



INDICE

- A. ANTECEDENTES | DESCRIPCION DE LA URBANIZACION
- B. DOCUMENTACION UTILIZADA
- C. OBJETO DEL INFORME
- D. DECLARACION DE TACHAS
- E. CLASIFICACION DEL SUELO DE LA URBANIZACION COTO DE SAN ISIDRO
- F. SUELO URBANO CONSOLIDADO | DERECHOS Y DEBERES
- G. ARTÍCULO 24 RUCYL. CONDICIÓN DE SOLAR
- H. CONTRADICCION DE LA ADMINISTRACION
- I. SUPERFICIE EDIFICABLE EN EL AMBITO "EDIFICACION AISLADA Y PAREADA CU 1"
- J. CONCLUSIONES
- K. ANEXO DE DOCUMENTACION | FOTOGRAFIAS.

A. ANTECEDENTES | DESCRIPCION DE LA URBANIZACION

El pasado 14 de Julio de 2014, el técnico que suscribe, acepta el cargo de Perito en el Procedimiento Ordinario nº 020/2014 [Procedimiento Abreviado 0159/2013] del Juzgado Contencioso Administrativo nº1 de Segovia.

DESCRIPCION DE LA URBANIZACION

La urbanización Coto de San Isidro está situada junto a la N-VI, en el término municipal de Ituerto Y lama. Se empezó a construir en 1967 en una primera fase y en 1977 en una segunda fase. La Urbanización Coto de San Isidro, de Promoción Privada, no respondió a las expectativas previstas. En 1995 la empresa promotora cesó en sus actividades, suspendió pagos y en 2005 procedió a su cierre y liquidación.

El 27 de Abril de 2012 se procede a la recepción tacita de la urbanización por parte del ayuntamiento.

El Coto de San Isidro fue concebido para albergar segundas residencias de las ciudades cercanas, siendo hoy en día el lugar de residencia habitual de la mayoría del censo del municipio. Está compuesta por aproximadamente 750 parcelas, muchas de ellas ya han consolidado su aprovechamiento urbanístico

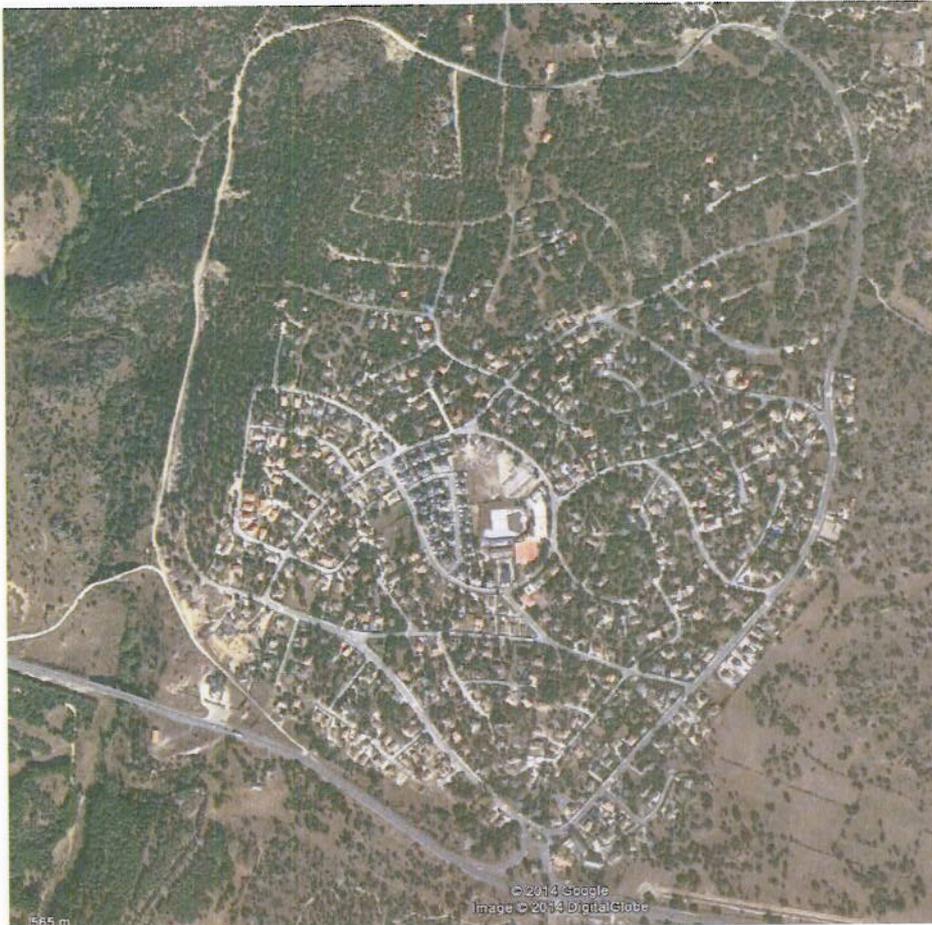


Imagen aérea de la urbanización objeto del Informe

La urbanización cuenta con un único punto de acceso desde la Carretera N-VI, donde se sitúa una pequeña zona comercial que la da servicio. Cuenta con una zona deportiva y con los servicios municipales necesarios para el desarrollo de una vida cotidiana.

B. DOCUMENTACION UTILIZADA

Para la redacción del presente informe se ha utilizado toda la documentación que obra en el expediente de referencia del Juzgado de lo Contencioso Administrativo nº1 de Segovia, además de la facilitada por la administración local.

La documentación del mencionado expediente se basa fundamentalmente en:

A.- Escrito de Demanda

[interpongo Recurso Contencioso-Administrativo contra la resolución dictada por el ALCALDE de Ituro y Lama (Segovia) de fecha 13 de junio de 2.013 resolviendo el recurso de reposición interpuesto por mi mandante, en el denominado Expediente Administrativo "CANON DE URBANIZACIÓN OBRAS DE ALUMBRADO], en la que se desestima el mismo, y formulo demanda que baso en los siguientes.....]

B.- Contestación a la demanda.

C.- Normas urbanísticas Municipales de Ituro y Lama.

Plan Parcial Primera Fase Coto de San Isidro. 1966
Plan Parcial Segunda Fase Coto de San Isidro. 1977
Documentación Urbanística referente a la Normativas en el municipio.
LUCYL | RUCYL | Ley y Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

D.- Documentación solicitada al ayuntamiento con respecto a la instalación de alumbrado.

- Informe sobre al alumbrado exterior en la urbanización "Coto de San Isidro" en Ituro y Lama, Segovia. Miguel Moreno Esteban, Ingeniero Técnico Industrial.
- Auditoria Energética del Alumbrado Público del Municipio de ituro y Lama Segovia. Miguel Moreno Esteban, Ingeniero Técnico Industrial.

E.- Consultas Urbanísticas e Informes Técnicos redactados por el asesor municipal. Jesús Nieto Criado. Arquitecto

F.- Proyectos de actuaciones aisladas de urbanización necesarias para completar

- Alumbrado
- Abastecimiento
- Aceras
- Saneamiento
- Telefonía

Además se ha utilizado la documentación elaborada por el perito que suscribe en las visitas realizadas a la urbanización objeto del presente informe.

El presente informe adjunta para su mejor comprensión el pertinente anexo de documentación para el análisis de la situación actual de la urbanización.

C. OBJETO DEL INFORME

El presente informe, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 346 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, tiene por objeto la realización de la prueba pericial, previo examen de la documentación administrativa necesaria, normativa, proyectos, informes y situación actual "in situ" y por tanto responder a las cuestiones que se plantean:

- **La urbanización El Coto de San Isidro, se enclava en suelo urbano consolidado y por ende todas las parcelas tienen la condición de solar.**
- **Determinación del aprovechamiento o superficie edificable en el ámbito "EDIFICACION AISLADA Y PAREADA CU-1" de las Normas Urbanísticas de Ituerto y Lama. Especialmente en bajo cubierta.**

Cuestiones que se irán aclarando a lo largo del informe y que se concretaran en el apartado de conclusiones con el que termina el presente.

La petición de la pericial se realiza sobre la generalidad de las parcelas de la Urbanización Coto de San Isidro y de esta manera se redacta el presente informe.

