

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE NNSS DE PLANEAMIENTO:

"AJUSTE DEL LÍMITE DEL SUELO URBANO Y ALINEACIONES DE VIAL A LA REALIDAD EXISTENTE"

**SANTIUSTE DE SAN JUAN BAUTISTA
SEGOVIA.**

PROMOTOR: PROPIETARIOS AFECTADOS
ARQUITECTO: F. OLIVER QUINZANO MAESTRO.
EXPEDIENTE ESTUDIO: 1377

1- MEMORIA INFORMATIVA.

1.1- OBJETO DEL ENCARGO.

1.2- MEMORIA INFORMATIVA.

1.2.1. PLANEAMIENTO VIGENTE.

1.3- INFORME AMBIENTAL.

1.4- ANALISIS Y DIAGNOSTICO.

1.5- JUSTIFICACIÓN DEL ART 173. MODIFICACIONES QUE AUMENTEN EL VOLUMEN EDIFICABLE O LA INTENSIDAD DE POBLACIÓN.

1.6- IDENTIFICACIÓN DE LOS PROPIETARIOS

2- MEMORIA VINCULANTE.

2.1- OBJETIVO Y PROPUESTA DE ORDENACION. (JUSTIFICACIÓN DEL ART 23.1 DE DECRETO 22/2004).

2.2- RESUMEN EJECUTIVO.

2.2.1. DELIMITACIÓN DEL AMBITO DE APLICACIÓN

2.2.2. SUSPENSIÓN EL OTROGAMIENTO DE LICENCIAS

2.3- RELACION DE LAS DETERMINACIONES DE ORDENACION GENERAL.

2.4- RELACION DE LAS DETERMINACIONES DE ORDENACION DETALLADA.

3- NORMATIVA.

4- DOCUMENTACIÓN GRÁFICA.

1- MEMORIA INFORMATIVA

1.1- OBJETO DEL ENCARGO.

A petición de los siguientes promotores afectados:

PROPIETARIOS Y REFERENCIAS CATASTRALES DE LAS FINCAS AFECTADAS			
REFERENCIA CATASTRAL	NOMBRE	DNI	DOMICILIO
8271017UL6587S0001TZ	LUCIA MUÑOZ LUQUERO		
8271003UL6587S0001ZZ	JORGE DIEZ MUÑOZ		
	MARCOS DÍEZ MARTÍN		
	ALBERTO DÍEZ MARTÍN		
8271021UL6587S0001FZ 40221A001051740000GG	MAURA PALOMO GÓMEZ		
	GUSTAVO ADOLFO GARCÍA PALOMO		
	CARLOS GARCÍA PALOMO		
8271016UL6587S0001LZ	BENJAMÍN HEREDERO LUQUERO		
40221A001051640000GZ	JULIO SAEZ DE DEUS		
	Mª ISABEL SAEZ DE DEUS		

Se realiza el presente documento con el que se persigue la redacción de una **MODIFICACIÓN PUNTUAL DE NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO** del municipio de SANTIUSTE DE SAN JUAN BAUTISTA provincia de Segovia, que se encuentran en vigor en la actualidad: **AJUSTE DEL LÍMITE DEL SUELO URBANO Y ALINEACIONES DE VIAL A LA REALIDAD EXISTENTE**, en una zona situada al suroeste del municipio en el límite del núcleo urbano, entre la calle Extrarradio y la calle Pinar.

En el Plano de Alineaciones de las NNSS de Planeamiento hay una calle que va desde la calle Extrarradio a la calle Pinar. Como se puede ver en dicho plano, la mencionada calle presenta un trazado muy irregular, teniendo diferentes anchos dependiendo del tramo en el que nos encontremos. Debido a este trazado irregular la finca urbana con referencia catastral 8271016UL6587S0001LZ queda muy penalizada, tanto en su forma como en su superficie, quedando inútil para materializar cualquier tipo de aprovechamiento urbanístico no siendo posible realizar en ella cualquier tipo de construcción.

Con la presente modificación puntual, se pretende definir la alineación teniendo en cuenta dos parámetros, el primero: que la alineación sea paralela al límite de suelo urbano, de tal forma que todos los tramos de calle tengan un ancho de 8 m y el segundo: que se prolongará la alineación consolidada de la calle Pinar hasta que se una, en ángulo recto, con el tramo de calle objeto de alineación.

Se hace necesaria la definición de esta alineación ya que se pretende realizar la construcción de una vivienda de nueva planta en la parcela de referencia catastral 8271017UL6587S0001TZ y hay que fijar los cerramientos de la mencionada parcela.

El fin y objetivo de la presente Modificación Puntual es el siguiente:

"Proponer el ajuste del límite del suelo urbano y alineaciones del vial a la realidad existente, para un razonable aprovechamiento de las parcelas existentes, en una zona situada al suroeste del municipio, entre las calles Extrarradio y Pinar.

La calle que propone las NNSS, situada entre las calles Extrarradio y Pinar, no se ajusta a la realidad física existente en la actualidad.

