

INFORME TÉCNICO

I. SUELO URBANO DE CASCO ANTIGUO

II. SUELO URBANO DE AMPLIACIÓN DEL CASCO

A).- VIVIENDA UNIFAMILIAR

- CATEGORÍA A
- CATEGORÍA B

B).- BLOQUE DE VIVIENDAS

DILIGENCIAS .. Para hacer constar que el presente documento correspondiente a la Modificación Parcial de las Normas Subsidiarias de San Cristóbal de Segovia, aprobada definitivamente por la C.T.U. de 26 de junio de 2002, consta de 64 FOLIOS





I. SUELO URBANO DE CASCO ANTIGUO

Se procede a analizar los parámetros de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal con relación a la Modificación Puntual en tramitación.

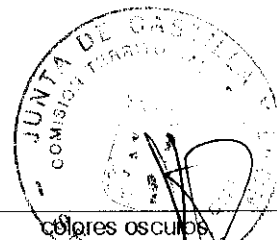
1.1.-Cuadros comparativos:

Se indica a continuación un cuadro comparativo donde se señalan el estado actual de las Ordenanzas y la propuesta de estado reformado de los parámetros urbanísticos:

NNSS – Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal

M.P.N.N.S.S. – Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal

SUELO URBANO DE CASCO ANTIGUO		
	N.N.S.S.	M.P.N.N.S.S.
Condiciones estéticas	El tipo de edificación en el casco urbano será eminentemente de conservación ambiental, tanto en tipología como en alturas.	<p>Los acabados de fachada con piedra natural o enfoscado en colores usuales (siena, colores terrosos o similares). Quedan prohibidos los acabados de fachada a base de ladrillo prensado visto de forma masiva, debiendo enlucirse únicamente al recercado de huecos, procurando su colocación de forma tradicional para la formación del dintel. Igualmente se prohíben los grandes aplacados y la falsa mampostería. Se permiten plaquetas de piedra, cuando estas no tengan brillo alguno, y además el color será de los mismos definidos para el revoco y coincidan con la gama imperante en el núcleo. Se prohíben los materiales de tipo gresite.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Las cubiertas serán siempre inclinadas entre el 25 y 45 por 100, y de teja curva roja. - La carpintería exterior tendrá colores acorde con los de la fachada. - La rejería de los huecos de fachada será la tradicional de la zona y deberá pintarse de



			colores oscuros
Densidad máxima de edificación	Se determina en función de la aplicación de los demás parámetros urbanísticos.	100 viviendas por hectárea	
Instalación de Servicios	En las NNSS se señalan unas condiciones técnicas mínimas para las obras de urbanización.	No se varía respecto a lo señalado en las NNSS aprobadas.	
Usos	Residencial o vivienda, Comercio en planta baja, Espectáculos, Hoteles, Escuelas, Edificios religiosos, Administración, Industrias Artesanas, Explotaciones ganaderas máx.6	Característico: el residencial Permitidos: <ul style="list-style-type: none"> - Dotacional - Oficinas y Comercios - Almacenes, no sujetos a informe de la Comisión Provincial de Actividades Clasificadas - Garaje y aparcamientos - Hostelero: Bares, Restaurantes, Hoteles y similares - Sanitario - Espacios libres y zonas verdes - Talleres o industrias no sujetas a informe de la Comisión Provincial de Actividades Clasificadas - Su horario de funcionamiento estaría limitado de 8 a 22 horas 	
Tipología Edificatoria	Manzana cerrada o edificación abierta.	Exclusivamente manzana cerrada, limitando la vivienda colectiva a un máximo de dos, siempre que el solar tenga 200 m ² .	
Segregación	Se determina en función de la aplicación de los demás parámetros urbanísticos.	Se determina en función de la aplicación de los demás parámetros urbanísticos.	
Parcela mínima	No existe límite de parcela mínima, tan solo el condicionante de tener que cumplir la condición de exterior, debe dar frente a una vía pública, en una longitud mínima de 3 metros.	Se fija en 100 m ² .	
Longitud máxima de edificación	No se determina	No se determina	
Frente mínimo	Debe dar frente a una vía pública, en una longitud mínima de 3 metros.	6 m lineales	
Fondo máximo edificable	El fondo máximo de edificación no sobrepasará los 12 m en el casco	12 metros	
Altura máxima	El número máximo de plantas será de tres, con una altura tope de 9 metros medidos desde el punto medio de la rasante, siendo el mínimo en suelo urbano de una planta. El aprovechamiento de vacío de cubierta con buhardillas o similar computará como planta.	A cornisa será de 7 metros y de 9,70 metros la del punto más alto de la edificación o caballete. El número máximo de plantas será de B+1 y aprovechamiento bajo	



		No se permiten construcciones por encima de cornisa, es decir aprovechamiento de vacíos de cubierta con buhardillas o similar, aplicable ello únicamente a casco pero no a suelo urbanizable.	cubierta.
Ocupación máxima de parcela		En función del fondo edificable. Las construcciones de nueva planta se ajustarán a las alineaciones contenidas en el Plan, alineaciones que si bien en su mayoría son irregulares, ello obedece a un intento de conservación tipológico en cuanto a casco y extensión del mismo se refiere..	100% dentro de las alineaciones establecidas
Retranqueo a fachada de edificaciones		En general para las N.N.S.S. se determina unas condiciones de retranqueo de la edificación estableciéndose que es siempre permisible en el casco cumpliendo las condicionantes de tratar como fachada las medianerías colindantes al descubierto y realizando un cerramiento máximo de 2 m de altura en la alineación oficial.	No se permiten
Retranqueo al lindero posterior			
Retranqueo a linderos laterales de edificaciones			
Cuerpos volados		No se permiten cuerpos volados cerrados en casco urbano actual y ensanche, mas si balcones o miradores a una altura de rasante de calle no menor a 3m siendo su saliente máximo en cuanto a vuelo se refiere de 50 cm. El vuelo máximo en cuanto a longitud se refiere no tiene limite y responderá a un tratamiento ambiental lo más acertado posible en Casco Urbano.	Fondo máximo de 0,3 metros, sobre la vía pública y sobre la propia parcela, a una altura superior de 3 metros, y con una distancia superior a dos metros de los linderos laterales y del lindero posterior.
Edificación bajo rasante		No se determina	No se determina
Cerramiento o vallado de fincas		No se determina	No se determina

1.2.-Justificación del cumplimiento del artículo 58.3.d. de la Ley 5/1999, de 8 de Abril de Urbanismo de Castilla y León:

Con relación al artículo 58.3.d. de la Ley 5/1999, de 8 de Abril de Urbanismo de Castilla y León, donde se señala:

Artículo 58. Modificaciones.

- 1. Los cambios en los instrumentos de planeamiento general, si no implican su revisión, se considerarán como modificación de los mismos. Los cambios en los instrumentos de planeamiento de desarrollo se considerarán siempre como modificación de los mismos.*
- 2. Las modificaciones del planeamiento contendrán las determinaciones y documentación necesarias para su finalidad específica, que se especificarán reglamentariamente, incluyendo al menos su propia justificación y el análisis de su influencia sobre la ordenación general del Municipio.*
- 3. Las modificaciones del planeamiento se ajustarán al procedimiento establecido para su primera aprobación, con las siguientes excepciones:*



a) En los Municipios que cuenten con Plan General de Ordenación Urbana, corresponde al Ayuntamiento la aprobación definitiva de las modificaciones del Plan General que no afecten a la ordenación general, así como de todas las modificaciones de Planes Parciales que desarrollen su área urbanizable delimitado y Planes Especiales previstos en el Plan General de Ordenación Urbana, conforme al procedimiento regulado en el artículo 55.2.a).

b) En todos los Municipios, corresponde al Ayuntamiento la aprobación definitiva de las modificaciones de planeamiento de cualquier tipo cuyo único objeto sea alterar la delimitación de las unidades de actuación o los plazos para el cumplimiento de deberes urbanísticos; además, para estas modificaciones no será preceptivo lo dispuesto en los artículos 52.4 y 53.

c) Las modificaciones de planeamiento de cualquier tipo que tengan por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico de las zonas verdes o espacios libres existentes o previstos en el planeamiento, deberán ser aprobadas por Decreto de la Junta de Castilla y León, previo informe favorable del Consejo competente por razón de la materia y del Consejo Consultivo de la Comunidad Autónoma.

d) Para la aprobación de las modificaciones de planeamiento de cualquier tipo que produzcan un aumento del volumen edificable o de la densidad de población, se requerirá un incremento proporcional de los espacios libres públicos y dotaciones situados en el entorno próximo.

Se procede a exponer la justificación del cumplimiento del artículo 58.3.d. de la Ley 5/1999, de 8 de Abril de Urbanismo de Castilla y León al no aumentarse el volumen edificable o la densidad de población:

Densidad de población

Por lo expuesto se observa, con relación al aumento de la densidad de la población, que esta se encuentra limitada por 100 viviendas por hectárea cuando antes no existía dicha limitación.

Además, es significativo que en las NNSS no se estableciera una parcela mínima pero si una limitación a un frente mínimo de fachada pasando de 3 metros a los 6 metros necesarios actualmente para poder segregar una parcela, por lo tanto en las parcelas no segregadas hasta la fecha obtenemos menos parcelas edificables ya que el frente se duplica, y por consiguiente se reduce la posibilidad de parcelar y la reducción de la densidad de población al limitarse al doble el frente mínimo de parcela.

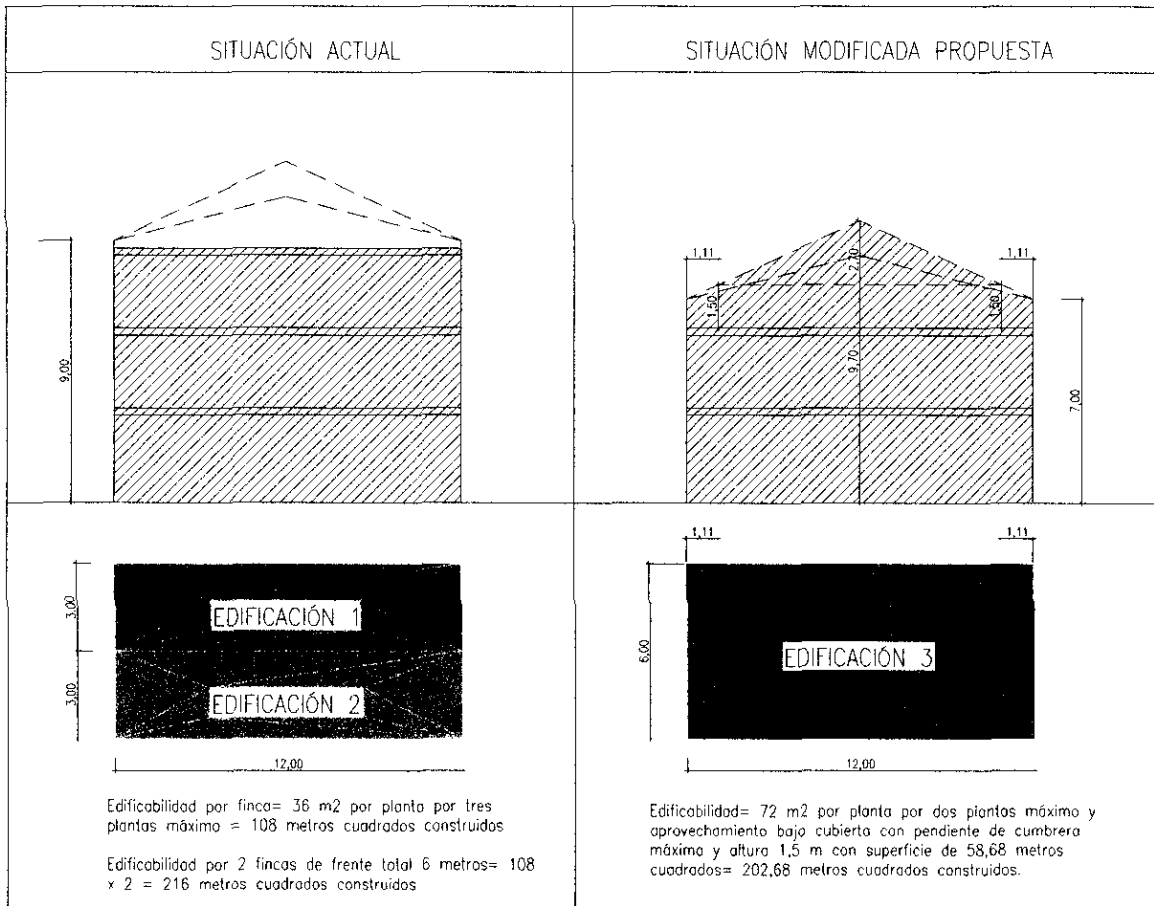
En cualquier caso tal como se observa en el esquema adjunto, para una parcela tipo de las permitidas por las Normas Urbanísticas se obtiene con la Modificación Puntual menor número de viviendas, ya que antes el frente mínimo estaba establecido en 3 metros sin limitación de metros cuadrados para la parcela mínima y en la propuesta el frente mínimo se establece en 6 metros y 100 m² de superficie para cada vivienda, estableciéndose además una limitación para vivienda colectiva de a un máximo de dos, siempre que el solar tenga 200 m², esto es 100 m² de superficie para cada vivienda mínimo y que antes no se contemplaba.

Como se observa en el esquema con la aplicación de los máximos parámetros de edificabilidad que establecen las Normas Subsidiarias y la Modificación Puntual con las alturas permitidas máximas, pendientes máximas y fondo máximo edificable se obtiene, además de menor



edificabilidad para una parcela tipo, menor número de viviendas al corresponderse donde antes se permitían dos, ahora se propone que se permita una única vivienda:

SECCIONES TIPO DE LA EDIFICACIÓN EN ESTADO ACTUAL Y ESTADO PROPUESTO MODIFICADO

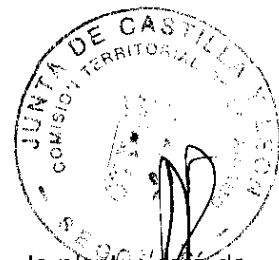


Edificabilidad máxima permitida

Respecto a la edificabilidad máxima permitida por el planeamiento debo indicar que los parámetros principales que condicionan su cálculo son los siguientes:

- Fondo máximo edificable:

El fondo máximo edificable no varía, manteniéndose los 12 metros de fondo máximo.



- Altura máxima permitida:

La altura máxima se reduce pasando de permitirse un número máximo de plantas ~~de~~ de tres, con una altura tope de 9 metros medidos desde el punto medio de la rasante, siendo el mínimo en suelo urbano de una planta. El aprovechamiento de vacío de cubierta con buhardillas o similar computará como planta y disminuyendo la altura máxima medida a cornisa será de 7 metros y de 9,70 metros la del punto más alto de la edificación o caballete, siendo el número máximo de plantas será de B+1 y aprovechamiento bajo cubierta.

- Retranqueos a linderos:

En las NNSS se indicaba que los retranqueos a linderos son siempre permisibles en el casco cumpliendo las condicionantes de tratar como fachada las medianerías colindantes al descubierto y realizando un cerramiento máximo de 2 m de altura en la alineación oficial, esto es, los retranqueos a linderos son optativos ya que se permiten y no resultan obligatorios. Por tanto, las NNSS contemplaban la posibilidad de adosarse a los linderos laterales, como ha sucedido en la mayor parte de las peticiones de licencia de obras mayores para edificación de nueva planta, conservando con ello las características de manzana cerrada. Se puede decir que en condiciones de máximo aprovechamiento lucrativo de la parcela se permitía adosarse a los linderos laterales ya que como he señalado, en ningún caso existía obligación expresa de retranqueo lateral, por ello aunque la Modificación Puntual propuesta señala que los retranqueos a linderos laterales no se permiten no se puede considerar que exista en su aplicación un aumento de edificabilidad ya que las NNSS permitían el adosarse a los linderos laterales sin obligación de retranquearse.

- Ocupación:

Con relación a la ocupación permitida por el planeamiento en las NNSS se indicaba que se establecía en función de la aplicación del fondo máximo edificable indicando que las construcciones de nueva planta se ajustarán a las alineaciones contenidas en el Plan.

Por otra parte la Modificación Puntual propone que la ocupación se permita dentro de las alineaciones establecidas, considerando el 100% dentro de las alineaciones establecidas.

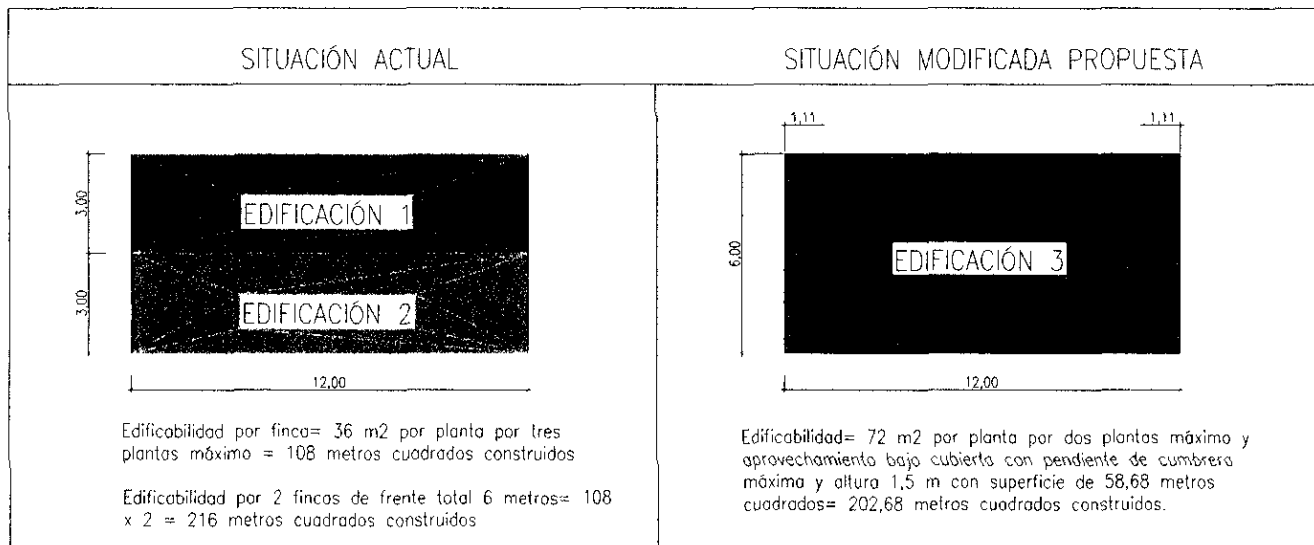
Entonces, podemos considerar, que si la alineación oficial no se varía, ni se varía la alineación interior de las parcelas señaladas como de 12 metros, y siendo opcional por las NNSS el establecimiento de retranqueos a linderos laterales pudiéndose dar el caso de máxima edificabilidad al ajustarse a los linderos laterales, se puede por tanto señalar que la ocupación no varía al aplicarse el máximo aprovechamiento lucrativo en la parcela.

