

ÍNDICE

1. MEMORIA INFORMATIVA

- 1.1 AGENTES
- 1.2 OBJETO
- 1.3 NORMATIVA URBANÍSTICA APLICABLE

2. MEMORIA VINCULANTE

- 2.1 CONVENIENCIA E INTERÉS PÚBLICO
- 2.2 IDENTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN
- 2.3 NORMATIVA URBANÍSTICA
- 2.4 JUSTIFICACIÓN PORMENORIZADA DE LA MODIFICACIÓN
- 2.5 INFLUENCIA DE LA MODIFICACIÓN SOBRE LA ORDENACIÓN GENERAL VIGENTE
- 2.6 RESUMEN EJECUTIVO
 - DELIMITACIÓN DE ÁMBITOS EN LOS QUE LA ORDEANCIÓN PROYECTADA ALTERA LA VIGENTE
 - ÁMBITOS EN LOS QUE SE SUSPENDE EL OTORGAMIENTO DE LICENCIAS
- 2.7 INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA
- 2.8 IDENTIFICACIÓN DE PROPIETARIOS

3. INFORME SOBRE PROCEDIMIENTO

ANEXOS

A. CERTIFICACIÓN CATASTRAL

PLANOS

- 1. PLANO DE CLASIFICACIÓN DEL SUELO_estado actual.
- 2. PLANO DE CLASIFICACIÓN DEL SUELO_estado modificado
- 3. PLANO DE ORDENACIÓN_estado actual
- 4. PLANO DE ORDENACIÓN_estado modificado
- 5. DELIMITACIÓN ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN

1. MEMORIA INFORMATIVA

1.1. Agentes

Como agentes intervinientes en la Modificación Puntual se encuentran:

Entidad que promueve la Modificación Puntual: Nombre: Fábrica de Embutidos La Prudencia S.A.
Dirección: C/ Caballeros nº 2, 40150
Localidad: Villacastín (Segovia)
CIF: A40005514

Arquitecto redactor de la Modificación Puntual: Nombre: Daniel Sobrados Pascual
Colegiado nº: 3303 COACYLE
Dirección: C/ Escultor Marinas, 3
Localidad: Segovia
NIF: 70244548-H
Email: sobrados.arq@gmail.com

1.2. Objeto

Por encargo de D. Felipe Benito Martín, con D.N.I.: 9260222-P, en representación de "Fábrica de Embutidos La Prudencia S.A." se redacta la siguiente Modificación Puntual de las Normas Urbanísticas Municipales de Villacastín, con el objeto de:

- reclasificar una superficie de suelo Urbanizable Delimitado en el Sector 3: "El Carrascal-I", como Suelo Urbano Consolidado, con el fin de recuperar la unidad total de la finca ya que esta parcela catastral tiene dos clasificaciones: urbano consolidado y urbanizable delimitado.

- modificar la ordenanza de aplicación en esta parcela para adaptarla al uso para el que tiene licencia, industria fábrica de embutidos y jamones, más acorde con la realidad física de estos terrenos y con la configuración y características tipológicas de las edificaciones existentes y futuras. Es decir, de la ordenanza 2: Núcleo Antiguo y su Ensanche, a la ordenanza 4: suelo urbano con compatibilidad comercial-industrial.

1.3. 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

Actualmente, la parcela catastral 1156406UL8115N0001TQ tiene dos tipos de clasificaciones: Urbanizable Delimitado y Urbano Consolidado.

Se propone excluir del sector 3 de Suelo Urbanizable Delimitado, la parte de parcela catastral, incluida en este ámbito.

La parte de parcela no incluida en este Sector, está clasificada como Suelo Urbano Consolidado en la Ordenanza 2: Núcleo Antiguo y su Ensanche, y está ocupada por una edificación consolidada, cuyo uso es elaboración de embutidos y jamones; por lo que ya es solar y cuenta con todos los servicios urbanísticos, incluido el acceso pavimentado integrado en la malla urbana.