Al ajustar la calle a la realidad existente, se prolonga la alineación consolidada de la calle Pinar hasta que se une en ángulo recto con el tramo sur de calle objeto de alineación, se hace necesario ajustar el límite de suelo urbano, y una pequeña porción de terreno de Suelo Rústico pasa a ser Suelo Urbano Consolidado"

1.2.- MEMORIA INFORMATIVA

1.2.1.- PLANEAMIENTO VIGENTE

La Constitución Española de 1978 encomienda a los poderes públicos la regulación del suelo, de acuerdo con el interés general, según contempla el artículo 47.

La Ley de Bases Reguladora del Régimen Local, 7/85, señala como competencias de los Municipios, la ordenación y gestión, ejecución y disciplina urbanística, tal como previene su artículo 25.2, d); mediante la aprobación de los oportunos planes y demás instrumentos, según establece el artículo 50 del R. Decreto 2.568/86, por el que se aprueba el Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales. La Diputación Provincial tendrá como competencias propias la asistencia y la cooperación jurídica, económica y técnica a los Municipios, especialmente a los de menor capacidad económica y de gestión, indica el artículo 36.1, b) de dicha ley.

- AUTONÓMICA:

- Ley 10/1.998, de 5 de diciembre, de Ordenación del Territorio de la Comunidad de Castilla y León.
- Ley 5/1.999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, modificada por ley 10/2.002, de 10 de julio, Ley 21/2.002, de 27 de diciembre, Ley 13/2.003, de 23 de diciembre y Ley 13/2005, de 29 de diciembre.
- Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.
- Orden FOM/404/2005, de 11 de marzo, por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 1/2005, sobre emisión de informes sectoriales en el procedimiento de aprobación de los instrumentos de planeamiento urbanístico.
- LEY 4/2008, de 15 de septiembre, de medidas sobre Urbanismo y Suelo (BOCyL 18/09/2008), que DEROGA la disposición transitoria primera.
- DECRETO 45/2009, de 9 de julio, por el que se modifica el Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (BOCyL 17/07/2009; CE BOCyL 24/09/2009 y 28/10/2009).

- ESTATAL:

- Ley 8/2007, 28 de mayo de Suelo.
- Artículos vigentes del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobada por el Real Decreto Legislativo 1/1.992 de 26 de Junio.

- PLANEAMIENTO GENERAL:

En el término municipal se encuentra en vigor Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, aprobadas definitivamente en el año 1.986 y modificadas por las siguientes Modificaciones Puntuales de NNSS de Planeamiento:

MODIFICACIÓN PUNTUAL: ART. 37 SUELO NO URBANIZABLE

MODIFICACIÓN PUNTUAL: EN LA PARCELA SITA EN C/ DEL PINAR Nº 15. EXPTE: NS-SG-005/09 (APROBADA DEFINITIVAMENTE EL 17 DE JUNIO DE 2010)

1.3.- INFORME AMBIENTAL

Dadas las características de la modificación y el estado del suelo a modificar, no hay temas relevantes a considerar en temas de medio ambiente.

De acuerdo al *art.157 Trámite ambiental* del DECRETO 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, no procede el trámite medioambiental, debido a:

- Que clasifica como suelo urbano un suelo colindante con el suelo urbano del núcleo de población existente
- Que no modifica la clasificación de vías pecuarias, montes de utilidad pública, zonas húmedas catalogadas o terrenos clasificados como suelo rústico con protección natural.
- Que no modifica la clasificación de suelo en Espacios Naturales Protegidos o en espacios de la Red Natura 2000.
- Que no incrementa más de un 20 por ciento la superficie conjunta de suelo urbano y urbanizable respecto de la ordenación anterior y además no es un uso industrial.

1.4.- ANALISIS Y DIAGNOSTICO.

El municipio de Santiuste de San Juan Bautista, se encuentra en la actualidad en un proceso de desarrollo fundamentalmente basado en la autopromoción de vivienda unifamiliar, situada en la periferia del núcleo urbano. En la zona en la que se propone la presente modificación puntual se cree conveniente ajustar tanto el límite del suelo urbano como las alineaciones a viales para un mejor aprovechamiento de las parcelas existentes.

Considerando la realidad descrita anteriormente, se entiende conveniente y oportuno la redacción y tramitación de la presente Modificación Puntual.

1.5.- JUSTIFICACIÓN DEL ART 173. MODIF QUE AUMENTEN EL VOLUMEN EDIFICABLE O LA INTENSIDAD DE LA POBLACIÓN

MANZANA DELIMITADA POR: C/ EXTRARRADIO, C/ BARRIONUEVO, C/ PINAR Y C/ OBJETO DE MODIFICACIÓN PUNTUAL			
ESTADO ACTUAL SUP. TOTAL EDIFICABLE (M ²)	MODIFICAC PUNTUAL SUP. TOTAL EDIFICABLE (M ²)	INCREMENTO SUP. EDIFICABLE CON DESTINO PRIVADO (M ²)	INCREMENTO DE RESERVAS DE SUELO PARA ELP O DOTACIONES URBANÍSTICAS
21.177,58 M ²	21.553,25 M ²	375,67 M ²	375,67 M ² < 500,00 M ² NO ES DE APLICACION

