# INFORME TÉCNICO

- I. SUELO URBANO DE CASCO ANTIGUO
- II. SUELO URBANO DE AMPLIACIÓN DEL CASCO

A).- VIVIENDA UNIFAMILIAR

- CATEGORÍA A
- CATEGORÍA B

B).- BLOQUE DE VIVIENDAS

DILIGENCIA... Fava hace conster que et presente documents correspondiente a la Modificación Prentend de las Normas Cubidianes de San Cubilibal de Seguria, aprobada definitivamente por la C.T.L. de 26 de junio de 2002, consta de 61 TOLIOS





Se procede a analizar los parámetros de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Cartilipa con relación a la Modificación Puntual en tramitación.

# 1.1.-Cuadros comparativos:

Se indica a continuación un cuadro comparativo donde se señalan el estado actual de las Ordenanzas y la propuesta de estado reformado de los parámetros urbanísticos:

NNSS – Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal M.P.N.N.S.S. – Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal

	N.N.S.S.	M.P.N.N.S.S.		
Condiciones estéticas			Los acabados de fachada con	

		colores osculos
Densidad máxima de	Se determina en función de la aplicación de los demás	100 viviendas sor hectales
edificación	parámetros urbanísticos.	100
Instalación de	En las NNSS se señalan unas condiciones técnicas	No se varía respecto a lo señalad
Servicios	mínimas para las obras de urbanización.	en las NNSS aprobadas.
Usos	Residencial o vivienda, Comercio en planta baja,	Característico: el residencial
	Espectáculos, Hoteles, Escuelas, Edificios religiosos,	Permitidos:
	Administración, Industrias Artesanas, Explotaciones	- Dotacional
	ganaderas máx.6	<ul> <li>Oficinas y Comercios</li> </ul>
		- Almacenes, no sujetos
		informe de la Comisió
		Provincial de Actividad
		Clasificadas
		<ul> <li>Garaje y aparcamiento</li> </ul>
		- Hostelero: Bares,
		Restaurantes, Hoteles
		similares
		- Sanitario
	<u> </u>	- Espacios libres y zona
		verdes
		- Talleres o industrias no
		sujetas a informe de la
		Comisión Provincial de Actividades Clasificad
		<ul> <li>Su horario de funcionamiento estaria</li> </ul>
		limitado de 8 a 22 hor
Tipología Edificatoria	Manzana cerrada o edificación abierta.	Exclusivamente manzana cerrac
ripologia Lullicatoria	Walizana Cenada o edilicación abiena.	limitando la vivienda colectiva a
		máximo de dos, siempre que el
		solar tenga 200 m <sup>2</sup> .
Segregación	Se determina en función de la aplicación de los demás	Se determina en función de la
oegregación	parámetros urbanísticos.	aplicación de los demás
	parametro disametros.	parámetros urbanísticos.
Parcela mínima	No existe límite de parcela mínima, tan solo el	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·
. aroom mining	condicionante de tener que cumplir la condición de	ga
	exterior, debe dar frente a una vía pública, en una	
	longitud mínima de 3 metros.	
Longitud máxima de	No se determina	No se determina
edificación		
Frente mínimo	Debe dar frente a una vía pública, en una longitud mínima	6 m lineales
	de 3 metros.	
Fondo máximo	El fondo máximo de edificación no sobrepasará los 12 m	12 metros
edificable	en el casco	
Altura máxima	El número máximo de plantas será de tres, con una altura	A cornisa será de 7 metros y de
	tope de 9 metros medidos desde el punto medio de la	9,70 metros la del punto más al
	rasante, siendo el mínimo en suelo urbano de una planta.	de la edificación o caballete.
	El aprovechamiento de vacío de cubierta con buhardillas o similar computará como planta.	El número máximo de plantas s

	No se permiten construcciones por encima de cornisa, es decir aprovechamiento de vacíos de cubierta con buhardillas o similar, aplicable ello únicamente a casco pero no a suelo urbanizable.	cubierta.		
Ocupación máxima	En función del fondo edificable.	100% dentro de las aliheaciones		
de parcela	Las construcciones de nueva planta se ajustarán a las alineaciones contenidas en el Plan, alineaciones que si bien en su mayoría son irregulares, ello obedece a un intento de conservación tipológico en cuanto a casco y extensión del mismo se refiere	establecidas		
Retranqueo a	En general para las N.N.S.S. se determina unas			
fachada de	condiciones de retranqueo de la edificación			
edificaciones	estableciéndose que es siempre permisible en el casco			
Retranqueo al lindero	umpliendo las condicionantes de tratar como fachada No se permiten			
posterior	las medianerías colindantes al descubierto y realizando			
Retranqueo a	un cerramiento máximo de 2 m de altura en la alineación			
linderos laterales de	oficial.			
edificaciones				
Cuerpos volados	No se permiten cuerpos volados cerrados en casco urbano actual y ensanche, mas si balcones o miradores a una altura de rasante de calle no menor a 3m siendo su saliente máximo en cuanto a vuelo se refiere de 50 cm. El vuelo máximo en cuanto a longitud se refiere no tiene límite y responderá a un tratamiento ambiental lo más acertado posible en Casco Urbano.	Fondo máximo de 0,3 metros, sobre la vía pública y sobre la propia parcela, a una altura superior de 3 metros, y con una distancia superior a dos metros de los linderos laterales y del lindero posterior.		
Edificación bajo rasante	No se determina	No se determina		
Cerramiento o vallado de fincas	No se determina	No se determina		

# 1.2.-Justificación del cumplimiento del artículo 58.3.d. de la Ley 5/1999, de 8 de Abril de Urbanismo de Castilla y León:

Con relación al artículo 58.3.d. de la Ley 5/1999, de 8 de Abril de Urbanismo de Castilla y León, donde se señala:

#### Artículo 58. Modificaciones.

- 1. Los cambios en los instrumentos de planeamiento general, si no implican su revisión, se considerarán como modificación de los mismos. Los cambios en los instrumentos de planeamiento de desarrollo se considerarán siempre como modificación de los mismos.
- 2. Las modificaciones del planeamiento contendrán las determinaciones y documentación necesarias para su finalidad específica, que se específicarán reglamentariamente, incluyendo al menos su propia justificación y el análisis de su influencia sobre la ordenación general del Municipio.
- 3. Las modificaciones del planeamiento se ajustarán al procedimiento establecido para su primera aprobación, con las siguientes excepciones:

- a) En los Municipios que cuenten con Plan General de Ordenación Urbana, corresponde al Ayuntamiento la aprobación definitiva de las modificaciones del Plan General que no afectera la ordenación general, así como de todas las modificaciones de Planes Parciales que desarrollen sue urbanizable delimitado y Planes Especiales previstos en el Plan General de Ordenación Urbana, conforme al procedimiento regulado en el artículo 55.2.a).
- b) En todos los Municipios, corresponde al Ayuntamiento la aprobación definitiva de las modificaciones de planeamiento de cualquier tipo cuyo único objeto sea alterar la delimitación de las unidades de actuación o los plazos para el cumplimiento de deberes urbanísticos; además, para estas modificaciones no será preceptivo lo dispuesto en los artículos 52.4 y 53.
- c) Las modificaciones de planeamiento de cualquier tipo que tengan por objeto una diferente zonificación o uso urbanistico de las zonas verdes o espacios libres existentes o previstos en el planeamiento, deberán ser aprobadas por Decreto de la Junta de Castilla y León, previo informe favorable del Consejero competente por razón de la materia y del Consejo Consultivo de la Comunidad Autónoma.
- d) Para la aprobación de las modificaciones de planeamiento de cualquier tipo que produzcan un aumento del volumen edificable o de la densidad de población, se requerirá un incremento proporcional de los espacios libres públicos y dotaciones situados en el entorno próximo.

Se procede a exponer la justificación del cumplimiento del artículo 58.3.d. de la Ley 5/1999, de 8 de Abril de Urbanismo de Castilla y León al no aumentarse el volumen edificable o la densidad de población:

#### Densidad de población

Por lo expuesto se observa, con relación al aumento de la densidad de la población, que esta se encuentra limitada por 100 viviendas por hectárea cuando antes no existía dicha limitación.

Además, es significativo que en las NNSS no se estableciera una parcela mínima pero si una limitación a un frente mínimo de fachada pasando de 3 metros a los 6 metros necesarios actualmente para poder segregar una parcela, por lo tanto en las parcelas no segregadas hasta la fecha obtenemos menos parcelas edificables ya que el frente se duplica, y por consiguiente se reduce la posibilidad de parcelar y la reducción de la densidad de población al limitarse al doble el frente mínimo de parcela.

En cualquier caso tal como se observa en el esquema adjunto, para una parcela tipo de las permitidas por las Normas Urbanísticas se obtiene con la Modificación Puntual menor número de viviendas, ya que antes el frente mínimo estaba establecido en 3 metros sin limitación de metros cuadrados para la parcela mínima y en la propuesta el frente mínimo se establece en 6 metros y 100 m² de superficie para cada vivienda, estableciéndose además una limitación para vivienda colectiva de a un máximo de dos, siempre que el solar tenga 200 m², esto es 100 m² de superficie para cada vivienda mínimo y que antes no se contemplaba.

Como se observa en el esquema con la aplicación de los máximos parámetros de edificabilidad que establecen las Normas Subsidiarias y la Modificación Puntual con las alturas permitidas máximas, pendientes máximas y fondo máximo edificable se obtiene, además de menor

edificabilidad para una parcela tipo, menor número de viviendas al corresponderse donde se permitían dos, ahora se propone que se permita una única vivienda:

SITUACIÓN ACTUAL

SITUACIÓN MODIFICADA PROPUESTA

SITUACIÓN MODIFICADA PROPUESTA

LILI

EDIFICACIÓN 1

EDIFICACIÓN 1

EDIFICACIÓN 2

Edificobilidad por fincas 36 m2 por planta por tres plantas máximo = 108 metros cuadrados construidos e Edificobilidad por 2 fincas de frente total 6 metros - 108

E dificobilidad por 2 fincas de frente total 6 metros - 108

x 2 = 216 metros cuadrados construidos cuadrados construidos.

SECCIONES TIPO DE LA EDIFICACIÓN EN ESTADO ACTUAL Y ESTADO PROPUESTO MODIFICADO

# Edificabilidad máxima permitida

Respecto a la edificabilidad máxima permitida por el planeamiento debo indicar que los parámetros principales que condicionan su cálculo son los siguientes:

• Fondo máximo edificable:

El fondo máximo edificable no varía, manteniéndose los 12 metros de fondo máximo.

# Altura máxima permitida:

La altura máxima se reduce pasando de permitirse un número máximo de plantas de tres, con una altura tope de 9 metros medidos desde el punto medio de la rasante, siendo el mínimo en suelo urbano de una planta. El aprovechamiento de vacío de cubierta con buhardillas o similar computará como planta y disminuyendo la altura máxima medida a cornisa será de 7 metros y de 9,70 metros la del punto más alto de la edificación o caballete, siendo el número máximo de plantas será de B+1 y aprovechamiento bajo cubierta

#### Retranqueos a linderos:

En las NNSS se indicaba que los retranqueos a linderos son siempre permisibles en el casco cumpliendo las condicionantes de tratar como fachada las medianerías colindantes al descubierto y realizando un cerramiento máximo de 2 m de altura en la alineación oficial, esto es, los retranqueos a linderos son optativos ya que se permiten y no resultan obligatorios. Por tanto, las NNSS contemplaban la posibilidad de adosarse a los linderos laterales, como ha sucedido en la mayor parte de las peticiones de licencia de obras mayores para edificación de nueva planta, conservando con ello las características de manzana cerrada. Se puede decir que en condiciones de máximo aprovechamiento lucrativo de la parcela se permitía adosarse a los linderos laterales ya que como he señalado, en ningún caso existía obligación expresa de retranqueo lateral, por ello aunque la Modificación Puntual propuesta señala que los retranqueos a linderos laterales no se permiten no se puede considerar que exista en su aplicación un aumento de edificabilidad ya que las NNSS permitían el adosarse a los linderos laterales sin obligación de retranquearse.

# Ocupación:

Con relación a la ocupación permitida por el planeamiento en las NNSS se indicaba que se establecía en función de la aplicación del fondo máximo edificable indicando que las construcciones de nueva planta se ajustarán a las alineaciones contenidas en el Plan.

Por otra parte la Modificación Puntual propone que la ocupación se permita dentro de las alineaciones establecidas, considerando el 100% dentro de las alineaciones establecidas.

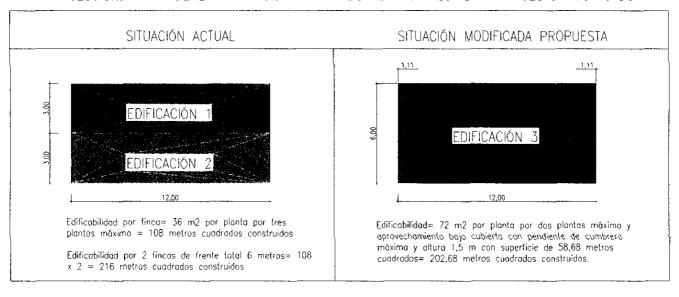
Entonces, podemos considerar, que si la alineación oficial no se varía, ni se varía la alineación interior de las parcelas señaladas como de 12 metros, y siendo opcional por las NNSS el establecimiento de retranqueos a tinderos laterales pudiéndose dar el caso de máxima edificabilidad al ajustarse a los linderos laterales, se puede por tanto señalar que la ocupación no varía al aplicarse el máximo aprovechamiento lucrativo en la parcela.

Como conclusión señalar que en una parcela tipo con un fondo máximo edificable y un frente de 6 metros, sin considerar retranqueos laterales, ya que como se ha indicado anteriormente las NNSS no obligaban a los retranqueos sino señalaban la posibilidad de contemplarlos pero no

E CAS ERRITO

de manera obligatoria, se obtiene con el supuesto de mayor edificabilidad posible al aditar famáxima altura permitida los siguientes cálculos tipo, señalados de manera gráfica esquema de la justificación de la reducción de la densidad edificatoria:

# SECCIONES TIPO DE LA EDIFICACIÓN EN ESTADO ACTUAL Y ESTADO PROPUESTO MODIFICADO





# II. SUELO URBANO DE AMPLIACIÓN DEL CASCO

Se procede a analizar los parámetros de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal con relación a la Modificación Puntual en tramitación dividiéndolo en A.- Vivienda unifamiliar y B.- Bloque abierto:.

# A).- VIVIENDA UNIFAMILIAR

- CATEGORÍA A
- CATEGORÍA B

# B).- BLOQUE DE VIMENDAS

# A).- VIVIENDA UNIFAMILIAR

#### 2.1.-Cuadros comparativos:

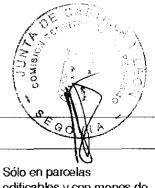
Se indica a continuación un cuadro comparativo donde se señalan el estado actual de las Ordenanzas y la propuesta de estado reformado de los parámetros urbanísticos:

NNSS – Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipat
ED – Estudio de Detalle aprobado para el Suelo de Ampliación del Casco.
M.P.N.N.S.S. – Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal

	N.N.S.S. + E.D.	M.P.N.N.S.S.
CONDIC	IONES ESPECÍFICAS DE LA TIPOLOGÍA DE VIVIE	
	VIVIENDA UNIFAMILIAR CATEGORÍA A	<b>\</b>
Altura máxima	No se varía respecto a lo señalado en las NNSS y ED aprobadas:	A cornisa será de 7 metros y de 9,70 metros la del punto más alto de la edificación o caballete.
	El mimero máximo de plantas será de tres, con una altura	7
	tope de 9 metros medidos desde el punto medio de la rasante.	El número máximo de plantas ser de B+1 y aprovechamiento bajo cubierta.
Fondo máximo edificable	El fondo máximo edificable, salvo autorización expresa de la Ordenanza, será de 12,00 metros. No computarán a estos efectos los cuerpos volados que no excedan de 50 centímetros de vuelo, ni los porches abiertos siempre que su longitud no sea superior a 3 metros.	12 metros. Los porches abiertos no computarán a estos efectos, siempre que su fondo no sea superior a 3 metros. En los sótanos el fondo máximo edificable será el mismo que en e edificio.

