

**MODIFICACIÓN PUNTUAL 1_2015
DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE VILLACASTÍN**

Promotor: Ayuntamiento de Villacastín

Arquitecto: Isabel Tabanera Hidalgo,
colegiada N ° 3337 por el COACyLE

ÍNDICE

1. MEMORIA INFORMATIVA

1.1 ENCARGO Y OBJETO

1.2 NORMATIVA URBANÍSTICA APLICABLE

2. MEMORIA VINCULANTE

2.1 CONVENIENCIA E INTERÉS PÚBLICO

2.2 IDENTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

2.3 JUSTIFICACIÓN PORMENORIZADA DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA

2.4 INFLUENCIA DE LA MODIFICACIÓN SOBRE LA ORDENACIÓN GENERAL VIGENTE

2.5 RESUMEN EJECUTIVO

- DELIMITACIÓN DE ÁMBITOS EN LOS QUE LA ORDEANCIÓN PROYECTADA ALTERA LA
VIGENTE

- ÁMBITOS EN LOS QUE SE SUSPENDE EL OTORGAMIENTO DE LICENCIAS

2.6 INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

2.7 JUSTIFICACIÓN DE NO INCREMENTO DE EDIFICABILIDAD

3. INFORME SOBRE PROCEDIMIENTO

1. MEMORIA INFORMATIVA

1.1. Agentes

Las vigentes Normas Urbanísticas Municipales de Villacastín han sido aprobadas el 20 de julio de 2007 y publicadas en el BOP el 27 de agosto de 2007.

La modificación puntual se plantea ante los problemas surgidos en la aplicación de la normativa, debido a la controversia existente entre las NUM de Villacastín y el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (RUCyL) en cuanto a retranqueos en suelo rústico.

Esta Modificación no altera ningún parámetro de la ordenación General existente y su aplicación no variará el aprovechamiento global y particular reflejado en las normas Municipales, manteniéndose los mismos índices y constantes urbanísticas de la normativa vigente.

Como agentes intervinientes en la Modificación Puntual se encuentran:

Entidad que promueve la Modificación Puntual: Nombre: Ayuntamiento de Villacastín.

Dirección: Pza. Mayor, nº 1, 40150

Localidad: Villacastín (Segovia)

CIF: P- 4026300-F

Arquitecto redactor de la Modificación Puntual: Nombre: Isabel Tabanera Hidalgo

Colegiado nº: 3337 COACYLE

Email: isabeltabanera.arq@gmail.com

1.2. Normativa Urbanística aplicable

Estatal

- Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo.

Autonómica

- Ley 10/1998, de 5 de diciembre, Ley de Ordenación del Territorio de la comunidad de Castilla y León.

- Ley 5/1999, de 8 de abril, Ley de Urbanismo de Castilla y León. Modificada por Ley 17/2008 de 23 de diciembre.

- Ley 10/2002, de 10 de julio, Ley de Modificación de la Ley de Urbanismo de Castilla y León.

- Ley 11/2003, de 8 de abril, de Prevención Ambiental de Castilla y León.

- Decreto 22/2004, de 29 de enero, Reglamento de Urbanismo de Castilla y León. Modificado por Decreto 45/2009 de 9 de julio, en su art. 169.

- Orden FOM/1572/2006, de 27 de septiembre, por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 2/2006, sobre normalización de los instrumentos de Planeamiento.

- Decreto 68/2006, de 5 octubre, 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.
- Ley 14/2006, de modificación de la Ley 10/1998, de 5 de diciembre, de Ordenación del Territorio de la Comunidad de Castilla y León.
- Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo. Texto Refundido R.D. 2/2008 de 20 de Junio.
- Orden FOM/1083/2007, de 12 de junio, por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 1/2007, para la aplicación en la Comunidad Autónoma de Castilla y León de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de suelo.
- Ley 4/2008 de 15 de Septiembre de Medidas sobre Urbanismo y Suelo de Castilla y León. 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 Castilla y León.

Planeamiento General

- Normas Urbanísticas Municipales de Villacastín aprobadas el 20 de julio de 2007 y publicadas en el BOP el 27 de agosto de 2007.
- Modificación Puntual nº1/2010 de las NUM de Villacastín.
- Modificación Puntual nº 1/2012 de las NUM de Villacastín.

2. MEMORIA VINCULANTE

2.1. Conveniencia e interés público

Será de aplicación la Ley 5/1999 de 8 de abril de Urbanismo de Castilla y León y su Modificación. Según art. 50.1 de dicha Ley: *"el planeamiento urbanístico podrá ser elaborado por las Administraciones públicas y por los particulares, pero la competencia para su aprobación corresponderá exclusivamente a las primeras"*.