1.6.- IDENTIFICACIÓN DE LOS PROPIETARIOS

PROPIETARIOS Y REFERENCIAS CATASTRALES DE LAS FINCAS AFECTADAS			
REFERENCIA CATASTRAL	NOMBRE	DNI	DOMICILIO
8271017UL6587S0001TZ	LUCIA MUÑOZ LUQUERO		
8271003UL6587S0001ZZ	JORGE DIEZ MUÑOZ		
	MARCOS DIEZ MARTÍN		
	ALBERTO DIEZ MARTÍN		
8271021UL6587S0001FZ 40221A001051740000GG	MAURA PALOMO GÓMEZ		
	GUSTAVO ADOLFO GARCÍA PALOMO		
	CARLOS GARCÍA PALOMO		
8271016UL6587S0001LZ	BENJAMÍN HEREDERO LUQUERO		
40221A001051640000GZ	JULIO SAEZ DE DEUS		
	Mª ISABEL SAEZ DE DEUS		

2- MEMORIA VINCULANTE.

2.1.- OBJETIVO Y PROPUESTA DE ORDENACION (justificación del art. 23. 1 del Decreto 22/2004, de 29 de enero).

La presente modificación puntual se propone debido a que la calle que une la calle Extrarradio y la calle Pinar presenta un trazado muy irregular, tiene diferentes anchos dependiendo del tramo en el que nos encontremos y además hay una finca urbana que queda muy penalizada, tanto en su forma como en su superficie, quedando inútil para materializar cualquier tipo de aprovechamiento urbanístico no siendo posible realizar en ella cualquier tipo de construcción.

Con la presente modificación puntual, se pretende definir la alineación teniendo en cuenta dos parámetros, el primero: que la alineación sea paralela al límite de suelo urbano, de tal forma que todos los tramos de calle tengan un ancho de 8 m. y el segundo: que se prolongará la alineación consolidada de la calle Pinar hasta que se una, en ángulo recto, con el tramo de calle objeto de alineación.

Al ajustar la calle a la realidad existente, se prolonga la alineación consolidada de la calle Pinar hasta que se une en ángulo recto con el tramo sur de calle objeto de alineación, se hace necesario ajustar el límite de suelo urbano, y una pequeña porción de terreno de Suelo Rústico pasa a ser Suelo Urbano". Este pequeño incremento de la superficie del Suelo Urbano es de 347,00 m².

Esta reclasificación de suelo cumple las tres condiciones que determina el *punto 1 del artículo 23 Criterios de clasificación*, del DECRETO 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León:

- El terreno está integrado de forma legal y efectiva en la red de dotaciones y servicios de un núcleo de población, y que por tanto cuenten con acceso público integrado en la malla urbana, y servicios de abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica
- Cuenta con las condiciones suficientes y adecuadas para servir tanto a las construcciones e instalaciones existentes como a las que prevea o permita el planeamiento urbanístico, sin perjuicio de que hayan existido en el pasado o de que se prevea su existencia futura.
- Está disponible a una distancia máxima de 50 metros de la parcela, y en el caso del acceso, en forma de vía abierta al uso público y transitable por vehículos automóviles.

Es por ello que se considera oportuno la redacción de la presente modificación puntual.

2.2.- RESUMEN EJECUTIVO.

2.2.1. DELIMITACIÓN DEL AMBITO DE APLICACIÓN

La delimitación de esta Modificación puntual se encuentra situada en el suroeste del núcleo urbano, en el límite con el suelo rústico, corresponde con parte de las fincas de referencia catastrales 8271017UL6587S0001TZ, 8271003UL6587S0001ZZ, 8271016UL6587S0001LZ y 8270016UL6587S0001FZ, los límites son:

NORTE	CALLE EXTRARRADIO
SUR	CALLE PINAR Y FINCAS DE REFERENCIA CATASTRAL 8270016UL6587S0001FZ
ESTE	FINCAS DE REFERENCIA CATASTRAL 8271017UL6587S0001TZ, 8271003UL6587S0001ZZ, 8271016UL6587S0001LZ
OESTE	FINCAS DE REFERENCIA CATASTRAL 40221A001051640000GZ y 40221A001051740000GG

En sus proximidades existen numerosas viviendas unifamiliares.

El entorno de la modificación puntual presenta un uso residencial, que convive con cerramientos de corrales antiguos.

El estado de las edificaciones de uso vivienda es bueno, dado que las viviendas existentes han sido construidas relativamente hace poco tiempo, y el de los corrales es el propio de su antigüedad.

2.2.2. SUSPENSIÓN DEL OTORGAMIENTO DE LICENCIAS

Se suspende el otorgamiento de licencias urbanísticas citadas en los párrafos 1º, 2º, 3º y 4º de la letra a) y 1º de la letra b) del artículo 288 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, en las áreas donde se altere la calificación urbanística o cualquiera de las determinaciones de ordenación general.

La duración de la suspensión será hasta la entrada en vigor del instrumento de planeamiento.