		COMP
	VIVIENDA UNIFAMILIAR CATEGORÍA B	14%
Altura máxima	No se varía respecto a lo señalado en las NNSS y ED aprobadas:	A cornisa será de 5 metros y de 8,20 metros la del punto más alto de la edificación o caballete.
	El mimero máximo de plantas será de tres, con una altura tope de 9 metros medidos desde el punto medio de la rasante.	
Fondo máximo edificable	El fondo máximo edificable, salvo autorización expresa de la Ordenanza, será de 12,00 metros. No computarán a estos efectos los cuerpos volados que no excedan de 50 centímetros de vuelo, ni los porches abiertos siempre que su longitud no sea superior a 3 metros.	16 metros. Los porches computarán a estos efectos. En los sótanos el fondo máximo edificable será el mismo que en el edificio.
CONDICIO	NES GENERALES DE LA TIPOLOGÍA DE VIVIEI	NDA UNIFAMILIAR
Densidad máxima de edificación	En parcelas de más de 500 m² la densidad neta, máxima, será de 100 viv/ha. Esta regla será, igualmente, de aplicación a las parcelas de menos de 500 m² resultantes de segregación de otra, que a la entrada en vigor de estas modificaciones, tuvieran una superficie superior a los 500 metros.	50 viviendas por hectárea.
Instalación de Servicios	No se varía respecto a lo señalado en las NNSS y ED aprobadas. Me remito al documento del Estudio de Detalle aprobado para el Suelo de Ampliación del Casco.	A través de canalizaciones subterráneas, no permitiéndose tendidos aéreos.  Excepcionalmente, por la consolidación de la edificación o de la urbanización, podrán empotrarse en las fachadas de los edificios.
Usos	No se varía respecto a lo señalado en las NNSS aprobadas:  Residencial o vivienda, Comercio en planta baja, Espectáculos, Hoteles, Escuelas, Edificios religiosos, Administración, Industrias Artesanas, Explotaciones ganaderas máx 6	Característico: el residencial Permitidos:  - Dotacional - Oficinas y Comercios - Almacenes, no sujetos a informe de la Comisión Provincial de Actividades Clasificadas - Garaje y aparcamientos - Hostelero: Bares, Restaurantes, Hoteles y similares - Sanitario - Espacios libres y zonas verdes - Talleres o industrias no sujetas a informe de la Comisión Provincial de Actividades Clasificadas - Su horario de funcionamiento estaría

		slimitado de 8 a 22 horas		
Tipología Edificatoria	No se varía respecto a lo señalado en el ED aprobado:	No se concrete v 1		
	Las viviendas podrán ser exentas, en edificio aislado o entre medianerías.			
Segregación	En las segregaciones de una parcela en 4 fincas se establece un retranqueo lateral, obligatorio, de al menos 4 metros en uno de los extremos de la finca original.  En las segregaciones de una parcela en más de 4 fincas se establece un retranqueo lateral, obligatorio, a ambos extremos de la finca original y de al menos 4 metros.  El cómputo del número de segregaciones se realizará a partir de las fincas existentes a la entrada en vigor de estas modificaciones.	No serán menores de 200 m² y 6 metros lineales de fachada. En la segregaciones de una parcela er fincas a una misma calle se establece un retranqueo lateral, obligatorio de al menos 4 metros en uno de los extremos de la fince En la segregación de una parcela en más de 4 fincas a una misma calle se establece un retranqueo lateral, obligatorio, a ambos extremos de la finca original y de menos 4 metros.  El cómputo del número de segregaciones se realizará a parte de las fincas existentes a la entra en vigor de la modificación de 1992.		
Parcela mínima	No se varía respecto a lo señalado en las NNSS y ED aprobadas:  No existe límite de parcela mínima, tan solo el condicionante de tener que cumplir la condición de exterior, debe dar frente a una vía pública, en una longitud mínima de 5 metros.	Se fija en 200 m².		
Longitud máxima de edificación	La longitud máxima de edificios en línea se fija en 30 metros y en 5 metros la separación, mínima, con la	Se fija en 30 metros y en 5 metros la separación, mínima, con la siguiente edificación dentro de la		
	siguiente edificación dentro de la misma parcela.  La separación entre dos líneas de edificación paralelas será, como mínimo, de dos veces la altura media a cornisa de las mismas	misma parcela.		
Frente mínimo	La separación entre dos líneas de edificación paralelas será, como mínimo, de dos veces la altura media a cornisa de las mismas.  No se varía respecto a lo señalado en el ED aprobado:  Toda vivienda deberá cumplir la condición de exterior, para lo cual debe dar frente a una via pública, en una longitud			
Frente mínimo  Ocupación máxima de parcela	La separación entre dos líneas de edificación paralelas será, como mínimo, de dos veces la altura media a cornisa de las mismas.  No se varía respecto a lo señalado en el ED aprobado:  Toda vivienda deberá cumplir la condición de exterior, para lo cual debe dar frente a una via pública, en una longitud mínima de 5 metros.  En parcelas cuyo ancho esté comprendido entre 10,00 m y 16 m, con un fondo superior a 12 metros, la ocupación máxima será del 55 por 100.  En parcelas cuyo ancho esté comprendido entre 16,00 m	misma parcela.  6 m lineales de frente a vía pública		
Ocupación máxima	La separación entre dos líneas de edificación paralelas será, como mínimo, de dos veces la altura media a cornisa de las mismas.  No se varía respecto a lo señalado en el ED aprobado:  Toda vivienda deberá cumplir la condición de exterior, para lo cual debe dar frente a una via pública, en una longitud mínima de 5 metros.  En parcelas cuyo ancho esté comprendido entre 10,00 m y 16 m, con un fondo superior a 12 metros, la ocupación máxima será del 55 por 100.	misma parcela.  6 m lineales de frente a vía pública por vivienda.  Según la superficie de la parcela queda establecida la siguiente		



		edificable de 12,00 metros. La citada norma no será	EgdVA
		aplicable, en ningún caso, a edificios dotacionales.	
	Retranqueo a	El cerramiento de la parcela, que será obligatorio excepto	IQ
	fachada de	en el caso de viviendas en bloque, coincidirá con su	<ul> <li>Sólo en parœlas</li> </ul>
	edificaciones	alineación oficial.	edificables y con menos de
		Los retranqueos a fachada se atendrán a las siguientes	15 metros de fondo, ef
ļ		reglas:	retranqueo es optativo.
		<ul> <li>Sólo en parcelas edificables y con menos de 15</li> </ul>	<ul> <li>En parcelas cuyo fondo</li> </ul>
		metros de fondo, el retranqueo es optativo.	sea superior a 15 metros y
		<ul> <li>En parcelas cuyo fondo sea superior a 15 metros</li> </ul>	hasta 18, el retranqueo
		y hasta 18, el retranqueo será, como mínimo, de	será, como mínimo, de 1
		1 metro y 50 centímetros.	metro y 50 centímetros.
1		- En parcelas cuyo fondo sea superior a 18 metros	<ul> <li>En parcelas cuyo fondo</li> </ul>
		y hasta 21, el promotor podrá optar por un	sea superior a 18 metros y
		retranqueo comprendido entre 2 y 4 metros,	hasta 21, el promotor
İ		como mínimo.	podrá optar por un
		<ul> <li>En parcelas cuyo fondo sea superior a 21 metros</li> </ul>	retranqueo comprendido
		el retranqueo será, de al menos, 4 metros.	entre 2 y 4 metros, como
1			mínimo.
			<ul> <li>En parcelas cuyo fondo</li> </ul>
İ			sea superior a 21 metros el
ŀ			retranqueo será, de af
			menos, 4 metros.
1			

		-\ `\ [\\\ \ \.]
	metros, no se permiten cuerpos volados cerrados, pero si balcones o miradores, por encima de 3,5 metros sobre la rasante de la calle, siendo el vuelo máximo de 0,30 metros. La longitud del vuelo no superará el 50% de la longitud de la fachada.  b) En edificaciones cuya alineación oficial sea a vías o espacios públicos cuyo ancho sea superior a 10 metros, se permiten cuerpos volados cerrados, así como balcones o miradores, todo ello por encima de 3,50 metros desde la rasante de la calle y con 0,50 metros de vuelo máximo. La longitud del vuelo no superará el 50 % de la longitud de la fachada.	públicos, no se pennite de pos volados cerrados, pero se de cones o miradores, por encima de 35 metros sobre la rasante de la calle, siendo el vuelo máximo de 0,30 metros. La longitud del vuelo no superará el 50% de la longitud de la fachada.
Edificación bajo rasante	No se varía respecto a lo señalado en el ED aprobado: Se considerará como planta completa a efectos de altura máxima, aquel semisótano que emerja sobre la rasante del terreno en algún punto, más de 0,90 m. No se permite el uso de vivienda en semisótano.	
Cerramiento o vallado de fincas	El cerramiento o vallado de finca estará sujeto a las siguientes reglas:  1º La altura máxima de los vallados será de 2,20 metros en todo su perímetro.  2º En los frentes o calles o espacios públicos el cerramiento tendrá una parte de muro; que no sobrepasará los 1,20 metros, excepto los machones del vallado, que no superarán una anchura de 70 cm. El muro será de piedra, revoco o enfoscado pintado, no permitiéndose acabados en bloques de hormigón u otros materiales que desdigan en cuanto al aspecto externo. El resto hasta 2,20 metros será de enrejado, malla metálica o cualquier otro material diátano, aconsejándose los setos vegetales. No se permite el alambre de espino.  3º En vallados entre linderos privados, si son de obra, esta se adaptará al entorno de la zona.	1º La altura máxima :2,20. 2º Tendrá una parte de muro; que no sobrepasará los 1,40 metros, excepto los machones del vallado, que no superaran una anchura de 70 cm.  El muro será de piedra, revoco o enfoscado pintado, no permitiéndose acabados en bloques de hormigón u otros materiales que desdigan en cuanto al aspecto externo.  El resto hasta 2,20 metros será de enrejado, malla metálica o cualquier otro material diáfano, aconsejándose los setos vegetales. No se permite el alambre de

2.2.-Justificación del cumplimiento del artículo 58.3.d. de la Ley 5/1999, de 8 de Abril de Urbanismo de Castilla y León:

Con relación al artículo 58.3.d. de la Ley 5/1999, de 8 de Abril de Urbanismo de Castilla y León, donde se señala:

#### Artículo 58. Modificaciones.

- 1. Los cambios en los instrumentos de planeamiento general, si no implican su revisión, se considerarán como modificación de los mismos. Los cambios en los instrumentos de planeamiento de desarrollo se considerarán siempre como modificación de los mismos.
- 2. Las modificaciones del planeamiento contendrán las determinaciones y documentación necesarias para su finalidad específica, que se especificarán reglamentariamente, incluyendo al menos su propia justificación y el análisis de su influencia sobre la ordenación general del Municipio.
- 3. Las modificaciones del planeamiento se ajustarán al procedimiento establecido para su primera aprobación, con las siguientes excepciones:
- a) En los Municipios que cuenten con Plan General de Ordenación Urbana, corresponde al Ayuntamiento la aprobación definitiva de las modificaciones del Plan General que no afecten a la ordenación general, así como de todas las modificaciones de Planes Parciales que desarrollen suelo urbanizable delimitado y Planes Especiales previstos en el Plan General de Ordenación Urbana, conforme al procedimiento regulado en el artículo 55.2.a).
- b) En todos los Municipios, corresponde al Ayuntamiento la aprobación definitiva de las modificaciones de planeamiento de cualquier tipo cuyo único objeto sea alterar la delimitación de las unidades de actuación o los plazos para el cumplimiento de deberes urbanísticos; además, para estas modificaciones no será preceptivo lo dispuesto en los articulos 52.4 y 53.
- c) Las modificaciones de planeamiento de cualquier tipo que tengan por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico de las zonas verdes o espacios libres existentes o previstos en el planeamiento, deberán ser aprobadas por Decreto de la Junta de Castilla y León, previo informe favorable del Consejero competente por razón de la materia y del Consejo Consultivo de la Comunidad Autónoma.
- d) Para la aprobación de las modificaciones de planeamiento de cualquier tipo que produzcan un aumento del volumen edificable o de la densidad de población, se requerirá un incremento proporcional de los espacios libres públicos y dotaciones situados en el entorno próximo.

Se procede a exponer la justificación del cumplimiento del artículo 58.3.d. de la Ley 5/1999, de 8 de Abril de Urbanismo de Castilla y León al no aumentarse el volumen edificable o la densidad de población:

# Densidad de población

Las NNSS no establecían diferencias en cuanto la parcelación mínima para las Categorías de Vivienda Unifamiliar (aislada, pareada o en hilera, adosada) ni para Vivienda Colectiva en Bloque. Esto es según las NNSS en cualquier parcela se podría disponer Bloques de Viviendas, según decisión del Promotor, y con el cumplimiento del parámetro de cumplir la condición de exterior, debiendo dar frente a una vía pública, en una longitud mínima de 5 metros por vivienda, que son igualmente de aplicación para la Categoría de Vivienda Unifamiliar.

Además, en ambos casos y de igual aplicación se señalaba la limitación existente de considerar en parcelas de superficie mayor de 500 m² que la densidad neta, máxima, será de 100 viv/ha,

indicando que esta regla sería igualmente de aplicación a las parcelas de menos de segregación de otra que a la entrada en vigor de dichas modificaciones, tuvidar una superficie superior a los 500 metros cuadrados.

Por tanto de los parámetros señalados en las NNSS se obtiene que si para parcelas de superficie mayor de 500 m² la densidad neta máxima es de 100 viv/ha, la superficie mínima de parcela señalada para una vivienda se establece en 100 m² de suelo para dichas parcelas.

100 Viviendas - 10.000 m<sup>2</sup> (1 Ha)

x Viviendas - 500 m<sup>2</sup>

X= 5 Viviendas en 500 m² de parcela neta, por tanto se obtiene que por cada vivienda se establece como mínimo una parcela de 100 m² de superficie neta.

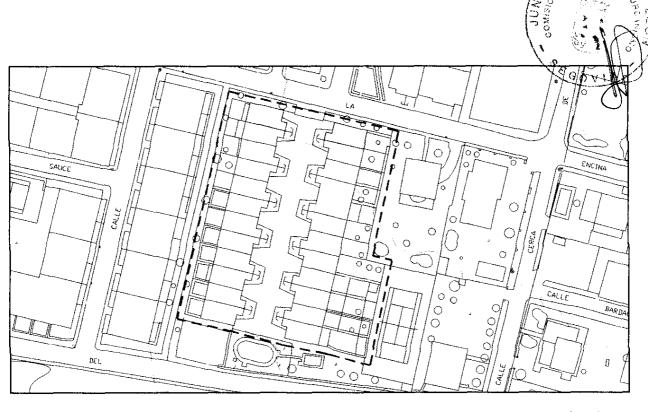
Si consideramos que en la Modificación Puntual para la Categoría de Bloque de Viviendas se propone que se limite a una parcela mínima de 200 m2s para cada vivienda, se obtiene por tanto:

x Viviendas - 10.000 m<sup>2</sup> (1 Ha)

1 Viviendas - 200 m<sup>2</sup>

Por tanto se observa que se reduce la densidad de población al limitarse a 50 viviendas por hectárea y establecer una superficie mínima de 200 m² para cada Vivienda con un frente mínimo de 6 metros por vivienda.

En este sentido se debe indicar que la situación que se produce actualmente en San Cristóbal de densidad de población y parcelación con los parámetros mínimos que permite el planeamiento con frente a vía pública de 5 metros mínimo se pretende corregir estableciendo una superficie mínima de 200 m² para cada Vivienda con un frente mínimo de 6 metros por vivienda, señalándose a modo de ejemplo la situación que se podría producir con esta reducción de la densidad de población y de la densidad edificatoria:



Ejemplo de parcelación máxima tipo permitida por el planeamiento con frente a vía pública permitido de 5 metros mínimo .



