

DOCUMENTO Documento firmado por Concejal Delegado de Urbanismo, Obras, Desarrollo Sostenible y Patrimonio: 21102 Anuncio Consulta Pública modificación nº 3 PGOU	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: <b>LEY44-T1BKQ-SLA3C</b> Fecha de emisión: <b>26 de Octube de 2021 a las 13:39:18</b> Página 1 de 1	FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Concejal de Urbanismo, Patrimonio y Medio Ambiente del AYUNTAMIENTO DE ARROYO DE LA ENCOMIENDA.Firmado 25/10/2021 08:04	ESTADO <b>FIRMADO</b> 25/10/2021 08:04



AYUNTAMIENTO  
ARROYO DE LA ENCOMIENDA

C.I.F. P-4701100-B • Plaza España, 1 • C.P. 47195 (Arroyo de la Encomienda)

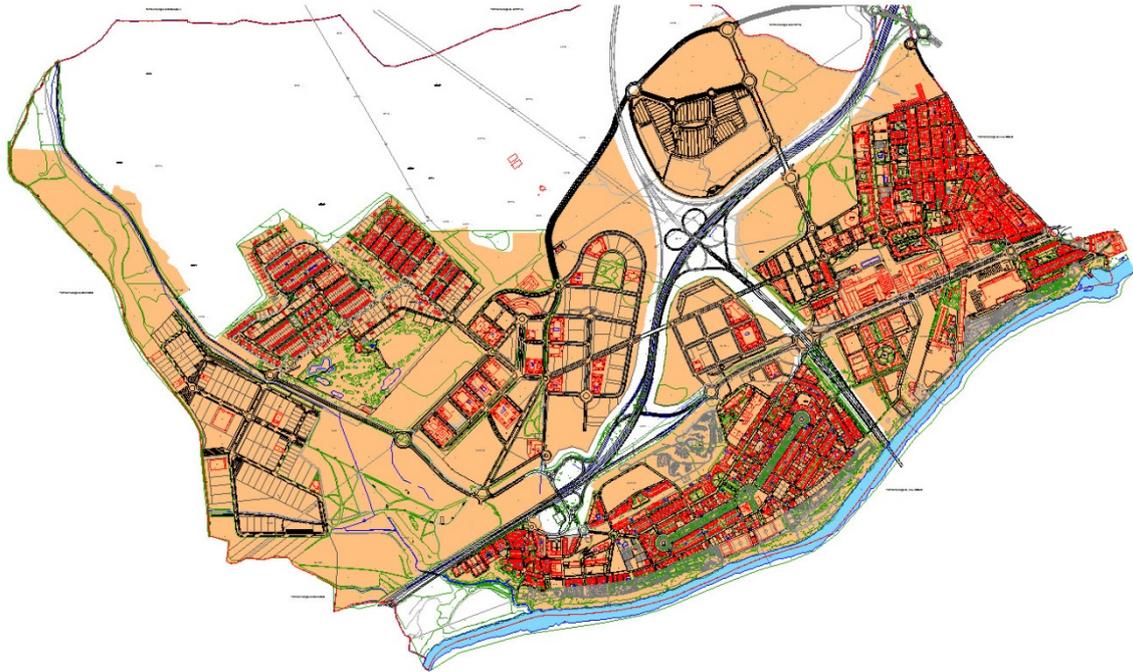
**CONSULTA PUBLICA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 3 DEL PLAN GENERAL DE ORENACION URBANA DE ARROYO DE LA ENCOMIENDA**

**VISTO** que el artículo 25.2.a) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local señala que el municipio ejercerá, en todo caso, competencias, en los términos de la legislación del Estado y de las Comunidades Autónomas en materia de urbanismo.

**TENIENDOSE EN CUENTA** las situaciones constantemente cambiantes, tanto en normativa técnica vigente como en hábitos y necesidades socioeconómicas, hacen que sea necesaria una constante revisión del planeamiento para su adecuación permanente a la realidad en la que nos encontramos, solucionando sus posibles errores o incongruencias y mejorándolo allí donde sea necesario para, sin alterar sus determinaciones globales, mantener una normativa urbanística práctica y realista en la situación actual.

De conformidad con lo señalado en el artículo 133 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, con carácter previo a la modificación, se abre consulta pública por plazo de 20 días hábiles, a contar desde el siguiente a la publicación de la presente en la página web municipal, junto a los documentos elaborados por los Servicios Técnicos Municipales.

En el día de la fecha que más arriba se expresa  
**EL CONCEJAL DE URBANISMO, PATRIMONIO Y MEDIO AMBIENTE**  
 según resolución nº 301/2021 de 10 de febrero.  
 Fdo.: Rafael Velasco Rivero.



# MODIFICACIÓN PUNTUAL N°3 P.G.O.U. DE ARROYO DE LA ENCOMIENDA

---



AYUNTAMIENTO de  
Arroyo de la Encomienda

**MEMORIA VINCULANTE**

**Contenido**

MEMORIA VINCULANTE ..... 1

1. ANTECEDENTES ..... 4

2. PROMOTOR ..... 4

3. PLANEAMIENTO VIGENTE ..... 5

4. JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA DE LA MODIFICACIÓN, ACREDITANDO SU INTERÉS PÚBLICO ..... 6

5. DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA. .... 7

5.1 MODIFICACIÓN DEL ART. 2.2.4.4 ‘CONDICIONES DE HABITABILIDAD DE LAS VIVIENDAS – EXTERIORIZACIÓN’ ..... 7

5.2 MODIFICACIÓN DEL ART. 2.2.4.6 ‘CONDICIONES DE HABITABILIDAD DE LAS VIVIENDAS – INSTALACIONES’ ..... 8

5.3 MODIFICACIÓN DEL ART. 2.2.4.7 ‘CONDICIONES DE HABITABILIDAD DE LAS VIVIENDAS – COMPARTIMENTACIÓN’ ..... 9

5.4 MODIFICACIÓN DEL ART. 2.4.8.4 ‘CONDICIONES DE LOS LOCALES DE REUNIÓN-HOSTELERÍA’ ..... 10

5.5 MODIFICACIÓN DEL ART. 2.6.3.3 ‘CONDICIONES DEL USO GARAJE APARCAMIENTO – CONFIGURACIÓN Y DIMENSIONES MÍNIMAS DE LAS PLAZAS DE ESTACIONAMIENTO’ .. 11

5.6 MODIFICACIÓN DEL ART. 3.2.22 ‘CORNISA Y ALERO DE LA EDIFICACIÓN’ ..... 13

5.7 MODIFICACIÓN DEL ART. 3.2.23 ‘ALTURA DE LA EDIFICACIÓN’ ..... 14

5.8 MODIFICACIÓN DEL ART. 3.5.2. ‘PROTECCIÓN DE LOS AMBIENTES URBANOS’ ..... 15

5.9 ADICCIÓN ART. 5.1.5 “DENSIDAD MÁXIMA EN SUELO URBANO CONSOLIDADO” . 17

5.10 MODIFICACIÓN DEL ART. 5.2.1 ‘ORDENANZA R1. VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA’ 20

5.11 MODIFICACIÓN DEL ART. 5.2.24 ‘ORDENANZA T4. COMPLEJOS TERCARIOS’ ..... 22

5.12 MODIFICACIÓN DEL ART. 5.2.18 ‘ORDENANZA I10. INDUSTRIA GRANDE’. ..... 24

5.13 MODIFICACIÓN DEL ART. 5.2.33 ‘ORDENANZA EQ. EQUIPAMIENTO PÚBLICO’ y ART. 5.2.34 ‘ORDENANZA EQ PR. EQUIPAMIENTO PRIVADO’ ..... 25

6. JUSTIFICACIÓN ART.173 RUCyL..... 27

7. INFLUENCIA DE MODIFICACIÓN SOBRE EL MODELO TERRITORIAL Y ORDENACIÓN VIGENTES..... 28

8. JUSTIFICACIÓN INNECESARIEDAD ZONIFICACIÓN ACÚSTICA ..... 29

9. JUSTIFICACIÓN SOLICITUD INFORMES INSTRUCCIÓN TÉCNICA..... 30

10. TRÁMITE AMBIENTAL..... 30

RESUMEN EJECUTIVO..... 32

1. REGULACION NORMATIVA.....	33
2. MODIFICACIONES PROPUESTAS.....	34
3. AMBITO DE ALTERACION DE LA ORDENACION POR LA MODIFICACION Y SUSPENSION DEL OTORGAMIENTO DE LICENCIAS DE LOS MISMOS.....	38
4. CONSIDERACIONES FINALES.....	39

## 1. ANTECEDENTES

El municipio de Arroyo ha sido uno de los que mayor dinamismo urbanístico han presentado en los últimos años, aún con la crisis del año 2008 que tanto afectó al sector de la construcción.

Dicho crecimiento ha supuesto un cambio sustancial en el modelo urbano que ha pasado de un pequeño municipio a uno de los más grandes de la provincia de Valladolid y que, de hecho, aún mantiene un crecimiento demográfico significativo.

El planeamiento que ha regido dicho desarrollo ha tenido que adaptarse igualmente a dicha situación, pasando de un instrumento ‘desarrollista’ como era el P.G.O.U. del año 2003 a un instrumento de regulación y aplicación normativa como es el P.G.O.U. vigente del año 2013, el cual prácticamente no aporta nuevos desarrollos residenciales. Este cambio se debe tanto a las determinaciones derivadas de la normativa urbanística estatal y autonómica, que han primado la reforma y rehabilitación de lo construido frente a nuevos procesos expansivos, como a la propia situación urbanística del municipio al haberse desarrollado prácticamente en su totalidad el planeamiento del año 2003 y colmatado así la mayor parte del término municipal.

Ante las situaciones constantemente cambiantes, tanto en normativa técnica vigente como en hábitos y necesidades socioeconómicas, hacen que sea necesaria una constante revisión del planeamiento para su adecuación permanente a la realidad en la que nos encontramos, solucionando sus posibles errores o incongruencias y mejorándolo allí donde sea necesario para, sin alterar sus determinaciones globales, mantener una normativa urbanística práctica y realista en la situación actual.

Con dicho espíritu el P.G.O.U. del año 2013 ya fue objeto de una modificación puntual del texto normativo<sup>1</sup> aprobada en el año 2018 (BOCYL 19/11/18) y con la misma voluntad se plantea la presente modificación.

## 2. PROMOTOR

El promotor de la presente modificación del P.G.O.U. de Arroyo de la Encomienda es el propio Ayuntamiento de Arroyo de la Encomienda.

---

<sup>1</sup> También se subsanaron errores gráficos pero de menor importancia.