D. DECLARACION DE TACHAS

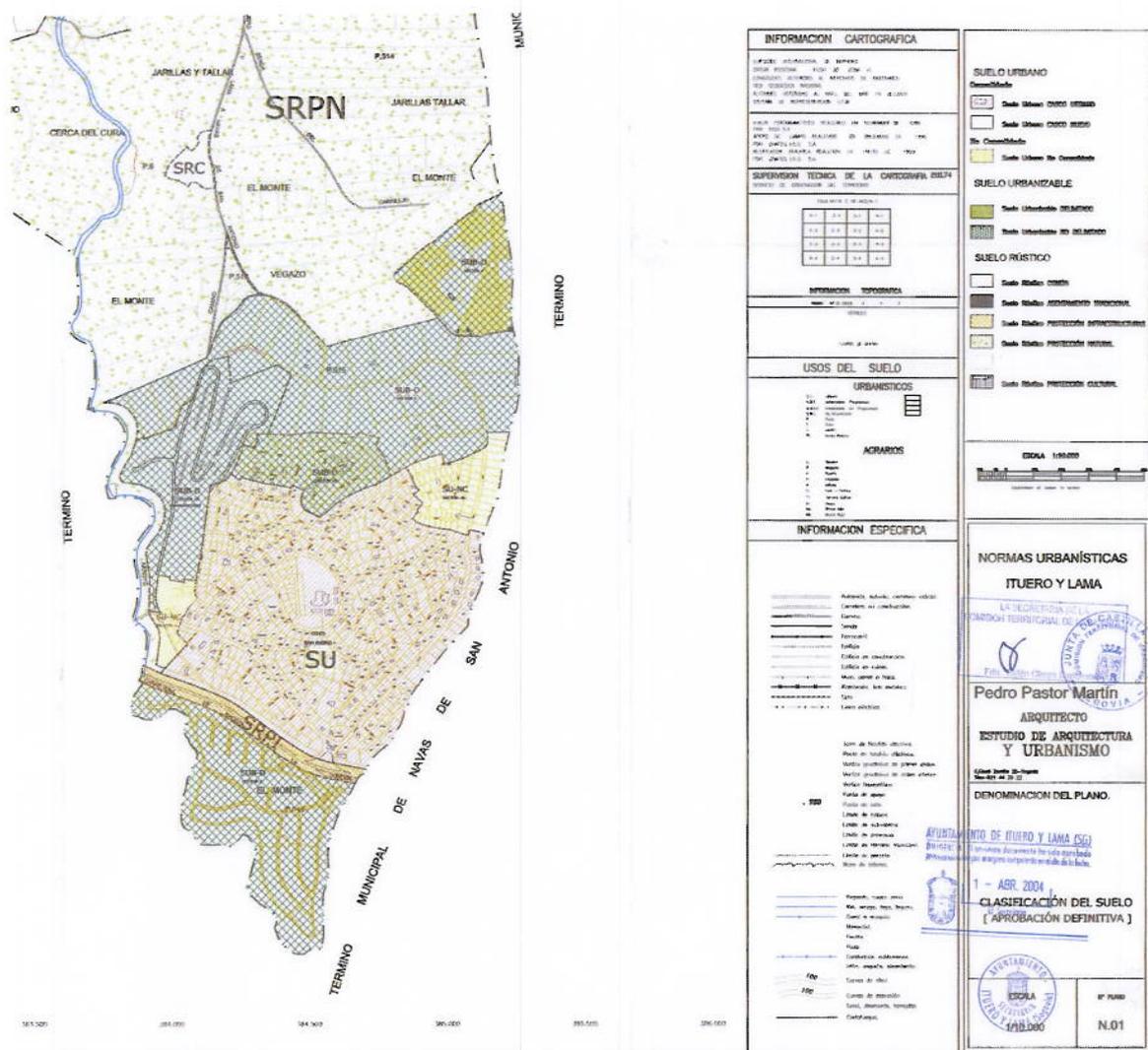
El perito que suscribe hace constar, a los efectos previstos en el artículo 335.2 de La Ley de Enjuiciamiento Civil, que en la redacción del presente informe, actúa con la mayor objetividad posible, tomando en consideración todo lo que pueda favorecer como lo que sea susceptible de causar perjuicio a cualquiera de las partes, conociendo las sanciones penales en las que pudiera incurrir si incumpliera su deber.

E. CLASIFICACION DEL SUELO DE LA URBANIZACION COTO DE SAN ISIDRO

En la actualidad en el municipio de Ituro y Lama, están en vigor las Normas Urbanísticas Municipales aprobadas el 1 de Abril de 2004. Anteriormente el municipio contaba con Normas Subsidiarias Municipales desde 1980.

La urbanización que nos ocupa, El Coto de San Isidro, fue desarrollada en base a dos planes parciales que lo dividió en dos fases independientes. La primera fase desde 1967 y la segunda desde 1977. El coto de San Isidro existe hace más de 45 años, siendo la primera construcción aproximadamente hace 40 años.

Según las NUM de Ituro y Lama el suelo de la urbanización está clasificado como suelo **urbano consolidado**. Sera de aplicación todo lo señalado en el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León en cuanto al suelo urbano consolidado.

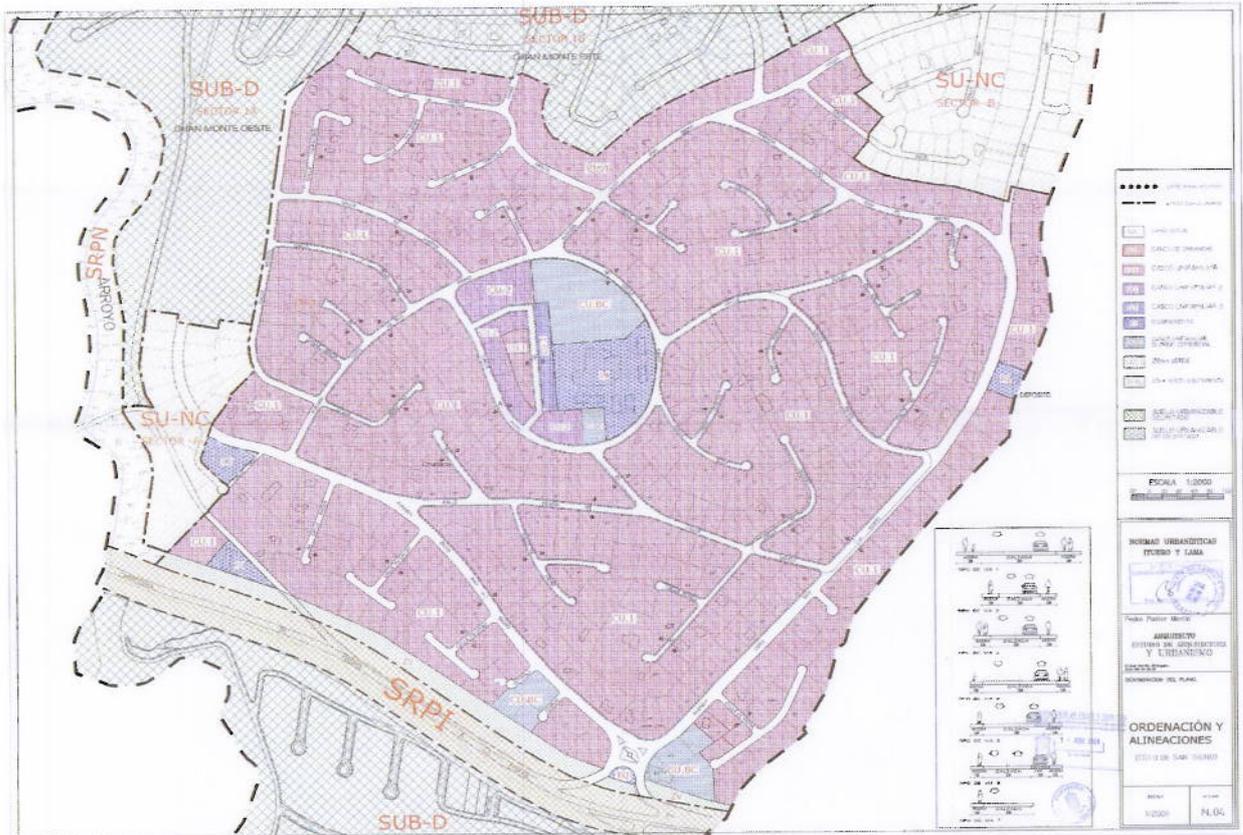


Reproducción parcial del plano de la Clasificación del Suelo de las NUM de Ituro y Lama. SU_Suelo Urbano Consolidado

Según los planos de **ordenación** de La NUM de Ituro y Lama, en la urbanización existen varias ordenanzas en el suelo urbano consolidado de la urbanización el Coto de San Isidro.

