

Nº: sga96

CP: 40906

FECHA TRATAMIENTO: 30/10/07

COMISIÓN TERRITORIAL DE URBANISMO

El presente documento ha sido aprobado definitivamente con las previsiones establecidas en el acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de fecha,



26 SEP 2007

SECRETARIO DE LA COMISIÓN

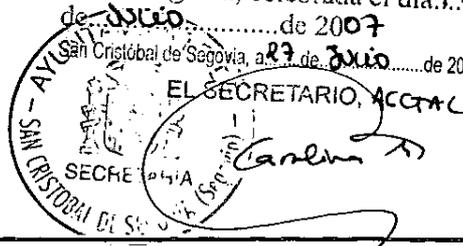
MODIFICACION PUNTUAL DE LA ORDENANZA DE MEDICION DE ALTURA DE CORNISA EN SUELO URBANIZABLE DEL MUNICIPIO DE SAN CRISTOBAL DE SEGOVIA (SEGOVIA)

PROMOTOR: JUNTA DE COMPENSACION MONTECORREDORES

MEMORIA VINCULANTE

Este documento fue aprobado PROVISIONALMENTE en sesión Plena-ria del Ayuntamiento de San Cristóbal de Segovia, celebrada el día 17 de Julio de 2007

San Cristóbal de Segovia, a 23 de Julio de 2007



EL SECRETARIO, ACCRAL

Carolina

ARQUITECTO: Angel Camarero Agrados

MEMORIA VINCULANTE

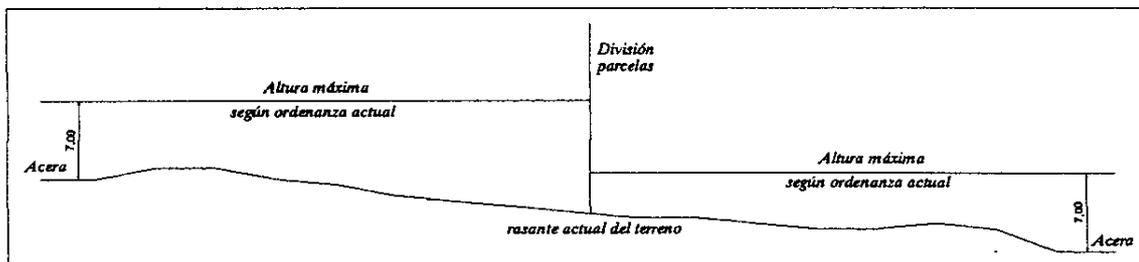
1º) Objeto y Justificación de la conveniencia de la modificación.

La presente modificación de la Ordenanza de Edificación se realiza para su aplicación en todo el ámbito del suelo urbanizable del municipio de San Cristóbal de Segovia (Segovia), para aclarar y completar la misma sin que se alteren las condiciones de edificabilidad ni se modifiquen los parámetros que se definen.

La mayor parte del Suelo Urbanizable del municipio se encuentra a ambos lados de la carretera de Segovia, con desniveles pronunciados en dirección Norte-Sur, fundamentalmente hacia el río Eresma (en donde ya se están desarrollando varios Planes Parciales) y también en dirección a Segovia.

En cumplimiento de las Normas Urbanísticas, las calles no deben tener pendientes superiores al 8%, por lo que al trazar las rasantes del viario las parcelas quedan elevadas sobre éstas. En muchos casos las pendientes del terreno son superiores al 15%.

Si la altura de la edificación se mide sobre la rasante de las calles, se pueden dar situaciones en las que las parcelas con cotas de terreno inferiores a la calle alcancen (pendiente abajo) alturas excesivas y las parcelas con cotas superiores a la calle no puedan edificar más que una planta. Según se refleja en el esquema siguiente.



Además conviene evitar que, para conseguir la edificabilidad establecida en las Normas Urbanísticas y Planes Parciales, se realicen movimientos de tierras en las parcelas con excavaciones y terraplenes excesivos que alteren la topografía actual y puedan originar grandes desniveles en los linderos. Esta modificación respeta en mayor medida la topografía actual del terreno.

Para evitar que se produzcan estas situaciones y conseguir que la edificación se ajuste lo máximo posible a las rasantes del terreno, es por lo que se tramita esta Modificación.

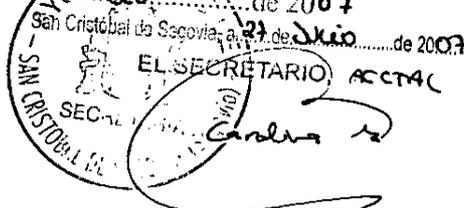
COMISIÓN TERRITORIAL DE URBANISMO
El presente documento ha sido aprobado definitivamente con las precisiones establecidas en el acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de fecha...



