



PROYECTO

MODIFICACIÓN PUNTUAL NORMAS URBANSITICAS

PROMOTOR

MIGUEL MARTIN VILLACORTA-MARIA PITA MIRANDA

SITUACIÓN

C/ DEL PINAR Nº15

SANTIUSTE S. JUAN BAUTISTA-SEGOVIA

ARQUITECTO

RAÚL ORTÚÑEZ SERRANO, colegiado nº 2755, del Colegio Arquitectos Castilla Leon Este, Demarcación de Valladolid

MODIFICACIÓN PUNTUAL NORMAS URBANSITICAS

MIGUEL MARTIN VILLACORTA-MARIA PITA MIRANDA C/ DEL PINAR Nº15 SANTIUSTE S. JUAN BAUTISTA-SEGOVIA

COACYLE / COLEGIO
OFICIAL DE ARQUITECTOS
DE CASTILA Y LEÓN ESTE
DEMARCACIÓN DE **SEGOVIA**

VISADO

30 | 12 | 2009

EXP.20092348 | FASE 202M



Índice General del Proyecto

I.MEMORIA

1.Memoria Descriptiva

DATOS GENERALES

- 1.Autor del encargo
- 2.Equipo redactor
- 3.Objeto

INFORMACIÓN PREVIA

1. Antecedentes y condiciones del proyecto.

DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO

- 1.Descripción de Proyecto
- 2.Regimen urbanístico de aplicación
- 3.Ordenación jurídico urbanístico de aplicación

MEMORIA VINCULANTE

1. Justificación de la modificación
2. Identificación del instrumento modificado
- 3.Análisis de la influencia de la modificación

IV.PLANOS

G01.PLANO SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO

G02. PLANOS URBANIZACIÓN

G03. PLANO CATASTRALES Y FOTO AEREA

G04. PLANO ORDENACIÓN ACTUAL Y PROPUESTA

G05. PLANO CLASIFICACIÓN URBANISTICA

G06. PLANO CLASIFICACIÓN URBANISTICA GENERAL



A. DATOS GENERALES

A1.- AUTOR DEL ENCARGO

MIGUEL MARTIN VILLACORTA-MARIA PITA MIRANDA
N.I.F. 70239519A

C/ Del Pinar Nº14
47460-Santiuste de San Juan Bautista (Segovia)

A2.- EQUIPO REDACTOR

RAÚL ORTÚÑEZ SERRANO, colegiado nº 2.755, del Colegio de Arquitectos de Castilla y León Este.
Demarcación de Valladolid.

A3.- OBJETO Y SITUACIÓN DEL PROYECTO

Proyecto modificación puntual de normas urbanísticas municipales de Santiuste de S. Juan Bautista, vinculado a la parcela situada en C/ del Pinar Nº15 de la misma localidad.

B. INFORMACIÓN PREVIA

B1.- CONDICIONANTES DE PARTIDA

El proyecto de modificación de la normas urbanísticas municipales de la localidad de Santiuste de San Juan Bautista se centra en la parcela situada en la C/ del Pinar Nº15. La parcela en la que se pretende actuar se posee una superficie de 895,25 m². La parcela actualmente posee la clasificación de suelo urbano consolidado y suelo rustico de entorno de casco urbano.

La parcela posee una topografía plana. Dicha parcela posee todos los servicios para considerarla como solar.

Referencia catastral:	8270016UL6587S0001FZ
Frente de parcela	27,55 m.

C. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO

C1.- DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO.

El objeto del presente trabajo resulta ser, al amparo del artículo 167 y sucesivos, sección 5º del reglamento de urbanismo de castilla león, decreto 22/2004 y artículo 167 y sucesivos, sección 5º del reglamento de urbanismo de castilla león, aprobado el 9 de julio de 2009 , la modificación puntual de la normas urbanísticas de la localidad de Santiuste de San Juan Bautista e relación con parcela situada en C/ del Pinar Nº15 de la mimas localidad.

La finalidad concreta del presente documento es, en suma, la de modificar la clasificación urbanística de la parcela y unificar dicha clasificación, quedando la cual como suelo urbano consolidado.

C2.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DE APLICACIÓN

El régimen urbanístico de aplicación es el derivado de las Normas Urbanísticas Municipales de Santiuste de San Juan Bautista del Pan que fueron aprobadas definitivamente por acuerdo de la Comisión de Urbanismo de Segovia , con fecha de 21 de Marzo de 1986 y publicadas en BOCYL en fecha 21/04/1986.