- CU 1_ Casco Unifamiliar 1
- CU 2_ Casco Unifamiliar 2
- CU 3_ Casco Unifamiliar 3
- EQ _ Equipamiento
- CU-BC_ Casco Unifamiliar Bloque Comercial

El presente informe según lo solicitado, analizará el aprovechamiento o superficie edificable en el ámbito "CU-1" DE LAS Normas Urbanísticas de Ituro y Lama.



F. SUELO URBANO CONSOLIDADO | DERECHOS Y DEBERES

Como se ha comprobado las Normas Urbanísticas Municipales de Ituro y Lama clasifican el suelo de la Urbanización de El Coto de San Isidro como suelo urbano consolidado.

SUELO URBANO CONSOLIDADO

Artículo 25. Suelo urbano consolidado | RUCYL

1. *Dentro del suelo urbano, deben incluirse en la categoría de suelo urbano consolidado:*
 - a) *Los terrenos que tengan la condición de solar, así como los que puedan alcanzar dicha condición mediante actuaciones de gestión urbanística aislada.*
 - b) *Los terrenos que sustenten dotaciones urbanísticas propias de las zonas urbanas en las condiciones establecidas por el planeamiento urbanístico, así como los terrenos donde se prevea ubicar dichas dotaciones mediante actuaciones de gestión urbanística aislada.*

2. *Los terrenos incluidos en suelo urbano consolidado pueden agruparse:*
 - a) *En ámbitos de planeamiento de desarrollo, denominados ámbitos de Estudio de Detalle o ámbitos de Plan Especial, cuando esta agrupación sea conveniente para completar o mejorar la ordenación detallada de los terrenos.*
 - b) *En ámbitos de gestión urbanística, tales como unidades de normalización u otros ámbitos de actuación aislada, cuando esta agrupación sea conveniente para una mejor gestión o para un mejor cumplimiento de los deberes urbanísticos.*

Según lo expuesto anteriormente en el Artículo 25, del RUCYL, en suelo urbano consolidado deben incluirse los terrenos que tienen la condición de solar, así como los que puedan alcanzar esta condición mediante actuaciones de gestión urbanística aislada.

La afirmación que se realiza expresando que **“la urbanización El Coto de San Isidro, se enclava en suelo urbano consolidado y por ende todas las parcelas tienen condición de solar”**, no es cierta, puesto que como se observa en el artículo mencionado, puede perfectamente existir suelo urbano consolidado sin la condición de solar, se deja claro en los Artículos 40 y 41 del RUCYL, donde se describen los derechos y deberes del suelo urbano consolidado, que se reproducen a continuación.

DERECHOS Y DEBERES DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO

Artículo 40. Derechos en suelo urbano consolidado | RUCYL

1. *Los propietarios de suelo urbano consolidado tienen los siguientes derechos:*

- a) A completar la urbanización de sus parcelas a fin de que alcancen o recuperen la condición de solar.**
- b) A edificar las parcelas que hayan alcanzado o recuperado la condición de solar, con las condiciones que señale en cada caso el planeamiento urbanístico. En particular:**

1º. Corresponde a los propietarios el aprovechamiento real, que se obtiene aplicando las determinaciones del planeamiento urbanístico sobre la superficie bruta de sus parcelas.

2º. No obstante, cuando una revisión o modificación del planeamiento incremente el aprovechamiento real, solamente corresponderá a los propietarios la suma del aprovechamiento real anteriormente previsto más el 90 por ciento del incremento.

3º. Los propietarios pueden materializar su aprovechamiento sobre la superficie neta de sus parcelas o bien sobre los solares que resulten de una actuación aislada. Cuando no sea posible, el Ayuntamiento debe compensar el aprovechamiento no materializable mediante cesión de terrenos o de aprovechamiento de valor equivalente, o pago en efectivo, o bien modificar la ordenación detallada, ajustando las alineaciones o aumentando el volumen edificable de forma que los propietarios puedan materializar todo su aprovechamiento.

2. *El ejercicio del derecho a urbanizar requiere que previamente se apruebe el instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada, y cuando el mismo lo exija, también el instrumento de gestión urbanística necesario. Además de lo anterior, el ejercicio del derecho a edificar requiere que previamente se obtenga la licencia urbanística correspondiente.*

Artículo 41. Deberes en suelo urbano consolidado

1. Los propietarios de suelo urbano consolidado tienen los siguientes deberes:
 - a) **Completar la urbanización de sus parcelas a fin de que alcancen o recuperen la condición de solar. A tal efecto deben costear todos los gastos de urbanización necesarios para completar o rehabilitar los servicios urbanos y regularizar las vías públicas existentes, incluida la conexión con las redes municipales en funcionamiento, y ejecutar en su caso las obras correspondientes.**
 - b) Entregar al Ayuntamiento, con carácter de cesión gratuita, los terrenos necesarios para completar o regularizar las vías públicas existentes, entendidos como las superficies exteriores a las alineaciones señaladas por el planeamiento urbanístico.
 - c) Cuando se incremente el aprovechamiento real, entregar a la Administración actuante, con carácter de cesión gratuita, el equivalente en efectivo del aprovechamiento que exceda del correspondiente a los propietarios, con destino al correspondiente patrimonio público de suelo, y previamente al otorgamiento de la licencia urbanística municipal.
 - d) Edificar sus solares en los plazos y con las condiciones que establezcan el planeamiento urbanístico y la licencia urbanística.
 - e) Permitir ocupar los bienes necesarios para la realización de las obras al urbanizador responsable de ejecutar la actuación.

2. **Los terrenos clasificados como suelo urbano consolidado no pueden ser destinados a los usos permitidos por el planeamiento hasta alcanzar la condición de solar, una vez cumplidos los deberes de urbanización y cesión previstos en el apartado anterior. No obstante, la licencia urbanística puede autorizar la ejecución simultánea de la edificación y la urbanización, o bien por fases, conforme al artículo 214.**

Como se especifica en los artículos anteriormente señalados de los derechos y deberes del suelo urbano consolidado, es perfectamente viable la existencia de una parcela sin condición de solar en este tipo de suelo, puesto que uno de los derechos de los propietarios del suelo urbano consolidado es completar la urbanización de sus parcelas para que estas alcancen la condición de solar, al mismo tiempo que uno de los deberes es el de completar la urbanización para que alcancen o recuperen la condición de solar.

Estos artículos evidencian que la afirmación que se realiza expresando que **“la urbanización El Coto de San Isidro, se enclava en suelo urbano consolidado y por ende todas las parcelas tienen condición de solar”**, no es cierta.

G. CONDICION DE SOLAR

La clasificación del suelo no permite a una parcela adquirir la condición de solar. Esta condición está regulada por el artículo 24 del RUCYL donde se define exactamente que debe de tener una parcela para alcanzar la condición de solar.

Artículo 24. Condición de solar

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4º. Alumbrado público.

5º. Telecomunicaciones.

2. La condición de solar se extinguirá:

a) *Por el cambio de clasificación de los terrenos; en tal caso la eficacia de la extinción se producirá con la entrada en vigor del instrumento de planeamiento urbanístico que la incluya entre sus determinaciones.*

b) *Por la obsolescencia o inadecuación sobrevenida de la urbanización; en tal caso la eficacia de la extinción se producirá en el momento en que el Ayuntamiento se la notifique al propietario, ya sea:*

1º. De oficio, previa tramitación de procedimiento con audiencia al propietario.

