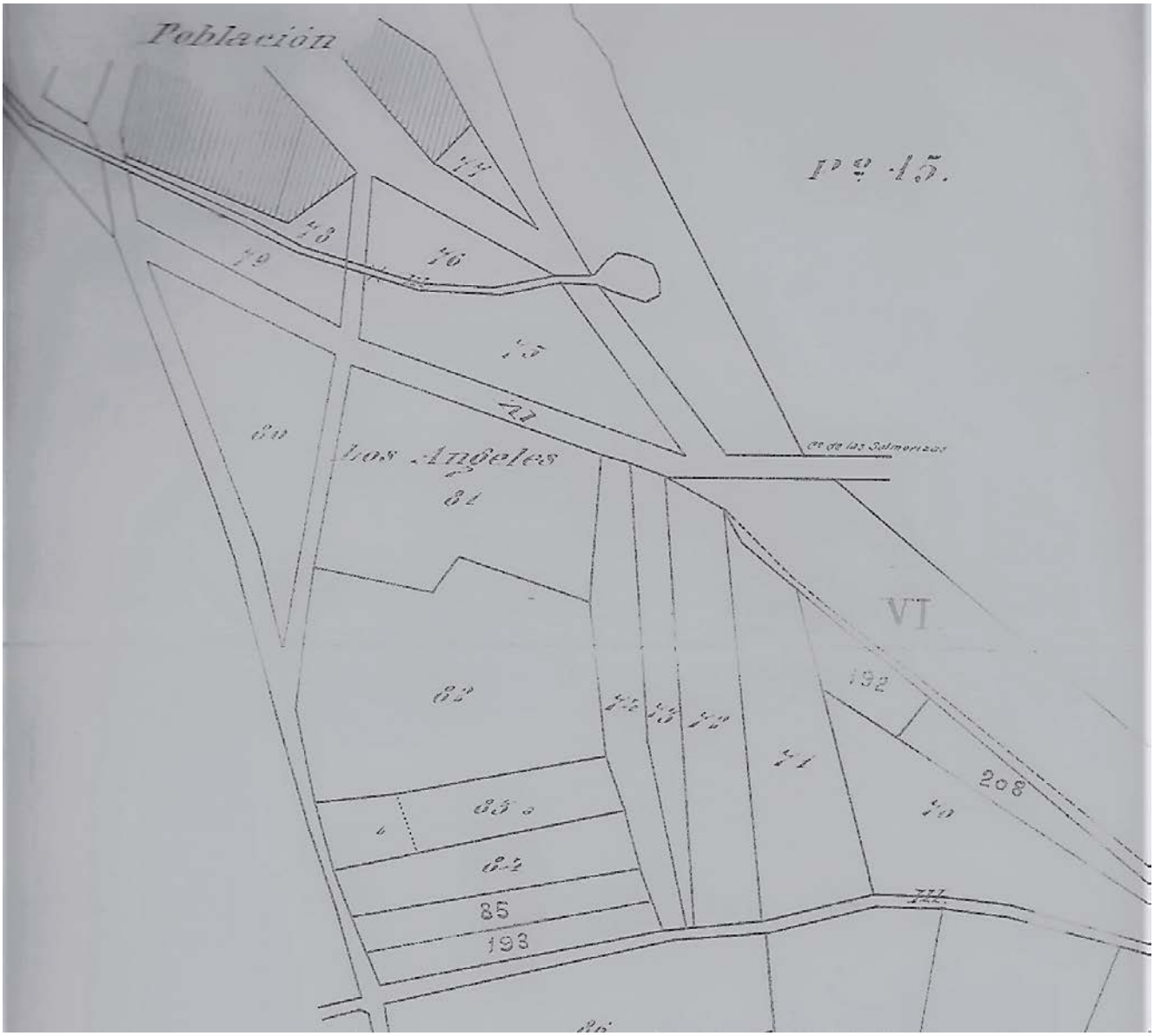
www.arquitecturasGm.com_
sabinares del arlanza 110_ aldeamayor de san martin_va 47162_ +34 983 297 011_+34 679 474 739_



ayuntamiento de chañe_

modificación puntual normas subsidiarias municipales 1 18_ ámbitos de gestión ue 6 y ua 7a_

documento aprobación inicial_ enero 2018_

www.arquitecturasGm.com_
sabinares del arlanza 110_ aldeamayor de san martin_va 47162_ +34 983 297 011_+34 679 474 739_