La zona en la que se encuentra dicha parcela está clasificada como suelo urbano.

El edificio donde se sitúa dispone de todas las infraestructuras urbanísticas necesarias para la consideración de suelo urbano según se define en las NN. SS. PP en el artículo 2º d. : acceso rodado, abastecimiento de agua, saneamiento, abastecimiento eléctrico y alumbrado público.

C3.- ORDENAMIENTO JURIDICO URBANISTICO DE APLICACIÓN

El ordenamiento jurídico urbanístico actual está formalmente integrado, por las siguientes normas:

- Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre el régimen del suelo y valoraciones.
- Ley 53/2002, de 30 de diciembre, de medidas fiscales, administrativas y de orden social que modifica la ley 6/1998.



- c) Ley 10/2003, de 20 de mayo, de medidas vigentes de liberalización en el sector inmobiliario y transportes que modifica la ley 6/1998.
- d) Artículos del Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, y de Ley 7/1997, de 14 de abril, que la ley 6/1998 declara vigentes.
- e) Ley 10/1998, de 5 de diciembre, de Ordenación del Territorio de la Comunidad de Castilla y León.
- f) Ley 13/2003, de 23 de diciembre, de medidas económicas, fiscales y administrativas que modifica la ley 10/1998.
- g) Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León.
- h) Ley 10/2002, de 10 de junio, de Modificación de la ley 5/99, de 8 de abril, de Urbanismo.
- i) Reglamento de urbanismo de Castilla león, aprobado el 9 de julio de 2009.
- j) Ley 21/2002, de 27 de diciembre, de medidas económicas, fiscales y administrativas que modifica la ley 5/1999.
- k) Ley 13/2003, de 23 de diciembre, de medidas económicas, fiscales y administrativas que modifica la ley 5/1999.
- l) RD 1093/97, de 4 de julio (BOE 23 de julio), sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística.
- m) Decreto 45/2009, de 9 de Julio, Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.
- n) ORDEN FOM /404/2005, de 11 de marzo, Instrucción Técnica Urbanística 1/2005, sobre emisión de informes sectoriales en el procedimiento de aprobación de los instrumentos de planeamiento urbanístico.
- o) Ley 2/1990, de 16 de marzo, de Carreteras de Castilla y León.



D. MEMORIA VINCULANTE

D1.- JUSTIFICACION DE LA MODIFICACIÓN

La presente modificación de las normas subsidiarias municipales de la localidad de Santiuste de San Juan Bautista pretende la unificación de clasificación en la parcela situada en la calle del Río Nº15, ya que al encontrarse dividida en la clasificación urbanística en dos clasificaciones diferentes, como suelo urbano consolidado y suelo no urbanizable, y dado que la superficie de ninguna de ellas es viable para la edificación, dado su tamaño y sus dimensiones.

Se pretende que la unificación de la clasificación urbanística sea de **SUELO URBANO CONSOLIDADO**.

Dicho hecho está basado en el criterio sobre el cual la parcela en su totalidad no puede ser edificable bajo la clasificación de suelo no urbanizable.

La parcela no presenta ningún tipo de segregación ni de unificación de parcelas.

Dicha división de clasificación no responde a ningún límite físico dentro de la parcela, por lo cual puede haber sido un error de trazado al realizar las normas subsidiarias municipales.

A su vez, como se indico en el apartado de infraestructuras urbanas, dicha parcela cuenta con todos los servicios para considerarla como suelo urbano.

Justificación de la modificación con el reglamento de la Ley de suelo vigente.

En relación con el artículo 127 del Reglamento de urbanismo, la finca se encontrará con las ordenanzas de suelo urbano consolidado.

Al amparo de artículo 167 y sucesivos, sección 5º del reglamento de urbanismo de castilla león, aprobado el 9 de julio de 2009, se realiza dicha modificación puntual en la normas subsidiarias de planeamiento para la unificación de clasificación urbanística en la parcela situada en la calle del Río Nº15 de la localidad de Santiuste de San Juan Baustista.