Ejemplo de parcelación máxima tipo propuesta por la modificación puntual con parcelas de 200 m² de superficie por vivienda y con frente a vía pública permitido de 6 metros mínimo, con limitación en la densidad de población a 50 viviendas por hectárea.



# Edificabilidad máxima permitida

Respecto a la edificabilidad máxima permitida por el planeamiento debo indicar que los parámetros principales que condicionan su cálculo son los siguientes:

Fondo máximo edificable y Altura máxima permitida:

La altura máxima se reduce pasando de permitirse un número máximo de plantas será de tres, con una altura tope de 9 metros medidos desde el punto medio de la rasante, siendo el mínimo en suelo urbano de una planta, y considerando que el aprovechamiento de vacío de cubierta con buhardillas o similar computará como planta, disminuyendo la altura máxima tal como se indica para cada una de las dos categorías de Vivienda Unifamiliar tipo A y B, además se mantiene el fondo edificable en la categoría A de Vivienda Unifamiliar reducción la altura máxima y se introduce la categoría B en Vivienda Unifamiliar con un fondo de 16 metros pero reducción significativamente la altura máxima en dicha categoría, comprobándose que se reduce la edificabilidad en una parcela tipo de frente mínimo 6 metros tal como se indica en el Esquema adjunto.

# VIVIENDA UNIFAMILIAR CATEGORÍA A

- Altura máxima: A cornisa será de 7 metros y 9,70 metros la del punto más alto de la edificación o caballete. El número máximo de plantas será de B+1 y aprovechamiento bajo cubierta.
- Fondo máximo edificable: 12 metros. Los porches abiertos no computarán a estos efectos, siempre que su fondo no sea superior a 3 metros. En los sótanos el fondo máximo edificable será el mismo que en el edificio.

# VIVIENDA UNIFAMILIAR CATEGORÍA B

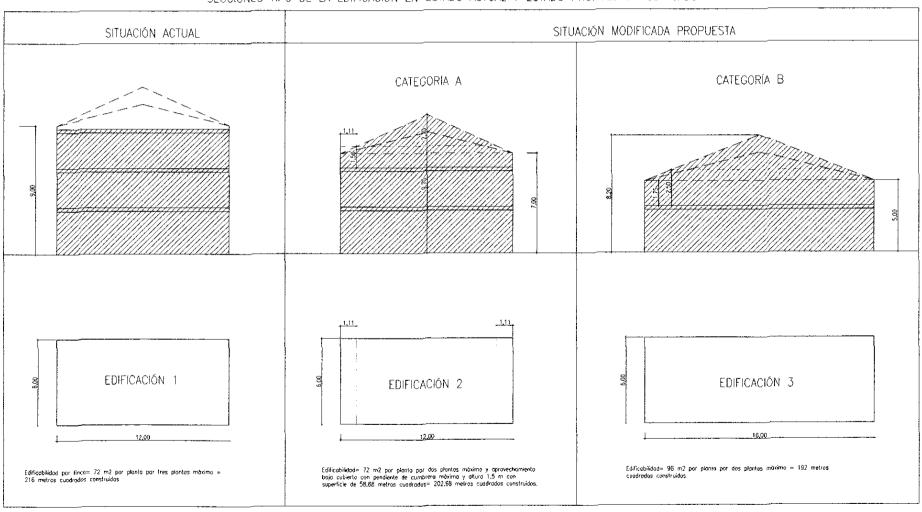
- Altura máxima: A cornisa será de 5 metros y de 8,20 metros la del punto más alto de la edificación o caballete. El número máximo de plantas será de B+aprovechamiento bajo cubierta.
- Fondo máximo edificable: 16 metros.

Los porches computarán a estos efectos. En los sótanos el fondo máximo edificable será el mismo que en el edificio.

Se adjunta sección tipo de la edificación para una parcela de frente mínimo 6 metros y con las dos categorías de Vivienda Unifamiliar que se proponen con la Modificación Puntual, comprobándose que para una parcelación máxima, permitida por el planeamiento como aprovechamiento lucrativo total dentro de una misma parcela, con el cálculo del techo de construcción máximo en el uso característico, en este caso el Uso Residencial, se obtienen los siguientes cálculos:



# SECCIONES TIPO DE LA EDIFICACIÓN EN ESTADO ACTUAL Y ESTADO PROPUESTO MODIFICADO





#### Retranqueos:

En las NNSS se señalaban retranqueos a fachada, a lindero posterior y a los linderos laterales en función de las dimensiones de ancho y fondo de las parcelas:

• Retranqueo a fachada de edificaciones:

El cerramiento de la parcela, que será obligatorio excepto en el caso de viviendas en bloque, coincidirá con su alineación oficial

Los retranqueos a fachada se atendrán a las siguientes reglas:

- Sólo en parcelas edificables y con menos de 15 metros de fondo, el retranqueo es optativo.
- En parcelas cuyo fondo sea superior a 15 metros y hasta 18, el retranqueo será, como mínimo, de 1 metro y 50 centímetros.
- En parcelas cuyo fondo sea superior a 18 metros y hasta 21, el promotor podrá optar por un retranqueo comprendido entre 2 y 4 metros, como mínimo.
- En parcelas cuyo fondo sea superior a 21 metros el retranqueo será, de al menos, 4 metros.
- Retranqueo al lindero posterior:

En todo tipo de parcelas situadas en la ampliación del casco urbano habrá que dejar un retranqueo de al menos 3,00 m. al lindero posterior. No tendrán la consideración, a estos efectos, de edificación las piscinas y sus elementos auxiliares siempre que no sobresalgan más de 1,20 m sobre el nivel del terreno. Esta regla no será aplicable en los siguientes supuestos:

- Parcelas con fondo inferior a 9 metros en las que este retranqueo es optativo. Si se opta por el retranqueo le serán aplicables las condiciones establecidas para parcelas de 9 a 12 metros de fondo.
- Parcelas con fondo entre 9 y 12metros, retranqueo obligatorio de 3 metros exclusivamente en la mitad de la longitud del citado lindero posterior y sin que el adosado sea superior a 7 metros lineales continuados.
- Retranqueo a linderos laterales de edificaciones:
- En parcelas de hasta 13 metros de ancho medio, el retranqueo es optativo.
- En parcelas de más de 13 metros y hasta 16 de ancho medio, el retranqueo es obligatorio a un lindero lateral.
- En parcelas de más de 16 metros y hasta 24 de ancho medio, el retranqueo es obligatorio a los linderos laterales.
- Los retranqueos a que se refieren los tres párrafos anteriores serán de un mínimo de 3 metros cada uno.
- En parcelas de más de 24 metros de ancho medio el retranqueo es obligatorio a los linderos laterales y, de un mínimo de 4 metros cada uno.
- En todo caso la edificación incluirá en la fachada o fachadas retranqueadas, al menos, un hueco de luz.

No obstante en la Modificación Puntual propuesta no se modifican los retranqueos a fachada de la edificación ni el retranqueo a lindero posterior, señalándose como opcionales los retranqueos a linderos laterales.

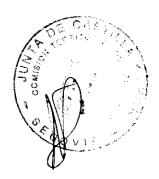
En este sentido debo aclarar que en las NNSS se señalaba que a partir de 13 metros de ancho medio en adelante se establecían retranqueos obligatorios a los linderos laterales. Esta limitación en permitir que la edificación se adose a los linderos laterales no resulta significativa para el cómputo de la



edificabilidad máxima permitida por el planeamiento ya que para parcelas inferiores a 13 metros de ancho medio resulta que el retranqueo es opcional, tal como se establece en la propuesta de Modificación Puntual. Esto es, considerando la máxima edificabilidad posible en una parcela con la mayor densidad de edificación que se permite actualmente obtenemos parcelas con frente de fachada siempre inferior a 13 metros, (antes 5 metros mínimo, ahora 6 metros mínimo) por lo que para el techo de construcción máximo permitido por el planeamiento el retranqueo lateral no es un parámetro que condicione el aumento o la reducción de la edificabilidad máxima permitida, ya que con estos parámetros de frente mínimo de fachada a vía pública siempre podemos adosarnos a los linderos laterales siendo opcional y no obligatorio.

No siendo el caso de los parámetros de retranqueo a fachada y retranqueo a lindero posterior, que no se modifican, y que si se hubiesen modificado hubiese podido afectar al aumento o a la reducción de la edificabilidad máxima, ya que estos parámetros no están condicionados por el frente mínimo de fachada y su medición se realiza en el sentido transversal a la alineación oficial. Ejemplo:

SITUACIÓN ACTUAL	SITUACIÓN MODIFICADA PROPUESTA					
	CATEGORIA A	categoria B				
osibilidad de movimiento en el retranqueo posterior	que se encuentra afectado por la dimensión del fonda c	le la parcela pero no por su ancho medio				
<u> </u>						
EDIFICACIÓN 1	CACGON 2	EDIFICACIÓN				
100	500	50				
	<b>1</b>	1				
Posibilidad de movimiento en el retranqueo c	r fachado que se encuentra afectada por el fondo de la	parcela pero no par su ancho medio				



#### Ocupación:

Con relación a la ocupación permitida por las NNSS se indicaba que esta se establecía en función de los anchos medios de las parcelas y con la consideración de que el fondo de parcela era superior a 12 metros:

- En parcelas cuyo ancho esté comprendido entre 10,00 m y 16 m, con un fondo superior a 12 metros, la ocupación máxima será del 55 por 100.
- En parcelas cuyo ancho esté comprendido entre 16,00 m y 24,00 m con un fondo superior a 12 metros, la ocupación máxima será del 40 por 100.
- En parcelas cuyo ancho sea superior a 24,00m con un fondo superior a 12 metros, la ocupación máxima será del 25 por 100.

En estos dos últimos supuestos, en el caso de vivienda unifamiliar aislada, no regirá la norma de fondo máximo edificable de 12,00 metros. La citada norma no será aplicable, en ningún caso, a edificios dotacionales.

Sobre este parámetro conviene indicar ciertas puntualizaciones antes de realizar una comparativa con la propuesta de la Modificación Puntual:

- 1º.- Para las parcelas existentes u obtenidas por segregación con fondo inferior a 12 metros la ocupación permitida por las NNSS es del 100% dentro de la aplicación de los parámetros de fondo máximo edificable, altura máxima permitida y retranqueos.
- 2º.- Para las parcelas de ancho medio menor a 10 metros existentes u obtenidas de segregación (recordemos que el frente mínimo permitido actualmente por las NNSS es de 5 metros por vivienda) sea cual fuere su fondo de parcela, la ocupación permitida por las NNSS es del 100% dentro de la aplicación de los parámetros de fondo máximo edificable, altura máxima permitida y retranqueos, independientemente del fondo de parcela que presente, sea no mayor o menor a 12 metros.
- 3º.- En el supuesto de que se quiera establecer una única Vivienda Unifamiliar en una parcela y esta sea Aislada, las NNSS permiten que para parcelas con anchos medios comprendidos entre los 16,00 metros y más de 24,00 metros con un fondo de parcela superior a 12 metros no regirá la norma de fondo máximo edificable de 12,00 metros, esto es, permite mayor fondo edificable de 12 metros hasta agotar la ocupación permitida en planta y con el cumplimiento de los parámetros de retranqueos.

Por otra parte la Modificación Puntual propone que la ocupación se establezca en función de la aplicación de las siguientes limitaciones:

Según la superficie de la parcela queda establecida la siguiente ocupación máxima:

Hasta 400 m<sup>2</sup> 55% De 400 m<sup>2</sup> a 800 m<sup>2</sup> 40%



De más de 800 m<sup>2</sup>

25%

Previo a realizar la comparación entre las NNSS y la MPNNSS analizaremos los supuestos señalados anteriormente:

1°.- Para las parcelas existentes u obtenidas por segregación con fondo inferior a 12 metros la ocupación permitida por las NNSS es del 100% dentro de la aplicación de los parámetros de fondo máximo edificable, altura máxima permitida y retranqueos.

En la modificación puntual sea cual fuere el fondo o el ancho medio de la parcela a considerar se reduce la ocupación en planta en función de su superficie por lo que podemos obtener para parcelas con ancho medio comprendido entre los 10 metros y más de 24 de ancho con fondo igual o inferior a 12 metros una ocupación del 55%, ejemplo:

Ancho 10 metros Fondo 12 metros Superficie: 120 m<sup>2</sup>

Ocupación NNSS: 100% dentro de la aplicación de los parámetros de fondo máximo edificable,

altura máxima permitida y retranqueos

Ocupación MPNNSS: 55% dentro de la aplicación de los parámetros de fondo máximo edificable, altura máxima permitida y retranqueos

Ancho 24 metros Fondo 12 metros Superficie: 288 m<sup>2</sup>

Ocupación NNSS: 100% dentro de la aplicación de los parámetros de fondo máximo edificable, altura máxima permitida y retranqueos

Ocupación MPNNSS: 55% dentro de la aplicación de los parámetros de fondo máximo edificable, altura máxima permitida y retranqueos

2°.- Para las parcelas de ancho medio menor a 10 metros existentes u obtenidas de segregación (recordemos que el frente mínimo permitido actualmente por las NNSS es de 5 metros por vivienda) sea cual fuere su fondo de parcela, la ocupación permitida por las NNSS es del 100% dentro de la aplicación de los parámetros de fondo máximo edificable, altura máxima permitida y retranqueos, independientemente del fondo de parcela que presente, sea no mayor o menor a 12 metros.

En la modificación puntual para parcelas de ancho medio menor a 10 metros existentes u obtenidas de parcelaciones permitidas por el planeamiento (frente mínimo de 5 metros por vivienda) sea cual fuere su fondo de parcela se reduce la ocupación en planta en función de su superficie por lo que podemos obtener para parcelas con ancho inferior a 10 metros una ocupación del 55%, ejemplo:

Ancho 9,5 metros Fondo 12 metros



Superficie: 114 m<sup>2</sup>

Ocupación NNSS: 100% dentro de la aplicación de los parámetros de fondo máximo edificable, altura máxima permitida y retranqueos

Ocupación MPNNSS: 55% dentro de la aplicación de los parámetros de fondo máximo edificable, altura máxima permitida y retranqueos

Ancho 9,5 metros Fondo 43 metros Superficie: 408,5 m<sup>2</sup>

Ocupación NNSS: 100% dentro de la aplicación de los parámetros de fondo máximo edificable, altura máxima permitida y retranqueos

Ocupación MPNNSS: 40% dentro de la aplicación de los parámetros de fondo máximo edificable, altura máxima permitida y retranqueos

3°.- En el supuesto de que se quiera establecer una única Vivienda Unifamiliar en una parcela y esta sea Aislada, las NNSS permiten que para parcelas con anchos medios comprendidos entre los 16,00 metros y más de 24,00 metros con un fondo de parcela superior a 12 metros no regirá la norma de fondo máximo edificable de 12,00 metros, esto es, permite mayor fondo edificable de 12 metros hasta agotar la ocupación permitida en planta y con el cumplimiento de los parámetros de retranqueos.

Mientras en las NNSS se permite que para parcelas con anchos medios comprendidos entre los 16,00 metros y más de 24,00 metros con un fondo de parcela superior a 12 metros no regirá la norma de fondo máximo edificable de 12,00 metros, esto es, permite mayor fondo edificable de 12 metros hasta agotar la ocupación permitida en planta y con el cumplimiento de los parámetros de retranqueos, la Modificación Puntual en cualquier caso limita tanto para Vivienda Unifamiliar aislada, pareada o en hilera la limitación en el fondo máximo a 12 metros o 16 metros, tal como se ha explicado anteriormente, dependiendo de su Categoría A o B, respectivamente.

