

# **MODIFICACION PUNTUAL-2 PLAN PARCIAL SECTOR-11 RESIDENCIAL**

SAMBOAL (SEGOVIA)

## **1.-MEMORIA INFORMATIVA**

### **1.1.-OBJETO DELENCARGO.**

A instancia del promotor, AYUNTAMIENTO DE SAMBOAL, con intención de realizar modificaciones puntuales.

El presente documento persigue la redacción de la MODIFICACION PUNTUAL-2 DEL PLAN PARCIAL SECTOR-11 del municipio de SAMBOAL, provincia de Segovia, que se encuentra en vigor en la actualidad.

### **1.2.- PLANEAMIENTO VIGENTE**

La Constitución Española de 1978 encomienda a los poderes públicos la regulación del suelo, de acuerdo con el interés general, según contempla el artículo 47.

La Ley de Bases Reguladora del Régimen Local, 7/85, señala como competencias de los Municipios, la ordenación y gestión, ejecución y disciplina urbanística, tal como previene su artículo 25.2, a); mediante la aprobación de los oportunos planes y demás instrumentos, según establece el artículo 50 del R. Decreto 2.568/86, por el que se aprueba el Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales. La Diputación Provincial tendrá como competencias propias la asistencia y la cooperación jurídica, económica y técnica a los Municipios, especialmente a los de menor capacidad económica y de gestión, indica el artículo 36.1, b) de dicha ley.

- AUTONOMICA:

- Ley 10/1.998, de 5 de diciembre, de Ordenación del Territorio de la Comunidad de Castilla y León.
- Ley 7/2.014, de 10 de septiembre de medidas sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbana.
- Ley 4/2008 de 15 de septiembre de Medidas sobre Urbanismo y Suelo.(Nueva redacción de la Ley de Urbanismo de Castilla y León)
- Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, modificado por los Decretos 99/2005 de 22 de diciembre, 68/2006 de 5 de octubre, 6/2008 de 24 de enero y /2009 de 9 de julio.

- ESTATAL:

- Texto refundido de la Ley del suelo, RD legislativo 2/2.008 de 20 de junio.
- Artículos vigentes del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobada por el Real Decreto Legislativo 1/1 .992 de 26 de Junio.

- PLANEAMIENTO GENERAL:

- Normas Urbanísticas de ámbito municipal de Samboal y Narros de Cuellar.

-MODIFICACIONES PUNTUALES Y DESARROLLO PLANEAMIENTO

### **1.3.- INFORMES**

#### **1.3.1.Informe Ambiental**

Dadas las características de la modificación, no hay elementos relevantes a considerar en temas de medio ambiente.

De acuerdo al Art. 157, del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, no procede dictamen medioambiental, debido a que la modificación que se plantea es un simple ajuste de porcentaje de las viviendas de protección pública.

No tiene efectos significativos sobre el medio ambiente, no se produce fuera del casco urbano, su uso no es industrial, no afecta a vías pecuarias ni humedales, etc...

No obstante el Ayuntamiento puede remitir previamente a la Consejería de Medio Ambiente un avance de esta modificación puntual.

#### **1.3.2. Accesibilidad y supresión de barreras.**

No es objeto de esta modificación puntual cambiar la urbanización, pues se mantienen las características indicadas en la Ordenación Detallada del Sector 3, al estar ejecutada en su totalidad.

#### **1.3.3. Informe de la Confederación Hidrográfica del Duero**

No es necesario, ya que la modificación no afecta a dominio o servidumbre hidráulica.

#### **1.3.4. Informe de carreteras**

No es necesario, la modificación propuesta no afecta a ningún tramo de carretera ni altera los accesos existentes.

No hay afección a la Red Provincial de carreteras.

#### **1.3.5. Informe de protección ciudadana.(Ley 4/2.007 de 28 de marzo de Protección Ciudadana de Castilla y León)**

La zona sobre la que se hace la modificación no es un área delimitada por la administración como área de riesgo natural o tecnológico.

No es necesario informe en materia de protección ciudadana.

### **1.3.6. Informe de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural**

No es necesario, pues tal y como se informó en la modificación puntual anterior sobre el mismo tema, no hay afección sobre el patrimonio cultural.