Según art. 24 del RUCyL: Condición de Solar:

Tienen la condición de solar las superficies de suelo urbano consolidado legalmente conformadas o divididas, aptas para su uso inmediato conforme a las determinaciones del planeamiento urbanístico vigente, y que cuenten con:

a) Acceso por vía urbana que cumpla las siguientes condiciones:

1º. Estar abierta sobre terrenos de uso y dominio público.

2º. Estar señalada como vía pública en algún instrumento de planeamiento urbanístico.

3º. Ser transitable por vehículos automóviles, salvo en los centros históricos que delimite el planeamiento urbanístico, y sin perjuicio de las medidas de regulación del tráfico.

4º. Estar pavimentada y urbanizada con arreglo a las alineaciones, rasantes y normas técnicas establecidas en el planeamiento urbanístico.

b) Los siguientes servicios, disponibles a pie de parcela en condiciones de caudal, potencia, intensidad y accesibilidad adecuadas para servir a las construcciones e instalaciones existentes y a las que prevea o permita el planeamiento urbanístico:

1º. Abastecimiento de agua potable mediante red municipal de distribución.

2º. Saneamiento mediante red municipal de evacuación de aguas residuales.

3º. Suministro de energía eléctrica mediante red de baja tensión.

4º. Alumbrado público.

5º. Telecomunicaciones.

La parcela cuenta con las condiciones necesarias para clasificarse como suelo urbano y obtener la condición de solar al estar integrados en la red de dotaciones y servicios del núcleo de población, contando con acceso público integrado en la malla urbana y servicios de abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica.

Por tanto se plantea la presente modificación atendiendo a lo descrito en el artículo 21.3 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León: " 3. Una vez establecida, la clasificación del suelo sólo puede alterarse mediante la revisión o modificación del Plan General de Ordenación Urbana o las Normas Urbanísticas Municipales, (...)"

El interés público de tal modificación se resume por tanto en la voluntad de corregir la ordenación urbanística municipal, guiada por el principio del desarrollo sostenible, que favorezca:

- la implantación de medidas para la mejora de la calidad y trazabilidad del producto en la fábrica. Se precisará una mayor superficie para dar cumplimiento a la normativa instalando nueva maquinaria.
- Aumento de la capacidad productiva, conllevando por tanto, al aumento de puestos de trabajo existentes en el centro.
- Ampliación de las instalaciones homologadas, manteniendo el mismo registro sanitario que es imprescindible para la exportación.
- Dar coherencia urbanística a la edificación existente en el ámbito, ya que no se corresponde con la realidad construida, por lo que se propone cambiar la calificación vigente que, por tipología edificatoria y uso, se ajuste a las características de dicha edificación.
- Posibilitar en la misma parcela, la ampliación de la edificación existente, para el desarrollo y mejora de la actividad, ya que en la actualidad da un gran número de puestos de trabajo a los habitantes de Villacastín.

2.2. Identificación de la modificación

Se reclasifican terrenos con una superficie de 7.200 m², ahora incluidos en el Sector 3 de Suelo Urbanizable Delimitado, como Suelo Urbano Consolidado. Y se modifica la ordenanza de aplicación a esta parcela catastral, para aplicar otra más acorde con la realidad física de estos terrenos y con la configuración y características tipológicas de las edificaciones existentes y futuras.

La reclasificación afecta a parte de la parcela catastral: 1156406UL8115N0001TQ incluida en el Sector de Suelo Urbanizable Delimitado, que contará con la misma clasificación y uso que la otra parte de esta misma parcela catastral.

Esta parcela catastral cambiará su ordenanza de aplicación, de la ordenanza 2: Núcleo Antigo y su Ensanche, pasará a la Ordenanza 4: Suelo Urbano con Compatibilidad Comercial-Industrial, para ajustarse así a la situación, uso y tipología de la edificación existente.

Actualmente el uso, es de fábrica de embutidos y jamones y pequeño comercio de embutidos, usos compatibles en la Ordenanza 2, pero no principales, que es el residencial. En la Ordenanza 4, el uso principal es compatibilidad comercial-industrial, más acorde por tanto, con lo existente.