Será asimismo de aplicación el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, Decreto aprobado por el Consejo de Gobierno de la Junta de Castilla y León el 9 de julio de 2009 y publicado en el BOCyL de 17 de julio de 2009, en su artículo 169.

La modificación propuesta corrige el artículo 163 de las NUM de Villacastín sin que se planteen modificaciones en la edificabilidad o densidad.

El artículo 163 de las Normas Urbanísticas Municipales de Villacastín, no se adapta al Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (Texto modificado por el Decreto aprobado por el Consejo de Gobierno de la Junta de Castilla y León el 9 de julio de 2009 y publicado en el BOCyL de 17 de julio de 2009).

Se encuentra conveniente esta modificación puntual, máxime cuando ya han pasado más de siete años de los ocho años previstos como proyección de las vigentes Normas Urbanísticas Municipales y están suficientemente aplicadas como para exponer las modificaciones que se proponen en la presente modificación.

2.2. Objetivos de la Modificación

El objetivo de la modificación es la adaptación del artículo 163 de las NUM de Villacastín al RUCyL, debido a la contradicción existente en lo relativo al retranqueo de edificaciones en suelo rústico.

2.3. Justificación pormenorizada de la modificación propuesta

La presente modificación de las Normas Urbanísticas no se plantea estrictamente como una modificación de las determinaciones de las normas, sino como una adaptación de las NUM al RUCyL para definir con mayor precisión el punto enunciado como objetivo en el apartado anterior y evitar contradicciones entre normativas.

Los artículos que son modificados en la presente modificación son los siguientes:

- Art. 163.4.2, *Las edificaciones que se permitan en suelo rústico quedarán retranqueadas de los límites de la propiedad a una distancia medida perpendicularmente superior en:*

-frente y caminos: 6,00 m.

- linderos y fondo: 2,00 m.

Estos retranqueos quedarán libres de cualquier elemento volado de las edificaciones.

Dentro del capítulo IV, régimen del suelo rústico, sección 1ª del RUCyL, en el art. 54, determina que las edificaciones deben situarse a una distancia no inferior a tres metros desde el límite exterior de las carreteras, caminos, cañadas y demás vías públicas. Cuando dicho límite no esté definido, deben situarse a una distancia mínima de cuatro metros desde el eje de las citadas vías. Existe por tanto, contradicción entre normativas.

- Art. 163.4.5, (...) *Los cerramientos de parcela, si tienen partes macizas, deberán ejecutarse con piedra local o material enfoscado y pintado, hasta una altura no mayor de 0,80 m y en todo caso, no serán de altura superior a 2,00 m. y en los frentes de caminos se retranquearán 4,00 m. y 6,00 m. en los caminos comarcales del eje del mismo.*

Dentro del capítulo IV, régimen del suelo rústico, sección 1ª del RUCyL, en el art. 54, determina que los cierres y vallados de fincas con materiales opacos de altura superior a un metro y medio, deben situarse a una distancia no inferior a tres metros desde el límite exterior de las carreteras, caminos, cañadas y demás vías públicas. Cuando dicho límite no esté definido, deben situarse a una distancia mínima de cuatro metros desde el eje de las citadas vías. Existe por tanto, contradicción entre normativas.

- Art. 163.5, *Usos vinculados a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas y estaciones de servicio de carreteras (...) Se separarán cuatro metros de los linderos de los caminos y de las fincas colindantes.*

Dentro del capítulo IV, régimen del suelo rústico, sección 1ª del RUCyL, en el art. 54, determina que las construcciones e instalaciones de nueva planta, así como la ampliación de las existentes, deben situarse a una distancia no inferior a tres metros desde el límite exterior de las carreteras, caminos, cañadas y demás vías públicas. Cuando dicho límite no esté definido, deben situarse a una distancia mínima de cuatro metros desde el eje de las citadas vías. Existe por tanto, contradicción entre normativas.

- Art. 163.8, *Edificación Vinculada a Actividades Declaradas de utilidad Pública o Interés Social(...)* Las construcciones se retranquearán diez metros de todos los linderos de la finca, creando alrededor de las mismas espacios arbolados.

Dentro del capítulo IV, régimen del suelo rústico, sección 1ª del RUCyL, en el art. 54, determina que las construcciones e instalaciones de nueva planta, así como la ampliación de las existentes, deben situarse a una distancia no inferior a tres metros desde el límite exterior de las carreteras, caminos, cañadas y demás vías públicas. Cuando dicho límite no esté definido, deben situarse a una distancia mínima de cuatro metros desde el eje de las citadas vías. Existe por tanto, contradicción entre normativas.

NORMATIVA MODIFICADA

Quedan redactados ex novo o ampliados los siguientes artículos de las NUM de Villacastín.

