



MODIFICACIÓN PUNTUAL 2/2014 DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE VILLACASTÍN

Promotor de la Modificación Puntual: Felipe Andrés Álvarez Álvarez
Arquitecto redactor de la Modificación Puntual: Daniel Sobrados Pascual
Colegiado nº: 3303 COACYLE

septiembre 2014

ÍNDICE

1. MEMORIA INFORMATIVA
 - 1.1 ENCARGO Y OBJETO
 - 1.2 NORMATIVA URBANÍSTICA APLICABLE
 - 1.3 DESCRIPCIÓN Y ANTECEDENTES

2. MEMORIA VINCULANTE
 - 2.1 CONVENIENCIA E INTERÉS PÚBLICO
 - 2.2 IDENTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN
 - 2.3 JUSTIFICACIÓN PORMENORIZADA DE LA MODIFICACIÓN
 - 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 IDENTIFICACIÓN DE PROPIETARIOS

3. INFORME SOBRE PROCEDIMIENTO

ANEXOS

- A. CERTIFICACIÓN CATASTRAL
- B. REPORTAJE FOTOGRÁFICO

PLANOS

1. ÁMBITO DE ACTUACIÓN E 1/1000
2. PLANO DE ORDENACIÓN ACTUAL: CATÁLOGO DE LAS NUM DE VILLACASTÍN S/E
3. PLANO DE ORDENACIÓN ACTUAL: CATÁLOGO DE LAS NUM DE VILLACASTÍN E 1/1000
4. PLANO DE ORDENACIÓN MODIFICADO: DE LAS NUM DE VILLACASTÍN E 1/1000
5. FICHA ACTUAL DEL CATÁLOGO A-12
6. FICHA MODIFICADA DEL CATÁLOGO A-12

1.1. Encargo y objeto

Por encargo de Felipe Andrés Álvarez Álvarez, se redacta la siguiente Modificación Puntual de las Normas Urbanísticas Municipales de Villacastín, con el objeto de la eliminación de la protección de grado estructural aplicada sobre la parcela sita en la C/ Caballeros n.º 8, manteniendo la catalogación de las edificaciones existentes y su grado de protección ambiental e incluir en dicho grado de protección la parcela.

El presente documento de Modificación Puntual de las Normas Urbanísticas Municipales de Villacastín, contempla una sola alteración de elementos o determinaciones de las normas, pero esta no desvirtúa el modelo territorial adoptado, ni la idea concebida de la imagen interior de la localidad, por lo que se considera apropiada esta figura de Planeamiento Urbanístico; la Modificación, frente a la revisión.

Como agentes intervinientes en la Modificación Puntual se encuentran:

Entidad que promueve la Modificación Puntual: Nombre: Felipe Andrés Álvarez Álvarez

Arquitecto redactor de la Modificación Puntual: Nombre: Daniel Sobrados Pascual

Colegiado n.º: 3303 COACYLE

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 n.º 1/2010 de las NUM de Villacastín.

- Modificación Puntual n.º 1/2012 de las NUM de Villacastín.

1.3 Descripción y Antecedentes

Esta parcela tiene una superficie de 1.199 m² y tiene dos zonas edificadas. Una, la principal, que corresponde a la vivienda (casa noble) y otra que mantiene la estructura porticada de lo que hace años fueron la zona de cuadras y zonas destinadas al esquila (rancho) que en la actualidad se encuentran en proceso de deterioro y sin ningún uso.

La edificación principal es uno de los ejemplos de Arquitectura Industrial del S. XVIII que podemos encontrar en el pueblo de Villacastín. Se trata de una casa noble vinculada al esquila: Edificio de planta rectangular; La planta baja está configurada con paramentos de fábrica de mampostería burda a base de piedra de granito recogidos con argamasa de cal y arena y con paramentos de muro toledano de ladrillo de tejar recogido con mortero de cal y arena en esquina y encuadres de las ventanas, a su vez enmarcadas con sillares de granito. La planta primera está construida con fábrica de ladrillo de tejar recogido con mortero de cal y arena. La cubierta es de teja árabe a canal y cobija (a la segoviana)

La otra edificación (zona de cuadras) tiene una planta y está construida con muro de fábrica de mampostería de granito y argamasa de cal y arena, podría ser el Rancho o Sala de Esquila, o cualquier otra dependencia.