2º. Mediante la resolución de un procedimiento de licencia urbanística u orden de ejecución, con audiencia al propietario.

Sin analizar la cuestión que nos ocupa en profundidad, parece evidente que existen en la Urbanización El coto de San Isidro, parcelas que no tienen los servicios que se marcan en el artículo 24, por lo que no tienen la condición de solar.

Desde mi punto de vista es importante y acertado plantear la cuestión como un conjunto de parcelas y no como parcelas independientes puesto que están dentro del mismo plan parcial, o de dos en este caso. Correspondiendo a una gestión urbanística conjunta con un reparto de cargas y beneficios que debe ser igual en la totalidad de la actuación.

Es decir, es importante entender la cuestión como un grupo y analizar si todas las parcelas de la urbanización son solares o no lo son para respetar el principio de equidistribución de beneficios y pérdidas y que todos los propietarios de las parcelas sean tratados de igual manera independientemente de la calle donde tengan su propiedad.

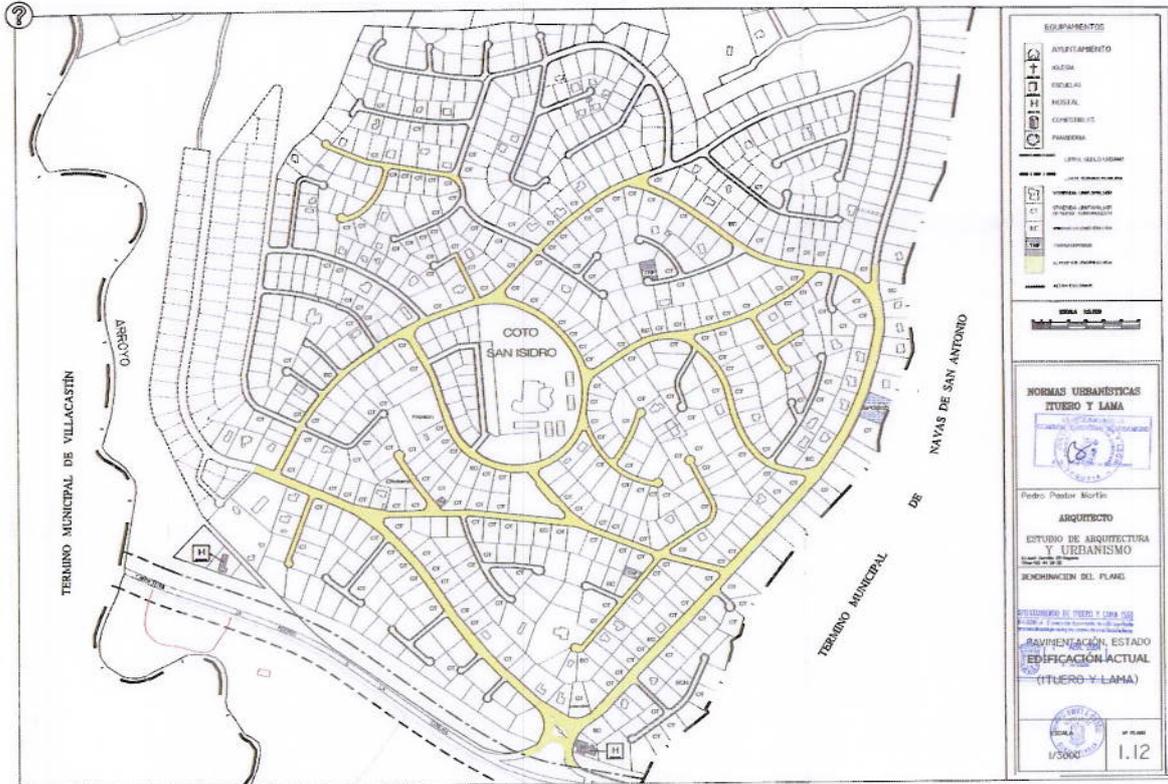
Desde mi punto de vista no es una cuestión individual sino colectiva, con el fin de respetar la igualdad entre las cargas y beneficios de la gestión urbanística. En una urbanización de este tipo con los antecedentes que se explican en el escrito de demanda la gestión urbanística debería haber dado las mismas oportunidades a los propietarios del suelo independientemente de su ubicación dentro del barrio.

Otra cuestión que se podría analizar, es si la administración durante los últimos 40 años ha cumplido correctamente su misión de vigilancia y control para que la gestión urbanística concluya en tiempo y forma. Hay que recordar que la administración ha concedido licencias de construcción, primera ocupación etc., y ha recaudado todo tipo de impuestos como si la gestión urbanística hubiera concluido según los planes establecidos en los documentos de gestión originales.

Analicemos los servicios a los que hace referencia el Artículo 24 del RUCYL para comprobar, si las parcelas de la Urbanización del Coto de San Isidro, son solares o no, una vez aclarado en los apartados anteriores, que **NO son solares por estar clasificadas en las NUM como suelo urbano consolidado.**

PAVIMENTACION DE LOS VIALES.

A lo largo de la urbanización existen numerosas calles que no cuentan con ningún tipo de pavimentación. En las Normas Urbanísticas del municipio existe un plano donde se marcan las calles que están pavimentadas y las que no lo están.



Los viales marcados en amarillo están pavimentados, mientras que el resto no cuentan con pavimento, incluso en muchos de ellos es difícil el acceso rodado,



Imagen de la Calle Irún.



Avenida Coto de San Isidro.



Calle Lorca.



Calle Saluo.

ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE.

En la urbanización existe un depósito de agua que ha sido ampliado en los últimos años. El agua procede impulsada desde los sondeos existentes.

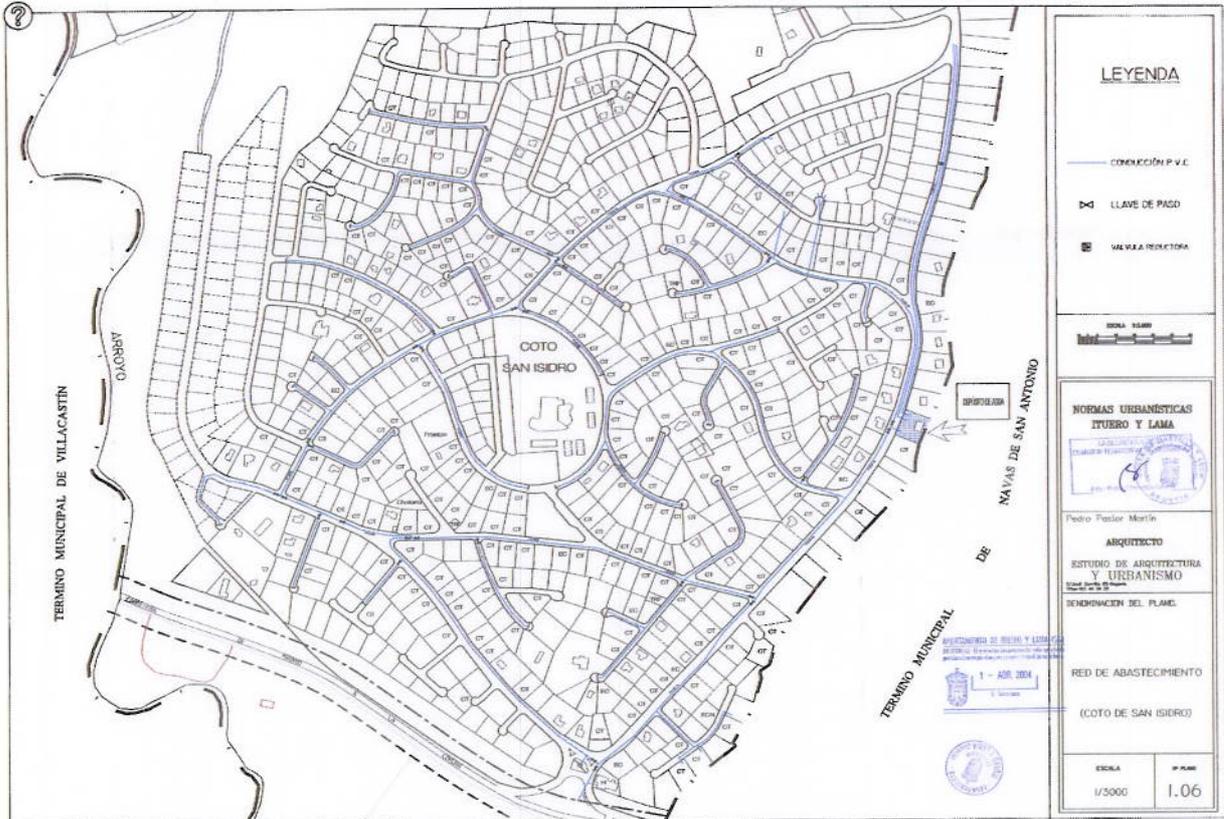


Imagen del plano de las NUM de la red de abastecimiento de agua de la Urbanización. La gran mayoría de las parcelas tiene suministro de agua.