ayuntamiento de chañe_

modificación puntual normas subsidiarias municipales 1 18_

ámbitos de gestión ue 6 y ua 7a_

documento aprobación inicial_ enero 2018_

CONTENIDO

A INTRODUCCIÓN

1 objeto
2 ámbito

B INFORMACIÓN

1 información urbanística
2 propiedad

C MEMORIA VINCULANTE

1 conveniencia e interés publico
2 determinaciones alteradas
3 influencia
4 ordenación resultante
5 tramite ambiental
6 informe de sostenibilidad económica
7 resumen ejecutivo

D PLANOS

Información **in01**
Situación
Normativa urbanística

Información **in02**
Topografia

Ordenación **og01**
Ámbitos actuales

Ordenación **og02**
Ámbitos alterados

chañe_ enero de 2018_

ayuntamiento de chañe_

juan josé garcía martín_ arquitecto_

A INTRODUCCIÓN

1 OBJETO

El Ayuntamiento de Chañe, Segovia, acomete la presente modificación puntual con el único y exclusivo objetivo de modificar dos ámbitos de gestión de las actuales Normas Subsidiarias Municipales en una zona situada el Sur del área urbana.

Se trata de dos Sectores clasificados como Suelo Urbano No Consolidado, la Unidad de Ejecución 6 y la Unidad de Actuación 7a.

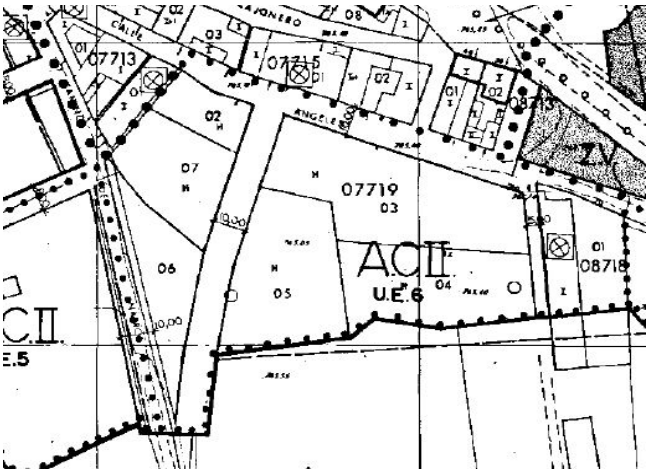
Para ello se proyectan las siguientes operaciones:

Por una parte, se modificará la actual delimitación de la UE 6, para quedar esta compuesta exclusivamente por una propiedad de titularidad municipal, excluyendo la propiedad privada situada al Este. Recurriendo a la terminología actualizada al Sector se le denominara Unidad de Actuación 6.

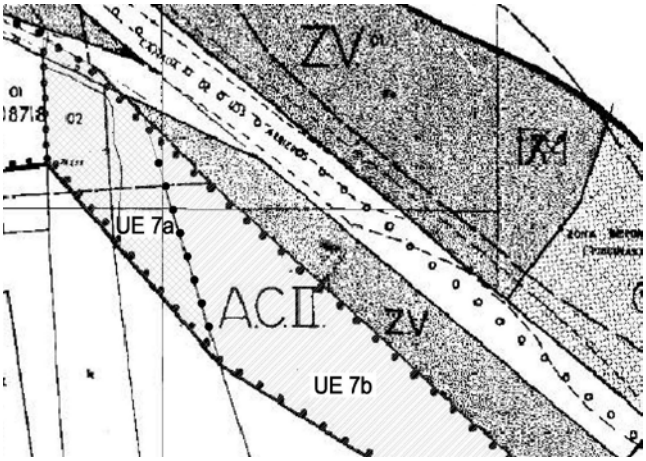
Por otra parte, se amplía la delimitación del otro sector de Suelo Urbano No Consolidado, modificando la actual delimitación de la UA 7a, para quedar esta a su vez compuesta exclusivamente por propiedades privadas incorporando la superficie excluida de la UE6.

2 ÁMBITO

En primer lugar, tenemos una bolsa de Suelo Urbano No Consolidado, la citada Unidad de Ejecucion 6. Dentro de ella solo un pequeño porcentaje es de titularidad privada, el correspondiente a la parcela situada al Este de la Unidad.



