



**MODIFICACIÓN PUNTUAL
DELIMITACION DEL SECTOR 3 DEL SUELO
URBANO NO CONSOLIDADO Y ALINEACION
CALLE REAL DEL NORTE.
NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES
ESCALONA DEL PRADO
SEGOVIA**

ÍNDICE:

- 1. ANTECEDENTES.**
- 2. OBJETO, JUSTIFICACIÓN Y CONVENIENCIA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.**
- 3. IDENTIFICACIÓN Y JUSTIFICACIÓN PORMENORIZADA DE LA MODIFICACIÓN.**
- 4. ANÁLISIS DE LA INFLUENCIA DE LA MODIFICACIÓN SOBRE EL MODELO TERRITORIAL DEFINIDO EN LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES.**



1.- ANTECEDENTES.

Según el acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de fecha 3 de marzo de 2011 se aprueban definitivamente las NUM. Son publicadas en el BOCyL con fecha 11 de abril del año 2012. En consecuencia, a partir de dicha publicación, las mismas son totalmente ejecutivas.

Posteriormente, y con el fin de poder adaptar las explotaciones agrícolas y ganaderas a la nueva reglamentación sobre bienestar animal, se tramitó la primera Modificación Puntual de las NUM referente a las Normas de Protección de Suelo Rústico. Son aprobadas definitivamente tras acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de fecha 19 de noviembre de 2012. Se publicó su aprobación con fecha de 31 de diciembre del año 2012 en el BOCyL.

2.- OBJETO, JUSTIFICACIÓN Y CONVENIENCIA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.

Es **objeto** de la Modificación Puntual,

- El Sector 3 del Suelo Urbano No Consolidado. Situado al norte del casco urbano, entre el camino del Valle y la calle Ronda Norte. Ocupado en la actualidad por varias construcciones de carácter agrícola y ganadero.

De dicho sector, se pretende “segregar” la parcela catastral 40084A008050260000PE (polígono 8, parcela 5026) situada al sur y con fachada a la calle Ronda Norte. Un trozo al norte de la misma parcela, permanecerá en su misma situación urbanística debido a su uso ligado a las naves de la parcela catastral anexa y con número de referencia 40084A008050020000PW. Lógicamente y una vez aprobada esta modificación, se deberá de proceder a la actualización catastral de las dos parcelas mencionadas.

- La alineación de la calle Real del Norte en el tramo que va desde la Ronda Norte hasta el límite del suelo urbano. En concreto el límite oeste del Sector 5 del SUNC y la edificación al norte de este último.

En la actualidad, las tres edificaciones existentes en este tramo (números 22, 24 y 26), tienen su alineación según la línea que marca la delimitación del Sector 5.

Se **justifica** la Modificación Puntual,

- En el Sector 3, el propietario de ambas parcelas, ha manifestado en el ayuntamiento la necesidad de promover dicho suelo para la construcción de una vivienda unifamiliar, destinada a vivienda habitual y permanente. Se trata de una persona joven, vecino del municipio y con explotación ganadera en el mismo.
- La nueva alineación de la calle Real del Norte se corresponde exclusivamente con la adaptación de la realidad al planeamiento, toda vez que la ejecución del Sector 5, dada la coyuntura inmobiliaria y económica actual, hace complicado su desarrollo.

Estas tres edificaciones, además, ocupan prácticamente el 80% del tramo afectado, sin que se menoscaben las condiciones urbanas de dicha calle al estar completamente consolidada.

La **conveniencia** de la Modificación Puntual,

- Ante la imposibilidad, en la actualidad, de desarrollar el Sector 3 por los diferentes



intereses, expectativas y necesidades de sus propietarios, el ayuntamiento decide promover esta modificación por los siguientes motivos que justifican su conveniencia:

- **Fomentar y apoyar públicamente el asentamiento de todas las personas jóvenes en el municipio, facilitando las actividades ligadas a los sectores agrícolas y ganaderos en el término municipal.**
- **Promover la eliminación de las construcciones agrícolas y ganaderas en el casco urbano.**
- En el caso de la modificación de la alineación de la calle Real del Norte, el ayuntamiento ha justificado su conveniencia en base a,
 - **Ajustar la realidad con el planeamiento.**
 - **Eliminar posibles restos de terreno que pudiesen complicar su mantenimiento, disminuir las condiciones higiénicas y afeor las condiciones estéticas en la continuidad de la calle Real del Norte.**
 - **Facilitar la posible gestión en un futuro desarrollo del Sector 5, disminuyendo los posibles costos derivados de la inicial alineación.**

3.- IDENTIFICACIÓN Y JUSTIFICACIÓN PORMENORIZADA DE LA MODIFICACIÓN. ESTADO ACTUAL Y PROPUESTO.

