

DOCUMENTO Resolución de Alcaldía: <b>RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA 2020/1804</b>	IDENTIFICADORES <b>NUM.DECRETO: 2020/1804</b>
OTROS DATOS Código para validación: <b>YMWf9-55A3P-NLUKQ</b> Fecha de emisión: <b>10 de Agosto de 2020 a las 9:37:18</b> Página 1 de 5	FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Concejales de Urbanismo, Obras, Desarrollo Sostenible y Patrimonio del AYUNTAMIENTO DE ARROYO DE LA ENCOMIENDA.Firmado 22/07/2020 09:52

ESTADO  
**FIRMADO**  
22/07/2020 09:52



Puede verificar la validez de este documento accediendo <https://www.arroyo.es> eligiendo la opción Sede Electrónica - Validar Documentos El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.arroyo.es/portal/ciudadano/portal/verificarDocumentos.do?>



**RESOLUCIÓN DE LA ALCALDÍA.** - En Arroyo de la Encomienda, en la fecha arriba indicada.

**VISTO** que con fecha 4 de diciembre de 2019 se solicitó por D. José Luis Rodríguez Martín, arquitecto del proyecto presentando para la construcción de siete viviendas, garajes y trasteros, en la calle Purificación Bezos nº27 por la mercantiles ARQUIVASA ARQUITECTURA S.L., aclaración normativa sobre las condiciones de ordenación aplicables sobre la finca objeto de dicha actuación.

**VISTO** el informe redactado al efecto, por el Arquitecto Municipal D. Iván Rodríguez Palacios de fecha 3 de julio de 2020, en el que se concluye que existen contradicciones en la redacción de la normativa que establece el PGOU y por tanto, la conveniencia de establecer o fijar un criterio que determine cómo han de interpretarse las siguientes cuestiones:

- a) Si la 'línea de retranqueo obligatoria nuevas edificaciones' es un retranqueo como tal o bien ha de entenderse referido a una nueva alineación o separación del dominio público y privado.
- b) Si se ha de considerar la superficie de parcela neta o la bruta para determinar la edificabilidad de una parcela cuando ésta venga determinada por un índice de edificabilidad.

**CONSIDERANDO** que ante posibles divergencias interpretativas surgidas en la aplicación de la normativa urbanística del Plan General de Ordenación Urbana, sobre la aplicación de la edificabilidad materializable en una parcela conforme al P.G.O.U. vigente, ya que dicho Plan establece, fundamentalmente en el núcleo urbano de La Flecha, una "línea de retranqueo obligatoria nuevas edificaciones" grafiada en color rojo con línea a trazos alternos distinta de la "alineación" representada con una línea continua negra en los planos de ordenación del suelo urbano a escala 1/1.000..

**CONSIDERANDO** que por un lado el artículo 3.3.3 del P.G.O.U. define alineación como la línea señalada por el planeamiento que separa los terrenos de uso y dominio público destinados a uso viario público de las parcelas destinadas a otros usos.

**CONSIDERANDO** que, de acuerdo, con el artículo 3.2.7 del P.G.O.U. "Retranqueo es la distancia medida en perpendicular a los linderos y/o alineaciones de la parcela desde las líneas de fachada de la edificación en la planta baja. En la parcela de suelo urbano con alineación oficial, el retranqueo será la distancia comprendida entre la línea de fachada y la alineación oficial que se medirá sobre una línea perpendicular a ésta. El retranqueo mínimo, se regulará, respecto a cada lindero (retranqueos laterales y posteriores) y a la alineación (retranqueo a vía). Es decir, el retranqueo es la distancia entre la edificación y el límite de la parcela actual o futura a la vía pública.

**CONSIDERANDO** que estas definiciones son correctas y se atienen a lo establecido en la Disposición Adicional Única "Conceptos" del RUCYL.

**CONSIDERANDO** que, la Ordenanza R4, mayoritaria en la zona, señala que el retranqueo(...) de las fachadas principales a la alineación oficial a la vía pública, (será) el regulado en los planos de ordenación.