Las determinaciones de ordenación detallada del Sector 3 se concretan en el Art. 151 y en la ficha urbanística correspondiente a este Sector, incluida en el plano 06 de Ordenación de las Normas Urbanísticas Municipales de Villacastín.

La exclusión de terrenos de este Sector afecta a su superficie definida en la ficha urbanística, por lo que se modifica en este sentido la ficha citada, incorporándose las determinaciones de ordenación general que figuran el art. 122 del RUCyL con la forma de ficha urbanística de ordenación general del Sector n ° 3.

La edificabilidad total de la parcela será la existente en la parte de parcela actualmente clasificada como suelo urbano en la ordenanza 2, más la edificabilidad correspondiente a la otra parte de parcela que sería de 0,5 m²/m², como establece la ordenanza 4, que equivale a la que le correspondía en el sector de suelo urbanizable.

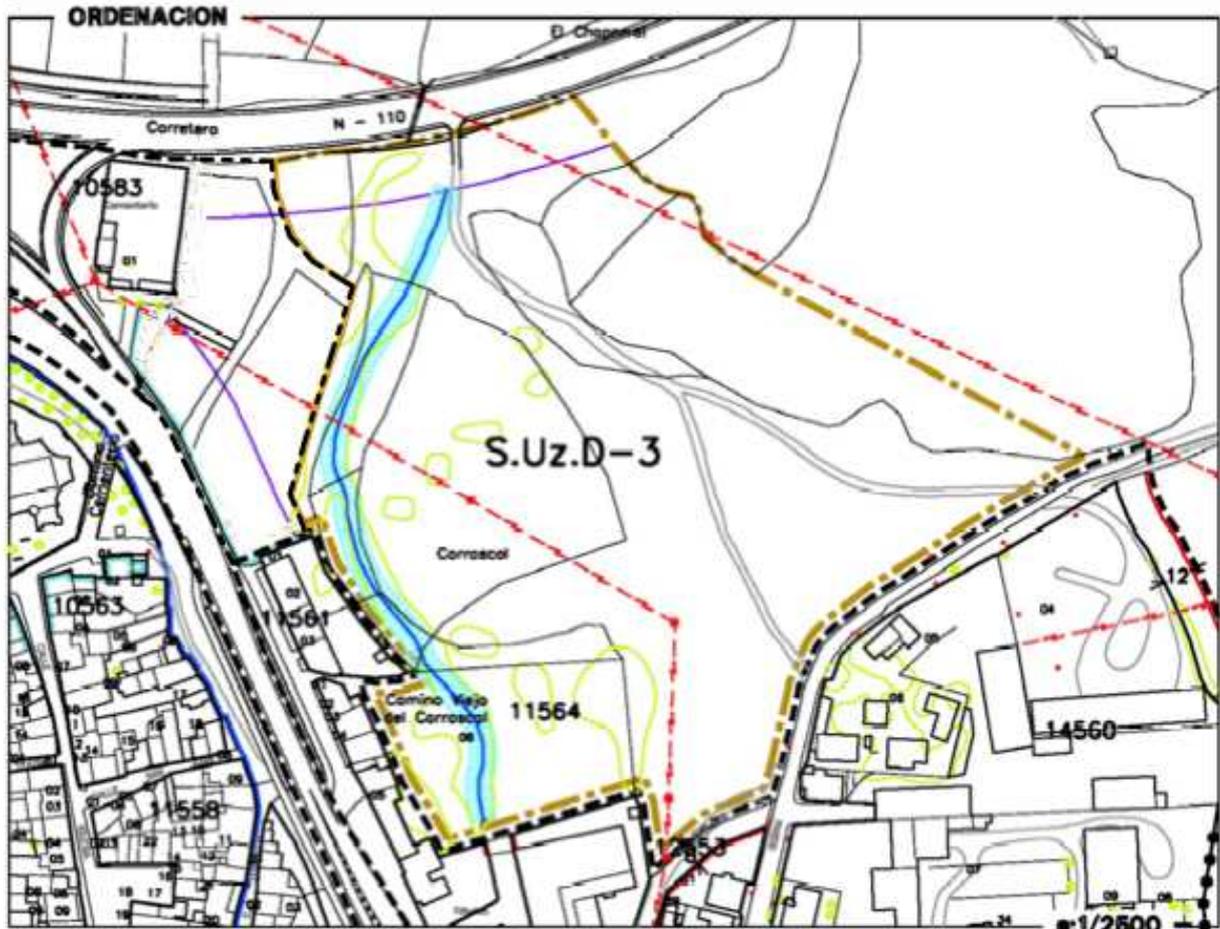
2.3. Normativa Urbanística

Normativa Actual

Ficha Urbanística del Sector 3: El Carrascal, de las Normas Urbanísticas Municipales de Villacastín

FICHA URBANÍSTICA estado modificado **Plan Parcial nº 3**

