



III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

A. DISPOSICIONES Y ACTOS

AYUNTAMIENTO DE AGUILAR DE CAMPOO (PALENCIA)

ACUERDO de 20 de febrero de 2018, del Pleno del Ayuntamiento de Aguilar de Campoo (Palencia), por el que se aprueba definitivamente el Estudio de Detalle en la calle El Avión s/n, promovido por «Construcciones Guardo 98, S.L.». Expte.: 1473/2016.

Por Acuerdo del Pleno de fecha 20 de febrero de 2018 se aprobó definitivamente el Estudio de Detalle promovido por Construcciones Guardo 98, S.L. conforme al proyecto redactado por los Arquitectos D. Guillermo González Requeijo y D.^a Carmen González Requeijo, que tiene por objeto la modificación de determinaciones de ordenación detallada del PGOU sobre la parcela privada con referencia catastral: 7389902UN9378N0004DM sita en la C/ El Avión s/n. de Aguilar de Campoo.

El Estudio de Detalle fue aprobado inicialmente por Acuerdo de la Junta de Gobierno Local con fecha 22 de marzo de 2017. Fue sometido a información pública durante el plazo de un mes mediante anuncios publicados en la página web municipal, el Tablón de Edictos del Ayuntamiento y por las publicaciones del anuncio en el Diario Palentino de 31 de marzo de 2017 y en Boletín Oficial de Castilla y León n.º 62 de 30 de marzo de 2017. A su vez consta en el expediente notificación personal a los propietarios e interesados. Visto que durante el período de información pública no fue presentada ninguna alegación, según consta en la certificación expedida por la Secretaría del Ayuntamiento.

Lo que se publica a los efectos de los artículos 52.2 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, y 25 del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre.

Se transcribe la parte resolutive del

ACUERDO

Primero: Aprobar definitivamente el Estudio de Detalle promovido por Construcciones Guardo 98, S.L. conforme al documento técnico redactado por D. Guillermo González Requeijo y D.^a Carmen González Requeijo de Estudio de Detalle que tiene por objeto la modificación del Art. 211 de la Normativa del PGOU de Aguilar de Campoo, que regula la superficie ocupable en la ordenanza de edificación perimetral.

a) Una nueva redacción del artículo 211: *«En Planta Baja se permitirá la ocupación integra de un fondo de 12 metros. El resto de la planta baja que supere ese fondo podrá ser ocupado hasta el 30% de su superficie. Con indicación expresa en el plano de ordenación, se podrá aumentar dicho porcentaje de ocupación una vez acreditado el interés público mediante la modificación de planeamiento correspondiente. En las plantas superiores no se superará el fondo máximo de 12 metros.»*

b) Modificar el plano de ordenación P 02.06.

Segundo: Publicar el Acuerdo de aprobación definitiva del Estudio de Detalle en el B.O.C y L. en los términos establecidos en el artículo 61 de la LUCyL.

Tercero: Notificar el Acuerdo del Pleno de aprobación definitiva al promotor, a la Administración de la Comunidad Autónoma, a la Administración del Estado, a la Diputación Provincial, al Registro de la Propiedad y a quienes se personaron durante la información pública en los términos establecidos en el artículo 174 del RUCyL.

Contra el presente acuerdo, se interpondrá recurso contencioso-administrativo, ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León con sede en Valladolid en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente a la publicación del presente anuncio, de conformidad con el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

ANEXO**B.– MEMORIA VINCULANTE.**

En cumplimiento del artículo 136-1-a del REGLAMENTO DE URBANISMO DE CASTILLA Y LEÓN, los objetivos, propuestas y justificaciones de Ordenación General establecidas en el Plan General de Ordenación Urbana de Aguilar de Campoo, se detallan en los apartados siguientes.

B.1. OBJETO.

El objeto de este Estudio de Detalle, dadas las especiales características de la parcela, es mejorar y racionalizar la ocupación y uso de la planta baja. Para ello se modifican las condiciones de ocupación de la parcela introduciendo dos variantes:

- 1.– La ocupación de la totalidad de la planta baja.
- 2.– Regularización de la superficie aprovechable en el resto de plantas.

El aumento de ocupación y volumen en planta baja se compensa con la supresión de parte del aprovechamiento urbanístico que permite el fondo edificable de la calle Avión.

La volumetría y uso que el Plan General permite en el fondo edificable de la parcela en las plantas superiores a la planta baja es de 12 (doce) metros. El fondo que se plantea en el presente estudio de detalle es inferior a esa medida. Dicho fondo será variable a fin de respetar el mínimo de 3 (tres) metros de distancia con el lindero trasero (necesarios para la apertura de luces en la futura edificación).

Este volumen no aprovechado en la edificación en las diferentes plantas será el que se emplee para compensar el aumento de volumetría en planta baja llegando a una ocupación del cien por cien en esa planta.

Por otra parte el aprovechamiento que el Plan General de Aguilar de Campoo actualmente permite en planta baja crea espacios residuales e inutiliza parcialmente la ocupación del espacio resultante.

