



**MODIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 199
DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ARNEDO (LA RIOJA).**



ARNEDO
Ciudad del Calzado

FECHA: 27 enero de 2015

PROMOTOR: AYUNTAMIENTO DE ARNEDO.

REDACCIÓN: **Isabel Ayuso Solana**, Licenciada en Derecho y TAG de Urbanismo y Medio Ambiente del Ayuntamiento de Arnedo, **Manuel Contreras Sampayo**, Arquitecto Municipal y **Ángel Medina Martínez**, Secretario General del Ayuntamiento de Arnedo, Licenciado en Derecho y Diplomado Técnico Urbanista.



1. ÁMBITO LEGAL.

La presente modificación puntual del Plan General Municipal de Arnedo se redacta por el Ayuntamiento de Arnedo al amparo de lo dispuesto en los artículos 84 y 104 de la Ley 5/2006, de 2 de mayo, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja, reuniendo los requisitos exigidos para su formulación y tramitación.

2.- MARCO LEGISLATIVO.

La revisión del Plan General Municipal de Arnedo fue aprobada definitivamente por la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja el día 5 de marzo de 2004 y publicada en el Boletín Oficial de La Rioja nº 38 de 23 de marzo de 2004.

Esto significa que el planeamiento municipal de Arnedo no está adaptado a la normativa urbanística más reciente: Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la ley de suelo y la Ley 5/2006, de 2 de mayo, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja publicada en el Boletín Oficial de La Rioja nº 59 de 4 de mayo de 2006.

3.- JUSTIFICACIÓN PROPUESTA.

El concepto de núcleo de población para el municipio de Arnedo se regula en el artículo 199 del Plan General Municipal de Arnedo que establece:

“Se considera núcleo de población, a los efectos de lo dispuesto en el artículo 18 de la L.O.T.U.R., la agrupación de edificaciones residenciales en un entorno próximo que hace posible la necesidad o conveniencia de contar con servicios comunes de abastecimiento de aguas, evacuación y depuración de aguas, o distribución de energía eléctrica en baja tensión.

Se considera que se forma núcleo de población cuando concurren al menos una de las siguientes circunstancias:

- *3 viviendas inscritas en un círculo de 500 m. de radio, con centro en cualquiera de ellas.*
- *Conjuntos de residencia de tres o más familias con servicios comunes, abastecimiento de agua, evacuación de agua o distribución de energía eléctrica en baja tensión”*

El precepto establece un concepto genérico de lo que haya de entenderse por núcleo de población y a continuación establece dos circunstancias objetivas para determinar su existencia.

La primera de estas circunstancias objetivas es la de que sean inscribibles al menos 3 viviendas en un círculo de 500 metros de radio, con centro en cualquiera de ellas.



Un círculo de 500 m. de radio supone un diámetro de 1.000 m. , magnitud que se considera excesiva y que no ha sido justificada en la Memoria del Plan General de Arnedo ni viene exigida por la normativa aplicable en materia de urbanismo y ordenación territorial (LOTUR, NUR, etc), como veremos más adelante.

Un círculo con 1 Km. de diámetro abarca una superficie total de 785.398,16 m², por ello, considerar que se forma un núcleo de población por el mero el hecho de coexistir en dicho espacio 3 o más edificaciones residenciales, resulta excesivo. Se trata de una extensión de terreno demasiado grande en relación a la parcela mínima para la construcción de viviendas autónomas establecida legalmente en suelo de secano 20.000 m², toda vez que en el área de un círculo de 1 Km. de diámetro podrían contenerse hasta 39 parcelas de estas dimensiones.

En lo que respecta a la expresión “...con centro en cualquiera de ellas” hemos de considerar que la misma es a todas luces desacertada y que genera no pocas dudas interpretativas y en cierto modo arbitrariedad. Lo idóneo sería que el círculo tomase como referencia el lugar en dónde se pretende construir la nueva edificación residencial, sin más, ya que si se toma en consideración, después de trazar el primer círculo, cualquiera de las viviendas comprendidas en el mismo para trazar un nuevo círculo, ello da lugar a situaciones alejadas del objetivo que se persigue con la norma, es decir, a la práctica imposibilidad de autorización de la construcción de una vivienda unifamiliar autónoma en suelo rústico.

De la lectura de estas condiciones se debe concluir que el régimen para la concesión de licencias para viviendas unifamiliares autónomas en Arnedo es muy restrictivo y gravoso.

