

MODIFICACIONES INTRODUCIDAS CON RESPECTO AL DOCUMENTO CON APROBACIÓN PROVISIONAL MEDIANTE ACUERDO DE FECHA 10-10-2013.

Con fecha 13 de marzo de 2013 se mantuvo reunión informativa en la sede del Servicio Territorial de Fomento, con los técnicos del mismo, miembros del Ayuntamiento de Trescasas y equipo redactor. En la misma, los técnicos del Servicio Territorial de Fomento, informaron del contenido, alcance y recomendaciones para la tramitación final de las Normas Urbanísticas Municipales.

El 30 de marzo de 2014 se dio entrada en el ayuntamiento al informe del Servicio Territorial de Fomento, en el que de forma concreta se planteaban las cuestiones analizadas en la reunión previa.

Debido al alcance de las recomendaciones planteadas por el Servicio Territorial de Fomento y la repercusión sobre el suelo urbanizable previsto en la aprobación provisional, se celebra un Pleno ordinario del Ayuntamiento de Trescasas con fecha 27 de marzo de 2014. En éste, se acuerda seguir las recomendaciones del S.T. de fomento y encargar al equipo redactor las modificaciones necesarias. También se hace especial mención, a la necesidad de resolver por parte de la Mancomunidad de la Atalaya, el reparto definitivo de los recursos hídricos.

En consecuencia, las modificaciones más relevantes con respecto al documento con Aprobación Provisional son la eliminación del Sector SUR-6 Residencial y del Sector SUR-7 Industrial.

Los Sectores residenciales SUR-1 (Asumido SAPU-2), SUR-2 (Asumido SAPU-4A) y SUR-3 (Asumido SAPU-5), por tratarse de planeamientos de desarrollo no aprobados definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo, no pueden incorporarse como planeamientos asumidos. Por ello, tras requerimiento del Servicio Territorial de Fomento en el que se indicaba que la ordenación general cumple con las determinaciones establecidas en la legislación vigente, se incorporan también las ordenaciones detalladas.

MEMORIA INFORMATIVA

Se incluye extracto del documento de las Ordenanzas de la Mancomunidad de la Atalaya con Aprobación Inicial de fecha junio 2014, donde se establece el reparto de las concesiones de agua (Título II, Capítulo II, Sección II: Abastecimiento de agua, página 64).

Se incluye Plano de Clasificación de Suelo Actual de las NNSS.

MEMORIA VINCULANTE

Incluidas justificaciones del motivo de la inclusión de los terrenos de las Actuaciones Aisladas en suelo urbano consolidado, en las páginas 16-18.

Se suprime el ámbito de la Actuación Aislada AA-1 (anterior UE-2A) por tener la reparcelación inscrita y las obras de urbanización recepcionadas.

Se reenumeran en orden decreciente el resto de las actuaciones.

Eliminada AA-8 referente al encauzamiento del Arroyo Milón. Se renumera la AA-9 que pasa a denominarse AA-7.

Se incluyen las AA-8 (anterior UE5A), la AA-9 (anterior UE16A), la AA-10 (anterior UE7A) y la AA-11 (anterior UE7B).

Justificación del artículo 81.2 del RUCyL, en el que se establece que al menos el 50 por ciento de la suma de las viviendas existentes y las previstas por el Plan General se situarán en Suelo Urbano (Título II: Objetivos y propuestas de ordenación; Capítulo I: Objetivos y criterios de clasificación. Descripción de la Propuesta; Sección II: Descripción de la propuesta. Suelo Urbano, página 15).

Justificación del artículo 27 del RUCyL, en el que se establece, los Criterios de Clasificación del Suelo Urbanizable y más concretamente, del apartado b), en el que se exige que se incluyan en un sector cuyo perímetro sea colindante en al menos un 20% con el suelo urbano de un núcleo de población existente. En el caso que nos ocupa, el único sector de nueva creación es el SUR-6. Ensanche Oeste de Trescasas, que tiene en colindancia con suelo urbano un porcentaje del 50,38% (Título II: Objetivos y propuestas de ordenación; Capítulo I: Objetivos y criterios de clasificación. Descripción de la Propuesta; Sección II: Descripción de la propuesta. Suelo Urbanizable, página 21).