Se han realizado unos cuadros comparativos donde se relacionan directamente los anchos medios de las parcelas con fondos de parcela superior a 12 metros y la limitación de superficies que se propone en la Modificación Puntual, señalándose como fondo máximo de comparación la limitación a 50 metros como promedio de ancho entre las alineaciones oficiales existentes del Viario:

- 1%- CUADRO COMPARATIVO DE PARCELAS CON ANCHO COMPRENDIDO ENTRE 10 Y 16 METROS Y FONDO SUPERIOR A 12 METROS.
- 2°,- CUADRO COMPARATIVO DE PARCELAS CON ANCHO COMPRENDIDO ENTRE 16 Y 24 METROS Y FONDO SUPERIOR A 12 METROS.
- 3°.- CUADRO COMPARATIVO DE PARCELAS CON ANCHO SUPERIOR A 24 METROS Y FONDO SUPERIOR A 12 METROS.
- 4°.- CUADRO COMPARATIVO CON EL DESARROLLO LINEAL DE LAS SUPERFICIES COMPARADAS CON LOS ANCHOS MEDIOS DE PARCELAS.



1°.- CUADRO COMPARATIVO DE PARCELAS CON ANCHO COMPRENDIDO ENTRE 10 Y 16 METROS Y FONDO SUPERIOR A 12 METROS.

House Francisco esta de la Regiona de la Regiona de la Regional de

	14 84	ij.			4	i E			par be			
		###	#					#-1				
	3144	H.	ings.	) B = 6.4	11.51	, <b>7</b> 41	4	(Seg	220	144	30 30 20 40	
333	161.79		1	1000	1	124	1967	par.	***	117	100	1
(3850) (3860)	HZ te				53		1	ε) <b>ρ</b> 34		- Tage		主意表
in/Pros	se 144 cs	iotsti:	ere.			. 77	68 <b>9</b> 66		<del></del>	\$ 4 # # # # # #	2.7 1.7 1.8 1.8	
4	111111	4	19191	ШЩ				i di		445	<b>#</b>	
			1					44				
	18		#	, pip	##	71	PA.			榊		
-	21.25 28.3 21.1 22.3 24.25		PAGE TOLE TOLE TOLE TOLE TOLE TOLE TOLE TOL		1. 1. 1. 1. 1. 1. 1. 1. 1. 1. 1. 1. 1. 1	49 34 34 34 34 34	* * * * * * * * * * * * * * * * *	********	· 不是有是			
166	40.0	1	24.2		zedák:	NO.	1626	Εĕ	# 4	301		
*	230		ice:	2945	248	2540	310	<b>37</b> 8		#	Het.	den
33 33		\$3 <b>67.63</b> 8 <b>31</b> 1.5			200		deser-	264	3	មិន្តិមិន្តិក្រឹង		-
		1	Print.	1	MATE.	11114	1964	190	atite:	神神	2003 2003 2003	
									群山田	#		į.
Шын	3 3 4 3 4 8		****		***	1	-		24 P	44	1	***
	SHIP		44	144	#HTF	<b>H</b>	Mark!	**	GH H	納神	pro-pa	1
	#		*	*		4	#			**		4
100	4	· 克里里 ( 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1	11.卷:李亚尼李素《春花李章	1551146177511	p) to	14		3			is est	
	3114		194		4818	186 15 (8	<b>342</b>	*		¥°.	17.73	4
	213	10284 O		in terms	Carriero		e Sapre de C	\$644 \$7	200 (100 200 (100)	9 10 10 10 10 10 10 10 10 10 10 10 10 10	- CHICLE	114
		146	144		<b>24</b>	i i	44	a a		1444 02.5	M34.	
Ħ.	441				delik		* #	pr.		v/19.	1/0.25	, ug
-	-	#**#	High		<b>B</b> H4			144	1444A	श्रीर द⊋ड	171	15
	4	ja e	##	1 848		44		#86 +13 +25 +25 +26 +24 +24 +24	18 to 18	1000000	1404	id
	1				44.6			,u	3.5		en ≥	(3E 400
	320.20		NAME OF				41125	- Cit	· 242 24	40.0	41110	452
	3354	8846	4	i arki		444	, a) <b>8</b> ,5	, j.),		. 44	64.54 2,,24	
**	11:11:12:11:11:11		₹ } # } ₹ ₹ ₹	**	1612	a e	2 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1	141	4 5 5 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1	1	42,3	gj e4
# # #					30	3.5	10.75	ed ex		有意意	444 411.9	
	p p				""好好的"		alvs	牌	FEE SECTION OF THE SE	ser.	\$355°	
Hi ii			li i	532 453 153 150	4 to 15	49.5	46.7 (40)	ola .	905.75	NE.S	30.35	•
	44		******		એક		e4#2≤	.91	SPD-25	en s	-636 930	-
	##		MENS.		iķ į.	не (61,5	424	. 602	3071.5	, kiş		, sa
-		**	106,25	iL.	243	6,5	29.26	90	53476	540	907.5	
	4414	\$ \$ X	4 8 - 2 2 4 - 2		古の事		医电影 医医多定	(a) (a) (a) (a) (a) (a) (a) (a) (a) (a)	NO.3	章 S G 左 日 3 夏	201 211 211 22 211 22 201 23 201 24 201 26 201 26 2	¢s.
	1	+0	9 2 2 2 3 4 E	444	65.5	de Cos osc dis-	\$ 8 E	sia	<b>355</b>	988 100.4 59.0	F 745	
##		··ME	1 60 1	650 454		4940	1912	***	391	500	100	-13 -12
	4 0	-4/15		427			44.5	519 519	PO.S.	67k 1892,5	20.3 412.45	- 61
			angles.	. 464	257.6	sie.	e74.6 ≤31.36	ni.	1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1	eck.	40.5	44
	-39	₩.	140	100	a <b>i</b> i	1	4.6	eti (e)		pito VED 5	कोर्ड स्ट्रोग होक	-1-
· *	25.2	145	L#E (¥	134	KK25	€35.5	\$4\$7\$	441	\$2.25	NO.5	100 Ja	6.
ete east	の 東京 第一条 第一条	des (es	要 2. € ¶	(3) (2) (2) (3)	Section of the sectio	stos Prinse	ieds secre	9°4 921	spine de n an n	ink ez	%0-3 441 - 661	30
201	- 149	1407-1	123		ecte ·	1942	657	233	* - Mage * -		-	· 40:
125	+	- 20	- ch:24 -	414	(A)1.5	· 184-4-	-4114-	996	\$16,25 1673.5	40.0	47,292	- 43
145	13.7	4/40	30.3		SH A	10.0	26.15	erit: . hyde:	65.76	12015	-92 L/S	
. 4	32		505 511,78 611.78		. 41	nk.	en en	8 kg		, isau	944	139
17.	2.2	444	41.75		#6.±	55.5	ato.:	-	5.5.25	*	-36 1	1
्र स्था स्था	41.4 32 32 33 33 33 34 34 34 34 34 34 34 34 34 34	esk \$ syd skils	- Tage 1	n ed	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	ese e ska serve	tistics:	स्तीत अंदर अंदर अंदर अंदर अंदर अंदर अंदर अंदर	984.75 684.75	901 9015 9015 9015 9015	- 104.25°	
-33	453	515	12		. 67 B	beta	470.5	- 641	. 947	u±0		-1-73
166	450 450,24 4140	Sing Heigh Heigh Heigh Signing	*31,71 5-043	463 463	क्षेत्र क्षेत्र	iThe. <sup>‡</sup> βl3-	477.75	***	67 - 25 63   5 542   5	100	LUCE	11
137	Jan 1	Sec.	444	573	483	40.5	. 64135	1929	52.15	1 1114	1413	žė
ed .	<b>20</b> 4		141	-44a	da .	164	444	464.	dod	10.81		195
F-0	16.7 16.7	्द्राइ स्टब्स	St.	4.	edet eloci≓ adii e	LELS. EZE	Service.	464 66 69	70,5		1 11 11	73
120	1 635645	* K+6.8	2022	101	9/2/15	2 8.34	******	953	1101746-	rete:	17-07-25	19
971	555	110	.404	133	· ce	467	67.5	700	N.5	-110	105	- 33

THE CONTRACTOR LOST OF STATE

(Second Selection of Section (Actor)





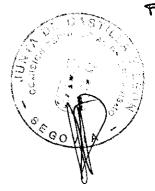
2°.- CUADRO COMPARATIVO DE PARCELAS CON ANCHO COMPRENDIDO ENTRE 16 Y24 METROS Y FONDO SUPERIOR A 12 METROS.

Petal 61 m 8 Inc. (2)

FONDO 16 (1930) 1761

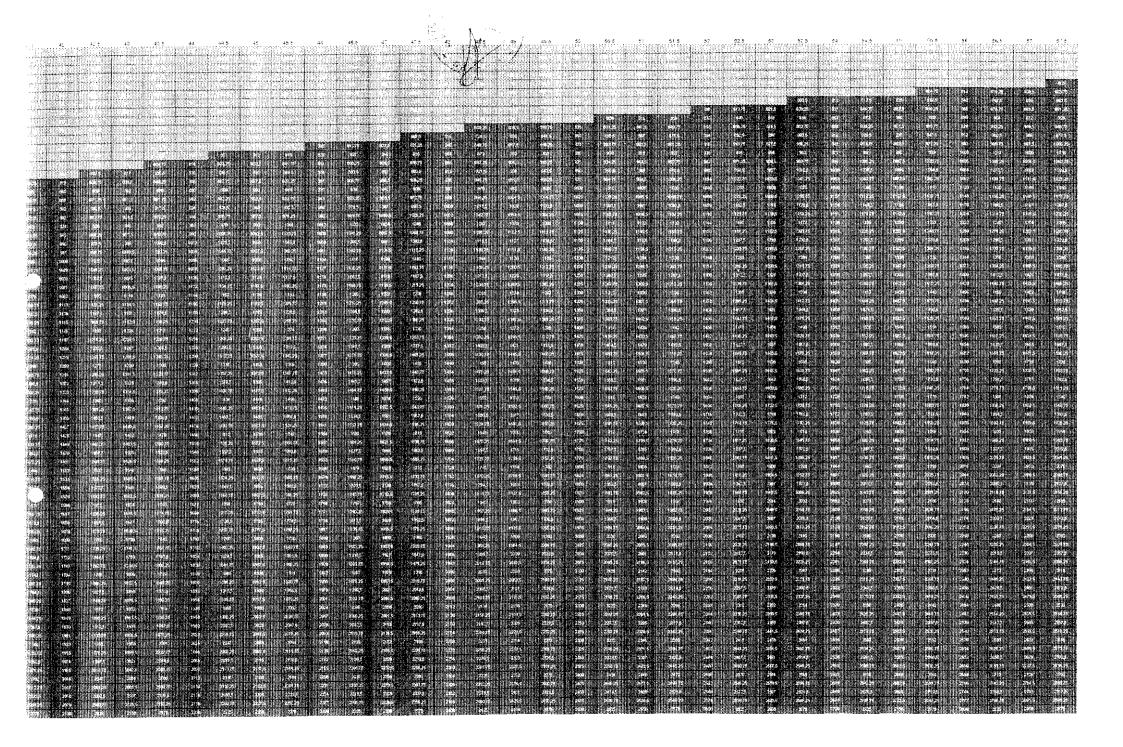
ANCHO 16 16,6 1/ 1/,6 12 12,5	18 18,5 19	19.5 20 20.5	21 21,5 22	72.5 23 <b>2</b> 3.5 24
13 5 13.5 14 14.5				
15 15.5 16				
16.5 17 17.5 18				
18,5 19 19,5 20				
26.5 21 21,5		#	तरः कृतः दः का दः दः दः सः दः	#0122 of 2 million was noted and was to the #0124 what notes to
22 22.5 23 23.5	PR ANCE ATT			
24,5 44,5 44,5 44,5 45,5 45,5 45,5 45,5	an ang ang an ang ang an ang ang an ang ang	# # #4 #4 #10 #4 #4.8 #1 #6 101 #1# 101 122	end pag 1.5 612 (U.S. 53 804 (SO 60) 104 (SO 60)	and only the pro- propriet of the pro- ners his best with 1779 and tolky her
26 報 中 音 26.5 報 報 報 報 27 報 報 報 報	00 - 20 40 agus 2016 41 agus 11	en en en en en en en en en en en en en e		er er er Ser er er er
27.5 15 15 15 15 15 15 15 15 15 15 15 15 15	97 100 100 100 100 100 100 100 100 100 10	ne de de en so sela en so sela	me 1822 en 1841 177, 1855 1844 172,11 8,84	77.7 27. The ATT ATT ATT ATT ATT ATT ATT ATT ATT ATT
29,5 e3 e8 25 30 e4 e4 84 84 30,5 e4 84 5 e4 64 31 e4 84 84 84	\$ 4 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5	17.7 14. 17.7 44. 10. 14.5 44.1 15. 16.5 44.7 15. 16.5		en en en en en en en en en en en en en e
31,5 494 44476 6446 64118 32 47 418 544 84 32.5 44 55.4 864 641.0	10 000 000 10 00 00 10 00 0	ear of text for the of the text text	eri eri e Er pa pi er ente	
33.5 12 13.5 34.5 34.5 34.5 34.5 44.5 44.5 44.5 4	en engal soon	2 2 27 02 2 187 02 07 18 04 182	ali Tiri Tir Sa Italia Saka Jahar Ma	77 77 <u>2007</u> 11 No. 10 Teles 11 No. 2007 2008
35 M ATM 20 PM 36,5 M M M M M 36 M M M M M 36,5 M M M M M M				\$07 932.5 946 \$48.6 004.29 053 \$10 \$20 046 164 \$24 56 60774 516
37 % see 24 Est 27 37,5 %	esi (465 24 170 esite (170 170 (201 180 (202)	TO THE THE THE THE THE THE THE THE THE THE	77 E14 77 8 00 54 315 417 916 7865 8772 54	
38.5 94 94 94 94 94 94 94 94 94 94 94 94 94	100 10 70 100 100 100 100 100 100 100 10	10   10   10   10   10   10   10   10	962 2552 1558 044 25,444 2153 044 444 446	277.5   366   345.6   346   346.75   348.75   348.6   346.75   444.   346.75   346
40.5 (4) (4) (4) (4) (4) (4) (4) (4) (4) (4)	7 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2		990.4 871.34 891 984 885.5 885 9745 885.4 91 885 888 674	011-0 \$53 \$11-0 5 \$22,5 \$44 \$55 \$64 \$31,5 \$540 \$75,2 \$65 \$66 \$46 \$66 \$66
41.5		\$40.5 \$50 \$31.5 \$30.5 \$60 \$31.5 \$41.25 \$30 \$31.55 \$45 \$50 \$03	92.7 93.4 346 913 924.5 346 93.7 925.2 457 924 346 326	
44.5 45.5 36 4 44 4 44 30.5 47 4 24 54 34 34 34 34 34 34 34 34 34 34 34 34 34	681 825.16 56.5 810 8534 665 810 44172 5619 520 865 864	907.75 9946 312.05 907.K 456 542.4 587.26 U(6 532.76 587.950 946	994,4 966,75 318 946 397,8 340 957, 975,3 (60° 946 489 164;	1631 125   3173 5   763 6 79   1676   1776
47.5 <b>HINDON HINDON</b>		918:375 3530 354.37 910:65 948 983:55 947:35 950 473:76	076,5 084175 (024 967 Unio 5 (034) 907,5 3021,38 (985	1646-25   1692-5   1692-75   119   1697-75   1698   1704-35   1705   1706-75   1706-
48.5 49 24.6 23.6 30.5 49 28.6 3 30.5	file in the comment of the comment o	9796 3452 3844 987 25 9797 394 25 976 6 997 11/49 6 885 25 1090 1091 7	1005 1001 1006 10110-6 10040-75 1059 1014 10110-1074 1015-4 (000-38 103)	1060   1064   1065
49.5 50 50 50.5 50.5 50.5 50.5 50.5 50.5	600 63 380	376 GOD 1056 98474 GOD 166924	1040 1025 1100	11:5 19:8 19:5 12:0 [12:4] 19:15 19:25 12:2





 $3^{\circ}\!.\text{-}$  CUADRO COMPARATIVO DE PARCELAS CON ANCHO SUPERIOR A 24 METROS Y FONDO SUPERIOR A 12 METROS.