**CONSIDERANDO** que en otras zonas del mismo núcleo urbano podemos observar como la línea de retranqueo obligatorio señalada anteriormente sobrepasa a la alineación oficial introduciéndose en el viario público lo cual de acuerdo con las definiciones citadas anteriormente no sería posible.

**CONSIDERANDO** que esta situación es lógica si la "línea de retranqueo obligatoria nuevas edificaciones" se refiere, en realidad, a una nueva alineación, es decir a un nuevo límite del dominio público y el privado; lo cual, por otra parte, explicaría dicha línea ya que ésta no tendría

DOCUMENTO Resolución de Alcaldía: RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA 2020/1804	IDENTIFICADORES <b>NUM.DECRETO: 2020/1804</b>
OTROS DATOS Código para validación: <b>YMWF9-55A3P-NLUKQ</b> Fecha de emisión: <b>10 de Agosto de 2020 a las 9:37:18</b> Página 2 de 5	FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Concejal de Urbanismo, Obras, Desarrollo Sostenible y Patrimonio del AYUNTAMIENTO DE ARROYO DE LA ENCOMIENDA.Firmado 22/07/2020 09:52

ESTADO  
**FIRMADO**  
22/07/2020 09:52



Puede verificar la validez de este documento accediendo <https://www.arroyo.es> eligiendo la opción Sede Electrónica - Validar Documentos El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.arroyo.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do?>

sentido que fijara retranqueos irregulares a todo el núcleo urbano de la Flecha, con valores altamente variables y que dejaría patios de parcela, en su frente, de 1 m o menos en muchos casos.

**CONSIDERANDO** que el P.G.O.U. de 2003 fijaba una línea que denominaba igual (línea de retranqueo obligatorio nuevas edificaciones) en una ubicación aproximada a la del P.G.O.U. actual y con cotas mayormente idénticas a éste. Pero si bien la definición de conceptos era similar a la actual, en el artículo 7.2.1. "Alineaciones" de dicho Plan General de Ordenación Urbana del año 2003 se indicaba que, en el caso de alineaciones exteriores, "el Plan General determina en algunos casos retranqueos obligatorios para el uso de nuevas edificaciones o sustitución de las existentes, que tendrán carácter obligatorio". Aquí se produce una mezcla de conceptos entre retranqueo y alineaciones, pero se establece más claramente que en el P.G.O.U. vigente, que los "retranqueos obligatorios" son las nuevas alineaciones exteriores en el caso de nuevas edificaciones o sustitución de las existentes.

**CONSIDERANDO** que la segunda cuestión problemática surge en relación de la incongruencia del propio P.G.O.U. y de este con la normativa urbanística autonómica, ya que las ordenanzas del P.G.O.U. establecen que la edificabilidad será la indicada en los planos de ordenación en valor absoluto para cada parcela o mediante un índice de edificabilidad de m2 de superficie construida sobre m2 de superficie de parcela neta.

**CONSIDERANDO** que de acuerdo con el artículo 3.2.1. del P.G.O.U. "parcela neta", la cual define como "la superficie comprendida entre linderos, sobre la cual se puede edificar estableciendo su límite con las zonas de viario o espacios de uso público en las alineaciones o por líneas límites de edificación determinadas por los planos de ordenación". Superficie neta es aquella que se encuentra dentro de los linderos y de las alineaciones exteriores establecidas.

**CONSIDERANDO** que a su vez se entiende por superficie bruta de la parcela, la dimensión real resultante de la medición de la proyección sobre plano horizontal del área encerrada por los linderos.

**CONSIDERANDO** que el propio P.G.O.U. establece a su vez en el artículo 5.1.2., que el aprovechamiento que corresponde a los propietarios en suelo urbano consolidado es el aprovechamiento real, resultante de aplicar las determinaciones del planeamiento a la superficie bruta de sus parcelas. Esta determinación se corresponde, literalmente, con la contenida en el artículo 40.1.b) 1º del RUCYL y con el 17.2.a) de la LUCYL.