2.3. RELACION DE LAS DETERMINACIONES DE ORDENACION GENERAL.

Al proponer la definición del límite del suelo urbano, hay una pequeña porción de suelo destinado a calle, que se ve afectada por un cambio en su clasificación ya que pasaría de ser un Suelo Rústico a ser Suelo Urbano Consolidado"

2.4. RELACION DE LAS DETERMINACIONES DE ORDENACION DETALLADA.

Con la presente modificación puntual, se pretende definir la alineación de la calle que une la calle Extrarradio a la calle Pinar, teniendo en cuenta dos parámetros:

- El primero: que la alineación sea paralela al límite de suelo urbano, de tal forma que todos los tramos de calle tengan un ancho de 8 m.

- El segundo: que se prolongará la alineación consolidada de la calle Pinar hasta que se una, en ángulo recto, con el tramo de calle objeto de alineación.

3. NORMATIVA

No se modifica ninguna de las ordenanzas de aplicación al suelo.

4. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

PLANO Nº 01: PLANO DE SITUACIÓN SEGÚN NNSS.

PLANO Nº 02 LÍMITE DE SUELO URBANO Y ALINEACIONES SEGÚN NNSS.

PLANO Nº 03 LÍMITE DE SUELO URBANO Y ALINEACIONES SEGÚN MODIFICACIÓN PUNTUAL.

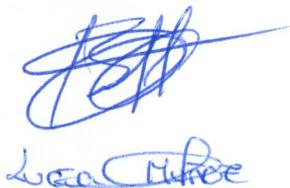
PLANO Nº 04 LÍMITE DE SUELO URBANO Y ALINEACIONES SUPERPOSICIÓN SEGÚN NNSS Y MODIFICACIÓN PUNTUAL.