smo40			
74 245 15 25 14 165 17 27 28 28 6 29 25.5 1		746 35 365 36 36.5 7 775	78
15			
16.5 16			
16.5			
20			
20.6 <u>(Spanish Papada B</u> aran (Barata, 1914), paris Haratan Baratan (Baratan Baratan Ba		CARRON PRICES	
015			
			#デ
	heartern and the second and the seco	NOTE THE PART OF THE PART OF THE PART OF THE PART OF THE PART OF THE PART OF THE PART OF THE PART OF THE PART	
			77 1 10 10 10 10 10 10 10 10 10 10 10 10 1
25 200		9825 275 00°2 999 9926 993 90°5 89328 8932 19925 999 99329 99329 19929	200 4-1 306 807 100 14-2 7.0 200 2015 5048 500724 102 105.50 105.5
25.5 26		aw wa ez 160 me mez 165 .	nes an opp som see see
26.5	कारण कर कर का का का का का का का का का का का का का		(40 CONTA 1925) 1945년 166 1077년 1944 128 1947년 188 1988년 188 1972 107
	125 (MA) (403 (MA) (27 (MA) (47) (MA) (47) (46 (28 (38 (34 (48 (37 (44 (37 (47 (47 (47 (47 (47 (47 (47 (47 (47 (4		14
28 5	es mejs nie stat fan bûn seit skie fa	Martin and Mark the State of S	er era lega llas l'és real les
29			15 1945 1945 1945 1945 1945 1945 1945 19
70	and gri yan n≥, med gri med 1990 jindi. Gri 1992a ned megi megi tandi badiya usi	NAME OF THE OR OF THE STATE OF	14 2 4 15 19 19 19 17 19 160 1754 1665 1666 167 1754 1667
	na pang at ang bagi naga da ang pang	#695 NE 2065 MET 1177 1864 MEE	18 195 1960 1955 196 1955 1975
5 Suprem Street	and get one onto the tour 'n's Allen 1944	9987 1997 1123 129 1979 1993 1993 1994 178 1995 1996 1996 1996	716 1477 Mai 1974 1986 197
22.5	ger jangga (apr.) engge ber bendin (arr. 1993). ang mangan (s) sawa kala berg mang pilaba kal	ਸ਼ੁਰੂਤ ਹਨ। ਸਤੰਤ ਸੰਤ ਸ਼ਿੰਦ ਹੈ। ਵਰਮ ਹੈ ਅਨੇਜ਼ ਜ਼ਿਲ੍ਹੇ ਹਮਨ ਸ਼ੁਰੂਤ ਸੰਤਰ	20 17 27 17 17 17 17 17 17 17 17 17 17 17 17 17
33.5 PA BELLEY RES TO PA BELLEY AN INC. ST. MA	tama ang ang ang ang ang ang ang ang ang an	eka ica taka iwa ica caki taka	175 134(8) 1882 180(5 196 196 196 176) 26 139 138 196 199 199 199
	100 607 US 607 US 100 100 100 100 100 100 100 100 100 10	NAME TO THE OWN NAME OF THE PARTY.	and page second for the second
	nde medini den 1700-6 100 1196 119 1774 140 1 Hadi dendek 1603 tikak 118 17825 1685 1680 den		36 100 100 000 00 VI VI 14 1543 1000 1000 100 1475 445
36 Mark to the mark that Mark that the the the the the the the the the th	manu appala inte 1924 1921 1996 1996 1996 1996	THE CONTRACT OF THE CONTRACT O	744 194 1944 1945 1944 1944 1945 Su 44125 14413 14413 1441 1442 1442 1444
36.5 (1) (2) (3) (3) (4) (4) (4) (4) (4) (4) (4) (4) (4) (4	Hgg (新教 144 ) 2015년 1880 (1223 1723 1839년 122 )	gover has well to have the many	as was and make the heat till
The state of the s	THE REPORT OF THE PROPERTY OF	1997 A 12 A 1997 WAS 1997 NO 1997 NO 1897 NO 1897	1.00 e-175 e-125 e-1173 e-126 - 1275 Tel 1460 e-126 - 1275 - 1275
	ing mang men same ian kala mana mana man	ganta arg entre den entre entre entre Gent de curs en rats peut entre	THE PERSON NAMED OF THE PARTY O
36 13 15 15 15 15 15 15 15 15 15 15 15 15 15	radii garka toki fanta an maka are dansa ka	pagan sag water das vents dest before	THE PERSON NAMED IN THE PARTY IN THE
10 Meg 24 Meg 256 Meg 256 Meg 256 Meg 256 Meg 256 Meg 256 Meg 256 Meg 256 Meg 256 Meg 256 Meg 256 Meg 256 Meg 20 5 Meg 256 Me		ANN AN AN MAI ANN MAI ANN AN	
	176 1986 177 1396 179 1725 150 1276 178 188 1886 1966 1876 128 1886 1885 1886 191	MANN I'M HE'S NE L'AND 170 (MES. NELL'A HALL COLS NA MANN MANN MANN MANN	1996 1997 1996 1999 1996 1996 1996 1997 100:199 1993 19905 1996 1996 1997
-1.5 (1994) 38 (1994) 48 (1994) 48 (1994) 48 (1994) 48 (1994) 48 (1994) 48 (1994) 48 (1994) 48 (1994) 48 (1994)	1988 1988 1988 1988 1988 1988 1988 1988	AND THE PARTY OF T	264 Mary 1 186 Mary 1 186 Mary 1 196 Mary 1 197 Mary 1
12.5 per 1910 men 1910 men 1910 men 1910 men 1911 men 1917 men 1917 men 1917 men 1917 men 1917 men 1917 men 19 11. per 1910 men 1910 men 1910 men 1910 men 1910 men 1910 men 1910 men 1910 men 1910 men 1910 men 1910 men 19	(E) (1995) 15'0 (1995) 199 (1975) 1993 (1995) (E) (1995) 15'0 (1995) 175 (1975) 189 (1995) 1995	HARRI AND MANT DA THE SELECTION OF MANTE	10 10 10 10 10 10 10 10 10 10 10 10 10 1
25 Mar Mark Mark Mark Mark Mark Mark Mark		#5665 (655) \$64,5 (65 (67.7) (665) \$61,5 569 (68) (62 (68) 800 (68) \$600	46 44-14 144 4144 1464 166 166 166 873 864 344 415 166 1760 1767 1864
	1905 1300 1404 1800 1400 1407 147 1401 1406 1905 1800708 1914 140,000 1404 144622 14044 140407 1915 1	esta ida sua la esta lati esta	te total reds interest the head total
		March 1700 March 1800 March 1800 March 1805 March 1805 March 1805 March 1805 March	77 72 10 774 10 10 10 10 10 10 10 10 10 10 10 10 10
		SST 157 NED 100 SP NO 179 BDS-M 1275 HALLS NO NO NOTE 1781 HALLS	
		para maga mara maga kang kangs yang pangs	Mar   1400
15 196 117 118 118 118 118 118 118 118 118 118	Ten 1997 172 1982 190 1943 1972 1973 198 194 194 194 193 199 199 199 189 180	ACE COMPLEX DE COMPLEX DESCRIPTION DE COMPLEX DE COMPLE	
		Markal 1976 1976 1986 1972 1986 1986 Markal 178 1996 1986 1986 1986	10
	THE PARTY CAN DESCRIPTION OF THE PARTY CAN DE	attiras i real artica della tecca i problema	



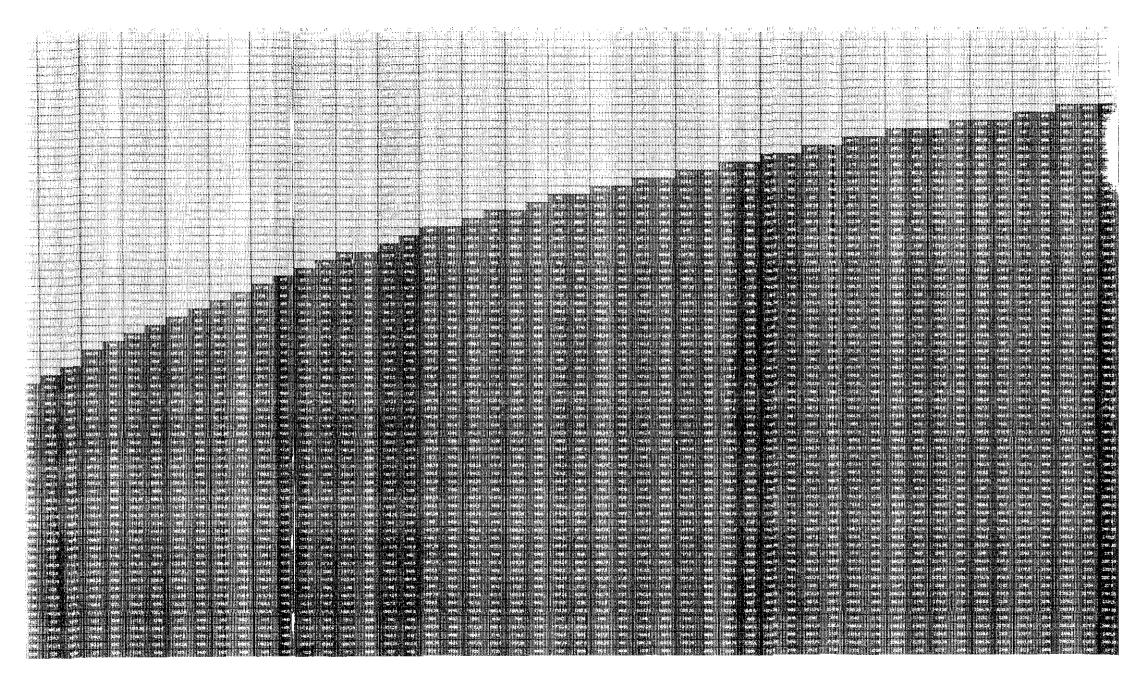
		r.c	50 E	50	50 t	£1	/1.6	62	62.5	63	50.5	64	64.5	\es	65 5	ē6	66.5	57
	56.5 				77. 								tatatatutatatatata			<b>A</b>		
									atori en mas≪	82 80 83	663 6735 80 8025	** ** **	moga car ma ma ma ma ma ma ma ma ma ma ma ma ma	** ** **	es S			
	#.* #.*		# /* 100 ± 100 ± 100 ±	130	8 8 8 8 8 8 8 8 8 8 8 8 8 8 8 8 8 8 8			8 8 8 8 8	275 847 868		80 207 933 RMS 608	9824	eri Mari Mac	7 : # 1		94 22 19		
	#25 #25 #36 #37 #37 #37	2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2	hobb	waa ome om	DESCRIPTION OF THE PROPERTY OF			8 K E B K Z	មិន្ទ្រី ខ្លួន និង មិន ខ្លួន ខ្ល ប្រជាព្រះ	( <u> </u>	(186 84 78 84 83 81 11 28	* * * *	8 2 5 m 2			178 168 162 168 168	PALS TARS	184. 174. 184. 184.
			99 JS 97 JS 1985	186 11.0							1165 124,74 2065	996 996 201		100 1003 1005				
		5.7 188	1.5	\$ 8 2 2 2 2 3 8 8 8				115 766 345		*	2002 170 18 A	# **	8.3			7 R R R F		
	有 5 毫 6 万 1						- -	R : 3	17.7 17.7 17.7 18.7	20 3		*				i.		
	도 전 중 중 조 중 2	* 2 * 8 3		186 186		12 22 48 10 (		1	60 7 1-3 5 460 P		rcars hips pub2	944 1971 1984		3 62 50 50				
	*** **** ****		156 67.5 68.5	5 8 2 8 E				68 68 88 98		3	469 196,76 488			100 100 100 100			es a	
	er Se Seace	1000年第三年	691.28 198 208	28 24 8			5. 2.		*** *** ***	962 97 1862	* 12 40 E 15	100 100 100 100		10 10 10 10 10 10 10 10 10 10 10 10 10 1	100	es die Es S		1578 1964 1762 1785
	1. 1. 1. 1. 1. 1. 1. 1. 1. 1. 1. 1. 1. 1		2005 101128 2012	441			en e Tu	2 4 4 4 E	90 A 100 A 100 A	1 2 2 3 2 2 2 2		28 20 76			125 687 JA 783	AG Selection		¥ 2 5 6
	STEE TOTAL TOTAL	100 m	## ## ###	1904 1213 1240 - 70			(22.8 (1805 (804)	4 4 6	10 / 10 / 10 /	es es	1916-75 1916 5 1917-35 1915	HAR HAR HAR	ens Mari		** * 1	26 27 24		#1 #1
	era erasa mans	* * *	。	88 57 8		80 84 · 174		# 8 E E E		8 6	18675	190 190 190 190		17.53	***	96 20 20 20 20 20 20 20 20 20 20 20 20 20	7 <b>4</b> 7	*
	¥ 1 5	##. ##. 1904.	8 4 .8			2		185 3 T	* * * * * * * * * * * * * * * * * * *		995.5 1002.5 2022 203.66	20 20 20 20 20	264 684	Sibsate Hitting		#12 ##		, 4 k s 3 u s 8 u
	2017 1207 1207 1207	e e	ten z	20 20 20 20 20 20 20 20 20 20 20 20 20 2			***	8 <u>7,758</u> 9623952 <u>8</u> 972	***					7 4 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7		មិនិង	25 26 24.3	
	2017 SPACE	104 104 2043		ene zis		有景色管理	3	an an an		700 2013	2235 2 <b>4</b> 25	57 24 27 27	70 20 20 20		7.0	2 X E	305 347 348	28 2 4
						(AHP)	2.7 2.1	256 278		ត្ត ភូមិសុខ	paras Jais	18 28 86	\$ # \$ # \$	ana a	20°	\$ V \$	24.18	
4				25 26 28 2		76 242 27 263 264					#11   #12   #44		* ***	77 1992 1-1		8 8 8 8 8 8 8 8		8° 91. 81.
	344		and Mark Tak	785 846 948	1		20 72 20 12 20 12 20 12 20 12	¥ ¥ 5			#18.0 - 28 101 M	2 . 2 .		# / # / # /		20 20 20		2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2
	383 383 453 86		786 2475 275 275 275	200 200 200 200 200		2001 2007 2007 200 200 200 200 200 200 200 2		peripoperation.	SE SE SE br>SE SE SE SE SE SE SE SE SE SE SE S		2601.5 614.28 907	2 2 1	2 (1) 2 (2) 3 (3) 4 (3) 4 (3)		20 T	26 27 27 28 28 28 25 26 26	mage Train	ar ar
	345 345	1 6 6 7	25.40°	že ar	2 g 3 g 4 g	761.1 152 259	5 - 2 - 3 -	हर सं इ.स. इ.स. इ.स. इ.स. इ.स.	ente Si prope	8 6 8 8 8 8 8	265,747 2131 9 2141 28	975 274 278	20 A	#10 #6-2 1975 1975	727 743	\$ # £		2975 314 3145
	29 41.5 11.5	888 825 83	200 8478 3678	21 24 27	#6 7.2 86	and Press Press	77. 73.7 55.6					HERE LEADERS		9916 HE HERE		264 ST	S S S	
	# 7 # #	25 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2	710.00 20.00	e * 74 70	er E	# 15 ## ##3	7 . 2 . 24 .	£ % 3	294.7 295 801.5		2492.5 250 26274	8 9 8	Ser Ser Ser	907 200 2003		786 276 286	4 8 8 8 8 8 8 8 8 8 8 8 8 8 8 8 8 8 8 8	
	· 是要是要是有多数。 第一次是要是有多数。	近次等点发生者是 <b>是有</b> 更		26 B 20 B 20 B	38.1 39.7 84.1	200 200 200		8 ° 2 ° 2 °	70 T	50 26 28	2994 S 5614 28 3844	SEE SEE SEE	er s er s see	2 8 2007 8 100		510 515 810	1985 1985 188	10. 13. 15. 15. 15. 15. 15. 15. 15. 15. 15. 15
	38 25 38 5 38 5		781/5 2713 38(28	24 1 24 44		2002 2012	**	546 03 446	# # # # # # # # # # # # # # # # # # #	29. 20. 21.	1079,75 111 6 141 28	744 24 24	1 <b>30</b> ± 1 30 f 1 32 f	### ## ###		ES ES SHE	200 200 200	

