



III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

A. DISPOSICIONES Y ACTOS

AYUNTAMIENTO DE TORRE VAL DE SAN PEDRO (SEGOVIA)

ACUERDO de 30 de agosto de 2019, del Pleno del Ayuntamiento de Torre Val de San Pedro (Segovia), por el que se aprueba definitivamente el estudio de detalle relativo al cambio de calificación urbanística de una parcela de propiedad privada situada en calle Tres Casas n.º 6, de Torre Val de San Pedro.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 175 del Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, y el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local, se hace pública la aprobación definitiva, del instrumento de referencia:

TERCERO: APROBACIÓN DEFINITIVA DEL ESTUDIO DE DETALLE RELATIVO A CAMBIO DE CALIFICACIÓN URBANÍSTICA DE PARCELA.

Se informa al Pleno del Expediente tramitado para la aprobación del Estudio de Detalle relativo al cambio de calificación urbanística de una parcela de propiedad privada, situada en calle Tres Casas, n.º 6, con referencia catastral 6973306VL2467S0001AL, promovido por el Ayuntamiento de Torre Val de San Pedro y redactado por el Arquitecto D. Mariano Encinas Agüero.

El objeto del Estudio de Detalle es modificar la calificación urbanística que, por error, en los planos de las Normas Urbanísticas de torre Val de San Pedro, se calificó como equipamiento en Suelo Urbano Consolidado, siendo una parcela de propiedad privada.

El Estudio de Detalle de referencia fue aprobado inicialmente por Decreto de Alcaldía n.º 26/2019, de 2 de mayo.

Sometido a información pública, durante el plazo de dos meses, mediante anuncio publicado en el Boletín Oficial de Castilla y León n.º 88, de 10/5/2019, y en el diario El Adelantado de Segovia, de igual fecha, así como en el tablón de anuncios y en la página web del Ayuntamiento (www.torrevaldesanpedro.es).

Visto que durante el período de información pública no se presentó ninguna alegación u observación, según consta en el certificado de Secretaría, de 16 de julio de 2019.

A continuación, se da cuenta al Pleno de los informes previos y sectoriales recabados, que constan en el expediente:

- Oficina Técnica del Servicio de Asistencia y Asesoramiento a Municipios de la Diputación Provincial de Segovia, de 5/3/2019, de carácter orientativo: «*No opone objeción alguna al documento dispuesto para su aprobación inicial. Si bien,*

con reservas sobre la justificación del Art. 172 del RUCyL y sin perjuicio de los criterios al respecto de la Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo».

- Servicio Territorial de Fomento, de 13/3/2019: En relación con el trámite ambiental, *«deberá consultarse con la Dirección General de Calidad y Sostenibilidad Ambiental de la Consejería de Fomento y Medio Ambiente».*

Como cuestiones técnicas, se apunta que *«deberá incorporarse la Ordenanza de aplicación (R1)».*

- Subdelegación del Gobierno de Segovia, de 4/4/2019: Comunicación de que *«este centro no dispone de medios técnicos ni humanos apropiados para poder emitir con las debidas garantías el informe».*
- Confederación Hidrográfica del Duero, de 30/4/2019: Favorable, siempre que se cumplan los condicionantes expuestos en el presente informe. *«Se advierte de la necesidad de disponer –con carácter urgente– de un sistema de depuración capaz de ofrecer un tratamiento adecuado a las aguas residuales municipales, de forma que cumpla con la legislación vigente, así como el condicionado de la Autorización de Vertido».*
- Servicio Territorial de Cultura y Turismo, de 2/7/2019: No se aprecia afección sobre el Patrimonio Cultural de Castilla y León.

En cumplimiento de lo dispuesto en el Informe del Servicio Territorial de Fomento, se incorpora al documento técnico la ordenanza de aplicación (R1) y se realiza la consulta a la Dirección General de Calidad y Sostenibilidad Ambiental, sobre el trámite ambiental, a cuyo efecto, se corrige el apartado 2.5 (Trámite Ambiental), añadiendo el Anexo I: Evaluación ambiental estratégica simplificada. Documento Ambiental Estratégico.

Según dicha Dirección General, el Estudio de Detalle se encuentra encuadrado en el artículo 6.2 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, por lo que el trámite ambiental es el establecido en el Título II, Capítulo I, Sección 2.ª, evaluación ambiental estratégica simplificada de la Ley.

Realizado este trámite ambiental, con fecha 22 de agosto de 2019, se recibe copia de la Orden FYM/2019, de 6 de agosto, de la Consejería de Fomento y Medio Ambiente, por la que se formula el Informe Ambiental Estratégico del Estudio de Detalle sobre cambio de calificación urbanística de una parcela en Torre Val de San Pedro, publicada en el B.O.C. y L. n.º 164, de 27/8/2019, *«determinando que no es probable que vayan a producirse efectos significativos sobre el medio ambiente, por lo que no se considera necesaria la tramitación de la evaluación ambiental estratégica ordinaria prevista en la Sección 1.ª del Capítulo I del Título II de la Ley de Evaluación Ambiental».*

Visto el Informe de Secretaría, de 14 de febrero de 2019, y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 22.2.c) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, el Pleno adopta, por unanimidad, el siguiente

ACUERDO:

PRIMERO.– APROBAR DEFINITIVAMENTE el Estudio de Detalle relativo al cambio de calificación urbanística de una parcela de propiedad privada, situada en calle Tres Casas,



n.º 6, con referencia catastral 6973306VL2467S0001AL, promovido por el Ayuntamiento de Torre Val de San Pedro y redactado por el Arquitecto D. Mariano Encinas Agüero.

SEGUNDO.– PUBLICAR el Acuerdo de aprobación definitiva del Estudio de Detalle en el Boletín Oficial de Castilla y León, así como en el Tablón de anuncios y en la página web del Ayuntamiento (www.torrevaldesanpedro.es).

TERCERO.– NOTIFICAR este acuerdo de aprobación definitiva a la Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo, a la Administración del Estado, a la Diputación Provincial, al Registro de la Propiedad y, en su caso, a los interesados en el procedimiento.

Lo que se hace público para general conocimiento.

Contra el presente acuerdo, en aplicación del artículo 112.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, y dado que aprueba una disposición de carácter general, podrá interponerse recurso contencioso-administrativo, ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León, con sede en Valladolid, en el plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente al de la recepción de la presente notificación, de conformidad con el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa. Igualmente podrá interponer cualquier otro recurso que siendo compatible en Derecho estime que pudiera corresponderle.

Torre Val de San Pedro, 12 de septiembre de 2019.

El Alcalde,

Fdo.: SANTIAGO SANTIUSTE SEBASTIÁN

ANEXO

(ESTUDIO DE DETALLE RELATIVO AL CAMBIO DE CALIFICACIÓN
URBANÍSTICA DE PROPIEDAD PRIVADA)

PROMOTOR: AYUNTAMIENTO DE TORRE VAL DE SAN PEDRO

**NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE
TORRE VAL DE SAN PEDRO**

**ESTUDIO DE DETALLE RELATIVO AL CAMBIO DE
CALIFICACIÓN URBANÍSTICA DE UNA PARCELA
DE PROPIEDAD PRIVADA**

MARIANO ENCINAS AGÜERO, ARQUITECTO

FEBRERO DE 2019

ÍNDICE

1. INTRODUCCIÓN

- 1.1. OBJETO.
- 1.2. ORDENAMIENTO JURÍDICO URBANÍSTICO DE APLICACIÓN.
- 1.3. NORMATIVA URBANÍSTICA VIGENTE EN EL MUNICIPIO.

2. MEMORIA VINCULANTE

- 2.1. IDENTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN A LA ORDENACIÓN DETALLADA.
- 2.2. DATOS GENERALES DEL ÁMBITO.
- 2.3. CONVENIENCIA E INTERÉS PÚBLICO.
- 2.4. JUSTIFICACIÓN DE ADECUACIÓN A LA NORMATIVA.
- 2.5. TRÁMITE AMBIENTAL.
- 2.6. INFORMES PREVIOS.
- 2.7. RESUMEN EJECUTIVO.

ANEXO

EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA. DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA

FICHA CATASTRAL DE LA PARCELA AFECTADA

ESCRITURA

PLANOS

- 01. ORDENACIÓN ACTUAL. SITUACIÓN REFERIDA AL PLANO Nº PO-3.1, PLANO DE ORDENACIÓN, GESTIÓN Y CATÁLOGO.
- 02. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD. CATASTRO DE URBANA.
- 03. MODIFICACIÓN PARCIAL DEL PLANO Nº PO-3.1, PLANO DE ORDENACIÓN, GESTIÓN Y CATÁLOGO.
- 04. NUEVA ORDENACIÓN. DELIMITACIÓN DE ÁMBITOS EN LOS QUE LA ORDENACIÓN PROYECTADA ALTERA LA VIGENTE.

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE TORRE VAL DE SAN PEDRO (SEGOVIA)
ESTUDIO DE DETALLE RELATIVO AL CAMBIO DE CALIFICACIÓN URBANÍSTICA DE UNA PARCELA DE PROPIEDAD PRIVADA
AYUNTAMIENTO DE TORRE VAL DE SAN PEDRO MARIANO ENCINAS AGÜERO. ARQUITECTO

1. INTRODUCCIÓN

1.1. OBJETO

Este Estudio de Detalle se redacta por encargo del Ayuntamiento de Torre Val de San Pedro con el objeto de modificar la calificación urbanística que por error en los planos de las Normas Urbanísticas de Torre Val de San Pedro, en su día se calificó como equipamiento en Suelo Urbano Consolidado, siendo una parcela de propiedad privada.