En los Esquileos o Ranchos se desarrollaban todas las tareas destinadas a la obtención y aprovechamiento de la lana del ganado merino, desde el esquila, hasta la clasificación de la lana por sus calidades, el lavado y desengrasado y almacenamiento de la misma.

El resto de la parcela está libre de edificaciones. Es un patio que está rodeado por la edificación principal (casa noble), la zona de las antiguas cuadras, el cerramiento de la parcela y la medianera con la propiedad colindante que alberga en su parcela una fábrica de embutidos. La edificación colindante tiene una gran altura y desnaturaliza la parcela objeto de modificación.

En las Normas Urbanísticas Municipales de Villacastín, se recogen diversas edificaciones catalogadas con diferentes grados de protección: integral, estructural y ambiental, y algunas parcelas protegidas (ordenanza Protección Estructural).

Dicha catalogación, según los diferentes grados de protección anteriormente citados, se ha realizado en edificaciones según se describe en las fichas individualizadas en las que se estudian uno por uno los aspectos a proteger en cada una de ellas. Sin embargo, la catalogación de las parcelas protegidas no se ha reflejado en fichas individualizadas en las que se estudien uno por uno los aspectos a proteger en cada una de ellas, generalizándose en todos los casos, y siendo el plano de catálogo del municipio el único documento gráfico utilizado para la demarcación de estas parcelas protegidas, sin existir tampoco ninguna ordenanza que lo regule.

Además, en cuanto a las parcelas protegidas, no se ha atendido, en algunos casos, a otros aspectos relacionados con el grado de conservación en el que se encontraban en el momento de la catalogarlos. Así ocurre con la parcela objeto de la presente modificación.

2. MEMORIA VINCULANTE

2.1. Conveniencia e interés público

La presente Modificación Puntual tiene por objeto, la modificación del grado de protección como "parcela protegida" de la parcela sita en C/ Caballeros n.º 8, con referencia catastral 1055504UL8115N0001JQ y la corrección por tanto, del plano de ordenación: Catálogo, de las Normas Urbanísticas de Villacastín (Segovia) y la modificación de la FICHA A-12 del catálogo donde se incluirá la descripción y grado de protección que se propone para la parcela y el conjunto de edificaciones. En esta parcela se encuentra construida una vivienda (casa noble) con protección ambiental, cuyo grado de protección no se verá afectada por dicha modificación.

La catalogación y protección de toda la parcela tal y como está definido actualmente en las normas urbanísticas municipales, encorseta y limita las posibles actuaciones en el conjunto edificatorio para recuperarlo como recuerdo histórico integrante del patrimonio cultural colectivo de Villacastín. El hecho de mantener la protección estructural en el conjunto de parcela va en detrimento de la conservación de las edificaciones ya que existen restricciones a la hora de intervenir en dicho conjunto sin permitir alterar el uso, cuando parece lógico permitir el cambio de uso de una parcela dedicada al esquilero en el Siglo XVIII.

Existe cierta contradicción entre la catalogación de la edificación con un grado de protección ambiental y la catalogación de toda la parcela con un grado de protección estructural tal y como se recoge en el plano de ordenación CATÁLOGO de las Normas de Villacastín.

Por un lado, dentro de la normativa urbanística del municipio no existe ninguna ordenanza que regule las parcelas protegidas tal y como se especifica en el plano de ordenación catálogo. Por otro lado, el artículo 179.2 que regula la protección estructural, sólo hace referencia a los edificios protegidos y no a las parcelas con grado de protección estructural.

Todos los elementos catalogados poseen una ficha numerada dentro del catálogo donde se hace referencia a su denominación, nivel de protección, situación, identificación catastral, plano y fotografía, descripción, los valores propios que justifican su catalogación, la referencia a su protección y las medidas de recuperación y protección de los bienes catalogados. NO OCURRE ASÍ CON LA PARCELA OBJETO DE LA MODIFICACIÓN, por lo que no existen en la normativa los criterios a seguir para su protección ni la justificación de su catalogación, ya que no constan en el catálogo.

