACIÓN SECTORIAL

No existen afecciones sectoriales en lo que respecta a la modificación normativa.

3 MEMORIA JUSTIFICATIVA

3.1 INTRODUCCIÓN A LA MEMORIA JUSTIFICATIVA

La innovación de la ordenación urbanística viene establecida en los artículos 36 y siguientes TR.LOTAU así como en el TÍTULO TERCERO Capítulo II del Reglamento de Planeamiento (RP.LOTAU). De esta forma, el artículo 117 señala: *“la innovación de las determinaciones de la ordenación urbanística (OU) se efectuará mediante la revisión o la modificación de éstas en los términos previstos en este Reglamento”*.

La innovación propuesta tiene la naturaleza de modificación de la ordenación urbanística, en cuanto se trata de la *“reconsideración de los elementos del contenido de la ordenación urbanística”* no encuadrable en la revisión del Plan.

La presente modificación se plantea estando vigente el instrumento de planeamiento actual, tal y como señala el apartado 3 del artículo 119 RP.LOTAU, respetándose los límites impuestos por el artículo 119.3 apartados a) y b) RP.LOTAU.

De acuerdo con lo previsto en el artículo 41.2, 120, 121 RP.LOTAU, y a la vista del análisis realizado en la parte Informativa de la Memoria, se plantea a continuación la descripción y fundamentación de la modificación propuesta y del modelo y caracterización urbanística al que responde.

3.2 DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA

3.2.1 OBJETIVO Y CONTENIDO DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA (JUSTIFICACIÓN DETALLADA DE LA MODIFICACIÓN)

La presente modificación tiene como finalidad la modificación de los parámetros de altura máxima, ocupación y parcela mínima en las distintas categorías de Suelo Rústico previstas en las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Socuéllamos.

DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN

Las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Socuéllamos establecen unos parámetros edificatorios en suelo rústico más restrictivos que los previstos en la normativa vigente y, en particular, en el Reglamento de Suelo Rústico de la LOTAU y en la Instrucción Técnica de Planeamiento sobre Construcciones en Suelo Rústico.

La Modificación de Planeamiento procede a regularizar esa situación con la incorporación de un artículo 221.bis, que asume como propios los parámetros de parcela mínima y ocupación máxima previstos en la Instrucción Técnica de Planeamiento para el Suelo Rústico Protegido, en relación con los usos industriales y productivos previstos en el artículo 23 RSR. Por tanto serán de aplicación los parámetros de 3 hectáreas como parcela mínima y 10 % como ocupación máxima. Al mismo tiempo, incorpora las reglas generales del artículo 23 RSR, del artículo 16.2 RSR y del artículo 10 RSR en cuanto a la formación de núcleo de población.

La Modificación se considera de Ordenación Detallada, ya que altura, ocupación máxima y parcela mínima son determinaciones propias de esta categoría según lo que establece el artículo 20 del Reglamento de Planeamiento de la LOTAU.

La JUSTIFICACIÓN DETALLADA DE LA MODIFICACIÓN se basa en los siguientes aspectos:

- a) Es conveniente adecuar los instrumentos normativos a las previsiones y modelos planteados por las normas urbanísticas autonómicas.

- b) El sometimiento a determinaciones de ordenación más rigurosas que las de los municipios del entorno supone un freno y un demérito competitivo para Socuéllamos en su interés para ser polo de atracción de actividades económicas dentro de las permitidas en el suelo rústico.
- c) Se ha constatado en los últimos años la renuncia de determinadas iniciativas empresariales ante la excesiva dureza de las determinaciones vigentes. Esas iniciativas, sin embargo, podrían haber prosperado si el test exigido hubiera sido el de los parámetros establecidos en la LOTAU y sus normas de desarrollo.
- d) Esta Modificación se consolidará con la definitiva aprobación del Plan de Ordenación Municipal, ahora en trámite, con la que se coordina en finalidades y objetivos a la perfección.
- e) Esta Modificación se enmarca dentro del procedo de adaptación del planeamiento urbanístico de Socuéllamos a la normativa vigente. En este sentido, es relevante el texto de la Disposición Transitoria Segunda del Reglamento de Suelo Rústico (en su texto dado por la modificación de 2010), plenamente aplicable en este caso:

***Disposición Transitoria Segunda Reglamento Suelo Rústico.
Regulación del suelo rústico en municipios con planeamiento***

Desde la entrada en vigor del presente Reglamento y hasta la adaptación al mismo de los planes vigentes en dicho momento o la aprobación de nuevos planes municipales de ordenación con arreglo a lo previsto en él, el régimen urbanístico del suelo clasificado como no urbanizable o rústico será el siguiente:

a)

Cuando no esté sujeto a específicas medidas de protección por la legislación sectorial o por el planeamiento territorial y urbanístico por razón de sus valores naturales, ecológicos o medioambientales singulares, se le aplicará el régimen establecido para el suelo rústico de reserva en este Reglamento.

b)

Cuando esté sujeto a específica protección por la legislación sectorial o por el planeamiento territorial y urbanístico por razón de sus valores naturales, ecológicos o medioambientales singulares, se le aplicará el régimen establecido para el suelo rústico no urbanizable de especial protección en este Reglamento.