En el plano de la actuación aislada de Urbanización para completar la instalación de abastecimiento se recogen las calles y parcelas que carecen de esta instalación.

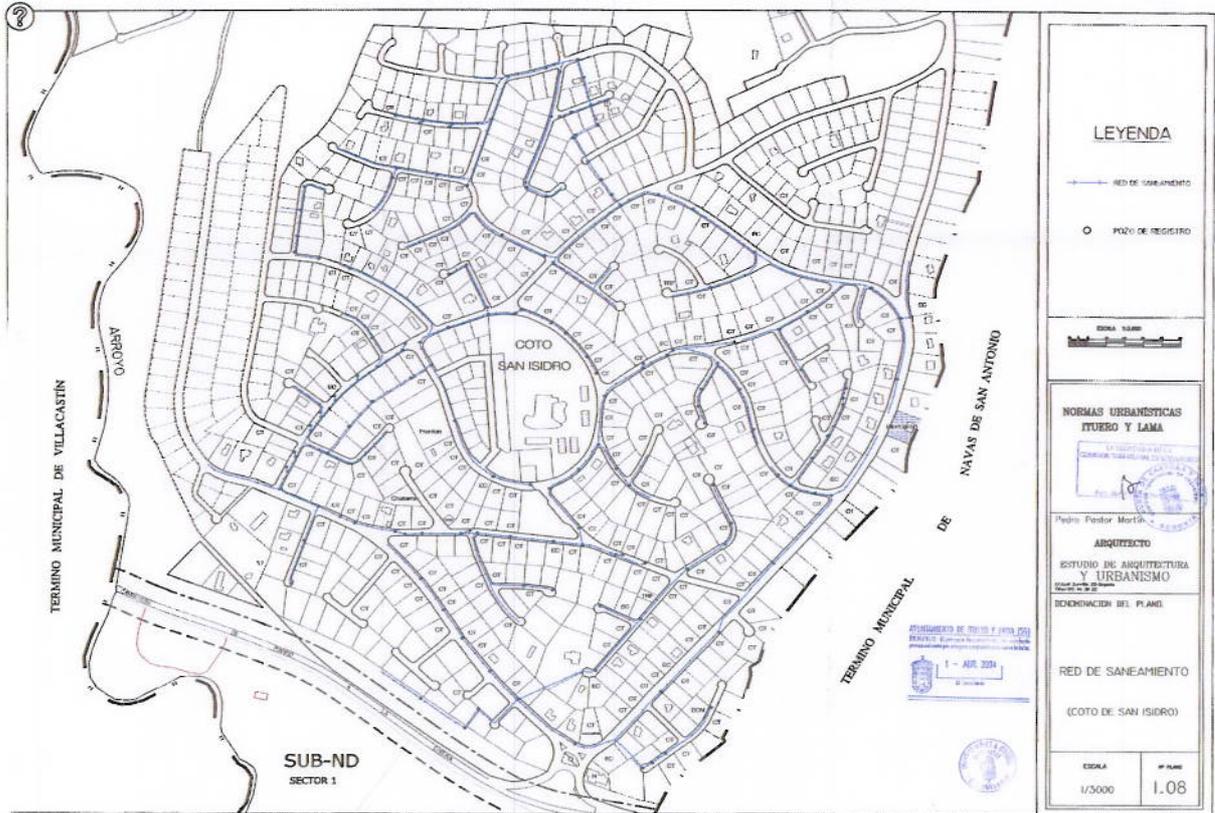


Cartel existente en el depósito de agua de la urbanización.

Se ha comprobado que la red de abastecimiento de agua, carece de hidrantes.

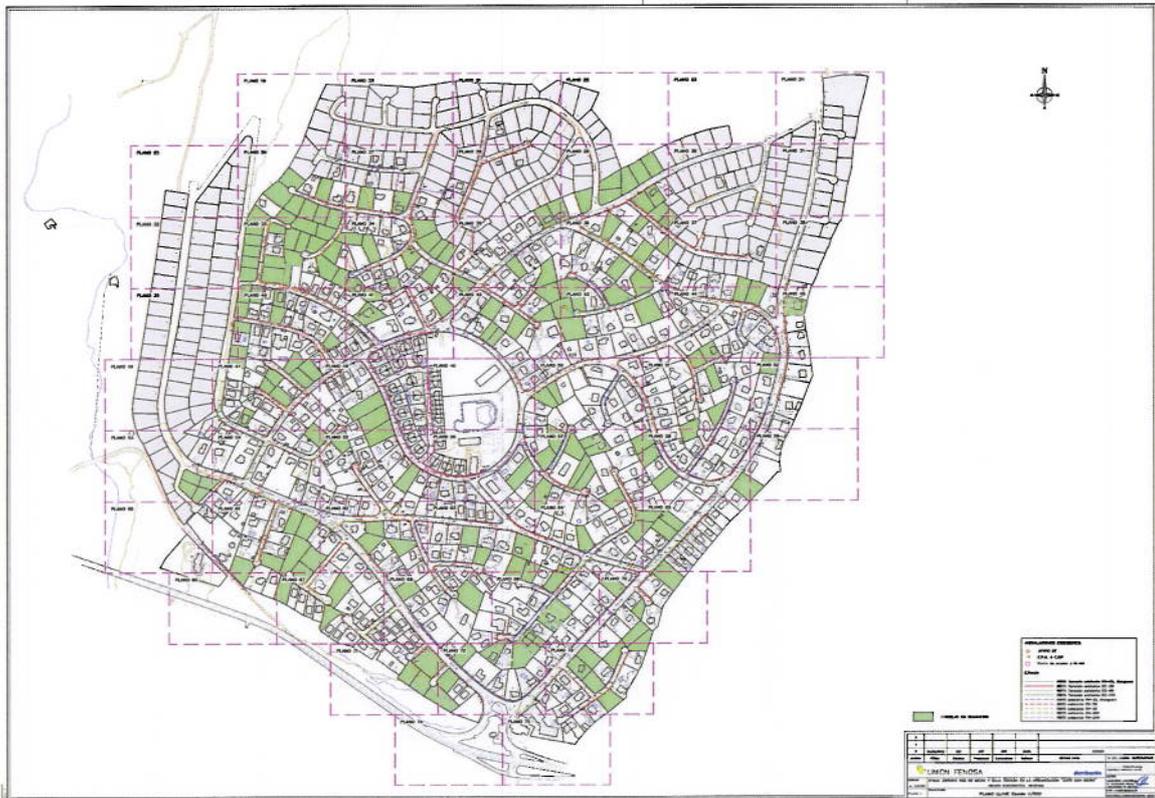
SANEAMIENTO MEDIANTE RED MUNICIPAL

Se ha comprobado que casi todas las parcelas de la urbanización, están conectadas a la red de saneamiento y que en los últimos años se han llevado a cabo obras de construcción de una Estación Depuradora de Aguas Residuales, financiada por la Comunidad de vecinos.



SUMINISTRO DE ENERGÍA ELÉCTRICA MEDIANTE RED DE BAJA TENSIÓN.

La imagen inferior, corresponde a la documentación aportada por el Ayuntamiento, donde se marcan en verde las parcelas que en la actualidad no cuentan con suministro eléctrico.