2.2. Identificación de la modificación

Se propone la modificación de la FICHA del catálogo A-12.

Actualmente este ficha (A-12) tan solo contempla la descripción, grado de protección, documentación gráfica, valores propios y medidas de recuperación y protección de la edificación correspondiente a la casa noble.

En la ficha modificada se incluye toda la información de ambas edificaciones (casa noble y zona de cuadras) y resto de parcela sin edificar. Afectado todo el conjunto por el grado de protección ambiental en coherencia con las normas urbanísticas de Villacastín.

La modificación afecta también al plano de ordenación 0.4 CATALÓGO de las Normas Urbanísticas Municipales de Villacastín. Donde se propone eliminar el grafiado que delimita el contorno de la parcela objeto de la presente modificación indicando el grado de protección estructural pasando a grafiarse todo el conjunto con la trama correspondiente a PROTECCIÓN AMBIENTAL.

Por lo que se modifica el plano de ordenación 04 catálogo y la ficha A-12 que contendrá toda la información necesaria de tipo descriptivo y con las medidas de protección del conjunto de edificaciones y de la propia parcela con referencia catastral 1055504UL8115N0001JQ.

2.3. Justificación pormenorizada de la modificación

La catalogación y protección de las parcelas protegidas se ha realizado de forma general, no desarrollando fichas pormenorizadas con las razones sobre las cuales se han tomado las decisiones que determinaron la protección aplicada de las mismas, y en el caso que nos ocupa, no coincide el grado de protección de la parcela y el de la edificación catalogada que se encuentra en su interior.

Por un lado, dentro de la normativa urbanística del municipio no existe ninguna ordenanza que regule las parcelas protegidas tal y como se especifica en el plano de ordenación catálogo. Por otro lado, el artículo 179.2 que regula la protección estructural, sólo hace referencia a los edificios protegidos y no a las parcelas con grado de protección estructural.

Todos los elementos catalogados poseen una ficha numerada dentro del catálogo donde se hace referencia a su denominación, nivel de protección, situación, identificación catastral, plano y fotografía, descripción, los valores propios que justifican su catalogación, la referencia a su protección y las medidas de recuperación y protección de los bienes catalogados. NO OCURRE ASÍ CON LA PARCELA OBJETO DE LA MODIFICACIÓN, por lo que no existen en la normativa los criterios a seguir para su protección ni la justificación de su catalogación, ya que no constan en el catálogo.

La parcela objeto de la presente modificación puntual, sita en la C/ Caballeros n.º 8, es una parcela que forma parte de una manzana donde todas sus edificaciones estuvieron vinculadas a la actividad del esquila, en las que existe una edificación catalogada con grado de protección ambiental, alineada a vial, y patio en resto de la parcela.

La modificación del grado de protección de la parcela, de estructural a ambiental, permitiría la intervención en el conjunto para su conservación, mantenimiento y puesta de en valor de la edificación catalogada como recuerdo histórico integrante del patrimonio cultural colectivo, adaptándola a su vez a los usos permitidos dentro de la ordenanza.

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, ya que la ordenanza de aplicación es la misma.

Al tenor de las circunstancias expresadas, no procede el incremento de las reservas para dotaciones urbanísticas al que se refiere el citado Art. 173 del RUCYL.

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.

2.5. Resumen Ejecutivo

- Delimitación de ámbitos donde la nueva ordenación altere la vigente: Se adjunta en la documentación gráfica.
- Ámbitos en los que se suspende el otorgamiento de licencias: (Art. 156 del RUCyL) procede la suspensión de Licencias en el ámbito señalado, hasta la aprobación definitiva y entrada en vigor de esta Modificación Puntual.

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. Identificación de los propietarios

Se adjuntan a este documento la certificación catastral de la finca afectada.

Los propietarios que figuran son los que se relacionen a continuación:

Referencia catastral: 1055504UL8115N0001JQ: Felipe Andrés Álvarez Álvarez.

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.

ANEXOS

- A. CERTIFICACIÓN CATASTRAL
- B. REPORTAJE FOTOGRÁFICO