- **Art. 163.4.2** Las edificaciones que se permitan en suelo rústico quedarán retranqueadas:

- A una distancia no inferior a tres metros desde límite exterior de las carreteras, caminos, cañadas y demás vías públicas. Cuando dicho límite no esté definido, deben situarse a una distancia mínima de cuatro metros desde el eje de las citadas vías.

- De los límites de la propiedad a una distancia medida perpendicularmente superior en linderos y fondo dos metros.

- **Art. 163.4.5** Las construcciones resolverán por su cuenta todos los servicios de abastecimiento de agua y electricidad. El saneamiento podrá conectarse a la red pública o resolverse mediante fosas sépticas, en todo caso siempre que se garantice que no existe peligro de contaminaciones. En caso de que las actividades que se realicen requieran u originen presencia permanente de personas, su implantación será obligatoria.

Los cerramientos de parcela, si tienen partes macizas, deberán ejecutarse con piedra local o material enfoscado y pintado, hasta una altura no mayor de 0,80 m. y en todo caso, no serán de altura superior a 2,00 m. y en los frentes de caminos deben situarse a una distancia no inferior a tres metros desde límite exterior de las carreteras, caminos, cañadas y demás vías públicas. Cuando dicho límite no esté definido, deben situarse a una distancia mínima de cuatro metros desde el eje de las citadas vías.

- **Art. 163.5** Usos Vinculados a la Ejecución, Entretenimiento y Servicio de las Obras Públicas y Estaciones de Servicio de Carreteras.

Dadas las especiales características de estas edificaciones, estarán exceptuadas del cumplimiento de las condiciones generales de parcela mínima, si bien, no se podrá levantar ninguna construcción en parcela inferior a mil metros cuadrados.

- Las construcciones e instalaciones de nueva planta, así como la ampliación de las existentes, deben situarse a una distancia no inferior a tres metros desde límite exterior de las carreteras, caminos, cañadas y demás vías públicas. Cuando dicho límite no esté definido, deben situarse a una distancia mínima de cuatro metros desde el eje de las citadas vías.
- No se edificarán a menos de doscientos cincuenta metros de ninguna otra edificación.
- En ningún caso, la ocupación superará el treinta por ciento o la cuantía de 1.200 m².

Las gasolineras y estaciones de servicio cumplirán todas las condiciones expuestas en este artículo, pero, además, la parcela habrá de ser dotada con todos los servicios urbanísticos

necesarios para ser considerada solar y, su altura máxima podrá alcanzar los doce metros y como máximo dos plantas.

Estos usos cumplirán cuantas disposiciones de estas Normas o de la regulación sectorial que les fueren de aplicación.

- **Art. 163.8** Edificación Vinculada a Actividades Declaradas de Utilidad Pública o Interés Social.

- La peculiaridad de estas edificaciones hace que se fije como parcela mínima la necesaria al uso de que se trate.
- Las construcciones e instalaciones de nueva planta, así como la ampliación de las existentes, deben situarse a una distancia no inferior a tres metros desde límite exterior de las carreteras, caminos, cañadas y demás vías públicas. Cuando dicho límite no esté definido, deben situarse a una distancia mínima de cuatro metros desde el eje de las citadas vías.
- La ocupación no superará el valor del treinta por ciento de la superficie de la finca, salvo en obras de ampliación de edificios existentes, en que podrá alcanzarse el cuarenta por ciento.
- La altura máxima será determinada por la C.T.U. de Segovia para cada caso. Se autorizarán hasta tres plantas como máximo cuando se justifiquen como instalaciones públicas o de interés social, y su altura no superará los diez metros.
- Se cumplirán las condiciones generales que para el desarrollo de la actividad prevista se establecen en las NN.SS.PP. y cuantas otras les fuese de aplicación.

2.4. Influencia de la modificación sobre la ordenación general vigente

Esta modificación puntual no afecta a cualquier otro aspecto de la ordenación general de las Normas Urbanísticas Municipales, salvo los expresados anteriormente.

Del mismo modo, no afecta al modelo territorial definido en los instrumentos de ordenación del territorio vigentes.

La presente modificación de NNUU trata de un ajuste normativo a problemas puntuales detectados; no implica revisión, ni modificación del planeamiento de desarrollo ni incremento de volumen, ni modificación del modelo territorial.

Seguirá el procedimiento de aprobación especificado en el artículo 58 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León, sin entrar en los supuestos especificados en el apartado a, b, c y d de del punto 3 y del artículo 164 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

2.5. Resumen ejecutivo

2.5.1 Delimitación de ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente.

El ámbito afectado por la modificación es el suelo rústico. La modificación propuesta afecta exclusivamente al articulado de las NUM en lo que se refiere a retranqueos en suelo rústico, por lo que no modifica ni altera ningún plano de las NUM vigentes.

2.5.2 Ámbitos en los que se suspende el otorgamiento de licencias.