TIPO DE SUELO URBANIZABLE-T1	DENOMINACION " EL CARRASCAL I "	USO PRINCIPAL RESIDENCIAL
--	---	-------------------------------------



SUPERFICIES	DESARROLLO	COMPENSACION
Superficie Total.....54.865 m ²	Sistema de Actuación.....	Figura de Gestión..... PROYECTO DE ACTUACION
Cesiones.....S/RUCyL	Figura de Gestión.....	Iniciativa..... PRIVADA

LIMITACIONES

Nº maximo viviendas/ha.....	25.ud
Nº minimo viviendas/ha.....	20.ud
Parcela mínima.....	500.m²
Ocupación máxima.....	35.%
Edificabilidad.....	0,5m²/m²
Altura máxima.....	6,5/8.m
Retranqueos.....	Si
Nº Plantas.....	3

IMPOSICIONES

Los espacios Libres se ubicarán inmediatos al equipamiento funerario, en la cuantía mínima exigible al sector.

De disponer de uso colectivo, este habrá de ser de protección.

Respetar las Imposiciones Estudio Hidrológico.

Se realizará un estudio de visuales desde la N-110 por tener una visión directa hacia la iglesia de San Sebastián.

OBJETIVOS

Previsión de S.Uz. para Desarrollo Urbano.
Obtención de Dotaciones Locales.

OBSERVACIONES

Superficie de carácter indicativo, Plan Parcial con Medición detallada.
Cálculo de Aprovechamientos sobre Superficie Total.