### 3. PLANEAMIENTO VIGENTE

El marco normativo viene determinado, en primer lugar, por la Ley 5/99, de 8 de abril, modificada entre otros por la Ley 4/2008, de 15 de septiembre, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo de Castilla y León, por el Decreto 45/2009, de 9 de julio y la Ley 7/2014, de 12 de septiembre, de medidas sobre Rehabilitación, Regeneración y Renovación urbana, y por el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León Texto aprobado por Decreto 22/2004, de 29 de enero, también modificado en varias ocasiones.

El instrumento de planeamiento general vigente es el Plan General de Ordenación Urbana aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo de Valladolid con fecha de 25 de abril de 2003 (BOCYL 12/12/2003).

Posteriormente dicho plan ha sido modificado por la Modificación Puntual nº1 del P.G.O.U. de Arroyo de la encomienda, aprobada por acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de 31 de octubre de 2018 (BOCYL 19/11/18).

También consta el Acuerdo, de 30 de mayo de 2018, del Pleno del Ayuntamiento de Arroyo de la Encomienda, por el que se aprueba definitivamente la Modificación Puntual de la ordenación detallada del antiguo sector de suelo urbanizable n.º 14, delimitado por el Plan General de Ordenación Urbana 2003 y asumido parcialmente como SE-05 por la revisión del Plan General de Ordenación Urbanística 2013. Si bien el objeto de esta modificación se circunscribe al mencionado SE-05.

Como instrumentos de desarrollo del P.G.O.U. 2013 vigente se ha tramitado un Estudio de Detalle en c/ Atenea 2-4 aprobado acuerdo de 27 de junio de 2018, del Pleno del Ayuntamiento de Arroyo de la Encomienda, por el que se aprueba definitivamente el Estudio de Detalle promovido por «Fasten Sistemas S.L.», a fin de modificar la línea de fachada en la calle Atenea, 2-4 parcelas M-3-1 y M-3-2 del antiguo SAU-8, de Arroyo de la Encomienda, igualmente de aplicación a un ámbito muy concreto.

#### 4. JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA DE LA MODIFICACIÓN, ACREDITANDO SU INTERÉS PÚBLICO

Como se ha señalado el objeto de la modificación es, fundamentalmente, corregir disfunciones en las ordenanzas del P.G.O.U. 13, evitando discrepancias en la interpretación surgidas en estos años de vigencia y adecuándolas a la normativa técnica de aplicación, subsanar ciertos errores de las mismas y hacerlas más eficientes.

Estos fines, con carácter genérico, son de interés público puesto que la existencia de una normativa inconexa o contradictoria con ella misma o con otras normativas técnicas de aplicación, o con errores supone un grado de inseguridad jurídica que debe, en la medida de lo posible, ser evitado.

Es igualmente de interés público la mejora en la eficiencia y eficacia de la normativa, evitando duplicidades, exigencias o requerimientos adicionales a los mínimos imprescindibles siempre que se garantice la consecución de los objetivos finales del planeamiento.

En resumen se pretende una mejora del documento normativo vigente lo cual, obviamente, es de interés público.

Por lo que respecta a la conveniencia de la modificación es claro que la adecuación y mejora del texto normativo es siempre conveniente e, incluso, necesaria para garantizar la seguridad jurídica de su aplicación y mejorar la eficiencia de la administración.

Si bien en el año 2018 ya se produjo una revisión del texto normativo y, parcialmente, de la cartografía del P.G.O.U., el texto vigente se remonta al año 2013 y se trata, básicamente, de un 'refundido' del texto del P.G.O.U. del año 2003 como señala la memoria vinculante de dicho documento<sup>2</sup> por lo que se considera conveniente, hasta que no se realice la revisión completa del planeamiento general vigente, la actualización de las condiciones de edificación e, incluso, de las ordenanzas del P.G.O.U.

La acreditación del interés público es, por tanto, evidente desde el momento que el objetivo perseguido es mejorar la normativa municipal en su conjunto en aras de mejorar su eficacia y

---

<sup>2</sup> El Capítulo 2 de dicha memoria, en referencia al suelo urbano consolidado –predominante en el P.G.O.U. 2013- señala que “En general, se confirma la ordenación existente manteniendo sobre estos suelos las determinaciones del planeamiento anterior, e incorporando al urbano consolidado todo el suelo que ha culminado su proceso de urbanización.” Y, más adelante, “se refunden las ordenanzas de aplicación”. Sí que señala también que se racionalizan las ordenanzas y las condiciones de edificación pero sobre la base de lo existente.

eficiencia así como la seguridad jurídica derivada de su aplicación, reduciendo los elementos sujetos a interpretación.

A lo largo de este documento se precisan, de manera concreta para cada cambio propuesto, los motivos del mismo así como el objetivo de mejora perseguido con la propuesta considerándose, como ya se ha señalado, que esta modificación puntual del P.G.O.U. es de interés público.

## **5. DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA.**

Los cambios que se proponen en el documento en vigor son los siguientes, desarrollados de forma individualizada y reflejando el texto vigente y el texto propuesto destacando en éste último en rojo los cambios introducidos.

### **5.1 MODIFICACIÓN DEL ART. 2.2.4.4 'CONDICIONES DE HABITABILIDAD DE LAS VIVIENDAS – EXTERIORIZACIÓN'**

El texto articulado vigente establece que las viviendas situadas en planta baja, sólo en el caso de situarse en un inmueble plurifamiliar, deben tener sus huecos situados a una altura mínima de 2,00 m. sobre la rasante de cualquier espacio exterior.

Dicha regulación genera en no pocos casos y, dada la topografía del municipio, que no sea posible la ubicación de viviendas en planta baja dada la necesidad de escalonar el inmueble a distancias relativamente cortas para cumplir dicha condición de altura de ventanas exteriores además de condicionar tipologías edificatorias y, especialmente, condenar a viviendas en planta baja a una habitabilidad 'discutible' por cuanto, aunque se cumplan los mínimos de iluminación y ventilación, se disponen ventanas elevadas sobre el pavimento de la vivienda que, en determinados casos, impiden la visión de la vía pública.

La única opción pasa por tanto en elevar el suelo de la planta baja en estos edificios de vivienda colectiva lo cual complica el cumplimiento de las condiciones de accesibilidad y, como hemos señalado, las condiciones de habitabilidad de las viviendas en planta baja sin aportar un valor añadido a la seguridad de las mismas.

Así se propone modificar dicha regulación reduciendo la altura mínima requerida.

La propuesta se considera de interés general para el municipio al venir a acotar y regular un articulado que genera numerosos conflictos en su aplicación práctica mejorando las condiciones de desarrollo el planeamiento y adaptando éste a la realidad y al resto de la normativa técnica.

Texto vigente (art. 2.2.4 apartado 4, epígrafe “Exteriorización”):

- *Las viviendas situadas en la planta baja de un bloque plurifamiliar deberán tener situados sus huecos a una altura mínima de 2,00 m desde la rasante de cualquier espacio que tenga la consideración de exterior.*

Texto propuesto (art. 2.2.4 apartado 4, epígrafe “Exteriorización”):

- *Las viviendas situadas en la planta baja de un bloque plurifamiliar deberán tener situados sus huecos a una altura mínima de **1,50 m** desde la rasante de cualquier espacio que tenga la consideración de exterior.*

## **5.2 MODIFICACIÓN DEL ART. 2.2.4.6 ‘CONDICIONES DE HABITABILIDAD DE LAS VIVIENDAS – INSTALACIONES’**

El creciente aumento de las temperaturas medias, especialmente en épocas estivales, derivado según toda la evidencia científica al cambio climático supone un aumento progresivo de la demanda de refrigeración de los inmuebles.

Si bien hasta la fecha en nuestra comunidad autónoma las temperaturas veraniegas no hacían imprescindible la instalación de sistemas de refrigeración la tendencia cada vez más evidente es de un aumento de la misma.

Ello, conjuntamente con la prohibición –lógica por demás- de instalar equipos de acondicionamiento de aire vistos en fachada, supone un problema urbanístico en la gestión diaria ante la creciente demanda de instalaciones y la imposibilidad, en numerosos casos, de cumplir las condiciones estéticas requeridas, derivando en no pocas actuaciones sin los correspondientes permisos o autorizaciones.

La solución para las nuevas edificaciones pasa por exigir, aunque la propia demanda inmobiliaria ya comienza a hacerlo, al menos la previsión de un espacio adecuado para que los adquirentes de las nuevas viviendas puedan, en un futuro, instalar sus equipos en cubierta o lugar no visible conectándolos a sus viviendas –ya sea en instalaciones individuales o colectivas- sin afectar a la estética del inmueble.

La propuesta se considera de interés general para el municipio al venir a regular ex novo una petición recurrente que genera numerosos conflictos en su aplicación práctica mejorando las condiciones de desarrollo el planeamiento.

Texto propuesto (añadido al final del art. 2.2.4 apartado 6 “Instalaciones”):

- *Toda vivienda dispondrá de un espacio adecuado, en cubierta o integrado estéticamente en la fachada, para la instalación de los equipos exteriores de aire acondicionado de modo tal que ninguna instalación de acondicionamiento de aire, calefacción, refrigeración o cualquier otra clase podrá sobresalir del paramento exterior de fachada y deberán situarse de manera que no perjudiquen la composición de la misma, ni resulten visibles desde la vía pública; sus desagües serán conducidos al interior del edificio.*

### 5.3 MODIFICACIÓN DEL ART. 2.2.4.7 ‘CONDICIONES DE HABITABILIDAD DE LAS VIVIENDAS – COMPARTIMENTACIÓN’

El texto articulado vigente establece una dimensión mínima de 1,80 m. para la cocina si bien precisa que esta distancia entre paramentos se debe mantener ‘en cualquier posición’. Dicha dimensión es adecuada e, incluso, podría aumentarse conforme a recientes debates que pretende mejorar las condiciones de igualdad mediante, entre otras, una revisión de los espacios habituales de la vivienda.

Ahora bien, no es menos cierto que las cocinas en inmuebles de vivienda colectiva –que es dónde éstas tienen un tamaño más justado- son lugares de paso casi obligados para conductos diversos ya que la propia normativa técnica exige que siempre existan al menos dos conductos en la cocina (evacuación humos combustión y ventilación por conductos) además de la caldera que, normalmente, también se ubica en dicho espacio.

El resultado es que en la mayoría de las cocinas aparecen estrechamientos más o menos puntuales que han de ser contemplados en la normativa al igual que se establecen, por ejemplo, en los itinerarios practicables.

Así se propone permitir y regular que, con carácter puntual, se produzca un único estrechamiento en la cocina regulando sus dimensiones mínimas (anchura) y máximas (longitud del estrechamiento) para, en todo caso, garantizar el tamaño mínimo adecuado de dicho espacio.