### **1.4.- ANALISIS Y DIAGNOSTICO**

Desde el inicio de la tramitación del Plan parcial Sector—11 el Ayuntamiento pretendía que todas las viviendas adosadas de este sector fueran de Protección Oficial.

Se ejecutó un primer proyecto con 20 viviendas VPO cuya construcción en estos momentos está prácticamente acabada (10 viviendas VPO entregadas + 10 viviendas ejecutadas, más del 75%).

La crisis económica que afecta a todos los sectores y en especial a los más desprotegidos, ha provocado que no se llegarán a asignar el total de las viviendas, por lo que el Ayuntamiento decidió descalificar en una primera modificación 8 viviendas no adjudicadas para poder abrir el abanico de compradores.

La propuesta de esta modificación es simplemente modificar la calificación de las 2 viviendas restantes parcialmente ejecutadas.

El porcentaje de viviendas de protección pública pasará con la nueva modificación que se plantea de un 36'33% a un 32'84%.

Este porcentaje del 32'84% sigue siendo superior al mínimo del 30% que establece el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León en su Artículo 122.2.e

## **2.-MEMORIA VINCULANTE**

### **2.1.- OBJETIVO Y PROPUESTA DE ORDENACION (JUSTIFICACIÓN).**

El porcentaje de viviendas de protección pública que se había establecido en el Plan Parcial del Sector-11 era inicialmente el 50'12%, estando ajustado al 36'33% en la última modificación puntual aprobada el 30 de julio de 2003 (Expediente PP-SG-002/13).

La modificación que se plantea en esta modificación puntual es rebajar dicho porcentaje al 32'84%.

Dicho porcentaje sigue siendo superior al establecido como mínimo en el Artículo 122.2.e del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

La modificación puntual planteada se considera factible y necesaria para el municipio desde el punto de vista técnico y municipal, repercutiendo igualmente tanto en el interés general como en el particular.

### **2.2.- JUSTIFICACION ART: 169.3.b) del RUCyL.**

#### **2.2.1.-CONVENIENCIA E INTERES PUBLICO**

El estado actual de las obras en marcha de 20 viviendas VPO promovidas por el Ayuntamiento y la carga financiera que supone, obliga al Ayuntamiento a ampliar las posibilidades de venta, abriendo la oferta real existente (no ocupada por la demanda de VPO) a todos los sectores de la población.

La tipología sigue siendo VPO, pero la oferta se ajustará a toda la demanda de vivienda libre, evitando en el menor tiempo posible la carga financiera que supone para el Ayuntamiento.

La baja demanda de viviendas VPO o destrucción de la misma ha derivado de varios factores:

- La propia crisis y expectativas de futuro.
- El aumento de riesgo financiero.
- La desaparición de las ayudas públicas directas a la promoción y compra de viviendas protegidas.
- Equiparación de precios de mercado de VPO y vivienda libre.

#### **2.2.2.-IDENTIFICACION Y JUSTIFICACION PORMENORIZADA.**

Solo afecta al porcentaje de viviendas VPO y se identifica la modificación en los planos y textos anexos.

**2.2.3.-INFLUENCIA DE LA MODIFICACION SOBRE EL MODELO TERRITORIAL.**

No afecta al modelo territorial definido en los instrumentos de ordenación del territorio, ya que la modificación cumple sobradamente los mínimos exigidos por la normativa.

**2.3.-RESUMEN EJECUTIVO.****2.3.1.-DELIMITACIÓN DEL AMBITO DE APLICACIÓN**

El ajuste solo afecta a la delimitación del Sector-11.

**2.3.2.- SUSPENSIÓN DEL OTORGAMIENTO DE LICENCIAS**

No procede la suspensión del otorgamiento de licencias urbanísticas citadas en 10 5 párrafos 1º, 2º, 3ºy 4º de la letra a) y 1ºde la letra b) del artículo 288 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, en las parcelas afectadas por este cambio de porcentaje dentro del Sector-11, puesto que los proyectos sobre las mismas ya tienen licencia urbanística y la modificación solo afecta a la calificación registral.