Se ha comprobado in situ que las parcelas marcadas no cuentan con el suministro eléctrico.



Imagen de la Calle Perdiz. No se han observado armarios de acometida eléctrica en las parcelas.

ALUMBRADO PUBLICO

En la actualidad el ayuntamiento de Ituro y Lama ha ejecutado las obras de adaptación a la normativa que de la red de alumbrado público de la Urbanización Coto de San Isidro. Se han modificado todas las luminarias como se recoge en el proyecto correspondiente modificando la ubicación de determinados punto de alumbrado y colocando nuevo para completar la adaptación a la normativa del alumbrado público.

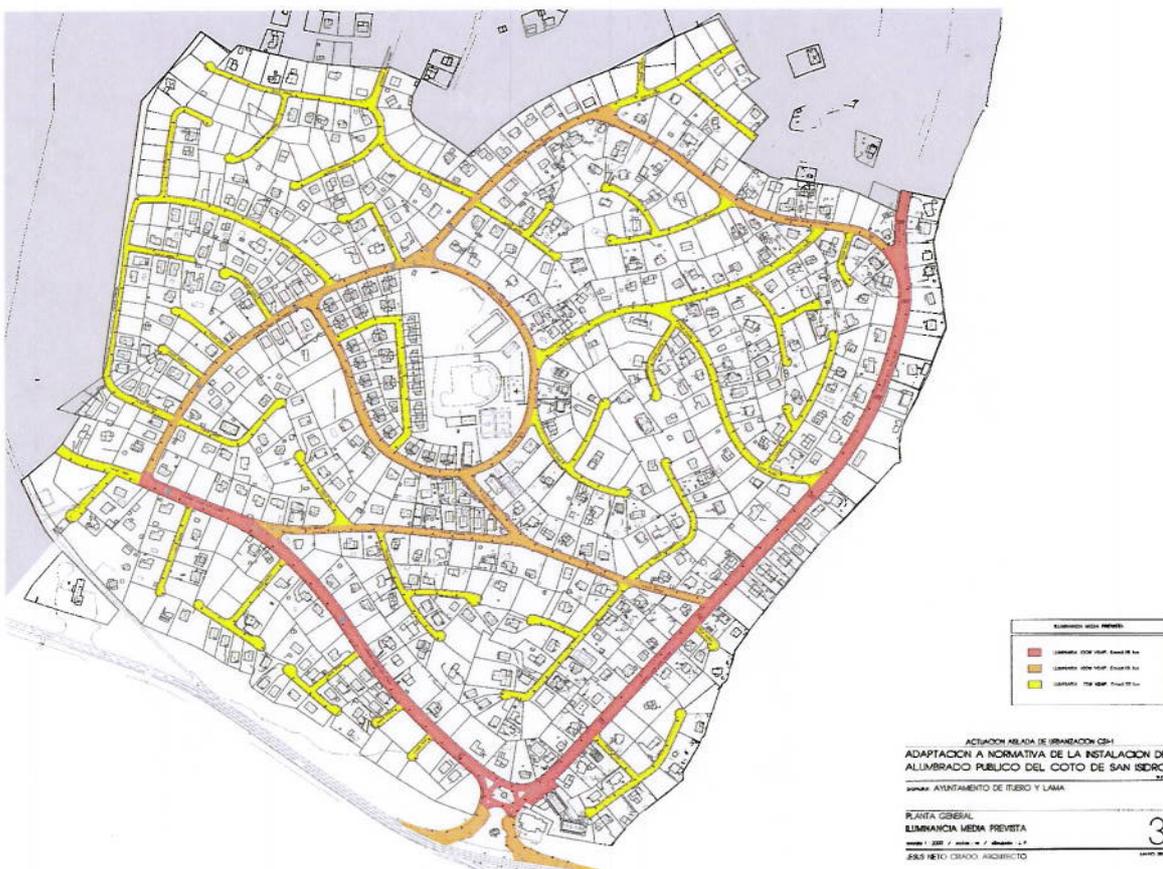


Imagen de iluminancia actual en la Urbanización, tras las obras llevadas a cabo por el ayuntamiento en la red de alumbrado público.

La única referencia que se tiene de su estado original, previo a la ejecución de las obras es el informe sobre el alumbrado exterior en la urbanización redactado por el ingeniero técnico Industrial D. Miguel Moreno Esteban donde se recogen las deficiencias de la red que existía en las páginas 76 y 77.

Además de las obras para adaptación a la normativa, se han llevado a cabo obras para la mejora de la eficiencia energética.

TELECOMUNICACIONES | TELEFONIA

A lo largo de la urbanización existe una red aérea de telefonía que da servicio a parte de las parcelas, otras muchas como se observa en la imagen inferior no tienen acceso a la instalación de telefonía. Las últimas actuaciones que se han desarrollado están soterradas.

No se han detectado evidencias de necesidad de mejoras en la red. La imagen inferior reproduce el plano de completar la instalación de telefonía que el ayuntamiento pretende llevar a cabo.

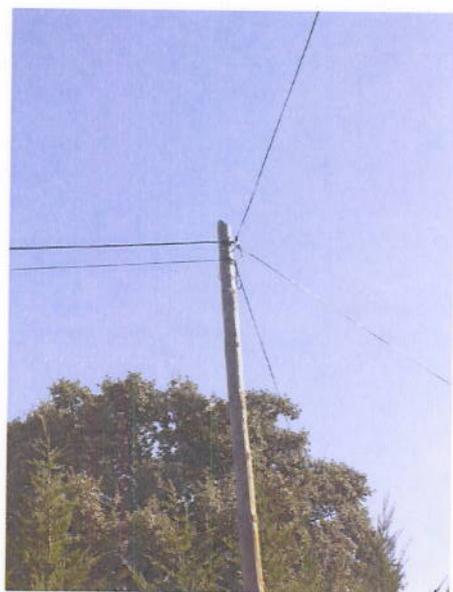
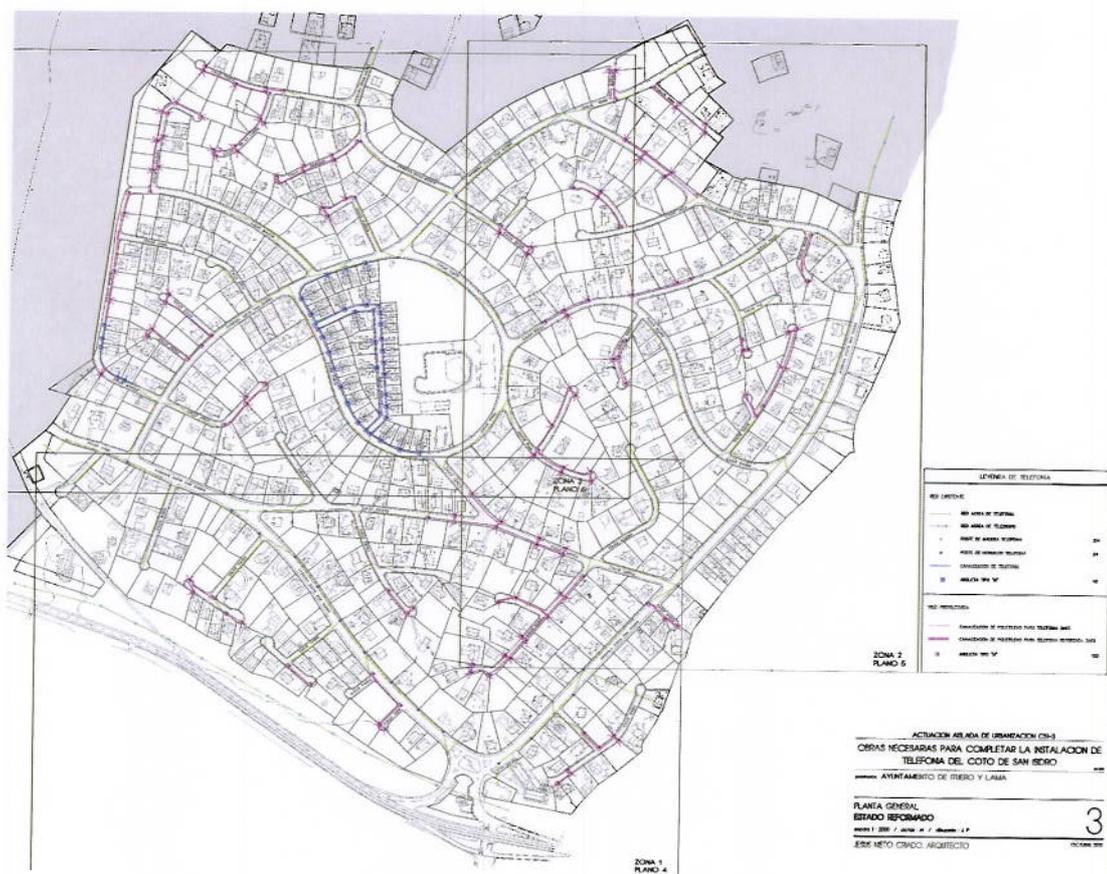


Imagen de uno de los postes de telefonía a lo largo de la urbanización.