La Memoria Justificativa del Plan General Municipal de Arnedo no explica los motivos que llevaron al planificador a la elección de este modelo, aunque cabe presumir que, debido al gran número de edificaciones construidas ilegalmente en suelo de especial protección, se pretendía restringir la existencia de este tipo de viviendas en suelo no urbanizable genérico y/o urbanizable no delimitado.

No obstante, lo que esta regulación ha provocado en realidad es el efecto contrario al deseado y, en cierto modo perverso, por cuanto se han incrementado los supuestos de viviendas unifamiliares y/o casillas construidas sin licencia en suelo urbanizable no delimitado, cuya existencia, por otra parte, impide construir o legalizar viviendas autónomas a otros vecinos que desean actuar en cumplimiento de la legalidad, los cuales asimismo se ven forzados a construir sin licencia. Esta situación genera un círculo vicioso que es preciso corregir mediante la adaptación del planeamiento general a la normativa vigente en La Rioja.

Por todo ello se ha decidido modificar el régimen aplicable, para favorecer la construcción legal de viviendas unifamiliares autónomas en el municipio de Arnedo de una manera coherente con las necesidades actuales, mediante la adopción de una normativa proporcionada y coincidente con la de otros municipios de la Rioja Baja de similares características socio-económicas y población.



4.- ESTUDIO NORMATIVO.

La definición de lo que hemos de entender por “núcleo de población” y la regulación de las condiciones para poder autorizar la construcción de viviendas autónomas en suelo rústico ha sufrido una ligera evolución en la normativa urbanística hasta llegar a la redacción del actual artículo 52 de la Ley 5/2006, de 2 de mayo, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja, que dispone:

“1. A los efectos del presente artículo se considera vivienda unifamiliar autónoma el edificio aislado destinado a vivienda que no esté vinculada a ninguno de los usos o actividades mencionados en el artículo anterior.

2. Se prohíben en suelo no urbanizable especial las viviendas unifamiliares autónomas. En suelo no urbanizable genérico¹ podrá autorizarse su construcción conforme al procedimiento establecido en el artículo siguiente, cuando se cumplan las siguientes condiciones:

- a) Que no exista riesgo de formación de núcleo de población en los términos en que éste se defina en el planeamiento municipal o, en su defecto, según lo previsto en el artículo 210.2 de esta Ley.*
- b) Que no se encuentre a una distancia inferior a 150 metros, de otra edificación, cualquiera que sea su uso.*
- c) Que la parcela sobre la que se vaya a construir no sea inferior a 5.000 m² en suelos de regadío o a 20.000 m² en suelos de secano.*

El citado artículo 210.2. LOTUR establece que en defecto de caracterización en el planeamiento, se considera núcleo de población la agrupación de edificaciones residenciales, susceptibles de necesitar servicios urbanísticos y dotaciones comunes, lo cual está en plena consonancia con la redacción actual del primer párrafo del artículo 199 del Plan General Municipal de Arnedo.

La problemática derivada de la redacción del artículo 199 del Plan General Municipal de Arnedo surge a la hora de definir los criterios objetivos, los cuales, como ya hemos anunciado en el apartado anterior del presente documento, son demasiado restrictivos, dando lugar con ello a una situación poco deseable, como es la proliferación de construcciones residenciales ilegales en suelo no urbanizable genérico y/o urbanizable no delimitado.

Si atendemos a la normativa supletoria estatal, podemos observar que la misma remite al planeamiento municipal para la definición de lo que deba considerarse como núcleo de población, tomando como base las características propias del cada Municipio.

En base a ello, el Plan General Municipal de Arnedo del año 1990, en su artículo 7.2.2 establecía:

“1.- De conformidad con lo que prescribe el artículo 86.1 de la Ley del Suelo², en Suelo No Urbanizable no se podrán realizar otras construcciones que las destinadas a

¹ Art. 57 LOTUR: En el suelo urbanizable no delimitado, en tanto no se haya delimitado mediante modificación del plan general o no se haya aprobado definitivamente el correspondiente plan parcial en los términos del artículo 76, se aplicará el régimen establecido para el suelo no urbanizable genérico.

² Refiriéndose a la Ley del Suelo de 1976, vigente en ese momento.



explotaciones agrícolas que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca y se ajusten en su caso a los planes o normas de la Consejería de Agricultura, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas. Sin embargo, podrán autorizarse, siguiendo el procedimiento previsto en el artículo 43.3, edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural, así como edificios aislados destinados a vivienda unifamiliar en lugares en los que no exista posibilidad de formación de núcleo de población”.