1.2. ORDENAMIENTO JURÍDICO URBANÍSTICO DE APLICACIÓN

El ordenamiento jurídico urbanístico actual está formalmente integrado por:

- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana.
- LEY 10/1998, de 5 de diciembre, de Ordenación del Territorio de la Comunidad de Castilla y León (BOCyL 10/12/1998). Modificada por: LEY 13/2003, de 23 de diciembre, de medidas económicas, fiscales y administrativas (BOCyL 30/12/2003). LEY 9/2004, de 28 de diciembre, de medidas económicas, fiscales y administrativas (BOCyL 31/12/2004). LEY 13/2005, de 27 de diciembre, de medidas financieras (BOCyL 29/12/2005). LEY 14/2006, de 4 de diciembre, de modificación de la Ley 10/1998, de 5 de diciembre, de Ordenación del Territorio de la Comunidad de Castilla y León (BOCyL 18/12/2006). LEY 4/2008, de 15 de septiembre, de medidas sobre Urbanismo y Suelo (BOCyL 18/09/2008). LEY 3/2010, de 26 de marzo, de modificación de la Ley 10/1998, de 5 de diciembre, de Ordenación del Territorio de la Comunidad de Castilla y León (BOCyL 30/03/2010). LEY 1/2013, de 28 de febrero, de modificación de la Ley 10/1998, de 5 de diciembre, de Ordenación del Territorio de la Comunidad de Castilla y León (BOCyL 7/03/2013). LEY 7/2013, de 27 de septiembre, de Ordenación, Servicios y Gobierno del Territorio de la Comunidad de Castilla y León (BOCyL 1/10/2013). LEY 7/2014, de 12 de septiembre, de medidas sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbana, y sobre sostenibilidad, coordinación y simplificación en materia de urbanismo (BOCyL 19/09/2014).



NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE TORRE VAL DE SAN PEDRO (SEGOVIA)

ESTUDIO DE DETALLE RELATIVO AL CAMBIO DE CALIFICACIÓN URBANÍSTICA DE UNA PARCELA DE PROPIEDAD PRIVADA

AYUNTAMIENTO DE TORRE VAL DE SAN PEDRO

MARIANO ENCINAS AGÜERO. ARQUITECTO

- LEY 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León (BOCyL 15/04/1999). Modificada por: LEY 10/2002, de 10 de julio, de modificación de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León (BOCyL 12/07/2002). LEY 21/2002, de 27 de diciembre, de medidas económicas, fiscales y administrativas (BOCyL 30/12/2002). LEY 13/2003, de 23 de diciembre, de medidas económicas, fiscales y administrativas (BOCyL 30/12/2003). LEY 13/2005, de 27 de diciembre, de medidas financieras (BOCyL 29/12/2005). LEY 9/2007, de 27 de diciembre, de medidas financieras (BOCyL 28/12/2007). LEY 4/2008, de 15 de septiembre, de medidas sobre Urbanismo y Suelo (BOCyL 18/09/2008). LEY 17/2008, de 23 de diciembre, de medidas financieras y de creación de la empresa pública Castilla y León Sociedad Patrimonial y del Ente Público Instituto de Seguridad y Salud Laboral de Castilla y León (BOCyL 29/12/2008). LEY 9/2010, de 30 de agosto, del Derecho a la Vivienda de la Comunidad de Castilla y León (BOCyL 07/09/2010). LEY 19/2010, de 22 de diciembre, de medidas financieras y de creación del ente público Agencia de Innovación y Financiación Empresarial de Castilla y León (BOCyL 23/12/2010). LEY 1/2012, de 28 de febrero, de medidas tributarias, administrativas y financieras (BOCyL 29/02/2012). LEY 7/2014, de 12 de septiembre, de medidas sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbana, y sobre sostenibilidad, coordinación y simplificación en materia de urbanismo (BOCyL 19/09/2014). LEY 8/2014, de 14 de octubre, por la que se modifica la Ley 11/2003, de 8 de abril, de Prevención Ambiental de Castilla y León (BOCyL 17/10/2014).
- DECRETO 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (BOCyL 2/02/2004; CE BOCyL 2/03/2004 y 11/10/2006). Modificado por: DECRETO 99/2005, de 22 de diciembre, por el que se regula la promoción, adquisición y arrendamiento protegido de la vivienda joven en Castilla y León (BOCyL 26/12/2005). DECRETO 68/2006, de 5 de octubre, por el que se modifica el Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (BOCyL 11/10/2006). DECRETO 6/2008, de 24 de enero, de modificación del Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (BOCyL 25/01/2008). LEY 4/2008, de 15 de septiembre, de medidas sobre Urbanismo y Suelo (BOCyL 18/09/2008). DECRETO 45/2009, de 9 de julio, por el

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE TORRE VAL DE SAN PEDRO (SEGOVIA)
ESTUDIO DE DETALLE RELATIVO AL CAMBIO DE CALIFICACIÓN URBANÍSTICA DE UNA PARCELA DE PROPIEDAD PRIVADA
AYUNTAMIENTO DE TORRE VAL DE SAN PEDRO MARIANO ENCINAS AGÜERO. ARQUITECTO

que se modifica el Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (BOCyL 17/07/2009; CE BOCyL 24/09/2009 y 28/10/2009). DECRETO 10/2013, de 7 de marzo, por el que se modifica el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León en relación con la Inspección Técnica de Construcciones (BOCyL 13/03/2013). DECRETO 24/2013, de 27 de junio, por el que se regulan las funciones, composición y funcionamiento de las Comisiones Territoriales de Medio Ambiente y Urbanismo y del Consejo de Medio Ambiente, Urbanismo y Ordenación del Territorio de Castilla y León (BOCyL 3/07/2013). – LEY 11/2013, de 23 de diciembre, de Medidas Tributarias y de Reestructuración del Sector Público Autonómico (BOCyL 27/12/2013). – DECRETO 32/2014, de 24 de julio, por el que se modifica el Decreto 24/2013, de 27 de junio, por el que se regulan las funciones, composición y funcionamiento de las Comisiones Territoriales de Medio Ambiente y Urbanismo y del Consejo de Medio Ambiente, Urbanismo y Ordenación del Territorio de Castilla y León (BOCyL 28/07/2014). – LEY 7/2014, de 12 de septiembre, de medidas sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbana, y sobre sostenibilidad, coordinación y simplificación en materia de urbanismo (BOCyL 19/09/2014). DECRETO 6/2016, de 3 de marzo, por el que se modifica el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León para su adaptación a la Ley 7/2014, de 12 de septiembre, de medidas sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbana, y sobre sostenibilidad, coordinación y simplificación en materia de urbanismo.

- ORDEN FYM/238/2016, de 4 de abril, por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 1/2016, sobre emisión de informes previos en el procedimiento de aprobación de los instrumentos de planeamiento urbanístico
- Decreto 4/2010, de 14 de enero por el que se aprueba el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales del Espacio Natural "Sierra de Guadarrama" (Segovia y Ávila).

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE TORRE VAL DE SAN PEDRO (SEGOVIA)

ESTUDIO DE DETALLE RELATIVO AL CAMBIO DE CALIFICACIÓN URBANÍSTICA DE UNA PARCELA DE PROPIEDAD PRIVADA

AYUNTAMIENTO DE TORRE VAL DE SAN PEDRO

MARIANO ENCINAS AGÜERO. ARQUITECTO

1.3. NORMATIVA URBANÍSTICA VIGENTE EN EL MUNICIPIO

- Normas Urbanísticas Municipales de Torre Val de San Pedro (Segovia), aprobadas definitivamente el día 21-febrero-2013 y publicadas en el BOCYL con fecha 29-abril- 2013.
- Estudio de Detalle Relativo a la Modificación de la Ordenanza de Edificación en Áreas de Ampliación (R2) y el artículo 99, de las Normas Urbanísticas Municipales de Torre Val de San Pedro (Segovia), aprobado definitivamente el día 08-febrero-2014 y publicado en el BOCYL con fecha 24 de febrero de 2014.
- Modificación Puntual de las Normas Urbanísticas Municipales de Torre Val de San Pedro (Segovia), relativa a la regulación de los condicionantes estéticos de las edificaciones (Art. 78.- Acabados), con aprobación definitiva por la Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo de Segovia, el día 12 de diciembre de 2018 y publicado en el BOCYL con fecha 28 de diciembre de 2018.

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE TORRE VAL DE SAN PEDRO (SEGOVIA)
ESTUDIO DE DETALLE RELATIVO AL CAMBIO DE CALIFICACIÓN URBANÍSTICA DE UNA PARCELA DE PROPIEDAD PRIVADA
AYUNTAMIENTO DE TORRE VAL DE SAN PEDRO MARIANO ENCINAS AGÜERO. ARQUITECTO

2. MEMORIA VINCULANTE

2.1. IDENTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN A LA ORDENACIÓN DETALLADA

Este Estudio de Detalle modifica la calificación urbanística de una parcela de propiedad privada que por error en los planos de las Normas Urbanísticas de Torre Val de San Pedro, en su día se calificó como equipamiento en Suelo Urbano Consolidado, siendo una parcela no destinada a tal fin, tal y como se desprende de la escritura que se adjunta. La iniciativa de dicho Estudio de Detalle es del Ayuntamiento de Torre Val de San Pedro, puesto que se trata de un error en el grafiado de los planos de las Normas Urbanísticas, teniendo en cuenta que dicha parcela es de propiedad privada, al menos desde el año 2011.

La modificación se concreta en cambiar la calificación urbanística de la parcela situada en la calle Tres Casas, número 6 de Torre Val de San Pedro, actualmente Ordenanza de Equipamiento (EQ), pasando a la Ordenanza Áreas de Casco Tradicional (R1).

2.2. DATOS GENERALES DEL ÁMBITO

FINCA AFECTADA

Este Estudio de Detalle afecta a la parcela, de propiedad privada, de referencia catastral 6973306VL2467S0001AL.

TOPOGRAFÍA

La topografía es la actual no modificándose en este Estudio de Detalle.