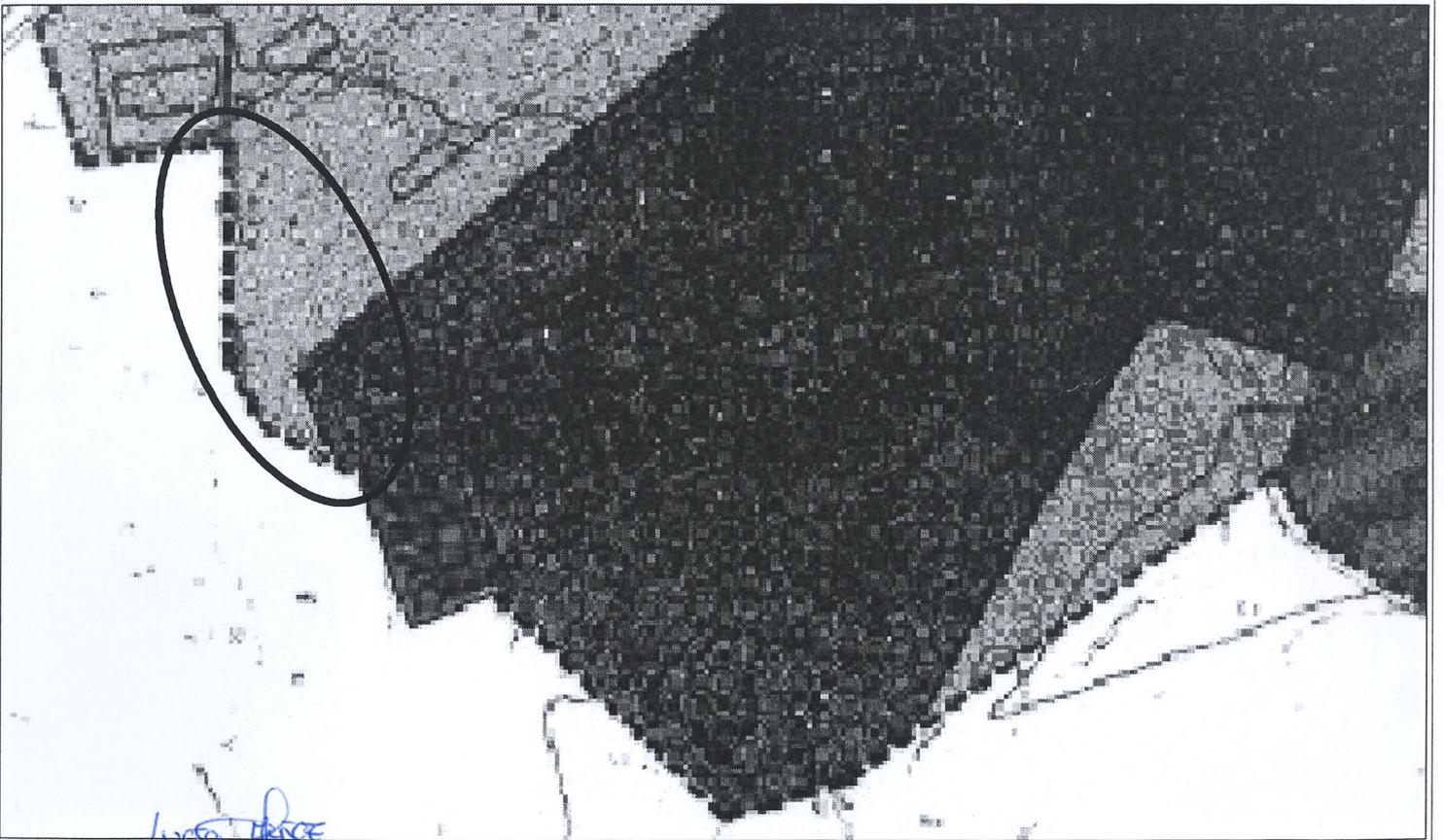
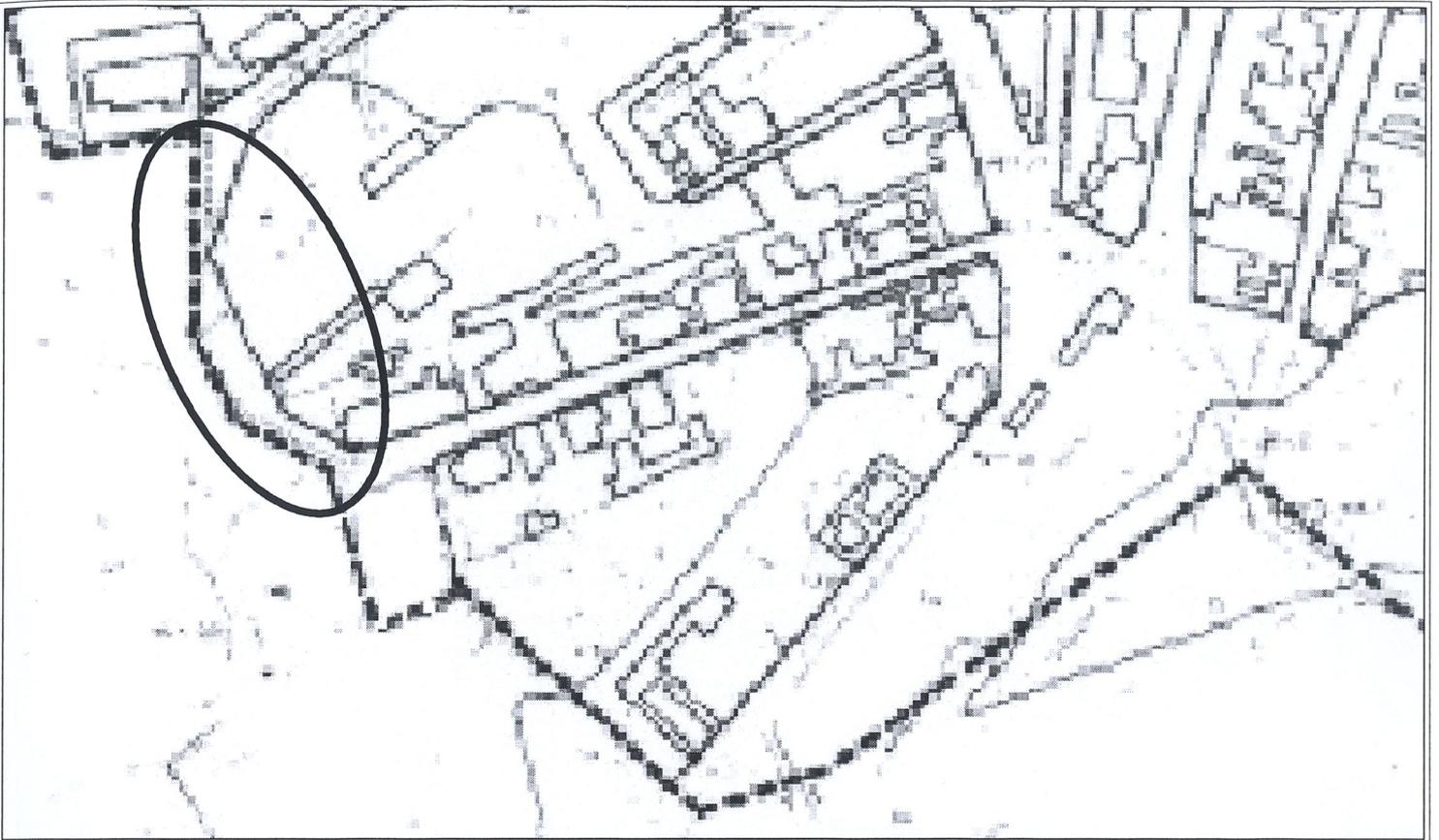
Nava de la Asunción, noviembre de 2.014.



Fdo: F. Oliver Quinzano Maestro.
ARQUITECTO

El Promotor.





