

**MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE
PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE SAN CRISTÓBAL DE SEGOVIA.
INFORME AL ACUERDO DE LA COMISION TERRITORIAL DE
URBANISMO DE 14 DE FEBRERO DE 2002.**

APROBADA POR LA COMI-
SION TERRITORIAL DE
URBANISMO DE SEGOVIA
DE 26 de junio de 2002



Marta Llorca

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE SAN CRISTÓBAL DE SEGOVIA. INFORME AL ACUERDO DE LA COMISION TERRITORIAL DE URBANISMO DE 14 DE FEBRERO DE 2002.



En la sesión celebrada por la Comisión Territorial de Urbanismo el pasado 14 de febrero de 2002, se examinó entre otros el asunto correspondiente a la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de San Cristóbal de Segovia, que están promovidas por el Ayuntamiento.

En dicha comisión se acordó suspender la aprobación definitiva de las Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, toda vez que no se ajustan a la Ley 5/1999, de 8 de abril de Urbanismo de Castilla y León, y no se ha dado cumplimiento al acuerdo adoptado por esa comisión en sesión de 9 de mayo de 2001, en el que se indicaban determinados extremos a subsanar.

A la vista de lo expuesto, se acordó devolver el expediente remitido al Ayuntamiento, al objeto de que se adecue a la Ley de Urbanismo de Castilla y León.

Con respecto a los puntos que era necesario subsanar, de conformidad con el acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo, en la sesión de 9 de mayo de 2001, hay que hacer constar lo siguiente:

1º.-En primer lugar se quiere justificar el cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 58.3.d) de la Ley de Urbanismo de Castilla y León, que establece lo siguiente:

*"...Las modificaciones de planeamiento se ajustarán al procedimiento establecido para su Primera aprobación con las ss. Excepciones:
d).-Para la aprobación de las modificaciones del planeamiento de cualquier tipo que produzcan un aumento de volumen edificable o de la densidad de población, se requerirá un incremento proporcional de los espacios libres públicos y dotaciones situados en el entorno público."*

En la Modificación de las Normas Subsidiarias no hay un aumento de volumen edificable, sino al contrario, se disminuye la densidad, el número de viviendas por hectárea en todas las zonas objeto de modificación., los parámetros de ocupación en planta, altura y número de plantas, con el fin de que no se produzca un aumento de volumen.

En relación a este tema se ha realizado la comprobación con la aplicación de los parámetros que inciden en el cálculo de dicho volumen, esto es, la ocupación, la altura, los parámetros de retranqueo de los linderos dependiendo de las dimensiones de la parcela, etc., y se

ha detectado que la edificabilidad se reduce en aquellas parcelas que se aplica la máxima parcelación posible y con un fondo inferior a 21 metros, pero en aquellas otras con un fondo superior a 21 metros se aumenta ligeramente el volumen edificable, en algunos casos casi un 20%. Al comprobarse, además, que existen manzanas de edificación con un fondo superior a los 42 metros totales, permitiendo por tanto en algún caso fondos de 21 metros a ambos lados de la calle, se debe aconsejar el limitar el fondo edificable a 12 metros con la posibilidad de porche trasero tal como se contemplaban en las Ordenanzas actuales.

Entendemos que los objetivos de la Modificación Puntual no se encuentran basados en el establecimiento de este fondo edificable sino, tal como se ha señalado, en la reducción en el número de viviendas por hectáreas con una reducción significativa en la densidad de la población y en la calidad ambiental al reducir la altura total de la edificación.

Por último señalar la importancia en la disminución de la densidad de la población al señalar dicha parcela mínima de 200 m² en vez de los 100 m² existentes.

Por tanto, creemos que no se debe confundir el establecimiento de este fondo con mejores edificaciones de uso residencial al ser más "largas", esto es, con mayor longitud de fondo edificable, ya que la calidad se traslada verdaderamente a viviendas más amplias, al modificarse el ancho de la parcelación mínima, y la parcela mínima de 100 m² s a 200 m²s, así como la reducción en la altura de la edificación con lo que se obtendrá mejor calidad ambiental.