USOS ACTUALES

La parcela afectada por la modificación cuenta con una edificación destinada a almacén con acceso desde la calle Tres Casas.

DOTACIONES URBANÍSTICAS EXISTENTES

La calle Tres Casas cuenta con todos los servicios urbanísticos a pie de parcela, así como calzada pavimentada.

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE TORRE VAL DE SAN PEDRO (SEGOVIA)

ESTUDIO DE DETALLE RELATIVO AL CAMBIO DE CALIFICACIÓN URBANÍSTICA DE UNA PARCELA DE PROPIEDAD PRIVADA

AYUNTAMIENTO DE TORRE VAL DE SAN PEDRO

MARIANO ENCINAS AGÜERO. ARQUITECTO

2.3. CONVENIENCIA DE INTERÉS PÚBLICO

Se justifica la conveniencia de la modificación, acreditando su interés público, ya que se trata de corregir un error u omisión tanto de la propiedad como de los redactores del documento de las NN UU municipales, que no advirtieron que la ordenanza asociada a la parcela, Ordenanza de Equipamiento (EQ), se trata de una ordenanza para equipamientos, debiendo haberse incluido esta parcela en la Ordenanza de Edificación en Áreas de Casco Tradicional (R1), puesto que se trata de una parcela de uso privado desde hace casi 8 años, y en ningún caso la parcela nunca ha alojado ningún equipamiento.

A tenor de lo expresado, al tratarse de la regularización de un error existente en la calificación de la parcela, queda justificado el interés público de la modificación contenida en este Estudio de Detalle.

2.4. JUSTIFICACIÓN DE ADECUACIÓN A NORMATIVA

Este Estudio de Detalle modifica ciertas determinaciones de ordenación detallada en suelo urbano consolidado de las Normas Urbanísticas Municipales por lo que se ajusta al objeto señalado para estos instrumentos de planeamiento de desarrollo en el artículo 131 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León. En concreto se cambia la calificación urbanística de la parcela situada en la calle Tres Casas, número 6 de Torre Val de San Pedro, actualmente Ordenanza de Equipamiento (EQ), pasando a la Ordenanza Áreas de Casco Tradicional (R1).

Es, por otra parte, coherente con el planeamiento general, no alterando determinaciones de ordenación general vigentes, resultando compatible con los objetivos generales de la actividad urbanística pública y no afectando al planeamiento sectorial del municipio o de otros limítrofes.

Las modificaciones de ordenación detallada que introduce este Estudio de Detalle no producen incrementos en el volumen edificable o en la intensidad de población, sino una disminución de los mismos, puesto que se pasa de una edificabilidad de 2,00 m²/m²,

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE TORRE VAL DE SAN PEDRO (SEGOVIA)
ESTUDIO DE DETALLE RELATIVO AL CAMBIO DE CALIFICACIÓN URBANÍSTICA DE UNA PARCELA DE PROPIEDAD PRIVADA
AYUNTAMIENTO DE TORRE VAL DE SAN PEDRO MARIANO ENCINAS AGÜERO. ARQUITECTO

establecida en la ordenanza EQ, a una edificabilidad de 1,60 m²/m² que establece la ordenanza R1.

En las condiciones señaladas, no se requieren las previsiones de incremento de las reservas de espacios libres y equipamiento a las que se refiere en los artículos 172 y 173 del RUCYL, teniendo en cuenta también que se trata de un error gráfico detectado en las Normas Urbanísticas.

ORDENANZA DE APLICACIÓN

Como se ha ido desarrollando a lo largo de todo el documento, en la parcela objeto del Estudio, una esté vigente, la Ordenanza de aplicación será la denominada en las Normas Urbanísticas como Ordenanza Áreas de Casco Tradicional (R1), cuyas características de aplicación en lo que a usos, edificabilidad, tipología, parámetros de ocupación y volumen y condiciones de parcela edificable, son las que se desarrollan en el artículo 89 de las normas y cuya descripción se expone a continuación:

Artículo 89 .Ordenanza de Edificación en Áreas de Casco Tradicional (R1)

Esta Ordenanza engloba la mayoría de las parcelas de los cascos tradicionales de Torre Val de San Pedro, con la finalidad de garantizar una renovación lo más coherente y respetuosa posible con las características del espacio consolidado, manteniendo y regularizando la estructura urbana de manzanas cerradas.

En la zona de policía de los cauces, o franjas de 100 metros a cada lado de sus márgenes, los proyectos de construcción y edificación de nuevas viviendas requieren autorización de la Confederación Hidrográfica del Duero, previa al otorgamiento de la licencia urbanística.

Tipología edificatoria

La tipología edificatoria característica de esta Ordenanza es la edificación entre medianeras, alineada a la calle, si bien, en parcelas con más de 14,00 metros de frente se permite la vivienda adosada a una sola medianera con tratamiento de fachada del cierre de parcela que con frente a la calle no esté edificado.

Las edificaciones existentes que no cumplan con las condiciones expresadas en este artículo y en la Normativa Urbanística, ya sea por condiciones de volumen, posición, estéticas o de uso, o que vean afectadas sus alineaciones, se considerarán disconformes con el planeamiento, excepto aquellas que expresamente se declaren fuera de ordenación en el capítulo correspondiente.

Los edificios destinados a equipamiento público no se considerarán fuera de ordenación ni disconformes con el planeamiento, debiendo, no obstante, programar las medidas oportunas para adecuarse a las Ordenanzas correspondientes.

Condiciones de edificación

Edificabilidad máxima: *El resultado de aplicar las condiciones de ocupación y alturas permitidas, no pudiendo superar 2,00 m²/m² en*

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE TORRE VAL DE SAN PEDRO (SEGOVIA)
ESTUDIO DE DETALLE RELATIVO AL CAMBIO DE CALIFICACIÓN URBANÍSTICA DE UNA PARCELA DE PROPIEDAD PRIVADA
AYUNTAMIENTO DE TORRE VAL DE SAN PEDRO MARIANO ENCINAS AGÜERO, ARQUITECTO

parcelas menores de 80 metros cuadrados y 1,60 m²/m² en el resto.

Parcela mínima: *100 metros cuadrados o la catastral existente si ésta fuese menor. Una sola vivienda por parcela. Se permiten los accesos y elementos comunes a varias viviendas que ya existan antes de la aprobación de estas Normas Urbanísticas Municipales.*

Si existen parcelas con frentes de calle muy estrechos, que sirven de entrada (generalmente con elementos de portón) y una superficie en el fondo de la misma mayor que las dimensiones de parcela mínima exigidas; en las mismas se podrá edificar una vivienda en su interior, respetando el resto de las determinaciones establecidas para esta Ordenanza y adosándola como mínimo a uno de los laterales de la parcela.

Frente mínimo de fachada: *de 6,00 metros o el catastral existente si éste fuese menor.*

Ocupación de la parcela: *La establecida por las alineaciones, con un fondo máximo de la edificación de 15,00 metros, siempre que cumplan:*

En parcelas con una superficie menor de 80 metros cuadrados, la ocupación puede ser del 100 por ciento.

En el resto de parcelas la ocupación no será superior al 80 por ciento.

En el resto de la parcela no edificada, se prohíben las edificaciones de carácter residencial, permitiéndose únicamente edificaciones auxiliares que no superen el 20 por ciento de la superficie libre de la parcela ni 30 metros cuadrados construidos.

Fondo máximo edificable: *Fondo máximo 15,00 metros de edificación. En parcelas con varios usos, si la planta baja es no residencial se puede edificar un fondo máximo de 20,00 metros. Siempre que se cumplan las condiciones de ocupación máxima y las condiciones de patio. La altura máxima de las construcciones entre los 15 y los 20 metros de fondo será de 3,50 metros.*

Altura máxima: *7,00 metros hasta cornisa, deben cumplirse tanto para las fachadas exteriores como para las traseras e interiores. No quedan fuera de ordenación las existentes que superen esa altura y están permitidos los altillos existentes que superan la altura máxima, con los huecos tradicionales característicos de los núcleos. En número de plantas, será de Baja + 1. Las edificaciones auxiliares tendrán una altura máxima hasta cornisa de 3,00 metros, y una altura máxima de 3,50 metros hasta cumbre o hastial.*

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE TORRE VAL DE SAN PEDRO (SEGOVIA)
ESTUDIO DE DETALLE RELATIVO AL CAMBIO DE CALIFICACIÓN URBANÍSTICA DE UNA PARCELA DE PROPIEDAD PRIVADA
AYUNTAMIENTO DE TORRE VAL DE SAN PEDRO MARIANO ENCINAS AGÜERO. ARQUITECTO

Cuerpos volados a *No se admiten elementos salientes, cuerpos cerrados ni fachada: marquesinas, excepto cuerpos volados en forma de balcones y miradores aislados según las disposiciones tradicionales, que no cubran más de la mitad de la fachada.*

Terrazas y balcones: Hasta 50 centímetros máximo en calles de más de 5,00 metros de ancho y siempre 10 centímetros menos que la décima parte de la anchura de la calle existente.

Aleros: *Hasta 30 centímetros máximo en calles de más de 5,00 metros de ancho y siempre 10 centímetros menos que la décima parte de la anchura de la calle existente.*

Retranqueo a fachada: *No se permiten, las alineaciones son obligatorias, excepto las que estén marcadas en los Planos de Ordenación.*

Se permite la construcción de la vivienda no alineada a calle en los casos de parcelas con frentes de calle muy estrechos, en las parcelas que tradicionalmente se han ocupado así y en aquellas que se justifique convenientemente en proyecto; siempre que se construyan elementos de acceso tipo portón tradicional que configuren la conformación de manzanas cerradas y la imagen de calles o espacios públicos continuos. Se respetarán el resto de las determinaciones establecidas para esta Ordenanza, incluidas las condiciones de retranqueos, y será obligatorio un espacio entre los elementos alineados a calle y la edificación principal que cumpla las condiciones de patio mínimo. Sólo en los casos que hayan tenido tradicionalmente esta forma de ocupación con la edificación adosada al fondo de la parcela (justificándolo debidamente en el proyecto con levantamientos cartográficos de la edificación y documentación fotográfica acreditativa) se podrá sustituir dicha edificación adosada al fondo de la parcela, sin el retranqueo de fondo obligatorio establecido.