El artículo 36 del Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, remite al Plan General Municipal la regulación y definición de lo dispuesto en el artículo 86 de la Ley del concepto de núcleo de población, con base en las características propias del Municipio, estableciendo las condiciones objetivas que den lugar a su formación.

El Plan General Municipal de 1990 (promulgado durante la vigencia de esta norma) no contenía un concepto de núcleo de población, por lo que se aplicaban de manera subsidiaria y complementaria los artículos 97 y 98 de las Normas Urbanísticas Regionales.

Este planeamiento fue modificado en el aspecto que nos ocupa por la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja en sesión plenaria celebrada el día 5 de diciembre de 1996, que aprobó definitivamente la modificación puntual del Plan General Municipal de Arnedo en el Título 7, Capítulo 2 que regula el suelo no urbanizable. Con la misma, las referencias a la LS'78 desaparecen y se adapta a la normativa en vigor que es la LS'92, incluyendo un concepto de núcleo de población en el artículo 7.2.6 que se ajusta en su integridad a lo establecido en las Normas Urbanísticas Regionales, que se encuentra vigente en la actualidad con carácter supletorio en aquellos municipios cuyo planeamiento general no haya establecido una regulación de esta materia.

Como ya se ha expuesto con anterioridad, el Plan General Municipal de Arnedo en la actualidad define el concepto de núcleo de población de manera diferente como lo hacía nuestro planeamiento general aprobado en 1990 y modificado en 1996, e igualmente difiere bastante de la regulación aprobada por el resto de los municipios de La Rioja.

Para acreditar dicha afirmación se ha realizado un análisis comparativo con los planeamientos de los municipios que ostentan condiciones socio-económicas similares en La Rioja, tomando como referencia del mismo modo la regulación de los municipios del entorno de Arnedo, lo cual nos ha proporcionado los siguientes datos:

- El Plan General Municipal de Santa Eulalia no establece un concepto de núcleo de población, si bien la regulación de la vivienda unifamiliar aislada es la misma que las Normas Urbanísticas Regionales. Visto lo cual, se debe acudir a la definición del núcleo de población establecido en el artículo 210.2 de la Ley 5/2006, de 2 de mayo, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja que deberá ser complementado por lo establecido en las Normas Urbanísticas Regionales para su total definición.



- El Plan General Municipal de Nájera no establece un concepto de núcleo de población, visto lo cual se debe acudir a la definición del núcleo de población establecido en el artículo 210.2 de la Ley 5/2006, de 2 de mayo, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja que deberá ser complementado por lo establecido en las Normas Urbanísticas Regionales para su total definición.
- Plan General Municipal de Pradejón establece las siguientes condiciones objetivas para la existencia de un núcleo de población:
 - a) Que existan mas de 4 edificaciones de vivienda familiar contiguas o próximas. Se entenderá que las edificaciones son contiguas o próximas entre sí cuando la distancia entre ellas sea menor o igual a 150 m.
 - b) Que la densidad existente sea igual a dos viviendas por hectárea o cuando en un círculo de 300 m de diámetros queden inscritas cuatro o más viviendas, en el supuesto de edificación diseminada.
 - c) Que se produzcan parcelaciones urbanísticas entendiendo por tales las divisiones o subdivisiones, simultáneas o sucesivas, de terrenos en uno o más lotes, cuando concurren las circunstancias señaladas en el artículo 98 de las NUR.
- Plan General Municipal de Arnedillo que establece las siguientes condiciones objetivas para la existencia de un núcleo de población:
 - a) Que existan mas de 4 edificaciones de vivienda familiar próximas. Se entenderá por próximas cuando la distancia entre ellas sea menor o igual a 150 m.
 - b) Que la densidad existente sea igual o superior a cinco viviendas por hectárea o cuando en un círculo de 300 m de diámetros queden inscritas diez o más viviendas.
- Plan General Municipal de El Villar de Arnedo que establece las siguientes condiciones objetivas para la existencia de un núcleo de población:
 - a) Que existan mas de 4 edificaciones de vivienda familiar contiguas o próximas. Se entenderá que las edificaciones son contiguas o próximas entre sí cuando la distancia entre ellas sea menor o igual a 150 m.
 - b) Que la densidad existente sea igual a dos viviendas por hectárea o cuando en un círculo de 300 m de diámetros queden inscritas cuatro o más viviendas, en el supuesto de edificación diseminada.
 - c) Que se produzcan parcelaciones urbanísticas entendiendo por tales las divisiones o subdivisiones, simultáneas o sucesivas, de terrenos en uno o más lotes, cuando concurren las circunstancias señaladas en el artículo 98 de las NUR.
- Plan General Municipal de Auto!: que considera que existe núcleo de población cuando existan mas de tres edificaciones destinadas a vivienda y no vinculadas a otros usos principales en un radio de 500 m o cuando se produzcan parcelaciones en el sentido regulado en el punto C) del artículo 98 de las NUR.
- Plan General Municipal de Que!: que considera que existe riesgo de formación de núcleo de población cuando existan más de tres edificaciones destinadas a vivienda y no vinculadas a otros usos principales en un radio de 500 m o cuando se produzcan parcelaciones en el sentido regulado en el punto C) del artículo 98 de las NUR.