## 2.4. DOCUMENTOS MODIFICADOS.

Se modifican las dos hojas de la memoria del Plan Parcial en las que sale el porcentaje: página 4 , página 5 y página 9.

NORMATIVA ACTUAL	NORMATIVA PROPUESTA
<p><b>1.-OBJETIVOS</b> (página 4)</p> <p>Los objetivos generales asignados por las Normas Urbanísticas resultan de un enfoque global del planeamiento, a la vez que de una política urbanística que pone su atención en la conservación y protección de los valores naturales, ambientales y paisajísticos de la zona.</p> <p>Los objetivos básicos son los siguientes:</p> <p>a).- Crear suelo público destinado a viviendas de protección oficial. En este P.P. se dedica a viviendas V.P.O. <b>36'33%</b> de la edificabilidad (mayor que el 30% y menor que el 80% que marca el Art. 122.2.e) del RUCyL). .....</p> <p><b>4.-USOS.</b> (página 5)</p> <p>El uso global del Plan Parcial del Sector S-11 es RESIDENCIAL. Este Sector es de iniciativa municipal sobre terrenos su propiedad para la previsión de desarrollos residenciales, principalmente de protección oficial, que puedan equilibrar la oferta de viviendas.</p> <p>Los demás usos no residenciales corresponden a los espacios destinados a dotaciones, servicios espacios libres.</p> <p>Por lo que se refiere al uso residencial, se definen las condiciones de edificación y uso mediante las correspondientes Ordenanzas.</p> <p>El número máximo de viviendas para este Plan Parciales de 55, destinándose el <b>36'33%</b> de la edificabilidad a viviendas V.P.O.</p> <p>En concreto se reservan parte de las parcelas AD para viviendas de protección oficial (21 viviendas).....</p>	<p><b>1.-OBJETIVOS</b> (página 4)</p> <p>Los objetivos generales asignados por las Normas Urbanísticas resultan de un enfoque global del planeamiento, a la vez que de una política urbanística que pone su atención en la conservación y protección de los valores naturales, ambientales y paisajísticos de la zona.</p> <p>Los objetivos básicos son los siguientes:</p> <p>a).- Crear suelo público destinado a viviendas de protección oficial. En este P.P. se dedica a viviendas V.P.O. <b>32'84%</b> de la edificabilidad (mayor que el 30% y menor que el 80% que marca el Art. 122.2.e) del RUCyL). .....</p> <p><b>4.-USOS.</b> (página 5)</p> <p>El uso global del Plan Parcial del Sector S-11 es RESIDENCIAL. Este Sector es de iniciativa municipal sobre terrenos su propiedad para la previsión de desarrollos residenciales, principalmente de protección oficial, que puedan equilibrar la oferta de viviendas.</p> <p>Los demás usos no residenciales corresponden a los espacios destinados a dotaciones, servicios espacios libres.</p> <p>Por lo que se refiere al uso residencial, se definen las condiciones de edificación y uso mediante las correspondientes Ordenanzas.</p> <p>El número máximo de viviendas para este Plan Parciales de 55, destinándose el <b>32'84%</b> de la edificabilidad a viviendas V.P.O.</p> <p>En concreto se reservan parte de las parcelas AD para viviendas de protección oficial (19 viviendas).....</p>