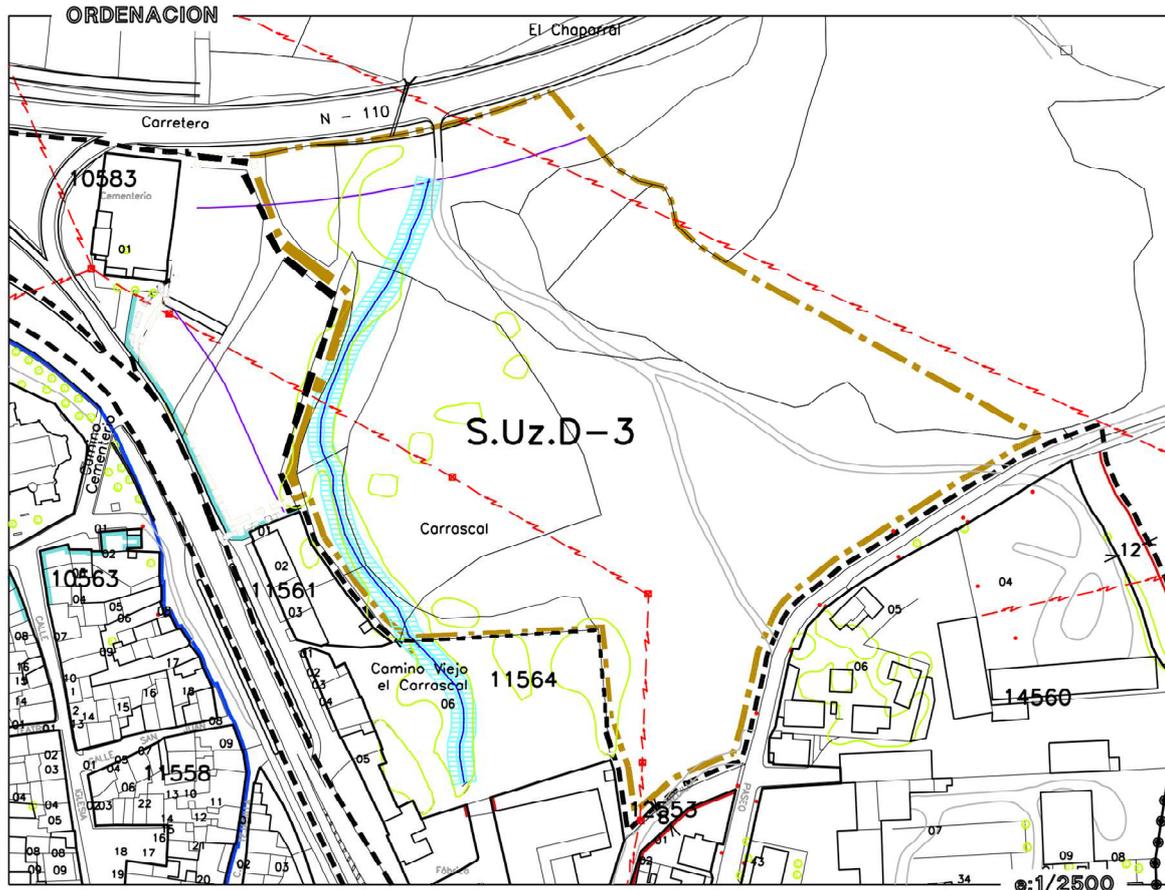
Normativa Modificada

Ficha Urbanística del Sector 3: El Carrascal, de las Normas Urbanísticas Municipales de Villacastín

FICHA URBANÍSTICA modificación puntual

Plan Parcial nº **3**

TIPO DE SUELO URBANIZABLE-T1	DENOMINACION " EL CARRASCAL I "	USO PRINCIPAL RESIDENCIAL
--	---	-------------------------------------



SUPERFICIES	DESARROLLO	COMPENSACION
Superficie Total..... 47.665 m ²	Sistema de Actuación.....	Figura de Gestión..... PROYECTO DE ACTUACION
Cesiones..... S/RUCyL	Figura de Gestión.....	Iniciativa..... PRIVADA

LIMITACIONES	IMPOSICIONES
Nº máximo viviendas/ha..... 25.ud	Los espacios Libres se ubicarán inmediatos al equipamiento funerario, en la cuantía mínima exigible al sector.
Nº mínimo viviendas/ha..... 20.ud	De disponer de uso colectivo, este habrá de ser de protección.
Parcela mínima..... 500.m ²	Respetar las Imposiciones Estudio Hidrológico.
Ocupación máxima..... 35.%	Se realizará un estudio de visuales desde la N-110 por tener una visión directa hacia la Iglesia de San Sebastián.
Edificabilidad..... 0,5m ² /m ²	
Altura máxima..... 6,5/8.m	
Retranqueos..... SI	
Nº Plantas..... 3	

OBJETIVOS
Previsión de S.Uz. para Desarrollo Urbano. Obtención de Dotaciones Locales.

OBSERVACIONES
Superficie de carácter indicativo, Plan Parcial con Medición detallada. Cálculo de Aprovechamientos sobre Superficie Total.

Art 147 SUELO RESIDENCIAL Tipo "T1" .

147.1 Sector de Reparto y Aprovechamiento Medio

147.1.1 Se considerará un único Sector de Reparto, independientemente de las fases de ejecución que el Plan Parcial proponga; si bien este instrumento podrá dividir el Sector en una o más Unidades de Actuación.