DELIMITACIÓN SECTOR 3 SUNC

La parcela que se segrega tiene una superficie de 2252,64 m² y está ocupada por varias construcciones, fundamentalmente de carácter agrícola y ganadero, y no ocupadas en su totalidad. La superficie construida es de 1191,00 m².

Tiene su entrada por la calle Ronda Norte y dispone de,

- Acceso rodado, con pavimentación y acerado.
- Alumbrado público.
- Instalación de abastecimiento de agua municipal.
- Instalación de saneamiento municipal.
- Instalación de red eléctrica.
- Instalación de telefonía.

Por tanto, tiene la condición de solar y con la modificación puntual se clasifica como SUELO URBANO CONSOLIDADO. Por su situación y expectativas de desarrollo, se califica como RESIDENCIAL, regulado mediante la ORDENANZA 2 RESIDENCIAL UNIFAMILIAR (Baja +1^a+bjcub., 7,00 m. de altura).

ALINEACIÓN CALLE REAL DEL NORTE

En la actualidad, la alineación marcada en las NUM viene heredada de la anterior DSU y está retranqueada con respecto de la delimitación del sector 5. Como ya se ha comentado anteriormente, no se corresponde con la realidad física y, por tanto, lo que se pretende es hacer coincidir lo existente con el planeamiento actual.

La nueva alineación no supone, en cuanto al sector 6, ninguna variación de la superficie total, es decir, siguen siendo 5204,82 m². La única diferencia se manifiesta en la superficie del sector excluyendo las dotaciones urbanísticas, que pasa de 4426,89 m² a 4537,98 m².



En cuanto al tramo final, es decir el que va del límite del sector 5 al límite del suelo urbano, la diferencia de superficie es de 40,56 m2.

A continuación se resumen los cambios en las superficies de clasificación de suelo.

	SUP. ACTUAL (M2)	SUP. MODIF. (M2)	SUP. MODIF. (Ha)	MODIFICACION %
URBANO CONSOLIDADO	313.000,00	315.174,80	31,52	100,69
URBANO NO CONSOLIDADO	129.900,00	127.725,20	12,77	98,33
URBANO	442.900,00	442.900,00	44,29	100,00