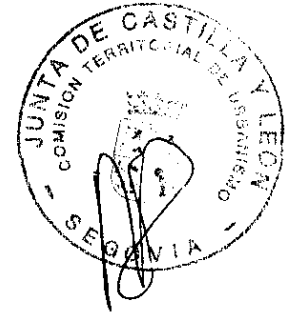
Como conclusión señalar que en una parcela tipo con un fondo máximo edificable y un frente de 6 metros, sin considerar retranqueos laterales, ya que como se ha indicado anteriormente las NNSS no obligaban a los retranqueos sino señalaban la posibilidad de contemplarlos pero no



de manera obligatoria, se obtiene con el supuesto de mayor edificabilidad posible al aplicar la máxima altura permitida los siguientes cálculos tipo, señalados de manera gráfica en el esquema de la justificación de la reducción de la densidad edificatoria:

SECCIONES TIPO DE LA EDIFICACIÓN EN ESTADO ACTUAL Y ESTADO PROPUESTO MODIFICADO





II. SUELO URBANO DE AMPLIACIÓN DEL CASCO

Se procede a analizar los parámetros de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal con relación a la Modificación Puntual en tramitación dividiéndolo en A.- Vivienda unifamiliar y B.- Bloque abierto:.

A).- VIVIENDA UNIFAMILIAR

- CATEGORÍA A
- CATEGORÍA B

B).- BLOQUE DE VIVIENDAS

A).- VIVIENDA UNIFAMILIAR

2.1.-Cuadros comparativos:

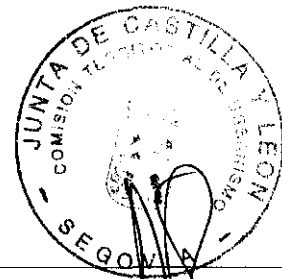
Se indica a continuación un cuadro comparativo donde se señalan el estado actual de las Ordenanzas y la propuesta de estado reformado de los parámetros urbanísticos:

NNSS – Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal

ED – Estudio de Detalle aprobado para el Suelo de Ampliación del Casco.

M.P.N.N.S.S. – Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal

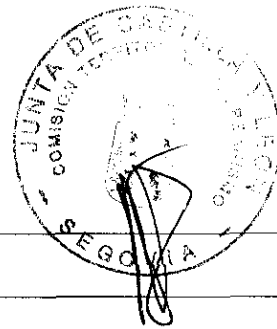
SUELO URBANO DE AMPLIACIÓN DEL CASCO		
A).- VIVIENDA UNIFAMILIAR		
	N.N.S.S. + E.D.	M.P.N.N.S.S.
CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LA TIPOLOGÍA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR		
VIVIENDA UNIFAMILIAR CATEGORÍA A		
Altura máxima	No se varía respecto a lo señalado en las NNSS y ED aprobadas: <i>El número máximo de plantas será de tres, con una altura tope de 9 metros medidos desde el punto medio de la rasante.</i>	A cornisa será de 7 metros y de 9,70 metros la del punto más alto de la edificación o caballete. El número máximo de plantas será de B+1 y aprovechamiento bajo cubierta.
Fondo máximo edificable	El fondo máximo edificable, salvo autorización expresa de la Ordenanza, será de 12,00 metros. No computarán a estos efectos los cuerpos volados que no excedan de 50 centímetros de vuelo, ni los porches abiertos siempre que su longitud no sea superior a 3 metros.	12 metros. Los porches abiertos no computarán a estos efectos, siempre que su fondo no sea superior a 3 metros. En los sótanos el fondo máximo edificable será el mismo que en el edificio.



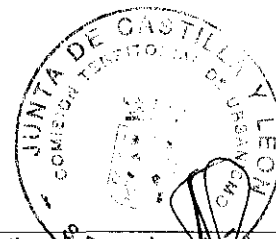
VIVIENDA UNIFAMILIAR CATEGORÍA B		
Altura máxima	<p>No se varía respecto a lo señalado en las NNSS y ED aprobadas:</p> <p><i>El número máximo de plantas será de tres, con una altura tope de 9 metros medidos desde el punto medio de la rasante.</i></p>	<p>A cornisa será de 5 metros y de 8,20 metros la del punto más alto de la edificación o caballete.</p> <p>El número máximo de plantas será de B+aprovechamiento bajo cubierta.</p>
Fondo máximo edificable	<p>El fondo máximo edificable, salvo autorización expresa de la Ordenanza, será de 12,00 metros. No computarán a estos efectos los cuerpos volados que no excedan de 50 centímetros de vuelo, ni los porches abiertos siempre que su longitud no sea superior a 3 metros.</p>	<p>16 metros.</p> <p>Los porches computarán a estos efectos.</p> <p>En los sótanos el fondo máximo edificable será el mismo que en el edificio.</p>
CONDICIONES GENERALES DE LA TIPOLOGÍA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR		
Densidad máxima de edificación	<p>En parcelas de más de 500 m² la densidad neta, máxima, será de 100 viv/ha.</p> <p>Esta regla será, igualmente, de aplicación a las parcelas de menos de 500 m² resultantes de segregación de otra, que a la entrada en vigor de estas modificaciones, tuvieran una superficie superior a los 500 metros.</p>	50 viviendas por hectárea.
Instalación de Servicios	<p>No se varía respecto a lo señalado en las NNSS y ED aprobadas. Me remito al documento del Estudio de Detalle aprobado para el Suelo de Ampliación del Casco.</p>	<p>A través de canalizaciones subterráneas, no permitiéndose tendidos aéreos.</p> <p>Excepcionalmente, por la consolidación de la edificación o de la urbanización, podrán empotrarse en las fachadas de los edificios.</p>
Usos	<p>No se varía respecto a lo señalado en las NNSS aprobadas:</p> <p>Residencial o vivienda, Comercio en planta baja, Espectáculos, Hoteles, Escuelas, Edificios religiosos, Administración, Industrias Artesanas, Explotaciones ganaderas máx.6</p>	<p>Característico: el residencial</p> <p>Permitidos:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dotacional - Oficinas y Comercios - Almacenes, no sujetos a informe de la Comisión Provincial de Actividades Clasificadas - Garaje y aparcamientos - Hostelero: Bares, Restaurantes, Hoteles y similares - Sanitario - Espacios libres y zonas verdes - Talleres o industrias no sujetas a informe de la Comisión Provincial de Actividades Clasificadas - Su horario de funcionamiento estaría



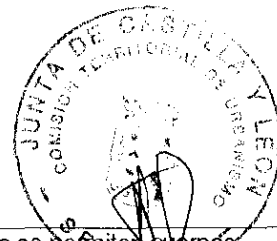
		limitado de 8 a 22 horas
Tipología Edificatoria	No se varía respecto a lo señalado en el ED aprobado: <i>Las viviendas podrán ser exentas, en edificio aislado o entre medianerías.</i>	No se con...
Segregación	En las segregaciones de una parcela en 4 fincas se establece un retranqueo lateral, obligatorio, de al menos 4 metros en uno de los extremos de la finca original. En las segregaciones de una parcela en más de 4 fincas se establece un retranqueo lateral, obligatorio, a ambos extremos de la finca original y de al menos 4 metros. El cómputo del número de segregaciones se realizará a partir de las fincas existentes a la entrada en vigor de estas modificaciones.	No serán menores de 200 m ² y 6 metros lineales de fachada. En las segregaciones de una parcela en 4 fincas a una misma calle se establece un retranqueo lateral, obligatorio de al menos 4 metros en uno de los extremos de la finca. En la segregación de una parcela en más de 4 fincas a una misma calle se establece un retranqueo lateral, obligatorio, a ambos extremos de la finca original y de al menos 4 metros. El cómputo del número de segregaciones se realizará a partir de las fincas existentes a la entrada en vigor de la modificación de 1992.
Parcela mínima	No se varía respecto a lo señalado en las NNSS y ED aprobadas: <i>No existe límite de parcela mínima, tan solo el condicionante de tener que cumplir la condición de exterior, debe dar frente a una vía pública, en una longitud mínima de 5 metros.</i>	Se fija en 200 m ² .
Longitud máxima de edificación	La longitud máxima de edificios en línea se fija en 30 metros y en 5 metros la separación, mínima, con la siguiente edificación dentro de la misma parcela. La separación entre dos líneas de edificación paralelas será, como mínimo, de dos veces la altura media a cornisa de las mismas.	Se fija en 30 metros y en 5 metros la separación, mínima, con la siguiente edificación dentro de la misma parcela.
Frente mínimo	No se varía respecto a lo señalado en el ED aprobado: <i>Toda vivienda deberá cumplir la condición de exterior, para lo cual debe dar frente a una vía pública, en una longitud mínima de 5 metros.</i>	6 m lineales de frente a vía pública, por vivienda.
Ocupación máxima de parcela	En parcelas cuyo ancho esté comprendido entre 10,00 m y 16 m, con un fondo superior a 12 metros, la ocupación máxima será del 55 por 100. En parcelas cuyo ancho esté comprendido entre 16,00 m y 24,00 m con un fondo superior a 12 metros, la ocupación máxima será del 40 por 100. En parcelas cuyo ancho sea superior a 24,00m con un fondo superior a 12 metros, la ocupación máxima será del 25 por 100. En estos dos últimos supuestos, en el caso de vivienda unifamiliar aislada, no regirá la norma de fondo máximo	Según la superficie de la parcela queda establecida la siguiente ocupación máxima: Hasta 400 m ² 55% De 400 m ² a 800 m ² 40% De más de 800 m ² 25%



		<p>edificable de 12,00 metros. La citada norma no será aplicable, en ningún caso, a edificios dotacionales.</p>	
	<p>Retranqueo a fachada de edificaciones</p>	<p>El cerramiento de la parcela, que será obligatorio excepto en el caso de viviendas en bloque, coincidirá con su alineación oficial.</p> <p>Los retranqueos a fachada se atenderán a las siguientes reglas:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sólo en parcelas edificables y con menos de 15 metros de fondo, el retranqueo es optativo. - En parcelas cuyo fondo sea superior a 15 metros y hasta 18, el retranqueo será, como mínimo, de 1 metro y 50 centímetros. - En parcelas cuyo fondo sea superior a 18 metros y hasta 21, el promotor podrá optar por un retranqueo comprendido entre 2 y 4 metros, como mínimo. - En parcelas cuyo fondo sea superior a 21 metros el retranqueo será, de al menos, 4 metros. 	<ul style="list-style-type: none"> - Sólo en parcelas edificables y con menos de 15 metros de fondo, el retranqueo es optativo. - En parcelas cuyo fondo sea superior a 15 metros y hasta 18, el retranqueo será, como mínimo, de 1 metro y 50 centímetros. - En parcelas cuyo fondo sea superior a 18 metros y hasta 21, el promotor podrá optar por un retranqueo comprendido entre 2 y 4 metros, como mínimo. - En parcelas cuyo fondo sea superior a 21 metros el retranqueo será, de al menos, 4 metros.



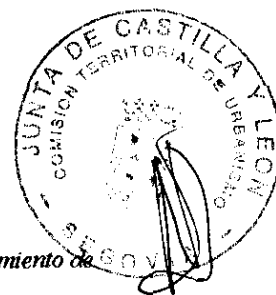
Retranqueo al lindero posterior	<p>En todo tipo de parcelas situadas en la ampliación del casco urbano habrá que dejar un retranqueo de al menos 3,00 m. al lindero posterior. No tendrán la consideración, a estos efectos, de edificación las piscinas y sus elementos auxiliares siempre que no sobresalgan más de 1,20 m sobre el nivel del terreno. Esta regla no será aplicable en los siguientes supuestos:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Parcelas con fondo inferior a 9 metros en las que este retranqueo es optativo. Si se opta por el retranqueo le serán aplicables las condiciones establecidas para parcelas de 9 a 12 metros de fondo. - Parcelas con fondo entre 9 y 12 metros, retranqueo obligatorio de 3 metros exclusivamente en la mitad de la longitud del citado lindero posterior y sin que el adosado sea superior a 7 metros lineales continuados. 	<p>En todo tipo de parcelas situadas en la ampliación del casco urbano consolidado por Estudio de Detalle habrá que dejar un retranqueo de al menos 3,00 m. al lindero posterior. No tendrán la consideración, a estos efectos, de edificación las piscinas y sus elementos auxiliares siempre que no sobresalgan más de 1,20 m sobre el nivel del terreno. Esta regla no será aplicable en los siguientes supuestos:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Parcelas con fondo inferior a 9 metros en las que este retranqueo es optativo. Si se opta por el retranqueo le serán aplicables las condiciones establecidas para parcelas de 9 a 12 metros de fondo. - Parcelas con fondo entre 9 y 12 metros, retranqueo obligatorio de 3 metros exclusivamente en la mitad de la longitud del citado lindero posterior y sin que el adosado sea superior a 7 metros lineales continuados.
Retranqueo a linderos laterales de edificaciones	<ul style="list-style-type: none"> - En parcelas de hasta 13 metros de ancho medio, el retranqueo es optativo. - En parcelas de más de 13 metros y hasta 16 de ancho medio, el retranqueo es obligatorio a un lindero lateral. - En parcelas de más de 16 metros y hasta 24 de ancho medio, el retranqueo es obligatorio a los linderos laterales. - Los retranqueos a que se refieren los tres párrafos anteriores serán de un mínimo de 3 metros cada uno. - En parcelas de más de 24 metros de ancho medio el retranqueo es obligatorio a los linderos laterales y, de un mínimo de 4 metros cada uno. - En todo caso la edificación incluirá en la fachada o fachadas retranqueadas, al menos, un hueco de luz. 	Serán optativos
Cuerpos volados	a) En edificaciones cuya alineación oficial sea a vías o espacios públicos cuyo ancho sea menor a 10	En edificaciones cuya alineación oficial sea a vías o espacios



	<p>metros, no se permiten cuerpos volados cerrados, pero si balcones o miradores, por encima de 3,5 metros sobre la rasante de la calle, siendo el vuelo máximo de 0,30 metros. La longitud del vuelo no superará el 50% de la longitud de la fachada.</p> <p>b) En edificaciones cuya alineación oficial sea a vías o espacios públicos cuyo ancho sea superior a 10 metros, se permiten cuerpos volados cerrados, así como balcones o miradores, todo ello por encima de 3,50 metros desde la rasante de la calle y con 0,50 metros de vuelo máximo. La longitud del vuelo no superará el 50 % de la longitud de la fachada.</p>	<p>públicos, no se permiten cuerpos volados cerrados, pero sí balcones o miradores, por encima de 3,5 metros sobre la rasante de la calle, siendo el vuelo máximo de 0,30 metros. La longitud del vuelo no superará el 50% de la longitud de la fachada.</p>
Edificación bajo rasante	<p>No se varía respecto a lo señalado en el ED aprobado: <i>Se considerará como planta completa a efectos de altura máxima, aquel semisótano que emerja sobre la rasante del terreno en algún punto, más de 0,90 m.</i> <i>No se permite el uso de vivienda en semisótano.</i></p>	<p>En los sótanos el fondo máximo edificable será el mismo que en el edificio.</p>
Cerramiento o vallado de fincas	<p>El cerramiento o vallado de finca estará sujeto a las siguientes reglas:</p> <p>1º.- La altura máxima de los vallados será de 2,20 metros en todo su perímetro.</p> <p>2º.- En los frentes o calles o espacios públicos el cerramiento tendrá una parte de muro; que no sobrepasará los 1,20 metros, excepto los machones del vallado, que no superarán una anchura de 70 cm. El muro será de piedra, revoco o enfoscado pintado, no permitiéndose acabados en bloques de hormigón u otros materiales que desdigan en cuanto al aspecto externo. El resto hasta 2,20 metros será de enrejado, malla metálica o cualquier otro material diáfano, aconsejándose los setos vegetales. No se permite el alambre de espino.</p> <p>3º.- En vallados entre linderos privados, si son de obra, esta se adaptará al entorno de la zona.</p>	<p>1º.- La altura máxima :2,20.</p> <p>2º.- Tendrá una parte de muro; que no sobrepasará los 1,40 metros, excepto los machones del vallado, que no superaran una anchura de 70 cm.</p> <p>El muro será de piedra, revoco o enfoscado pintado, no permitiéndose acabados en bloques de hormigón u otros materiales que desdigan en cuanto al aspecto externo.</p> <p>El resto hasta 2,20 metros será de enrejado, malla metálica o cualquier otro material diáfano, aconsejándose los setos vegetales. No se permite el alambre de espino.</p>

2.2.-Justificación del cumplimiento del artículo 58.3.d. de la Ley 5/1999, de 8 de Abril de Urbanismo de Castilla y León:

Con relación al artículo 58.3.d. de la Ley 5/1999, de 8 de Abril de Urbanismo de Castilla y León, donde se señala:



Artículo 58. Modificaciones.

1. Los cambios en los instrumentos de planeamiento general, si no implican su revisión, se considerarán como modificación de los mismos. Los cambios en los instrumentos de planeamiento de desarrollo se considerarán siempre como modificación de los mismos.

2. Las modificaciones del planeamiento contendrán las determinaciones y documentación necesarias para su finalidad específica, que se especificarán reglamentariamente, incluyendo al menos su propia justificación y el análisis de su influencia sobre la ordenación general del Municipio.