B.2. PROPUESTA.

La propuesta del Estudio de Detalle, afecta únicamente a 205,53 metros cuadrados.

En la propuesta del presente Estudio de Detalle, no se condiciona ninguna otra zona o parcela del casco con similar o distinta calificación urbanística. Tampoco se afecta a ningún tipo de vial ni zona pública. Sin embargo, en cumplimiento de la resolución de la Delegación Territorial de Fomento de la Junta de Castilla y León, según escrito de 18 de mayo de 2017, las consideraciones del presente Estudio de Detalle pueden servir de referencia para resolver el problema planteado en otras parcelas de la manzana con ordenanza de edificación perimetral, previa presentación y tramitación del preceptivo trámite urbanístico.

Con este Estudio de Detalle se modifica el artículo 211 «Superficie ocupable» en su punto 2., de la Sección 6.ª Ordenanza EP: «Edificación Perimetral» que en su redacción actual dice:

- 211-2.– En Planta Baja se permitirá la ocupación integra de un fondo de 12 metros. El resto de la planta baja que supere ese fondo podrá ser ocupado por el 30% de su superficie. En las plantas superiores no se superará el fondo máximo de 12 metros.

Con la Modificación Propuesta de este punto, la redacción del mismo es:

- 211-2.— En Planta Baja se permitirá la ocupación integra de un fondo de 12 metros. El resto de la planta baja que supere ese fondo podrá ser ocupado hasta el 30% de su superficie. Con indicación expresa en el plano de ordenación, se podrá aumentar dicho porcentaje de ocupación una vez acreditado el interés público mediante la modificación de planeamiento correspondiente. En las plantas superiores no se superará el fondo máximo definido en el primer párrafo.

B.3. JUSTIFICACIÓN.

El presente Estudio de Detalle se ajusta a las determinaciones fijadas por los Art. 131-136 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

De conformidad con lo establecido en el Art. 149 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, la formulación del presente Estudio de Detalle se redacta a iniciativa del propietario del solar, Construcciones Guardo 98 S.L.

Este Estudio de Detalle no suprime, no modifica, ni altera, de ninguna forma, las determinaciones de ordenación general establecidas por el Plan General de Ordenación Urbana o las Normas Urbanísticas Municipales. Asimismo respeta, con carácter vinculante, los objetivos criterios y demás condiciones señalados en los instrumentos de ordenación del territorio u otros instrumentos de planeamiento urbanístico.

B.3.1. La documentación que figura en el presente estudio de Detalle, da cumplimiento a lo establecido en el artículo 136-1 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León en sus tres apartados:

- a) Justifica que los objetivos y propuestas de ordenación de este Estudio de Detalle, respetan las determinaciones de ordenación general establecidas en el P.G.O.U. o las Normas Urbanísticas Municipales, así como los objetivos, criterios y demás condiciones que les señalen otros instrumentos con carácter vinculante.
- b) Se relacionan y justifican las modificaciones que se realizan respecto a la ordenación detallada establecida previamente por otros instrumentos de planeamiento urbanístico.
- c) Se relacionan y justifican las determinaciones que tienen por objeto completar la ordenación detallada establecida previamente por otros instrumentos de planeamiento urbanístico.

B.3.2. Con el presente estudio, no se modifican las condiciones de rasante, ni de alineaciones exteriores, referentes a la fachada de la calle Avión.

En la fachada posterior, la planta baja ocuparía la totalidad de la parcela y las plantas superiores se retranquerían a una distancia de 3 metros del lindero trasero dando así cumplimiento a la necesidad de permitir unas dimensiones mínimas de patio de parcelas o manzana que garanticen las condiciones de salubridad así como el cumplimiento del Código Civil en lo referente al derecho de luces y vistas entre colindantes.

No existe afección sobre las redes públicas de comunicaciones electrónicas ni sobre áreas sometidas a riesgos naturales o tecnológicos.

B.3.3. Aprovechamientos de la parcela que este Estudio de Detalle plantea son los siguientes:

Cálculo de superficie edificable en Planta Baja Según Planeamiento.

Superficie de la parcela: 205,53 m².

Cálculo superficie edificable en PB [1+2].

1. Superficie construida con un fondo de 12 metros: 162,58 m².

2. 30% del resto de parcela (descontando fondo de 12 metros):

$$30\% (205,53 \text{ m}^2 - 162,58 \text{ m}^2) = 12,88 \text{ m}^2.$$

En resumen, de 205,53 m² de superficie en planta baja podremos edificar un máximo de 175,46 m².

Cálculo de superficie según Estudio de Detalle:

El estudio de detalle parte de la base de plantear una construcción en la parcela con luces hacia el lindero trasero.

Para la apertura de huecos mencionada es necesario retranquear la edificación 3 metros a la medianera posterior.