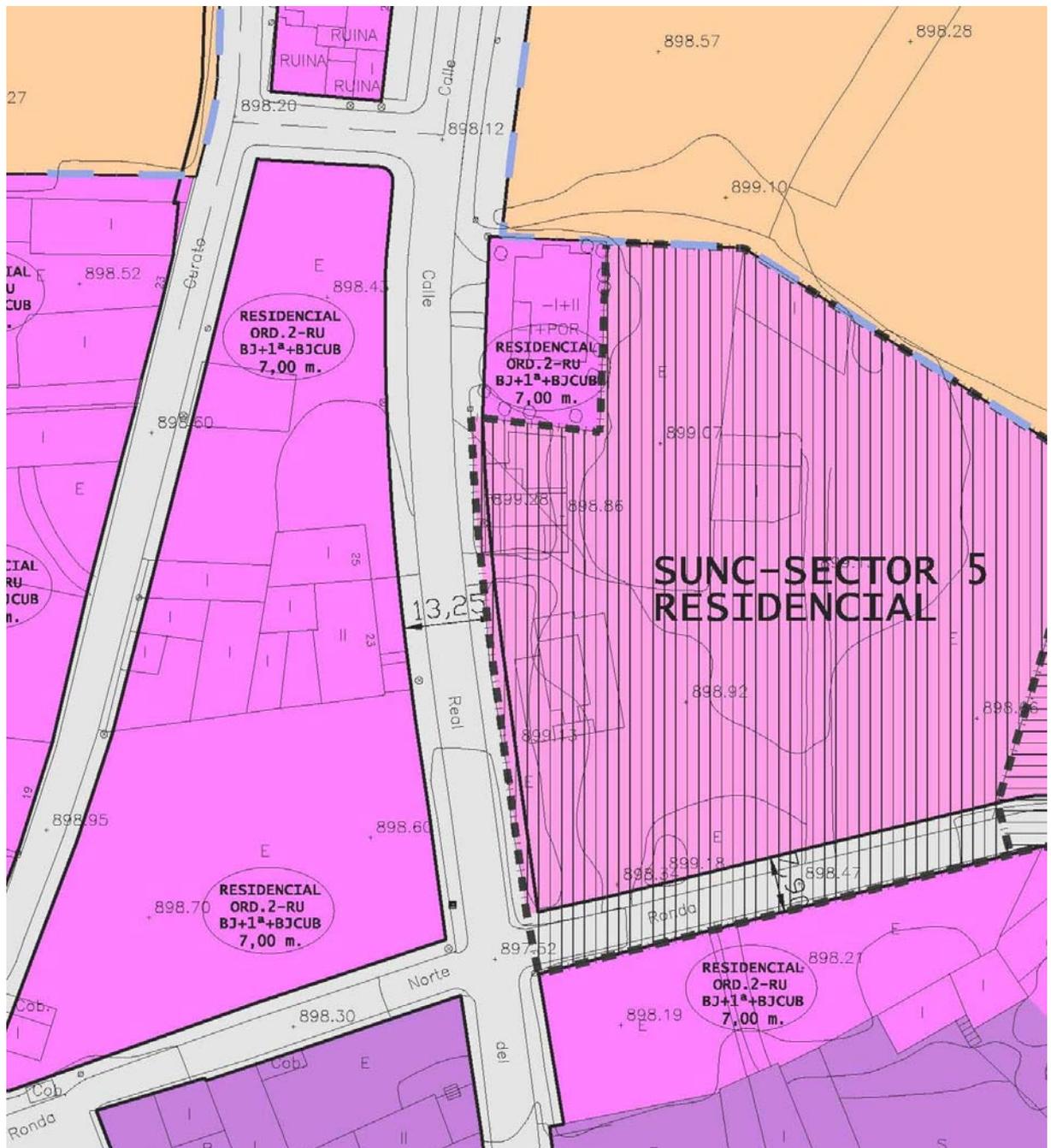


SECTOR 3. ESTADO ACTUAL.

SECTOR 3. (Art. 122 RUCyL)		SUNC. SIN ORDENACIÓN DETALLADA
Sector situado al norte del casco urbano. Delimitado al oeste por el camino del Valle y al sur por la ronda Norte. Ocupado en la actualidad por diversas construcciones de carácter agrícola y ganadero. No se señala ordenación detallada ni viario vinculante. Se establece la obligación de realizar la urbanización de la prolongación de la calle de los Hornos en su acceso al sector y la parte correspondiente del camino del Valle.		
SUPERFICIE DEL SECTOR	Excluyendo DU 7.171,10 m ²	Incluyendo DU (p.p. correspondiente a la urbanización de la calle del Villar) 7.904,00 m ²
PLANEAMIENTO DESARROLLO ORDENACIÓN DETALLADA	ESTUDIO DE DETALLE	
PLAZO PRESENTACIÓN ORDENACION DETALLADA	8 años desde aprobación definitiva Normas Urbanísticas Municipales	MÁXIMO LEGAL: 8 AÑOS
GESTIÓN DE LA UNIDAD	ACTUACIÓN INTEGRADA: PROYECTO DE REPARCELACIÓN + PROYECTO DE URBANIZACIÓN	
USOS	PREDOMINANTE	RESIDENCIAL
	COMPATIBLE	Los establecidos en la ORD 2.
	PROHIBIDO	Los establecidos en la ORD 2.
DENSIDAD MÁXIMA DE EDIFICACIÓN	Índice (m ² /m ²): 0,5	MAX. LEGAL: 0,5 m ² /m ²
	Superficie total (m ²): 3.585,55 m ²	MAX. LEGAL: 3.585,55 m ²
DENSIDAD MÍNIMA Y MÁXIMA DE POBLACIÓN		MÍNIMO LEGAL: 10 viv/ha MÁXIMO LEGAL: 30 viv/ha
ÍNDICE DE INTEGRACIÓN SOCIAL*	10% edificabilidad residencial	MÁXIMO LEGAL: 30%
DOTACIONES LOCALES EXISTENTES		
DOTACIONES GENERALES EXISTENTES		
DOTACIONES GENERALES ASIGNADAS (a obtener)		
OTRAS DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL POTESTATIVA (art. 125 RU)		

* SE JUSTIFICA LA REDUCCIÓN EN FUNCIÓN DE LAS CIRCUNSTANCIAS Y CARACTERÍSTICAS DEL MUNICIPIO. EN CONCRETO, SEÑALAR LA RECIENTE CONSTRUCCIÓN DE 12 VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PROMOVIDAS POR LA JCCyL DE LAS CUALES, HASTA LA FECHA, HAN QUEDADO DOS SIN ADJUDICAR.