Se justifica en el Título II, Capítulo I, Sección II: Descripción de la propuesta, en la página 20, que el Sector SUR-4 (anterior SAPU-1A'1B) cuenta con Aprobación Definitiva en 2004 y con Aprobación Definitiva en 2010 de las Rectificaciones introducidas dentro del Plan Parcial, motivadas por la delimitación de la Vía Pecuaría "Vereda de Veladéz.

Corrección de errores:

- Página 24. Corregido donde decía "*ordenación estructural*" por "*ordenación general*".
- La parcela donde se ubica Bezoya ha cambiado su clasificación a Suelo Rústico Común. La parcela donde se ubica la Residencia de la Tercera Edad ha cambiado su clasificación a Suelo Rústico Común (página 15).
- En relación a la urbanización "La Atalaya", se ha justificado el cumplimiento de los artículos 23 y 25 del RUCyL (página 15).

Modificados anexos del documento de la Memoria Vinculante provocados por la reducción de los Sectores de Suelo Urbanizable:

- Anexo 1: Fichas síntesis de los datos de planeamiento
- Anexo 2: Sectores de Suelo Urbano No Consolidado y Suelo Urbanizable. Plazos para el establecimiento de la ordenación detallada.
- Anexo 3: Evaluación demanda de recursos hídricos
- Anexo 4: Evaluación demanda de depuración

NORMATIVA URBANÍSTICA

- Artículo 40. Cómputo de edificabilidad: se ha modificado en el apartado 2, aumentando la altura del bajocubierta para el cómputo de la superficie edificable, pasando de 1 metro a 1,5 metros:

“También se incluirá la superficie con altura igual o superior a 1,5 metros bajo cubierta cuando esté destinada a uso residencial, entendiéndose que la superficie mínima de las estancias, lo será con la altura mínima exigida según su uso.”

- Cambiado Artículo 47. Entrantes, salientes y vuelos: se ha modificado el apartado 2, permitiendo que el vuelo de los aleros sea de 50 cm (antes 30 cm).

“Los restantes vuelos: balcones, cornisas de remate, aleros, etc. no serán superiores a 50 cm de vuelo en balcones y a 50 cm de vuelo en cornisas y aleros.”

- Página 68. En la ordenanza RU-P se ha suprimido la tipología de vivienda unifamiliar aislada. Corregida numeración del artículo, que es el 119.
- Página 71. En la ordenanza RU-A se ha suprimido la tipología de vivienda unifamiliar pareada. Corregida numeración del artículo, que es el 120.
- Página 72. Eliminada referencia a vivienda unifamiliar pareada (artículo 120.15).
- Se ha eliminado la ordenanza de la Fábrica Bezoya, por haberse incluido en Suelo Rústico Común.
- Página 75. Definida Ordenanza de Equipamientos. Se ha suprimido el título de Ordenanzas Equipamentales y Dotacionales.
- Página 77. Definida Ordenanza de Espacios Libres. Se ha suprimido el título de Ordenanzas Equipamentales y Dotacionales.
- Ordenanza RU-H. Vivienda unifamiliar en hilera. Grado b, relativa al SUR-1 (SAPU-2).
 - o Artículo 118.7. Ocupación: Modificación de longitud máxima de fachada a 54 metros.
 - o Artículo 118.8. Coeficiente de edificabilidad: el límite de edificabilidad queda fijado por el grupo de parcelas netas en la ficha correspondiente.
 - o Artículo 118.14. Usos compatibles. Se ha incluido el Grado b) en el uso compatible asociado de trastero (apartado 1) y se ha incluido el uso terciario de despachos profesionales en el uso compatible complementario Terciario:
 1. *Usos compatibles asociados:*
 - o *Garajes y aparcamientos.*
 - o *Trasteros (salvo en Grado a): en espacios bajo cubierta, sótanos y semisótanos, con las limitaciones de no dedicarse a vivienda y no tener más de uno por vivienda.*
 2. *Usos compatibles complementarios:*
 - o *Industrial (salvo en el Grado b): Taller doméstico y almacén.*
 - o *Terciario (salvo en el Grado b): Comercio y Oficinas y despachos profesionales, en situación de planta baja *, con tolerancia (excepto en el Grado a) de almacén en sótano y semisótano.*
- Ordenanza RU-P. Vivienda unifamiliar pareada. Grado b, relativa al SUR-1 (SAPU-2).
 - o Artículo 118.8. Coeficiente de edificabilidad: Modificado coeficiente de edificabilidad para edificación unifamiliar en hilera: 0,64 m²c/m²s.
 - o Artículo 119.16. Usos compatibles. Se ha incluido en todos los grados salvo en el Grado a, los despachos profesionales:
 1. *Usos compatibles complementarios:*
 - o *Industrial (salvo en Grado a): Taller doméstico y almacén.*
 - o *Terciario (salvo en Grado a): comercio y Oficinas y despachos profesionales, en situación de planta baja.**
 - o *Hostelería (salvo en Grado a).*