3. Las modificaciones del planeamiento se ajustarán al procedimiento establecido para su primera aprobación, con las siguientes excepciones:

a) En los Municipios que cuenten con Plan General de Ordenación Urbana, corresponde al Ayuntamiento la aprobación definitiva de las modificaciones del Plan General que no afecten a la ordenación general, así como de todas las modificaciones de Planes Parciales que desarrollen suelo urbanizable delimitado y Planes Especiales previstos en el Plan General de Ordenación Urbana, conforme al procedimiento regulado en el artículo 55.2.a).

b) En todos los Municipios, corresponde al Ayuntamiento la aprobación definitiva de las modificaciones de planeamiento de cualquier tipo cuyo único objeto sea alterar la delimitación de las unidades de actuación o los plazos para el cumplimiento de deberes urbanísticos; además, para estas modificaciones no será preceptivo lo dispuesto en los artículos 52.4 y 53.

c) Las modificaciones de planeamiento de cualquier tipo que tengan por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico de las zonas verdes o espacios libres existentes o previstos en el planeamiento, deberán ser aprobadas por Decreto de la Junta de Castilla y León, previo informe favorable del Consejero competente por razón de la materia y del Consejo Consultivo de la Comunidad Autónoma.

d) Para la aprobación de las modificaciones de planeamiento de cualquier tipo que produzcan un aumento del volumen edificable o de la densidad de población, se requerirá un incremento proporcional de los espacios libres públicos y dotaciones situados en el entorno próximo.

Se procede a exponer la justificación del cumplimiento del artículo 58.3.d. de la Ley 5/1999, de 8 de Abril de Urbanismo de Castilla y León al no aumentarse el volumen edificable o la densidad de población:

Densidad de población

Las NNSS no establecían diferencias en cuanto la parcelación mínima para las Categorías de Vivienda Unifamiliar (aislada, pareada o en hilera, adosada) ni para Vivienda Colectiva en Bloque. Esto es según las NNSS en cualquier parcela se podría disponer Bloques de Viviendas, según decisión del Promotor, y con el cumplimiento del parámetro de cumplir la condición de exterior, debiendo dar frente a una vía pública, en una longitud mínima de 5 metros por vivienda, que son igualmente de aplicación para la Categoría de Vivienda Unifamiliar.

Además, en ambos casos y de igual aplicación se señalaba la limitación existente de considerar en parcelas de superficie mayor de 500 m² que la densidad neta, máxima, será de 100 viv/ha,



indicando que esta regla sería igualmente de aplicación a las parcelas de menos de 500 m² resultante de segregación de otra que a la entrada en vigor de dichas modificaciones, tuvieran una superficie superior a los 500 metros cuadrados.

Por tanto de los parámetros señalados en las NNSS se obtiene que si para parcelas de superficie mayor de 500 m² la densidad neta máxima es de 100 viv/ha, la superficie mínima de parcela señalada para una vivienda se establece en 100 m² de suelo para dichas parcelas.

100 Viviendas	-	10.000 m ² (1 Ha)
x Viviendas	-	500 m ²

X= 5 Viviendas en 500 m² de parcela neta, por tanto se obtiene que por cada vivienda se establece como mínimo una parcela de 100 m² de superficie neta.

Si consideramos que en la Modificación Puntual para la Categoría de Bloque de Viviendas se propone que se limite a **una parcela mínima de 200 m²s para cada vivienda**, se obtiene por tanto:

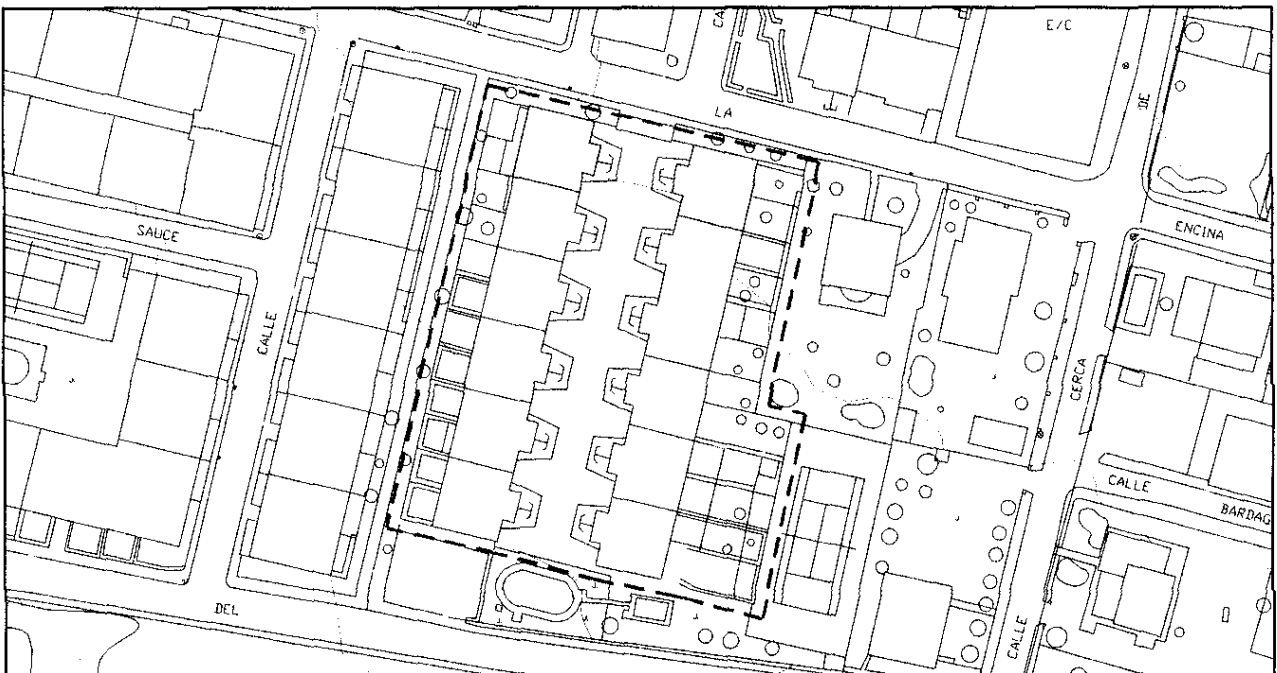
x Viviendas	-	10.000 m ² (1 Ha)
1 Viviendas	-	200 m ²

Por tanto se observa que se reduce la densidad de población al limitarse a 50 viviendas por hectárea y establecer una superficie mínima de 200 m² para cada Vivienda con un frente mínimo de 6 metros por vivienda.

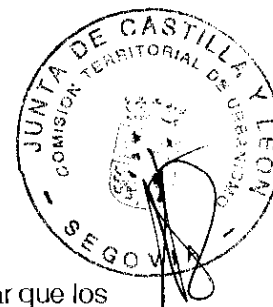
En este sentido se debe indicar que la situación que se produce actualmente en San Cristóbal de densidad de población y parcelación con los parámetros mínimos que permite el planeamiento con frente a vía pública de 5 metros mínimo se pretende corregir estableciendo una superficie mínima de 200 m² para cada Vivienda con un frente mínimo de 6 metros por vivienda, señalándose a modo de ejemplo la situación que se podría producir con esta reducción de la densidad de población y de la densidad edificatoria:



Ejemplo de parcelación máxima tipo permitida por el planeamiento con frente a vía pública permitido de 5 metros mínimo .



Ejemplo de parcelación máxima tipo propuesta por la modificación puntual con parcelas de 200 m² de superficie por vivienda y con frente a vía pública permitido de 6 metros mínimo, con limitación en la densidad de población a 50 viviendas por hectárea.



Edificabilidad máxima permitida

Respecto a la edificabilidad máxima permitida por el planeamiento debo indicar que los parámetros principales que condicionan su cálculo son los siguientes:

- Fondo máximo edificable y Altura máxima permitida:

La altura máxima se reduce pasando de permitirse un número máximo de plantas será de tres, con una altura tope de 9 metros medidos desde el punto medio de la rasante, siendo el mínimo en suelo urbano de una planta, y considerando que el aprovechamiento de vacío de cubierta con buhardillas o similar computará como planta, disminuyendo la altura máxima tal como se indica para cada una de las dos categorías de Vivienda Unifamiliar tipo A y B, además se mantiene el fondo edificable en la categoría A de Vivienda Unifamiliar reducción la altura máxima y se introduce la categoría B en Vivienda Unifamiliar con un fondo de 16 metros pero reducción significativamente la altura máxima en dicha categoría, comprobándose que se reduce la edificabilidad en una parcela tipo de frente mínimo 6 metros tal como se indica en el Esquema adjunto.

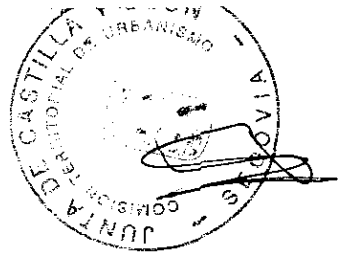
VIVIENDA UNIFAMILIAR CATEGORÍA A

- **Altura máxima:** A cornisa será de 7 metros y 9,70 metros la del punto más alto de la edificación o caballete. El número máximo de plantas será de B+1 y aprovechamiento bajo cubierta.
- **Fondo máximo edificable:** 12 metros.
Los porches abiertos no computarán a estos efectos, siempre que su fondo no sea superior a 3 metros. En los sótanos el fondo máximo edificable será el mismo que en el edificio.

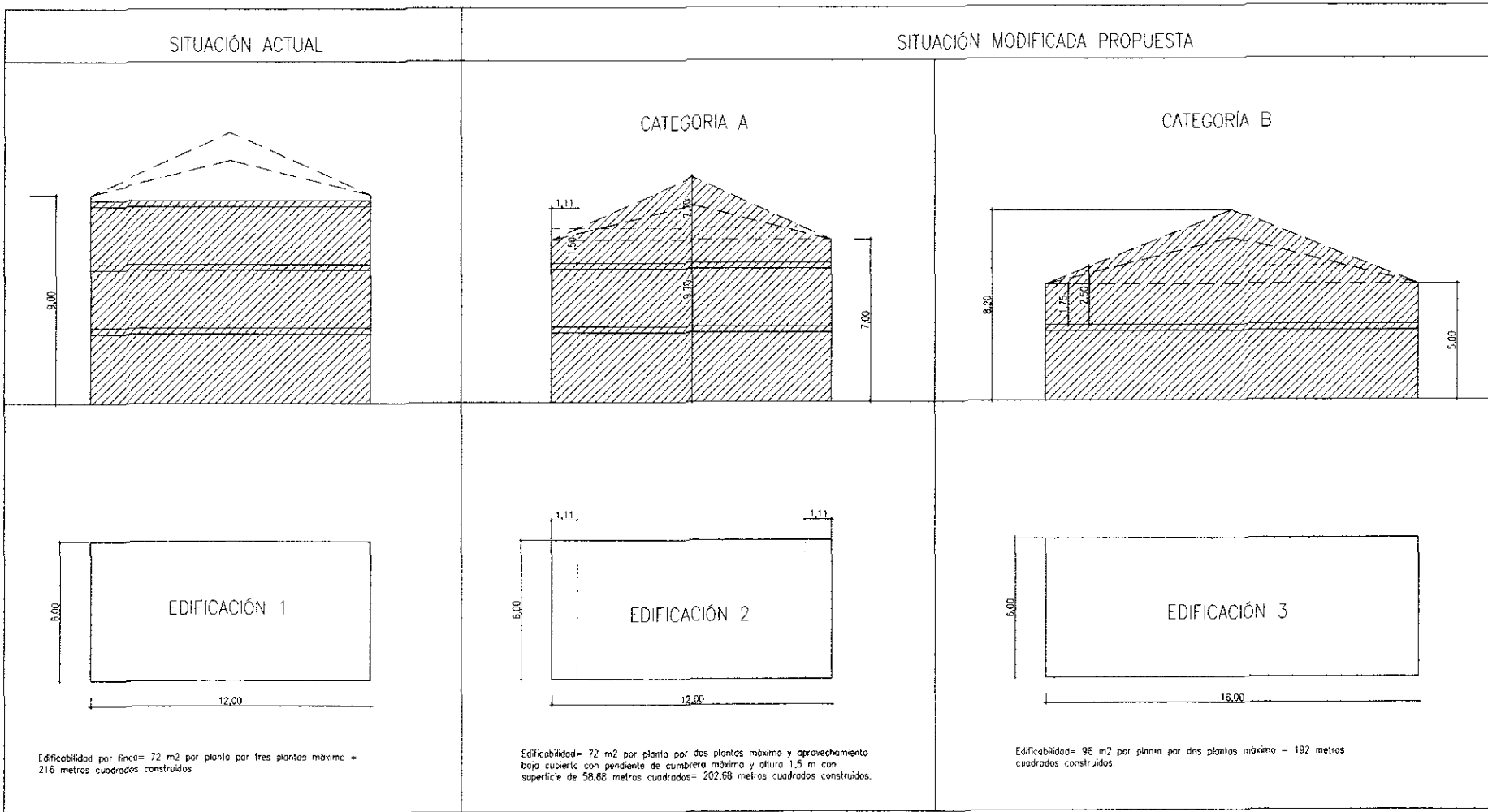
VIVIENDA UNIFAMILIAR CATEGORÍA B

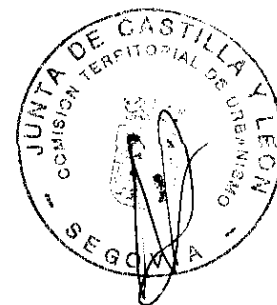
- **Altura máxima:** A cornisa será de 5 metros y de 8,20 metros la del punto más alto de la edificación o caballete. El número máximo de plantas será de B+aprovechamiento bajo cubierta.
- **Fondo máximo edificable:** 16 metros.
Los porches computarán a estos efectos. En los sótanos el fondo máximo edificable será el mismo que en el edificio.

Se adjunta sección tipo de la edificación para una parcela de frente mínimo 6 metros y con las dos categorías de Vivienda Unifamiliar que se proponen con la Modificación Puntual, comprobándose que para una parcelación máxima, permitida por el planeamiento como aprovechamiento lucrativo total dentro de una misma parcela, con el cálculo del techo de construcción máximo en el uso característico, en este caso el Uso Residencial, se obtienen los siguientes cálculos:



SECCIONES TIPO DE LA EDIFICACIÓN EN ESTADO ACTUAL Y ESTADO PROPUESTO MODIFICADO





- Retranqueos:

En las NNSS se señalaban retranqueos a fachada, a lindero posterior y a los linderos laterales en función de las dimensiones de ancho y fondo de las parcelas:

- Retranqueo a fachada de edificaciones:

El cerramiento de la parcela, que será obligatorio excepto en el caso de viviendas en bloque, coincidirá con su alineación oficial.

Los retranqueos a fachada se atenderán a las siguientes reglas:

- Sólo en parcelas edificables y con menos de 15 metros de fondo, el retranqueo es optativo.
- En parcelas cuyo fondo sea superior a 15 metros y hasta 18, el retranqueo será, como mínimo, de 1 metro y 50 centímetros.
- En parcelas cuyo fondo sea superior a 18 metros y hasta 21, el promotor podrá optar por un retranqueo comprendido entre 2 y 4 metros, como mínimo.
- En parcelas cuyo fondo sea superior a 21 metros el retranqueo será, de al menos, 4 metros.

- Retranqueo al lindero posterior:

En todo tipo de parcelas situadas en la ampliación del casco urbano habrá que dejar un retranqueo de al menos 3,00 m. al lindero posterior. No tendrán la consideración, a estos efectos, de edificación las piscinas y sus elementos auxiliares siempre que no sobresalgan más de 1,20 m sobre el nivel del terreno. Esta regla no será aplicable en los siguientes supuestos:

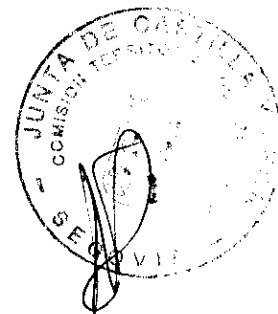
- Parcelas con fondo inferior a 9 metros en las que este retranqueo es optativo. Si se opta por el retranqueo le serán aplicables las condiciones establecidas para parcelas de 9 a 12 metros de fondo.
- Parcelas con fondo entre 9 y 12 metros, retranqueo obligatorio de 3 metros exclusivamente en la mitad de la longitud del citado lindero posterior y sin que el adosado sea superior a 7 metros lineales continuados.

- Retranqueo a linderos laterales de edificaciones:

- En parcelas de hasta 13 metros de ancho medio, el retranqueo es optativo.
- En parcelas de más de 13 metros y hasta 16 de ancho medio, el retranqueo es obligatorio a un lindero lateral.
- En parcelas de más de 16 metros y hasta 24 de ancho medio, el retranqueo es obligatorio a los linderos laterales.
- Los retranqueos a que se refieren los tres párrafos anteriores serán de un mínimo de 3 metros cada uno.
- En parcelas de más de 24 metros de ancho medio el retranqueo es obligatorio a los linderos laterales y, de un mínimo de 4 metros cada uno.
- En todo caso la edificación incluirá en la fachada o fachadas retranqueadas, al menos, un hueco de luz.

No obstante en la Modificación Puntual propuesta no se modifican los retranqueos a fachada de la edificación ni el retranqueo a lindero posterior, señalándose como opcionales los retranqueos a linderos laterales.

En este sentido debo aclarar que en las NNSS se señalaba que a partir de 13 metros de ancho medio en adelante se establecían retranqueos obligatorios a los linderos laterales. Esta limitación en permitir que la edificación se adose a los linderos laterales no resulta significativa para el cómputo de la



- Ocupación:

Con relación a la ocupación permitida por las NNSS se indicaba que esta se establecía en función de los anchos medios de las parcelas y con la consideración de que el fondo de parcela era superior a 12 metros:

- En parcelas cuyo ancho esté comprendido entre 10,00 m y 16 m, con un fondo superior a 12 metros, la ocupación máxima será del 55 por 100.
- En parcelas cuyo ancho esté comprendido entre 16,00 m y 24,00 m con un fondo superior a 12 metros, la ocupación máxima será del 40 por 100.
- En parcelas cuyo ancho sea superior a 24,00m con un fondo superior a 12 metros, la ocupación máxima será del 25 por 100.

En estos dos últimos supuestos, en el caso de vivienda unifamiliar aislada, no regirá la norma de fondo máximo edificable de 12,00 metros. La citada norma no será aplicable, en ningún caso, a edificios dotacionales.

Sobre este parámetro conviene indicar ciertas puntualizaciones antes de realizar una comparativa con la propuesta de la Modificación Puntual:

1º.- Para las parcelas existentes u obtenidas por segregación con fondo inferior a 12 metros la ocupación permitida por las NNSS es del 100% dentro de la aplicación de los parámetros de fondo máximo edificable, altura máxima permitida y retranqueos.