Retranqueos laterales: *No se permiten, salvo en parcelas con frente de fachada mayor de 10,00 metros en las que la edificación podrá adosarse a una sola de las medianeras, dejando un retranqueo mínimo de 3,00 metros en el lateral libre. Se incluyen en éste caso las parcelas en esquina. En éstos casos el cierre al espacio público de la parte de parcela no edificada se hará con los mismos criterios de diseño de los vallados definidos en el artículo 78.*

Retranqueo de fondo: *Mayor de 3,00 metros.*

Cubierta: *Pendiente mínima del 35 por ciento y máxima del 45 por*

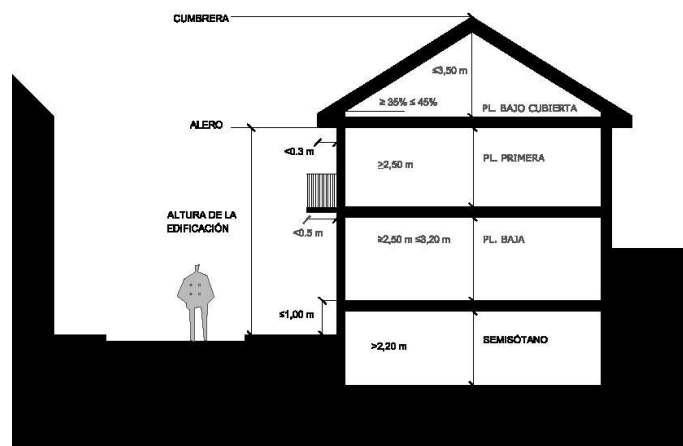
NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE TORRE VAL DE SAN PEDRO (SEGOVIA)
ESTUDIO DE DETALLE RELATIVO AL CAMBIO DE CALIFICACIÓN URBANÍSTICA DE UNA PARCELA DE PROPIEDAD PRIVADA
AYUNTAMIENTO DE TORRE VAL DE SAN PEDRO MARIANO ENCINAS AGÜERO. ARQUITECTO

ciento.

Garajes:

1 plaza por vivienda, excepto si por causas de tamaño y/o forma de la parcela, éste no se puede desarrollar en el interior de la misma.

Los garajes en planta baja, deberán adosarse a una medianera y presentarán un frente máximo a vía pública de 4,00 metros.



Estética:

La disposición de los huecos y formas de fachada seguirá trazados preferentemente verticales, con una adecuada relación entre los vanos y el macizo, predominando éstos últimos.

Otros:

Las medianerías que hayan de quedar vistas tendrán el mismo tratamiento que las fachadas de la edificación principal.

Condiciones de uso

El uso predominante es el residencial con su régimen de compatibilidades y prohibiciones.

Usos compatibles:

El uso equipamiento se permite en todas sus categorías y en edificio exclusivo o en local de edificación con otros usos. También se permite el uso garaje y aparcamiento.

2.5. TRAMITE AMBIENTAL

En relación al trámite ambiental señalado en el artículo 157 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, hay que señalar que no es previsible que pueda tener efectos significativos sobre el medio ambiente, puesto que se trata del cambio de calificación de tan solo una parcela.

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE TORRE VAL DE SAN PEDRO (SEGOVIA)
ESTUDIO DE DETALLE RELATIVO AL CAMBIO DE CALIFICACIÓN URBANÍSTICA DE UNA PARCELA DE PROPIEDAD PRIVADA
AYUNTAMIENTO DE TORRE VAL DE SAN PEDRO MARIANO ENCINAS AGÜERO. ARQUITECTO

Tras la aprobación de la Ley 21/2013 de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, la presente modificación se considera modificación menor (art. 5.2), porque no constituye una variación fundamental de las Normas Urbanísticas Municipales de Torreval de San Pedro.

Por tanto, y con arreglo al artículo 6.2 de la misma ley, esta modificación ha de ser objeto de Evaluación Ambiental Estratégica simplificada (EAEs).

Y a tal efecto, de conformidad con el artículo 29 de dicha ley, se tramita la correspondiente solicitud de inicio de Evaluación Ambiental simplificada a la que se ha acompañado la siguiente documentación:

ESTUDIO DE DETALLE RELATIVO AL CAMBIO DE CALIFICACIÓN URBANÍSTICA DE UNA PARCELA DE PROPIEDAD PRIVADA (documento para aprobación inicial), que incluye como parte integrante del mismo, el Documento Ambiental Estratégico (Anexo 1).

Esta documentación se ha presentado ante el Ayuntamiento de Torreval de San Pedro como órgano sustantivo en este procedimiento ambiental, para que remita la documentación al órgano ambiental competente (Dirección General de Calidad y Sostenibilidad Ambiental de la Junta de Castilla y León, Servicio de Evaluación Ambiental) para que, de conformidad con el artículo 30 de la Ley 21/2013 de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, este órgano proceda a la realización de consultas.

2.6. INFORMES PREVIOS

En relación a los informes previos señalados en el artículo 153 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, y conforme con el artículo 4 de la Orden FYM/238/2016 hay que señalar que no procede la solicitud de los informes señalados en el apartado b) del artículo 3 del la citada orden puesto que en el ámbito del Estudio de Detalle:

- No existen vías pecuarias, montes, terrenos forestales, espacios naturales protegidos u otros terrenos incluidos en la Red de Áreas Naturales Protegidas: Informe del Servicio Territorial de Medio Ambiente.
- No existen tramos de carreteras de titularidad de la Comunidad de Castilla y León: Informe del Servicio Territorial de Fomento.

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE TORRE VAL DE SAN PEDRO (SEGOVIA)

ESTUDIO DE DETALLE RELATIVO AL CAMBIO DE CALIFICACIÓN URBANÍSTICA DE UNA PARCELA DE PROPIEDAD PRIVADA

AYUNTAMIENTO DE TORRE VAL DE SAN PEDRO

MARIANO ENCINAS AGÜERO. ARQUITECTO

- No existen instalaciones de interés para la defensa nacional o terrenos incluidos en zonas de interés para la defensa nacional: Informe de la Delegación de Defensa en Castilla y León.
- No existen tramos de líneas ferroviarias, otros elementos de infraestructura ferroviaria o sus zonas de servicio, que formen parte de la red de ferrocarriles de interés general: Informe de la Dirección General de Ferrocarriles del Ministerio de Fomento.

Del mismo modo no procede la solicitud de los informes señalados en los apartados b) y c) del artículo 4 puesto que:

No se afecta a áreas sometidas a riesgos naturales o tecnológicos delimitadas por la administración competente para la protección del riesgo.

No se afecta al despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas.

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE TORRE VAL DE SAN PEDRO (SEGOVIA)
ESTUDIO DE DETALLE RELATIVO AL CAMBIO DE CALIFICACIÓN URBANÍSTICA DE UNA PARCELA DE PROPIEDAD PRIVADA
AYUNTAMIENTO DE TORRE VAL DE SAN PEDRO MARIANO ENCINAS AGÜERO, ARQUITECTO

2.7. RESUMEN EJECUTIVO

Este Estudio de Detalle altera la ordenación detallada vigente en la parcela catastral 6973306VL2467S0001AL, situada en el ámbito de la calle Tres Casas que se define en el plano nº 1.

Procede, por tanto la suspensión de las licencias urbanísticas señaladas en el artículo 156 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León en el ámbito señalado, hasta la aprobación definitiva y entrada en vigor de este Estudio de Detalle, con un máximo de dos años.

No obstante, y a tenor de lo expresado en el apartado 3 del artículo citado, la suspensión no afectará a las solicitudes que sean conformes tanto con el régimen urbanístico vigente como con las determinaciones del instrumento que motiva la suspensión.

Torre Val de San Pedro, febrero de 2.019.

El arquitecto,

Conforme: El promotor,

**ENCINAS
AGUERO
MARIANO
03412035P**

Firmado digitalmente por ENCINAS
AGUERO MARIANO - 03412035P
Nombre de reconocimiento (DN):
cn=ENCINAS AGUERO MARIANO
- 03412035P, sn=ENCINAS
AGUERO, givenName=MARIANO,
c=ES,
serialNumber=DCE5-03412035P
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 2019.03.28 09:36:45 +01'00'

Fdo. Mariano Encinas Agüero.