3.2.2 ANOTACIÓN: AUSENCIA DE DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

Siguiendo con el criterio establecido por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 28 de octubre de 2011, se prescinde en el documento de aprobación definitiva de la aportación de documentación gráfica indicada en el previo informe del Servicio de Información Ambiental, al incorporar en la normativa la previsión de un preceptivo informe ambiental en las solicitudes de calificación urbanística.

No obstante, se aporta un plano de información para facilitar la aplicación de la normativa urbanística.

3.2.3 CONEXIÓN CON LA INFRAESTRUCTURA URBANA

No procede su estudio.

3.3 CUMPLIMIENTO DE ESTÁNDARES URBANÍSTICOS

No procede su estudio.

3.4 ANÁLISIS DEL TRÁFICO Y DE LA MOVILIDAD

No procede su estudio.

3.5 ETAPAS DE EJECUCIÓN

No procede su estudio.



Fdo.: María Castro Fernández
Arquitecto
Equipo Urbanatura

Ayuntamiento de Socuéllamos



Fdo.: Rodrigo Caballero Vezanzones
Abogado Urbanista
Equipo Urbanatura

4 NORMATIVA DE LA MODIFICACIÓN

Disposición preliminar PRIMERA

La normativa de la MODIFICACIÓN viene contenida en las presentes Normas Urbanísticas

ARTICULADO:

Artículo 1 Régimen jurídico aplicable

A los terrenos contenidos en la presente modificación le son de aplicación el Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística en Castilla – La Mancha, así como su desarrollo reglamentario establecido en el Decreto 242/2004, de 27 de julio, que aprueba el Reglamento de Suelo Rústico, y en el Decreto 248/2004, de 14 de diciembre, que aprueba el Reglamento de Planeamiento.

También es de aplicación la Orden de la Consejería de Obras Públicas de Castilla La Mancha de 31 de marzo de 2003, por la que se aprueba la Instrucción Técnica de Planeamiento sobre requisitos de obras en construcciones e instalaciones en suelo rústico.

Artículo 2 INTRODUCCIÓN DE UN NUEVO ARTÍCULO 221.BIS EN LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE SOCUÉLLAMOS

Se introduce un artículo 221.bis en las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico de Socuéllamos con la siguiente redacción:

Artículo 221.bis

1. En materia de parcela mínima y ocupación máxima de los usos industriales y productivos previstos en el artículo 23 RSR, serán de aplicación los parámetros previstos en la Orden de la Consejería de Obras Públicas de Castilla La Mancha de 31 de marzo de 2003, por la que se aprueba la Instrucción Técnica de Planeamiento sobre requisitos de obras en construcciones e instalaciones en suelo rústico, quedando derogado cualquier precepto de las Normas Subsidiarias que establezca criterios más rigurosos. En particular, se aplicarán los siguientes valores:
 - Parcela mínima: 3 hectáreas.
 - Ocupación máxima: 10 %
2. En las construcciones y edificaciones vinculados a estos uso industriales serán de aplicación las siguientes reglas:
 - a) Tener el carácter de aisladas.
 - b) Retranquearse, como mínimo, cinco metros a linderos y quince metros al eje de caminos o vías de acceso.
 - c) No tener ni más de dos plantas, ni una altura a cumbre superior a ocho metros y medio, medidos en cada punto del terreno natural original, salvo que las características específicas derivadas de su uso hicieran imprescindible superarlas en alguno de sus puntos, lo que deberá ser debidamente justificado.
3. Las actividades industriales y productivas sólo podrán llevarse a cabo en suelo rústico de reserva cuando la ordenación territorial y urbanística no las prohíba y no exista riesgo de formación de núcleo de población, debiendo acreditar su necesidad de emplazamiento en las siguientes razones concurrentes:
 - a) Que su normativa reguladora exige su alejamiento de núcleo de población.
 - b) Que se da la inexistencia de suelo específicamente calificado para uso industrial que pudiera albergarlas tanto en el municipio de que se trate como en los vecinos, o existiendo aquél, por su ineptitud o insuficiencia para acoger la actividad que se pretende implantar.
4. En suelo rústico no urbanizable de especial protección sólo podrán llevarse a cabo estas actividades cuando se den las condiciones establecidas en el artículo 12 y se acredite

debidamente su necesidad de emplazamiento en esta clase de suelo por la inexistencia de suelo específicamente calificado para uso industrial que pudiera albergarlas tanto en el municipio de que se trate como en los vecinos, o, existiendo aquél, por su ineptitud o insuficiencia para acoger la actividad que se pretende implantar.