<p>(página 9)</p> <p>- Cumplimiento de la <b>ley 5/1999 de 8 de abril de Urbanismo de Castilla y León y del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León:</b></p> <p>-El art. 36.1.c.3º de la LUCyL y el art. 122.2.c) y d), del RUCyL establecen que en suelo urbanizable en poblaciones con menos de 20.000 habitantes, la densidad de viviendas no puede ser superior a 30 viviendas o 5.000 m<sup>2</sup> por hectárea (2'2980 Ha x 30 viviendas = 69 viviendas ó 2'2980 Ha x 5.000 m<sup>2</sup> = 11.490 m<sup>2</sup> de edificabilidad como máximo). En el Plan Parcial la densidad máxima es de 55 viviendas y 11.490 m<sup>2</sup> de edificabilidad.</p> <p>-El art. 122.2.e) del RUCyL establece una reserva de viviendas con protección pública entre el 30 y el 80 por ciento de la edificabilidad. En el Plan Parcial la reserva para viviendas con protección pública es del <b>36'33%</b> de la edificabilidad.</p>	<p>(página 9)</p> <p>- Cumplimiento de la <b>ley 7/2014 de 10 de septiembre, de Urbanismo de Castilla y León y del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León:</b></p> <p>-El art. 36.1.c.3º de la LUCyL y el art. 122.2.c) y d), del RUCyL establecen que en suelo urbanizable en poblaciones con menos de 20.000 habitantes, la densidad de viviendas no puede ser superior a 30 viviendas o 5.000 m<sup>2</sup> por hectárea (2'2980 Ha x 30 viviendas = 69 viviendas ó 2'2980 Ha x 5.000 m<sup>2</sup> = 11.490 m<sup>2</sup> de edificabilidad como máximo). En el Plan Parcial la densidad máxima es de 55 viviendas y 11.490 m<sup>2</sup> de edificabilidad.</p> <p>-El art. 122.2.e) del RUCyL establece una reserva de viviendas con protección pública entre el 30 y el 80 por ciento de la edificabilidad. En el Plan Parcial la reserva para viviendas con protección pública es del <b>32'84%</b> de la edificabilidad.</p>
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Se modifica el Plano P.4 del Plan Parcial. En la modificación se distingue entre viviendas adosadas libres y viviendas adosadas de protección pública.

---

## **PAGINAS MODIFICADAS**

---

## CAPITULO-2.-MEMORIA DE ORDENACION

### 1.-OBJETIVOS

Los objetivos generales asignados por las Normas Urbanísticas resultan de un enfoque global del planeamiento, a la vez que de una política urbanística que pone su atención en la conservación y protección de los valores naturales, ambientales y paisajísticos de la zona.

Los objetivos básicos son los siguientes:

- a).- Crear suelo público destinado a viviendas de protección oficial. En este P.P. se dedica a viviendas V.P.O. el 32'84% de la edificabilidad (mayor que el 30% y menor que el 80% que marca el Art. 122.2.e) del RUCyL).
- b).-Adaptación de la ordenación del Plan Parcial a la topografía del terreno.
- c).- Prever desarrollos residenciales que puedan equilibrar la oferta de viviendas.
- d).- Dotar el sector de las infraestructuras básica y viaria necesarias. Esto supone acometer las siguientes obras:
  - Red viaria: Obras necesarias para el trazado y pavimentación de la totalidad de la red viaria.
  - Servicios urbanos: Creación de las redes de saneamiento y abastecimiento de agua, tendidos para la conducción subterránea de telefonía, media y baja tensión.
- e).- Las necesidades de equipamiento comunitario, según las Normas Urbanísticas, se consideran suficiente para las demandas actuales y para las previsiones planteadas en las mismas. No obstante la obtención de suelo para espacios libres públicos es prioritaria.
- f).- Sentar las bases para la coordinación e imagen general que debe tener el conjunto de las obras de urbanización, características del proyecto de urbanización, fases y etapas.

### 2.-EL AMBITO

El ámbito de aplicación de estas ordenanzas se remite a la superficie definida en las Normas Urbanísticas Municipales de Samboal y Narros de Cuellar, definido gráficamente en el plano O-9, y que se corresponde con la parcela registrada catastralmente con el número 05183, de propiedad municipal, situada en la Carretera a Nava de la Asunción, al lado del polideportivo y las piscinas municipales.

Una vez estudiada la problemática de la zona y analizada a una escala mayor de la que manejan las Normas Urbanísticas, estamos en una mejor disposición de definir exactamente el ámbito del Plan Parcial, ajustando sus bordes allá donde se hace necesario y/o conveniente.

Se han efectuado los ajustes del ámbito atendiendo a la lógica de la titularidad del suelo, lo cual facilita la gestión de unidades morfológicas diferenciadas.

Este ajuste consiste en definir exactamente los límites mediante el correspondiente levantamiento topográfico.