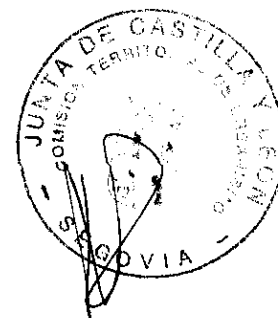
2º.- Para las parcelas de ancho medio menor a 10 metros existentes u obtenidas de segregación (recordemos que el frente mínimo permitido actualmente por las NNSS es de 5 metros por vivienda) sea cual fuere su fondo de parcela, la ocupación permitida por las NNSS es del 100% dentro de la aplicación de los parámetros de fondo máximo edificable, altura máxima permitida y retranqueos, independientemente del fondo de parcela que presente, sea no mayor o menor a 12 metros.

3º.- En el supuesto de que se quiera establecer una única Vivienda Unifamiliar en una parcela y esta sea Aislada, las NNSS permiten que para parcelas con anchos medios comprendidos entre los 16,00 metros y más de 24,00 metros con un fondo de parcela superior a 12 metros no regirá la norma de fondo máximo edificable de 12,00 metros, esto es, permite mayor fondo edificable de 12 metros hasta agotar la ocupación permitida en planta y con el cumplimiento de los parámetros de retranqueos.

Por otra parte la Modificación Puntual propone que la ocupación se establezca en función de la aplicación de las siguientes limitaciones:

Según la superficie de la parcela queda establecida la siguiente ocupación máxima:

Hasta 400 m ²	55%
De 400 m ² a 800 m ²	40%



De más de 800 m² 25%

Previo a realizar la comparación entre las NNSS y la MPNNSS analizaremos los supuestos señalados anteriormente:

1°.- Para las parcelas existentes u obtenidas por segregación con fondo inferior a 12 metros la ocupación permitida por las NNSS es del 100% dentro de la aplicación de los parámetros de fondo máximo edificable, altura máxima permitida y retranqueos.

En la modificación puntual sea cual fuere el fondo o el ancho medio de la parcela a considerar se reduce la ocupación en planta en función de su superficie por lo que podemos obtener para parcelas con ancho medio comprendido entre los 10 metros y más de 24 de ancho con fondo igual o inferior a 12 metros una ocupación del 55%, ejemplo:

Ancho 10 metros

Fondo 12 metros

Superficie: 120 m²

Ocupación NNSS: 100% dentro de la aplicación de los parámetros de fondo máximo edificable, altura máxima permitida y retranqueos

Ocupación MPNNSS: 55% dentro de la aplicación de los parámetros de fondo máximo edificable, altura máxima permitida y retranqueos

Ancho 24 metros

Fondo 12 metros

Superficie: 288 m²

Ocupación NNSS: 100% dentro de la aplicación de los parámetros de fondo máximo edificable, altura máxima permitida y retranqueos

Ocupación MPNNSS: 55% dentro de la aplicación de los parámetros de fondo máximo edificable, altura máxima permitida y retranqueos

2°.- Para las parcelas de ancho medio menor a 10 metros existentes u obtenidas de segregación (recordemos que el frente mínimo permitido actualmente por las NNSS es de 5 metros por vivienda) sea cual fuere su fondo de parcela, la ocupación permitida por las NNSS es del 100% dentro de la aplicación de los parámetros de fondo máximo edificable, altura máxima permitida y retranqueos, independientemente del fondo de parcela que presente, sea no mayor o menor a 12 metros.

En la modificación puntual para parcelas de ancho medio menor a 10 metros existentes u obtenidas de parcelaciones permitidas por el planeamiento (frente mínimo de 5 metros por vivienda) sea cual fuere su fondo de parcela se reduce la ocupación en planta en función de su superficie por lo que podemos obtener para parcelas con ancho inferior a 10 metros una ocupación del 55%, ejemplo:

Ancho 9,5 metros

Fondo 12 metros



Superficie: 114 m²

Ocupación NNSS: 100% dentro de la aplicación de los parámetros de fondo máximo edificable, altura máxima permitida y retranqueos

Ocupación MPNNSS: 55% dentro de la aplicación de los parámetros de fondo máximo edificable, altura máxima permitida y retranqueos

Ancho 9,5 metros

Fondo 43 metros

Superficie: 408,5 m²

Ocupación NNSS: 100% dentro de la aplicación de los parámetros de fondo máximo edificable, altura máxima permitida y retranqueos

Ocupación MPNNSS: 40% dentro de la aplicación de los parámetros de fondo máximo edificable, altura máxima permitida y retranqueos

3°.- En el supuesto de que se quiera establecer una única Vivienda Unifamiliar en una parcela y esta sea Aislada, las NNSS permiten que para parcelas con anchos medios comprendidos entre los 16,00 metros y más de 24,00 metros con un fondo de parcela superior a 12 metros no regirá la norma de fondo máximo edificable de 12,00 metros, esto es, permite mayor fondo edificable de 12 metros hasta agotar la ocupación permitida en planta y con el cumplimiento de los parámetros de retranqueos.

Mientras en las NNSS se permite que para parcelas con anchos medios comprendidos entre los 16,00 metros y más de 24,00 metros con un fondo de parcela superior a 12 metros no regirá la norma de fondo máximo edificable de 12,00 metros, esto es, permite mayor fondo edificable de 12 metros hasta agotar la ocupación permitida en planta y con el cumplimiento de los parámetros de retranqueos, la Modificación Puntual en cualquier caso limita tanto para Vivienda Unifamiliar aislada, pareada o en hilera la limitación en el fondo máximo a 12 metros o 16 metros, tal como se ha explicado anteriormente, dependiendo de su Categoría A o B, respectivamente.

Se han realizado unos cuadros comparativos donde se relacionan directamente los anchos medios de las parcelas con fondos de parcela superior a 12 metros y la limitación de superficies que se propone en la Modificación Puntual, señalándose como fondo máximo de comparación la limitación a 50 metros como promedio de ancho entre las alineaciones oficiales existentes del Viario:

1°.- CUADRO COMPARATIVO DE PARCELAS CON ANCHO COMPRENDIDO ENTRE 10 Y 16 METROS Y FONDO SUPERIOR A 12 METROS.

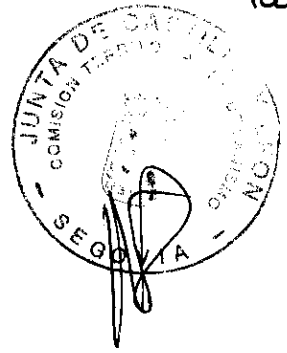
2°.- CUADRO COMPARATIVO DE PARCELAS CON ANCHO COMPRENDIDO ENTRE 16 Y 24 METROS Y FONDO SUPERIOR A 12 METROS.

3°.- CUADRO COMPARATIVO DE PARCELAS CON ANCHO SUPERIOR A 24 METROS Y FONDO SUPERIOR A 12 METROS.

4°.- CUADRO COMPARATIVO CON EL DESARROLLO LINEAL DE LAS SUPERFICIES COMPARADAS CON LOS ANCHOS MEDIOS DE PARCELAS.




1º.- CUADRO COMPARATIVO DE PARCELAS CON ANCHO COMPRENDIDO ENTRE 10 Y 16 METROS Y FONDO SUPERIOR A 12 METROS.

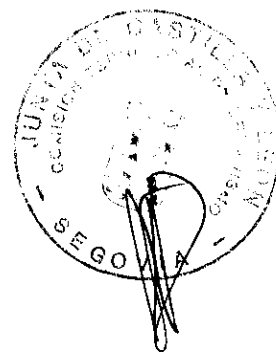


2º.- CUADRO COMPARATIVO DE PARCELAS CON ANCHO COMPRENDIDO ENTRE 16 Y 24 METROS Y FONDO SUPERIOR A 12 METROS.

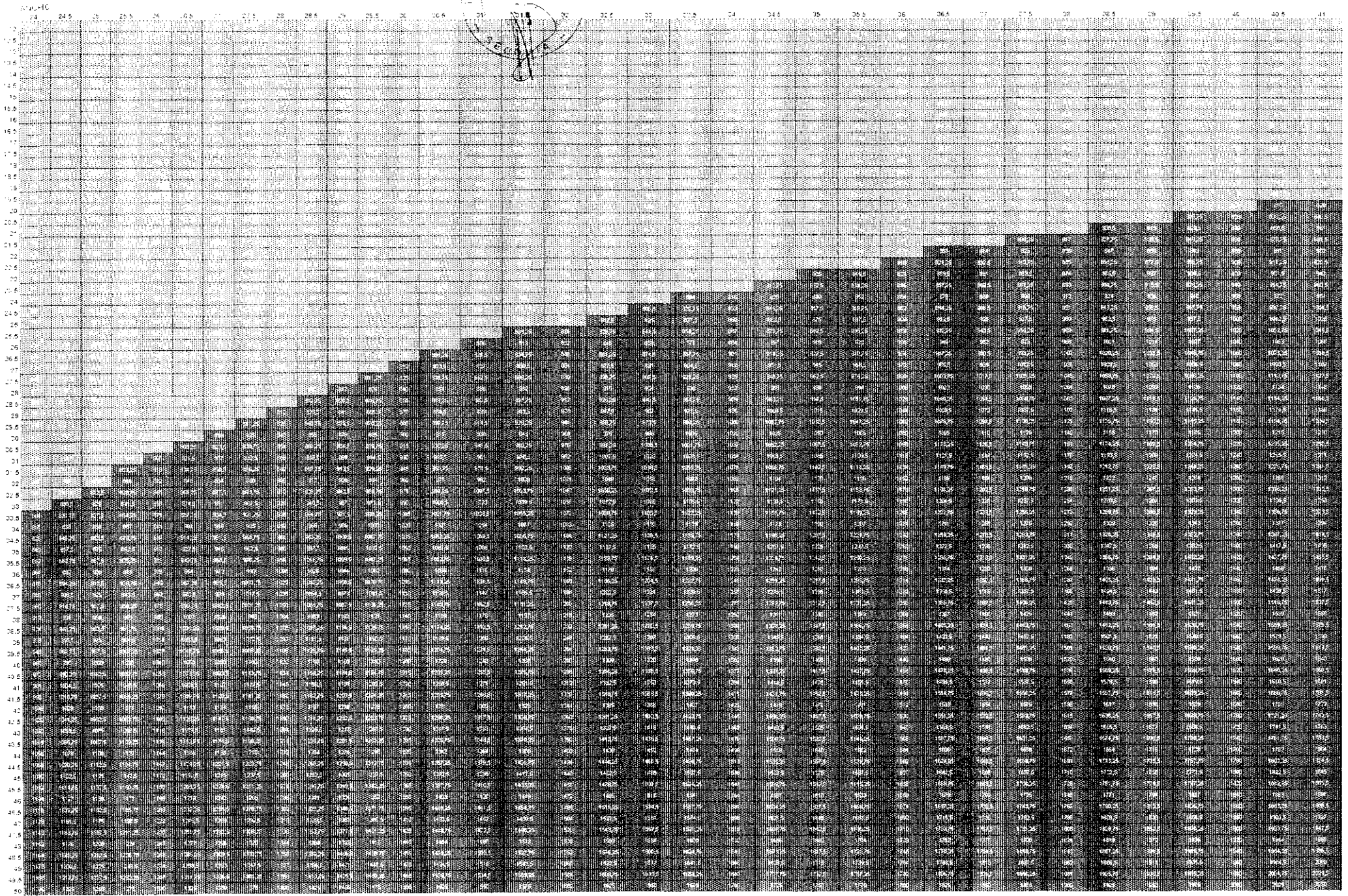
ANCHO

FONDO	16	16,5	17	17,5	18	18,5	19	19,5	20	20,5	21	21,5	22	22,5	23	23,5	24	
12																		
12,5																		
13																		
13,5																		
14																		
14,5																		
15																		
15,5																		
16																		
16,5																		
17																		
17,5																		
18																		
18,5																		
19																		
19,5																		
20																		
20,5																		
21																		
21,5																		
22																		
22,5																		
23																		
23,5																		
24																		
24,5																		
25																		
25,5																		
26																		
26,5																		
27																		
27,5																		
28																		
28,5																		
29																		
29,5																		
30																		
30,5																		
31																		
31,5																		
32																		
32,5																		
33																		
33,5																		
34																		
34,5																		
35																		
35,5																		
36																		
36,5																		
37																		
37,5																		
38																		
38,5																		
39																		
39,5																		
40																		
40,5																		
41																		
41,5																		
42																		
42,5																		
43																		
43,5																		
44																		
44,5																		
45																		
45,5																		
46																		
46,5																		
47																		
47,5																		
48																		
48,5																		
49																		
49,5																		
50																		
50,5																		

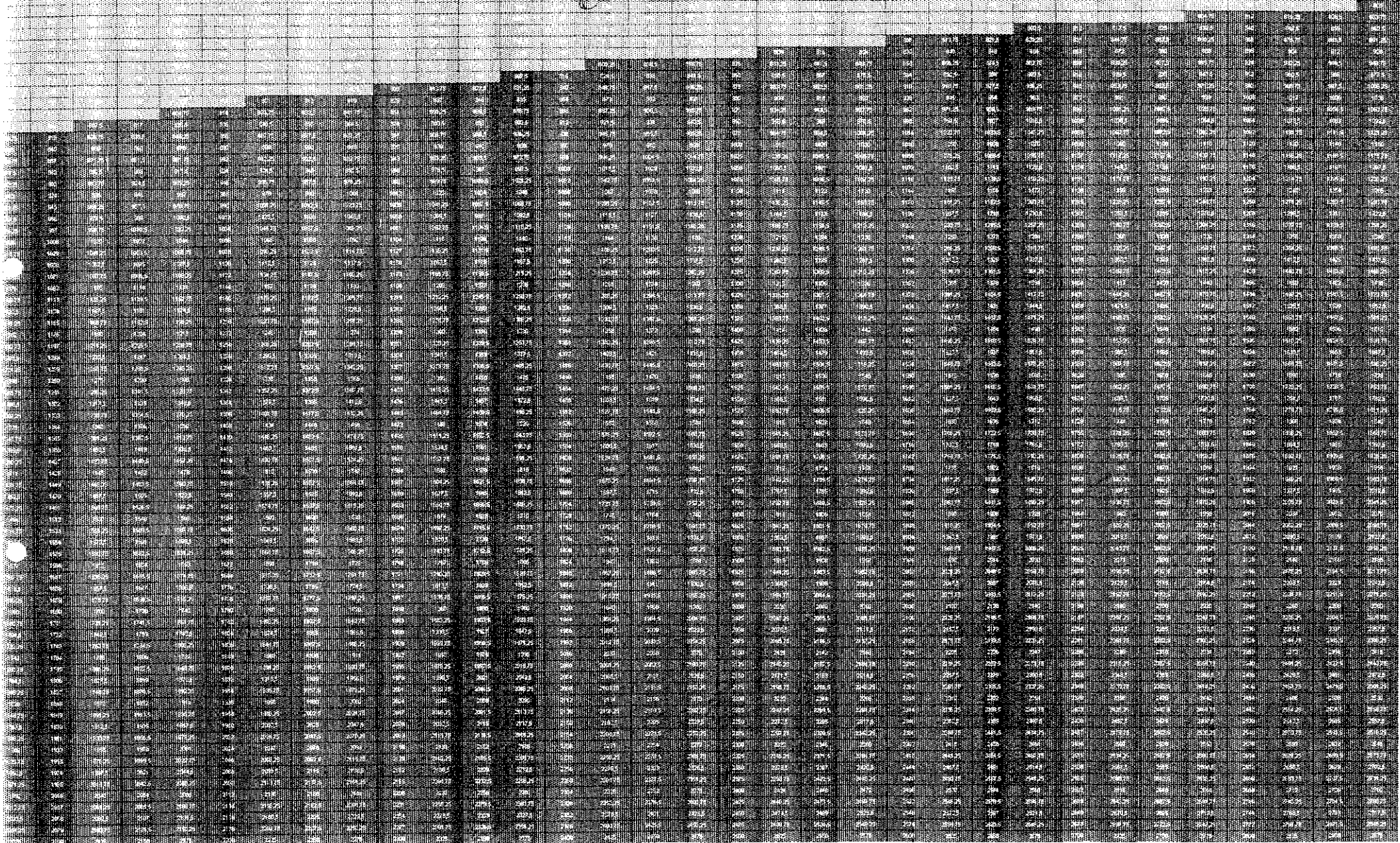

 AUMENTA OCUPACION (25%)
 AUMENTA OCUPACION (10%)
 DECRECE OCUPACION (25%)

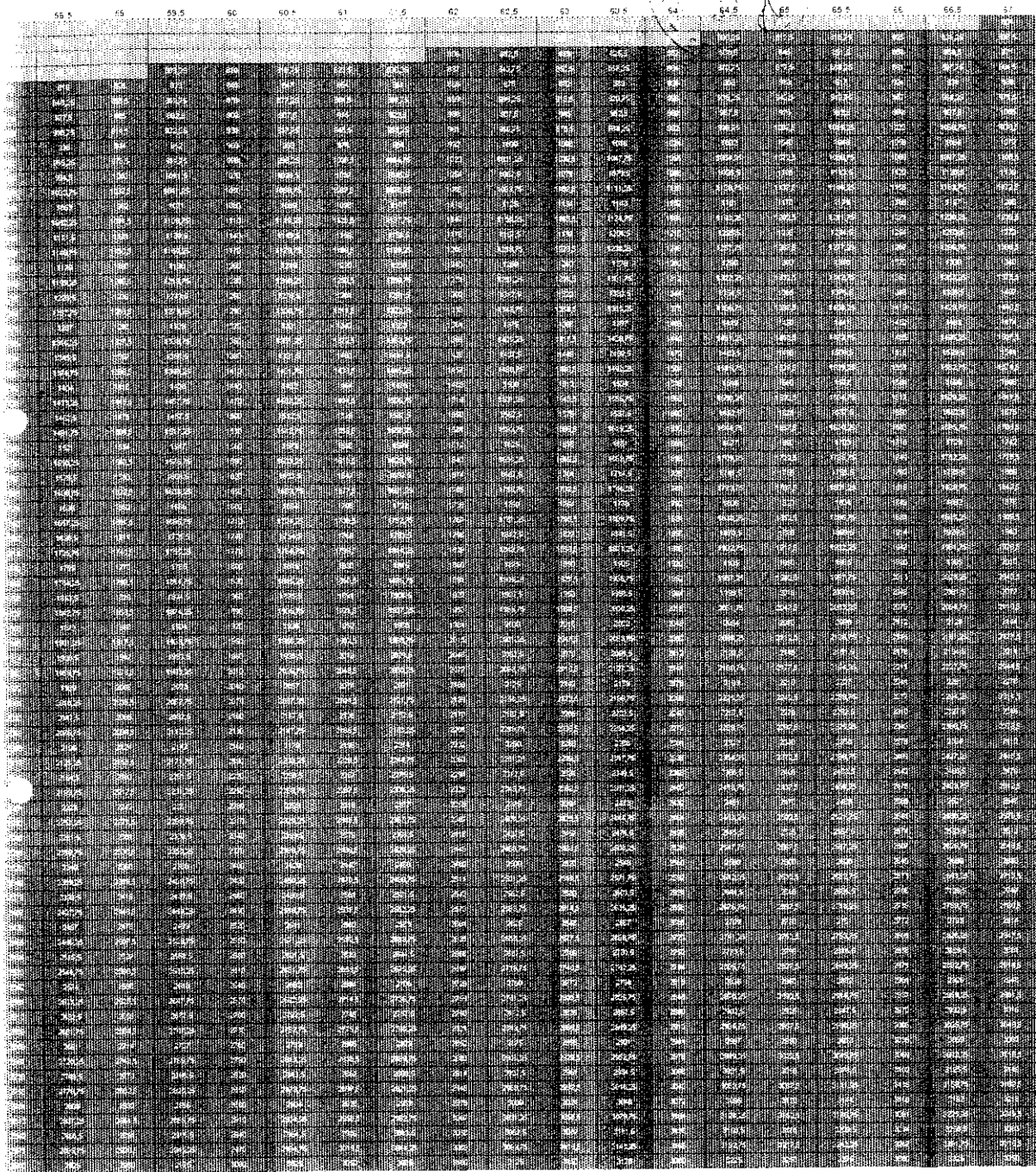


3º.- CUADRO COMPARATIVO DE PARCELAS CON ANCHO SUPERIOR A 24 METROS Y FONDO SUPERIOR A 12 METROS.