Por otra parte el articulado vigente exige, obligatoriamente, la instalación de un bidé en el cuarto de baño o, al menos, en uno de ellos. Dicha exigencia deriva de tiempos pretéritos en los que no existían alternativas adecuadas para la higiene íntima y supone un coste obligatorio

adicional para el particular cuando, como señalábamos, su función –de considerarse necesaria por el titular- puede suplirse con duchas higiénicas para inodoros, inodoros con sistema de lavado, etc. liberando espacio en el cuarto de baño. Por ello se propone eliminar dicha obligación manteniendo, eso sí, el tamaño mínimo de los baños.

La propuesta se considera de interés general para el municipio al venir a acotar y regular un articulado que genera numerosos conflictos en su aplicación práctica mejorando las condiciones de desarrollo el planeamiento y adaptando éste a la realidad y al resto de la normativa técnica.

Texto vigente (art. 2.2.4 apartado 7):

- *Cocina, que no sirva de paso único a otra dependencia vividera, y en la que la distancia entre paramentos enfrentados sea de 1,80 metros, como mínimo, en cualquier posición y una superficie en función de la superficie útil de la vivienda, de acuerdo al cuadro adjunto*  
[...]
- *Cuarto de aseo de superficie igual o mayor de 4,00 m<sup>2</sup>, con lavabo, inodoro, bidé y bañera o ducha de longitud mínima 1,20 m.*

Texto modificado (art. 2.2.4 apartado 7):

- *Cocina, que no sirva de paso único a otra dependencia vividera, y en la que la distancia entre paramentos enfrentados sea de 1,80 metros, como mínimo, en cualquier posición **permitiéndose un único estrechamiento de 1,20 m. mínimo con una longitud o anchura máxima de 0,60 m,** y una superficie en función de la superficie útil de la vivienda, de acuerdo al cuadro adjunto.*  
[...]
- *Cuarto de aseo de superficie igual o mayor de 4,00 m<sup>2</sup>, con lavabo, inodoro, **bidé** y bañera o ducha de longitud mínima 1,20 m.*

#### 5.4 MODIFICACION DEL ART. 2.4.8.4 'CONDICIONES DE LOS LOCALES DE REUNIÓN-HOSTELERÍA'

Con la aprobación y desarrollo de la normativa de accesibilidad, especialmente el DB-SUA9, se ha incorporado la exigencia de un aseo accesible siempre que exista dicha exigencia por otra normativa de aplicación. Si bien el propio DB-SUA9, a través de los comentarios, ha precisado que esta obligación se limita para centros de trabajo pequeños –puesto que la normativa laboral exige dicho aseo en todo caso- no ha resuelto el problema creado en los pequeños establecimientos comerciales aumentado por la exigencia de doble espacio de transferencia en aseos de uso público.

Cuando el P.G.O.U. exige la existencia de aseos en locales comerciales, sin mayor precisión, hemos de entender que se trata de aseos de uso público puesto que otra interpretación sería

poco lógica. Esto obliga a que un pequeño local para un uso no estancial, por ejemplo una tienda de chucherías, deba disponer de aseo accesible de uso público con lo que ello supone en cuanto a requerimientos dimensionales.

Con el objetivo de ajustar la exigencia normativa a las necesidades reales de los usuarios se propone la modificación de este artículo en varios sentidos: eliminar la exigencia de aseos de uso público para locales pequeños o muy pequeños –los cuales seguirán precisando de aseos para el personal de acuerdo con la normativa en materia laboral-, precisar el carácter de uso público de esta exigencia y precisar que la superficie exigida se refiere a superficie útil de uso público del local.

Por lo anterior se considera de interés público la modificación del texto del artículo señalado como se define a continuación.

Texto actual:

*4. Los locales comerciales dispondrán de los siguientes servicios sanitarios:*

- a) Hasta 100 m<sup>2</sup>, un inodoro y un lavabo.*
- b) Por cada 200 m<sup>2</sup> más, o fracción, se aumentará un inodoro y un lavabo.*
- c) A partir de los 100 m<sup>2</sup> se instalarán con absoluta independencia para señoras y caballeros.*

Texto propuesto:

*4. Sin perjuicio de las exigencias de la normativa laboral los locales comerciales dispondrán de los siguientes servicios sanitarios de uso público, en relación a la superficie útil abierta al público del local:*

- a) Desde 20 m<sup>2</sup> y Hasta 100 m<sup>2</sup>, un inodoro y un lavabo.*
- b) Por cada 200 m<sup>2</sup> más, o fracción, se aumentará un inodoro y un lavabo.*
- c) A partir de los 100 m<sup>2</sup> se instalarán con absoluta independencia para señoras y caballeros.*

## **5.5 MODIFICACION DEL ART. 2.6.3.3 'CONDICIONES DEL USO GARAJE APARCAMIENTO – CONFIGURACION Y DIMENSIONES MÍNIMAS DE LAS PLAZAS DE ESTACIONAMIENTO'.**

El tamaño de las plazas de aparcamiento en el interior de los inmuebles (también en los aparcamientos públicos) es fuente constante de problemas puesto que la mayoría de las normativas mantienen unos tamaños de plaza obsoletos, pensados para coches mucho menores de los actuales.

Así, muchos instrumentos de planeamiento mantienen tamaños de plaza de 2,20x4,50 m. derivados de las Ordenanzas Provisionales de Viviendas de Protección Oficial aprobadas por la Orden de 20 de mayo de 1969 (BOE 23/05/69). En estos años el tamaño de los vehículos ha variado sensiblemente por lo que dichas dimensiones son, hoy en día, claramente insuficientes para permitir una maniobra de aparcamiento adecuada y, no sólo eso, sino incluso para entrar o salir del vehículo dado el reducido espacio para la apertura de las puertas.

Hace ya algunos años el estudio EuroTest del Real Automóvil Club de Cataluña concluyó la inviabilidad de dichas dimensiones para el aparcamiento recomendando la modificación de las ordenanzas municipales para obtener una plaza mínima de 2,50 x 5,00 m.

El objeto de esta modificación en concreto es, pues, mejorar las condiciones de aparcamiento en los inmuebles que se construyan en el municipio garantizando la usabilidad de los mismos respondiendo al interés general la mejora de las condiciones de vida de los vecinos.

Texto actual:

*3. Configuración y dimensiones de las plazas de estacionamiento. La altura mínima libre de obstáculos, incluidas luminarias de todo tipo y otras instalaciones, es de 2,20 m en cualquier punto.*

- *Se entiende por plaza de estacionamiento una superficie de paramento de suelo accesible por vehículos automóviles, con las siguientes características, según el tipo de plaza y carácter del aparcamiento:*
  - a) *Plazas de estacionamiento para turismos:*
    - *Sus dimensiones mínimas, con independencia que su destino sea rotación o residentes, serán las correspondientes a un rectángulo en planta de 2,20 x 4,50 m.*
    - *Las dimensiones mínimas se entenderán libres entre ejes de marcas viales delimitadoras perimetrales de la plaza, entre cara de pilar y marca vial o entre caras de pilares, según corresponda, debiendo quedar señalizadas en el pavimento al igual que los pasillos de acceso de los vehículos y las direcciones de circulación.*
    - *Cuando un lado mayor coincida con un paramento y el otro lado mayor límite con otra plaza o paramento, la anchura de la plaza se incrementará hasta 2,50 m, permitiéndose estrechamientos por existencia puntual de pilares u otros obstáculos que reduzcan la anchura hasta un mínimo de 2,30 metros en una longitud total máxima de 1,20 m.*
    - *Cuando ambos lados menores coincidan con paramentos o limiten con otras plazas (estacionamiento en línea) la longitud de la plaza se incrementará hasta 5,20 m, pudiendo disminuirse la anchura hasta 2,20 m.*

Texto propuesto:

3. Configuración y dimensiones de las plazas de estacionamiento. La altura mínima libre de obstáculos, incluidas luminarias de todo tipo y otras instalaciones, es de 2,20 m en cualquier punto.

- Se entiende por plaza de estacionamiento una superficie de paramento de suelo accesible por vehículos automóviles, con las siguientes características, según el tipo de plaza y carácter del aparcamiento:
  - b) Plazas de estacionamiento para turismos:
    - Sus dimensiones mínimas, con independencia que su destino sea rotación o residentes, serán las correspondientes a un rectángulo en planta de **2,50 x 5,00 m**.
    - Las dimensiones mínimas se entenderán libres entre ejes de marcas viales delimitadoras perimetrales de la plaza, entre cara de pilar y marca vial o entre caras de pilares, según corresponda, debiendo quedar señalizadas en el pavimento al igual que los pasillos de acceso de los vehículos y las direcciones de circulación.
    - Cuando un lado mayor coincida con un paramento y el otro lado mayor limite con otra plaza o paramento, la anchura de la plaza se incrementará hasta **2,75 m**, permitiéndose estrechamientos por existencia puntual de pilares u otros obstáculos que reduzcan la anchura hasta un mínimo de **2,60 metros** en una longitud total máxima de 1,20 m.
    - Cuando ambos lados menores coincidan con paramentos o limiten con otras plazas (estacionamiento en línea) la longitud de la plaza se incrementará hasta 5,20 m, pudiendo disminuirse la anchura hasta **2,30 m**.

## 5.6 MODIFICACION DEL ART. 3.2.22 'CORNISA Y ALERO DE LA EDIFICACIÓN'

Se ha venido observando numerosas discrepancias a la hora de definir el sólido capaz o volumen máximo que el inmueble proyectado puede adoptar en relación con la construcción de los áticos o plantas bajocubierta.

El P.G.O.U. define el ático como un espacio construido por encima de la última planta de la edificación, de menor superficie que las restantes y cuyos cerramientos retroceden respecto a aquéllas. Ahora bien, la definición del sólido capaz definido por aplicación de varios artículos, principalmente 3.2.11, 3.2.22 y 3.2.24, da lugar a interpretaciones varias sobre la configuración de dicho espacio.

Parece claro que la planta ático, que no computa a efectos del número de plantas, ha de ser necesariamente distinta de las plantas tipo del inmueble, retranqueándose respecto a éstas con las condiciones del gálibo, por lo que se pretende modificar ligeramente la redacción del articulado para aclarar que el inicio del plano que define dicho gálibo no se produce en la alineación oficial o en el fondo máximo, sino en la ubicación concreta de la fachada correspondiente cuando ésta se separa de estos límites en aplicación de la normativa.

Al igual que en casos anteriores es de interés público la modificación normativa tendente a la precisión y aclaración de sus contenidos evitando interpretaciones diversas y reduciendo la inseguridad jurídica consiguiente.