Tras el análisis de los accesos y de los servicios marcados en el Artículo 24 del RUCYL, se debe señalar lo siguiente:

- Existe un número importante de parcelas que no cuenta con acceso rodado o el que tiene no está pavimentado según las condiciones que se establecen en el Artículo 24, lo que impide que esas parcelas alcancen de manera alguna la condición de solar.
- Hay parcelas que carecen de abastecimiento de agua y en general la red carece de hidrantes. Se han llevado a cabo obras de mejora de las captaciones y de los depósitos existentes.
- La red de saneamiento está incompleta y existen calles donde no hay red de saneamiento. Se han llevado a cabo las obras de ejecución de la Estación Depuradora de Aguas Residuales.
- Según el plano facilitado por la compañía suministradora, existen parcelas que carecen de acceso a la energía eléctrica.
- En la actualidad se han llevado a cabo obras para adecuación de la instalación de alumbrado público. Incluso en las calles no pavimentadas y de difícil acceso, se han colocado farolas que como se puede observan en la documentación anexa, han pasado todos los procesos de certificación.
- La red de telefonía está incompleta.

Como se observa en la documentación anexa, existen calles pavimentadas y que parecen tener todos los servicios completos y existen calles donde incluso el acceso es complicado o prácticamente imposible y que carecen de la mayoría de los servicios. En una actuación de este tipo para que todos los propietarios de las parcelas independientemente de su ubicación tengan los mismos derechos y beneficios en la gestión urbanística, se debe entender como un conjunto.

H. CONTRADICCIÓN DE LA ADMINISTRACIÓN

Como se ha señalado con anterioridad, la administración municipal, ha otorgado licencias de construcción, de primera ocupación y ha cobrado los impuestos municipales, actuando como si la parcelas tuvieran la condición de solar, no haciendo observación alguna en muchas de las licencias a la conclusión de la urbanización y desde mi punto de vista no ejerciendo la labor que se le supone de vigilancia y control del proceso de gestión urbanística.

En la actualidad, como se observa en los informes técnicos, la administración, no reconoce la condición de solar a las parcelas del Coto de San Isidro, [el técnico que suscribe, tampoco], pero sin embargo permite la ejecución de nuevas viviendas y otorga licencias de primera ocupación sin mención alguna en estas sobre el deber que tienen los propietarios de las parcelas de concluir la urbanización y completar la gestión urbanística.

En suelo urbano consolidado, es condición indispensable que la parcela donde se pretende consolidar el aprovechamiento urbanístico, tenga la condición de solar y aun cuando se utilice el Artículo 214 del RUCYL, que permite la urbanización y la construcción simultanea no se permite la utilización de las construcción hasta que la urbanización se reciba.

Evidentemente este no es un problema actual, puesto que tanto la urbanización como muchas de las viviendas están construidas hace más de 40 años. Pero si que en el momento de redacción o revisión de las NUM hubiera sido el momento para marcar las pautas a seguir con el fin de concluir la urbanización utilizando uno de los mecanismos que el Reglamento contempla para que todas las parcelas adquirieran la condición de solar y la administración no tuviera que caer en la contradicción que es no reconocer la condición de solar de las parcelas pero conceder licencias de construcción y licencias de primera ocupación sin objeción ninguna durante muchos años.

I. SUPERFICIE EDIFICABLE EN EL AMBITO "EDIFICACION AISLADA Y PAREADA CU-1"

Las normas Urbanísticas Municipales de Ituero y Lama califican el suelo y establecen una ordenanza independiente para cada zona como se ha señalado en apartados anteriores en el presente informe.

En concreto para la zona marcada en los planos de ordenación como **EDIFICACIÓN AISLADA Y PAREADA CU 1**, señalan lo siguiente:

Intensidad de uso:

- *El aprovechamiento real de un terreno será el resultado de aplicar a ese terreno las condiciones de máxima ocupación y altura máxima expresada en número de plantas establecidas; de acuerdo con la siguiente escala:*

Superficie de parcela en m2 ocupación

600 m2 30 %
+ 1.500 m2 20 %

Parcela mínima: 600 m2

Frente mínimo: 8 m/l; Se exceptúan la condición de frente mínimo a efectos de edificación, las parcelas existentes en la zona de ordenanza cuyas dimensiones sean inferiores a las señaladas siempre que correspondan a divisiones de propiedad debidamente registradas y/o catastradas con anterioridad a la aprobación de las presentes N.U.M.

Fondo máximo edificable: 20 metros

En todos los casos, las NUM se permite la construcción de:

- Planta Baja + una planta + aprovechamiento bajo cubierta.

Para obtener la superficie máxima edificable deberíamos de sumar dos veces, [planta baja + una planta], la superficie máxima de ocupación en cada caso y una parte de esa superficie máxima para el espacio bajo cubierta.

El aprovechamiento bajo cubierta está permitido según las NUM, con las características que en ellas se establecen por lo que **NO** se debe detraer de la superficie máxima edificable.

J. CONCLUSIONES

Es complicado explicar y más aun entender que una urbanización proyectada y construida hace mas de 35 años, donde vive mucha gente y donde un número importante de las parcelas cuenta con los servicios necesarios para su construcción, no sean Solares, que es la **condición indispensable** que el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, señala para poder solicitar una licencia y materializar el aprovechamiento urbanístico, pero desde mi punto de vista es así.

Una vez analizada la documentación que obra en el expediente, realizadas las pertinentes visitas de a la urbanización y redactado el presente informe se añade como conclusión y como respuesta a lo solicitado, lo siguiente:

- Según la clasificación del suelo de las Normas Urbanísticas Municipales de Ituro y Lama el suelo de la urbanización Coto de San Isidro es **Suelo urbano Consolidado**.
- La consideración o no de solar de una parcela la marca el **artículo 24 del RUCYL**, no la clasificación del suelo.
- Es perfectamente compatible la existencia de parcelas que **NO** tengan la condición de solar en suelo urbanos consolidados.
- La afirmación sobre la que se solicita pericial; *"la urbanización El Coto de San Isidro, se enclava en suelo urbano consolidado y por ende todas las parcelas tienen la condición de solar"*, **NO es cierta**. Se refleja claramente en el articulado del RUCYL que ha quedado reproducido en el presente informe. **Las parcelas en el Coto de San Isidro no tienen la consideración de solar**, por no cumplir todo lo estipulado en el Artículo 24 de RUCYL.
- Desde mi punto de vista las parcelas de la urbanización del Coto de San Isidro al pertenecer a elementos de gestión urbanística conjuntos, deben analizarse de manera conjunta para respetar un reparto de cargas y beneficios igual en todas las parcelas de la urbanización y que todos los propietarios de las parcelas sean tratados de igual manera independientemente de la calle donde tengan su propiedad.
- La administración municipal a lo largo de 40 años ha **tratado a las parcelas del Coto de San Isidro como solares**, concediendo todo tipo de licencias y recaudando los correspondientes impuestos municipales...