- Plan General Municipal de Rincón de Soto: que considera que existe riesgo de formación de núcleo de población cuando existan más de tres edificaciones destinadas a vivienda y no vinculadas a otros usos principales en un radio de 500 m o cuando se produzcan parcelaciones en el sentido regulado en el punto C) del artículo 98 de las NUR.
- Plan General Municipal de Haro: que establece que para evitar la formación de núcleo de población se regulan las posibilidades de edificación en suelo rústico en base a los siguientes requisitos parcelarios:
 - a) Superficie mínima de parcelas: 5.000 m² de regadío y 20.000 m² de secano.
 - b) La separación a otra vivienda construida o en construcción, con licencia o en tramitación, o en legalización, será igual o mayor a 150 ml. Esta misma distancia deberá respetarse a los límites del Suelo Urbano o del Suelo Urbanizable Programado.
 - c) Separación igual o mayor a 15 ml. De todos los linderos y linderos inmediatos de caminos y carreteras. En las carreteras del Estado, esta separación será la que indique el vigente Reglamento de Carreteras.
- Plan General Municipal de Santo Domingo de la Calzada: establece que deberá entenderse que una edificación posibilita la formación de un núcleo de población cuando concorra uno o más de los casos siguientes:
 - a) Si el edificio es de vivienda, cuando exista otra vivienda a menos de 150 m., o puedan contabilizarse otras dos viviendas en un círculo de radio de 200 m desde la que se pretende implantar.
 - b) Cualquiera que sea el uso de la edificación, cuando exista otro edificio a menos de 100 m.
 - c) Cuando en el entorno de la nueva edificación pueda definirse una poligonal que encierre 5 o más edificios, sobre cuya superficie la densidad de edificación sea superior a un edificio por cada dos hectáreas.
- Plan General Municipal de Alfaro: que establece las siguientes condiciones objetivas para la existencia de un núcleo de población:
 - a) Que existan mas de 4 edificaciones de vivienda familiar contiguas o próximas. Se entenderá que las edificaciones son contiguas o próximas entre sí cuando la distancia entre ellas sea menor o igual a 150 m.
 - b) Que la densidad existente sea igual a cinco viviendas por hectárea o cuando en un círculo de 300 m de diámetros queden inscritas diez o más viviendas, en el supuesto de edificación diseminada.
 - c) Que se produzcan parcelaciones urbanísticas entendiendo por tales las divisiones o subdivisiones, simultáneas o sucesivas, de terrenos en uno o más lotes, cuando concurren las circunstancias señaladas en el artículo 98 de las NUR.
- Plan General Municipal de Calahorra: que establece las siguientes condiciones objetivas para la existencia de un núcleo de población:
 - a) Que existan mas de 4 edificaciones de vivienda familiar contiguas o próximas. Se entenderá que las edificaciones son contiguas o próximas entre sí cuando la distancia entre ellas sea menor o igual a 150 m (medida entre cerramientos).



- b) Que la densidad por hectárea o cuando en un círculo de 300 m de diámetro queden inscritas cuatro o más viviendas, en el supuesto de edificación diseminada.
- c) Que se produzcan parcelaciones urbanísticas entendiendo por tales las divisiones o subdivisiones, simultáneas o sucesivas, de terrenos en uno o más lotes, cuando concurren las circunstancias señaladas en el artículo 98 de las NUR.