Así pues, la contradicción se establece entre el propio P.G.O.U., en el artículo 5.1.2. "Derechos y deberes de los propietarios" y las diferentes ordenanzas de aplicación, (art. 5.2.1 y ss) y, sobre todo entre éstas y la normativa autonómica vigente.

**CONSIDERANDO** necesario establecer criterios uniformes de actuación de los Técnicos municipales informantes de los diferentes expedientes cuya competencia está encomendada a el Área de Urbanismo, Obras, Desarrollo sostenible y Patrimonio, así como para garantizar la coordinación administrativa y la definición de un marco de seguridad jurídica.

**CONSIDERANDO** que en virtud de la Jerarquía normativa recogida en el RUCYL, Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, y LUCYL, Ley de 5/1999 de 8 de abril, y para clarificar la interpretación de dicho articulado y las dudas que surgen sobre la línea de retranqueo obligatoria nuevas edificaciones y el índice de edificabilidad de una parcela confiriéndoles diferentes significados, se debe establecer una aclaración normativa para **fijar un criterio general** siempre limitado a la recta lectura del texto vigente del Plan General de Ordenación Urbana.

**CONSIDERANDO** anteriormente señalado, a la vista del informe-propuesta de 8 de julio de 2020, suscrito por Graciela Huidobro Quirce, emitido de acuerdo con lo dispuesto por el art. 175 del Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de organización,

DOCUMENTO Resolución de Alcaldía: <b>RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA 2020/1804</b>	IDENTIFICADORES <b>NUM.DECRETO: 2020/1804</b>	
OTROS DATOS Código para validación: <b>YMWf9-55A3P-NLUKQ</b> Fecha de emisión: <b>10 de Agosto de 2020 a las 9:37:18</b> Página 3 de 5	FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Concejal de Urbanismo, Obras, Desarrollo Sostenible y Patrimonio del AYUNTAMIENTO DE ARROYO DE LA ENCOMIENDA.Firmado 22/07/2020 09:52	ESTADO <b>FIRMADO</b> 22/07/2020 09:52



Puede verificar la validez de este documento accediendo <https://www.arroyo.es> eligiendo la opción Sede Electrónica - Validar Documentos El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.arroyo.es/portalCiudadano/portal/verificarDocumentos.do?>

funcionamiento y régimen jurídico de las Entidades Locales; y en base a las competencias que el artículo 21.1 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, otorga al Alcalde, que a su vez ha delegado esta Concejalía de Urbanismo, Obras, Desarrollo Sostenible y Patrimonio, mediante Resolución Nº 2383/2019 de 12 de agosto; por la presente, **RESUELVO:**

**PRIMERO:** Aprobar instrucción urbanística de carácter interpretativo, de forma que se adopta el criterio de que, en el PGOU, al hablar de **“línea de retranqueo obligatoria nuevas edificaciones”** se está refiriendo a una nueva alineación o separación del dominio público y privado. Asimismo, para determinar la **edificabilidad de una parcela**, se tendrá en cuenta la superficie **BRUTA**, no la neta.

**SEGUNDO:** La presente, producirá efectos desde la fecha de su aprobación, sin perjuicio de su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia de Valladolid y página web municipal, con el siguiente texto:

*Ante posibles divergencias interpretativas surgidas en la aplicación de la normativa urbanística del Plan General de Ordenación Urbana, sobre la aplicación de la edificabilidad materializable en una parcela conforme al P.G.O.U. vigente, ya que dicho Plan establece, fundamentalmente en el núcleo urbano de La Flecha, una “ línea de retranqueo obligatoria nuevas edificaciones” grafiada en color rojo con línea a trazos alternos distinta de la “alineación” representada con una línea continua negra en los planos de ordenación del suelo urbano a escala 1/1.000.*

*Por un lado el artículo 3.3.3 del P.G.O.U. define alineación como la línea señalada por el planeamiento que separa los terrenos de uso y dominio público destinados a uso viario público de las parcelas destinadas a otros usos.*