Texto actual:

**Art.3.2.22. CORNISA Y ALERO DE LA EDIFICACIÓN**

*Se entiende por cornisa o alero permitido por el planeamiento, al elemento constructivo de remate superior de la fachada en la intersección de ésta con los faldones de cubierta, que podrá sobresalir en vuelo de la fachada una dimensión máxima de 50 cm y elevarse 30 cm, desde la que arrancará la línea de formación de cubierta.*

Texto propuesto

**Art.3.2.22. CORNISA Y ALERO DE LA EDIFICACIÓN**

*Se entiende por cornisa o alero permitido por el planeamiento, al elemento constructivo de remate superior de la fachada **proyectada, este ésta situada en la alineación oficial o fondo máximo o bien separada de ésta**, en la intersección de **dicha fachada** con los faldones de cubierta, que podrá sobresalir en vuelo de la fachada una dimensión máxima de 50 cm y elevarse 30 cm, desde la que arrancará la línea de formación de cubierta.*

## **5.7 MODIFICACION DEL ART. 3.2.23 'ALTURA DE LA EDIFICACIÓN'**

El P.G.O.U. vigente, aún con la Modificación nº 1 de la normativa, aprobada en el año 2018, no tiene en cuenta la topografía del municipio a la hora de determinar el método de cálculo de la altura máxima permitida.

Así establecía, inicialmente, que la altura de la edificación es la distancia vertical medida desde la *cota de referencia en la acera o del terreno en su caso* (art. 3.2.23 PGOU13) donde la cota de referencia es la acera o la del terreno circundante si así se determinara en la ordenanza (ninguna lo hace). Esta normativa presupone terrenos eminentemente horizontales o con muy poca pendiente, además de no ajustarse a los retranqueos flexibles que contemplan la mayoría de las ordenanzas unifamiliares.

Con la modificación del P.G.O.U. en el año 2018 se intentó mejorar la aplicación normativa modificando el texto del art. 3.2.23 estableciendo que *“La rasante de referencia será en todo caso la correspondiente a la intersección del plano de fachada con la rasante resultante del terreno [...]”*.

Esta nueva definición de la cota de referencia (aunque no se modificó la definición de la misma contenida en el art. 3.2.21) plantea un problema adicional: la 'rasante resultante' del terreno, literalmente, haría alusión al terreno modificado para la ejecución del proyecto lo cual no hace sino aumentar los problemas derivados de la topografía del municipio.

Parece más lógico y prudente considerar que la cota o rasante de referencia sea la del terreno natural existente y no la proyectada puesto que, en otro caso, se podrían producir abusos en las modificaciones topográficas para conseguir mejores vistas, etc.

Por lo anterior se considera de interés público la modificación del texto del artículo señalado como se define a continuación.

Texto actual:

- a) *La rasante de referencia será en todo caso la correspondiente a la intersección del plano de fachada con la rasante resultante del terreno. En el caso de cuerpos contruidos retranqueados respecto de otros inferiores, la rasante a tener en cuenta será la correspondiente a la fachada del cuerpo (o cuerpos) inferior ortogonalmente más próximo(s) a la fachada objeto de medición.*

Texto propuesto:

- a) *La rasante de referencia será en todo caso la correspondiente a intersección del plano de fachada con la rasante **natural preexistente** del terreno. En el caso de cuerpos contruidos retranqueados respecto de otros inferiores, la rasante a tener en cuenta será la correspondiente a la fachada del cuerpo (o cuerpos) inferior ortogonalmente más próximo(s) a la fachada objeto de medición.*

## **5.8 MODIFICACIÓN DEL ART. 3.5.2. 'PROTECCIÓN DE LOS AMBIENTES URBANOS'**

Este artículo ya fue objeto de modificación anteriormente si bien las variaciones introducidas respecto de la redacción inicial no han sido muy afortunadas puesto que han complicado sustancialmente el procedimiento para la autorización, en su caso, del cierre de las terrazas y balcones.

El cierre de estos elementos, con soluciones más o menos afortunadas, es una práctica ampliamente extendida en los inmuebles existentes y el fin último de homogeneizar la actuación entre los diferentes pisos es necesario. Esta finalidad se ha perseguido constantemente tanto desde la normativa urbanística como, incluso, de la civil ya que los estatutos de las Comunidades de Propietarios han ido incorporando limitaciones a los diferentes elementos que modifican y alteran estéticamente los inmuebles (toldos, cierres, etc.)

Por ello, manteniendo la necesidad de homogeneizar las diferentes actuaciones que se planteen, se pretende modificar la redacción del artículo para simplificar su aplicación de modo tal que se mantenga el necesario ornato de la fachada y se posibilite su ejecución en la práctica.

Adicionalmente, el apartado 12 del artículo establece unas reglas destinadas a mantener la unidad estética de los conjuntos de viviendas si bien lo limita a las viviendas unifamiliares en hilera o pareadas cuando dichas condiciones deberían ser extensibles a todos los conjuntos de edificaciones (viviendas, naves nido, etc.) *construidas al amparo de una licencia única* –como señala dicho artículo-.

Se considera, pues, de interés público mejorar la eficacia y la eficiencia de la normativa vigente para, manteniendo los objetivos finales del planeamiento vigente, conseguir una aplicación y desarrollo práctico de los mismos.

Texto vigente (art. 3.5.2):

8.- *Se permite el cierre de balcones y terrazas con carpintería y acristalamiento sin obras de fábrica, que cumpla las siguientes condiciones:*

- *Se deberá presentar, por la Comunidad de Propietarios, un anteproyecto de conjunto para todo el edificio, al que podrán referirse los distintos propietarios al solicitar licencia, sin necesidad de presentar un Proyecto individualizado. Dicho anteproyecto de conjunto deberá justificar que no se supera la edificabilidad máxima permitida, y que no se sobrepasa el sólido capaz definido por la Normativa Urbanística.*
- *Deberán ser ligeros y con color y despiece similar al existente en el resto de la carpintería del edificio.*
- *Se prohibirá todo cierre que requiera la construcción de forjado de suelo*

[...]

12.- *En los casos de reforma de viviendas unifamiliares en hilera o pareadas, construidas al amparo de una licencia única, y con el objeto de mantener la composición del conjunto, se seguirán las siguientes especificaciones:*

[...]

Texto propuesto (art. 3.5.2 apartado 8):

8.- *Se permite el cierre de **porches**, balcones y terrazas **existentes** con carpintería y acristalamiento sin obras de fábrica, que cumpla las siguientes condiciones:*

- ***Deberá presentarse un anteproyecto conjunto al que obligadamente tendrán que referirse aquéllos que pretendan cierres individualizados. No se podrán realizar éstos sin la previa aprobación municipal del anteproyecto.***
- ***Individualmente se deberá presentar una declaración responsable asumiendo las condiciones del proyecto aprobado junto con la resolución de aprobación de dicho proyecto conjunto y fotografías de la fachada, en su conjunto y de la terraza a cerrar.***
- *Deberán ser ligeros y con color y despiece similar al existente en el resto de la carpintería del edificio.*
- *Se prohibirá todo cierre que requiera la construcción de forjados **o elementos opacos.***

- *En los áticos los cierres propuestos no podrán superar el gálibo establecido por el planeamiento vigente ni la propia altura del ático existente.*
- *La superficie máxima resultante del cierre no computará edificabilidad hasta un 10% de la superficie útil de la unidad edificatoria a la que sirva y no supondrá, en ningún caso, la adquisición de derechos adicionales sobre la ordenación prevista ni incrementará el valor de expropiación del inmueble.*

[...]

12.- *En los casos de reforma de todo tipo de edificaciones construidas al amparo de una licencia única, y con el objeto de mantener la composición del conjunto, se seguirán las siguientes especificaciones:*

[...]

## 5.9 ADICCIÓN ART. 5.1.5 “DENSIDAD MÁXIMA EN SUELO URBANO CONSOLIDADO”

La situación del municipio de Arroyo de la Encomienda, desde el punto de vista del desarrollo urbanístico, genera un problema técnico que, en la práctica, supone una falta de limitación y control de la densidad máxima ejecutable en el suelo urbano consolidado.

El P.G.O.U. del año 2003 previó, justo antes de la gran crisis iniciada en el año 2008 –que afectó especialmente al sector de la construcción-, una serie de desarrollos que llegaron a finalizar su urbanización más o menos con el inicio de la citada crisis.

ANÁLISIS DEL PLANEAMIENTO ANTERIORMENTE VIGENTE			
Denominación ámbito PGOU anteriormente vigente	Estado de tramitación Fecha ACTA RECEPCIÓN OBRAS	Clasificación del suelo Revisión PGOU	Observaciones
S-2 RE	20/04/2008	Suelo urbano consolidado	
S-3 RE	19/09/2008	Suelo urbano consolidado	
S-4 RE	-	Suelo urbano consolidado	Existen dos recepciones parciales. No se ha solicitado formalmente la recepción, pero el ámbito está totalmente urbanizado
S-5 RE	12/11/2008	Suelo urbano consolidado	
S-6 RE	25/02/2008	Suelo urbano consolidado	
S-7 RE	08/02/2008	Suelo urbano consolidado	
S-8 IN	11/03/2008	Suelo urbano consolidado	
S-11 RE	-	Suelo urbano consolidado	Existe una recepción parcial. No se ha devuelto el aval que garantiza la totalidad de la urbanización, pero el ámbito está totalmente urbanizado
S-13 RE	-	Suelo urbano consolidado	
S-15 RE	25/02/2008	Suelo urbano consolidado	

*Imagen de la memoria del P.G.O.U. 2013*

De acuerdo con la memoria del P.G.O.U. vemos como gran parte de los sectores se recibieron en el año 2008, al comienzo de la crisis, como decíamos. Esto supuso que, de acuerdo con el art. 21.3 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, en el P.G.O.U. de 2013 se clasificaron todos ellos como suelo urbano consolidado, sin embargo por la situación económica imperante a partir de dicho año prácticamente se quedaron sin edificar.

Normativamente, el P.G.O.U. del año 2013 clasificó dichos terrenos como suelo urbano consolidado en aplicación del art. 109.3 del RUCYL, que señala que:

*Cuando por la ejecución de un instrumento de planeamiento de desarrollo los terrenos hayan alcanzado la condición de suelo urbano consolidado, el Plan General debe establecer determinaciones de ordenación general y ordenación detallada, sustituyendo íntegramente al planeamiento antes vigente.*

Y, además, el P.G.O.U. 2013 opta por derogar las determinaciones de ordenación general y de ordenación detallada del planeamiento desarrollado, estableciendo determinaciones de ordenación general y detallada totalmente nuevas.

De hecho, el P.G.O.U. 2013 no hace mención a las determinaciones de ordenación general concretas para cada ámbito clasificado como suelo urbano consolidado en desarrollo del planeamiento sino que los incluye en la Unidad Urbana delimitada, con las limitaciones fijadas por la normativa autonómica en cuanto a densidad (100 viv/Ha) y edificabilidad (10.000 m<sup>2</sup>/Ha).