[Handwritten signature]





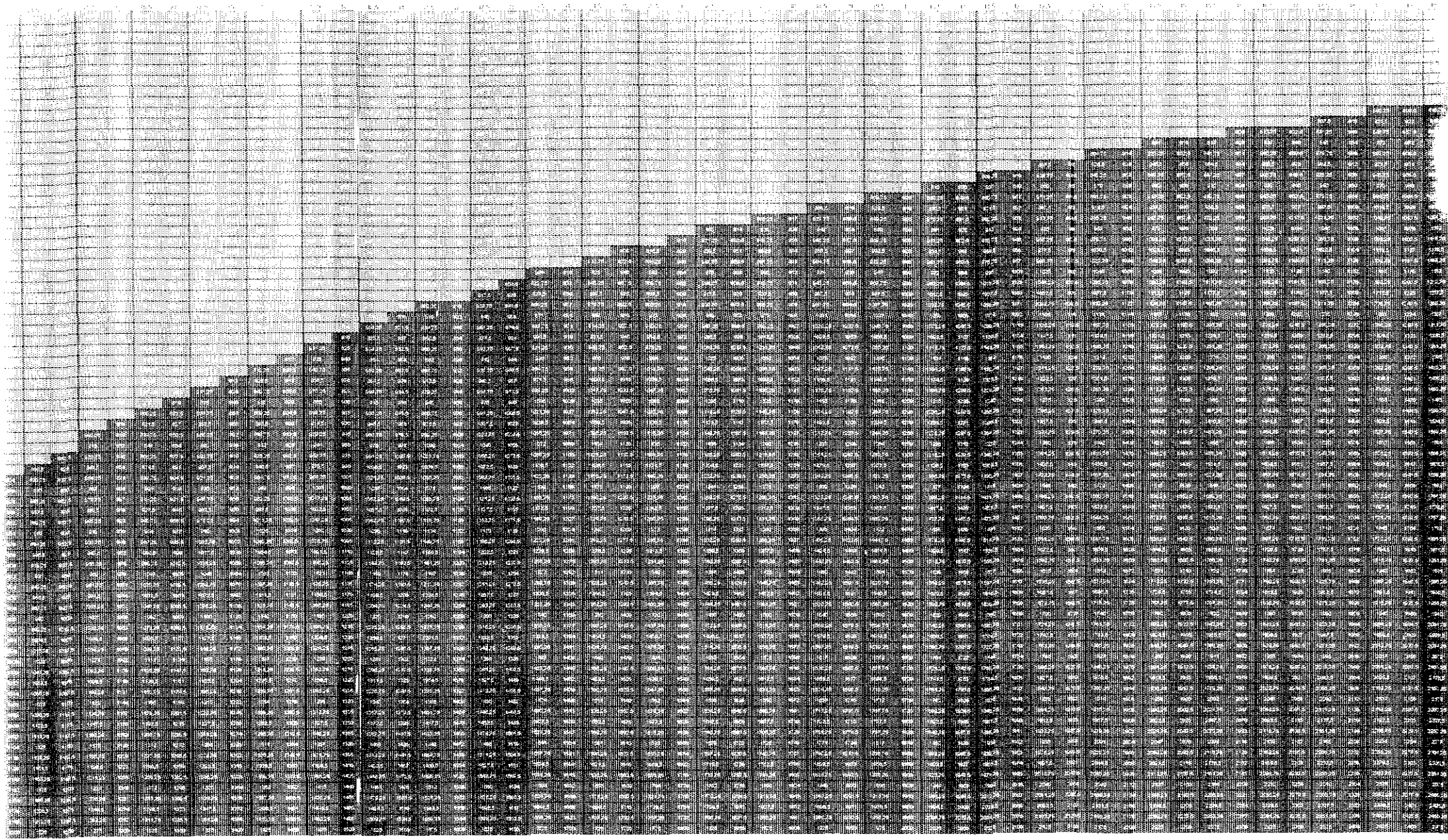


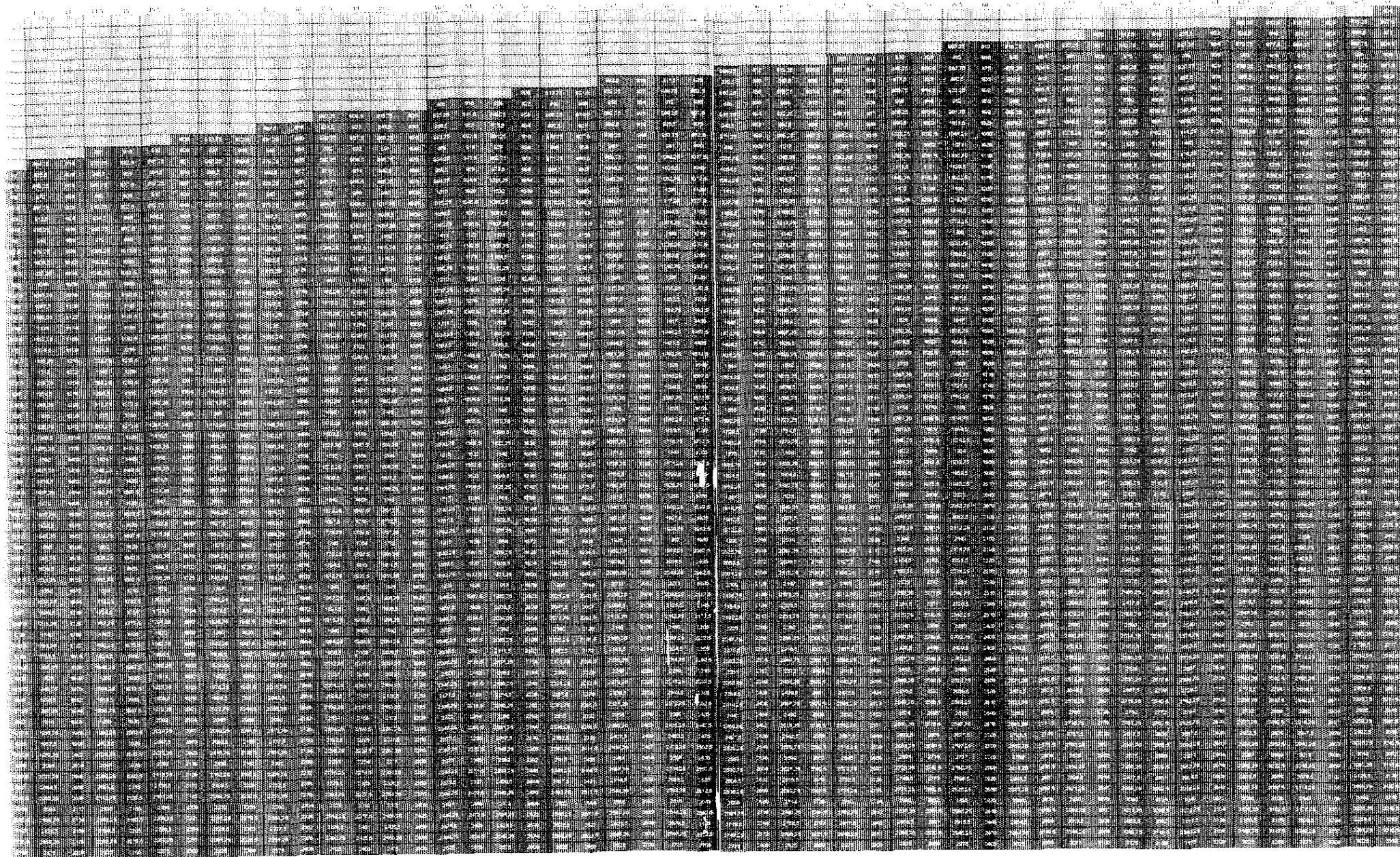
4º.- CUADRO COMPARATIVO CON EL DESARROLLO LINEAL DE LAS SUPERFICIES COMPARADAS CON LOS ANCHOS MEDIOS DE PARCELAS.

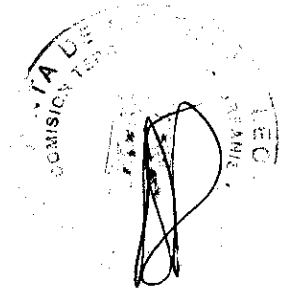
10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	-----

10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	-----









Debo aclarar que esta comparación se realiza sin considerar la máxima densidad de edificación que permite el planeamiento, ya que si el Promotor lo desea, podrá parcelar o segregar dichas parcelas hasta el límite permitido por el planeamiento con lo que se obtendría realmente el techo edificable máximo permitido ya que no puede considerarse que el Promotor no desee agotar la edificabilidad máxima que potencialmente contiene su propiedad, esto es, el aprovechamiento real de aplicar directamente a la parcela todas las determinaciones del planeamiento urbanístico, donde se incluyen ciertamente, la posibilidad de parcelar hasta el máximo permitido por el planeamiento.

No obstante, se han obtenido como ejemplos las edificabilidades máximas permitidas en unas parcelas tipo con la parcelación máxima que se puede obtener en función de la Densidad y del frente mínimo de vivienda a Vía pública (como ejemplos se han elegido los extremos de las tablas y con dimensiones medias):

o 1

DIMENSIONES TIPO:

ANCHO: 16 metros
 FONDO: 24,5 metros
 SUPERFICIE: 392 m²

NNSS

PARA VIVIENDA UNIFAMILIAR

OCUPACIÓN POR VIVIENDA : 40% = 156,8 m²

RETRANQUEOS:

Rfrente: 4 metros

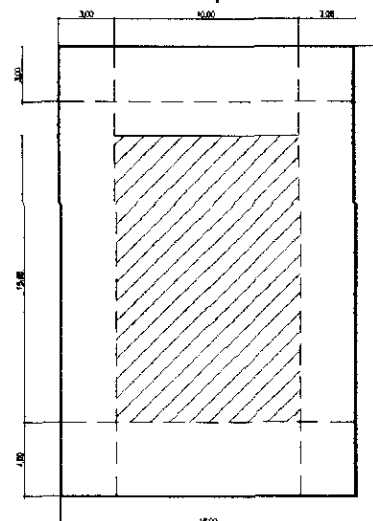
Rfondo: 3 metros

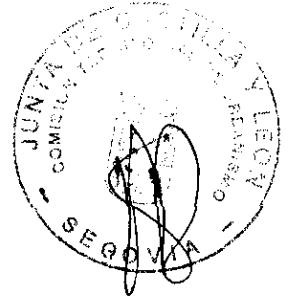
Rlaterales: de 3 metros a ambos linderos

ALTURA MÁXIMA PERMITIDA: El número máximo de plantas será de tres, con una altura tope de 9 metros medidos desde el punto medio de la rasante.

FONDO MÁXIMO PERMITIDO: para parcelas con anchos medios comprendidos entre los 16,00 metros y más de 24,00 metros con un fondo de parcela superior a 12 metros no regirá la norma de fondo máximo edificable de 12,00 metros

EDIFICABILIDAD MÁXIMA: 470,4 m²





PARA BLOQUE DE VIVIENDAS

DENSIDAD MÁXIMA : 3,92 ~3 Viviendas

Nº DE VIVIENDAS POR FRENTE MÍNIMO: 3,2 ~3 Viviendas

OCUPACIÓN: 40%

RETRANQUEOS:

Rfrente: 4 metros

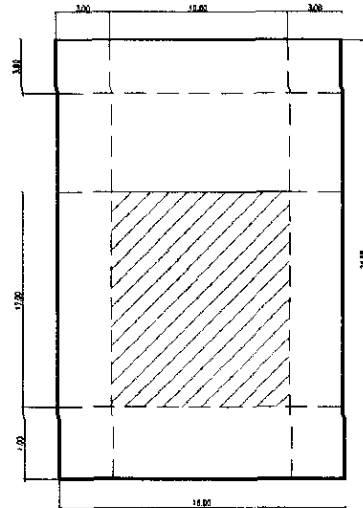
Rfondo: 3 metros

Rlaterales: de 3 metros a ambos linderos

ALTURA MÁXIMA PERMITIDA: El número máximo de plantas será de tres, con una altura tope de 9 metros medidos desde el punto medio de la rasante.

FONDO MÁXIMO PERMITIDO: 12 metros

EDIFICABILIDAD MÁXIMA: 360 m²



PARA Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS PERMITIDO

DENSIDAD MÁXIMA : 3,92 ~3 Viviendas

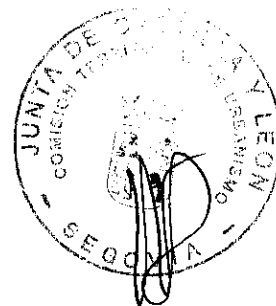
Nº DE VIVIENDAS POR FRENTE MÍNIMO: 3,2 ~3 Viviendas

SUPERFICIE DE CADA VIVENDA OBTENIDA: 5,33 x 24,5 metros = 130,66 m²

FRENTE A VÍA PÚBLICA: 5,33 metros

OCUPACIÓN POR VIVENDA : 100% dentro de la aplicación de los parámetros de fondo máximo edificable, altura máxima permitida y retranqueos

RETRANQUEOS:



Rfrente: 4 metros

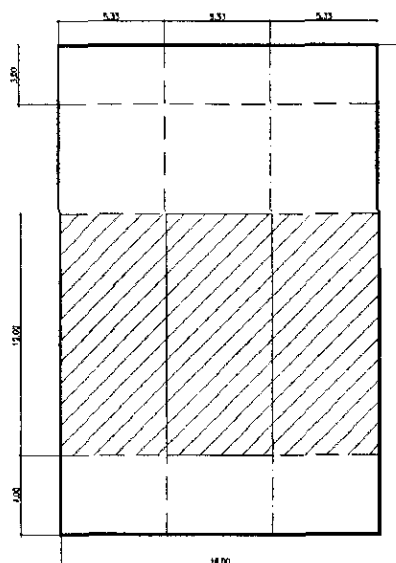
Rfondo: 3 metros

Rlaterales: NO opcionales

ALTURA MÁXIMA PERMITIDA: El número máximo de plantas será de tres, con una altura tope de 9 metros medidos desde el punto medio de la rasante.

FONDO MÁXIMO PERMITIDO: 12 metros

EDIFICABILIDAD MÁXIMA TOTAL PARA TODA LA PARCELA: $191,88 \times 3 = 575,64 \text{ m}^2$



MPNNSS

PARA VIVIENDA UNIFAMILIAR

OCUPACIÓN POR VIVIENDA :55% =215,6 m²

RETRANQUEOS:

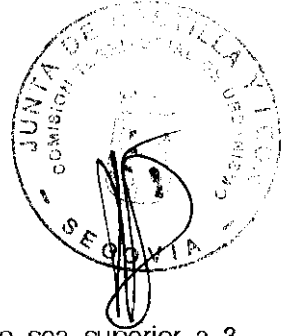
Rfrente: 4 metros

Rfondo: 3 metros

Rlaterales: opcionales

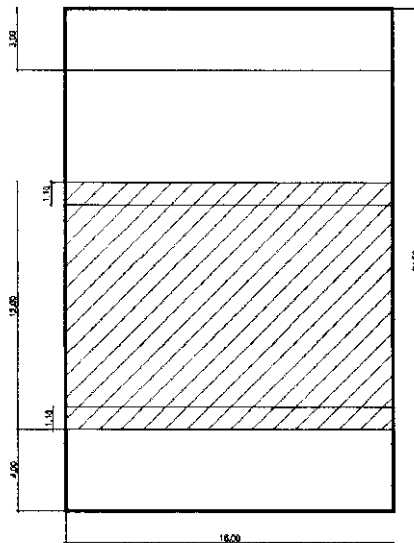
VIVIENDA UNIFAMILIAR CATEGORÍA A

- Altura máxima: A cornisa será de 7 metros y 9,70 metros la del punto más alto de la edificación o caballete. El número máximo de plantas será de B+1 y aprovechamiento bajo cubierta.
- Fondo máximo edificable: 12 metros.



Los porches abiertos no computarán a estos efectos, siempre que su fondo no sea superior a 3 metros. En los sótanos el fondo máximo edificable será el mismo que en el edificio.