Por otra parte, se incluye el sector de Suelo Urbano No Consolidado UA 7a, delimitado por la Modificación Puntual de las NN SS MM, Division de la UE 7, de junio de 2006, aprobada definitivamente con fecha de 28 de febrero de 2008.



Todo ello, medido según el levantamiento topográfico efectuado para el desarrollo de la presente documentación, supone un ámbito total de 15581.94 m2.

Actualmente se corresponde con la siguiente clasificación urbanística:

Clasificación	Superficie (m2)
Suelo Urbano No Consolidado. UE 6	11548.69
Suelo Urbano No Consolidado. UA 7a	2273.10
Total	**13821.79**

Una vez sea efectivo el presente documento de planeamiento el ámbito continuará totalmente clasificado como suelo urbano No Consolidado y dividido en dos sectores denominados Unidad de Actuación 6 y Unidad de Actuación 7a, según el siguiente cuadro:

Clasificación	Superficie (m2)
Suelo Urbano No Consolidado. UA 6	10447.65
Suelo Urbano No Consolidado. UA 7a	3374.14
Total	**13821.79**

B INFORMACIÓN

1 INFORMACIÓN URBANÍSTICA.

a normativa supramunicipal

1.Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
2.Ley 10/1998, de 5 de diciembre, de Ordenación del Territorio de la Comunidad de Castilla y León.
3.Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León.
4.Ley 4/2008, de 15 de septiembre, de medidas sobre Urbanismo y Suelo.
5.Decreto 22/ 2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de CyL.

b normativa municipal

La figura de planeamiento general aplicable son las Normas Subsidiarias Municipales aprobadas definitivamente con fecha de 19 diciembre de 1996.

Específicamente para la Unidad de Ejecucion 6 establece las siguientes determinaciones de ordenación general:

Denominación Sector	Unidad de Ejecucion nº 6
Ordenanza	AC II
Superficie	9652.00 m2 */comprobada 11548.69 m2*
Sistema de actuación	Reparcelación y Estudio de Detalle(sic)
Cesiones	
Densidad máxima de edificación	
Densidad máxima de viviendas	
Densidad mínima de viviendas	
Plazo para Ordenación Detallada	

La Modificación Puntual de las NN SS MM, División de la UE 7, de junio de 2006, aprobada definitivamente con fecha de 28 de febrero de 2008, establece las siguientes determinaciones de ordenación general:

Denominación Sector	Unidad de Ejecucion nº 7a
Ordenanza	AC II
Superficie	1930.09 m2 */comprobada 2273.10 m2*
Sistema de actuación	Concierto
Cesiones	Según LUCyl RUCyL
Densidad máxima de edificación	5000 m2c/ha
Densidad máxima de viviendas	30 viviendas/ha
Densidad mínima de viviendas	20 viviendas/ha
Plazo para Ordenación Detallada	8 años (art. 122.2.b RUCyL)
Condiciones	Garantía conexión viaria y peatonal con UE7b

c tramitación

Según el Artículo 171 RUCyL, Modificaciones de los ámbitos de gestión o de los plazos para cumplir deberes, **e**n todos los municipios, corresponde al Ayuntamiento la aprobación definitiva de las modificaciones de cualesquiera instrumentos de planeamiento urbanístico cuyo único objeto sea alterar la delimitación de las unidades de actuación, conforme a lo dispuesto en los artículos 154, aprobación inicial, 155, información pública, 158.1 y 165 del mismo.

Además, para la aprobación de estas modificaciones no es obligatorio lo dispuesto en los artículos 153, informes previos, 156, suspensión de licencias, 157, tramite ambiental y 158.2, salvo que se incurra en alguno de los supuestos en los que la legislación del Estado lo exija.

2 PROPIEDAD

En primer término, indicar, en relación al apartado 3 del artículo 70 ter. de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, que indica que las modificaciones de los instrumentos de planeamiento urbanístico que incrementen la edificabilidad o la densidad o modifiquen los usos del suelo, debe hacerse constar la identidad de todos los propietarios o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a la aprobación inicial de la modificación, conforme conste en el Registro de la Propiedad y en el Catastro, que como ya se ha expuesto en la presente modificación se limita exclusivamente a la alteración de los ámbitos de gestión sin incidir en ningún otro tipo de parámetro urbanístico de los citados.