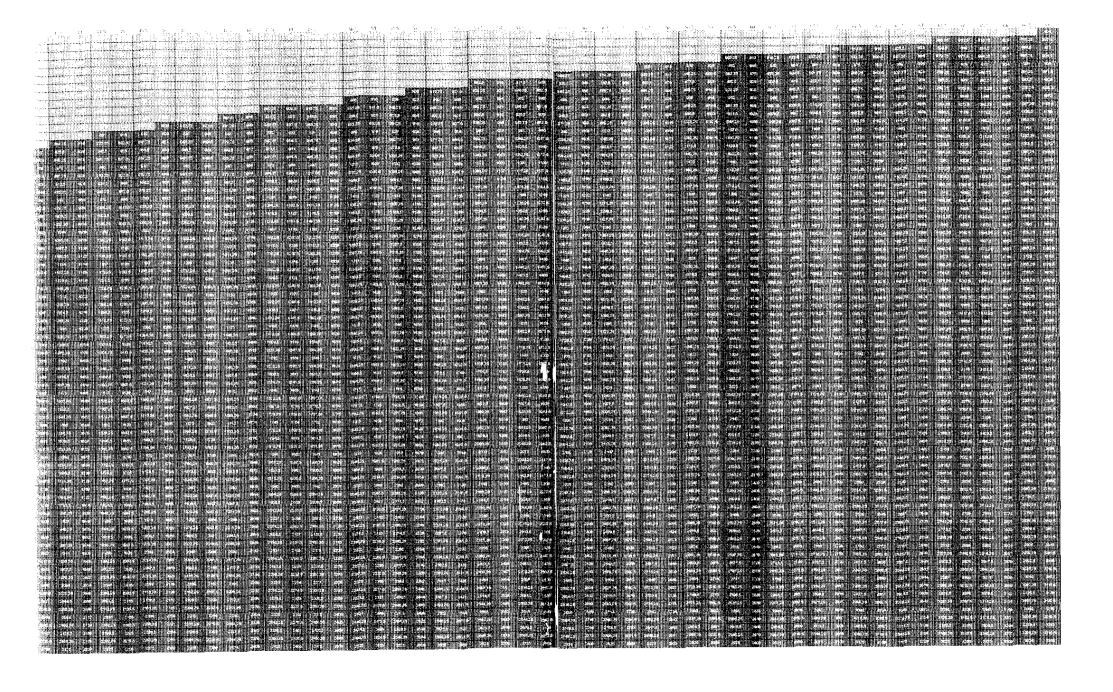


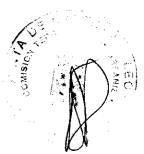
4°.- CUADRO COMPARATIVO CON EL DESARROLLO LINEAL DE LAS SUPERFICIES COMPARADAS CON LOS ANCHOS MEDIOS DE PARCELAS.

TO240 34

FUNDO







Debo aclarar que esta comparación se realiza sin considerar la máxima densidad de edificación que permite el planeamiento, ya que si el Promotor lo desea, podrá parcelar o segregar dichas parcelas hasta el límite permitido por el planeamiento con lo que se obtendría realmente el techo edificable máximo permitido ya que no puede considerarse que el Promotor no desee agotar la edificabilidad máxima que potencialmente contiene su propiedad, esto es, el aprovechamiento real de aplicar directamente a la parcela todas las determinaciones del planeamiento urbanístico, donde se incluyen ciertamente, la posibilidad de parcelar hasta el máximo permitido por el planeamiento.

No obstante, se han obtenido como ejemplos las edificabilidades máximas permitidas en unas parcelas tipo con la parcelación máxima que se puede obtener en función de la Densidad y del frente mínimo de vivienda a Vía pública (como ejemplos se han elegido los extremos de las tablas y con dimensiones medias):

0 1

#### **DIMENSIONES TIPO:**

ANCHO: 16 metros FONDO: 24,5 metros SUPERFICIE: 392 m2

**NNSS** 

PARA VIVIENDA UNIFAMILIAR

OCUPACIÓN POR VIVIENDA: 40% = 156,8 m2

RETRANQUEOS: Rfrente: 4 metros Rfondo: 3 metros

Rlaterales: de 3 metros a ambos linderos

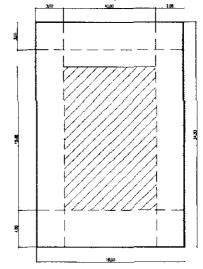
ALTURA MÁXIMA PERMITIDA: El número máximo de plantas será de tres, con una altura tope de 9 metros medidos desde el punto medio de la rasante.

FONDO MÁXIMO PERMITIDO: para parcelas con anchos medios comprendidos entre los 16,00

metros y más de 24,00 metros con un fondo de parcela superior a 12 metros no regirá la norma de fondo máximo edificable de 12,00 metros

EDIFICABILIDAD MAXIMA:470,4

m2





# PARA BLOQUE DE VIVIENDAS

DENSIDAD MÁXIMA: 3,92 ~3 Viviendas

Nº DE VIVIENDAS POR FRENTE MÍNIMO: 3,2 ~3 Viviendas

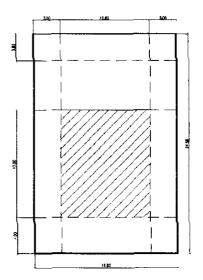
OCUPACIÓN: 40% RETRANQUEOS: Rirente: 4 metros Riondo: 3 metros

Riaterales: de 3 metros a ambos linderos

ALTURA MÁXIMA PERMITIDA: El número máximo de plantas será de tres, con una altura tope de 9

metros medidos desde el punto medio de la rasante.

FONDO MÁXIMO PERMITIDO: 12 metros EDIFICABILIDAD MÁXIMA: 360 m2



# PARA Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS PERMITIDO

DENSIDAD MÁXIMA: 3,92 ~3 Viviendas

Nº DE VIVIENDAS POR FRENTE MÍNIMO: 3,2 ~3 Viviendas

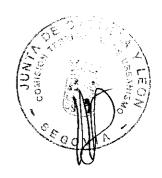
SUPERFICIE DE CADA VIMENDA OBTENIDA: 5,33 x 24,5 metros = 130,66 m<sup>2</sup>

FRENTE A VÍA PÚBLICA: 5,33 metros

OCUPACIÓN POR VIMENDA: 100% dentro de la aplicación de los parámetros de fondo máximo

edificable, altura máxima permitida y retranqueos

**RETRANQUEOS:** 



Rfrente: 4 metros Rfondo: 3 metros

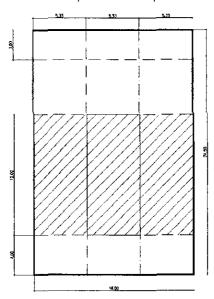
Rlaterales: NO opcionales

ALTURA MÁXIMA PERMITIDA: El número máximo de plantas será de tres, con una altura tope de 9

metros medidos desde el punto medio de la rasante.

FONDO MÁXIMO PERMITIDO: 12 metros

EDIFICABILIDAD MÁXIMA TOTAL PARA TODA LA PARCELA: 191,88 x 3 = 575,64 m2



#### **MPNNSS**

# PARA VIVIENDA UNIFAMILIAR

OCUPACIÓN POR VIVIENDA:55% = 215,6 m2

RETRANQUEOS: Rfrente: 4 metros Rfondo: 3 metros Rlaterales: opcionales

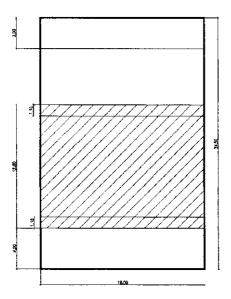
# VIVIENDA UNIFAMILIAR CATEGORÍA A

- Altura máxima: A cornisa será de 7 metros y 9,70 metros la del punto más alto de la edificación o caballete. El número máximo de plantas será de B+1 y aprovechamiento bajo cubierta.
- Fondo máximo edificable: 12 metros.



Los porches abiertos no computarán a estos efectos, siempre que su fondo no sea superior a 3 metros. En los sótanos el fondo máximo edificable será el mismo que en el edificio.

# EDIFICABILIDAD MÁXIMA CATEGORÍA A: 540,8 m2

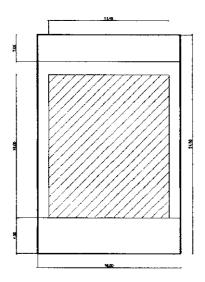


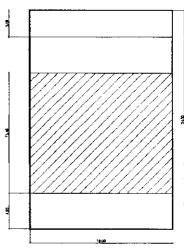
# VIVIENDA UNIFAMILIAR CATEGORÍA B

- Altura máxima: A cornisa será de 5 metros y de 8,20 metros la del punto más alto de la edificación o caballete. El número máximo de plantas será de B+aprovechamiento bajo cubierta.
- Fondo máximo edificable: 16 metros. Los porches computarán a estos efectos. En los sótanos el fondo máximo edificable será el mismo que en el edificio.

EDIFICABILIDAD MÁXIMA CATEGORÍA B: 431,2 m2







PARA BLOQUE DE VIVIENDAS NO SE PERMITEN Superficie < a 1.200 m2

# PARA Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS PERMITIDO

DENSIDAD MÁXIMA: 1,96 ~1 Vivienda

N° DE VIVIENDAS POR FRENTE MÍNIMO: 2,66 ~2 Viviendas

Más limitativo 1 Vivienda

Edificabilidad según Cálculo de VIMENDA UNIFAMILIAR

EDIFICABILIDAD MÁXIMA CATEGORÍA A: 540,8 m2 EDIFICABILIDAD MÁXIMA CATEGORÍA B: 431,2 m2

EDIFICABILIDAD MÁXIMA PERMITIDA EN NNSS: 575,64 m2 EDIFICABILIDAD MÁXIMA PERMITIDA EN MPNNSS: 540,8 m2



# B).- BLOQUE DE VIVIENDAS

# 2.3.-Cuadros comparativos:

Se indica a continuación un cuadro comparativo donde se señalan el estado actual de las Ordenanzas y la propuesta de estado reformado de los parámetros urbanísticos:

NNSS – Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal ED – Estudio de Detalle aprobado para el Suelo de Ampliación del Casco. M.P.N.N.S.S. – Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal

	B) BLOQUE DE VIVIENDAS N.N.S.S. + E.D.	M.P.N.N.S.S.
Densidad máxima de edificación	En parcelas de más de 500 m² la densidad neta, máxima, será de 100 viv/ha.  Esta regla será, igualmente, de aplicación a las parcelas de menos de 500 m² resultantes de segregación de otra, que a la entrada en vigor de estas modificaciones, tuvieran una superficie superior a los 500 metros.	50 viviendas por hectárea.
Instalación de Servicios	No se varía respecto a lo señalado en las NNSS y ED aprobadas. Me remito al documento del Estudio de Detalle aprobado para el Suelo de Ampliación del Casco.	A través de canalizaciones subterráneas, no permitiénd tendidos aéreos. Excepcionalmente, por la consolidación de la edificacio de la urbanización, podrán empotrarse en las fachadas los edificios.
Usos	No se varia respecto a lo señalado en las NNSS aprobadas:  Residencial o vivienda, Comercio en planta baja, Espectáculos, Hoteles, Escuelas, Edificios religiosos, Administración, Industrias Artesanas, Explotaciones ganaderas máx.6	Caracteristico: el residencial Permitidos: - Dotacional - Oficinas y Comercio - Almacenes, no sujetos a informe de la Comisión Provinci de Actividades Clasificadas - Garaje y aparcamientos - Hostelero: Bares, Restaurantes, Hotel y similares - Sanitario

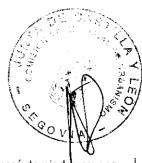
No se varía respecto a lo señalado en el ED aprobado:	Talleres o industrías no sujetas a informe de la Comisión Provincial de Actividades Clasificadas     Su horario de funcionamiento estaría limitado de 8 a 22 horas
Las viviendas podrán ser exentas, en edificio aislado o entre medianerías.	no se conocia
En las segregaciones de una parcela en 4 fincas se establece un retranqueo lateral, obligatorio, de al menos 4 metros en uno de los extremos de la finca original. En las segregaciones de una parcela en más de 4 fincas se establece un retranqueo lateral, obligatorio, a ambos extremos de la finca original y de al menos 4 metros. El cómputo del número de segregaciones se realizará a partir de las fincas existentes a la entrada en vigor de estas modificaciones.	Se remite a la Parcela mínima: Se fija en 1.200 m², igual a 6 viviendas.
No se varía respecto a lo señalado en las NNSS y ED aprobadas:  No existe límite de parcela mínima, tan solo el condicionante de tener que cumplir la condición de exterior, debe dar frente a una vía pública, en una longitud mínima de 5 metros.	Se fija en 1.200 m², igual a 6 viviendas.
La longitud máxima de edificios en línea se fija en 30 metros y en 5 metros la separación, mínima, con la siguiente edificación dentro de la misma parcela. La separación entre dos líneas de edificación paralelas será, como mínimo, de dos veces la altura media a cornisa de las mismas.	Se fija en 30 metros y en 5 metros la separación, mínima, con la siguiente edificación dentro de la misma parcela.
No se varía respecto a lo señalado en el ED aprobado:  Toda vivienda deberá cumplir la condición de exterior, para lo cual debe dar frente a una vía pública, en una longitud mínima de 5 metros.	20 metros lineales de parcela y un mínimo por vivienda en planta de 6 metros.
El fondo máximo edificable, salvo autorización expresa de la Ordenanza, será de 12,00 metros. No computarán a estos efectos los cuerpos volados que no excedan de 50 centímetros de vuelo, ni los porches abiertos siempre que su longitud no sea superior a 3 metros.	No se varía el establecido en las NNSS de 12 metros de fondo.
	En las segregaciones de una parcela en 4 fincas se establece un retranqueo lateral, obligatorio, de al menos 4 metros en uno de los extremos de la finca original. En las segregaciones de una parcela en más de 4 fincas se establece un retranqueo lateral, obligatorio, a ambos extremos de la finca original y de al menos 4 metros. El cómputo del número de segregaciones se realizará a partir de las fincas existentes a la entrada en vigor de estas modificaciones.  No se varía respecto a lo señalado en las NNSS y ED aprobadas:  No existe límite de parcela mínima, tan solo el condicionante de tener que cumplir la condición de exterior, debe dar frente a una vía pública, en una longitud mínima de 5 metros.  La longitud máxima de edificios en línea se fija en 30 metros y en 5 metros la separación, mínima, con la siguiente edificación dentro de la misma parcela.  La separación entre dos líneas de edificación paralelas será, como mínimo, de dos veces la altura media a cornisa de las mismas.  No se varía respecto a lo señalado en el ED aprobado:  Toda vivienda deberá cumplir la condición de exterior, para lo cual debe dar frente a una vía pública, en una longitud mínima de 5 metros.  El fondo máximo edificable, salvo autorización expresa de la Ordenanza, será de 12,00 metros. No computarán a estos efectos los cuerpos volados que no excedan de 50

	aprobadas:  El mimero máximo de plantas será de tres, con una altura tope de 9 metros medidos desde el punto medio de la rasante.  En vivienda unifamiliar aislada el mímero máximo de plantas será de dos.	situada en 9 metros de achada a intersección con cubierta, y 11,50 metros a caballete. El número de plantas será de B+2, prohibiéndose el aprovechamiento bajo cubierta.
Ocupación máxima de parcela	En parcelas cuyo ancho esté comprendido entre 10,00 m y 16 m, con un fondo superior a 12 metros, la ocupación máxima será del 55 por 100.  En parcelas cuyo ancho esté comprendido entre 16,00 m y 24,00 m con un fondo superior a 12 metros, la ocupación máxima será del 40 por 100.  En parcelas cuyo ancho sea superior a 24,00m con un fondo superior a 12 metros, la ocupación máxima será del 25 por 100.	Será un máximo de 25% y en sótano de un 40%.  En la tipología edificatoria de vivienda en bloque será obligatorio que el 20% de la superficie total de la parcela sea destinada al uso de espacio libre privado (zona verde o jardín privado) y al uso de aparcamiento exterior privado cuyo mantenimiento y conservación correrá a cargo de la propia comunidad de propietarios.  La zona de aparcamiento se situará en el frente de parcela colindante con el viario público y la zona ajardinada entre esta y la edificación.  El número de plazas de aparcamiento exteriores será como mínimo de una plaza por vivienda, cuyas dimensiones serán de 2,25 x 4,50 metros y para minusválidos de 3,30 x 4,50 metros.  Deberán construirse dos plazas de garaje, o bien una y trastero, por vivienda.  Deberá preverse un acceso peatonal y un acceso para vehículos por parcela, como máximo.