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE TORRE VAL DE SAN PEDRO (SEGOVIA)
ESTUDIO DE DETALLE RELATIVO AL CAMBIO DE CALIFICACIÓN URBANÍSTICA DE UNA PARCELA DE PROPIEDAD PRIVADA
AYUNTAMIENTO DE TORRE VAL DE SAN PEDRO MARIANO ENCINAS AGÜERO. ARQUITECTO

ANEXO 1. EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA. DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

ÍNDICE GENERAL

1. INTRODUCCIÓN
2. OBJETIVOS DEL ESTUDIO DE DETALLE
3. ALCANCE Y CONTENIDO DE LA PLANIFICACIÓN, DE LAS PROPUESTAS Y DE SUS ALTERNATIVAS
4. DESARROLLO PREVISIBLE DE LA MODIFICACIÓN DE LAS NN.UU.MM.
5. CARACTERIZACIÓN DE LA SITUACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE ANTES DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA
6. EFECTOS AMBIENTALES PREVISIBLES
7. EFECTOS PREVISIBLES SOBRE LOS PLANES SECTORIALES Y TERRITORIALES CONCURRENTES
8. MOTIVACIÓN DE LA APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA
9. RESUMEN DE LOS MOTIVOS DE LA SELECCIÓN DE LAS ALTERNATIVAS CONTEMPLADAS
10. MEDIDAS PREVISTAS PARA INTERVENIR, REDUCIR Y CORREGIR CUALQUIER EFECTO NEGATIVO RELEVANTE EN EL MEDIO AMBIENTE DE LA APLICACIÓN DEL PLAN O PROGRAMA, TOMANDO EN CONSIDERACIÓN EL CAMBIO CLIMÁTICO
11. DESCRIPCIÓN DE LAS MEDIDAS PREVISTAS PARA EL SEGUIMIENTO AMBIENTAL DEL PLAN

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE TORRE VAL DE SAN PEDRO (SEGOVIA)
ESTUDIO DE DETALLE RELATIVO AL CAMBIO DE CALIFICACIÓN URBANÍSTICA DE UNA PARCELA DE PROPIEDAD PRIVADA
AYUNTAMIENTO DE TORRE VAL DE SAN PEDRO MARIANO ENCINAS AGÜERO. ARQUITECTO

1. INTRODUCCIÓN

La Ley 8/2014, de 14 de octubre, por la que se modifica la ley 11/2003, de 8 de abril, de Prevención Ambiental de Castilla y León (BOCyL nº 200 de 17/09/2014) establece en su disposición final segunda "Evaluación ambiental estratégica" que, en la Comunidad de Castilla y León, dicha evaluación ambiental de planes y programas se regirá por lo establecido en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental.

Este texto tiene establecido en su artículo 6 el ámbito aplicación de la evaluación ambiental, distinguiendo entre la evaluación ambiental ordinaria y simplificada.

Esta segunda modalidad está prevista para aquellos casos en lo que, como el que nos ocupa, no se trata de la redacción ex novo de un plan o programa: "Serán objeto de una evaluación ambiental estratégica simplificada:

- *Las modificaciones menores de los planes y programas mencionados en el apartado anterior.*
- *Los planes y programas mencionados en el apartado anterior que establezcan el uso, a nivel municipal, de zonas de reducida extensión.*
- *Los planes y programas que, estableciendo un marco para la autorización en el futuro de proyectos, no cumplan los demás requisitos mencionados en el apartado anterior."*

El presente Estudio de Detalle de las Normas Urbanísticas Municipales de Torreval de San Pedro se adscribe por su naturaleza y contenidos como una modificación menor.

El procedimiento de evaluación estratégica simplificada se encuentra regulado en la Sección 2ª del Capítulo I del Título II de la Ley 21/2013. El punto de partida de este trámite exige del promotor la presentación de una solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada que se acompañe del borrador del plan o programa y de un documento ambiental estratégico.

El documento ambiental estratégico que se presenta se ajusta a los términos exigidos por el artículo 29 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, que obliga a incluir, al menos, la siguiente información:

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE TORRE VAL DE SAN PEDRO (SEGOVIA)

ESTUDIO DE DETALLE RELATIVO AL CAMBIO DE CALIFICACIÓN URBANÍSTICA DE UNA PARCELA DE PROPIEDAD PRIVADA

AYUNTAMIENTO DE TORRE VAL DE SAN PEDRO

MARIANO ENCINAS AGÜERO. ARQUITECTO

- *Los objetivos de la planificación.*
- *El alcance y contenido del plan propuesto y de sus alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables.*
- *El desarrollo previsible del plan o programa.*
- *Una caracterización de la situación del medio ambiente antes del desarrollo del plan o programa en el ámbito territorial afectado.*
- *Los efectos ambientales previsibles y, si procede, su cuantificación.*
- *Los efectos previsibles sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes.*
- *La motivación de la aplicación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada.*
- *Un resumen de los motivos de la selección de la selección de las alternativas contempladas.*
- *Las medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, corregir cualquier efecto negativo relevante en el medio ambiente de la aplicación del plan o programa, tomando en consideración el cambio climático.*
- *Una descripción de las medidas previstas para el seguimiento ambiental del plan.*

El documento estratégico ha adoptado estos apartados como estructura básica de contenidos con el fin de facilitar una adecuada comprensión de la modificación y de sus posibles implicaciones ambientales. Este doble cometido resulta de especial relevancia ya que, una vez admitido a trámite, este documento estratégico se remitirá para su consulta a las administraciones públicas afectadas y a las personas interesadas y servirá de base para la decisión de sometimiento o no al procedimiento ordinario de evaluación ambiental a través del informe ambiental estratégico.

En definitiva, el objetivo de este documento es trasladar al órgano ambiental el objetivo de esta modificación, los cambios propuestos, la incidencia sobre el modelo territorial y las implicaciones ambientales que se puedan derivar de todo ello, acreditando justificadamente que dichas afecciones no reúnen la significación suficiente, en los términos planteados por la propia legislación, para exigir otra tramitación diferente a la simplificada que actualmente se inicia.

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE TORRE VAL DE SAN PEDRO (SEGOVIA)

ESTUDIO DE DETALLE RELATIVO AL CAMBIO DE CALIFICACIÓN URBANÍSTICA DE UNA PARCELA DE PROPIEDAD PRIVADA

AYUNTAMIENTO DE TORRE VAL DE SAN PEDRO

MARIANO ENCINAS AGÜERO. ARQUITECTO

2. OBJETIVOS DEL ESTUDIO DE DETALLE

Este Estudio de Detalle modifica la calificación urbanística de una parcela de propiedad privada que por error en los planos de las Normas Urbanísticas de Torre Val de San Pedro, en su día se calificó como equipamiento en Suelo Urbano Consolidado, siendo una parcela no destinada a tal fin, tal y como se desprende de la escritura que se adjunta. La iniciativa de dicho Estudio de Detalle es del Ayuntamiento de Torre Val de San Pedro, puesto que se trata de un error en el grafiado de los planos de las Normas Urbanísticas, teniendo en cuenta que dicha parcela es de propiedad privada, al menos desde el año 2011.

La modificación se concreta en cambiar la calificación urbanística de la parcela situada en la calle Tres Casas, número 6 de Torre Val de San Pedro, actualmente Ordenanza de Equipamiento (EQ), pasando a la Ordenanza Áreas de Casco Tradicional (R1).

3. ALCANCE Y CONTENIDO DE LA PLANIFICACIÓN, DE LAS PROPUESTAS Y DE SUS ALTERNATIVAS

En un documento de estudio de detalle de las Normas Urbanísticas Municipales, el alcance se debe medir en relación a las innovaciones o transformaciones que pueda generar sobre la situación existente, es decir, sobre el modelo territorial vigente. El modelo y la estructura territorial de Torreval de San Pedro se respetan, ya que los objetivos y criterios de ordenación del suelo urbano aparecen intactos, y la modificación se ciñe a justificar el cambio de la calificación urbanística de la parcela situada en la calle Tres Casas, número 6 de Torre Val de San Pedro, actualmente Ordenanza de Equipamiento (EQ), pasando a la Ordenanza Áreas de Casco Tradicional (R1).

Atendiendo a la naturaleza y el alcance, esta modificación de Normas Urbanísticas Municipales se considera ajustada a la definición que proporciona el artículo 5.2 f) de la Ley 21/2013, de evaluación ambiental, según el cual se consideran "modificaciones menores" los planes y programas:

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE TORRE VAL DE SAN PEDRO (SEGOVIA)
ESTUDIO DE DETALLE RELATIVO AL CAMBIO DE CALIFICACIÓN URBANÍSTICA DE UNA PARCELA DE PROPIEDAD PRIVADA
AYUNTAMIENTO DE TORRE VAL DE SAN PEDRO MARIANO ENCINAS AGÜERO. ARQUITECTO

“Cambios en las características de los planes o programas ya adoptados o aprobados que no constituyen variaciones fundamentales de las estrategias, directrices y propuestas o de su cronología pero que producen diferencias en los efectos previstos o en la zona de influencia.”

4. DESARROLLO PREVISIBLE DE LA MODIFICACIÓN DE LAS NN.UU.MM.

Las NN.UU.MM. de Torreval de San Pedro, como instrumento de planeamiento general, son un instrumento ejecutivo de aplicación directa y concebido para ser aplicado en un horizonte temporal amplio. Durante el periodo de vigencia del mismo es lógico que se produzcan adaptaciones puntuales que ajusten el planeamiento a la realidad existente o corrijan deficiencias, manteniendo las directrices del modelo territorial. La administración local tiene reconocida potestad para llevar a cabo estas modificaciones atendiendo a las circunstancias.

En este caso se trata de la modificación de la calificación urbanística de una parcela de propiedad privada que por error en los planos de las Normas Urbanísticas de Torre Val de San Pedro, en su día se calificó como equipamiento en Suelo Urbano Consolidado, siendo una parcela no destinada a tal fin, puesto que se trata de un error en el grafiado de los planos de las Normas Urbanísticas, teniendo en cuenta que dicha parcela es de propiedad privada. La modificación está promovida por propio Ayuntamiento, dado que se trata de un error incluido en las presentes Normas. El propietario de la parcela pretende construir sobre la parcela una vivienda unifamiliar.

Por ello, el desarrollo previsible de la modificación es inmediato (tras la aprobación definitiva de la recalificación urbanística propuesta) y tiene un corto recorrido, puesto que tiene como objetivo la construcción de una edificación sobre el ámbito recalificado.

El contenido técnico de la modificación es sencillo: la justificación de la existencia de un error de calificación en la actuales Normas. En detalle, estas condiciones se desarrollan en la memoria vinculante del Estudio de Detalle.