PROMOTOR:

Lucas Trice
[Signature]

PROPIETARIOS AFECTADOS

ARQUITECTO:

[Signature]

F. OLIVER QUINZANO MAESTRO

MODIFICACION PUNTUAL DE NNSS DE PLANEAMIENTO CON ÁMBITO MUNICIPAL
 "AJUSTE DEL LÍMITE DEL SUELO URBANO Y
 ALINEACIONES DE VIAL A LA REALIDAD EXISTENTE"
 SANTIUSTE DE SAN JUAN BAUTISTA: C/ EXTRARRADIO Y C/ PINAR

EXPEDIENTE:

1377

PLANO

ESCALA

1/2000

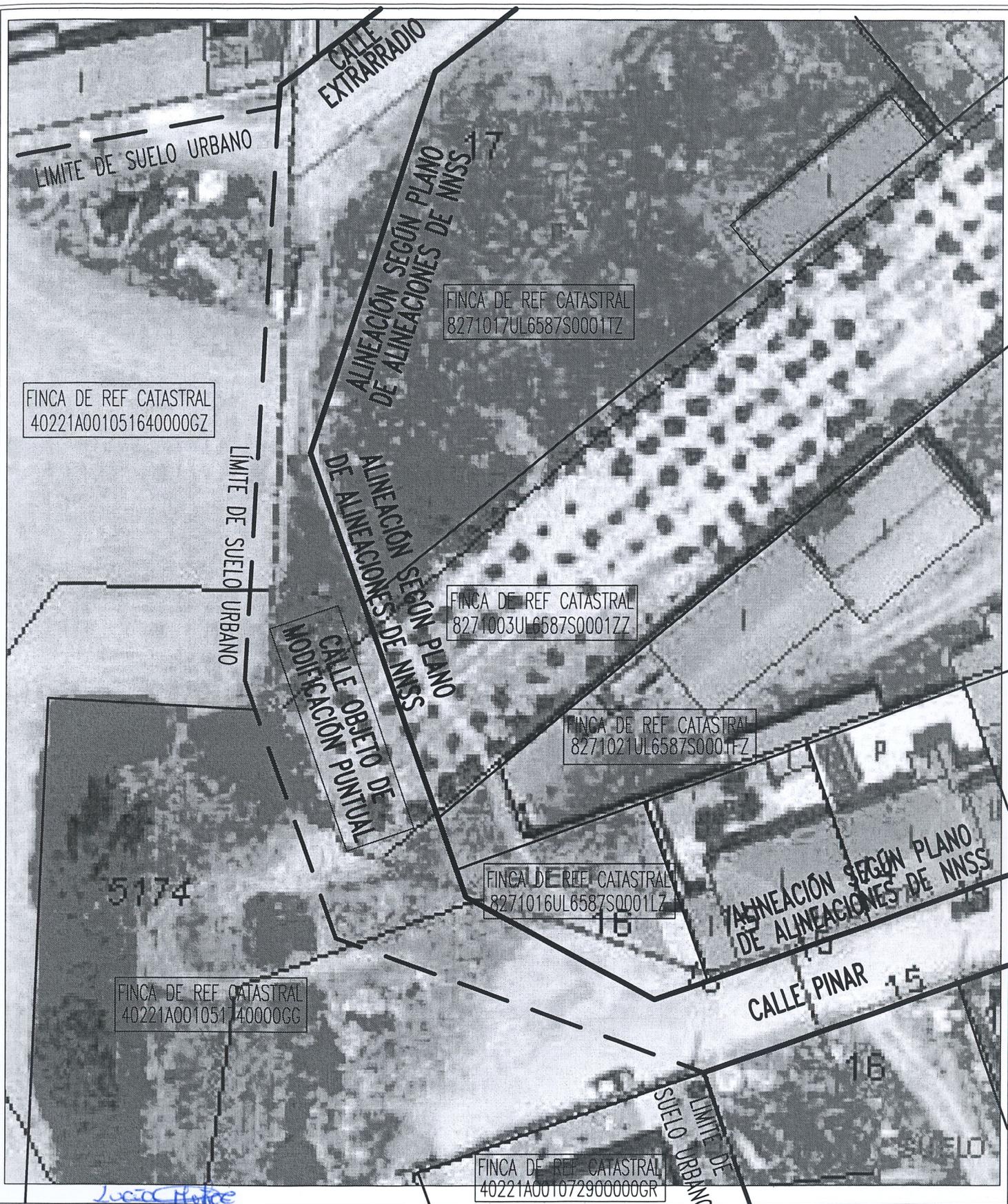
NUMERO

SUSTITUYE A

C: EXTRARRADIO Y C/ PINAR
 MUNICIPIO: SANTIUSTE DE SAN JUAN BAUTISTA
 PROVINCIA: SEGOVIA

PLANO DE SITUACIÓN SEGÚN NNSS

01



PROMOTOR: *[Signature]*