26 SEP 2007

SECRETARIO DE LA COMISIÓN

Este documento fue aprobado PROVISIONALMENTE en sesión Plena del Ayuntamiento de San Cristóbal de Segovia, celebrada el día 17 de Julio de 2007.



Justificación del cumplimiento del artículo 173 del Decreto 22/2004.
Reglamento Urbanístico de Castilla y León.

Esta Modificación pretende en su enunciado evitar el aumento del volumen edificable y por supuesto la intensidad de población.

Efectivamente propone un forma de medición de la altura que evite el que la edificación consiga alturas mayores de 7,00 m sobre la rasante del terreno (en algunos casos podría superar los 10,00 m manteniendo la Ordenanza actual) y ajustar la edificabilidad al criterio de las Normas Urbanísticas y de los Planes Parciales, que pretenden que la construcción tenga dos plantas con aprovechamiento de cubierta y sótano o semisótano sin emergencias superiores a 0,90 m.

Se pretende que el Ayuntamiento tenga un documento que garantice la igualdad de aplicación de la Normativa en todas las parcelas.

Por lo tanto no será necesaria la aplicación del artículo 173 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, al no producirse ningún aumento de volumen ni de intensidad de población.

2º Identificación y justificación pormenorizada de las determinaciones del instrumento de modificado que se alteran.

La Ordenanza que se completa es la siguiente:

REDACCIÓN ACTUAL

1.- ORDENANZAS DE NORMAS URBANISTICAS MUNICIPALES VIVIENDA UNIFAMILIAR. CATEGORIA A.

Altura máxima

La altura máxima a cornisa será de 7,00 m y de 9,70 m la del punto más alto de la edificación o caballete.

El número de plantas será de baja +1 y aprovechamiento de cubierta, conforme al siguiente detalle:

- Planta baja.
- Planta primera
- Aprovechamiento bajo cubierta.

Sótano

Se considera sótano la planta cuya cara inferior del techo se encuentre en todos sus puntos a 0,90 m o menos por encima de la cota de rasante de la acera, de la calle si ésta no existiera, o del terreno actual en contacto con la edificación.

ORDENANZA QUE SE PROPONE.

Se completa la Ordenanza con la siguiente:

COMISIÓN TERRITORIAL DE URBANISMO
El presente documento ha sido aprobado definitivamente con las precisiones establecidas en el acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de fecha,