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE TORRE VAL DE SAN PEDRO (SEGOVIA)

ESTUDIO DE DETALLE RELATIVO AL CAMBIO DE CALIFICACIÓN URBANÍSTICA DE UNA PARCELA DE PROPIEDAD PRIVADA

AYUNTAMIENTO DE TORRE VAL DE SAN PEDRO

MARIANO ENCINAS AGÜERO. ARQUITECTO

5. CARACTERIZACIÓN DE LA SITUACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE ANTES DE LA MODIFICACIÓN

PROPUESTA

El municipio de Torreval de San Pedro, situado al sureste de la provincial de Segovia, a unos 25 kilómetros de la capital de provincia, se localiza en la vertiente septentrional de la Sierra de Guadarrama, en la divisoria con la Cuenca del Tajo y la Comunidad de Madrid. El término municipal es atravesado por el río Cega y por la Carretera N-110. Ocupa una extensión aproximada de 44 kilómetros cuadrados, y cuenta con una población de 194 habitantes (a 1 de enero de 2010) repartidos entre los núcleos de Torreval de San Pedro, La Salceda y Valle de San Pedro. En verano y en períodos vacacionales esta población aumenta considerablemente hasta unos 380 habitantes, hecho bastante frecuente en los pequeños núcleos castellano y leoneses, especialmente en la sierra segoviana, dentro del área de influencia de Madrid.

El municipio de Torreval de San Pedro se inserta, morfológicamente, en la vertiente septentrional de la Cordillera Central, dentro de la Sierra de Guadarrama. Participa de dos grandes regiones geomorfológicas: sierra y piedemonte. La sierra está constituida por grandes bloques montañosos "monolíticos" desarrollados en este sector sobre gneises. Su orografía y altitud le confieren unas condiciones climáticas específicas, de montaña mediterránea. Presenta por todo ello una clara vocación forestal y recreativa, y constituye la fuente principal de recursos hídricos del entorno serrano. El piedemonte es una amplia superficie rocosa al pie de la sierra cuyo sustrato es también gneísico; esas características no permiten la existencia de aguas subterráneas ni suelos aptos para cultivos. En su lugar, hay pastos y pequeñas poblaciones ganaderas que los han aprovechado tradicionalmente.

Dentro del dominio del piedemonte se localizan los núcleos de población, y presenta en toda su extensión abundantes afloramientos rocosos y suelos muy delgados o inexistentes, consecuencia de un intenso pastoreo durante siglos.

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE TORRE VAL DE SAN PEDRO (SEGOVIA)

ESTUDIO DE DETALLE RELATIVO AL CAMBIO DE CALIFICACIÓN URBANÍSTICA DE UNA PARCELA DE PROPIEDAD PRIVADA

AYUNTAMIENTO DE TORRE VAL DE SAN PEDRO

MARIANO ENCINAS AGÜERO. ARQUITECTO

La disposición estructural y dureza de las dolomías cretácicas, situadas al norte de Valle de San Pedro, determinan el enlace del piedemonte y la campiña terciaria, fuera ya del área de estudio, a través de un singular relieve tabular seccionado en dos páramos o mesas por el arroyo del Cubo.

Valores naturales en el ámbito de la modificación:

El municipio de Torreval de San Pedro presenta unos valores naturales de primer orden en la escala regional y nacional, estando el municipio íntegramente incluido en el Parque Natural "Sierra Norte de Guadarrama", así como en el LIC y ZEPA "Sierra de Guadarrama" y en el ámbito del Plan de Recuperación del Águila Imperial Ibérica de Castilla y León. Por otra parte, el término presenta seis Montes de Utilidad Pública, distintas vías pecuarias, especies de flora y fauna de alto valor y, en definitiva, un mosaico de extensas superficies arboladas, distintos matorrales y pastizales y prados con arbolado que generan un conjunto natural de elevado valor ecológico y paisajístico.

La clasificación de suelo recogida en las Normas Urbanísticas Municipales se basa esencialmente en la valoración ecológica y paisajística que se deriva de esta delimitación, de forma que la citada clasificación garantiza en gran medida la protección, en general, del conjunto del espacio municipal y, en particular, de los terrenos y elementos de mayor valor del término.

De esta forma, la clasificación del suelo se configura a partir de una amplia superficie clasificada como Suelo Rústico (en sus distintas categorías), que alcanza el 97,1% del municipio. Por el contrario, el suelo urbano previsto afecta tan solo al 1,2% del término, correspondiente mayoritariamente con los actuales asentamientos del municipio.

En cuanto al ámbito concreto de la modificación propuesta, hay que señalar la escasa entidad de la superficie recalificada (122,00 m²), y sobre todo, los usos actuales existentes en el entorno, que definen un escenario de intervención en el que los impactos ambientales negativos son mínimos.

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE TORRE VAL DE SAN PEDRO (SEGOVIA)

ESTUDIO DE DETALLE RELATIVO AL CAMBIO DE CALIFICACIÓN URBANÍSTICA DE UNA PARCELA DE PROPIEDAD PRIVADA

AYUNTAMIENTO DE TORRE VAL DE SAN PEDRO

MARIANO ENCINAS AGÜERO. ARQUITECTO

La parcela objeto de recalificación se encuentra dentro de una manzana calificada por la Ordenanza R1, siendo ésta la única parcela sin esta calificación, habiendo descrito anteriormente que se trataba de un error gráfico de calificación.

Nunca ha tenido valores naturales dignos de mención, y su recalificación no va a producir ningún tipo de impacto negativo sobre las áreas de mayor singularidad natural y paisajística del mismo.

En síntesis, cabe reseñar que el ámbito para el que se propone su recalificación no alberga valores ambientales a proteger y se encuentra alejado respecto a los espacios de mayor interés paisajístico y natural.

La parcela se encuentra en una manzana eminentemente de uso residencial.

6. EFECTOS AMBIENTALES PREVISIBLES

El artículo 29.1 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental exige del Documento Ambiental Estratégico una primera identificación de los efectos ambientales que pueden provocar el plan, en este caso su modificación sobre el territorio incluido en el ámbito de actuación del estudio de detalle.

Esbozadas las principales características del paisaje del municipio de Torreval de San Pedro cabe detenerse de forma específica en los factores ambientales que pueden verse afectados por la aplicación del Estudio de Detalle que ahora se tramita.

Con respecto a la **conservación de la biodiversidad y los valores naturales** cabe reseñar que la parcela no cuenta con ningún valor intrínseco de esta naturaleza, por lo que su recalificación no generará impactos ambientales negativos que menoscaben los valores naturales del municipio.

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE TORRE VAL DE SAN PEDRO (SEGOVIA)
ESTUDIO DE DETALLE RELATIVO AL CAMBIO DE CALIFICACIÓN URBANÍSTICA DE UNA PARCELA DE PROPIEDAD PRIVADA
AYUNTAMIENTO DE TORRE VAL DE SAN PEDRO MARIANO ENCINAS AGÜERO. ARQUITECTO

Uno de los impactos del desarrollo de la modificación es el derivado de la **afección sobre las redes de infraestructuras de servicios urbanos**; tanto sobre la red de abastecimiento como sobre la de saneamiento. Hay que reseñar que la recalificación no genera un incremento en el caudal de los suministros y en cualquier caso su incidencia es perfectamente asumible teniendo en cuenta la capacidad de las infraestructuras de servicios actuales, considerando que la presente modificación autorizará la construcción de una única vivienda unifamiliar en la parcela recalificada. Por otro lado, la conexión a estas redes queda garantizada por las actuaciones de urbanización que deberán ejecutarse por parte del promotor previamente a la edificación en la parcela.

El desarrollo de la edificación previsto en la parcela no representa afección negativa alguna sobre las redes e infraestructuras existentes, manteniéndose su funcionalidad.

En definitiva, los efectos ambientales previsibles de esta modificación son inexistentes puesto que su incorporación al proceso de urbanización se hará con garantías suficientes para mantener el nivel y funcionalidad de las infraestructuras de servicios y no hay afección sobre los valores naturales del municipio. Todo ello en coherencia con el carácter menor que supone esta modificación.

7. EFECTOS PREVISIBLES SOBRE LOS PLANES SECTORIALES Y TERRITORIALES CONCURRENTES

En el municipio de Torreval de San Pedro concurren determinadas afecciones legales de significado medioambiental amplio derivadas de las infraestructuras territoriales (carreteras, líneas eléctricas de alta tensión, gasoductos, telecomunicaciones), de los elementos naturales del territorio (aguas, montes, espacios naturales protegidos, hábitats naturales de interés comunitario), de los elementos culturales del territorio (bienes de interés cultural, yacimientos arqueológicos, vías pecuarias) y de las protecciones sanitarias (cementeros).

El ámbito de actuación objeto del Estudio de Detalle no se ve afectado por ninguna de ellas, por lo que no cabe identificar efectos previsibles de la modificación en este apartado.

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE TORRE VAL DE SAN PEDRO (SEGOVIA)
ESTUDIO DE DETALLE RELATIVO AL CAMBIO DE CALIFICACIÓN URBANÍSTICA DE UNA PARCELA DE PROPIEDAD PRIVADA
AYUNTAMIENTO DE TORRE VAL DE SAN PEDRO MARIANO ENCINAS AGÜERO. ARQUITECTO

8. MOTIVACIÓN DE LA APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA

La Exposición de Motivos de la Ley 21/2013 presenta por primera vez la definición de dos tipos de procedimientos para la evaluación ambiental de planes y programas.

De un lado, aquellos para los que las directivas comunitarias establecen una presunción "iuris et de iure" según la cual, en todo caso, tendrán efectos significativos sobre el medio ambiente y, por tanto, deben ser evaluados antes de su evaluación antes de su aprobación, adopción o autorización, de acuerdo con el procedimiento ordinario. Y los casos restantes, entre los que se encuentran las modificaciones de estos planes, para los que será precisos realizar análisis, bien caso a caso, bien mediante umbrales o bien combinando ambas técnicas, para determinar si tienen efectos significativos sobre el medio ambiente. Este análisis es lo que se ha denominado procedimiento de evaluación simplificado y determina que, de concluirse que posee efectos significativos, deberá realizarse una evaluación ambiental ordinaria.