Las zonas afectadas por la modificación es el suelo rústico, en cuyos ámbitos deberán suspenderse los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística durante la tramitación de la aprobación de la presente modificación de planeamiento o, en su caso, hasta el tiempo legalmente establecido salvo que se justifique el cumplimiento tanto de las normas vigentes como la propuesta.

2.6. Informe de sostenibilidad económica

No resulta procedente por cuanto de la nueva ordenación no se deriva ninguna variación sustancial con respecto al planeamiento ahora vigente en lo relativo al mantenimiento de las infraestructuras necesarias y la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes.

2.7. Justificación de no incremento de edificabilidad

En lo que respecta al cumplimiento del art. 173 del RUCyL, "Modificaciones que aumenten el volumen edificable o la densidad de población" cabe efectuar las siguientes consideraciones:

- No se produce incremento del número de viviendas previsto.
- El volumen edificable no varía.

Se trata de una modificación puntual que afecta a suelo rústico, atiende a retranqueos, por lo que no aumentan el volumen edificable o la densidad de población.

3. INFORME SOBRE PROCEDIMIENTO

El procedimiento de elaboración, aprobación y modificación de los instrumentos de planeamiento urbanístico, se encuentra regulado en el Capítulo V del Título II de la Ley de Urbanismo de Castilla y León y de su Reglamento.

Aprobación Inicial: Corresponde al Ayuntamiento acordar la aprobación inicial de los instrumentos de planeamiento urbanístico conforme a la legislación sobre régimen local.

Informes Previos: No obstante, de acuerdo con lo previsto en el artículo 153, una vez elaborado el instrumento de planeamiento, previamente a su aprobación inicial, el Ayuntamiento deberá recabar no sólo el presente informe de la Ponencia Técnica de la Comisión Territorial de Urbanismo, sino también informe de la Diputación Provincial de Segovia y aquellos informes exigidos por la legislación sectorial del Estado y de la Comunidad Autónoma.

Respecto a los informes sectoriales deberán constar al menos los siguientes:

- Informe de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural.
- Informe de la Agencia Protección Civil únicamente en el caso de que la modificación afecte a áreas sometidas a riesgos naturales o tecnológicos, que hayan sido delimitadas por la administración competente para la protección de cada riesgo. En otro caso, se deberá hacer constar en la memoria vinculante del instrumento de planeamiento la ausencia de afección.
- Informe de la Subdelegación del Gobierno.
- Informe de la Unidad de Carreteras del Estado en Segovia.

Información Pública: Una vez aprobado inicialmente el instrumento de planeamiento, el Ayuntamiento debe abrir inmediatamente, un período de información pública, insertando a tal efecto anuncios en Boletín Oficial de Castilla y León, en al menos uno de los diarios de mayor difusión en la provincia, y en su página Web, o en su defecto en la página Web de la Diputación Provincial (arts. 154 RUCyL). La información pública deberá desarrollarse conforme a las reglas establecidas en el artículo 432 del RUCyL modificado mediante Decreto 45/2009, que exige poner a disposición de los ciudadanos el instrumento de planeamiento también en la página Web del Ayuntamiento, o en su defecto, en la de la Diputación. La duración del periodo de información pública será de uno a dos meses.

Cambios Posteriores: Concluido el periodo de información pública y a la vista de los informes, alegaciones, sugerencias y alternativas presentados durante el mismo, el Ayuntamiento debe introducir motivadamente los cambios que resulten más convenientes respecto del instrumento aprobado inicialmente. Si tales cambios producen una alteración sustancial del instrumento aprobado inicialmente, debe abrirse un nuevo periodo de información pública, si bien con una duración de un mes como máximo y sin que ello obligue a repetir la aprobación inicial ni a volver a solicitar los informes previos.

Aprobación Provisional: En el acuerdo de aprobación provisional, el Ayuntamiento debe resolver motivadamente sobre las alegaciones presentadas y señalará los cambios que procedan respecto de lo aprobado inicialmente. El acuerdo se notificará a los organismos que hayan emitido informes y a quienes hayan presentado alegaciones durante el periodo de información pública.

Aprobación Definitiva: Una vez aprobado provisionalmente, el Ayuntamiento debe remitir el documento a la Comisión Territorial de Urbanismo para su aprobación definitiva. La documentación que se remita debe incluir el expediente administrativo original tramitado por el Ayuntamiento o copia compulsada del mismo, junto con tres ejemplares de la documentación técnica y su correspondiente soporte informático. En toda la documentación, tanto en soporte papel como digital, que se remita para aprobación definitiva, debe constar la diligencia del Secretario del Ayuntamiento, acreditativa de que la misma se corresponde con la que fue aprobada provisionalmente.

En Villacastín, a 17 de septiembre de 2015

El arquitecto,



Isabel Tabanera Hidalgo