Del análisis de los citados planes podemos inferir que aunque algunas de las regulaciones guardan cierta similitud con la del Plan General de Arnedo, como la existente en los municipios de Autol, Quel o Rincón de Soto, lo cierto es que ni tan siquiera éstas son tan restrictivas como la nuestra, ya que aunque establecen un círculo con radio de 500 m. se refieren a la inclusión en el mismo de “más de tres viviendas” y no solo a tres; por otra parte no hacen referencia alguna a la posibilidad de que el radio pueda tomar como centro cualquiera de esas edificaciones residenciales, siendo esta última condición original en nuestro planeamiento.

Se desconocen las razones que han llevado a la aprobación de una regulación tan restrictiva de los derechos de los vecinos y propietarios del suelo, sobre todo si tomamos en consideración que la LOTUR y las NUR no cuentan con esta orientación, como tampoco la normativa estatal anterior (hoy de aplicación supletoria).

El resto de municipios estudiados establecen un régimen mucho más dulcificado, condicionando la construcción residencial a una densidad de determinadas viviendas por hectárea o a la existencia de 4 o más viviendas (según lo casos) dentro de un círculo con 150 m. de radio (es decir, de 300 m. de diámetro).

La segunda condición objetiva que establece el artículo 199 del Plan General Municipal de Arnedo – como hemos indicado - es única en La Rioja, considerándose que es un criterio ampliamente discrecional sino arbitrario e injustificado.

5.- PROPUESTA.

A la vista de la normativa aplicable y una vez realizado un estudio comparativo con otros planeamientos de La Rioja, el Ayuntamiento de Arnedo considera que la definición de núcleo de población establecido en el artículo 199 del Plan General Municipal de Arnedo supera en exceso los límites exigibles por la legislación aplicable en La Rioja para evitar la formación de núcleos de población en suelo no urbanizable genérico y/o urbanizable no delimitado y considera que la definición debe de incluir unos criterios objetivos adaptados a la normativa autonómica que, además de no exigir una interpretación subjetiva al aplicador del Derecho, sean fácilmente comprensibles para los ciudadanos.

Se considera que se deben establecer unas condiciones en relación con la edificación en suelo no urbanizable en el marco establecido por la LOTUR y las NUR, de manera similar a como lo hacen otros municipios riojanos próximos que presentan circunstancias socio-económicas y poblacionales similares al de Arnedo, como los de Calahorra o Alfaro.



En este sentido se debe de recoger una definición de núcleo de población y los requisitos de construcción de viviendas en suelo no urbanizable para evitar su formación, teniendo en cuenta que la Ley 5/2006, de 2 de mayo, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja establece en su artículo 52 que las viviendas unifamiliares en suelo no urbanizable deben resolver de forma autónoma sus servicios urbanos, partiendo de lo cual es muy difícil que exista riesgo de que el Ayuntamiento deba prestar los mismos.

Por otra parte, se considera necesario establecer qué tipo de viviendas se tendrán en cuenta para considerar la existencia o no de peligro de formación de núcleo de población. En este sentido, la remisión a las NUR - en el apartado a) de la propuesta de nueva redacción del art. 199 - , se matiza señalando que se refiere tanto a viviendas construidas como en construcción, con licencia o en trámite de legalización, ampliando así el abanico de posibilidades para considerar la existencia de núcleo de población.

Es por ello, que se propone la siguiente redacción del artículo 199 del Plan General Municipal de Arnedo:

“Se considera núcleo de población la agrupación de edificaciones residenciales, susceptibles de necesitar servicios urbanísticos y dotaciones comunes.

Las viviendas unifamiliares en suelo no urbanizable, por su condición de aisladas, deben de resolver de forma autónoma el suministro de agua, la depuración de sus efluentes y la eliminación de residuos, no teniendo derecho en principio a la acometida de los servicios municipales de agua y alcantarillado ni a la recogida de domiciliaria de basuras.

Se considera que se forma núcleo de población cuando concorra al menos una de las siguientes circunstancias objetivas:

- a) Que existan mas de 4 edificaciones de vivienda familiar contiguas o próximas. Se entenderá que las edificaciones son contiguas o próximas entre sí cuando la distancia a otra vivienda construida o en construcción, con licencia o en trámite de legalización, sea menor o igual a 150 metros (medida entre cerramientos de las viviendas).*
- b) Cuando en un círculo de 300 metros de diámetro queden inscritas diez o más viviendas, en el supuesto de edificación diseminada.*
- c) Que se produzcan parcelaciones urbanísticas entendiendo por tales las divisiones o subdivisiones, simultáneas o sucesivas, de terrenos en uno o más lotes, cuando concurren las circunstancias señaladas en el artículo 98.1.c) de las NUR”.*

6.- JUSTIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 104.5 DE LA LEY 5/2006, DE 2 DE MAYO, DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE LA RIOJA.