*Y, de acuerdo, con el artículo 3.2.7 del P.G.O.U. “Retranqueo es la distancia medida en perpendicular a los linderos y/o alineaciones de la parcela desde las líneas de fachada de la edificación en la planta baja. En la parcela de suelo urbano con alineación oficial, el retranqueo será la distancia comprendida entre la línea de fachada y la alineación oficial que se medirá sobre una línea perpendicular a ésta. El retranqueo mínimo se regulará, respecto a cada lindero (retranqueos laterales y posteriores) y a la alineación (retranqueo a vía).*

*Es decir, el retranqueo es la distancia entre la edificación y el límite de la parcela-actual o futura-a la vía pública.*

*Estas definiciones son correctas y se atienen a lo establecido en la Disposición Adicional Única “Conceptos” del RUCYL.*

*Por otra parte, la Ordenanza R4, mayoritaria en la zona, señala que el retranqueo(...) de las fachadas principales a la alineación oficial a la vía pública, (será) el regulado en los planos de ordenación.*

*Sin embargo, en otras zonas del mismo núcleo urbano podemos observar como la línea de retranqueo obligatorio señalada anteriormente sobrepasa a la alineación oficial introduciéndose en el viario público lo cual de acuerdo con las definiciones citadas anteriormente no sería posible.*

*Esta situación es lógica si la “línea de retranqueo obligatoria nuevas edificaciones” se refiere, en realidad, a una nueva alineación, es decir a un nuevo límite del dominio público y el privado; lo cual, por otra parte, explicaría dicha línea ya que ésta no tendría sentido que fijara retranqueos irregulares a todo el núcleo urbano de la Flecha con valores altamente variables y que dejaría patios de parcela, en su frente, de 1 m o menos en muchos casos.*

*El P.G.O.U. de 2003 fijaba una línea que denominaba igual (línea de retranqueo obligatorio nuevas edificaciones) en una ubicación aproximada a la del P.G.O.U. actual y con cotas mayormente idénticas a éste.*

*Pero sin bien la definición de conceptos era similar a la actual, en el artículo 7.2.1. “Alineaciones” de dicho Plan General de Ordenación Urbana del año 2003 se indicaba que, en el caso de alineaciones exteriores, “el Plan General determina en algunos casos retranqueos*

DOCUMENTO Resolución de Alcaldía: <b>RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA 2020/1804</b>	IDENTIFICADORES <b>NUM.DECRETO: 2020/1804</b>
OTROS DATOS Código para validación: <b>YMWf9-55A3P-NLUKQ</b> Fecha de emisión: <b>10 de Agosto de 2020 a las 9:37:18</b> Página 4 de 5	FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Concejales de Urbanismo, Obras, Desarrollo Sostenible y Patrimonio del AYUNTAMIENTO DE ARROYO DE LA ENCOMIENDA. Firmado 22/07/2020 09:52

ESTADO  
**FIRMADO**  
22/07/2020 09:52



Puede verificar la validez de este documento accediendo a <https://www.arroyo.es> eligiendo la opción Sede Electrónica - Validar Documentos El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.arroyo.es/portalCiudadano/portal/verificarDocumentos.do?>

*obligatorios para el uso de nuevas edificaciones o sustitución de las existentes, que tendrán carácter obligatorio”.*

*Aquí se produce una mezcla de conceptos entre retranqueo y alineaciones, pero se establece más claramente que en el P.G.O.U. vigente, que los “retranqueos obligatorios” son las nuevas alineaciones exteriores en el caso de nuevas edificaciones o sustitución de las existentes.*

*Y, la segunda cuestión problemática surge en relación de la incongruencia del propio P.G.O.U. y de este con la normativa urbanística autonómica, ya que las ordenanzas del P.G.O.U. establecen que la edificabilidad será la indicada en los planos de ordenación en valor absoluto para cada parcela o mediante un índice de edificabilidad de m2 de superficie construida sobre m2 de superficie de parcela neta.*

*De acuerdo con el artículo 3.2.1. del P.G.O.U. “parcela neta”, la cual define como “ la superficie comprendida entre linderos, sobre la cual se puede edificar estableciendo su límite con las zonas de viario o espacios de uso público en las alineaciones o por líneas límites de edificación determinadas por los planos de ordenación”, Superficie neta es aquella que se encuentra dentro de los linderos y de las alineaciones exteriores establecidas.*