No obstante, aunque deberán ser los instrumentos de gestión urbanística los que, una vez establecida cada ordenación detallada por su correspondiente planeamiento de desarrollo, los que consignen los exactos estados de propiedad, se aporta un primer análisis de ello.

Para el análisis del estado de la propiedad en el ámbito afectado utilizamos ya el esquema resultante de la modificación de las unidades de gestión urbanística.

En el ámbito del nuevo sector UA 6 toda la superficie es de titularidad municipal, aunque se dan errores catastrales debidos, por una parte, a inexactitudes graficas en la coordinación del catastro de rustica y el catastro de urbana y, por otra parte, a la asignación errónea de una de las titularidades.

Existe una única finca registral afectada parcialmente, mientras que se encuentran incluidas seis referencias catastrales. Así, además de los bienes de dominio y uso público, nos encontramos con la distribución de propiedades cuyos datos registrales y catastrales se recogen en el siguiente cuadro:

finca registral	propietario registral	titular catastral	parcela catastral	superficie (m2)
5464.0	Ayuntamiento de Chañe	Ayuntamiento de Chañe	0771902UL8707S0001LM	509,00
	Ayuntamiento de Chañe	Ayuntamiento de Chañe	0771903UL8707S0001TM	2174,00
	Ayuntamiento de Chañe	Ayuntamiento de Chañe	0771904UL8707S0001FM	(*)1383,00
	Ayuntamiento de Chañe	G.A. y R.M. Boal Herranz	0771905UL8707S0001MM	1851,00
	Ayuntamiento de Chañe	Ayuntamiento de Chañe	0771906UL8707S0001OM	1441,00
	Ayuntamiento de Chañe	Ayuntamiento de Chañe	0771907UL8707S0001KM	1246,00

(*)de 1440,00 m2 de superficie total catastral

En el ámbito del nuevo sector UA 7a redelimitado no existen fincas registradas, mientras que de tres referencias catastrales se encuentran incluidas totalmente dos, además de otra parcialmente. Así, aparte de los bienes de dominio y uso público, la calle Ángeles y el antiguo caz-camino que las separa de la cañada de Los Arrieros, nos encontramos con la distribución de propiedades cuyos datos registrales y catastrales se recogen en el siguiente cuadro:

finca registral	propietario registral	titular catastral	parcela catastral	superficie m2
		en investigación (D Arranz Cerro)	0871803UL8707S0001HM	1329,00
		JM,MM y MV Esteban Llorente	0871802UL8707S0001UM	679,00
		CE y AI Manso Herranz	0871801UL8707S0001ZM	(*)952,48

(*)de 1387,00 m2 de superficie total catastral

C MEMORIA VINCULANTE

1 CONVENIENCIA E INTERÉS PUBLICO.

Según el artículo 169.3.b)1º. del RUCyL, a continuación se procede a justificar la conveniencia de la modificación, acreditando su interés público.

Las Normas Subsidiarias Municipales de Chañe disponen de un conjunto de Unidades de Actuación que configuran una Masa de Suelo Urbano No Consolidado previstas para absorber los crecimientos edificatorios.

Sin embargo, desde su aprobación definitiva en diciembre de 1995 solamente se ha desarrollado completamente la gestión de una de ellas, la UE 1 en la zona Oeste del conjunto urbano.

En la ausencia de dinámica de mercado inmobiliario y de iniciativa urbanística de los particulares implicados están las causas de esta situación.

Es precisamente esa ausencia de iniciativa y colaboración particular la que justifica el interés publico de la delimitación de una Unidad de Actuación de exclusiva propiedad pública municipal, la nueva UA 6 y, por consiguiente, la nueva delimitación de la UA 7a.

2 DETERMINACIONES ALTERADAS.

Según el artículo 169.3.b)2º. del RUCyL, se debe proceder a la identificación y justificación pormenorizada de las determinaciones del instrumento modificado que se alteran, reflejando el estado actual y el propuesto,

La presente Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias Municipales se limita exclusivamente a afectar a la delimitación de los dos sectores de Suelo Urbano No Consolidados del ámbito, manteniéndose las determinaciones de Ordenación General previas ya fijadas para cada Sector, para remitirse a un Estudio de Detalle que establezca su ordenación detallada de los ámbitos de gestión urbanística.