147.1.2 Los usos previstos, en su ubicación física, serán determinados por el Plan Parcial; y los coeficientes de ponderación para el cálculo del aprovechamiento medio serán:

- Uso Residencial Unifamiliar Aislado	:	1,10
- Uso Residencial Unifamiliar Adosado (Uso Caract.)	:	1,00
- Uso Residencial Colectivo	:	0,80
- Uso Residencial de Protección	:	0,65
- Uso Dotacional Privado	:	0,50
- Uso Dotacional Público	:	0,00

Puede asignarse justificadamente un coeficiente de ponderación para cada uso compatible, oscilando entre un mínimo de 0,50 y un máximo de 2,00, correspondiendo al uso predominante la unidad; los coeficientes han de reflejar la proporción entre el precio máximo de venta del régimen de protección pública y el precio de venta estimado para las viviendas libres, quedando los anteriores coeficientes como meras referencias.

Los usos comerciales y/o servicios incluidos en edificaciones residenciales colectivas tendrán el coeficiente del uso principal.

147.2 Condiciones de Uso

147.2.1 Uso principal

- Residencial en edificios Unifamiliares.

147.2.2 Usos Compatibles y/o permitidos

- Los definidos como A1, A2 y B1.

147.2.3 Usos prohibidos

- Todos los restantes, y de forma específica los calificados como Insalubres y/o Peligrosos.

147.3 Limitaciones

147.3.1 Parcela mínima : 500 m²

147.3.2 Edificabilidad bruta: 0,50 m²/m².

147.3.3 Ocupación máxima : 35 %

147.3.4 Pendiente máxima de cubierta : 50 %

147.3.5 Altura máxima :

+ Edificación Residencial - Unifamiliar :6,50 mts.

+ Edificación Residencial - Colectivo :8,00 mts.

Altura que se resolverá en tres plantas; (Bajo Cubierta = planta)

+ Edificios Dotacionales :8,00 mts. (o la precisa según función)

147.3.6 Densidad máxima y mínima : 25/20 viv./ha.

147.3.7 Retranqueos mínimos :

- A cualquier lindero : 2,00 mts.

Las alineaciones a calles podrán ser reducidas y/o suprimidas en edificaciones singulares cuando venga previsto en el Plan Parcial.

147.3.8 Aparcamientos : 1 ud/viv. y 1 ud/ 100 m² const. lucrativos

- El resto de las limitaciones se definirán por el Plan Parcial

CUADRO RESUMEN

ORDENANZAS		ORDENANZAS SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL	
		TIPO - 1	TIPO - 2
USO RESIDENCIAL	Característico	Adosado	Aislado
	Permitido	Aislado, Colectivo de Protección	Adosado
	No Permitido	Colectivo Libre	Colectivo
Tipología	Aislado		
Parcela mínima	Sup. mínima	500 m ² .	750 m ²
	Frente mínimo	A definir por Plan Parcial	
	o Inscrito		
Ocupación	35 %	25 %	
Altura máxima	R. Unifamiliar	6,50 mts	
	R. Colectivo	8,00 mts.	----
	Equipamiento	8,00 mts. (o precisa)	
Edificabilidad	0,50 m ² /m ²	0,25 m ² /m ²	
Cubierta	Pendiente max	50 %	
Densidad	Máxima	25 viv / ha	20 viv / ha
	Mínima	20 viv / ha	
Retranqueo	Linderos	2 mts	3 mts
	Los retranqueos a calles podrán ser reducidos y/o suprimidos en edificaciones singulares		
Aparcamiento	1 plaza / 1 vivienda + 1 plaza / 100 m ² const.		

Ordenanza de aplicación: Art. 139: Ordenanza 4. Suelo Urbano con Compatibilidad Comercial-Industrial.

Se califica así las zonas de Suelo Urbano de extensión de los primeros estadios de crecimiento del municipio, en que los usos lucrativos, comercial - industrial, actuaban en exclusiva sin presencia significativa de viviendas. Edificación abierta de volumen variable sobre suelo Urbano No Consolidado.

139.1 Condiciones de uso

139.1.1 Uso principal - Compatibilidad Comercial - Industrial.

139.1.2 Usos Compatibles - Tipo A1 y A2, B1 y B2.

139.1.3 Usos prohibidos - Tipos B3.

139.2 Sistemas de ordenación de las edificaciones - El sistema de Ordenación será de edificación de composición libre.

139.3 Parámetros Urbanísticos

- Alineación oficial: Es la definida en los Planos de Ordenación, para las calles nuevas o reformadas, o la existente en las calles consolidadas por la edificación, y constituye la posición obligada del cerramiento de parcela.