- Nunca se ha iniciado un expediente de la pérdida de la condición de solar, justificado en que nunca se ha alcanzado esa condición en la urbanización, aunque la administración si ha concedido licencias de obra, de primera ocupación y ha recaudado los impuestos correspondientes.
- Desde mi punto de vista y analizando la urbanización en su conjunto, nunca las parcelas adquirieron la condición de solar, pero sin embargo la **administración ha actuado como si lo fueran durante los últimos 35 años.**
- La concesión de licencias en parcelas que no tienen la consideración de solar, no las convierte en solares. La administración debería haber vigilado y controlado la correcta ejecución de las obras de urbanización y obligar a los promotores a finalizar las obras o a completarlas para la tramitación de licencias y licencias de primera ocupación.
- Las NUM deberían haber contemplado el mecanismo correcto para la consolidación de la urbanización de tal manera que las parcelas adquirieran la condición de solar para que estas pudieran consolidar su aprovechamiento urbanístico de la manera que se establece en la Ley y en el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León. De esta manera este documento podría haber definido áreas de reparto de las actuaciones aisladas según su grado de urbanización.
- Con la ley de suelo del 56, para la transmisión de un terreno en urbanización, era obligatoria la consignación (en el título) del hecho de que la urbanización no estuviera terminada y los compromisos que ese estado comportaba. Si hubiera sido tramitado (o adaptado) al reglamento del 78, habría sido obligatoria la consignación de la carga urbanística pendiente en el título de transmisión y su inclusión en el registro de la propiedad.
- En la recepción tacita de la urbanización se deja claro que las urbanización esta sin completar.
- El aprovechamiento bajo cubierta está permitido según las NUM, con las características que en ellas se establecen por lo que NO se debe detraer de la superficie máxima edificable.

De esta manera informo según mi leal saber y entender, opinión que lógica y gustosamente someto a otra mejor fundada, en El Espinar a 25 de Septiembre de 2014.

Este informe consta de 38 páginas numeras del 1 al 38 además de los planos anexos.

El Espinar Septiembre 2014

El Arquitecto



Francisco de Borja Diez Muñoz.

J. ANEXO DE DOCUMENTACION | FOTOGRAFIAS

1. FOTOGRAFIAS

2. EDIFICACION AISLADA Y PAREADA CU 1

3. PLANOS

- Plano de Clasificación de las NUM
- Plano de Ordenación de las NUM

4. PLANOS ACTUACIONES AISLADAS

1. FOTOGRAFIAS



Imagen de la Avenida Coto San Isidro



Imagen de la Calle Pinto



Imagen de la Calle Huete



Imagen de la Avenida Coto de San Isidro



Imagen de la Calle Mora



Imagen de la Avenida Coto de San Isidro



Calle Lorca



Calle Chiva



Imagen Calle Irún.



Imagen Calle Irún.



Imagen Calle Parla.



Imagen Calle la Liebre



Imagen Calle la Perdiz.



Imagen Calle la Perdiz.



Imagen Calle Gran Monte.



Calle Salou.

2. EDIFICACION AISLADA Y PAREADA CU 1

Normas Urbanísticas - Ituelero y Lama - Normativa

Ámbito Territorial

AYUNTAMIENTO DE ITUERO Y LAMA (SG)

Comprende las áreas de suelo y edificación incluidos en la
DILIGENCIA: El presente documento ha sido aprobado
provisoriamente por el Ayuntamiento de Ituelero y Lama en el día 1 de ABRIL de 2004.
de los planos titulados Clasificación,
Calificación y Regulación del Suelo y Edificación.



1 - ABR. 2004



Condiciones particulares comunes a todas las tipologías de la
Zona CU

a) Tipología Edificatoria:

- Edificación unifamiliar aislada
- Edificación unifamiliar pareadas
- Edificación unifamiliar adosadas en hilera o fila
- Edificación en bloque comercial

b) Altura de la Edificación.- Planta baja + una plantas +
aprovechamiento bajo cubierta, altura máxima de cornisa 7 metros.

c) Uso característico.- Residencial.

d) Usos permitidos:

- Oficinas y Comercios en sus tres categorías
- Uso de Aparcamiento
- Uso Dotacional
- Uso Hotelero en sus tres categorías
- Uso Sanitario
- Uso de espacios libres y zonas verdes

e) Usos prohibidos:

- Uso agrario
- Uso pecuario y ganadero
- Uso industrial en todas sus categorías
- Uso de Almacenes
- Cualquier otro uso no expresamente autorizado

f) Sótanos: De acuerdo con el glosario de términos urbanísticos, se considera sótano, la planta cuya cara inferior del techo se encuentre en todos sus puntos a 0,90 metros o menos por encima de la cota de rasante de la acera o del terreno natural en contacto con la edificación. No se computará como planta.

g) Semisótano: La planta cuya cara inferior del techo se encuentre en algunos de sus puntos a más de 0,90 metros sobre la rasante de la acera o del terreno natural en contacto con la



Normas Urbanísticas - Ituero y Lama - Normativa

edificación. Computará como planta.

~~UNTA~~ **UNTA** ~~MIENTO DE ITUERO Y LAMA (SG)~~

~~DILIGENCIA~~ El presente documento se ha elaborado en cumplimiento de las obligaciones recogidas en el Capítulo I de la Ley 1/2004, de 11 de febrero, de ordenación y gestión del territorio urbano de Ituero y Lama (SG).



1 - ABR. 2004

~~Condiciones específicas de cada tipología~~

El Secretario



- EDIFICACIÓN AISLADA Y PAREADA "CU 1" -

Intensidad de uso:

- El aprovechamiento real de un terreno será el resultado de aplicar a ese terreno las condiciones de máxima ocupación y altura máxima expresada en número de plantas establecidas; de acuerdo con la siguiente escala:

Superficie de parcela en m2	ocupación
600 m2	30 %
+ 1.500 m2	20 %

Parcela mínima: 600 m2

Frente mínimo: 8 m/l; Se exceptúan la condición de frente mínimo a efectos de edificación, las parcelas existentes en la zona de ordenanza cuyas dimensiones sean inferiores a las señaladas siempre que correspondan a divisiones de propiedad debidamente registradas y/o catastradas con anterioridad a la aprobación de las presentes N.U.M.

Fondo máximo edificable: 20 metros

Retranqueos:

a) A fachada

El cerramiento de parcela será obligatorio y coincidirá con su alineación oficial.

La edificación, se retranqueará 6 metros a la alineación oficial de la calle.

b) A Linderos laterales

4 metros.

c) A Fondo de parcela

4 metros.



Normas Urbanísticas - Ituero y Lama - Normativa

Cuerpos volados: No se permiten cuerpos volados cerrados ni balcones o miradores tradicionales, a una altura inferior a 3 metros y con una distancia inferior a tres metros de los linderos laterales y del lindero posterior.

El Ayuntamiento de Ituero y Lama (SG)

DILIGENCIA: El presente documento ha sido aprobado provisionalmente en la sesión de fecha 12/04/2014.

Se admiten dos viviendas unifamiliares pareadas en dos parcelas contiguas, con el fin de guardar el retranqueo de las parcelas, siempre y cuando se presente el proyecto conjuntamente.



El Secretario



- EDIFICACIONES-UNIFAMILIARES PAREADAS "CU 2"-

Intensidad de uso:

- El aprovechamiento real de un terreno será el resultado de aplicar a ese terreno las condiciones de máxima ocupación y altura máxima expresada en número de plantas establecidas; de acuerdo con la siguiente escala:

Superficie de parcela en m2	ocupación
400 m2	40 %
+ 700 m2	30 %

Parcela mínima: 400 m2

En parcela independiente: 400 m2

En parcela común para ambas edificaciones: 600 m2

Frente mínimo: 6 m/l; Se exceptúan la condición de frente mínimo a efectos de edificación, las parcelas existentes en la zona de ordenanza cuyas dimensiones sean inferiores a las señaladas siempre que correspondan a divisiones de propiedad debidamente registradas y/o catastradas con anterioridad a la aprobación de las presentes N.U.M.

Fondo máximo edificable: 20 metros

Retranqueos

a) A fachada

El cerramiento de parcela será obligatorio y coincidirá con su alineación oficial.

En parcelas con menos de 15 metros de fondo, el retranqueo será de 2 metros.