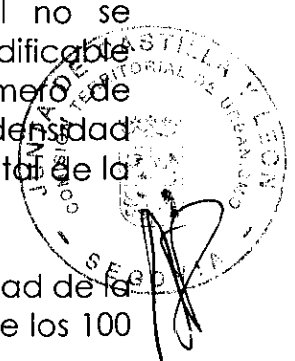
Para el cumplimiento de las especificaciones indicadas se ha llevado a cabo la siguiente modificación en el texto de la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de San Cristóbal de Segovia, que ha sido aprobada por el Pleno del Ayuntamiento el pasado 18 de abril de 2002, y sometido a información pública por el plazo de un mes, y ha sido publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de 1 de mayo de 2002 (BOP nº 52), y en el Boletín Oficial de Castilla y León de 7 de mayo de 2002:

- VIVIENDA UNIFAMILIAR CATEGORÍA A:

1.-ALTURA MÁXIMA.-

La altura máxima a cornisa será de 7 metros y de 9,70 metros la del punto mas alto de la edificación o caballete. El numero máximo de plantas será de B+1 y aprovechamiento bajo cubierta, conforme al siguiente detalle:

- Planta baja
- Planta primera
- Aprovechamiento bajo cubierta



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

2.-FONDO MÁXIMO EDIFICABLE

El fondo máximo edificable será de 12,00 metros. No computaran a estos efectos los porches abiertos, siempre que su fondo no sea superior a 3 metros. En los sótanos el fondo máximo edificable será el mismo que en el edificio.

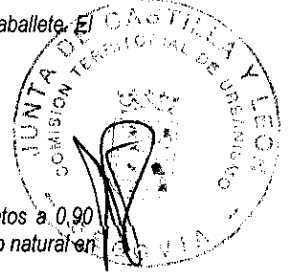
- VIVIENDA UNIFAMILIAR CATEGORÍA B:

1.-ALTURA MÁXIMA-

La altura máxima a cornisa será de 5 metros y de 8,20 metros la del punto mas alto de la edificación o caballete. El número máximo de plantas será de Baja y aprovechamiento bajo cubierta, conforme al siguiente detalle:

- Planta baja
- Aprovechamiento bajo cubierta

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



2.-FONDO MÁXIMO EDIFICABLE

El fondo máximo edificable sobre rasante será de 16,00 metros. Los porches computaran a estos efectos. En los sótanos el fondo máximo edificable será el mismo que en el edificio.

Estos cambios se han realizado por la necesidad de ajustarse al volumen edificable que se produce en una parcela tipo con frente mínimo de 6 metros y fondo máximo edificable de 12 metros y altura permitida de tres plantas sobre rasante.

2º.-Con respecto al punto número 3 del acuerdo de 9 de mayo de 2001 que establecía que: "En suelo urbano no consolidado el planeamiento no podrá contener determinaciones de las que resulte una densidad superior a 30 viviendas ó 5.000 metros cuadrados por hectárea, por lo que deberá subsanarse la previsión hecha en la modificación que se estudia relativa a 50 viviendas por hectárea, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 36.1.c 3º de la Ley de Urbanismo de Castilla y León."

En relación con este punto y como se puede comprobar en el texto de la modificación puntual de las normas, en las tres unidades de actuación previstas en suelo urbano no consolidado, se prevén 30 viviendas por hectárea, por lo que se cumple lo previsto en el artículo 36.1.c 3º de la Ley de Urbanismo de Castilla y León.

Referente al informe emitido por el Ponente de la Comisión Territorial de Urbanismo, visto en la sesión celebrada por la Comisión Territorial de Urbanismo, el pasado 14 de febrero de 2002:

En el punto primero establece que: "En la página 17, apartado 5º, Ordenanza Bloque de viviendas, Suelo Urbano sujeto a estudio de detalle: Será precisa una cesión obligatoria y gratuita a frente de parcela del 20% de la superficie para la obtención de suelo necesario para viales, espacios libres, zonas verdes y dotaciones públicas"

Esta disposición según el ponente, no se ajusta a derecho, dado que contraviene a lo establecido en el artículo 73 de la ley de Urbanismo de Castilla y León, ya que para obtención de las dotaciones urbanísticas es necesario delimitar Sectores o Unidades de Actuación, por tanto dicha disposición deberá eliminarse al tratarse de un Suelo Urbano Consolidado.