Conforme al artículo 173, b) del reglamento de la Ley de urbanismo, *Modificaciones que aumenten el volumen edificable o la densidad de población*, no es necesaria la cesión de espacios libres o plazas de aparcamientos de uso público ya que no se alcanzan los 500 m² de incremento de superficie edificable de con destino privado ni se aumenta en 5 o más el número de viviendas de la parcela original.

D2.- IDENTIFICACIÓN DEL INSTRUMENTO MODIFICADO.

Introducción

La modificación puntual del presente trabajo implica la modificación de la clasificación urbanística de la parcela señalada.

En la actualidad la situada en la calle del Pinar Nº15, con referencia catastral 8270016UL6587S0001FZ, posee dos clasificaciones urbanísticas diferentes.

La parcela posee en su totalidad una superficie de 895,25 m².

Según las normas subsidiarias en vigor, aprobadas el 21/03/1986 y publicadas en BOCYL en fecha 21/04/1986, la parcela posee una superficie de 134,73 m² , en casco urbano consolidado y 760,52 m² , en suelo no urbanizable

Dichas clasificaciones en la parcela no se deben a ninguna división natural específica en la parcela.

La parcela no posee ningún tipo de división en su interior.

Análisis de la situación actual

Actualmente la parcela se encuentra en doble clasificación urbanística. La parcela como se puede observar en fotografía aérea posee una forma trapezoidal con el lado más largo en fachada.

No se ha realizado ningún tipo de segregación ni unificación de parcelas sobre ella.

La superficie actual de la parcela es 895,25 m².

Según las normas subsidiarias en vigor, aprobadas el 21/03/1986 y publicadas en BOCYL en fecha 21/04/1986, la parcela posee una superficie de 134,73 m² , en casco urbano consolidado y 760,52 m² , en suelo no urbanizable.

La forma que posee dicha división no es viable para la construcción, dado que la superficie situada en la zona de casco urbano consolidado posee una dimensión de 2,95 m., de anchura y 29,95 m. de fondo. La forma es irregular y no cumple con los requisitos para parcela. La parcela resultante en la zona urbana no es edificable.

La división que posee la parcela en la zona no urbanizable, posee una superficie de 760,52 m² , y no cumple con los requisitos para poder edificar en dicha parcela.

Por lo que se realiza el presente trabajo, para modificar la doble clasificación urbanística que presenta dicha parcela.



Se pretende la unificación de dicha clasificación en suelo urbano consolidado.

Dicha clasificación urbanística es la única posible para que dicha parcela sea edificable. Se debe hacer constar que la modificación propuesta no altera el resto de las determinaciones de ordenación detallada incluidas en el artículo 127 del Reglamento de urbanismo regional.

Según lo expuesto ningún de las divisiones de clasificación urbanística que presenta dicha parcela puede ser edificada.

Topografía

La parcela posee una topografía plana en su entorno.

Infraestructuras urbanísticas en la parcela.

La parcela dispone de todas las infraestructuras urbanísticas necesarias para la consideración de suelo urbano según se define en las NN. SS. PP en el artículo 2º d. : acceso rodado, abastecimiento de agua, saneamiento, abastecimiento eléctrico y alumbrado público.

La parcela únicamente posee una construcción. Dicha construcción es un porche descubierto

Clasificación urbanística de la parcela.

Según lo explicado en la memoria informativa, la parcela donde se pretende realizar la modificación puntual posee dos clasificaciones urbanísticas distintas.

La parcela se encuentra dividida urbanísticamente en dos zonas.

Se presenta la ficha urbanística de cada zona.



FICHA URBANÍSTICA. PARCELA C/ DEL PINAR Nº15, ZONA URBANA CONSOLIDAD

USO O TIPOLOGIA	VIVIENDA UNIFAMILIAR
CALLE Y LOCALIDAD	C/ DEL PINAR Nº15
MUNICIPIO	SANTIUSTE S. JUAN BAUTISTA-SEGOVIA
PROPIETARIO	MIGUEL MARTIN VILLACORTA-MARIA PITA MIRANDA
PLANEAMIENTO	Normas Subsidiarias Santiuste San Juan Bautista
NORMATIVA VIGENTE	Normas Subsidiarias Santiuste San Juan Bautista
Clasificación del Suelo	Suelo Urbano Consolidado.
Servicios Urbanísticos	Redes de abastecimiento de agua y electricidad, red de saneamiento, y acceso rodado.