ALINEACION CALLE REAL DEL NORTE: ESTADO ACTUAL.



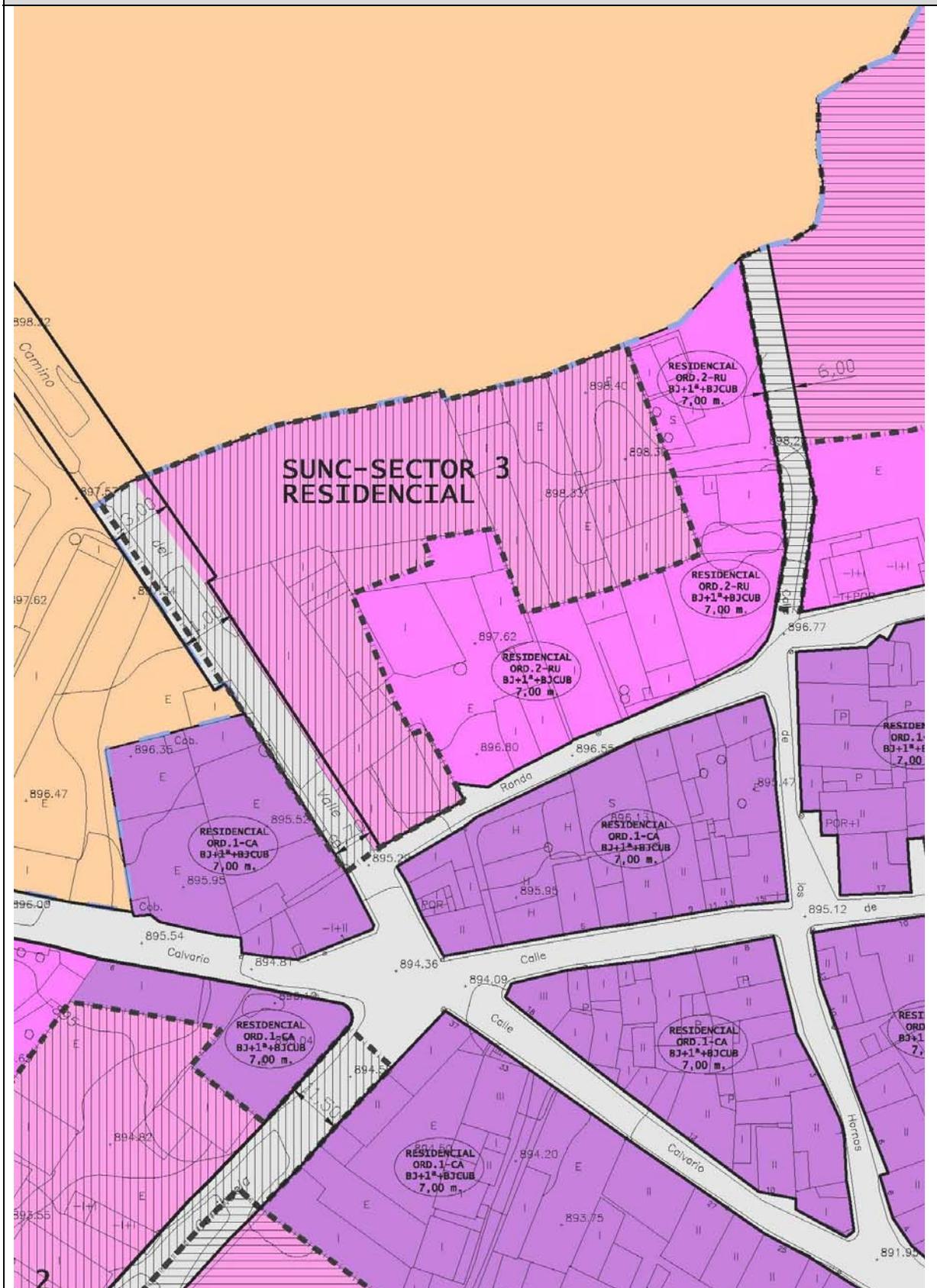

SECTOR 3. ESTADO MODIFICADO.