Y aquí radica el problema que motiva la presente propuesta ya que las parcelas clasificadas como suelo urbano consolidado por el P.G.O.U. 2013, situadas en sectores desarrollados de acuerdo con el P.G.O.U. de 2003, con una densidad máxima inicial de 50 viv/Ha podrían -con el P.G.O.U. vigente- alcanzar una densidad incluso superior a 100 viv/Ha, cuando no han completado su desarrollo inicialmente previsto.

Así, en los sectores señalados, el planeamiento vigente no fija ningún límite de densidad de viviendas quedando como único vestigio del mismo la inscripción registral de la densidad máxima de la parcela a resultas del correspondiente Proyecto de Actuación.

La aplicación de dicha inscripción como normativa de aplicación es, cuando menos, dudosa, tanto por su carácter ajeno a la normativa urbanística como por derivar de un Proyecto de Actuación y éste, a su vez, de un planeamiento de desarrollo ahora derogado. Todo ello sin entrar a valorar los mecanismos por los cuales se podría eliminar dicha anotación en el Registro de la Propiedad habiendo transcurrido, en la mayoría de los casos, más de 13 años desde su inscripción.

Este problema no se plantea en cuando a la edificabilidad máxima por cuanto el P.G.O.U. 2013 sí ha trasladado la edificabilidad de cada parcela a sus determinaciones de ordenación detallada.

Por otra parte hay que valorar que, como sucede en otras grandes áreas urbanas, en los últimos años existe una creciente demanda para la transformación de locales comerciales en viviendas tanto por la escasa rentabilidad económica de algunos de ellos, especialmente en la

actual situación económica, como por la tendencia a una mayor intervención sobre la ciudad existente frente a procesos de expansión.

Todo ello conduce a una densificación de lo construido que si bien desde el punto de vista medioambiental es más sostenible debe ser limitado para controlar los potenciales fenómenos adversos derivados. Es ahí por lo que la normativa urbanística vigente establece un límite máximo de 100 viviendas/Ha. en las unidades urbanas delimitadas por el planeamiento general, señalando que el planeamiento debe adoptar las medidas necesarias para que no se supere dicho límite

En el caso concreto de Arroyo de la Encomienda el P.G.O.U. vigente delimita una única unidad urbana coincidente con el suelo urbano consolidado clasificado por aquél, con una superficie de 547,02 Ha. En esta superficie existen, de acuerdo con el INE, un total de 9.059 viviendas<sup>3</sup>. De todo ello resulta una densidad, en la fecha de aprobación del P.G.O.U. 2013, de 16,56 viv/Ha., densidad muy inferior al límite fijado por la normativa urbanística de 100 viv/Ha para las unidades urbanas.

Como hemos señalado la falta de regulación normativa, por el propio P.G.O.U. 2013, en cuanto a la densidad en suelo urbano consolidado impide un control efectivo de la misma y, por otro lado, favorece la modificación de los usos previstos inicialmente por los diferentes planeamientos y/o proyectos.

Por tanto se propone la incorporación al P.G.O.U. de un artículo que regule la densidad (en cuanto a número de viviendas) materializable en el suelo urbano consolidado para evitar superar los límites legalmente establecido y, además, permita que, al menos durante un período de tiempo equivalente al exigido para la descalificación de las viviendas protegidas, se mantengan los usos inicialmente proyectados.

La propuesta, partiendo de experiencias normativas similares en otros municipios<sup>4</sup>, contempla un ratio de 80 m<sup>2</sup> de edificabilidad por vivienda. Este ratio, teniendo en cuenta que se parte de una edificabilidad netamente inferior a los 10.000 m<sup>2</sup>/Ha<sup>5</sup> y que no se tiene en cuenta la superficie de dotaciones urbanísticas públicas (viarios, espacios libres, equipamientos, etc.) que sí forman parte de la superficie de la Unidad Urbana, permite garantizar el cumplimiento

---

<sup>3</sup> Censo 2011, último disponible con el dato del número de viviendas por población.

<sup>4</sup> Por poner algunos: art. 318 de las NN.UU. del P.G.O.U. de Barcelona, art. 12.2.12 del Texto Refundido del P.G.O.U. de Sevilla, etc.

<sup>5</sup> La mayoría de los sectores desarrollados a raíz del P.G.O.U. del 2003 tienen una edificabilidad máxima de 5.000 m<sup>2</sup>/Ha., es decir, el 50% del límite permitido por el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León para la unidad urbana.

del límite máximo de 100 viv/Ha regulando, además, las posibles intervenciones en la edificación existente, tanto en los barrios consolidados, como Arroyo o La Flecha, como en las zonas de nuevo desarrollo.

Por ello se propone la redacción del siguiente artículo.

**ART. 5.1.5 'DENSIDAD EN SUELO URBANO CONSOLIDADO'**

El número máximo de viviendas materializables en cada parcela de suelo urbano consolidado, cuando la ordenanza de aplicación permita más de una vivienda por parcela, se obtendrá de la aplicación de las siguientes reglas:

- Si el solar no está edificado se aplicará el límite máximo de vivienda fijado por el planeamiento de desarrollo que, en su momento, se aprobó, aun cuando éste haya sido sustituido íntegramente por el P.G.O.U. vigente. En defecto de dicho planeamiento no se establece límite adicional al número de viviendas resultante del cumplimiento de la normativa de aplicación.
- En el caso de reformas en edificaciones existentes sin densidad máxima establecida por el P.G.O.U., se aplicarán las siguientes reglas:
  - Si el edificio tiene más de 15 años de antigüedad desde la fecha de concesión de la licencia de primera ocupación no se establece límite adicional al número de viviendas resultante del cumplimiento de la normativa de aplicación.
  - En otro caso, es decir, si el inmueble tiene menos de 15 años de antigüedad se mantendrá el número de viviendas existente o, como máximo, el contemplado en el planeamiento de desarrollo originario del sector, en su caso.

En todo caso las posibles nuevas viviendas deberán cumplir el resto de las exigencias normativas contempladas en el planeamiento vigente y en la normativa técnica de aplicación.

**5.10 MODIFICACION DEL ART. 5.2.1 'ORDENANZA R1. VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA'**

Este artículo define las condiciones de edificación específicas de la ordenanza R1 'Vivienda unifamiliar aislada'.

En la descripción de la ordenanza se señala: *“Se aplica sobre aquellas parcelas sobre las que se podrá edificar una vivienda unifamiliar por parcela y ésta se encuentra retranqueada de sus linderos laterales y posteriores, pudiendo estar alineada o retranqueada de las alineaciones oficiales”.*

Sin embargo, en las condiciones de edificación propiamente dichas se señala: *“Los retranqueos mínimos a linderos serán de 3 m, y de las fachadas principales a la alineación oficial a la vía pública, el mínimo será de 4 m.”*

Existe, pues, una clara contradicción en la redacción del articulado la cual no puede ser solventada interpretativamente puesto que ambos preceptos se encuentran en el mismo artículo y no afectan a mayores o menores derechos edificatorios, no existiendo por tanto criterios de prevalencia al respecto.

La situación en sí genera diversos problemas prácticos puesto que esta ordenanza se aplica – directa o indirectamente- tanto a zonas muy consolidadas (p.e. barrio de Arroyo) donde la edificación tradicional se materializa en la fachada a la vía pública, sin retranqueos, como a zonas de reciente urbanización (p.e. Sotoverde) donde la edificación se retranquea del lindero frontal como norma general.

Es de interés público subsanar esta discrepancia, proponiéndose la siguiente modificación:

Texto actual (apartado 2 del artículo):

- [...]
- Los retranqueos mínimos a linderos serán de 3 m, y de las fachadas principales a la alineación oficial a la vía pública, el mínimo será de 4 m.
- [...]

Texto modificado (apartado 2 del artículo):

- [...]
- Los retranqueos mínimos a linderos serán de 3 m, y de las fachadas principales a la alineación oficial a la vía pública **sin retranqueo o un mínimo de 4 m., excepto en el barrio de Sotoverde y La Vega, donde el mínimo será de 4 m. en todo caso.**
- [...]

### 5.11 MODIFICACIÓN DEL ART. 5.2.24 'ORDENANZA T4. COMPLEJOS TERCIARIOS'

El P.G.O.U. 2003 fue objeto de una modificación puntual, denominada 'Modificación puntual del P.G.O.U. en los Sectores 6 y 15 de Arroyo de la Encomienda' aprobada definitivamente por acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de Valladolid de 28 de octubre de 2008.

Dicha modificación fue finalmente anulada por sentencia del TSJCYL, de 19 de octubre de 2010, si bien las causas de dicha anulación son ajenas a los aspectos que en esta modificación se propone recuperar de la ordenación prevista en el documento de modificación puntual del P.G.O.U. de 2003, aprobados tanto por la Junta de Castilla y León como por el Ayuntamiento y cuya legalidad no fue cuestionada en el proceso señalado.

El objetivo de dicha modificación era la implantación de un Parque Comercial de ámbito regional y de gran relevancia, como señalaba la propia memoria de la modificación antedicha, dando forma a lo que hoy es el Centro Comercial 'Río Shopping'.

Dicho centro se construyó con las correspondientes licencias concedidas al amparo del planeamiento entonces vigente. La posterior anulación de dicha modificación puntual, por motivos ajenos al que ahora nos ocupa, y la aprobación del P.G.O.U. del 2013 vinieron a modificar, sin voluntad expresa al efecto como se desprende de las memorias del propio P.G.O.U., el régimen edificatorio aprobado inicialmente.

Así, la modificación puntual del P.G.O.U. 2003 establecía en las 'condiciones particulares de la edificación: comercial y terciario' para el Grado 1 'Uso Comercial' que:

*Se consideran computables todas las superficies edificadas sobre rasante destinadas a uso comercial en salas o locales de venta y almacén unidos a los mismos, y a los usos compatibles antes definidos. No computarán en edificación con más de 10 establecimientos de venta las zonas comunes de circulación, con un límite para las mismas de superficie construida del 35% de la superficie de los locales y almacenes.*

El P.G.O.U. 2013, redactado para, entre otros objetivos, refundir todas las determinaciones fijadas en planeamientos anteriores (art. 3.2 de la memoria vinculante) y, además, mantiene los usos pormenorizados, tipologías edificatorias e intensidades de uso asignados por los planeamientos predecesores para el suelo que actualmente es "de facto" urbano consolidado, aunque con el objetivo de simplificar la aplicación del planeamiento, refunde las ordenanzas de aplicación.