En atención a dicho punto se ha procedido a realizar la subsanación citada quedando redactada de la siguiente manera:

"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 ésta y la edificación.

El número de plazas de aparcamiento exteriores será como mínimo de una plaza por vivienda, cuyas dimensiones será de 2.25 x 4.50 m y para minusválidos de 3.30 x 4.50 m.

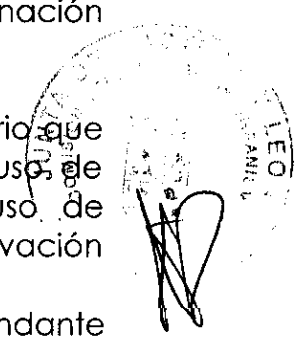
En el punto segundo se establece que en las tres unidades de actuación se atenderá a los artículos 36, 39 y 44 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León.

Con respecto al cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 36 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León, que establece que:

" Artículo 36. Sostenibilidad y protección del medio ambiente.

1. El planeamiento urbanístico tendrá como objetivo la mejora de la calidad de vida de la población mediante el control de la densidad humana y edificatoria, y a tal efecto se atenderá a los siguientes criterios y normas:

a) En suelo urbano consolidado, el aprovechamiento de las parcelas y sus parámetros, tales como la altura, el volumen o el fondo edificable, no superarán los niveles que sean característicos de la edificación y construida legalmente en su entorno.



b) En suelo urbano consolidado, cuando ya existan más de 100 viviendas ó 15.000 metros cuadrados construidos por hectárea, el planeamiento no podrá contener determinaciones de las que resulte un aumento del aprovechamiento o de la densidad de población totales.

c) En los sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable, el planeamiento no podrá contener determinaciones de las que resulte una densidad superior a:

1.º 70 viviendas ó 10.000 metros cuadrados por hectárea, en los Municipios con población igual o superior a 20.000 habitantes.

2.º 50 viviendas ó 7.500 metros cuadrados por hectárea, en los Municipios con población inferior a 20.000 habitantes que cuenten con Plan General de Ordenación Urbana.

3.º 30 viviendas ó 5.000 metros cuadrados por hectárea, en los demás Municipios con población inferior a 20.000 habitantes.

d) En sectores con uso predominante industrial o de servicios, no se permitirá una ocupación del terreno por las construcciones superior a dos tercios de la superficie del sector.

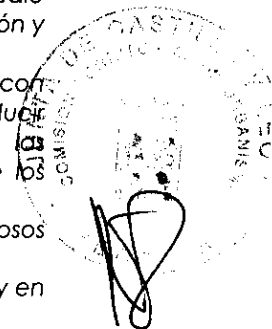
e) Para la aplicación de las normas anteriores se excluirán de las superficies de referencia los terrenos reservados para sistemas generales, y se expresará la superficie construible en metros cuadrados en el uso predominante, previa ponderación al mismo de los demás usos.

2. Asimismo, el planeamiento asumirá como objetivo la protección del medio ambiente y a tal efecto incluirá las determinaciones necesarias para la conservación y en su caso recuperación de condiciones ambientales adecuadas:

a) En suelo urbano y urbanizable la red de vías públicas se diseñará de acuerdo con las necesidades del transporte público y los recorridos peatonales, procurando reducir el impacto contaminante del tráfico motorizado. Igualmente se establecerán medidas precisas para la depuración de aguas residuales y el tratamiento de los residuos sólidos.

b) En suelo urbanizable se integrarán en la nueva ordenación los elementos valiosos del paisaje y de la vegetación.

c) En suelo rústico se establecerán las medidas necesarias para la conservación, y en su caso recuperación, de los espacios naturales y de la fauna y la flora silvestres."