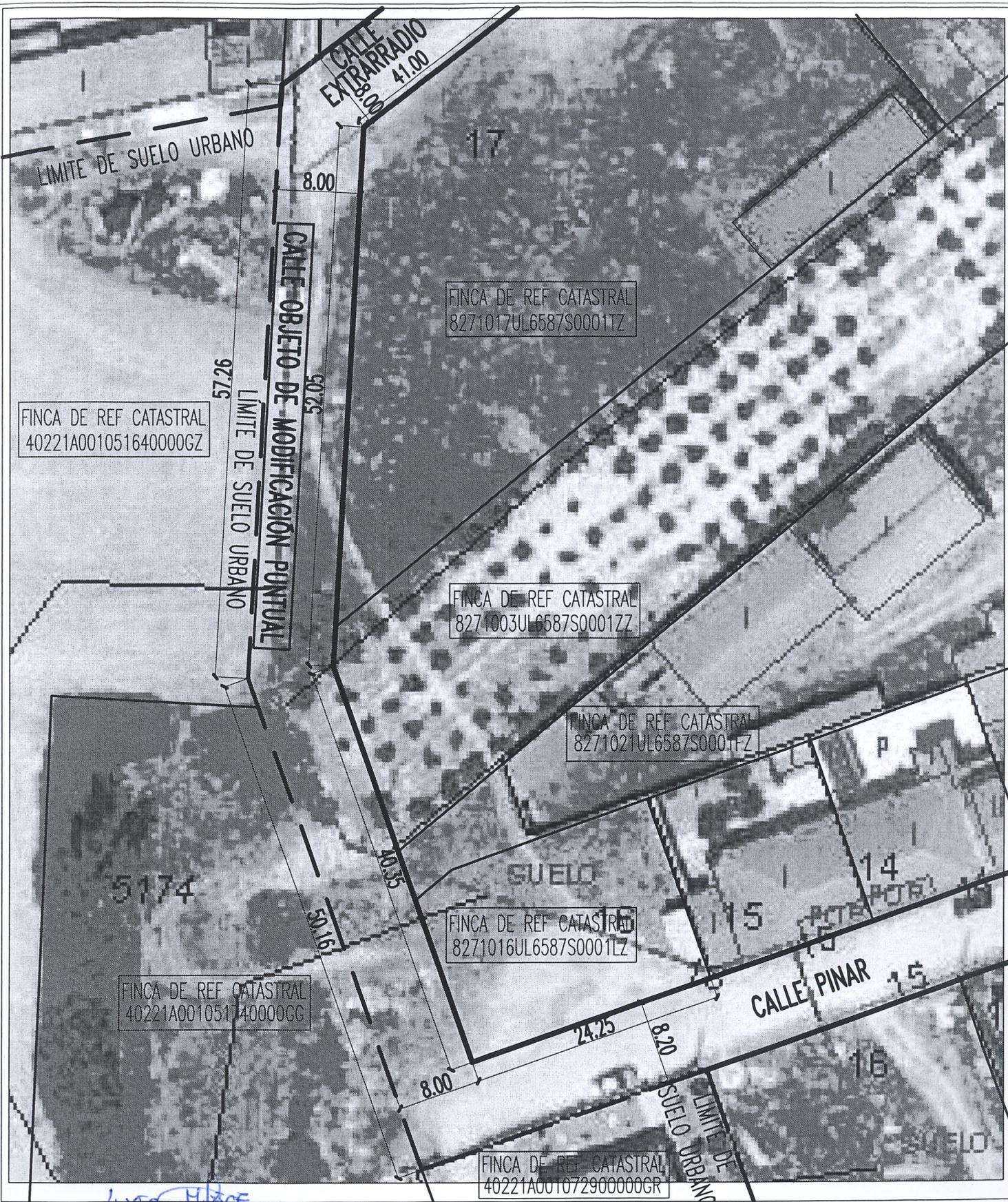
PROPIETARIOS AFECTADOS

ARQUITECTO: *[Signature]*

F. OLIVER QUINZANO MAESTRO

MODIFICACION PUNTUAL DE NNSS DE PLANEAMIENTO CON ÁMBITO MUNICIPAL
 "AJUSTE DEL LÍMITE DEL SUELO URBANO Y ALINEACIONES DE VIAL A LA REALIDAD EXISTENTE"
 SANTIUSTE DE SAN JUAN BAUTISTA: C/ EXTRARRADIO Y C/ PINAR

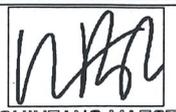
EXPEDIENTE: 1377	PLANO	ESCALA 1/500	NUMERO 02	SUSTITUYE A
C: EXTRARRADIO Y C/ PINAR				
MUNICIPIO: SANTIUSTE DE SAN JUAN BAUTISTA				
PROVINCIA: SEGOVIA				
LÍMITE DEL SUELO URBANO Y ALINEACIONES SEGÚN NNSS				