Para ello únicamente se proyecta la exclusión de 1101.04 m2 de la delimitación actual de la UE 6, los 952.48 m2 afectados, de un total de 1387,00 m2, de la parcela de referencia catastral 0871801UL8707S0001ZM, junto con el correspondiente vial frontal, para ampliar la delimitación de la actual UE 7a.

Así, como se puede apreciaren el siguiente cuadro resumen, la única determinación alterada para cada sector es la superficie, ya comprobada topográficamente, del ámbito.

Actualizando su denominación a la Ley de Urbanismo de Castilla y León, así como la densidad mínima de viviendas a 10 por hectárea, para la Unidad de Actuación 6 resulta el siguiente cuadro:

Denominación Sector	Unidad de Ejecucion nº 6	**Unidad de Actuación 6 (*)**
Ordenanza	AC II	AC II
Superficie	11548.69 m2	**10447.65 m2 (*)**
Sistema de actuación	Reparcelación y ED	Reparcelación y ED
Cesiones	Sin especificar,*LUCyL y RUCyl*	Según LUCyL y RUCyl
Densidad máxima de edificación	Sin especificar,*LUCyL y RUCyl,5000m2/ha*	5000 m2/ha
Densidad máxima de viviendas	Sin especificar,*LUCyL y RUCyl, 30/ha*	30/ha
Densidad mínima de viviendas	Sin especificar,*LUCyL y RUCyl, 10/ha*	10/ha
Plazo para Ordenación Detallada	Sin especificar,*LUCyL y RUCyl, 8 años*	8 años

(*) determinaciones alteradas

Actualizando su denominación a la Ley de Urbanismo de Castilla y León, así como la densidad mínima de viviendas a 10 por hectárea, para la Unidad de Actuación 7a resulta el siguiente cuadro:

Denominación Sector	Unidad de Ejecucion 7a	**Unidad de Actuación 7a(*)**
Ordenanza	AC II	AC II
Superficie	2273,10 m2	**3374.14 m2 (*)**
Sistema de actuación	Concierto	Concierto
Cesiones	*Según LUCyL y RUCyl*	Según LUCyL y RUCyl
Densidad máxima de edificación	5000 m2/ha	5000 m2/ha
Densidad máxima de viviendas	30/ha	30/ha
Densidad mínima de viviendas	20/ha	10/ha
Plazo para Ordenación Detallada	8 años	8 años

(*) determinaciones alteradas

3 INFLUENCIA.

Según el artículo 169.3.b)3º. del RUCyL, a continuación se procede al análisis de la influencia de la modificación sobre el modelo territorial definido en los instrumentos de ordenación del territorio vigentes y sobre la ordenación general vigente.

La presente Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias Municipales se limita exclusivamente a afectar a la delimitación de los dos sectores del ámbito afectado si incidir en ningún aspecto de la ordenación general del municipio.

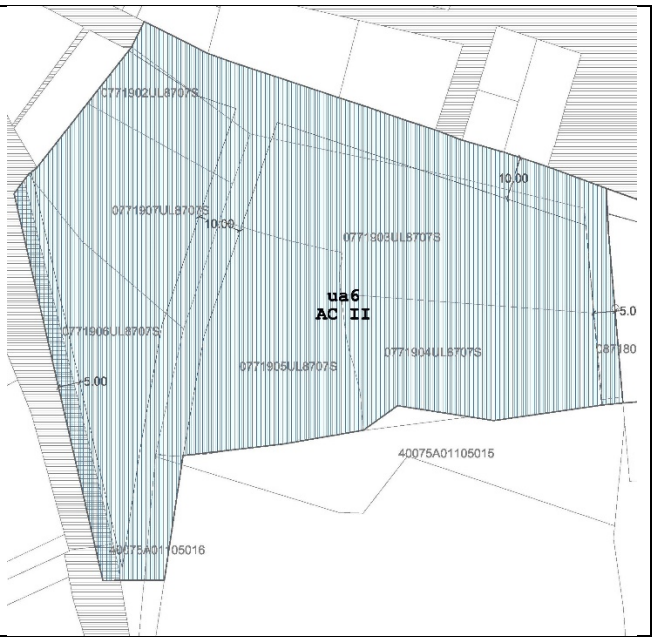
Por otra parte, no existen instrumentos de ordenación territorial aplicables.