Esta decisión, formulada a través del informe ambiental estratégico, deberá ser adoptada por el órgano ambiental, teniendo en cuenta el resultado de las consultas realizadas y de conformidad con los criterios establecidos en el anexo V, para aquellos tipos de planes relacionados en el artículo 6.2 de la Ley 21/2013.

Entre éstos, como ya se ha señalado, este Estudio de Detalle de las NN.UU.MM. de Torreval de San Pedro se adscribe al tipo de modificaciones menores de planes y programas, considerando como tales los "cambios en las características de los planes o programas ya adoptados o aprobados que no constituyen variaciones fundamentales de las estrategias, directrices y propuestas o de su cronología pero que producen diferencias en los efectos previstos o en la zona de influencia."

Es claro que la Ley 21/2013, a la hora de determinar que se entiende por modificación, se centra en la entidad de los cambios propuestos sobre el plan

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE TORRE VAL DE SAN PEDRO (SEGOVIA)
ESTUDIO DE DETALLE RELATIVO AL CAMBIO DE CALIFICACIÓN URBANÍSTICA DE UNA PARCELA DE PROPIEDAD PRIVADA
AYUNTAMIENTO DE TORRE VAL DE SAN PEDRO MARIANO ENCINAS AGÜERO. ARQUITECTO

existente, lo cual, es coherente con la importancia que tiene, a continuación, la valoración de los efectos significativos.

Si nos atenemos a esta definición, el estudio de detalle de las NN.UU.MM. de Torreval de San Pedro que se tramita cumple claramente con su sentido, ya que los cambios se restringen a la recalificación de una superficie de 122 m² de suelo calificado con la Ordenanza de Equipamiento (EQ), pasando a la Ordenanza Áreas de Casco Tradicional (R1). Una modificación menor que no incide sobre el modelo territorial definido a través de la clasificación del suelo.

9. RESUMEN DE LOS MOTIVOS DE LA SELECCIÓN DE LAS ALTERNATIVAS CONTEMPLADAS

La naturaleza de esta modificación ofrece pocas oportunidades para la valoración de alternativas, puesto que se trata de recalificar una parcela erróneamente calificada.

La justificación de la propuesta de Estudio de Detalle se basa en que la parcela objeto de recalificación se encuentra dentro de una manzana calificada por la Ordenanza R1, siendo ésta la única parcela sin esta calificación, habiendo descrito anteriormente que se trataba de un error gráfico de calificación.

10. MEDIDAS PREVISTAS PARA INTERVENIR, REDUCIR Y CORREGIR CUALQUIER EFECTO NEGATIVO RELEVANTE EN EL MEDIO AMBIENTE DE LA APLICACIÓN DEL PLAN O PROGRAMA, TOMANDO EN CONSIDERACIÓN EL CAMBIO CLIMÁTICO

La consideración con respecto a las medidas preventivas o correctoras en esta modificación exige tener presente las reflexiones acerca de los impactos esperados.

Esta modificación implicará la recalificación de unos terrenos de una superficie de 122 m², con lo que resulta evidente que los impactos generados por esta actuación tienen una entidad muy reducida en términos medioambientales y, en particular, cuando se trata de evaluar su incidencia sobre el cambio climático.

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE TORRE VAL DE SAN PEDRO (SEGOVIA)
ESTUDIO DE DETALLE RELATIVO AL CAMBIO DE CALIFICACIÓN URBANÍSTICA DE UNA PARCELA DE PROPIEDAD PRIVADA
AYUNTAMIENTO DE TORRE VAL DE SAN PEDRO MARIANO ENCINAS AGÜERO, ARQUITECTO

Las consecuencias del urbanismo sobre el cambio climático constituyen un aspecto que suscita una atención creciente en la comunidad científica y de los programas y directivas comunitarias. Aunque la magnitud de estas implicaciones no esté suficientemente clara, parece evidente que existen ciertos factores vinculados a la urbanización del territorio que pueden ser determinantes en el agravamiento del calentamiento global. Entre las más inmediatas se encuentran las emisiones de gases contaminantes y, en particular, en lo referido a las ciudades, aquellas derivadas del uso masivo de medios de transporte, especialmente el vehículo privado.

En este escenario la recalificación de 122 m² en el núcleo de Torre Val de San Pedro tiene sobre el cambio climático resulta irrelevante. La valoración de la incidencia climática de esta modificación excede, con mucho el propósito y naturaleza de la misma, siendo prácticamente inexistente cualquier afección a este respecto.

11. DESCRIPCIÓN DE LAS MEDIDAS PREVISTAS PARA EL SEGUIMIENTO AMBIENTAL DEL PLAN

En coherencia con el planteamiento técnico desarrollado a lo largo de este Documento Ambiental Estratégico, que ha justificado el escaso impacto ambiental generado por la recalificación de esta superficie de suelo, no se considera necesario la definición de unas medidas para considerar el seguimiento ambiental de la modificación propuesta.

Torre Val de San Pedro, febrero de 2019.

El arquitecto,

Conforme: El promotor,

**ENCINAS
AGÜERO
MARIANO
03412035P**

Firmado digitalmente por ENCINAS AGÜERO MARIANO - 03412035P
Nombre de reconocimiento (DN):
cn=ENCINAS AGÜERO MARIANO
- 03412035P, sn=ENCINAS
AGÜERO, givenName=MARIANO,
c=ES,
serialNumber=IDCES-03412035P
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 2019.03.28 09:37:15 +01'00'

Fdo. Mariano Encinas Agüero.

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE TORRE VAL DE SAN PEDRO (SEGOVIA)
ESTUDIO DE DETALLE RELATIVO AL CAMBIO DE CALIFICACIÓN URBANÍSTICA DE UNA PARCELA DE PROPIEDAD PRIVADA
AYUNTAMIENTO DE TORRE VAL DE SAN PEDRO MARIANO ENCINAS AGÜERO, ARQUITECTO

ANEXO FOTOGRÁFICO





NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE TORRE VAL DE SAN PEDRO (SEGOVIA)
ESTUDIO DE DETALLE RELATIVO AL CAMBIO DE CALIFICACIÓN URBANÍSTICA DE UNA PARCELA DE PROPIEDAD PRIVADA
AYUNTAMIENTO DE TORRE VAL DE SAN PEDRO MARIANO ENCINAS AGÜERO. ARQUITECTO

FICHA CATASTRAL DE LA PARCELA AFECTADA

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

SECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDAMINISTERIO
DE HACIENDADIRECCIÓN GENERAL
DEL CATASTRO**REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE**
6973306VL2467S0001A1

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

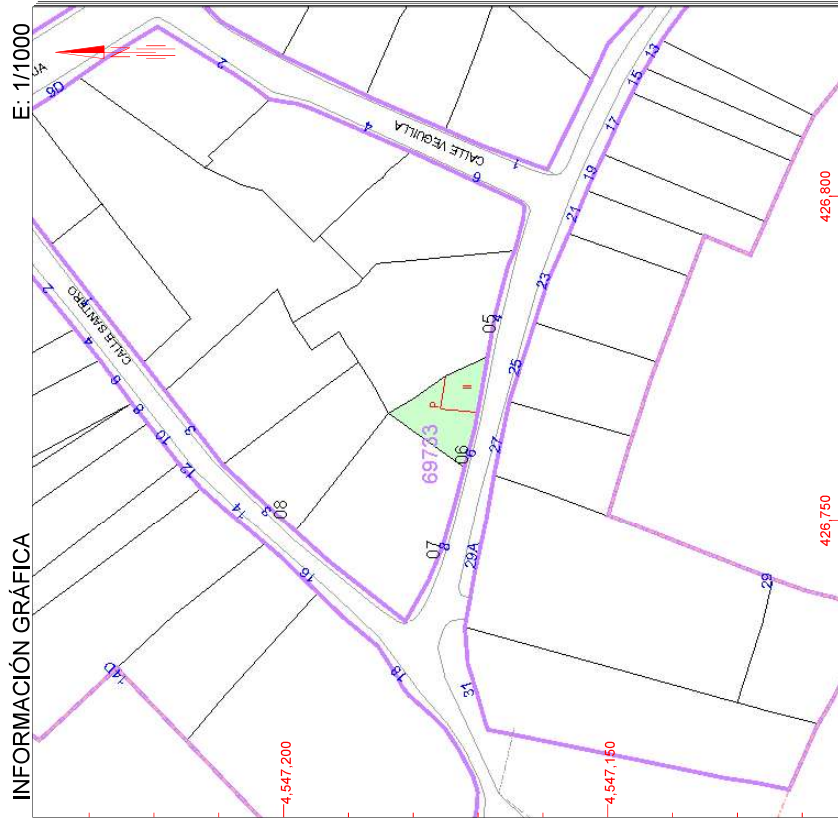
LOCALIZACIÓN	CL TRES CASAS 6		
	40171 TORRE VAL DE SAN PEDRO [SEGOVIA]		
USO PRINCIPAL	Industrial	AÑO CONSTRUCCIÓN	1968
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN	100,000000	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m ²)	80

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN	CL TRES CASAS 6		
	TORRE VAL DE SAN PEDRO [SEGOVIA]		
SUPERFICIE CONSTRUIDA (m ²)	80	SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m ²) TIPO DE FINCA	122
			Parcela construida sin división horizontal

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m ²
ALMACEN	E	00	1	40
ALMACEN	E	01	1	40