Es en este afán de simplificación normativa donde se ha ‘perdido’ el régimen inicial para el cómputo de la edificabilidad ya que, como hemos reiterado, no se encuentra entre los objetivos del P.G.O.U. 2013 su modificación sino al contrario se pretende re'gularizar la situación de dicho ámbito tras la sentencia, dando cumplimiento a sus requerimientos (aparcamiento de titularidad privada, exigencias Ministerio de Fomento, categoría de suelo urbano no consolidado, etc.) pero sin entrar a modificar las condiciones de edificación las cuales, en teoría, se han refundido en la ordenanza T4 ‘Complejos Terciarios’ del P.G.O.U. 2013.

No obstante, el P.G.O.U. incorporó, sin una justificación concreta, una excepción al cómputo de edificabilidad en su art. 3.2.18 ‘CÓMPUTO DE LA EDIFICABILIDAD’, apartado 10, que establecía:

*En uso terciario, para grandes establecimientos comerciales se podrá eximir del cómputo de edificabilidad otros usos no lucrativos, entendiéndose incluidos otros usos complementarios del principal que sean obligatorios conforme a la normativa, de acuerdo con lo señalado en el artículo 86bis.3.c) del RUCyL.*

Si bien esta exención no tiene relación directa con la contemplada inicialmente por la Modificación Puntual del P.G.O.U. 2003 pudiera haber permitido subsanar la deficiencia en la materialización de la edificabilidad, que no en ésta, derivada de la omisión anteriormente descrita al refundir las ordenanzas.

Sin embargo, dicha posibilidad –además de no ser exactamente la situación inicialmente aprobada por el Ayuntamiento y la Junta de Castilla y León- se vio truncada por la modificación de dicho art. 86bis.3.c) operada por el apartado treinta y cuatro del artículo único del D. 6/2016, 3 marzo, por el que se modifica el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León para su adaptación a la Ley 7/2014, de 12 de septiembre, de medidas sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbana, y sobre sostenibilidad, coordinación y simplificación en materia de urbanismo que dio lugar, a su vez, a la anulación de dicho apartado 10 del art. 3.2.18 del P.G.O.U. 2013 en la Modificación Puntual nº 1 de éste aprobada por acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Arroyo de la Encomienda, de 31/10/18 (BOCYL 19/11/18).

En resumen, sin una motivación o interés específico del P.G.O.U. vigente, se han modificado las condiciones de edificación inicialmente aprobadas para el desarrollo del complejo comercial y el objetivo de esta modificación no es otro que recuperar dicho régimen.

La edificabilidad de la parcela no se modifica en ningún caso, siendo la misma que estableció la modificación puntual y luego el P.G.O.U. 2013 y que sirvió de base para la ejecución del complejo. Se trata pues, no de un aumento de la edificabilidad sino de la restauración de las condiciones de edificación inicialmente previstas.

Por lo anterior se propone la siguiente modificación:

Texto Vigente (art. 5.2.24.3):

3.- Otras consideraciones:

- Podrán superar la altura máxima maquinaria y equipos de instalaciones de la edificación, los elementos de señalización, elementos singulares, cuerpos de escaleras, ascensores, rótulos y tótem.
- Se podrá eximir de la exigencia mínima de aparcamiento del Art.2.6.4 en el interior de la parcela o edificación, cuando se acredite el cumplimiento de los estándares en parcelas colindantes.
- Estéticas: Cuando se realizan ordenaciones en que una manzana o cuerpo edificado de este uso se divide en varias parcelas, los instrumentos de ordenación establecerán las condiciones obligatorias para que en su desarrollo se armonicen las alturas y se garantice la ausencia de medianeras.

Texto Modificado (art. 5.2.24.3):

3.- Otras consideraciones:

- Podrán superar la altura máxima maquinaria y equipos de instalaciones de la edificación, los elementos de señalización, elementos singulares, cuerpos de escaleras, ascensores, rótulos y tótem.
- Se podrá eximir de la exigencia mínima de aparcamiento del Art.2.6.4 en el interior de la parcela o edificación, cuando se acredite el cumplimiento de los estándares en parcelas colindantes.
- Estéticas: Cuando se realizan ordenaciones en que una manzana o cuerpo edificado de este uso se divide en varias parcelas, los instrumentos de ordenación establecerán las condiciones obligatorias para que en su desarrollo se armonicen las alturas y se garantice la ausencia de medianeras.
- **No computarán, en edificación con más de 10 establecimientos de venta, las zonas comunes de circulación, con un límite para las mismas de superficie construida del 35% de la superficie de los locales y almacenes.**

## 5.12 MODIFICACION DEL ART. 5.2.18 'ORDENANZA I10. INDUSTRIA GRANDE'.

La ordenanza I10 se aplica, fundamentalmente, a parcelas de medio-gran tamaño del antiguo sector de suelo urbanizable S-8 del P.G.O.U./03 de uso global industrial, el hoy llamado Polígono Industrial de la Encomienda. En el P.G.O.U./13 dichos terrenos están clasificados como suelo urbano consolidado al haberse completado el desarrollo urbanístico del sector.

El P.G.O.U. vigente refunde las ordenanzas del anterior Plan Parcial con las que previamente existían de uso industrial en el planeamiento general anterior creando, entre otras, la ordenanza I10 que es objeto de esta modificación. Como se aprecia en el Anexo I 'Tablas' del

vigente P.G.O.U. dicha ordenanza I10 refunde la ordenanza Industria General (IG) del PP del sector S-8.

En dicho proceso se mantienen los aspectos fundamentales de regulación volumétrica de dichas ordenanzas pero en el proceso se 'olvida' de trasladar una condición adicional establecida por el Plan Parcial para casi todas las ordenanzas del sector, incluida la que nos ocupa, como era la posibilidad de superar la altura máxima establecida por aquellos elementos de instalaciones indispensables para el funcionamiento de la actividad específica.

Esta excepción es, por demás, habitual en las ordenanzas de usos industriales, especialmente en polígonos o áreas industriales donde la multitud de procesos y necesidades específicas de las diferentes industrias generan, con frecuencia, necesidades especiales para la construcción en altura de sus instalaciones productivas (silos, tolvas, almacenamiento mecanizado,...)

El objeto de la presente modificación es, pues, trasladar a la ordenanza I10 la regulación ya existente anteriormente para dichas parcelas en el planeamiento de desarrollo correspondiente y el interés general de la misma radica, como en otros casos señalados anteriormente, en primer lugar en la reparación de un 'error' en la redacción del planeamiento vigente que obvia parte de la regulación que pretende refundir y en segundo lugar mantener la igualdad de derechos entre los propietarios y titulares que edificaron previamente a la entrada en vigor del nuevo P.G.O.U. y aquéllos otros que lo hicieron con el planeamiento de desarrollo anterior permitiendo en ambos casos un uso racional de las parcelas tal y como se diseñaron inicialmente.

Para ello se propone incluir en la ordenanza I10 el mismo texto que contempla dicha excepcionalidad en la ordenanza I12 del P.G.O.U. vigente.

Texto Añadido (art. 5.2.18 apartado 3):

- Los elementos auxiliares necesarios para el correcto desarrollo de la actividad como marquesinas, elementos de señalización, elementos singulares, cuerpos técnicos, rótulos y tótems podrán superar la limitación de altura máxima de la edificación.

### **5.13 MODIFICACION DEL ART. 5.2.33 'ORDENANZA EQ. EQUIPAMIENTO PÚBLICO' y ART. 5.2.34 'ORDENANZA EQ PR. EQUIPAMIENTO PRIVADO'**

El vigente P.G.O.U. engloba los usos comerciales en dos categorías de uso: terciarios y dotacionales. En el segundo grupo (dotacionales) incluye únicamente los usos de comercio en

mercados municipales y áreas destinadas periódicamente a mercadillos de comercio ambulante.

Como establece el Decreto 28/2010, de 22 de julio, por el que se aprueba la Norma Técnica Urbanística sobre Equipamiento Comercial de Castilla y León en su exposición de motivos:

*“El Reglamento de Urbanismo de Castilla y León no define expresamente el equipamiento comercial, pero su disposición adicional única permite considerar los usos comerciales como equipamiento cuando se acredite su carácter de servicio básico a la comunidad. En Castilla y León tal reconocimiento se plasma en la Ley 16/2002, de 19 de diciembre, de Comercio de Castilla y León –modificada por el Decreto Ley 3/2009–. [...]”*

Queda así delimitado el uso comercial dentro de los equipamientos los cuales forman a su vez parte de las dotaciones urbanísticas, como precisa el mismo texto en párrafos subsiguientes.

En base a lo anterior podría modificarse la agrupación de usos básicos prevista en el planeamiento vigente englobando el uso comercial en los dotacionales, no obstante esta modificación complicaría la aplicación práctica de la normativa y las modificaciones del articulado serían elevadas. Puesto que la regulación y asignación de usos se realiza a través de la ordenanza, la modificación de la misma resulta más eficiente para alcanzar el objetivo señalado.

Parece necesario y acorde al interés público, por tanto, que el P.G.O.U. vigente contemple dichos usos comerciales dentro de la ordenanza de equipamientos, tanto públicos (art. 5.2.33) como privados (art. 5.2.34), al menos como usos compatibles con el predominante.

Texto Vigente (art. 5.2.33 apartado 1):

- **CO.** Los usos compatibles son: El resto de usos dotacionales, terciario de oficinas, terciarios servicios, terciario hospedaje, Locales de Reunión - Hostelería, residencial comunitario y garaje-aparcamiento en sus categorías 1 y 4.

Texto Modificado (art. 5.2.33 apartado 1):

- **CO.** Los usos compatibles son: El resto de usos dotacionales, **terciario comercial**, terciario de oficinas, terciarios servicios, terciario hospedaje, Locales de Reunión - Hostelería, residencial comunitario y garaje-aparcamiento en sus categorías 1 y 4.

Texto Vigente (art. 5.2.34 apartado 1):

- **CO.** Los usos compatibles son: El resto de usos dotacionales, terciario de oficinas, terciarios servicios, terciario hospedaje, Locales de Reunión - Hostelería, residencial comunitario y garaje-aparcamiento en sus categorías 1 y 4.

Texto Modificado (art. 5.2.34 apartado 1):

- **CO.** Los usos compatibles son: El resto de usos dotacionales, **terciario comercial**, terciario de oficinas, terciarios servicios, terciario hospedaje, Locales de Reunión - Hostelería, residencial comunitario y garaje-aparcamiento en sus categorías 1 y 4.

## 6. JUSTIFICACION ART.173 RUCyL

La modificación propuesta no supone un aumento de la superficie edificable de forma que se aumente en de 500 metros cuadrados o más la edificabilidad existente –de hecho, no se aumenta nada de edificabilidad-; al igual que no se supera en número mayor de 5 las viviendas resultantes, tal y como se establece en el Art. 173 del Reglamento de Urbanismo de Castilla León y como se ha justificado previamente.