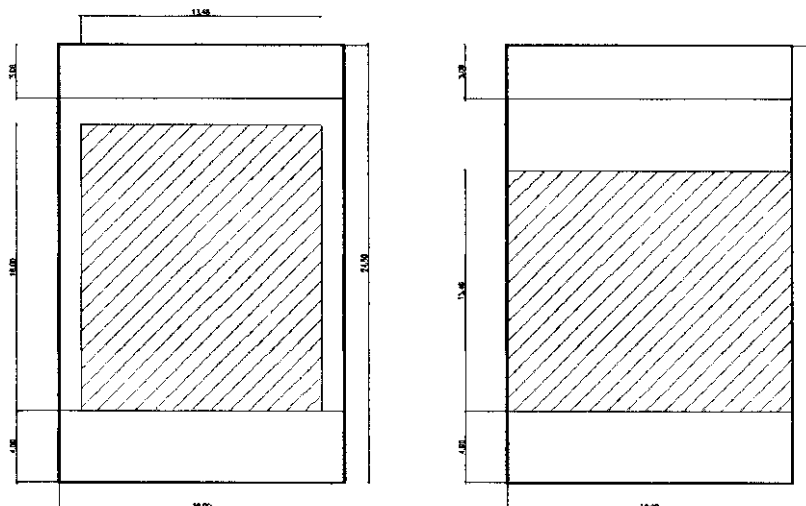
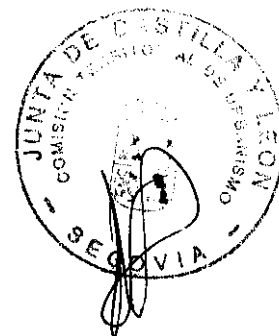
EDIFICABILIDAD MÁXIMA CATEGORÍA A: 540,8 m²



VIVIENDA UNIFAMILIAR CATEGORÍA B

- **Altura máxima:** A cornisa será de 5 metros y de 8,20 metros la del punto más alto de la edificación o caballete. El número máximo de plantas será de B+ aprovechamiento bajo cubierta.
- **Fondo máximo edificable: 16 metros.**
Los porches computarán a estos efectos. En los sótanos el fondo máximo edificable será el mismo que en el edificio.

EDIFICABILIDAD MÁXIMA CATEGORÍA B: 431,2 m²



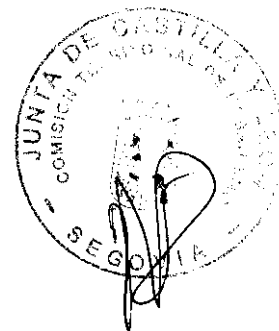
PARA BLOQUE DE VIVIENDAS
NO SE PERMITEN Superficie < a 1.200 m²

PARA Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS PERMITIDO

DENSIDAD MÁXIMA : 1,96 ~1 Vivienda
 Nº DE VIVIENDAS POR FRENTE MÍNIMO: 2,66 ~2 Viviendas
 Más limitativo 1 Vivienda
 Edificabilidad según Cálculo de VIVIENDA UNIFAMILIAR

EDIFICABILIDAD MÁXIMA CATEGORÍA A: 540,8 m²
 EDIFICABILIDAD MÁXIMA CATEGORÍA B: 431,2 m²

EDIFICABILIDAD MÁXIMA PERMITIDA EN NNSS: 575,64 m²
 EDIFICABILIDAD MÁXIMA PERMITIDA EN MPNNSS: 540,8 m²



B).- BLOQUE DE VIVIENDAS

2.3.-Cuadros comparativos:

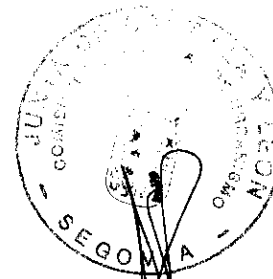
Se indica a continuación un cuadro comparativo donde se señalan el estado actual de las Ordenanzas y la propuesta de estado reformado de los parámetros urbanísticos:

NNSS – Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal

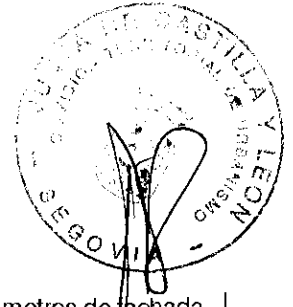
ED – Estudio de Detalle aprobado para el Suelo de Ampliación del Casco.

M.P.N.N.S.S. – Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal

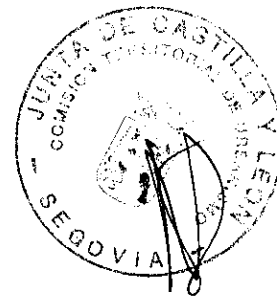
SUELO URBANO CONSOLIDADO DE AMPLIACIÓN DEL CASCO			
B).- BLOQUE DE VIVIENDAS			
		N.N.S.S. + E.D.	M.P.N.N.S.S.
Densidad máxima de edificación		En parcelas de más de 500 m ² la densidad neta, máxima, será de 100 viv/ha. Esta regla será, igualmente, de aplicación a las parcelas de menos de 500 m ² resultantes de segregación de otra, que a la entrada en vigor de estas modificaciones, tuvieran una superficie superior a los 500 metros.	50 viviendas por hectárea.
Instalación de Servicios		No se varía respecto a lo señalado en las NNSS y ED aprobadas. Me remito al documento del Estudio de Detalle aprobado para el Suelo de Ampliación del Casco.	A través de canalizaciones subterráneas, no permitiéndose tendidos aéreos. Excepcionalmente, por la consolidación de la edificación o de la urbanización, podrán empotrarse en las fachadas de los edificios.
Usos		No se varía respecto a lo señalado en las NNSS aprobadas: Residencial o vivienda, Comercio en planta baja, Espectáculos, Hoteles, Escuelas, Edificios religiosos, Administración, Industrias Artesanas, Explotaciones ganaderas máx.6	Característico: el residencial Permitidos: <ul style="list-style-type: none"> - Dotacional - Oficinas y Comercios - Almacenes, no sujetos a informe de la Comisión Provincial de Actividades Clasificadas - Garaje y aparcamientos - Hostelero: Bares, Restaurantes, Hoteles y similares - Sanitario



		<ul style="list-style-type: none"> - Espacios libres y zonas verdes - Talleres o industrias no sujetas a informe de la Comisión Provincial de Actividades Clasificadas - Su horario de funcionamiento estaría limitado de 8 a 22 horas
Tipología Edificatoria	<p>No se varía respecto a lo señalado en el ED aprobado:</p> <p><i>Las viviendas podrán ser exentas, en edificio aislado o entre medianerías.</i></p>	No se concreta
Segregación	<p>En las segregaciones de una parcela en 4 fincas se establece un retranqueo lateral, obligatorio, de al menos 4 metros en uno de los extremos de la finca original.</p> <p>En las segregaciones de una parcela en más de 4 fincas se establece un retranqueo lateral, obligatorio, a ambos extremos de la finca original y de al menos 4 metros.</p> <p>El cómputo del número de segregaciones se realizará a partir de las fincas existentes a la entrada en vigor de estas modificaciones.</p>	Se remite a la Parcela mínima: Se fija en 1.200 m ² , igual a 6 viviendas.
Parcela mínima	<p>No se varía respecto a lo señalado en las NNSS y ED aprobadas:</p> <p><i>No existe límite de parcela mínima, tan solo el condicionante de tener que cumplir la condición de exterior, debe dar frente a una vía pública, en una longitud mínima de 5 metros.</i></p>	Se fija en 1.200 m ² , igual a 6 viviendas.
Longitud máxima de edificación	<p>La longitud máxima de edificios en línea se fija en 30 metros y en 5 metros la separación, mínima, con la siguiente edificación dentro de la misma parcela.</p> <p>La separación entre dos líneas de edificación paralelas será, como mínimo, de dos veces la altura media a cornisa de las mismas.</p>	Se fija en 30 metros y en 5 metros la separación, mínima, con la siguiente edificación dentro de la misma parcela.
Frente mínimo	<p>No se varía respecto a lo señalado en el ED aprobado:</p> <p><i>Toda vivienda deberá cumplir la condición de exterior, para lo cual debe dar frente a una vía pública, en una longitud mínima de 5 metros.</i></p>	20 metros lineales de parcela y un mínimo por vivienda en planta de 6 metros.
Fondo máximo edificable	<p>El fondo máximo edificable, salvo autorización expresa de la Ordenanza, será de 12,00 metros. No computarán a estos efectos los cuerpos volados que no excedan de 50 centímetros de vuelo, ni los porches abiertos siempre que su longitud no sea superior a 3 metros.</p>	No se varía el establecido en las NNSS de 12 metros de fondo.
Altura máxima	No se varía respecto a lo señalado en las NNSS y ED	La altura máxima queda



	<p>aprobadas:</p> <p><i>El número máximo de plantas será de tres, con una altura tope de 9 metros medidos desde el punto medio de la rasante.</i></p> <p><i>En vivienda unifamiliar aislada el número máximo de plantas será de dos.</i></p>	<p>situada en 9 metros de fachada a intersección con cubierta, y 11,50 metros a caballete. El número de plantas será de B+2, prohibiéndose el aprovechamiento bajo cubierta.</p>
<p>Ocupación máxima de parcela</p>	<p>En parcelas cuyo ancho esté comprendido entre 10,00 m y 16 m, con un fondo superior a 12 metros, la ocupación máxima será del 55 por 100.</p> <p>En parcelas cuyo ancho esté comprendido entre 16,00 m y 24,00 m con un fondo superior a 12 metros, la ocupación máxima será del 40 por 100.</p> <p>En parcelas cuyo ancho sea superior a 24,00m con un fondo superior a 12 metros, la ocupación máxima será del 25 por 100.</p>	<p>Será un máximo de 25% y en sótano de un 40%.</p> <p>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.</p> <p>La zona de aparcamiento se situará en el frente de parcela colindante con el viario público y la zona ajardinada entre esta y la edificación.</p> <p>El número de plazas de aparcamiento exteriores será como mínimo de una plaza por vivienda, cuyas dimensiones serán de 2,25 x 4,50 metros y para minusválidos de 3,30 x 4,50 metros.</p> <p>Deberán construirse dos plazas de garaje, o bien una y trastero, por vivienda.</p> <p>Deberá preverse un acceso peatonal y un acceso para vehículos por parcela, como máximo.</p>



<p>Retranqueo a fachada de edificaciones</p>	<p>El cerramiento de la parcela, que será obligatorio excepto en el caso de viviendas en bloque, coincidirá con su alineación oficial.</p> <p>Los retranqueos a fachada se atenderán a las siguientes reglas:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sólo en parcelas edificables y con menos de 15 metros de fondo, el retranqueo es optativo. - En parcelas cuyo fondo sea superior a 15 metros y hasta 18, el retranqueo será, como mínimo, de 1 metro y 50 centímetros. - En parcelas cuyo fondo sea superior a 18 metros y hasta 21, el promotor podrá optar por un retranqueo comprendido entre 2 y 4 metros, como mínimo. - En parcelas cuyo fondo sea superior a 21 metros el retranqueo será, de al menos, 4 metros. 	<p>4 metros por sus cuatro costados.</p> <p>En una misma parcela, en el caso de que hubiera más de un bloque, deberá haber una distancia entre ellos no inferior a 9 metros.</p>
<p>Retranqueo al lindero posterior</p>	<p>En todo tipo de parcelas situadas en la ampliación del casco urbano habrá que dejar un retranqueo de al menos 3,00 m. al lindero posterior. No tendrán la consideración, a estos efectos, de edificación las piscinas y sus elementos auxiliares siempre que no sobresalgan más de 1,20 m sobre el nivel del terreno. Esta regla no será aplicable en los siguientes supuestos:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Parcelas con fondo inferior a 9 metros en las que este retranqueo es optativo. Si se opta por el retranqueo le serán aplicables las condiciones establecidas para parcelas de 9 a 12 metros de fondo. - Parcelas con fondo entre 9 y 12 metros, retranqueo obligatorio de 3 metros exclusivamente en la mitad de la longitud del citado lindero posterior y sin que el adosado sea superior a 7 metros lineales continuados. 	<p>Remisión a Retranqueo a fachada de edificaciones: 4 metros por sus cuatro costados.</p>



Retranqueo a linderos laterales de edificaciones	<ul style="list-style-type: none"> - En parcelas de hasta 13 metros de ancho medio, el retranqueo es optativo. - En parcelas de más de 13 metros y hasta 16 de ancho medio, el retranqueo es obligatorio a un lindero lateral. - En parcelas de más de 16 metros y hasta 24 de ancho medio, el retranqueo es obligatorio a los linderos laterales. - Los retranqueos a que se refieren los tres párrafos anteriores serán de un mínimo de 3 metros cada uno. - En parcelas de más de 24 metros de ancho medio el retranqueo es obligatorio a los linderos laterales y, de un mínimo de 4 metros cada uno. - En todo caso la edificación incluirá en la fachada o fachadas retranqueadas, al menos, un hueco de luz. 	Remisión a Retranqueo a fachada de edificaciones: 4 metros por sus cuatro costados.
Cuerpos volados	<p>c) En edificaciones cuya alineación oficial sea a vías o espacios públicos cuyo ancho sea menor a 10 metros, no se permiten cuerpos volados cerrados, pero si balcones o miradores, por encima de 3,5 metros sobre la rasante de la calle, siendo el vuelo máximo de 0,30 metros. La longitud del vuelo no superará el 50% de la longitud de la fachada.</p> <p>d) En edificaciones cuya alineación oficial sea a vías o espacios públicos cuyo ancho sea superior a 10 metros, se permiten cuerpos volados cerrados, así como balcones o miradores, todo ello por encima de 3,50 metros desde la rasante de la calle y con 0,50 metros de vuelo máximo. La longitud del vuelo no superará el 50 % de la longitud de la fachada.</p>	Los cuerpos volados computarán a efectos de fondo máximo edificable. Y la ocupación en planta será la proyección de los vuelos en caso de existir.
Edificación bajo rasante	<p>No se varía respecto a lo señalado en el ED aprobado: <i>Se considerará como planta completa a efectos de altura máxima, aquel semisótano que emerja sobre la rasante del terreno en algún punto, más de 0,90 m.</i> <i>No se permite el uso de vivienda en semisótano.</i></p>	No se concreta.
Cerramiento o vallado de fincas	<p>El cerramiento o vallado de finca estará sujeto a las siguientes reglas:</p> <p>1º.- La altura máxima de los vallados será de 2,20 metros en todo su perímetro.</p> <p>2º.- En los frentes o calles o espacios públicos el cerramiento tendrá una parte de muro; que no sobrepasará los 1,20 metros, excepto los machones del vallado, que no superarán una anchura de 70 cm. El</p>	<p>1º.- La altura máxima :2,20.</p> <p>2º.- Tendrá una parte de muro; que no sobrepasará los 1,40 metros, excepto los machones del vallado, que no superaran una anchura de 70 cm.</p>



muro será de piedra, revoco o enfoscado pintado, no permitiéndose acabados en bloques de hormigón u otros materiales que desdigan en cuanto al aspecto externo. El resto hasta 2,20 metros será de enrejado, malla metálica o cualquier otro material diáfano, aconsejándose los setos vegetales. No se permite el alambre de espino.
3º.- En vallados entre linderos privados, si son de obra, esta se adaptará al entorno de la zona.

El muro será de piedra, revoco o enfoscado pintado, no permitiéndose acabados en bloques de hormigón u otros materiales que desdigan en cuanto al aspecto externo.

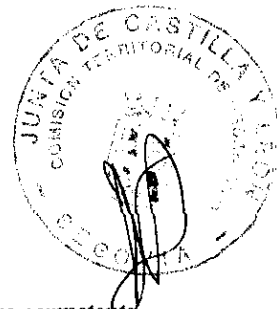
El resto hasta 2,20 metros será de enrejado, malla metálica o cualquier otro material diáfano, aconsejándose los setos vegetales. No se permite el alambre de espino.

2.4.-Justificación del cumplimiento del artículo 58.3.d. de la Ley 5/1999, de 8 de Abril de Urbanismo de Castilla y León:

Con relación al artículo 58.3.d. de la Ley 5/1999, de 8 de Abril de Urbanismo de Castilla y León, donde se señala:

Artículo 58. Modificaciones.

1. *Los cambios en los instrumentos de planeamiento general, si no implican su revisión, se considerarán como modificación de los mismos. Los cambios en los instrumentos de planeamiento de desarrollo se considerarán siempre como modificación de los mismos.*
2. *Las modificaciones del planeamiento contendrán las determinaciones y documentación necesarias para su finalidad específica, que se especificarán reglamentariamente, incluyendo al menos su propia justificación y el análisis de su influencia sobre la ordenación general del Municipio.*
3. *Las modificaciones del planeamiento se ajustarán al procedimiento establecido para su primera aprobación, con las siguientes excepciones:*
 - a) *En los Municipios que cuenten con Plan General de Ordenación Urbana, corresponde al Ayuntamiento la aprobación definitiva de las modificaciones del Plan General que no afecten a la ordenación general, así como de todas las modificaciones de Planes Parciales que desarrollen suelo urbanizable delimitado y Planes Especiales previstos en el Plan General de Ordenación Urbana, conforme al procedimiento regulado en el artículo 55.2.a).*
 - b) *En todos los Municipios, corresponde al Ayuntamiento la aprobación definitiva de las modificaciones de planeamiento de cualquier tipo cuyo único objeto sea alterar la delimitación de las unidades de actuación o los plazos para el cumplimiento de deberes urbanísticos; además, para estas modificaciones no será preceptivo lo dispuesto en los artículos 52.4 y 53.*
 - c) *Las modificaciones de planeamiento de cualquier tipo que tengan por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico de las zonas verdes o espacios libres existentes o previstos en el planeamiento, deberán ser*



aprobadas por Decreto de la Junta de Castilla y León, previo informe favorable del Consejero competente por razón de la materia y del Consejo Consultivo de la Comunidad Autónoma.

d) Para la aprobación de las modificaciones de planeamiento de cualquier tipo que produzcan un aumento del volumen edificable o de la densidad de población, se requerirá un incremento proporcional de los espacios libres públicos y dotaciones situados en el entorno próximo.

Se procede a exponer la justificación del cumplimiento del artículo 58.3.d. de la Ley 5/1999, de 8 de Abril de Urbanismo de Castilla y León al no aumentarse el volumen edificable o la densidad de población:

Densidad de población

Las NNSS no establecían diferencias en cuanto a la parcelación mínima para las Categorías de Vivienda Unifamiliar (aislada, pareada o en hilera, adosada) ni para Vivienda Colectiva en Bloque. Esto es según las NNSS en cualquier parcela se podría disponer Bloques de Viviendas, según decisión del Promotor, y con el cumplimiento del parámetro de cumplir la condición de exterior, debiendo dar frente a una vía pública, en una longitud mínima de 5 metros por vivienda, que son igualmente de aplicación para la Categoría de Vivienda Unifamiliar.