-Parcela mínima: Se autoriza la segregación o reparcelación de fincas respetando una parcela mínima de 500 m². (Quinientos), con frente mínimo de 12 m. (doce metros), y permitir la inclusión de un círculo de 12 m. (doce) de diámetro tangente a una fachada a calle.

- La ocupación La edificación no superará el 60% (sesenta por ciento) de la superficie total.

- La altura máxima de la edificación será de 10,00 mts (diez metros).

- Edificabilidad máxima: 0,50 m²/m².

- Los retranqueos mínimos serán de:

+ Fondo: 4,00 mts. (Cuatro)

+ Frente: 5,00 mts (cinco).

+ Resto: 3,00 mts (tres).

139.4 Condiciones complementarias de la edificación [Además de los aspectos contemplados en las condiciones generales de las edificaciones, se establecen las siguientes condiciones complementarias para la zona:

- La planta baja, en los casos de planta única, tendrá una altura libre interior no superior a 5,50 mts (cinco coma cincuenta), ni inferior a 2,50 mts (dos coma cincuenta). La cota de la rasante será la denominada "aparente", referenciada con el punto en que se edifica en la parcela, cota no inferior ni superior a 1,00 metro con respecto a la rasante oficial.

- No existirán vuelos sobre la alineación oficial, siendo admisible cualquier composición en el interior de parcela.

- Las cubiertas de las edificaciones podrán ser del tipo inclinadas, no presentar pendientes superiores a 21,80 (40%) acomodarán su acabado a materiales equiparables estéticamente a la teja, y sus paramentos exteriores no podrán ser de pintura blanca o encaladas.

- NO se permite el aprovechamiento bajo cubierta.

- Densidad máxima: Se admite una vivienda por parcela, vinculada a industria/comercio, con una superficie máxima inferior simultáneamente a 150 m² y a la superficie no residencial a la que se vincula.

- Aparcamientos, será obligatoria la dotación de una plaza de garaje por 100 m² de construcción lucrativa.

139.5 Norma Transitoria - Fuera de Ordenación. No se declara de forma expresa ningún edificio o uso fuera de ordenación, si bien aquellos que entren en contradicción con las presentes Ordenanzas les será de aplicación el art. 14 de las NN.UU.

139.6 Planeamiento de Desarrollo Existente en el Polígono

- En Polígono 4, existe aprobado y sin desarrollar totalmente un Plan Parcial Industrial.

Mantendrá plenamente su vigencia, sin alteración de las variables urbanísticas que dicho instrumento recogía.

2.4. Justificación pomenorizada de la modificación

Esta Modificación Puntual de las Normas Urbanísticas Municipales se redacta al amparo de lo previsto en el art. 167 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, ajustándose a los criterios de legalidad y oportunidad de las determinaciones que se señalan en el apartado 2 del artículo 161 del citado cuerpo reglamentario.

Los terrenos que se excluyen del Sector 3 de Suelo Urbanizable Delimitado recalificándose como Suelo Urbano cumplen con los criterios de dotación de servicios a que se refiere el artículo 23 del RUCyL:

- Cuentan con acceso por terrenos de uso y dominio público integrado en la malla urbana, contando con los servicios de abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica.

De acuerdo con lo expuesto, los terrenos deben de clasificarse como Suelo Urbano.

Los terrenos tienen la condición del solar, al contar con:

- Acceso por vía urbana abierta sobre terrenos de uso y dominio público, señalada como tal en los instrumentos de planeamiento, transitable por vehículos automóviles y pavimentada con aceras y calzada en el frente de la parcela.

- Los servicios públicos de abastecimiento de agua y saneamiento mediante red municipal, suministro de energía eléctrica en baja tensión, alumbrado público y red de telecomunicaciones, todas ellas disponibles a pie de parcela y en condiciones de caudal, potencia, intensidad y accesibilidad adecuadas para servir a las construcciones existentes y previstas en el planeamiento urbanístico.