Lucas Haces

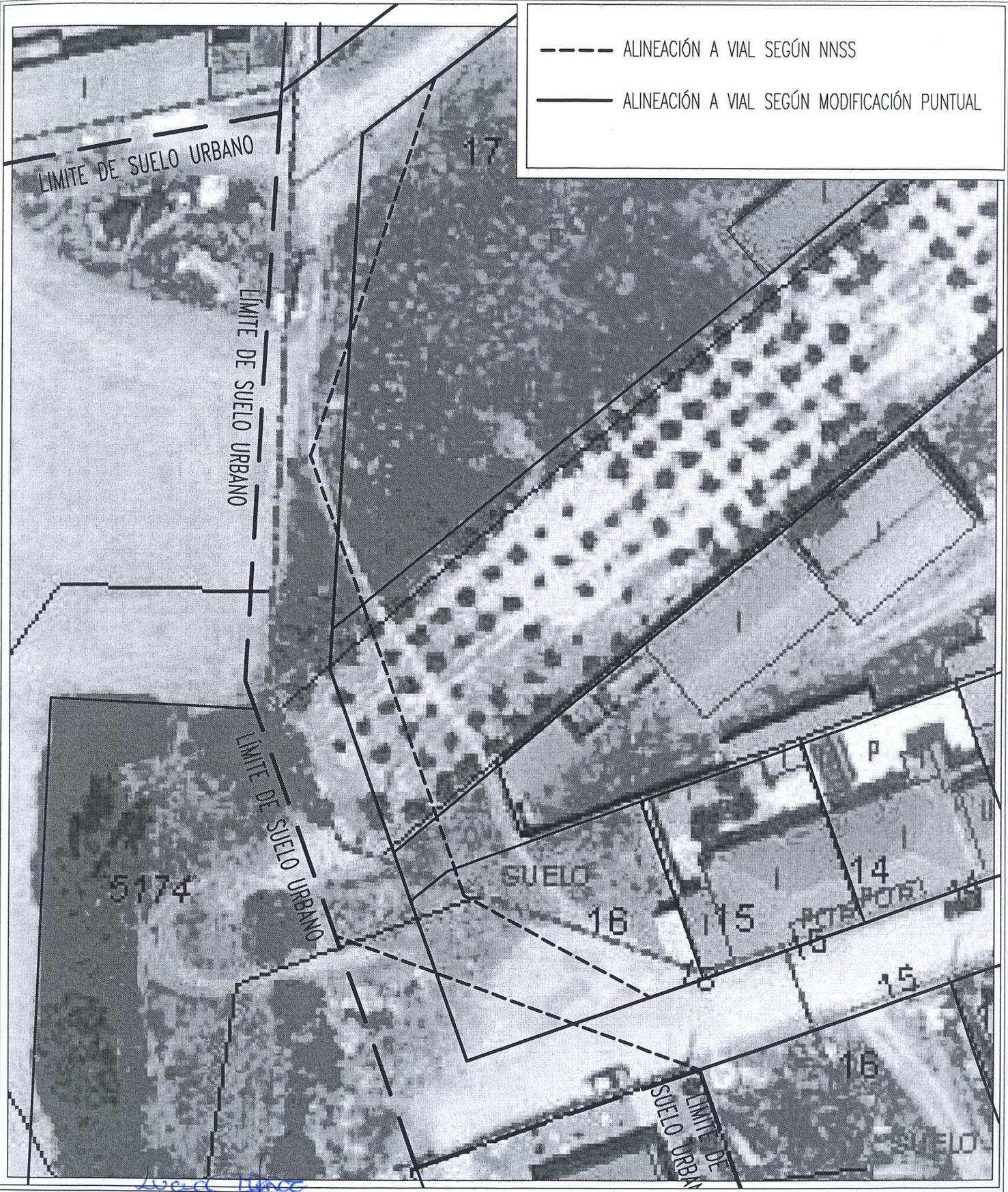
PROMOTOR:

 PROPIETARIOS AFECTADOS

ARQUITECTO:

 F. OLIVER QUINZANO MAESTRO

MODIFICACION PUNTUAL DE NNSS DE PLANEAMIENTO CON ÁMBITO MUNICIPAL
 "AJUSTE DEL LÍMITE DEL SUELO URBANO Y
 ALINEACIONES DE VIAL A LA REALIDAD EXISTENTE"
 SANTIUSTE DE SAN JUAN BAUTISTA: C/ EXTRARRADIO Y C/ PINAR

EXPEDIENTE:	1377	PLANO	ESCALA	1/500	NUMERO	SUSTITUYE A
C:	EXTRARRADIO Y C/ PINAR	LÍMITE DEL SUELO URBANO Y			03	
PROVINCIA:	MUNICIPIO: SANTIUSTE DE SAN JUAN BAUTISTA	ALINEACIONES SEGÚN MODIF PUNT				



----- ALINEACIÓN A VIAL SEGÚN NNSS
 ————— ALINEACIÓN A VIAL SEGÚN MODIFICACIÓN PUNTUAL

PROMOTOR:
[Signature]
 PROPIETARIOS AFECTADOS
 ARQUITECTO:
[Signature]
 F. OLIVER QUINZANO MAESTRO

MODIFICACION PUNTUAL DE NNSS DE PLANEAMIENTO CON ÁMBITO MUNICIPAL
 "AJUSTE DEL LÍMITE DEL SUELO URBANO Y ALINEACIONES DE VIAL A LA REALIDAD EXISTENTE"
 SANTIUSTE DE SAN JUAN BAUTISTA: C/ EXTRARRADIO Y C/ PINAR

EXPEDIENTE:	1377	PLANO	ESCALA	1/500	NUMERO	SUSTITUYE A
C:	EXTRARRADIO Y C/ PINAR	LÍMITE DEL SUELO URBANO Y ALINEACIONES			04	
MUNICIPIO:	SANTIUSTE DE SAN JUAN BAUTISTA	SUPERPOSICIÓN SEGÚN NNSS Y MOD PUNT				
PROVINCIA:	SEGOVIA					