En el Título VII: Normas de Protección del Suelo Rústico.

- Capítulo I: Régimen del Suelo Rústico, en el Artículo 132. Delimitación, se añaden las subcategoría en Suelo Rústico con Protección Natural: SRPN-vp, SRPN-cr, SRPN-mf y SRPN-en.
- En el artículo 133: Régimen General, se hace referencia también al PORN.
- Capítulo II: Aplicación del PORN de la Sierra de Guadarrama. Se han eliminado los artículos relativos al Decreto 4/2000 por el que se aprueba el PORN Sierra de Guadarrama.
- Capítulo IV: Condiciones particulares de la edificación en suelo rústico. El artículo 161 ha pasado a ser el artículo 141.
- Capítulo V: Condiciones específicas para categoría de suelo rústico.
 - o Artículo 146. Suelo Rústico Común (antes 167). Se elimina la modificación sobre el régimen de protección fijado por el RUCyL, por lo que actualmente el artículo se limita a hacer referencia al artículo 59 del RUCyL, relativo a esa clase de suelo.
 - o Artículo 147. Suelo Rústico de Entorno Urbano (antes 168). Se elimina la modificación sobre el régimen de protección fijado por el RUCyL, por lo que actualmente el artículo se limita a hacer referencia al artículo 60 del RUCyL, relativo a esa clase de suelo.
 - o Artículo 148. Suelo Rústico de Entorno Urbano (antes 169). Se elimina la modificación sobre el régimen de protección fijado por el RUCyL, por lo que actualmente el artículo se limita a hacer referencia al artículo 60 del RUCyL, relativo a esa clase de suelo.
 - o Artículo 149. Suelo Rústico con protección Natural (antes 170). Se elimina la modificación sobre el régimen de protección fijado por el RUCyL, por lo que actualmente el artículo se limita a hacer referencia al artículo 63 del RUCyL, relativo a esa clase de suelo.

Título VIII: Desarrollo y Gestión de las NUM. Capítulo II: Planeamiento de Desarrollo

- o Artículo 177. Ordenación detallada en suelo urbano no consolidado y urbanizable de uso predominante residencial. En el citado artículo se establecía que la previsión de la ordenación detallada no era vinculante y podrá ser completada o modificada por el instrumento urbanístico que corresponda en cada clase de suelo.
Se ha eliminado dicho artículo ya que las ordenaciones detalladas planteadas en las Normas son vinculantes; pudiendo modificarse con posterioridad a la aprobación del documento, mediante el procedimiento establecido en la LUCyL y RUCyL.
- Ficha SUNC-1. Incluidas determinaciones de ordenación general:
 - o Edificabilidad máxima en usos privados de 0,40 m²c/m²sb.
 - o Densidad de viviendas de 20,00 viv/Ha.
- Ficha SUR-1 (anterior SAPU-2)
Se ha corregido el error de la superficie mínima destinada a Equipamiento Público que figuraba en la ficha.
- Ficha SUR-2 (anterior SAPU-4A)

Se ha elevado el número de viviendas protegidas de 9 a 10, con el objeto de adecuar la superficie de las viviendas protegidas a la superficie construida para esta clase de tipología.

- Ficha SUR-3 (anterior SAPU-5)

Se ha elevado el número de viviendas protegidas de 19 a 21, con el objeto de adecuar la superficie de las viviendas protegidas a la superficie construida para esta clase de tipología.

- Ficha SUR-6 (Nuevo desarrollo residencial), anteriormente SUR-8. Inclusión del Grado e en la Ordenanza RU-A.

Se ha elevado el número de viviendas protegidas de 16 a 19, con el objeto de adecuar la superficie de las viviendas protegidas a la superficie construida para esta clase de tipología.