SECTOR 3. (Art. 122 RUCyL)		SUNC. SIN ORDENACIÓN DETALLADA
Sector situado al norte del casco urbano. Delimitado al oeste por el camino del Valle y al sur por la ronda Norte. Ocupado en la actualidad por diversas construcciones de carácter agrícola y ganadero. No se señala ordenación detallada ni viario vinculante. Se establece la obligación de realizar la urbanización de la prolongación de la calle de los Hornos en su acceso al sector y la parte correspondiente del camino del Valle.		
SUPERFICIE DEL SECTOR	Excluyendo DU 4.996,30 m ²	Incluyendo DU (p.p. correspondiente a la urbanización de la calle del Villar) 5.7929,08 m ²
PLANEAMIENTO DESARROLLO ORDENACIÓN DETALLADA	ESTUDIO DE DETALLE	
PLAZO PRESENTACIÓN ORDENACION DETALLADA	8 años desde aprobación definitiva Normas Urbanísticas Municipales	MÁXIMO LEGAL: 8 AÑOS
GESTIÓN DE LA UNIDAD	ACTUACIÓN INTEGRADA: PROYECTO DE REPARCELACIÓN + PROYECTO DE URBANIZACIÓN	
USOS	PREDOMINANTE	RESIDENCIAL
	COMPATIBLE	Los establecidos en la ORD 2.
	PROHIBIDO	Los establecidos en la ORD 2.
DENSIDAD MÁXIMA DE EDIFICACIÓN	Índice (m ² /m ²): 0,5	MAX. LEGAL: 0,5 m ² /m ²
	Superficie total (m ²): 2.498,15 m ²	MAX. LEGAL: 2.498,15 m ²
DENSIDAD MÍNIMA Y MÁXIMA DE POBLACIÓN		MÍNIMO LEGAL: 10 viv/ha MÁXIMO LEGAL: 30 viv/ha
ÍNDICE DE INTEGRACIÓN SOCIAL*	10% edificabilidad residencial	MÁXIMO LEGAL: 30%
DOTACIONES LOCALES EXISTENTES		
DOTACIONES GENERALES EXISTENTES		
DOTACIONES GENERALES ASIGNADAS (a obtener)		
OTRAS DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL POTESTATIVA (art. 125 RU)		