En el plano P.2 quedan perfectamente definidos los límites y la configuración actual del Plan Parcial del Sector S-11

### **3.-RED VIARIA.**

La red viaria interior del Plan Parcial del Sector S-11 está formada por dos calles paralelas a la carretera a Nava de la Asunción y dos calles perpendiculares que unen el sector al pueblo y dejan abierta la posibilidad de crecimiento en el futuro.

Estas vías interiores del Plan Parcial se han pensado como espacio funcional de acceso de vehículos y personas a las edificaciones

La sección de la primera calle paralela a la carretera (Calle-B) y la segunda calle perpendicular (Calle-D) serán de 14 m. con calzada asfaltada para tráfico rodado de 6 m., una banda de aparcamientos en batería de 5 m. y aceras a ambos lados de 1'50 m. con pavimento de baldosa hidráulica.

Las otras dos calles (Calle-A y Calle-C) tendrán una sección de 9 m. con calzada de 6 m. y aceras a ambos lados de 1'50 m.

### **4.-USOS.**

El uso global del Plan Parcial del Sector S-11 es RESIDENCIAL.

Este Sector es de iniciativa municipal sobre terrenos su propiedad para la previsión de desarrollos residenciales, principalmente de protección oficial, que puedan equilibrar la oferta de viviendas.

Los demás usos no residenciales corresponden a los espacios destinados a dotaciones, servicios espacios libres.

Por lo que se refiere al uso residencial, se definen las condiciones de edificación y uso mediante las correspondientes Ordenanzas.

El número máximo de viviendas para este Plan Parciales de 55, destinándose el 32'84% de la edificabilidad a viviendas V.P.O.

En concreto se reservan las parcelas AD para viviendas de protección oficial (19 viviendas).

· **Cumplimiento de la ley 7/2014 de 10 de septiembre y del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León:**

-El art. 36.1.c.3º de la LUCyL y el art. 122.2.c) y d), del RUCyL establecen que en suelo urbanizable en poblaciones con menos de 20.000 habitantes, la densidad de viviendas no puede ser superior a 30 viviendas o 5.000 m<sup>2</sup> por hectárea (2'2980 Ha x 30 viviendas = 69 viviendas ó 2'2980 Ha x 5.000 m<sup>2</sup> = 11.490 m<sup>2</sup> de edificabilidad como máximo).

En el Plan Parcial la densidad máxima es de **55 viviendas y 11.490 m<sup>2</sup> de edificabilidad**.

-El art. 122.2.e) del RUCyL establece una reserva de viviendas con protección pública entre el 30 y el 80 por ciento de la edificabilidad.

En el Plan Parcial la reserva para viviendas con protección pública es del **32'84%** de la edificabilidad.

-Según el art. 128 del RUCyL se destinarán a espacios libres públicos y a equipamientos 20 m<sup>2</sup> por cada 100 m<sup>2</sup> edificables..... 11.490'00 x 20 /100 = **2.298'00 m<sup>2</sup>**

En el Plan Parcial se destinan **3.007'00 m<sup>2</sup>** a espacios libres y **2.305'00 m<sup>2</sup>** a equipamientos.

-Según el art. 128.2.c) del RUCyL se preverá una plaza de aparcamiento de uso público/100 m<sup>2</sup> edificables, considerando que cada plaza ocupa 10 m<sup>2</sup> se reservarán **1.149 m<sup>2</sup>** para aparcamientos.

En la vía pública del Plan Parcial se han reservado **1.231'70 m<sup>2</sup>** para **aparcamientos**.

-Según el art. 128.2.f), el Aprovechamiento medio del sector es el cociente entre el aprovechamiento lucrativo total y la superficie total del sector.

En este Plan Parcial el A.M..... **0'4990m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>**

· **Normativa sobre Accesibilidad y Supresión de Barreras de Castilla y León.**

El Plan Parcial cumple con las disposiciones sobre barreras urbanísticas contempladas en la Ley 3/1998 de 24 de junio de Accesibilidad y Supresión de Barreras y el Decreto 217/2001 de 30 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras, en lo concerniente a anchos de aceras, altura de bordillos, pavimentos, vados, pasos peatonales,..... ..reserva de aparcamientos (se reservan 3 plazas de aparcamientos para vehículos de personas con movilidad reducida).