*Y, a su vez se entiende por- superficie bruta de la parcela, la dimensión real resultante de la medición de la proyección sobre plano horizontal del área encerrada por los linderos.*

*El propio P.G.O.U. establece a su vez en el artículo 5.1.2., que el aprovechamiento que corresponde a los propietarios en suelo urbano consolidado es el aprovechamiento real, resultante de aplicar las determinaciones del planeamiento a la superficie bruta de sus parcelas.*

*Esta determinación se corresponde, literalmente, con la contenida en el artículo 40.1.b) 1º del RUCYL y con el 17.2.a) de la LUCYL.*

*Así pues la contradicción se establece entre el propio P.G.O.U., en el artículo 5.1.2. “Derechos y deberes de los propietarios” y las diferentes ordenanzas de aplicación, (art. 5.2.1 y ss) y, sobre todo entre éstas y la normativa autonómica vigente.*

*Por todo lo anterior, a fin de establecer criterios uniformes de actuación de los Técnicos municipales informantes de los diferentes expedientes cuya competencia está encomendada a el Área de Urbanismo, Obras, Desarrollo sostenible y Patrimonio, así como para garantizar la coordinación administrativa y la definición de un marco de seguridad jurídica. Por lo que en virtud de la Jerarquía normativa recogida en el RUCYL, Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, y LUCYL, Ley de 5/1999 de 8 de abril, y para clarificar la interpretación de dicho articulado y las dudas que surgen sobre la línea de retranqueo obligatoria nuevas edificaciones y el índice de edificabilidad de una parcela confiriéndoles diferentes significados, se establece esta aclaración normativa para  **fijar un criterio general**  siempre limitado a la recta lectura del texto vigente del Plan General de Ordenación Urbana y se adopta el siguiente  **CRITERIO:***

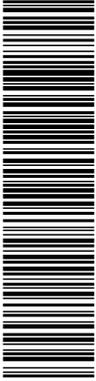
**Cuando se habla de “línea de retranqueo obligatoria nuevas edificaciones” se está refiriendo a una nueva alineación o separación del dominio público y privado.**

**Para determinar la edificabilidad de una parcela, se tendrá en cuenta la superficie BRUTA, no la neta.**

De conformidad con lo dispuesto en el Art. 52.1 de la Ley 7/1985, de 2 de abril Reguladora de las Bases del Régimen Local, contra la presente Resolución, que es definitiva en la vía administrativa, puede interponerse, potestativamente, recurso de reposición ante la propia Alcaldía, en el plazo de un mes contado desde el día siguiente al de su publicación, o bien, Recurso Contencioso-Administrativo, ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo de Valladolid en el plazo de dos meses, contados desde el día siguiente al de la recepción de la presente notificación, conforme previene el Art. 46 de la Ley Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

Por delegación del Sr.Alcalde, según Resolución de Alcaldía Nº 2019/2383 de 12 de agosto de 2019.

DOCUMENTO Resolución de Alcaldía: <b>RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA 2020/1804</b>	IDENTIFICADORES <b>NUM.DECRETO: 2020/1804</b>
OTROS DATOS Código para validación: <b>YMWF9-55A3P-NLUKQ</b> Fecha de emisión: <b>10 de Agosto de 2020 a las 9:37:18</b> Página 5 de 5	FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Concejal de Urbanismo, Obras, Desarrollo Sostenible y Patrimonio del AYUNTAMIENTO DE ARROYO DE LA ENCOMIENDA.Firmado 22/07/2020 09:52  ESTADO <b>FIRMADO</b> 22/07/2020 09:52



EL CONCEJAL DELEGADO DE URBANISMO,  
OBRAS, DESARROLLO SOSTENIBLE Y  
PATRIMONIO

Puede verificar la validez de este documento accediendo <https://www.arroyo.es> eligiendo la opción Sede Electrónica - Validar Documentos El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.arroyo.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do?>