Teniendo en cuenta este supuesto la superficie no ocupada en las plantas 1.º, 2.º, 3.º, 4.º y bajo cubierta (70%) sería:

La superficie que no ocuparíamos es un trapecio de 0.30 m en un extremo (izq) y 0.62 m en el extremo (dcho) en una longitud de 17.04 m [ver documentación gráfica].

$$[(0,30 \times 0,62) / 2] \times 17,04 = 7,83 \text{ m}^2 \text{ por planta.}$$

Teniendo en cuenta que son 4 plantas de vivienda y una planta bajo cubierta (computa al 70%).

$$7,83 \text{ m}^2 \times 4,70 = 36,80 \text{ m}^2.$$

La superficie indicada de 36,80 m² es una superficie que el presente estudio de detalle impide que se materialice por lo que se plantea su conversión en superficie a construir en planta baja.

Conclusiones.

Atendiendo a los cálculos anteriormente planteados, y para el caso de estudio de planta baja tendríamos.

1. Una superficie de solar de 205,53 m².
2. Una superficie a construir permitida por el planeamiento de 175,46 m².
3. Una superficie a compensar del resto de plantas de vivienda hacia planta baja de un máximo de 36,80 m².

Si consideramos la superficie permitida por el planeamiento y la superficie a compensar podríamos construir en el 100% del solar en PB.

Para llegar a los 205,53 m² solo necesitaríamos 30,07 m² < 36,80 m².

Mediante la documentación de planos, que acompaña a la presente Memoria se puede comprobar y datar lo aquí especificado.

B.3.4. Justificación del cumplimiento del Art. 173 del Reglamento de Urbanismo de la Junta de Castilla y León.

1. No se aumenta la superficie edificable por lo que no es exigible una reserva de 20 m² de suelo, para espacios libres públicos, más una plaza de aparcamiento de uso público.
2. No se aumenta el número de viviendas. Por lo que no es exigible una reserva de 20 metros cuadrados por nueva vivienda, para espacios libres públicos, más una plaza de aparcamiento de uso público.

Con este estudio de detalle se aumenta el número de plazas de garaje en dos, en la parcela objeto.

Dada su no afectación a otras propiedades o dotaciones públicas, no es preciso plantearse ningún tipo de cesiones, redistribuciones o compensaciones.

Tampoco afecta a las servidumbres de luces y vistas con las propiedades colindantes. La ampliación planta baja no supera la altura de las terrazas del edificio frontero posterior.

B.3.5. Justificación del interés público de la actuación.

Con la actuación pretendida, se podrá destinar la totalidad de planta baja a garajes, aumentando el n.º de plazas que se obtendrían con una aplicación de la actual normativa vigente.

El interés público queda acreditado debido a la mejora en la dotación de plazas de garaje que tendrían que resolverse (en caso de mantener la normativa en su actual redacción), ocupando espacio es vía pública.

B.4. RESUMEN EJECUTIVO.

El ámbito de la nueva ordenación propuesta en este expediente se ajusta estrictamente a la finca descrita. No se condiciona ninguna otra zona o parcela de Aguilar de Campoo con similar o distinta calificación urbanística. Tampoco se afecta a ningún tipo de vial ni zona pública.

En esta parcela objeto del presente Estudio de Detalle, queda suspendido el otorgamiento de licencia y la tramitación de otros procedimientos, que no cumplan con la situación vigente del Plan General de Aguilar de Campoo, hasta tanto no sea aprobado el presente documento y sea publicado en los documentos oficiales correspondientes.

B.5. Anexo. Ampliación del estudio de detalle en el resto de la manzana.

No se plantea ampliar el estudio de detalle al resto de manzana. La ordenación existente es perfectamente válida para los casos generales que podemos encontrarnos.

Para el resto de la manzana no afectado por el presente estudio de detalle, se resolverán las futuras edificaciones atendiendo al área de movimiento de la edificación expresado en normativa.

RELACIÓN DE RESTO DE DOCUMENTOS QUE INTEGRAN
EL INSTRUMENTO APROBADO

- A.– MEMORIA INFORMATIVA
- C.– NORMATIVA SECTORIAL
- D.– INFORMES SECTORIALES
- E.– MODIFICACIÓN DE ORDENACIÓN DETALLADA DEL PGOU DE AGUILAR DE CAMPOO
- F.– PLANOS (9)
 - 1. PGOU – Ordenación Aguilar de Campoo.
 - 2. PGOU – Ordenación Aguilar de Campoo – Ubicación.
 - 3. Extracto Plano PGOU PO-02.06.
 - 4. Situación catastral.
 - 5. Planta de parcela.
 - 6. Ocupación actual PB según planeamiento.
 - 7. Alineaciones propuestas en Estudio de Detalle.
 - 8. Aprovechamiento propuesto en Estudio de Detalle.
 - 9. Extracto Plano PGOU PO-02.06 Modificado.

Aguilar de Campoo, 8 de marzo de 2018.

La Alcaldesa,
Fdo.: MARÍA JOSÉ ORTEGA GÓMEZ