De acuerdo con lo anteriormente señalado, y a tenor de lo establecido en el art. 25 del RUCyL, los terrenos deben de incluirse en la categoría de Suelo Urbano Consolidado.

Una vez ligado el uso de los terrenos a reclasificar al de suelo urbano colindante, cabe analizar el cumplimiento de las determinaciones urbanísticas que resultan de aplicación en conjunto con la propia edificación existente (instalaciones para elaboración de embutidos y jamones), considerándolos como una ampliación del mismo; se modifica así la ordenanza de aplicación para dotar de coherencia normativa y legitimidad a la edificación existente en el ámbito y favorecer el desarrollo de nuevas edificaciones de forma armónica y homogénea.

Por tanto, se propone sustituir la Calificación actualmente asignada a esta parcela de Ordenanza 2: Núcleo Antiguo y su Ensanche, por la Ordenanza 4: Suelo Urbano con Compatibilidad Comercial-Industrial, por ser, de entre las establecidas en las Normas Urbanísticas Municipales, la que se ajusta al conjunto; por tamaño y configuración de la parcela, por tipología edificatoria, y asimismo por no suponer aumento de número de viviendas.

En lo que respecta al cumplimiento del art. 173 del RUCyL, cabe efectuar las siguientes consideraciones en primer lugar para la parte de parcela que cambia de categoría de suelo y en segundo lugar para la parte de la parcela que está en suelo urbano y cambia de ordenanza 2 a la 4.

Para el primer caso:

-no se produce incremento del número de viviendas previsto al reclasificarse un suelo urbanizable de uso residencial como suelo urbano con compatibilidad comercial-industrial, ya que este cambio de uso es para ampliación de la fábrica.

- el volumen edificable no aumenta, ya que la edificabilidad del sector, en la que estaba incluida, es la misma edificabilidad que la de la nueva ordenanza de aplicación: 0,5 m²/m².

La superficie edificable en la nueva ordenación resulta ser de 7.200 m² x 0,5 m²/m²= 3.600 m², de acuerdo con la condición de la ordenanza de aplicación.

El aumento de volumen edificable, en forma de incremento de la superficie edificable con destino privado, resulta ser por tanto de 3.600 m²-3.600 m²= 0 m²<500 m².

En el segundo caso:

Al Cambiar la ordenanza de aplicación al conjunto de la parcela pasando de ordenanza 2 a ordenanza 4 varía la edificabilidad a la mitad:

Edificabilidad ordenanza 2: 1m²/m²

Edificabilidad ordenanza 4: 0,5 m²/m²

La superficie de la parcela en su conjunto es de 14.483 m² según medición (plano nº5) y la superficie construida a efectos de edificabilidad consumida es de 3.447m² m²

La edificabilidad por lo tanto es de 0.5m²/m² en el parce de 11.925 m² → 5.962,5 m²

La edificabilidad consumida es de 3.447 m² por lo que aún resta una edificabilidad de 2.515,5 m²

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.

2.5. 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.

2.6. Resumen Ejecutivo

- Delimitación de ámbitos en los que la documentación proyectada altera la vigente

Se adjunta en la documentación gráfica el plano n^o 5, en el que se delimita este ámbito, señalando la actuación a realizar en cuanto a reclasificación del suelo.

- Ámbitos en los que se suspende el otorgamiento de licencias

No procede la suspensión de licencias urbanísticas a que se refiere el art. 288 del RUCyL una vez que los terrenos a reclasificar se encuentran incluidos en un Sector de Suelo Urbanizable que carece de ordenación detallada.

Se suspendería sin embargo la tramitación del instrumento de planeamiento de desarrollo del Sector 3 de Suelo Urbanizable en caso de que sea presentado al Ayuntamiento, en las condiciones expresadas en el art. 288 del citado cuerpo reglamentario.

2.7. 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.

2.8. 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:

1156406UL8115N0001TQ: Fábrica de Embutidos La Prudencia S.A.

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 Segovia, a 10 de diciembre de 2014

Daniel Sobrados Pascual,
arquitecto colegiado nº 3303 por el COACYLE