Además, en ambos casos y de igual aplicación se señalaba la limitación existente de considerar en parcelas de superficie mayor de 500 m² que la densidad neta, máxima, será de 100 viv/ha, indicando que esta regla sería igualmente de aplicación a las parcelas de menos de 500 m² resultante de segregación de otra que a la entrada en vigor de dichas modificaciones, tuvieran una superficie superior a los 500 metros cuadrados.

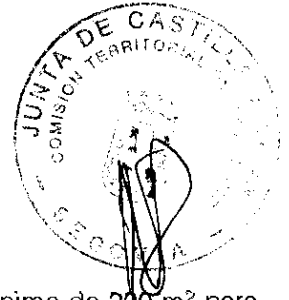
Por tanto de los parámetros señalados en las NNSS se obtiene que si para parcelas de superficie mayor de 500 m² la densidad neta máxima es de 100 viv/ha, la superficie mínima de parcela señalada para una vivienda se establece en 100 m² de suelo para dicha parcela.

100 Viviendas	-	10.000 m ² (1 Ha)
x Viviendas	-	500 m ²

X= 5 Viviendas en 500 m² de parcela neta, por tanto se obtiene que por cada vivienda se establece como mínimo una parcela de 100 m² de superficie neta.

Si consideramos que en la Modificación Puntual para la Categoría de Bloque de Viviendas se propone que se limite a una parcela mínima de 1200 m²s para cada 6 viviendas, se obtiene por tanto:

x Viviendas	-	10.000 m ² (1 Ha)
6 Viviendas	-	1.200 m ²



Se obtiene una densidad de 50 viv/ha, señalándose asimismo una superficie mínima de 200 m² para cada Vivienda con un frente mínimo de 6 metros por vivienda en planta:

6 Viviendas x 200 m² para cada Vivienda = 1.200 m² de superficie mínima

Por tanto se observa que se reduce la densidad de población al limitarse a 50 viviendas por hectárea y establecer una superficie mínima de 200 m² para cada Vivienda con un frente mínimo de 6 metros por vivienda en planta.

Es importante señalar que la Modificación Puntual permite establecer unas condiciones mínimas para destinar parcelas a la Categoría de Bloque de Viviendas, al introducir unos parámetros urbanísticos que señalan una ordenación urbanística que favorezca, en concreto, su desarrollo equilibrado y sostenible, la calidad de vida y la cohesión social de la población, y especialmente la consecución del derecho constitucional a disfrutar de una vivienda digna, ampliando los parámetros que señalan las NNSS y que permiten, como se ha indicado anteriormente, establecer Bloque de Viviendas en parcelas que cumplan los parámetros mínimos de 5 metros de frente a vía pública por vivienda y que son igualmente de aplicación para la Categoría de Vivienda Unifamiliar.

Edificabilidad máxima permitida

Respecto a la edificabilidad máxima permitida por el planeamiento debo indicar que los parámetros principales que condicionan su cálculo son los siguientes:

- Fondo máximo edificable:

El fondo máximo edificable no varía, manteniéndose los 12 metros de fondo máximo.

- Altura máxima permitida:

La altura máxima no se varía manteniéndose la altura de 9 metros de fachada a intersección con cubierta, señalando una limitación en la altura del caballete a 11,50 metros. El número de plantas será de B+2, prohibiéndose el aprovechamiento bajo cubierta, de igual forma que en las NNSS.

- Retranqueos a linderos:

En las NNSS se señalaban retranqueos a fachada, a lindero posterior y a los linderos laterales en función de las dimensiones de ancho y fondo de las parcelas:

- Retranqueo a fachada de edificaciones:

El cerramiento de la parcela, que será obligatorio excepto en el caso de viviendas en bloque, coincidirá con su alineación oficial.



Los retranqueos a fachada se atenderán a las siguientes reglas:

- Sólo en parcelas edificables y con menos de 15 metros de fondo, el retranqueo es optativo.
 - En parcelas cuyo fondo sea superior a 15 metros y hasta 18, el retranqueo será, como mínimo, de 1 metro y 50 centímetros.
 - En parcelas cuyo fondo sea superior a 18 metros y hasta 21, el promotor podrá optar por un retranqueo comprendido entre 2 y 4 metros, como mínimo.
 - En parcelas cuyo fondo sea superior a 21 metros el retranqueo será, de al menos, 4 metros.
- Retranqueo al lindero posterior:

En todo tipo de parcelas situadas en la ampliación del casco urbano habrá que dejar un retranqueo de al menos 3,00 m. al lindero posterior. No tendrán la consideración, a estos efectos, de edificación las piscinas y sus elementos auxiliares siempre que no sobresalgan más de 1,20 m sobre el nivel del terreno. Esta regla no será aplicable en los siguientes supuestos:

- Parcelas con fondo inferior a 9 metros en las que este retranqueo es optativo. Si se opta por el retranqueo le serán aplicables las condiciones establecidas para parcelas de 9 a 12 metros de fondo.
 - Parcelas con fondo entre 9 y 12 metros, retranqueo obligatorio de 3 metros exclusivamente en la mitad de la longitud del citado lindero posterior y sin que el adosado sea superior a 7 metros lineales continuados.
- Retranqueo a linderos laterales de edificaciones:
- En parcelas de hasta 13 metros de ancho medio, el retranqueo es optativo.
 - En parcelas de más de 13 metros y hasta 16 de ancho medio, el retranqueo es obligatorio a un lindero lateral.
 - En parcelas de más de 16 metros y hasta 24 de ancho medio, el retranqueo es obligatorio a los linderos laterales.
 - Los retranqueos a que se refieren los tres párrafos anteriores serán de un mínimo de 3 metros cada uno.
 - En parcelas de más de 24 metros de ancho medio el retranqueo es obligatorio a los linderos laterales y, de un mínimo de 4 metros cada uno.
 - En todo caso la edificación incluirá en la fachada o fachadas retranqueadas, al menos, un hueco de luz.

No obstante en la Modificación Puntual propuesta se reducen estas dimensiones al señalar que para cualquier parcela sean cuales fueren sus dimensiones los retranqueos de la edificación serán al menos de 4 metros por sus cuatro costados. Indicando además una nueva limitación ya que establece que en una misma parcela, en el caso de que hubiera mas de un bloque, deberá haber una distancia entre ellos no inferior a 9 metros.

• Ocupación:

Con relación a la ocupación permitida por el planeamiento en las NNSS se indicaba que se establecía en función de las dimensiones de ancho y fondo de las parcelas:

En parcelas cuyo ancho esté comprendido entre 10,00 m y 16 m, con un fondo superior a 12 metros, la ocupación máxima será del 55 por 100.

En parcelas cuyo ancho esté comprendido entre 16,00 m y 24,00 m con un fondo superior a 12 metros, la ocupación máxima será del 40 por 100.

En parcelas cuyo ancho sea superior a 24,00m con un fondo superior a 12 metros, la ocupación máxima será del 25 por 100.



En este caso la Modificación Puntual propuesta reduce sustancialmente dicho parámetro al señalar para esta Categoría de Edificación, en Bloque de Viviendas, la limitación a ocupar un 25%, sean cuales fueran sus dimensiones.

Por tanto se puede indicar de los estudios realizados que la edificabilidad máxima permitida por las NNSS no aumenta al mantenerse el fondo máximo de 12 metros, la altura máxima y reducirse los parámetros de ocupación en planta y aumentarse los retranqueos a fachada, al lindero posterior ya los linderos laterales y la distancia entre bloques dentro de una misma parcela.

En San Cristóbal a 14 de junio de 2002

Fdo. Álvaro Akerman del Campo

Fdo.: Paula Alonso Pascual

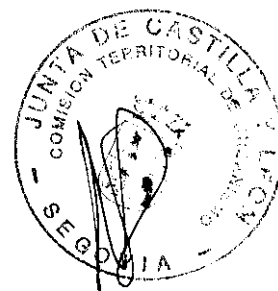
ARC. MUNICIPAL

SECRETARÍA MUNICIPAL
S. CRISTÓBAL DE LEÓN
CERTIFICADO: Que el expediente de modificación puntual de las NNSS ha sido expedido en el momento de la redacción.

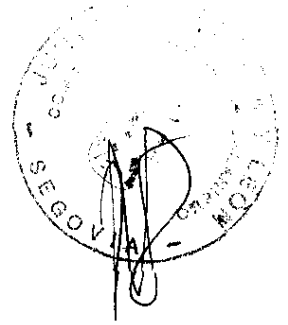
26 JUN 2002

EL SECRETARIO





ANEXO



o 2

DIMENSIONES TIPO:

ANCHO: 24 metros
FONDO: 16,5 metros
SUPERFICIE: 396 m²

NNSS

PARA VIVIENDA UNIFAMILIAR

OCUPACIÓN POR VIVIENDA :25% =99 m²

RETRANQUEOS:

Rfrente: 1,50 metros

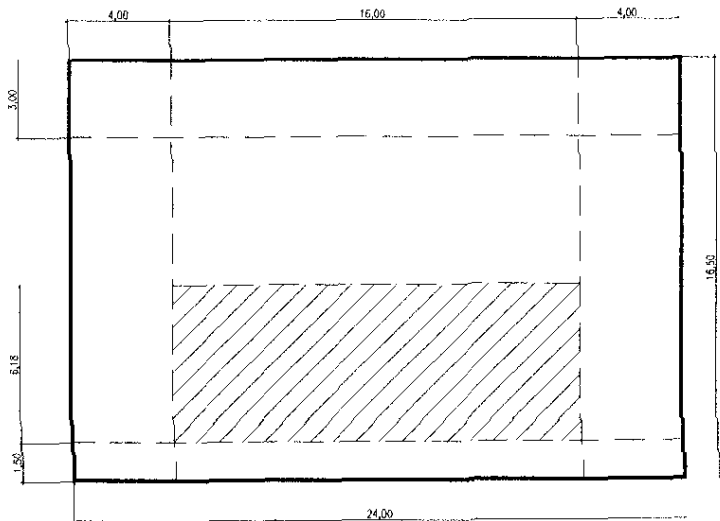
Rfondo: 3 metros

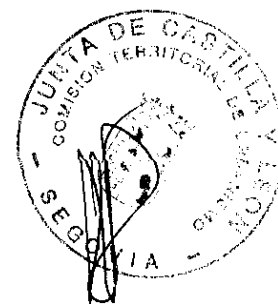
Rlaterales: de 4 metros a ambos linderos

ALTURA MÁXIMA PERMITIDA: El número máximo de plantas será de tres, con una altura tope de 9 metros medidos desde el punto medio de la rasante.

FONDO MÁXIMO PERMITIDO: para parcelas con anchos medios comprendidos entre los 16,00 metros y más de 24,00 metros con un fondo de parcela superior a 12 metros no regirá la norma de fondo máximo edificable de 12,00 metros

EDIFICABILIDAD MÁXIMA: 297 m²





PARA BLOQUE DE VIVIENDAS

DENSIDAD MÁXIMA : 3,96 ~3 Viviendas

Nº DE VIVIENDAS POR FRENTE MÍNIMO: 4,8 ~4 Viviendas

Más limitativo 3 Viviendas

OCUPACIÓN: 25%

RETRANQUEOS:

Rfrente: 1,5 metros

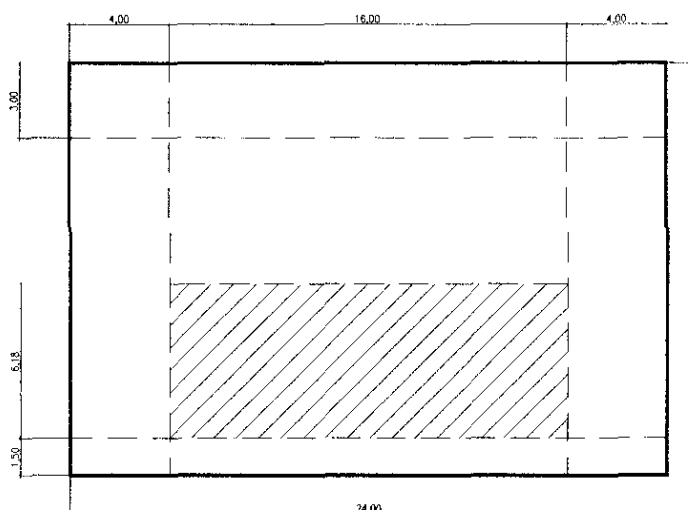
Rfondo: 3 metros

Rlaterales: de 4 metros a ambos linderos

ALTURA MÁXIMA PERMITIDA: El número máximo de plantas será de tres, con una altura tope de 9 metros medidos desde el punto medio de la rasante.

FONDO MÁXIMO PERMITIDO: 12 metros

EDIFICABILIDAD MÁXIMA: 297 m²



PARA Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS PERMITIDO

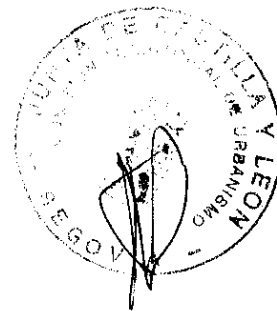
DENSIDAD MÁXIMA : 3,96 ~3 Viviendas

Nº DE VIVIENDAS POR FRENTE MÍNIMO: 4,8 ~4 Viviendas

Más limitativo 3 Viviendas

SUPERFICIE DE CADA VIVIENDA OBTENIDA: 8 x 16,5 metros = 132 m²

FRENTE A VÍA PÚBLICA: 8 metros > 5 metros



OCUPACIÓN POR VIVIENDA : 100% dentro de la aplicación de los parámetros de fondo máximo edificable, altura máxima permitida y retranqueos

RETRANQUEOS:

Rfrente: 4 metros

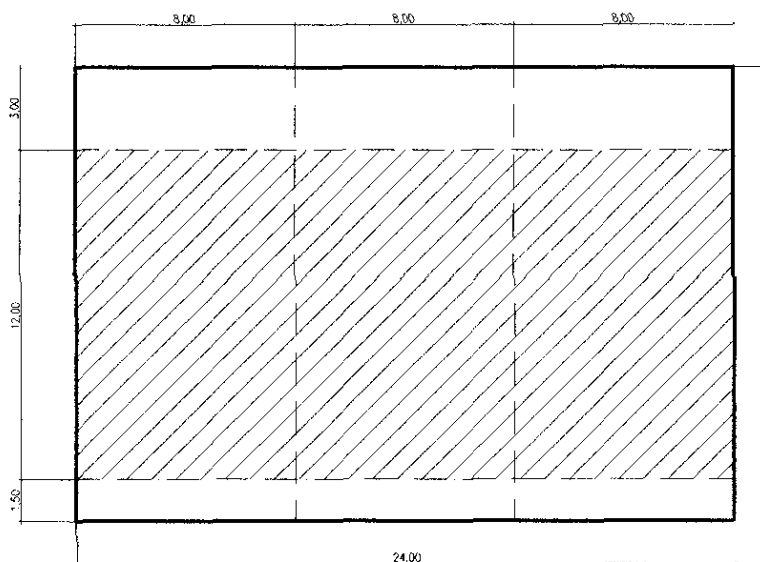
Rfondo: 3 metros

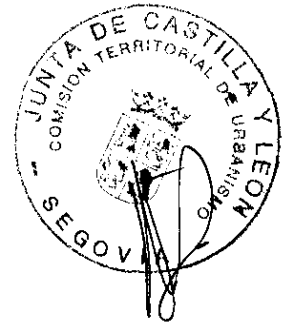
Rlaterales: NO, opcionales

ALTURA MÁXIMA PERMITIDA: El número máximo de plantas será de tres, con una altura tope de 9 metros medidos desde el punto medio de la rasante.

FONDO MÁXIMO PERMITIDO: 12 metros

EDIFICABILIDAD MÁXIMA TOTAL PARA TODA LA PARCELA: $288 \times 3 = 864 \text{ m}^2$





MPNNSS

PARA VIVIENDA UNIFAMILIAR

OCUPACIÓN POR VIVIENDA :55% =217,8 m²

RETRANQUEOS:

Rfrente: 1,5 metros

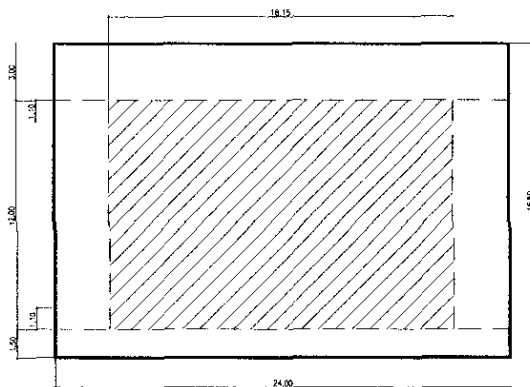
Rfondo: 3 metros

Rlaterales: opcionales

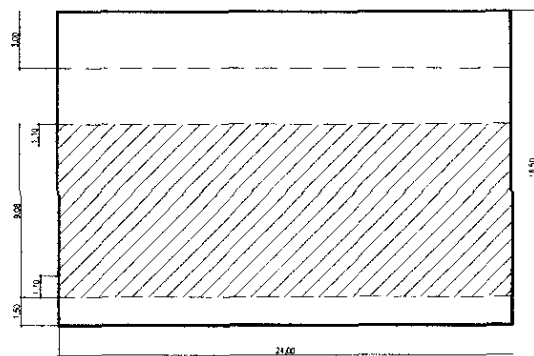
VIVIENDA UNIFAMILIAR CATEGORÍA A

- Altura máxima: A cornisa será de 7 metros y 9,70 metros la del punto más alto de la edificación o caballete. El número máximo de plantas será de B+1 y aprovechamiento bajo cubierta.
- Fondo máximo edificable: 12 metros.
Los porches abiertos no computarán a estos efectos, siempre que su fondo no sea superior a 3 metros. En los sótanos el fondo máximo edificable será el mismo que en el edificio.