Retranqueo a fachada de edificaciones	El cerramiento de la parcela, que será obligatorio excepto en el caso de viviendas en bloque, coincidirá con su alineación oficial.  Los retranqueos a fachada se atendrán a las siguientes reglas:  - Sólo en parcelas edificables y con menos de 15 metros de fondo, el retranqueo es optativo.  - En parcelas cuyo fondo sea superior a 15 metros y hasta 18, el retranqueo será, como mínimo, de 1 metro y 50 centímetros.  - En parcelas cuyo fondo sea superior a 18 metros y hasta 21, el promotor podrá optar por un retranqueo comprendido entre 2 y 4 metros, como mínimo.  - En parcelas cuyo fondo sea superior a 21 metros el retranqueo será, de al menos, 4 metros.	4 metros por sus cuatro costados.  En una misma parcela, en el caso de que hubiera más de un bloque, deberá haber una distancia entre ellos no inferior a 9 metros.
Retranqueo al lindero posterior	En todo tipo de parcelas situadas en la ampliación del casco urbano habrá que dejar un retranqueo de al menos 3,00 m. al lindero posterior. No tendrán la consideración, a estos efectos, de edificación las piscinas y sus elementos auxiliares siempre que no sobresalgan más de 1,20 m sobre el nivel del terreno. Esta regla no será aplicable en los siguientes supuestos:  - Parcelas con fondo inferior a 9 metros en las que este retranqueo es optativo. Si se opta por el retranqueo le serán aplicables las condiciones establecidas para parcelas de 9 a 12 metros de fondo.  - Parcelas con fondo entre 9 y 12metros, retranqueo obligatorio de 3 metros exclusivamente en la mitad de la longitud del citado lindero posterior y sin que el adosado sea superior a 7 metros lineales continuados.	Remisión a Retranqueo a fachada de edificaciones: 4 metros por sus cuatro costados.

		VIA
Retranqueo a linderos laterales de edificaciones	<ul> <li>En parcelas de hasta 13 metros de ancho medio, el retranqueo es optativo.</li> <li>En parcelas de más de 13 metros y hasta 16 de ancho medio, el retranqueo es obligatorio a un lindero lateral.</li> <li>En parcelas de más de 16 metros y hasta 24 de ancho medio, el retranqueo es obligatorio a los linderos laterales.</li> <li>Los retranqueos a que se refieren los tres párrafos anteriores serán de un mínimo de 3 metros cada uno.</li> <li>En parcelas de más de 24 metros de ancho medio el retranqueo es obligatorio a los linderos laterales y, de un mínimo de 4 metros cada uno.</li> <li>En todo caso la edificación incluirá en la fachada o fachadas retranqueadas, al menos, un hueco de luz.</li> </ul>	Remisión a Retranqueo a fachada de edificaciones: 4 metros por sus cuatro costados.
Cuerpos volados	<ul> <li>c) En edificaciones cuya alineación oficial sea a vías o espacios públicos cuyo ancho sea menor a 10 metros, no se permiten cuerpos volados cerrados, pero si balcones o miradores, por encima de 3,5 metros sobre la rasante de la calle, siendo el vuelo máximo de 0,30 metros. La longitud del vuelo no superará el 50% de la longitud de la fachada.</li> <li>d) En edificaciones cuya alineación oficial sea a vías o espacios públicos cuyo ancho sea superior a 10 metros, se permiten cuerpos volados cerrados, así como balcones o miradores, todo ello por encima de 3,50 metros desde la rasante de la calle y con 0,50 metros de vuelo máximo. La longitud del vuelo no superará el 50 % de la longitud de la fachada.</li> </ul>	Los cuerpos volados computarán a efectos de fondo máximo edificable. Y la ocupación en planta será la proyección de los vuelos en caso de existir.
Edificación bajo rasante	No se varía respecto a lo señalado en el ED aprobado: Se considerará como planta completa a efectos de altura máxima, aquel semisótano que emerja sobre la rasante del terreno en algún punto, más de 0,90 m. No se permite el uso de vivienda en semisótano.	
Cerramiento o vallado de fincas	El cerramiento o vallado de finca estará sujeto a las siguientes reglas:  1º La altura máxima de los vallados será de 2,20 metros en todo su perímetro.  2º En los frentes o calles o espacios públicos el cerramiento tendrá una parte de muro; que no sobrepasará los 1,20 metros, excepto los machones del vallado, que no superarán una anchura de 70 cm. El	1° La altura máxima :2,20. 2° Tendrá una parte de muro; que no sobrepasará los 1,40 metros, excepto los machones del vallado, que no superaran una anchura de 70 cm.



muro será de piedra, revoco o entoscado pintado, no permitiéndose acabados en bloques de hormigón u otros materiales que desdigan en cuanto al aspecto externo. El resto hasta 2,20 metros será de enrejado, malla metálica o cualquier otro material diáfano, aconsejándose los setos vegetales. No se permite el alambre de espino.

3º.- En vallados entre linderos privados, si son de obra, esta se adaptará al entorno de la zona.

El muro será de piedra, revoco o enfoscado pintado, no permitiéndose acabados en bloques de hormigón u otros materiales que desdigan en cuanto al aspecto externo.

El resto hasta 2,20 metros será de enrejado, malla metálica o cualquier otro material diáfano, aconsejándose los setos vegetales. No se permite el alambre de espino.

# 2.4.-Justificación del cumplimiento del artículo 58.3.d. de la Ley 5/1999, de 8 de Abril de Urbanismo de Castilla y León:

Con relación al artículo 58.3.d. de la Ley 5/1999, de 8 de Abril de Urbanismo de Castilla y León, donde se señala:

Articulo 58. Modificaciones.

- 1. Los cambios en los instrumentos de planeamiento general, si no implican su revisión, se considerarán como modificación de los mismos. Los cambios en los instrumentos de planeamiento de desarrollo se considerarán siempre como modificación de los mismos.
- 2. Las modificaciones del planeamiento contendrán las determinaciones y documentación necesarias para su finalidad específica, que se especificarán reglamentariamente, incluyendo al menos su propia justificación y el análisis de su influencia sobre la ordenación general del Municipio.
- 3. Las modificaciones del planeamiento se ajustarán al procedimiento establecido para su primera aprobación, con las siguientes excepciones:
- a) En los Municipios que cuenten con Plan General de Ordenación Urbana, corresponde al Ayuntamiento la aprobación definitiva de las modificaciones del Plan General que no afecten a la ordenación general, así como de todas las modificaciones de Planes Parciales que desarrollen suelo urbanizable delimitado y Planes Especiales previstos en el Plan General de Ordenación Urbana, conforme al procedimiento regulado en el artículo 55.2.a).
- b) En todos los Municipios, corresponde al Ayuntamiento la aprobación definitiva de las modificaciones de planeamiento de cualquier tipo cuyo único objeto sea alterar la delimitación de las unidades de actuación o los plazos para el cumplimiento de deberes urbanísticos; además, para estas modificaciones no será preceptivo lo dispuesto en los artículos 52.4 y 53.
- c) Las modificaciones de planeamiento de cualquier tipo que tengan por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico de las zonas verdes o espacios libres existentes o previstos en el planeamiento, deberán ser



aprobadas por Decreto de la Junta de Castilla y León, previo informe favorable del Consejero competente por razón de la materia y del Consejo Consultivo de la Comunidad Autónoma.

d) Para la aprobación de las modificaciones de planeamiento de cualquier tipo que produzcan un aumento del volumen edificable o de la densidad de población, se requerirá un incremento proporcional de los espacios libres públicos y dotaciones situados en el entorno próximo.

Se procede a exponer la justificación del cumplimiento del artículo 58.3.d. de la Ley 5/1999, de 8 de Abril de Urbanismo de Castilla y León al no aumentarse el volumen edificable o la densidad de población:

# Densidad de población

Las NNSS no establecían diferencias en cuanto la parcelación mínima para las Categorías de Vivienda Unifamiliar (aislada, pareada o en hilera, adosada) ni para Vivienda Colectiva en Bloque. Esto es según las NNSS en cualquier parcela se podría disponer Bloques de Viviendas, según decisión del Promotor, y con el cumplimiento del parámetro de cumplir la condición de exterior, debiendo dar frente a una vía pública, en una longitud mínima de 5 metros por vivienda, que son igualmente de aplicación para la Categoría de Vivienda Unifamiliar.

Además, en ambos casos y de igual aplicación se señalaba la limitación existente de considerar en parcelas de superficie mayor de 500 m² que la densidad neta, máxima, será de 100 viv/ha, indicando que esta regla sería igualmente de aplicación a las parcelas de menos de 500 m² resultante de segregación de otra que a la entrada en vigor de dichas modificaciones, tuvieran una superficie superior a los 500 metros cuadrados.

Por tanto de los parámetros señalados en las NNSS se obtiene que si para parcelas de superficie mayor de 500 m² la densidad neta máxima es de 100 viv/ha, la superficie mínima de parcela señalada para una vivienda se establece en 100 m² de suelo para dicha parcela.

100 Viviendas - 10.000 m² (1 Ha)

x Viviendas - 500 m<sup>2</sup>

X= 5 Viviendas en 500 m² de parcela neta, por tanto se obtiene que por cada vivienda se establece como mínimo una parcela de 100 m² de superficie neta.

Si consideramos que en la Modificación Puntual para la Categoría de Bloque de Viviendas se propone que se limite a una parcela mínima de 1200 m2s para cada 6 viviendas, se obtiene por tanto:

x Viviendas - 10.000 m<sup>2</sup> (1 Ha)

6 Viviendas - 1,200 m<sup>2</sup>



Se obtiene una densidad de 50 viv/ha, señalándose asimismo una superficie mínima de 200 m² para cada Vivienda con un frente mínimo de 6 metros por vivienda en planta:

6 Viviendas x 200 m² para cada Vivienda = 1.200 m² de superficie mínima

Por tanto se observa que se reduce la densidad de población al fimitarse a 50 viviendas por hectárea y establecer una superficie mínima de 200 m² para cada Vivienda con un frente mínimo de 6 metros por vivienda en planta.

Es importante señalar que la Modificación Puntual permite establecer unas condiciones mínimas para destinar parcelas a la Categoría de Bloque de Viviendas, al introducir unos parámetros urbanísticos que señalan una ordenación urbanística que favorezca, en concreto, su desarrollo equilibrado y sostenible, la calidad de vida y la cohesión social de la población, y especialmente la consecución del derecho constitucional a disfrutar de una vivienda digna, ampliando los parámetros que señalan las NNSS y que permiten, como se ha indicado anteriormente, establecer Bloque de Viviendas en parcelas que cumplan los parámetros mínimos de 5 metros de frente a vía pública por vivienda y que son igualmente de aplicación para la Categoría de Vivienda Unifamiliar.

# Edificabilidad máxima permitida

Respecto a la edificabilidad máxima permitida por el planeamiento debo indicar que los parámetros principales que condicionan su cálculo son los siguientes:

Fondo máximo edificable:

El fondo máximo edificable no varía, manteniéndose los 12 metros de fondo máximo.

Altura máxima permitida:

La altura máxima no se varía manteniéndose la altura de 9 metros de fachada a intersección con cubierta, señalando una limitación en la altura del caballete a 11,50 metros. El número de plantas será de B+2, prohibiéndose el aprovechamiento bajo cubierta, de igual forma que en las NNSS.

Retranqueos a linderos:

En las NNSS se señalaban retranqueos a fachada, a lindero posterior y a los linderos laterales en función de las dimensiones de ancho y fondo de las parcelas:

Retranqueo a fachada de edificaciones:

El cerramiento de la parcela, que será obligatorio excepto en el caso de viviendas en bloque, coincidirá con su alineación oficial.



Los retranqueos a fachada se atendrán a las siguientes reglas:

- Sólo en parcelas edificables y con menos de 15 metros de fondo, el retranqueo es optativo.
- En parcelas cuyo fondo sea superior a 15 metros y hasta 18, el retranqueo será, como mínimo, de 1 metro y 50 centímetros.
- En parcelas cuyo fondo sea superior a 18 metros y hasta 21, el promotor podrá optar por un retranqueo comprendido entre 2 y 4 metros, como mínimo.
- En parcelas cuyo fondo sea superior a 21 metros el retranqueo será, de al menos, 4 metros.
- Retranqueo al lindero posterior:

En todo tipo de parcelas situadas en la ampliación del casco urbano habrá que dejar un retranqueo de al menos 3,00 m. al lindero posterior. No tendrán la consideración, a estos efectos, de edificación las piscinas y sus elementos auxiliares siempre que no sobresalgan más de 1,20 m sobre el nivel del terreno. Esta regla no será aplicable en los siguientes supuestos:

- Parcelas con fondo inferior a 9 metros en las que este retranqueo es optativo. Si se opta por el retranqueo le serán aplicables las condiciones establecidas para parcelas de 9 a 12 metros de fondo.
- Parcelas con fondo entre 9 y 12metros, retranqueo obligatorio de 3 metros exclusivamente en la mitad de la longitud del citado lindero posterior y sin que el adosado sea superior a 7 metros lineales continuados.
- Retranqueo a linderos laterales de edificaciones:
- En parcelas de hasta 13 metros de ancho medio, el retranqueo es optativo.
- En parcelas de más de 13 metros y hasta 16 de ancho medio, el retranqueo es obligatorio a un lindero lateral.
- En parcelas de más de 16 metros y hasta 24 de ancho medio, el retranqueo es obligatorio a los linderos laterales.
- Los retranqueos a que se refieren los tres párrafos anteriores serán de un mínimo de 3 metros cada uno.
- En parcelas de más de 24 metros de ancho medio el retranqueo es obligatorio a los linderos laterales y, de un mínimo de 4 metros cada uno.
- En todo caso la edificación incluirá en la fachada o fachadas retranqueadas, al menos, un hueco de luz.

No obstante en la Modificación Puntual propuesta se reducen estas dimensiones al señalar que para cualquier parcela sean cuales fueren sus dimensiones los retranqueos de la edificación serán al menos de 4 metros por sus cuatro costados. Indicando además una nueva limitación ya que establece que en una misma parcela, en el caso de que hubiera mas de un bloque, deberá haber una distancia entre ellos no inferior a 9 metros.

## Ocupación:

Con relación a la ocupación permitida por el planeamiento en las NNSS se indicaba que se establecía en función de las dimensiones de ancho y fondo de las parcelas:

En parcelas cuyo ancho esté comprendido entre 10,00 m y 16 m, con un fondo superior a 12 metros, la ocupación máxima será del 55 por 100.

En parcelas cuyo ancho esté comprendido entre 16,00 m y 24,00 m con un fondo superior a 12 metros, la ocupación máxima será del 40 por 100.

En parcelas cuyo ancho sea superior a 24,00m con un fondo superior a 12 metros, la ocupación máxima será del 25 por 100.



ARC. TUDICIPAL

En este caso la Modificación Puntual propuesta reduce sustancialmente dicho parámetro al señalar para esta Categoría de Edificación, en Bloque de Viviendas, la limitación a ocupar un 25%, sean cuales fueran sus dimensiones.