La presente modificación puntual no tiene el carácter a que se refieren los diversos apartados del artículo 104 de la Ley 5/2006, de 2 de mayo, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja, en atención a lo cual no resulta necesaria su justificación.



No obstante, con objeto de evitar equívocos, se hará referencia expresa a lo dispuesto por el artículo 104.5 de la Ley 5/2006, de 2 de mayo, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja (LOTUR), que establece la obligación de justificar necesariamente que con la modificación puntual no se están reduciendo los porcentajes que, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 69 de la misma Ley, haya previsto el Plan General Municipal para la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.

En el presente caso, no se reduce el porcentaje de VPO que se establece en el artículo 69 LOTUR ya que lo único que se hace es modificar el concepto de núcleo de población para el municipio de Arnedo.

7.- TRAMITACIÓN.

En virtud de lo establecido en el artículo 105.1 de la Ley 5/2006, de 2 de mayo, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja se seguirá la tramitación establecida en los artículos 87 y 88 de la citada ley. La tramitación es la siguiente:

1. Aprobación inicial.
2. Información pública, por espacio de un mes, mediante anuncio en el Boletín Oficial de La Rioja y en uno de los diarios de difusión local de mayor circulación de la Comunidad Autónoma de La Rioja.
3. Remisión de la modificación puntual aprobada inicialmente a las Administraciones que pudieran resultar afectadas, para la emisión de informe, el cual deberá ser emitido en el plazo de alegaciones, si lo estiman oportuno.
4. A la vista del resultado de la información pública, el Ayuntamiento aprobará provisionalmente la modificación puntual con las modificaciones que procediere.
5. Remisión del expediente completo a la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja para su aprobación definitiva.

En Arnedo a 26 de enero de 2015

La Técnico Urbanismo

Fdo. Isabel Ayuso Solana

El Secretario General

Fdo. Ángel Medina Martínez

El Arquitecto Municipal

D. Manuel Contreras Sampayo



ANEXO I

ARTÍCULO 199.

PLANEAMIENTO VIGENTE.



ARNEDO
Ciudad del Calzado



ARTÍCULO 199. - Núcleo de población.

Se considera núcleo de población, a los efectos de lo dispuesto en el artículo 18 de la L.O.T.U.R., la agrupación de edificaciones residenciales en un entorno próximo que hace posible la necesidad o conveniencia de contar con servicios comunes de abastecimiento de aguas, evacuación y depuración de aguas, o distribución de energía eléctrica en baja tensión.

Se considera que se forma núcleo de población cuando concurren al menos una de las siguientes circunstancias:

- 3 viviendas inscritas en un círculo de 500 m. de radio, con centro en cualquiera de ellas.
- Conjuntos de residencia de tres o más familias con servicios comunes, abastecimiento de agua, evacuación de agua o distribución de energía eléctrica en baja tensión.



ANEXO II

ARTÍCULO 199

MODIFICACIÓN PROPUESTA.



ARNEDO
Ciudad del Calzado



ARTÍCULO 199. - Núcleo de población.

Se considera núcleo de población la agrupación de edificaciones residenciales, susceptibles de necesitar servicios urbanísticos y dotaciones comunes.

Las viviendas unifamiliares en suelo no urbanizable, por su condición de aisladas, deben de resolver de forma autónoma el suministro de agua, la depuración de sus efluentes y la eliminación de residuos, no teniendo derecho en principio a la acometida de los servicios municipales de agua y alcantarillado ni a la recogida de domiciliaria de basuras.

Se considera que se forma núcleo de población cuando concurra al menos una de las siguientes circunstancias objetivas:

- a) Que existan mas de 4 edificaciones de vivienda familiar contiguas o próximas. Se entenderá que las edificaciones son contiguas o próximas entre sí cuando la distancia a otra vivienda construida o en construcción, con licencia o en trámite de legalización, sea menor o igual a 150 metros (medida entre cerramientos de las viviendas).
- b) Cuando en un círculo de 300 metros de diámetro queden inscritas diez o más viviendas, en el supuesto de edificación diseminada.
- c) Que se produzcan parcelaciones urbanísticas entendiendo por tales las divisiones o subdivisiones, simultáneas o sucesivas, de terrenos en uno o más lotes, cuando concurran las circunstancias señaladas en el artículo 98.1.c) de las NUR.