26 / SEP 2007

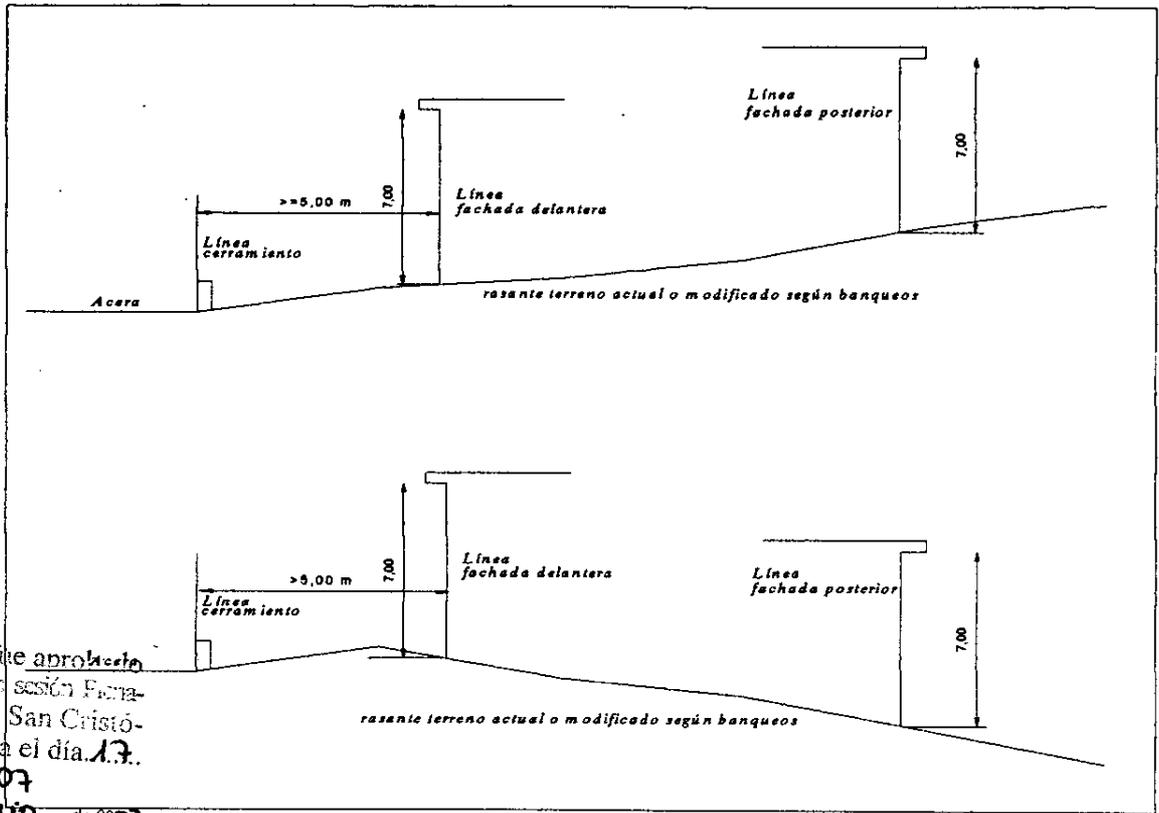
[Signature]
SECRETARIO DE LA COMISIÓN

Este documento fue aprobado PROVISIONALMENTE en sesión Plenaria del Ayuntamiento de San Cristóbal de Segovia, celebrada el día 17 de Julio de 2007
San Cristóbal de Segovia, a 27 de Julio de 2007

EL SECRETARIO, ACCTAL
[Signature]

B) Para retranqueos de la edificación superiores a cinco metros desde la alineación de la parcela con la acera, la altura se medirá desde la rasante actual o modificada según banquetes del terreno con los mismos condicionantes que en punto anterior.

En fachadas posteriores y laterales se medirá a la rasante del terreno actual o modificado según banquetes.



Este documento fue aprobado PROVISIONALMENTE en sesión Plena del Ayuntamiento de San Cristóbal de Segovia, celebrada el día 17 de Julio de 2007.
San Cristóbal de Segovia, a 17 de Julio de 2007

EL SECRETARIO, ACCTAL

Carolina D.
SECRETARIA
DE SE

En el caso de parcelas en esquina se deberán respetar los retranqueos mencionados en todas las alineaciones con las aceras.

Para evitar interpretaciones sobre la rasante del terreno, existe en el Ayuntamiento un Plano Topográfico del Estado Actual.

Regularizaciones en rasantes de parcela. - Banquetes

Con el proyecto de edificación de la parcela se puede proponer la modificación de la rasante actual a efectos de su regularización con desmontes o terraplenes del terreno.

Esta regularización admite la creación de terrazas o plataformas horizontales, siempre y cuando la distancia vertical entre ellas (plano vertical) no sea superior a 1,50 m, y no emerjan de la rasante actual más de 0,75 m.

Así mismo, los banquetes tendrán un retranqueo mínimo de 3 metros en todas las alineaciones con las aceras.

COMISION TERRITORIAL DE URBANISMO
El presente documento ha sido aprobado definitivamente con las precisiones establecidas en el acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de fecha,

Dulces
26 SEP 2007



Forma de medir la edificabilidad

- * En ático o aprovechamiento de cubierta
Se computará la superficie en planta que tenga una altura superior a 1,50 m.
- * En planta sobre rasante
Se computará la superficie comprendida y definida por las fachadas que componen el edificio.
Los porches, terrazas, tendedores, etc que estén cubiertos y cerrados por dos de sus costados se computarán al 50%.
- * En planta semisótano
No se computará la edificabilidad bajo rasante siempre y cuando la cara inferior del forjado de techo de esta planta no emerja más de 0,90 m sobre la rasante, pudiéndose construir en cualquier zona de la parcela respetando los retranqueos.
Computará el 50% en el caso de que la emergencia varíe desde 0,90m en un punto y 2,50 m en otro del mismo plano de fachada.

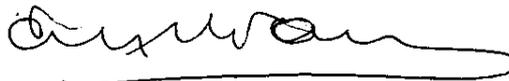
3º Análisis de la influencia de la modificación sobre el modelo territorial.

Al afectar esta Modificación exclusivamente a las Ordenanzas de Edificación que no implican aumento de volumen, edificabilidad y densidad de habitantes, sino que solo aclara aspectos no bien definidos en las Ordenanzas actuales, no tienen ninguna influencia sobre el modelo territorial.

Entendemos que clarifica y determina parámetros y conceptos que antes inducían a diferentes interpretaciones y a la posibilidad de que se alterasen los volúmenes y la edificabilidad previstos en las Normas Urbanísticas.

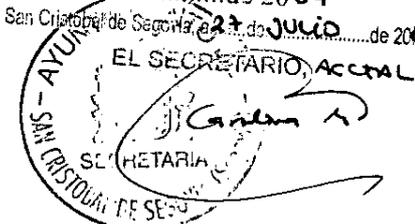
En toda la Ordenanza que se completa y en lo no especificado en esta Modificación. Se estará en lo dispuesto en las Condiciones Generales de Edificación de las Normas Urbanísticas de San Cristóbal de Segovia, en la Ley de Urbanismo de Castilla y León y en sus Reglamentos.