En la modificación de las normas, en suelo urbano no consolidado se cumple con la determinación que establece el citado artículo, ya que se han fijado 30 viviendas por hectárea.

Y en suelo urbano consolidado, se ha procedido a realizar la modificación de las previsiones de la Ordenanza reguladora, aprobada por el Pleno del Ayuntamiento de San Cristóbal de Segovia, el pasado 18 de abril de 2002, de tal forma que no sólo no se aumenta el volumen edificado, sino que se disminuye, como ha quedado explicado en la parte expositiva anterior.

Con respecto al cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 39 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León, que establece que:

"Artículo 39. Equidistribución.

1. El planeamiento urbanístico tendrá como objetivo el reparto equitativo de los beneficios y cargas de la actividad urbanística, utilizando para ello el aprovechamiento medio, coeficiente que se establecerá en suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable.

2. El aprovechamiento medio de cada sector de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable delimitado se obtendrá dividiendo el aprovechamiento lucrativo total del sector por su superficie total, conforme a las siguientes reglas:

a) El aprovechamiento lucrativo total del sector se obtendrá sumando todos los aprovechamientos lucrativos que el planeamiento permita, incluyendo las dotaciones urbanísticas privadas, y excluyendo las públicas.

b) Los aprovechamientos se expresarán siempre en metros cuadrados construibles en el uso predominante, y para ello el planeamiento fijará los coeficientes de ponderación entre dicho uso y los demás que se permitan, en función de las circunstancias del Municipio y del sector.

c) De la superficie total del sector se deducirá la superficie ocupada por dotaciones urbanísticas públicas ya existentes, tanto de carácter general como local, salvo las que hayan sido adquiridas por las Administraciones públicas por expropiación u otras formas onerosas.

3. El aprovechamiento medio de los sectores que carezcan de aprovechamiento lucrativo por estar íntegramente constituidos por sistemas generales, será el promedio de los que se hubieran fijado para los sectores con aprovechamiento lucrativo.

4. En suelo urbanizable no delimitado, el aprovechamiento medio no podrá exceder del promedio de los que se hubieran fijado para los sectores de suelo urbanizable delimitado.

En la modificación de las normas, la equidistribución se cumple en lo establecido en las tres unidades de actuación previstas.

Con respecto al cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 44, que establece que:

"Artículo 44. Determinaciones.

1. Las Normas Urbanísticas Municipales podrán limitarse a establecer las siguientes determinaciones:

a) Clasificación de todo el término municipal en todas o algunas de las clases y categorías de suelo definidas en los artículos 11 a 16, según las características del territorio.

b) Previsión de las dotaciones urbanísticas públicas al servicio de toda la población: vías públicas, servicios urbanos, espacios libres públicos y equipamientos.

c) Catálogo de los elementos que deban ser conservados o recuperados, con las medidas de protección que procedan en cada caso.

d) En suelo urbano consolidado, calificación de las parcelas, entendida como la asignación de uso, intensidad de uso, tipología edificatoria y condiciones de urbanización y edificación.

2. Las Normas podrán incluir también, cuando proceda, las siguientes determinaciones:

a) Relación de los usos del suelo que se declaren fuera de ordenación.

b) Señalamiento de plazos para el cumplimiento de deberes urbanísticos.

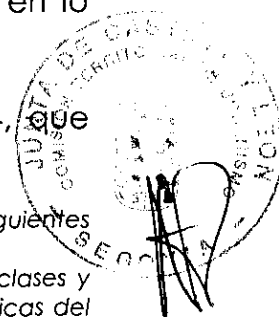
c) En los conjuntos históricos y otros ámbitos declarados como Bien de Interés Cultural, el régimen de protección exigible según la legislación sobre patrimonio histórico.

d) En suelo rústico, las normas de protección que procedan en cada categoría para mantener la naturaleza rústica del suelo y asegurar el carácter aislado de las construcciones.

e) Cuando las Normas incluyan las categorías de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable delimitado, delimitación de sectores, indicando su aprovechamiento medio máximo y demás parámetros, así como las dotaciones urbanísticas incluidas.

f) Cuando las Normas incluyan la categoría de suelo urbanizable no delimitado, condiciones para la aprobación de Planes Parciales, indicando los criterios para delimitar los sectores, regular sus parámetros y determinar las dotaciones urbanísticas necesarias, incluida la conexión con las ya existentes y la ampliación o el refuerzo de éstas, en su caso.