Respecto a este último apartado señalar que el objeto de la modificación –entre otros- es, precisamente el contrario, es decir, se pretende regular la posible y previsible<sup>6</sup> transformación de locales y terciarios en viviendas regulando la densidad máxima en el suelo urbano consolidado frente a la actual situación en la que no existe dicho límite más allá del genérico de 100 viv/Ha contemplado en el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León para toda la unidad urbana<sup>7</sup>. Por ello la presente modificación no sólo no aumenta el número máximo de viviendas previstas por el P.G.O.U. vigente –directa o indirectamente- sino que las reduce al establecer límites al número máximo de viviendas materializables en suelo urbano consolidado, límite ahora inexistente a pesar del mandato normativo de establecer medidas para que no se supere el límite de 100 viv/ha<sup>8</sup>.

La modificación contemplada en el presente documento se limita, como se ha comentado, a revisar las condiciones de edificación y ordenanzas el P.G.O.U., sin suponer una revisión ni aún una modificación sustancial de la normativa vigente, más allá del hecho de afectar a todo el término municipal.

---

<sup>6</sup> La petición o demanda de modificación de locales comerciales y terciarios en vivienda ha crecido significativamente en los últimos años espoleada, si cabe, por el anuncio de la posibilidad de realizar tal modificación en la capital con la aprobación del nuevo P.G.O.U. de Valladolid.

<sup>7</sup> Este límite, como ya se ha señalado, está lejos de ser alcanzado y, por tanto, permitiría un aumento descontrolado del número de viviendas por parcela buscándose, con la presente modificación, que dicha limitación genérica se ‘reparta’ por todo el área urbana delimitada y que, además, se garantice que en ningún momento se alcanzará el máximo fijado reglamentariamente.

<sup>8</sup> Art. 94.4 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

## **7. INFLUENCIA DE MODIFICACION SOBRE EL MODELO TERRITORIAL Y ORDENACION VIGENTES.**

La presente modificación carece de efectos significativos sobre el modelo territorial, y dada su naturaleza, no afecta a la ordenación general propuesta por el Plan General de Ordenación Urbana.

Como ya se ha comentado el objeto de la modificación es trasladar al planeamiento vigente las correcciones normativas que permitan una mayor eficacia y eficiencia en la práctica diaria garantizando la seguridad jurídica de los diferentes actores del mercado inmobiliario local al aclarar y armonizar la normativa.

El modelo territorial es un conjunto heterogéneo de determinaciones políticas, sociales y económicas sobre un ámbito espacial determinado con el territorio sobre soporte. En este sentido el planeamiento es el instrumento que permite concretar espacialmente parte de dichas determinaciones. No obstante, tanto las legislaciones de ordenación territorial como muchas legislaciones sectoriales contemplan mecanismos de adaptación del planeamiento a las nuevas determinaciones que se van estableciendo en función de las propuestas y necesidades socio-económicas.

Las modificaciones introducidas en el texto normativo no tienen repercusión en el modelo territorial establecido por los instrumentos de planteamiento vigentes. En concreto, no alteran, modifican o varían las determinaciones de las Directrices de Ordenación Territorial de Valladolid y su Entorno (DOTVAENT) u otros instrumentos de ordenación territorial que afectan parcialmente al municipio.

Por lo que respecta a la ordenación general vigente, esta tampoco se ve alterada ya que las modificaciones introducidas no se realizan sobre determinaciones de ordenación general de acuerdo con lo previsto en el art. 80.1 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León y, por tanto, sólo se modifican determinaciones de ordenación detallada.

Respecto a la ordenación detallada las modificaciones introducidas no suponen una variación sustancial sino que puntualizan y aclaran la aplicabilidad del articulado vigente sin alterar el modelo o la propuesta de ordenación contenida en el P.G.O.U. objeto de la modificación.

Si bien es cierto que el alcance normativo es amplio, ya que la mayor parte de los artículos modificados se aplican sobre todo el suelo urbano, se trata –como hemos señalado- de modificaciones de la ordenación detallada, en concreto de regulación de las condiciones de uso, edificación y dos ordenanzas específicas por lo que no se altera el modelo territorial del planeamiento general vigente.

En general, como se ha comentado, podemos concluir que la afección sobre el modelo territorial y la ordenación vigente es nula o, en todo caso, positiva al mejorar las condiciones de desarrollo y aplicación del P.G.O.U.

## **8. JUSTIFICACION INNECESARIEDAD ZONIFICACION ACUSTICA**

La finalidad de la redacción y tramitación de la presente modificación puntual no es otra que modificaciones de varios artículos de la normativa. El documento únicamente modifica la regulación normativa de los usos y/o condiciones de edificación, no cambia ni altera la clasificación urbanística de ningún terreno ni incluye determinaciones relacionadas con las zonas de servidumbre acústica; es por ello por lo que se considera innecesario aportar zonificación acústica.

Conforme lo establecido en el Art. 7.1 de la Ley 5/2009 del Ruido de Castilla y León, en los instrumentos de planificación territorial y de planeamiento urbanístico se incluirá una zonificación acústica del territorio, las zonas de servidumbre acústica y de reserva de sonido de origen natural, así como un apartado en el que se definirán las medidas previstas para prevenir y reducir la contaminación acústica, de manera que se garantice que, en las áreas que delimite, se alcancen los objetivos de calidad para las mismas.

El presente documento es una modificación puntual, cuyo contenido es el establecido en el Art. 169 del RUCyL, limitándose a contener las determinaciones adecuadas a su finalidad sin que se altere en ningún caso la zonificación acústica del P.G.O.U. 2013 por lo que, al no ser objeto de la modificación, de acuerdo con el art. 169 citado no procede su inclusión en este documento.

## 9. JUSTIFICACION SOLICITUD INFORMES INSTRUCCIÓN TECNICA

Respecto de las modificaciones de planeamiento de cualquier tipo, deben solicitarse los informes citados en el artículo 3, con las siguientes excepciones:

- No será exigible el informe de la Agencia de Protección Civil dado que éste sólo es exigible cuando la modificación afecte a áreas sometidas a riesgos naturales o tecnológicos delimitadas por la administración competente para la protección del riesgo, y en este caso la modificación no afecta a ninguna afección.
- Tampoco será exigible el informe del Ministerio de Industria, Energía y Turismo, dado que no existe afección en cuanto al despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas.

Ello es así por cuanto las modificaciones propuestas en el instrumento de planeamiento en vigor no modifican aspecto alguno relativo a los ámbitos sometidos a riesgos naturales o tecnológicos ni alteran las determinaciones del P.G.O.U. respecto al despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas.

## 10. TRAMITE AMBIENTAL.

El artículo 1 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental establece las bases que deben regir la evaluación ambiental de los planes, programas y proyectos que puedan tener efectos significativos sobre el medio ambiente, garantizando un elevado nivel de protección ambiental, con el fin de promover un desarrollo sostenible.

Las modificaciones propuestas no se prevé que puedan tener efectos significativos sobre el medio ambiente, por lo que no se puede incluir la presente modificación dentro del ámbito de aplicación de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

No obstante, de acuerdo con el art. 6.2.a) de dicha ley serán objeto de evaluación ambiental estratégica simplificada, entre otros, las modificaciones menores de los planes y programas sujetos a evaluación ambiental ordinaria como es el caso del P.G.O.U. objeto de la modificación.

Por ello, se adjunta al presente documento el correspondiente documento ambiental estratégico conforme a lo requerido en el art. 29.1 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.



**RESUMEN EJECUTIVO**

## 1. REGULACION NORMATIVA

Se redacta el presente resumen ejecutivo en cumplimiento de lo establecido en los artículos 25.3 del Texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana y 53 de la LUCyL. Este mandato legislativo se desarrolla en el artículo 112.c) del RUCyL: Un «resumen ejecutivo», expresivo de los siguientes extremos:

- a) Los ámbitos donde la nueva ordenación altere la vigente.
- b) En su caso, los ámbitos donde se suspenda el otorgamiento de licencias y la tramitación de otros procedimientos, indicando la duración de la suspensión.

Por ello, conforme el artículo 156 del RUCyL, que delimita los casos de suspensión, así como su plazo de efectividad:

1. El acuerdo de aprobación inicial de los instrumentos de planeamiento urbanístico produce la suspensión del otorgamiento de las licencias urbanísticas citadas en los párrafos 1º, 2º, 3º y 4º de la letra a) y 1º y 2º de la letra b) del artículo 288, en las áreas donde se altere la calificación urbanística o cualquiera de las determinaciones de ordenación general, y en general donde se modifique el régimen urbanístico vigente.
2. Asimismo, el acuerdo de aprobación inicial puede ordenar también, justificadamente, la suspensión del otorgamiento de otras licencias urbanísticas, así como de la tramitación de otros instrumentos de planeamiento o gestión urbanística.
3. En el acuerdo de aprobación inicial deben señalarse las áreas afectadas por la suspensión, entendiéndose en defecto de indicación expresa que la suspensión afecta a todo el ámbito de planeamiento. La suspensión del otorgamiento de licencias no afecta a las solicitudes:
  - a) Que hayan sido presentadas, con toda la documentación necesaria completa, más de tres meses antes de la fecha de publicación del acuerdo que produzca la suspensión.
  - b) Que tengan por objeto actos de uso del suelo que sean conformes tanto al régimen urbanístico vigente como a las determinaciones del instrumento que motiva la suspensión.
4. El acuerdo de aprobación inicial debe ser notificado a los solicitantes de licencias urbanísticas pendientes de resolución, indicando su derecho, cuando no se les pueda aplicar ninguno de los supuestos citados en el apartado anterior, a ser indemnizados por los gastos realizados en concepto de proyectos técnicos, sea íntegramente o en la

parte de los mismos que deba ser rectificada para adecuarse al nuevo planeamiento, conforme a los baremos orientativos del colegio profesional correspondiente, así como a la devolución de las tasas municipales y demás tributos que hubieran satisfecho, todo ello siempre que la solicitud fuera compatible con las determinaciones del planeamiento urbanístico vigente en el momento en que fue presentada la solicitud. Dicha indemnización debe hacerse efectiva una vez haya entrado en vigor el instrumento de planeamiento que motiva la suspensión, tras comprobar que la solicitud de licencia resulta total o parcialmente incompatible con el nuevo planeamiento.

5. La suspensión comienza al día siguiente de la publicación oficial del acuerdo que la produce, y se mantiene hasta la entrada en vigor del instrumento de planeamiento que la motiva, o como máximo:
  - a) Durante dos años, cuando la suspensión se haya producido por la aprobación inicial de un instrumento de planeamiento general.
  - b) Durante un año, cuando la suspensión se haya producido por la aprobación inicial de un instrumento de planeamiento de desarrollo.
6. Una vez levantada la suspensión, no puede acordarse una nueva por el mismo motivo hasta pasados cuatro años desde la fecha de levantamiento.