Segovia, Abril de 2007



Este documento fue aprobado
PROVISIONALMENTE en sesión I.Fdo.: Angel Camarero Adrados
del Ayuntamiento de San Cristóbal de Segovia, celebrada el día...17...
de Julio.....de 2007
San Cristóbal de Segovia, a 27 de Julio.....de 2007

EL SECRETARIO ACCTAL
SECRETARIA
AYUNTAMIENTO DE SAN CRISTÓBAL DE SEGOVIA



COMISIÓN TERRITORIAL DE URBANISMO

El presente documento ha sido aprobado definitivamente con las precisiones establecidas en el acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de fecha,

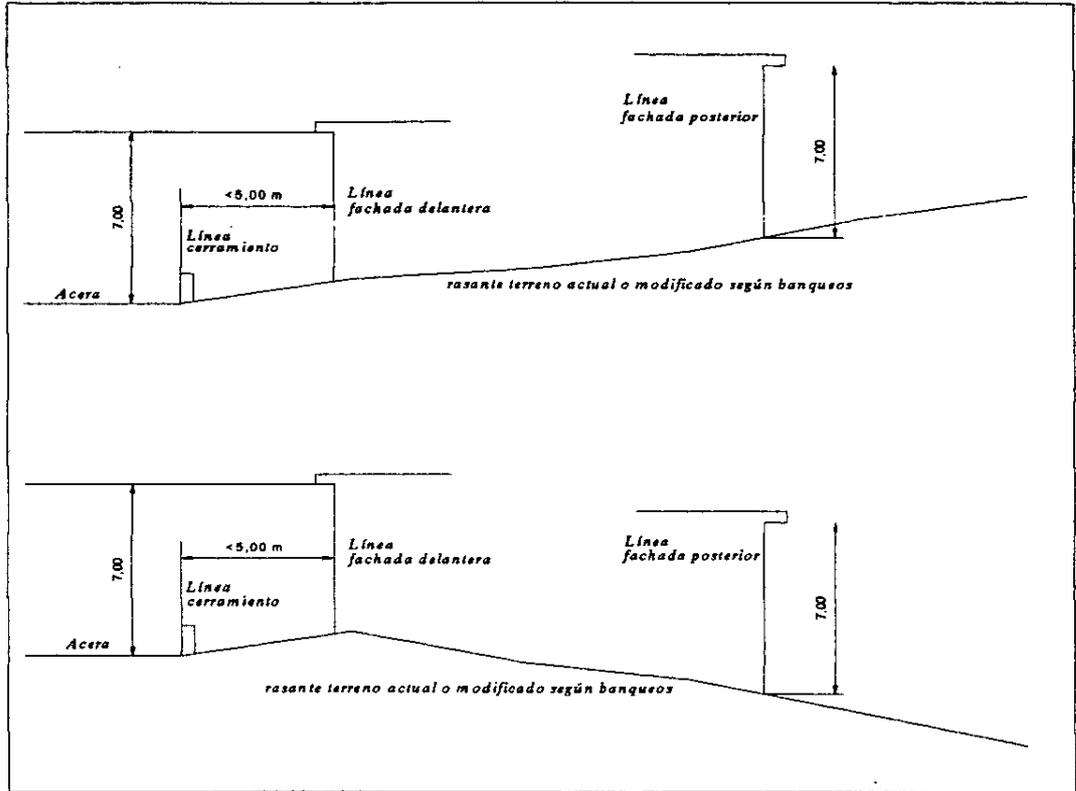


26-SEP-2007

SECRETARIO DE LA COMISIÓN

Forma de medir la altura

A) Para retranqueos inferiores a cinco metros (5,00 m) desde la alineación de la parcela con la acera, la altura de la fachada principal de la edificación se medirá desde la acera a la cara inferior del último forjado (horizontal o inclinado) en el encuentro con el plano de fachada y en el punto medio de ésta, siempre que la longitud de la misma no exceda de 15,00 m. Si se supera esta longitud se medirá a 7,50 m del punto más bajo de la rasante en la acera. Y desde la rasante del terreno actual o modificado según banquetes a la cara inferior del último forjado (horizontal o inclinado) en el encuentro con el plano de fachada en la fachada opuesta.



Este documento fue aprobado PROVISIONALMENTE en sesión Plena de la Comisión Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de San Cristóbal de Segovia, celebrada el día 17 de Julio de 2007. San Cristóbal de Segovia, a 29 de Julio de 2007.

EL SECRETARIO, AECAL

COMISIÓN TERRITORIAL DE URBANISMO
El presente documento ha sido aprobado definitivamente con las precisiones establecidas en el acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de fecha,



26 SEP 2007

SECRETARIO DE LA COMISIÓN