3. Asimismo, las Normas podrán establecer determinaciones de ordenación detallada en los sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable delimitado: calificación de las parcelas, condiciones de urbanización y edificación,



delimitación de unidades de actuación y previsión de las vías públicas, servicios urbanos, espacios libres públicos y equipamientos al servicio del sector, con las siguientes particularidades:

a) Con destino tanto a espacios libres públicos como a equipamientos, se preverán al menos 10 y 20 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados construibles en el uso predominante, en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable delimitado, respectivamente.

b) Se preverá al menos una plaza de aparcamiento de uso público por cada 100 metros cuadrados construibles en el uso predominante...."

El documento que nos ocupa se trata de una modificación puntual de las Normas Subsidiarias de San Cristóbal de Segovia, y afecta únicamente a aquellos aspectos que se recogen en dicha modificación, para todo lo no regulado en la modificación está en vigor las normas Subsidiarias de Palazuelos de Eresma.

En el punto tercero, se establece que en el plano de ordenación, se refleja la ordenanza como Suelo Urbano de Ensanche, dicha ordenanza será coincidente con lo reflejado en el texto como Suelo Urbano Consolidado por Estudio de Detalle, lo que deberá corregirse, debiendo figurar en la Memoria como Suelo urbano de Ensanche.

Con relación a este aspecto, se ha realizado en el texto de la modificación correspondiente y que ha sido aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de 18 de abril de 2002, la modificación citada anteriormente.

Por otro lado en la Ponencia Técnica se sugirió que en el supuesto de que parte del Suelo Urbano de ensanche, consolidado por estudio de detalle no estuviera consolidado por la urbanización, se reclasificara parte de ese suelo, en varias unidades de actuación, en suelo urbano no consolidado.

Después de un estudio pormenorizado de la zona y de la propuesta citada, se observa, que si bien existen en la zona indicada, deficiencias en la urbanización, éstas son fácilmente subsanables de forma puntual no siendo coherente en estos momentos incluir esos terrenos en una unidad de actuación, avalándose esta teoría en la Sentencia del Tribunal Supremo de 30 de marzo de 2000, en la que se establece que si bien es cierto que la legislación permite actuar sistemáticamente en suelo urbano por unidades de actuación, esta previsión no autoriza a exigir a los propietarios que ya cedieron o costearon la urbanización, mejoras o reformas sucesivas y reiteradas a modo de urbanización inacabable, es decir, mediante la imposición de actuaciones de mejora de servicios que no responden a nuevas concepciones globales urbanísticas (por ejemplo de reforma interior), sino a cambios y mejoras puntuales de los servicios urbanísticos como los de energía eléctrica, suministro de agua, etc.



Esto no significa que el Ayuntamiento no pueda emprender tales obras ni que los propietarios no hayan de costearlas en la medida que legalmente corresponda (por ejemplo por medio de contribuciones especiales), pero sí que ello no puede hacerse como obligación impuesta por el ordenamiento jurídico, ya que el artículo 14 de la Ley del Suelo de 13 de abril de 1998, así lo especifica, al imponer la obligación de costear la urbanización sólo a los propietarios de suelo urbano no consolidado, exigiendo por el contrario a los propietarios de suelo urbano consolidado no costear la urbanización, sino completar a su costa la urbanización necesaria para que los mismos alcancen, si aún no la tuvieran, la condición de solar, en el bien entendido de que ese alcanzar la condición de solar sólo se produce una vez, y que a partir de entonces, el suelo es para siempre, suelo urbano consolidado.

En Torre Val de San Pedro a 15 de abril de 2002.

EL ARQUITECTO



Fdo.: Álvaro Akerman del Campo