5. La superficie mínima de la finca y la ocupación por la edificación será la que por ámbitos y tipologías se establezca en las Instrucciones Técnicas del Planeamiento o, en su defecto, la que de manera motivada y justificada se fije en el planeamiento en función de los usos y actividades a implantar.
6. En el caso de industrias cerámicas, y siempre que el planeamiento no haya establecido previsiones más restrictivas que las fijadas en la Instrucción Técnica de Planeamiento, la Consejería competente en materia de industria podrá proponer con carácter excepcional, de manera expresa y justificada mediante informe técnico para cada caso particular, la variación de la superficie mínima de la finca y del porcentaje máximo de ocupación por la edificación que se hayan fijado en dicha Instrucción.
7. El órgano competente para emitir la calificación urbanística deberá resolver expresamente sobre la superficie de parcela y el porcentaje de ocupación propuestos, sin que el informe de la Consejería competente en materia de industria tenga carácter vinculante para el citado órgano urbanístico.
8. En todos los casos y con cargo exclusivo a la correspondiente actuación, deberán resolverse satisfactoriamente las infraestructuras y los servicios precisos para su funcionamiento interno, así como la conexión de los mismos con las redes de infraestructuras y servicios exteriores y la incidencia que supongan en la capacidad y funcionalidad de éstas.
9. La superficie mínima de la finca que se fije por los órganos urbanísticos en aplicación de lo establecido en el número 5 del presente artículo quedará en todo caso vinculada legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos. Esta vinculación legal implicará la afectación real de dicha superficie a las obras, las construcciones y las instalaciones legitimados por la calificación urbanística y la licencia municipal pertinentes. Mientras éstas permanezcan vigentes, dicha superficie no podrá ser objeto de acto alguno que tenga por objeto o consecuencia su parcelación, división, segregación o fraccionamiento. Esta afectación real se hará constar en el Registro de la Propiedad conforme a lo dispuesto en la legislación hipotecaria.
10. La superficie de la finca que exceda de la mínima establecida en el párrafo anterior podrá no quedar vinculada legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos. De no quedar vinculada podrá ser objeto de parcelación, división, segregación o fraccionamiento de conformidad con lo establecido en el artículo 35 del Reglamento.
11. En todo caso, deberá cumplirse con las reglas que impiden la formación de núcleo de población establecidas en el artículo 10.b del Reglamento de Suelo Rústico de la LOTAU, que son:
 - a. Existe riesgo de formación de nuevo núcleo de población desde el momento en que se está en presencia de más de tres unidades rústicas aptas para la edificación que puedan dar lugar a la demanda de los servicios o infraestructuras colectivas innecesarias para la actividad de explotación rústica o de carácter específicamente urbano. El planeamiento general podrá establecer previsiones más restrictivas en la regulación de los supuestos en que existe riesgo de formación de núcleo de población en suelo rústico.

A estos efectos se entenderá por unidad rústica apta para la edificación la correspondiente a la superficie mínima exigida por la Instrucción Técnica de Planeamiento o por el planeamiento general en los supuestos en que sea éste aplicable, para la edificación o construcción ya materializada.
 - b. Salvo que el planeamiento general determine justificadamente otras distancias, se entiende que existe riesgo de formación de núcleo de población cuando, además de concurrir los requisitos del párrafo primero de este apartado, se dé cualquiera de estos supuestos:
 - 1ª) Se propongan edificaciones a una distancia menor de 200 metros del límite del suelo urbano o urbanizable.
 - 2ª) Se contengan, sin incluir la propuesta, tres o más edificaciones correspondientes a distintas unidades rústicas, en un círculo de 150 metros de radio, con centro en cualquiera de las edificaciones mencionadas.

12. Especialidades de tramitación: Cualquier calificación urbanística que el Ayuntamiento plantee otorgar a los futuros usos industriales y productivos a implantar tanto en Suelo No Urbanizable Común, como Protegido de las Normas Subsidiarias vigentes, deberá contar necesariamente con Informe Preceptivo y Vinculante del Servicio de Evaluación Ambiental de los Servicios Periféricos de Agricultura en Ciudad Real, todo ello en orden a garantizar las "Protecciones" con las que quedará el Suelo Rústico No Urbanizable Protegido del futuro P.O.M."