## 2. MODIFICACIONES PROPUESTAS

La presente modificación del P.G.O.U. de Arroyo de la Encomienda tiene como objeto establecer la siguiente redacción en varios artículos del P.G.O.U.:

- Art. 2.2.4.4, epígrafe “Exteriorización”:
  - Las viviendas situadas en la planta baja de un bloque plurifamiliar deberán tener situados sus huecos a una altura mínima de **1,50 m** desde la rasante de cualquier espacio que tenga la consideración de exterior.
- Art. 2.2.4.6 (texto añadido):
  - **Toda vivienda dispondrá de un espacio adecuado, en cubierta o integrado estéticamente en la fachada, para la instalación de los equipos exteriores de aire acondicionado de modo tal que ninguna instalación de acondicionamiento de aire, calefacción, refrigeración o cualquier otra clase podrá sobresalir del**

paramento exterior de fachada y deberán situarse de manera que no perjudiquen la composición de la misma, ni resulten visibles desde la vía pública; sus desagües serán conducidos al interior del edificio.

- Art. 2.2.4.7:

- Cocina, que no sirva de paso único a otra dependencia vividera, y en la que la distancia entre paramentos enfrentados sea de 1,80 metros, como mínimo, en cualquier posición **permitiéndose un único estrechamiento de 1,20 m. mínimo con una longitud o anchura máxima de 0,60 m**, y una superficie en función de la superficie útil de la vivienda, de acuerdo al cuadro adjunto
- [...]
- Cuarto de aseo de superficie igual o mayor de 4,00 m<sup>2</sup>, con lavabo, inodoro y bañera o ducha de longitud mínima 1,20 m.

- Art. 2.4.8.4:

**Sin perjuicio de las exigencias de la normativa laboral** los locales comerciales dispondrán de los siguientes servicios sanitarios **de uso público, en relación a la superficie útil abierta al público del local:**

- a) **Desde 20 m<sup>2</sup> y Hasta 100 m<sup>2</sup>**, un inodoro y un lavabo.
- b) Por cada 200 m<sup>2</sup> más, o fracción, se aumentará un inodoro y un lavabo.
- c) A partir de los 100 m<sup>2</sup> se instalarán con absoluta independencia para señoras y caballeros.

- Art. 2.6.3.3:

*Configuración y dimensiones de las plazas de estacionamiento.* La altura mínima libre de obstáculos, incluidas luminarias de todo tipo y otras instalaciones, es de 2,20 m en cualquier punto.

- Se entiende por plaza de estacionamiento una superficie de paramento de suelo accesible por vehículos automóviles, con las siguientes características, según el tipo de plaza y carácter del aparcamiento:
  - a) Plazas de estacionamiento para turismos:
    - Sus dimensiones mínimas, con independencia que su destino sea rotación o residentes, serán las correspondientes a un rectángulo en planta de **2,50 x 5,00 m**.
    - Las dimensiones mínimas se entenderán libres entre ejes de marcas viales delimitadoras perimetrales de la plaza, entre cara de pilar y marca vial o entre caras de pilares, según corresponda, debiendo quedar señalizadas en el pavimento al igual que los pasillos de acceso de los vehículos y las direcciones de circulación.
    - Cuando un lado mayor coincida con un paramento y el otro lado mayor limite con otra plaza o paramento, la anchura de la plaza se incrementará hasta **2,75 m**, permitiéndose estrechamientos por existencia puntual de pilares u otros obstáculos que reduzcan la anchura hasta un mínimo de **2,60** metros en una longitud total máxima de 1,20 m.
    - Cuando ambos lados menores coincidan con paramentos o limiten con otras plazas (estacionamiento en línea) la longitud de la plaza

se incrementará hasta 5,20 m, pudiendo disminuirse la anchura hasta 2,30 m.

[...]

- Art. 3.2.22:

Se entiende por cornisa o alero permitido por el planeamiento, al elemento constructivo de remate superior de la fachada proyectada, este ésta situada en la alineación oficial o fondo máximo o bien separada de ésta, en la intersección de dicha fachada con los faldones de cubierta, que podrá sobresalir en vuelo de la fachada una dimensión máxima de 50 cm y elevarse 30 cm, desde la que arrancará la línea de formación de cubierta.

- Art 3.2.23.a):

La rasante de referencia será en todo caso la correspondiente a intersección del plano de fachada con la rasante natural preexistente del terreno. En el caso de cuerpos construidos retranqueados respecto de otros inferiores, la rasante a tener en cuenta será la correspondiente a la fachada del cuerpo (o cuerpos) inferior ortogonalmente más próximo(s) a la fachada objeto de medición.

- Art 3.5.2.8:

8.- Se permite el cierre de porches, balcones y terrazas existentes con carpintería y acristalamiento sin obras de fábrica, que cumpla las siguientes condiciones:

- Deberá presentarse un anteproyecto conjunto al que obligadamente tendrán que referirse aquéllos que pretendan cierres individualizados. No se podrán realizar éstos sin la previa aprobación municipal del anteproyecto.
- Individualmente se deberá presentar una declaración responsable asumiendo las condiciones del proyecto aprobado junto con la resolución de aprobación de dicho proyecto conjunto y fotografías de la fachada, en su conjunto y de la terraza a cerrar.
- Deberán ser ligeros y con color y despiece similar al existente en el resto de la carpintería del edificio.
- Se prohibirá todo cierre que requiera la construcción de forjados o elementos opacos.
- En los áticos los cierres propuestos no podrán superar el gálibo establecido por el planeamiento vigente ni la propia altura del ático existente.
- La superficie máxima resultante del cierre no computará edificabilidad hasta un 10% de la superficie útil de la unidad edificatoria a la que sirva y no supondrá, en ningún caso, la adquisición de derechos adicionales sobre la ordenación prevista ni incrementará el valor de expropiación del inmueble.

- Art 3.5.2.12:

En los casos de reforma de todo tipo de edificaciones construidas al amparo de una licencia única, y con el objeto de mantener la composición del conjunto, se seguirán las siguientes especificaciones:

- Art. 5.1.5 (nuevo):

El número máximo de viviendas materializables en cada parcela de suelo urbano consolidado, cuando la ordenanza de aplicación permita más de una vivienda por parcela, se obtendrá de la aplicación de las siguientes reglas:

- Si el solar no está edificado se aplicará el límite máximo de vivienda fijado por el planeamiento de desarrollo que, en su momento, se aprobó, aun cuando éste haya sido sustituido íntegramente por el P.G.O.U. vigente. En defecto de dicho planeamiento no se establece límite adicional al número de viviendas resultante del cumplimiento de la normativa de aplicación.
- En el caso de reformas en edificaciones existentes se aplicarán las siguientes reglas:
  - Si el edificio tiene más de 15 años de antigüedad desde la fecha de concesión de la licencia de primera ocupación no se establece límite adicional al número de viviendas resultante del cumplimiento de la normativa de aplicación
  - En otro caso, es decir, si el inmueble tiene menos de 15 años de antigüedad se mantendrá el número de viviendas existente o, como máximo, el contemplado en el planeamiento de desarrollo originario del sector, en su caso.

En todo caso las posibles nuevas viviendas deberán cumplir el resto de las exigencias normativas contempladas en el planeamiento vigente y en la normativa técnica de aplicación.

- Art. 5.2.1.2:

- [...]
- Los retranqueos mínimos a linderos serán de 3 m, y de las fachadas principales a la alineación oficial a la vía pública sin retranqueo o un mínimo de 4 m., excepto en el barrio de Sotoverde y La Vega, donde el mínimo será de 4 m. en todo caso.
- [...]

- Art. 5.2.18.3:

- [...]
- Los elementos auxiliares necesarios para el correcto desarrollo de la actividad como marquesinas, elementos de señalización, elementos singulares, cuerpos técnicos, rótulos y tótems podrán superar la limitación de altura máxima de la edificación.

- Art. 5.2.24.3:

Otras consideraciones:

- Podrán superar la altura máxima maquinaria y equipos de instalaciones de la edificación, los elementos de señalización, elementos singulares, cuerpos de escaleras, ascensores, rótulos y tótem.

- Se podrá eximir de la exigencia mínima de aparcamiento del Art.2.6.4 en el interior de la parcela o edificación, cuando se acredite el cumplimiento de los estándares en parcelas colindantes.
- Estéticas: Cuando se realizan ordenaciones en que una manzana o cuerpo edificado de este uso se divide en varias parcelas, los instrumentos de ordenación establecerán las condiciones obligatorias para que en su desarrollo se armonicen las alturas y se garantice la ausencia de medianeras.
- **No computarán, en edificación con más de 10 establecimientos de venta, las zonas comunes de circulación, con un límite para las mismas de superficie construida del 35% de la superficie de los locales y almacenes.**

- Art. 5.2.33.1:

- **CO.** Los usos compatibles son: El resto de usos dotacionales, **terciario comercial**, terciario de oficinas, terciarios servicios, terciario hospedaje, Locales de Reunión - Hostelería, residencial comunitario y garaje-aparcamiento en sus categorías 1 y 4.

- Art. 5.2.34.1:

- **CO.** Los usos compatibles son: El resto de usos dotacionales, **terciario comercial**, terciario de oficinas, terciarios servicios, terciario hospedaje, Locales de Reunión - Hostelería, residencial comunitario y garaje-aparcamiento en sus categorías 1 y 4.

### **3. AMBITO DE ALTERACION DE LA ORDENACION POR LA MODIFICACION Y SUSPENSION DEL OTORGAMIENTO DE LICENCIAS DE LOS MISMOS.**

Puesto que la mayoría de los artículos objeto de la modificación puntual se refieren a las condiciones generales de edificación el ámbito de alteración de la ordenación se extiende a todo el Suelo Urbano delimitado por el P.G.O.U. vigente, así como a los suelos urbanizables pendientes de desarrollo, una vez que alcancen la condición de suelo urbanizado.

En el plano siguiente se refleja toda la superficie del término municipal afectada por la suspensión de licencias según lo establecido en el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

#### **4. CONSIDERACIONES FINALES**

El planeamiento dará cumplimiento a las determinaciones establecidas en el presente documento, por lo que dadas las acciones que se pretenden, y teniendo en cuenta lo expuesto, no se prevén efectos ambientales negativos que desaconsejen la ejecución del mismo.

El presente documento ha sido redactado por D. Iván Rodríguez Palacios, arquitecto con la capacidad técnica suficiente de conformidad con las normas sobre cualificaciones profesionales y de la educación superior, cumpliendo con las exigencias de la Ley 21/2013 y la LUCyL, así como amplia experiencia en la redacción de documentos tanto de ámbito urbanístico como de evaluación ambiental.

En Arroyo de la Encomienda, a 22 de febrero de 2021

(Documento firmado digitalmente)