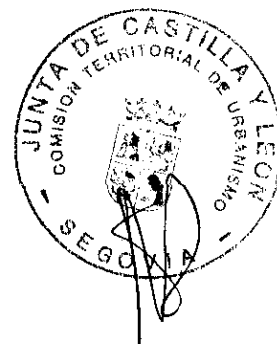
EDIFICABILIDAD MÁXIMA CATEGORÍA A:

A- 670,8 m²B- 600,96 m²

A



B



VIVIENDA UNIFAMILIAR CATEGORÍA B

- Altura máxima: A cornisa será de 5 metros y de 8,20 metros la del punto más alto de la edificación o caballete. El número máximo de plantas será de B+aprovechamiento bajo cubierta.
- Fondo máximo edificable: 16 metros.
Los porches computarán a estos efectos. En los sótanos el fondo máximo edificable será el mismo que en el edificio.

Como el fondo máximo de la parcela es de 16,50 y se obliga a un retranqueo posterior de 3 metros la edificabilidad es igual a la Categoría A.

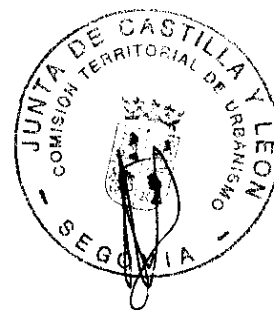
PARA BLOQUE DE VIVIENDAS
NO SE PERMITEN Superficie < a 1.200 m²

PARA Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS PERMITIDO

DENSIDAD MÁXIMA : 1,98 ~1 Vivienda
Nº DE VIVIENDAS POR FRENTE MÍNIMO: 4 Viviendas
Más limitativo 1 Vivienda
Edificabilidad según Cálculo de VIVIENDA UNIFAMILIAR

EDIFICABILIDAD MÁXIMA CATEGORÍA A: 670,8 m²

EDIFICABILIDAD MÁXIMA PERMITIDA EN NNSS: 864 m²
EDIFICABILIDAD MÁXIMA PERMITIDA EN MPNNSS: 670,8 m²



o 3

DIMENSIONES TIPO:

ANCHO: 30 metros
 FONDO: 26,5 metros
 SUPERFICIE: 795 m²

NNSS

PARA VIVIENDA UNIFAMILIAR

OCUPACIÓN POR VIVIENDA :25% =198,75 m²

RETRANQUEOS:

Rfrente: 4 metros

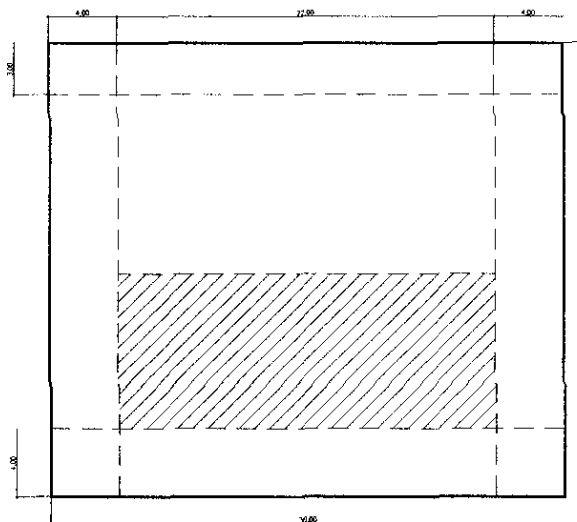
Rfondo: 3 metros

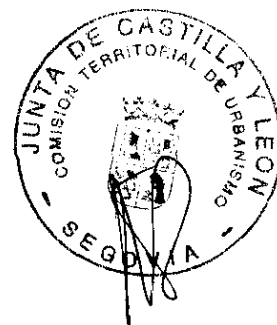
Rlaterales: de 4 metros a ambos linderos

ALTURA MÁXIMA PERMITIDA: El número máximo de plantas será de tres, con una altura tope de 9 metros medidos desde el punto medio de la rasante.

FONDO MÁXIMO PERMITIDO: para parcelas con anchos medios comprendidos entre los 16,00 metros y más de 24,00 metros con un fondo de parcela superior a 12 metros no regirá la norma de fondo máximo edificable de 12,00 metros

EDIFICABILIDAD MÁXIMA: 596,25 m²





PARA BLOQUE DE VIVIENDAS

DENSIDAD MÁXIMA : 7,95 ~7 Viviendas

Nº DE VIVIENDAS POR FRENTE MÍNIMO: 6 Viviendas considerando 5 metros, dos viviendas por planta de 99 m² cada una (incluido zonas comunes) y de fachada a vía pública de 11 metros cada una.

OCUPACIÓN: 25%

RETRANQUEOS:

Rfrente: 4 metros

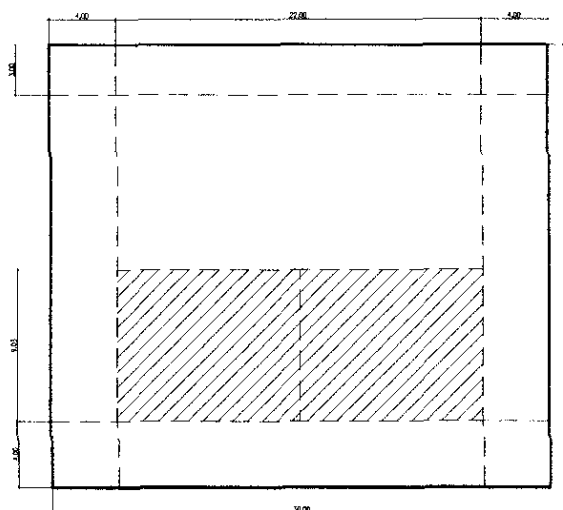
Rfondo: 3 metros

Rlaterales: de 4 metros a ambos linderos

ALTURA MÁXIMA PERMITIDA: El número máximo de plantas será de tres, con una altura tope de 9 metros medidos desde el punto medio de la rasante.

FONDO MÁXIMO PERMITIDO: 12 metros

EDIFICABILIDAD MÁXIMA: 596,25 m²



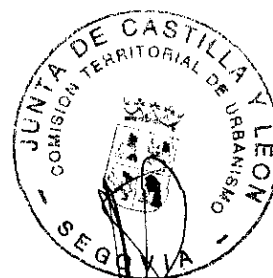
PARA Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS PERMITIDO

DENSIDAD MÁXIMA : 7,95 ~7 Viviendas

Nº DE VIVIENDAS POR FRENTE MÍNIMO: 6 Viviendas considerando 5 metros

Más limitativo 6 Viviendas, se calcula con 5 Viviendas con 6 metros de frente a vía pública

SUPERFICIE DE CADA VIVIENDA OBTENIDA: 6 x 26,5 metros = 159 m²



FRENTE A VÍA PÚBLICA: 6 metros > 5 metros

OCUPACIÓN POR VIVIENDA : 100% dentro de la aplicación de los parámetros de fondo máximo edificable, altura máxima permitida y retranqueos

RETRANQUEOS:

Rfrente: 4 metros

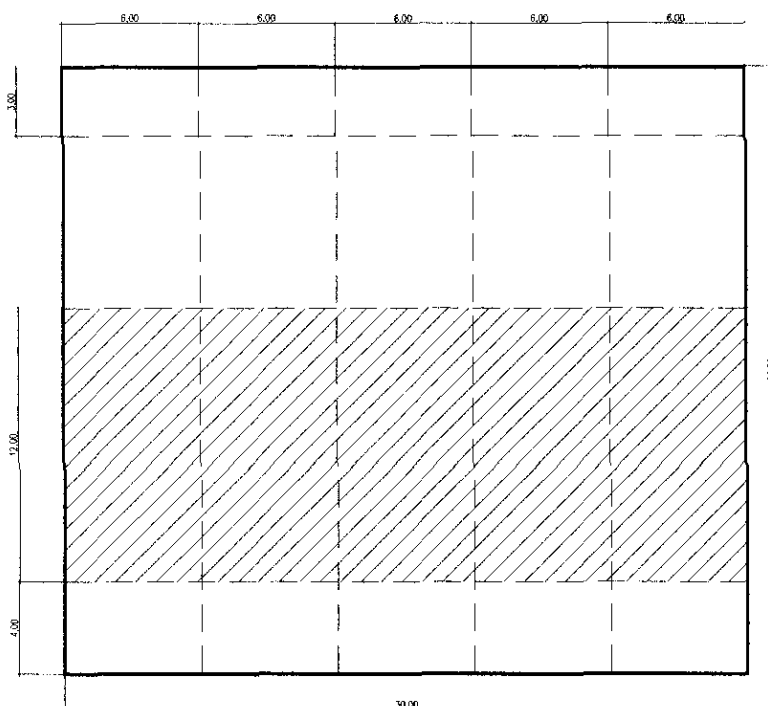
Rfondo: 3 metros

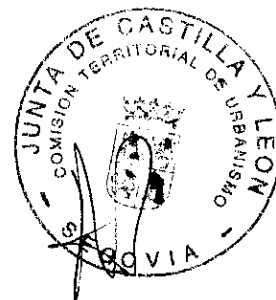
Rlaterales: NO, opcionales

ALTURA MÁXIMA PERMITIDA: El número máximo de plantas será de tres, con una altura tope de 9 metros medidos desde el punto medio de la rasante.

FONDO MÁXIMO PERMITIDO: 12 metros

EDIFICABILIDAD MÁXIMA TOTAL PARA TODA LA PARCELA: $216 \times 5 = 1.080 \text{ m}^2$





MPNNSS

PARA VIVIENDA UNIFAMILIAR

OCUPACIÓN POR VIVIENDA :40% =318 m2

RETRANQUEOS:

Rfrente: 4 metros

Rfondo: 3 metros

Rlaterales: opcionales

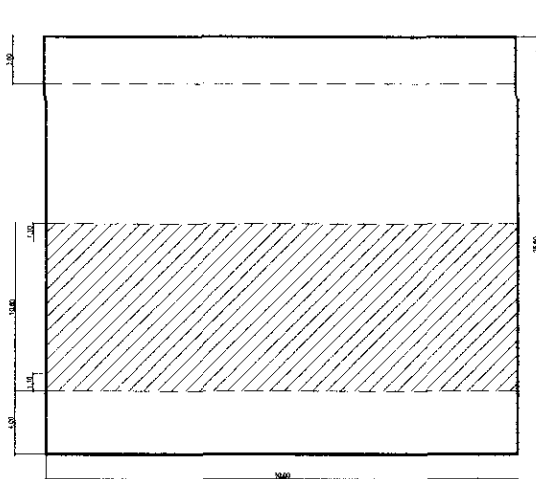
VIVIENDA UNIFAMILIAR CATEGORÍA A

- Altura máxima: A cornisa será de 7 metros y 9,70 metros la del punto más alto de la edificación o caballete. El número máximo de plantas será de B+1 y aprovechamiento bajo cubierta.
- Fondo máximo edificable: 12 metros.
Los porches abiertos no computarán a estos efectos, siempre que su fondo no sea superior a 3 metros. En los sótanos el fondo máximo edificable será el mismo que en el edificio.

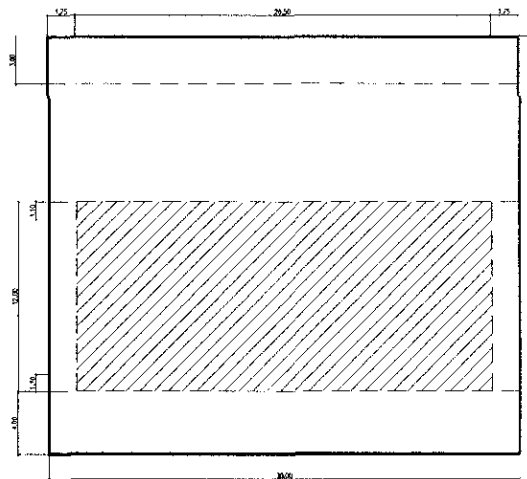
EDIFICABILIDAD MÁXIMA CATEGORÍA A:

A- 888 m2

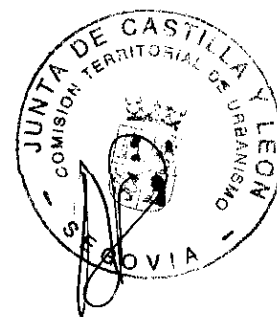
B- 895,7 m2



A



B

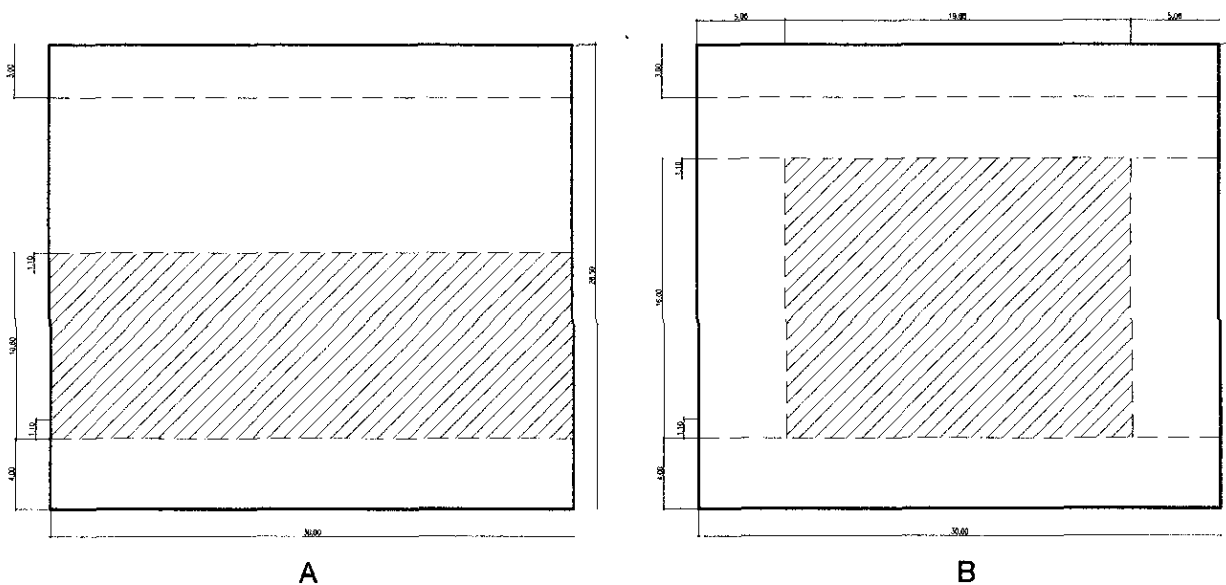


VIVIENDA UNIFAMILIAR CATEGORÍA B

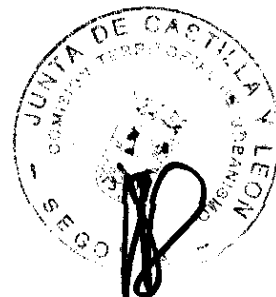
- Altura máxima: A cornisa será de 5 metros y de 8,20 metros la del punto más alto de la edificación o caballete. El número máximo de plantas será de B+aprovechamiento bajo cubierta.
- Fondo máximo edificable: 16 metros.
Los porches computarán a estos efectos. En los sótanos el fondo máximo edificable será el mismo que en el edificio.

EDIFICABILIDAD MÁXIMA CATEGORÍA B:

- A- 636 m², ajustándose al ancho de parcela
- B- 592,34 m², ajustándose al fondo máximo de 16 metros



PARA BLOQUE DE VIVIENDAS
NO SE PERMITEN Superficie < a 1.200 m²



PARA Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS PERMITIDO

DENSIDAD MÁXIMA : 3,97 ~3 Vivienda

Nº DE VIVIENDAS POR FRENTE MÍNIMO: 5 Viviendas

Más limitativo 3 Viviendas

SUPERFICIE DE CADA VIVIENDA OBTENIDA: 10 x 26,5 metros = 265 m²

FRENTE A VÍA PÚBLICA: 10 metros

OCUPACIÓN POR VIVIENDA : 55% dentro de la aplicación de los parámetros de fondo máximo edificable, altura máxima permitida y retranqueos, 145,75 m².

La Ocupación real en planta no supera los 120 m² del ancho de parcela y el fondo máximo de 12 metros.

RETRANQUEOS:

Rfrente: 4 metros

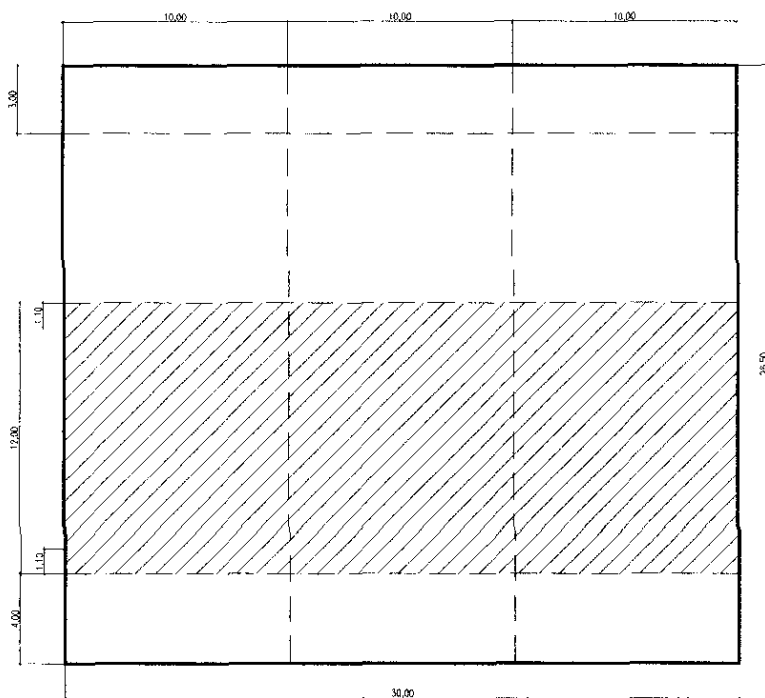
Rfondo: 3 metros

Rlaterales: NO, opcionales

La Altura máxima más desfavorable para el cálculo de la edificabilidad es a cornisa de 7 metros y 9,70 metros la del punto más alto de la edificación o caballete.

FONDO MÁXIMO PERMITIDO: 12 metros

EDIFICABILIDAD MÁXIMA TOTAL PARA TODA LA PARCELA: 338 x 3 = 1.014 m²



EDIFICABILIDAD MÁXIMA PERMITIDA EN NNSS: 1.080 m²

EDIFICABILIDAD MÁXIMA PERMITIDA EN MPNNSS: 1.014 m²