Por tanto se puede indicar de los estudios realizados que la edificabilidad máxima permitida por las NNSS no aumenta al mantenerse el fondo máximo de 12 metros, la altura máxima y reducirse los parámetros de ocupación en planta y aumentarse los retranqueos a fachada, al lindero posterior ya los linderos laterales y la distancia entre bloques dentro de una misma parcela.

En San Cristóbal a 14 de junio de 2002

Fdo. Álvaro Akerman del Campo

Fdo.:Paula Alonso Pascual

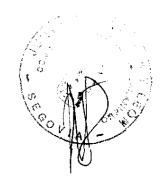
STEPN COMPLETE

5. CRISTOPACH Properties on the properties
CERTIFICO: Consistence action of a complete on side consistence on properties
side considerate description descriptions

2 6 JUN 2002



**ANEXO** 



0 2

# **DIMENSIONES TIPO:**

ANCHO: 24 metros FONDO: 16,5 metros SUPERFICIE: 396 m2

**NNSS** 

## PARA VIVIENDA UNIFAMILIAR

OCUPACIÓN POR VIVIENDA: 25% = 99 m2

RETRANQUEOS: Rfrente: 1,50 metros Rfondo: 3 metros

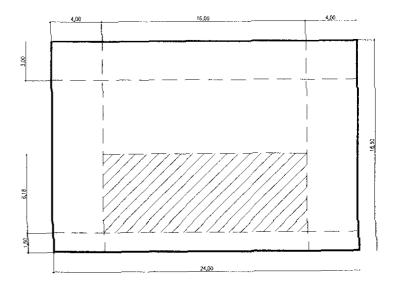
Rlaterales: de 4 metros a ambos linderos

ALTURA MÁXIMA PERMITIDA: El número máximo de plantas será de tres, con una altura tope de 9

metros medidos desde el punto medio de la rasante.

FONDO MÁXIMO PERMITIDO: para parcelas con anchos medios comprendidos entre los 16,00 metros y más de 24,00 metros con un fondo de parcela superior a 12 metros no regirá la norma de fondo máximo edificable de 12,00 metros

EDIFICABILIDAD MÁXIMA: 297 m2





# PARA BLOQUE DE VIVIENDAS

DENSIDAD MÁXIMA: 3,96 ~3 Viviendas

Nº DE VIVIENDAS POR FRENTE MÍNIMO: 4,8 ~4 Viviendas

Más limitativo 3 Viviendas

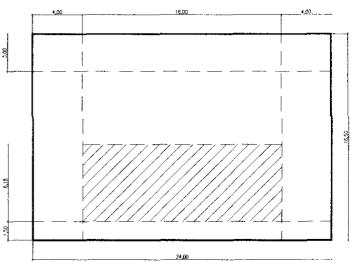
OCUPACIÓN: 25% RETRANQUEOS: Rfrente: 1,5 metros Rfondo: 3 metros

Rlaterales: de 4 metros a ambos linderos

ALTURA MÁXIMA PERMITIDA: El número máximo de plantas será de tres, con una altura tope de 9

metros medidos desde el punto medio de la rasante.

FONDO MÁXIMO PERMITIDO: 12 metros EDIFICABILIDAD MÁXIMA: 297 m2



## PARA Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS PERMITIDO

DENSIDAD MÁXIMA: 3,96 ~3 Viviendas

Nº DE VIVIENDAS POR FRENTE MÍNIMO: 4,8 ~4 Viviendas

Más limitativo 3 Viviendas

SUPERFICIE DE CADA VIVIENDA OBTENIDA: 8 x 16,5 metros = 132 m<sup>2</sup>

FRENTE A VÍA PÚBLICA: 8 metros > 5 metros



OCUPACIÓN POR VIVIENDA: 100% dentro de la aplicación de los parámetros de fondo máximo edificable, altura máxima permitida y retranqueos

RETRANQUEOS: Rfrente: 4 metros Rfondo: 3 metros

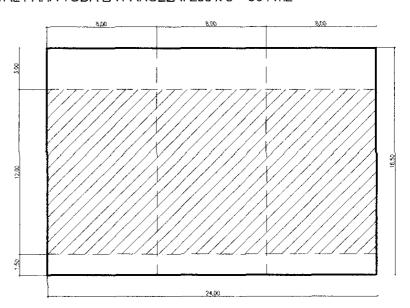
Rlaterales: NO, opcionales

ALTURA MÁXIMA PERMITIDA: El número máximo de plantas será de tres, con una altura tope de 9

metros medidos desde el punto medio de la rasante.

FONDO MÁXIMO PERMITIDO: 12 metros

EDIFICABILIDAD MÁXIMA TOTAL PARA TODA LA PARCELA: 288 x 3 =864 m2





#### **MPNNSS**

# PARA VIVIENDA UNIFAMILIAR

OCUPACIÓN POR VIVIENDA :55% =217,8 m2

RETRANQUEOS: Rfrente: 1,5 metros Rfondo: 3 metros Rlaterales: opcionales

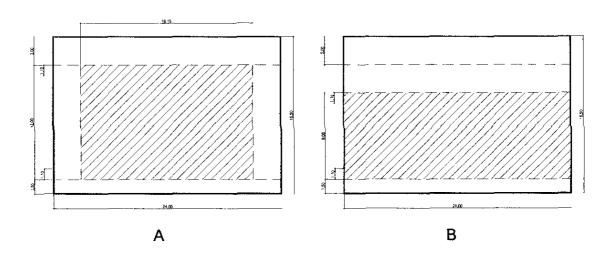
# VIVIENDA UNIFAMILIAR CATEGORÍA A

- Altura máxima: A cornisa será de 7 metros y 9,70 metros la del punto más alto de la edificación o caballete. El número máximo de plantas será de B+1 y aprovechamiento bajo cubierta.
- Fondo máximo edificable: 12 metros.
   Los porches abiertos no computarán a estos efectos, siempre que su fondo no sea superior a 3 metros. En los sótanos el fondo máximo edificable será el mismo que en el edificio.

# EDIFICABILIDAD MÁXIMA CATEGORÍA A:

A- 670,8 m2

B- 600,96 m2





## VIVIENDA UNIFAMILIAR CATEGORÍA B

- Altura máxima: A cornisa será de 5 metros y de 8,20 metros la del punto más alto de la edificación o caballete. El número máximo de plantas será de B+aprovechamiento bajo cubierta.
- Fondo máximo edificable: 16 metros.
   Los porches computarán a estos efectos. En los sótanos el fondo máximo edificable será el mismo que en el edificio.

Como el fondo máximo de la parcela es de 16,50 y se obliga a un retranqueo posterior de 3 metros la edificabilidad es igual a la Categoría A.

PARA BLOQUE DE VIVIENDAS NO SE PERMITEN Superficie < a 1.200 m2

## PARA Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS PERMITIDO

DENSIDAD MÁXIMA: 1,98 ~1 Vivienda Nº DE VIVIENDAS POR FRENTE MÍNIMO: 4 Viviendas Más limitativo 1 Vivienda

Edificabilidad según Cálculo de VIVIENDA UNIFAMILIAR

EDIFICABILIDAD MÁXIMA CATEGORÍA A: 670,8 m2

EDIFICABILIDAD MÁXIMA PERMITIDA EN NNSS: 864 m2 EDIFICABILIDAD MÁXIMA PERMITIDA EN MPNNSS: 670,8 m2



0 3

# **DIMENSIONES TIPO:**

ANCHO: 30 metros FONDO: 26,5 metros SUPERFICIE: 795 m2

**NNSS** 

#### PARA VIVIENDA UNIFAMILIAR

OCUPACIÓN POR VIVIENDA: 25% = 198,75 m2

RETRANQUEOS: Rfrente: 4 metros Rfondo: 3 metros

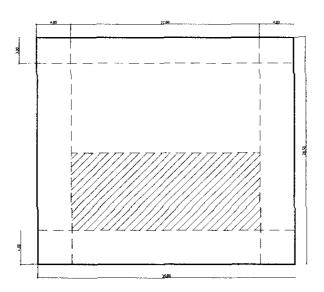
Rlaterales: de 4 metros a ambos linderos

ALTURA MÁXIMA PERMITIDA: El número máximo de plantas será de tres, con una altura tope de 9 metros medidos desde el punto medio de la rasante.

metros medidos desde el punto medio de la rasante.

FONDO MÁXIMO PERMITIDO: para parcelas con anchos medios comprendidos entre los 16,00 metros y más de 24,00 metros con un fondo de parcela superior a 12 metros no regirá la norma de fondo máximo edificable de 12,00 metros

EDIFICABILIDAD MÁXIMA: 596,25 m2





# PARA BLOQUE DE VIVIENDAS

DENSIDAD MÁXIMA: 7,95 ~7 Viviendas

Nº DE VIVIENDAS POR FRENTE MÍNIMO: 6 Viviendas considerando 5 metros, dos viviendas por planta de 99 m2 cada una (incluido zonas comunes) y de fachada a vía pública de 11 metros cada

una.

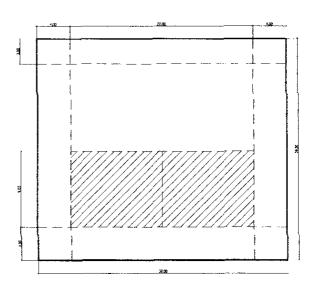
OCUPACIÓN: 25% RETRANQUEOS: Rfrente: 4 metros Rfondo: 3 metros

Rlaterales: de 4 metros a ambos linderos

ALTURA MÁXIMA PERMITIDA: El número máximo de plantas será de tres, con una altura tope de 9

metros medidos desde el punto medio de la rasante.

FONDO MÁXIMO PERMITIDO: 12 metros EDIFICABILIDAD MÁXIMA: 596,25 m2



## PARA Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS PERMITIDO

DENSIDAD MÁXIMA: 7,95 ~7 Viviendas

Nº DE VIVIENDAS POR FRENTE MÍNIMO: 6 Viviendas considerando 5 metros

Más limitativo 6 Viviendas, se calcula con 5 Viviendas con 6 metros de frente a vía pública

SUPERFICIE DE CADA VIVIENDA OBTENIDA: 6 x 26,5 metros = 159 m<sup>2</sup>

FRENTE A VÍA PÚBLICA: 6 metros > 5 metros

OCUPACIÓN POR VIVIENDA: 100% dentro de la aplicación de los parámetros de fondió máximo

edificable, altura máxima permitida y retranqueos

RETRANQUEOS: Rfrente: 4 metros Rfondo: 3 metros

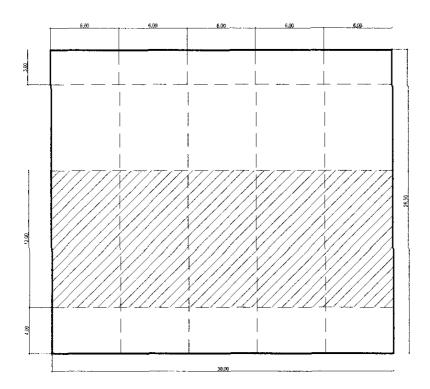
Rlaterales: NO, opcionales

ALTURA MÁXIMA PERMITIDA: El número máximo de plantas será de tres, con una altura tope de 9

metros medidos desde el punto medio de la rasante.

FONDO MÁXIMO PERMITIDO: 12 metros

EDIFICABILIDAD MÁXIMA TOTAL PARA TODA LA PARCELA: 216 x 5 =1.080 m2





#### **MPNNSS**

# PARA VIVIENDA UNIFAMILIAR

OCUPACIÓN POR VIVIENDA: 40% = 318 m2

RETRANQUEOS: Rfrente: 4 metros Rfondo: 3 metros Rlaterales: opcionales

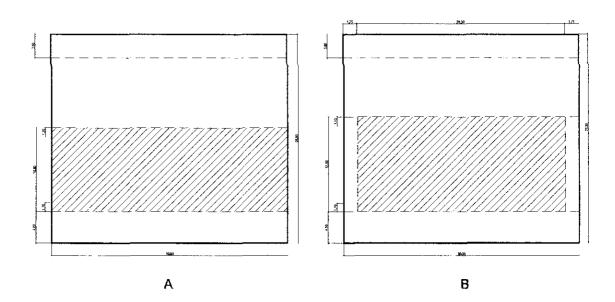
# VIVIENDA UNIFAMILIAR CATEGORÍA A

- Altura máxima: A cornisa será de 7 metros y 9,70 metros la del punto más alto de la edificación o caballete. El número máximo de plantas será de B+1 y aprovechamiento bajo cubierta.
- Fondo máximo edificable: 12 metros.
   Los porches abiertos no computarán a estos efectos, siempre que su fondo no sea superior a 3 metros. En los sótanos el fondo máximo edificable será el mismo que en el edificio.

# EDIFICABILIDAD MÁXIMA CATEGORÍA A:

A- 888 m2

B- 895,7 m2



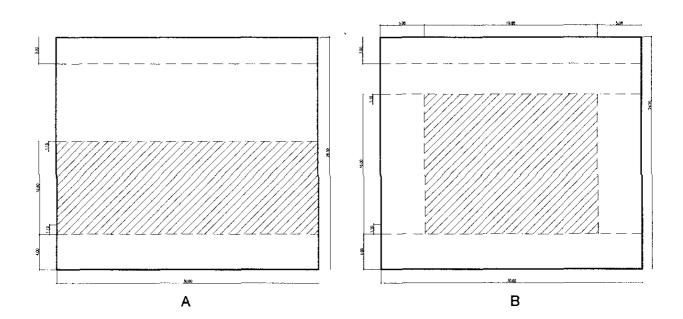


# VIVIENDA UNIFAMILIAR CATEGORÍA B

- Altura máxima: A cornisa será de 5 metros y de 8,20 metros la del punto más alto de la edificación o caballete. El número máximo de plantas será de B+aprovechamiento bajo cubierta.
- Fondo máximo edificable: 16 metros.
   Los porches computarán a estos efectos. En los sótanos el fondo máximo edificable será el mismo que en el edificio.

# EDIFICABILIDAD MÁXIMA CATEGORÍA B:

- A- 636 m2, ajustándose al ancho de parcela
- B- 592,34 m2, ajustándose al fondo máximo de 16 metros



PARA BLOQUE DE VIVIENDAS NO SE PERMITEN Superficie < a 1.200 m2



## PARA Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS PERMITIDO

DENSIDAD MÁXIMA: 3,97 ~3 Vivienda

Nº DE VIVIENDAS POR FRENTE MÍNIMO: 5 Viviendas

Más limitativo 3 Viviendas

SUPERFICIE DE CADA VIVIENDA OBTENIDA: 10 x 26,5 metros = 265 m<sup>2</sup>

FRENTE A VÍA PÚBLICA: 10 metros

OCUPACIÓN POR VIVIENDA: 55% dentro de la aplicación de los parámetros de fondo máximo edificable, altura máxima permitida y retranqueos, 145,75 m2.

La Ocupación real en planta no supera los 120 m2 del ancho de parcela y el fondo máximo de 12 metros.

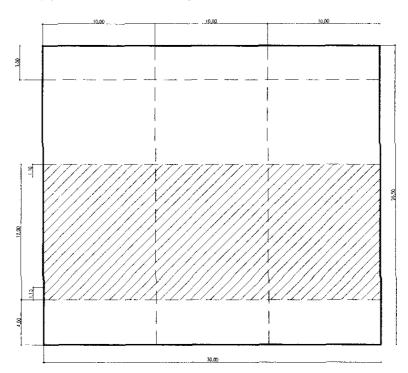
RETRANQUEOS: Rfrente: 4 metros Rfondo: 3 metros

Rlaterales: NO, opcionales

La Altura máxima más desfavorable para el cálculo de la edificabilidad es a cornisa de 7 metros y 9,70 metros la del punto más alto de la edificación o caballete.

FONDO MÁXIMO PERMITIDO: 12 metros

EDIFICABILIDAD MÁXIMA TOTAL PARA TODA LA PARCELA: 338 x 3 = 1.014 m2



EDIFICABILIDAD MÁXIMA PERMITIDA EN NNSS: 1.080 m2 EDIFICABILIDAD MÁXIMA PERMITIDA EN MPNNSS: 1.014 m2