4 ORDENACIÓN RESULTANTE

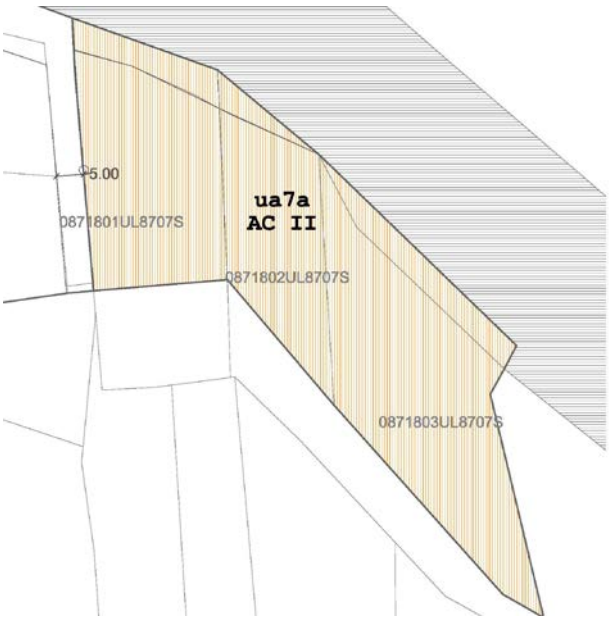
Se aportan a continuación las fichas de los sectores de suelo urbano no consolidado resultantes de la ordenación alterada.

Ficha Unidad de actuación 6

Denominación Sector	**Unidad de Actuación 6**
Ordenanza	AC II
Superficie	**10447.65 m2**
Sistema de actuación	Reparcelación y ED
Cesiones	Según LUCyL y RUCyl
Densidad máxima de edificación	5000 m2/ha
Densidad máxima de viviendas	30/ha
Densidad mínima de viviendas	10/ha
Plazo para Ordenación Detallada	8 años



Ficha Unidad de actuación 7a

Denominación Sector	Unidad de Actuación 7a	
Ordenanza	AC II	
Superficie	3374.14 m2	
Sistema de actuación	Concierto	
Cesiones	Según LUCyL y RUCyl	
Densidad máxima de edificación	5000 m2/ha	
Densidad máxima de viviendas	30/ha	
Densidad mínima de viviendas	10/ha	
Plazo para Ordenación Detallada	8 años	

5 TRAMITE AMBIENTAL

Conforme al apartado 1 del artículo 22 TRLS, en relación con la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, serán objeto de evaluación ambiental los instrumentos de planeamiento urbanístico, incluidas sus revisiones y modificaciones, que puedan tener efectos significativos sobre el medio ambiente.

Según el artículo 157.1. Trámite ambiental, del RUCy**L, s**erán objeto de evaluación ambiental estratégica los instrumentos de planeamiento general y sus revisiones, así como las modificaciones que afecten a la ordenación general, en los casos y con las condiciones previstas en la legislación ambiental.

Según el artículo 52 bis, Trámite ambiental, de la Ley 5/1999, de Urbanismo de Castilla y León, conforme a la legislación básica del estado en la materia, serán objeto de evaluación ambiental los instrumentos de **planeamiento general** que puedan tener efectos significativos sobre el medio ambiente, entendiendo como tales:

a) Los instrumentos de planeamiento general y sus revisiones, en todo caso.
b) Las modificaciones de instrumentos de planeamiento general en las que concurran alguna de las siguientes circunstancias:

1.º- Que clasifiquen suelo urbano o urbanizable no colindante con el suelo urbano de un núcleo de población existente, salvo que el uso predominante sea industrial.

2.º- Que modifiquen la clasificación de vías pecuarias, montes de utilidad pública, zonas húmedas catalogadas o terrenos clasificados como suelo rústico con protección natural.

3.º- Que modifiquen la clasificación de suelo en Espacios Naturales Protegidos o en espacios de la Red Natura 2000, salvo si la Consejería de Medio Ambiente considera que no existe una afección significativa sobre los mismos.

4.º- Que se incremente más de un 20% la superficie conjunta de suelo urbano y urbanizable respecto de la ordenación anterior. Si el uso predominante es industrial, sólo se requerirá evaluación ambiental si además el ámbito es mayor de 50 hectáreas.