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

Domingo, 16 de Diciembre de 2018

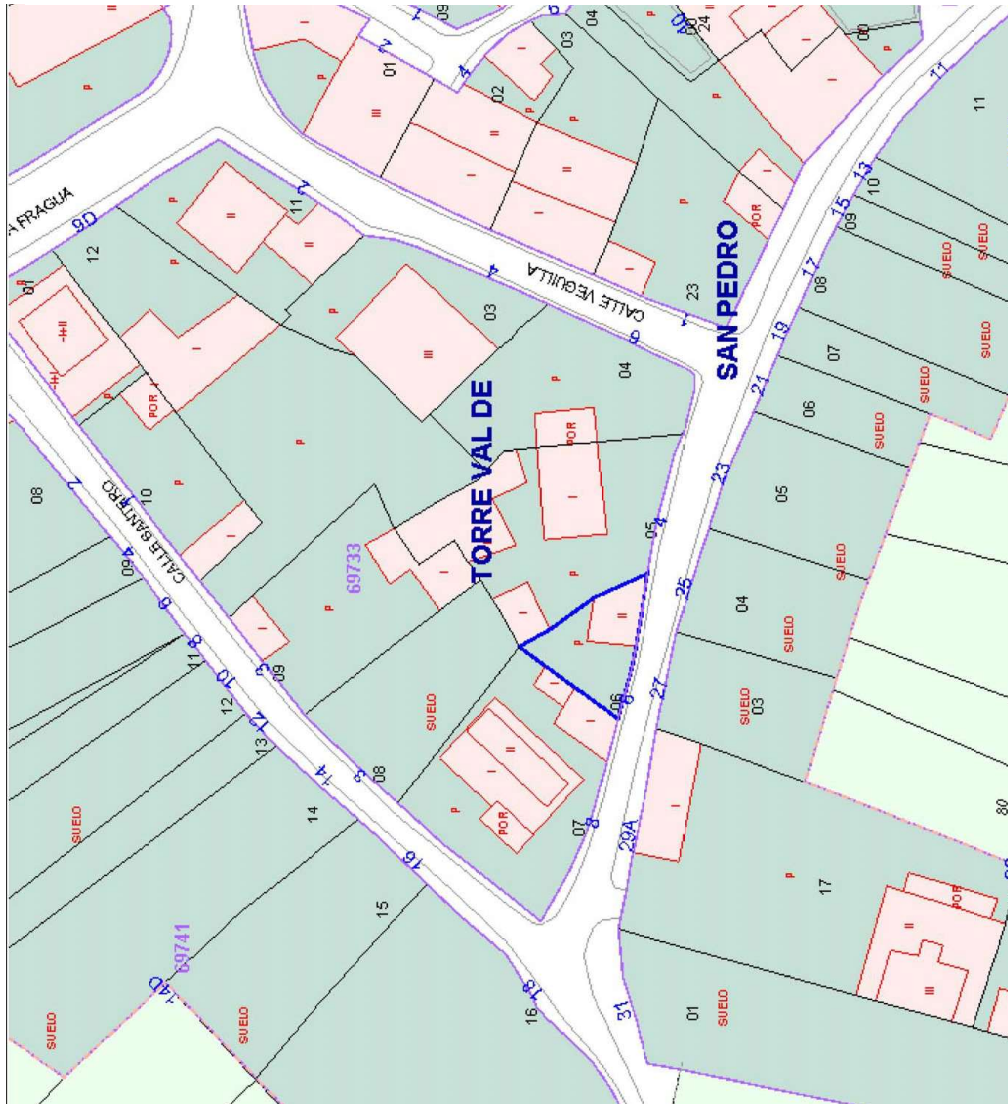
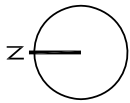
426,800 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89

- 426,750 Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Límite zona verde
- Hidrografía



NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE TORRE VAL DE SAN PEDRO (SEGOVIA)
ESTUDIO DE DETALLE RELATIVO AL CAMBIO DE CALIFICACIÓN URBANÍSTICA DE UNA PARCELA DE PROPIEDAD PRIVADA
AYUNTAMIENTO DE TORRE VAL DE SAN PEDRO MARIANO ENCINAS AGÜERO. ARQUITECTO

PLANOS



FEBRERO 2019

ESTUDIO DE DETALLE RELATIVO
AL CAMBIO DE CALIFICACIÓN
URBANÍSTICA DE UNA PARCELA
DE PROPIEDAD PRIVADA

CALLE TRES CASAS, Nº 6
TORRE VAL DE SAN PEDRO (SEGOVIA)

PLANO **03**

ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.
CATASIRO DE URBANA

ESCALA :
1:500

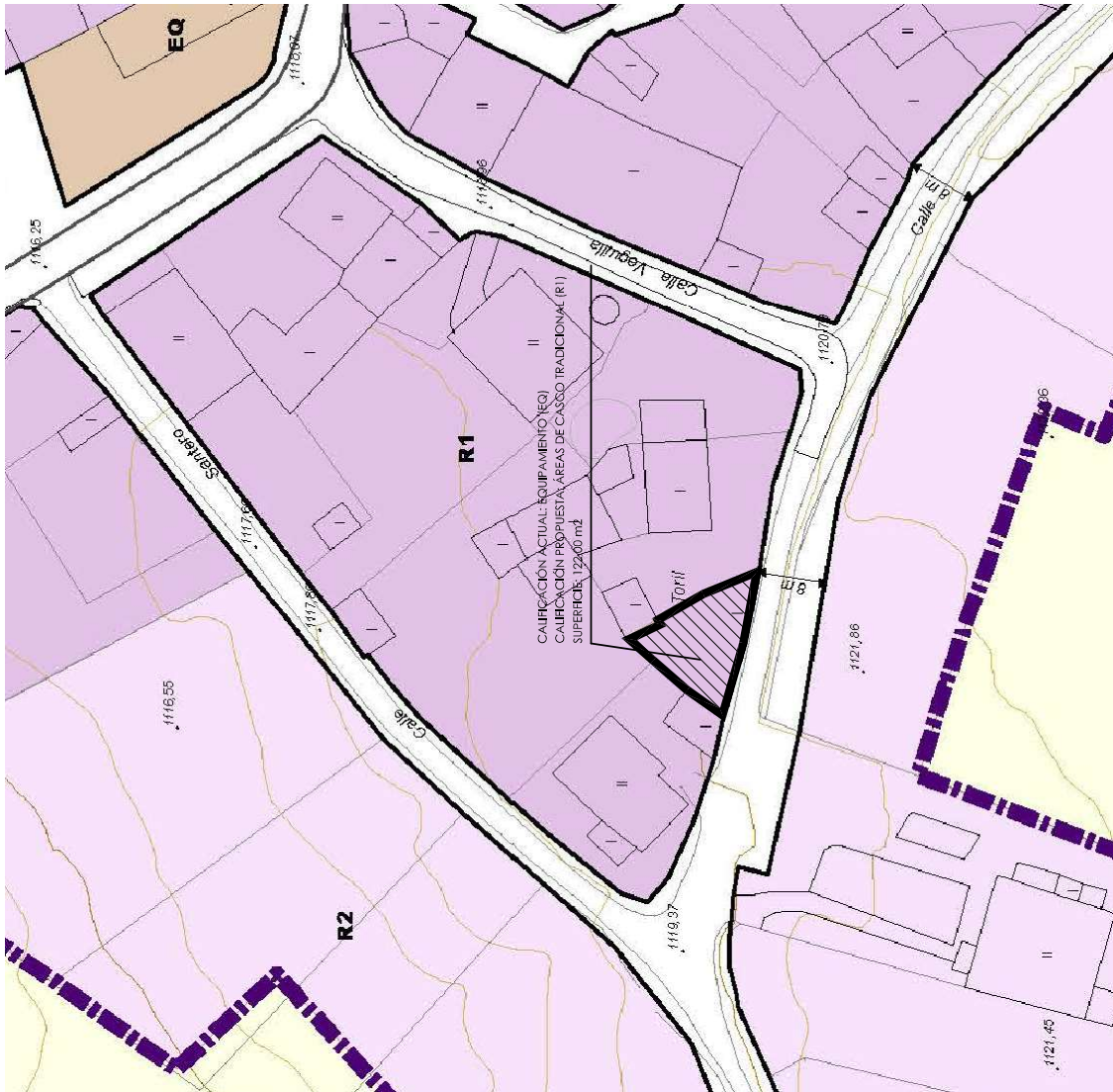
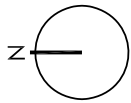
PROMOTOR:

AYUNTAMIENTO DE TORRE VAL DE SAN PEDRO

ARQUITECTO :

MARIANO ENCINAS AGÜERO

ENCINAS
AGÜERO
MARIANO
03412035P



FEBRERO 2019

ESTUDIO DE DETALLE RELATIVO
AL CAMBIO DE CALIFICACIÓN
URBANÍSTICA DE UNA PARCELA
DE PROPIEDAD PRIVADA

CALLE TRES CASAS, Nº 6
TORRE VAL DE SAN PEDRO (SEGOVIA)

PLANO

05

NUOVA ORDENACIÓN
DE LIMITACIÓN DE ÁMBITOS EN LOS
QUE LA ORDENACIÓN PROYECTADA
ALTERA LA VIGENTE

ESCALA :
1:500

PROMOTOR:

AYUNTAMIENTO DE TORRE VAL DE SAN PEDRO

ARQUITECTO :

MARIANO ENCINAS AGÜERO
ENCINAS
AGÜERO
MARIANO

Profesional colegiado en el
BOCYL nº 12036P
C/DE LA VIGENTE, 10
41013 SAN PEDRO DE
SANTO DOMINGO (SEGOVIA)
TEL: 920 21 11 11
WWW.MARIANOENCINASAGÜERO.COM
MARIANOENCINASAGÜERO@GMAIL.COM
MARIANOENCINASAGÜERO@BOCYL.COM

03412036P
Mariano Encinas Agüero
BOCYL nº 12036P