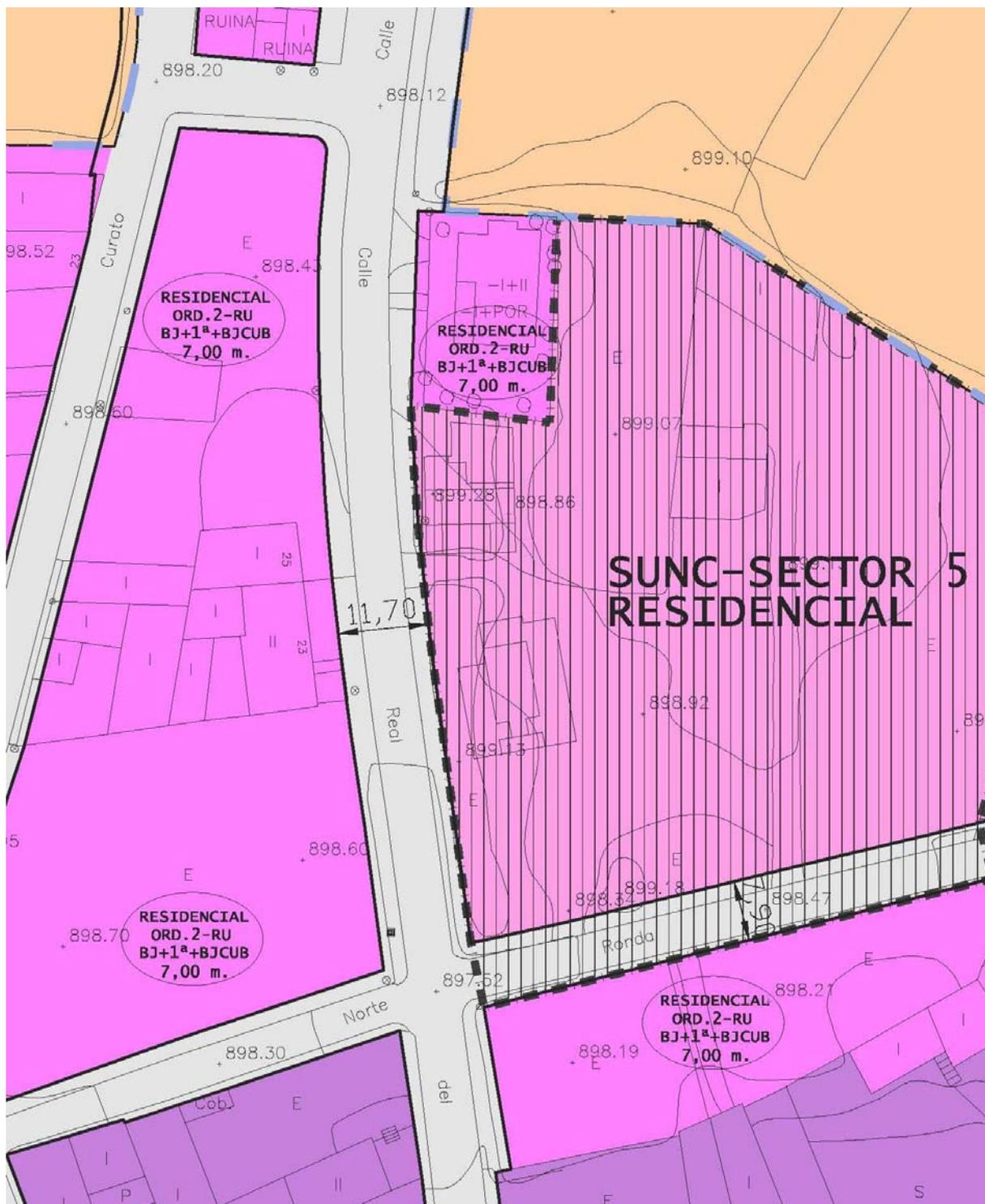
* SE JUSTIFICA LA REDUCCIÓN EN FUNCIÓN DE LAS CIRCUNSTANCIAS Y CARACTERÍSTICAS DEL MUNICIPIO. EN CONCRETO, SEÑALAR LA RECIENTE CONSTRUCCIÓN DE 12 VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PROMOVIDAS POR LA JCCyL DE LAS CUALES, HASTA LA FECHA, HAN QUEDADO DOS SIN ADJUDICAR.

SECTOR 3.

SUNC. SIN ORDENACIÓN DETALLADA



ALINEACION CALLE REAL DEL NORTE: ESTADO MODIFICADO.

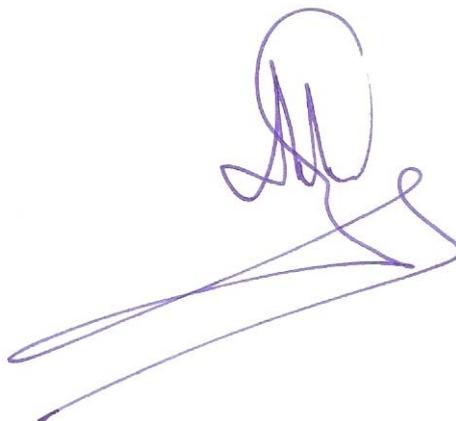


4.- ANÁLISIS DE LA INFLUENCIA DE LA MODIFICACIÓN SOBRE EL MODELO TERRITORIAL DEFINIDO EN LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES.

La modificación que se plantea no supone ningún cambio en el modelo territorial planteado, sino más bien, es el hecho de reconocer la condición de SOLAR de la parcela incorporada al SUC, adecuar el planeamiento a la realidad física, facilitar la gestión del posible desarrollo de los dos sectores de SUNC afectados y potenciar entre otros objetivos:

- La cohesión social de la población.
- La mejora de la calidad de vida de la población.
- La mejora de la calidad urbana.
- Impedir la especulación del suelo.

FEBRERO 2014



LUIS MIGUEL MARTÍN LÓPEZ, ARQUITECTO