La presente modificación no queda incluida en ninguno de los tipos recogidos por por los Anexos I y II de la Ley de Evaluación Ambiental ni incurre dentro de ningún supuesto de los contenidos en la letra b) del artículo 52 bis de la Ley 5/1999, de Urbanismo de Castilla y León.

6 INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

Conforme al apartado 4 del artículo 22 TRLS, los instrumentos de planeamiento urbanístico (incluidas las revisiones y modificaciones) que establezcan determinaciones para el suelo urbano no consolidado o el suelo urbanizable, tanto delimitado como no delimitado, deben incluir un informe de sostenibilidad económica, en el que se ponderará en particular:

a) El impacto de las actuaciones previstas en las Haciendas Públicas afectadas por su implantación, en especial en cuanto al mantenimiento de las infraestructuras necesarias y a la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes.

b) La suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

No obstante el presente documento no prevé actuaciones distintas a las ya recogidas por la normativa urbanística municipal por lo que no existen elementos específicos a ponderar.

chañe_ enero de 2018_

ayuntamiento de chañe_

juan josé garcía martín_ arquitecto_

7 RESUMEN EJECUTIVO.

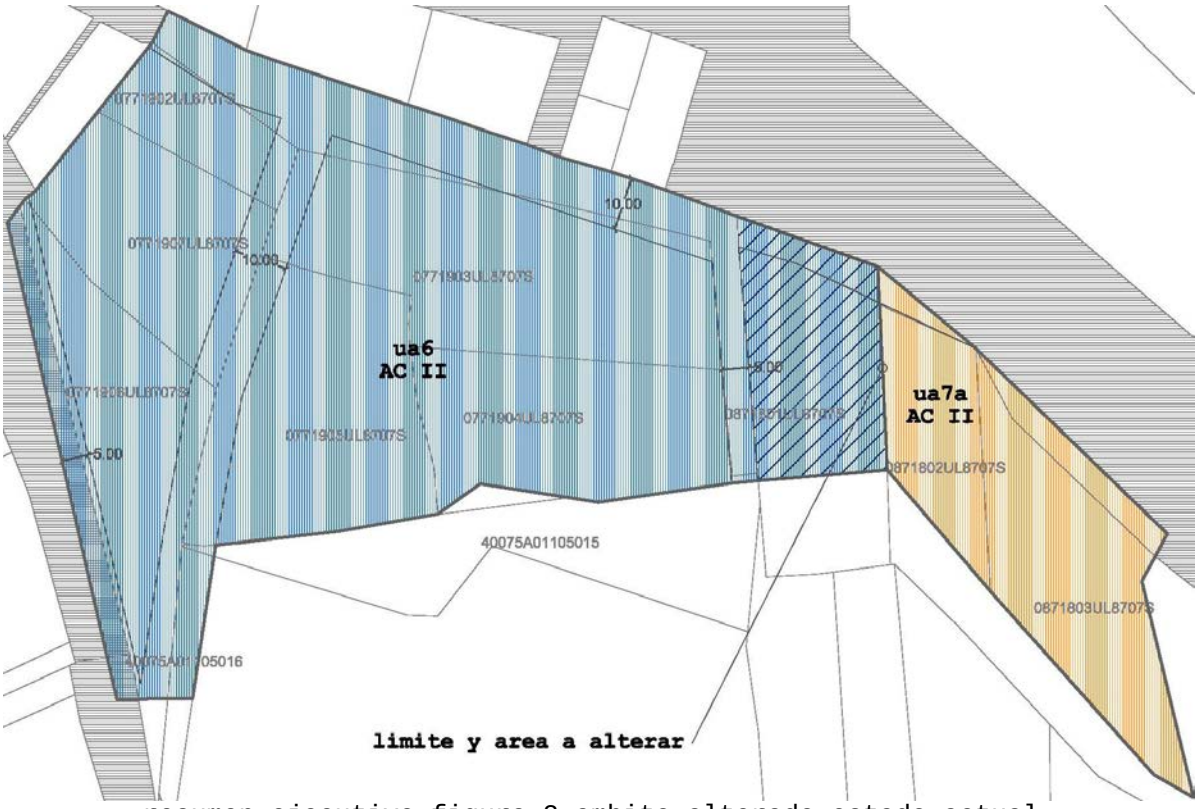
Según el Artículo 25, Publicidad y eficacia en la gestión pública urbanística, punto 3, en los procedimientos de aprobación o de alteración de instrumentos de ordenación urbanística, la documentación expuesta al público deberá incluir un resumen ejecutivo expresivo de los siguientes extremos:

a) Delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración.