CONCEPTO	EN PLANEAMIENTO	PARCELA A ESTUDIO
USO DEL SUELO	Residencial Vivienda	Residencial Vivienda
PARCELA MÍNIMA	-	134,73 m ² .
OCUPACIÓN MAX.	80% planta baja	-
EDIFICABILIDAD	- m ² / m ²	- m ² / m ²
Nº DE PLANTAS S/R	B+I plantas	-
ALTURA MÁXIMA Y MÍNIMA	7,00 m./ 3,00 m. hasta cornisa	-
BAJO CUBIERTA vivienda, trasteros	Cubierta con pendiente max . 27º- 50%	-
RETRANQUEOS	Patio mínimo dimensión mínima de 3,00 m.	-
FONDO EDIFICABLE	-	-
FRENTE MÍNIMO	-	-
OTROS	Vuelos de cornisa máximo 70 cm., Vuelo de balcones máximo de 40 cm.	-
OBSERVACIONES : La parcela posee unas dimensiones de 2,95 m., de ancho y 29,95 m. de fondo. Dichas dimensiones imposibilitan la construcción en dicha parcela.		

FICHA URBANÍSTICA. PARCELA C/ DEL PINAR Nº15, ZONA NO URBANIZABLE

USO O TIPOLOGIA	VIVIENDA UNIFAMILIAR
CALLE Y LOCALIDAD	C/ DEL PINAR Nº15
MUNICIPIO	SANTIUSTE S. JUAN BAUTISTA-SEGOVIA
PROPIETARIO	MIGUEL MARTIN VILLACORTA-MARIA PITA MIRANDA
PLANEAMIENTO	Normas Subsidiarias Santiuste San Juan Bautista
NORMATIVA VIGENTE	Normas Subsidiarias Santiuste San Juan Bautista
Clasificación del Suelo	Suelo no urbanizable
Servicios Urbanísticos	Redes de abastecimiento de agua y electricidad, red de saneamiento, y acceso rodado.

CONCEPTO	EN PLANEAMIENTO	PARCELA A ESTUDIO
USO DEL SUELO	Residencial Vivienda	Residencial Vivienda
PARCELA MÍNIMA	900, m ² .	760,52 m ² .
OCUPACIÓN MAX.	15% planta baja	-
EDIFICABILIDAD	- m ² / m ²	- m ² / m ²
Nº DE PLANTAS S/R	B+I plantas	-
ALTURA MÁXIMA Y MÍNIMA	6,50 m. hasta cornisa	-
BAJO CUBIERTA vivienda, trasteros	Cubierta con pendiente max . 27º- 50%	-
RETRANQUEOS	6,00 m. a los linderos	-
FONDO EDIFICABLE	-	-
FRENTE MÍNIMO	-	-
OTROS	Vuelos de cornisa máximo 70 cm., Vuelo de balcones máximo de 40 cm.	-
OBSERVACIONES : La parcela posee una superficie de 760,52 m ² ., inferior a la de 900 m ² . Para poder edificar. Aun unificando las dos divisiones urbanísticas, la parcela posee una superficie de 890,25 m ² ., inferior a la mínima para considerarla como edificable.		

MODIFICACIÓN PUNTUAL NORMAS URBANÍSTICAS MIGUEL MARTIN VILLACORTA-MARIA PITA MIRANDA C/ DEL PINAR Nº15 SANTIUSTE S. JUAN BAUTISTA-SEGOVIA

COACYLE / COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CASTILA Y LEÓN ESTE DEMARCACIÓN DE SEGOVIA	VISADO
	30 12 2009
	EXP.20092348 FASE 202M



D3.- ANALISIS DE LA INFLUENCIA DE LA MODIFICACIÓN

Como se describe en la justificación de la modificación, dicha parcela posee todos los servicios para considerarla como suelo urbano.

A su vez dicha parcela se encuentra rodeada tanto por la zona norte como por los linderos laterales de la misma por edificaciones residenciales, situándose esta como una de las parcelas no edificadas en dicha vía.

Por lo expuesto anteriormente, la influencia de dicha modificación es positiva en el entorno, ya que no queda dicha parcela aislada por la no posible edificación en ella en la actualidad.

En Santiuste de San Juan Bautista

PROPIEDAD:

EL ARQUITECTO

Miguel Martín Villacorta

Raúl Ortúñez Serrano