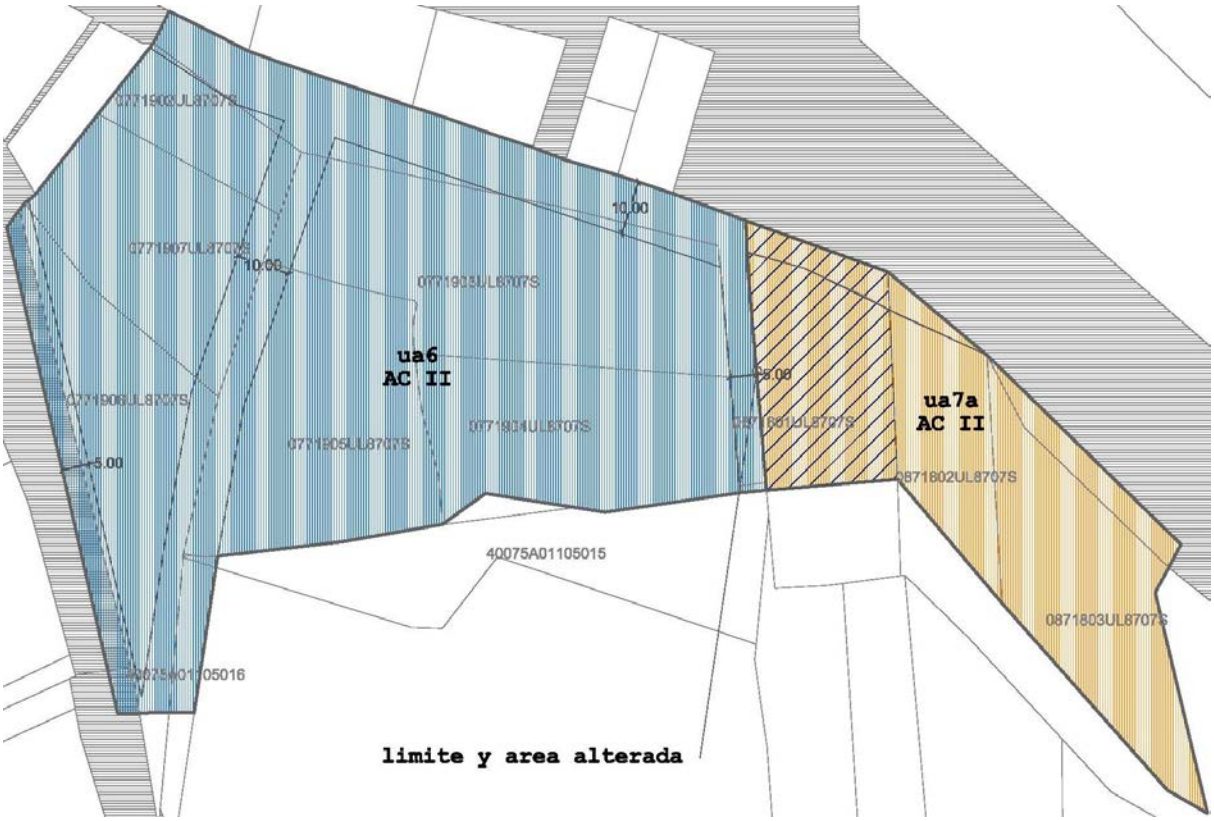
b) En su caso, los ámbitos en los que se suspendan la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión.

La presente modificación no implica, diferentes a las actuales, ninguna de las suspensiones previstas por el citado apartado b). Se aporta en las figuras siguientes la delimitación de los ámbitos a que se refiere el apartado a) citado que son los actuales ámbitos de gestión UE 6 y UE 7ª, siendo la única alteración proyectada la delimitación entre ambos para dar lugar a las unidades UA 6 y UA 7a.

resumen ejecutivo_figura 1_situacion_



resumen ejecutivo_figura 2_ambito alterado estado actual_



resumen ejecutivo_figura 3_ ambito alterado estado final_

D PLANOS

Información **in01**
Situación
Normativa urbanística

Información **in02**
Topografia

Ordenación **og01**
Ámbitos actuales

Ordenación **og02**
Ámbitos alterados