



**NORMAS URBANÍSTICAS DEL TÉRMINO MUNICIPAL
DE SASAMÓN
BURGOS
DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL**

ESCRITO DE ALEGACIONES

**SR. ALCALDE-PRESIDENTE DEL AYUNTAMIENTO DE
SASAMÓN**

Dña. M^o Carmen Villaverde Estébanez, mayor de edad, con DNI nº **13.121.007.J**, y **Don Luis Ángel Díez Ronda**, mayor de edad, con DNI nº **13.108.721.D**, en su propio nombre y representación, y con domicilio a efectos de notificaciones en, **Plaza Aragón nº 4, 1º D. 09001 Burgos**,

EXPONEN

El Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 27 de junio de 2012, adoptó el Acuerdo de Aprobar inicialmente el documento presentado relativo a los trabajos de Redacción de las Normas Urbanísticas de ámbito municipal para el Término de Sasamón, y lo ha sometido a trámite de información pública, mediante su publicación en el Boletín Oficial de Castilla y León de fecha 13 de julio de 2012.

Los redactores de este escrito de alegaciones son propietarios de una parcela situada en Castrillo de Murcia, concretamente en la Calle Nueva, ubicada frente al edificio de las antiguas escuelas.

En su propio nombre, los propietarios de la parcela mencionada, por medio del presente escrito y dentro del plazo legalmente establecido, manifiestan su disconformidad con las determinaciones establecidas para esta parcela en el Documento de Normas Urbanísticas Municipales del Término Municipal de Sasamón, en base a las siguientes:

ALEGACIONES

PRIMERA: Sobre el ámbito de aplicación y características.

Las normas establecen en el plano de ordenación PO 2.5 1/2 que la parcela de su propiedad se encuentra clasificada como Ordenanza 3: Ampliación de Casco. Las propias normas definen este ámbito como aquel que *"se corresponde con las zonas residenciales periféricas de baja densidad que forman parte del desarrollo urbanístico del núcleo original, en las que el uso dominante es la vivienda unifamiliar en sus diversas tipologías edificatorias"*.

Sin embargo, se puede comprobar con facilidad como, la parcela situada en la calle Nueva objeto de esta alegación, se encuentra en una zona NO PERIFERICA y NO DE BAJA DENSIDAD, por lo que debería excluirse de la citada ordenanza de ampliación de casco para incorporarse en la de Casco Antiguo, cuya definición se adapta perfectamente a las condiciones de la misma y su entorno. De hecho, es junto con una más, la única parcela dentro de la manzana que queda sin construir, y en sus medianerías se levantan dos edificaciones de 2 plantas como mínimo. La densidad de su entorno inmediato es similar a la del casco antiguo definido por las propias normas, por lo que el mero hecho de no encontrarse dentro del recinto considerado como casco antiguo no puede derivar en la exclusión de la misma de esas ordenanzas.

SEGUNDA: Sobre las alineaciones.

Las alineaciones que señala el planeamiento no tienen en cuenta las medianerías que presentan las dos edificaciones colindantes a ambos lados de la parcela y que se adosan a la misma, de manera que si fuera posible la construcción de la

edificación, estas medianeras quedarían vistas y no se produciría continuidad en los volúmenes edificatorios.

TERCERA: Sobre el coeficiente de edificabilidad.

Proponen las normas como coeficiente de edificabilidad 0,6 m²/m². Sin embargo, las edificaciones colindantes superan con creces esos índices, por lo que no solo se produce un grave perjuicio para los intereses de los propietarios de las parcelas aún sin edificar, sino que se hace imposible crear la continuidad en la trama urbana, ya que coeficientes de edificabilidad tan bajos junto a parcelas consolidadas con los mismos mucho mayores, provocan edificaciones mínimas junto a edificaciones de entidad considerable.

CUARTA: Sobre la ocupación máxima.

Establece la normativa el 60% de la superficie de la parcela como la máxima de ocupación posible en planta.

De la misma forma que en las alegaciones expuestas anteriormente al encontrarse la parcela entre edificaciones medianeras, parece lógico pensar que su ocupación en planta será la que se desprenda de la colocación del edificio de manera que pueda adosarse a los dos linderos laterales en la misma proporción que lo han hecho sus colindantes.

QUINTA: Sobre los retranqueos mínimos.

La norma dicta un retranqueo de 4 metros a alineación exterior. Abundando en lo expuesto anteriormente, el retranqueo para estas parcelas, que se generan entre

medianerías, debería ser aquel que permita adosarse a los linderos sin dejar paramentos ciegos a la vista.

SEXTA: Sobre las condiciones de Parcela.

Las normas urbanísticas para la zona de ampliación de casco permiten únicamente el proceso edificatorio en aquellas parcelas que superen los 200 m² y los 10 metros de frente, obviando aquellas parcelas cuya superficie catastral existente sea menor y por lo tanto prohibiendo la construcción en todas aquellas parcelas cuya superficie sea menor de 200 m² y su frente menor de 10 metros. Esto provocará, como en el caso de la parcela propiedad de los redactores de este escrito, la imposibilidad de realizar cualquier tipo de edificación en la misma, ya que su superficie no alcanza los 200 m² exigidos ni tampoco los 10 metros de frente, lo que se traducirá en un vacío permanente dentro de la manzana en la que se encuentra. El perjuicio provocado por esta decisión es enorme ya que, dadas las características de la parcela, parece que no existe otro destino posible que no sea el de la construcción de un inmueble dentro de la misma, extremo este que se anula. Por otro lado la superficie de la parcela no es susceptible de aumentar por medio de agrupaciones con otras parcelas, ya que todas las colindantes se encuentran edificadas.

Por todo lo aquí expuesto,

SOLICITAN

PRIMERO: Sobre el ámbito de aplicación y características.

Que en base a lo anteriormente expuesto, se modifique en el plano PO 2.5 1/2 de ordenación, clasificación del suelo, la Ordenanza 3: Ampliación de Casco en la manzana situada en la calle Nueva frente a las antiguas escuelas, para establecer la Ordenanza 2: Casco Antiguo, que por definición en las propias normas, se adapta perfectamente al ámbito sugerido.

SEGUNDO: Sobre las alineaciones.

Que se establezcan aquellas que hagan posible una construcción en las parcelas que se adosen a los linderos laterales en la misma medida y forma que los laterales se encuentran adosados, de manera que las parcelas no se vean perjudicadas por la aparición de muros medianeros ciegos ni las construcciones que se realicen perjudiquen a los vecinos en este sentido.

TERCERA: Sobre el coeficiente de edificabilidad.

Que se modifique de tal forma que como se establece en la ordenanza de Casco Antiguo sea consecuencia de las condiciones de volumen; o bien, se ajuste a la realidad de las parcelas colindantes, y se establezca, para al menos aquellas parcelas cuya superficie catastral existente sea menor de 200 m², el coeficiente de edificabilidad de 1m²/m².

CUARTA: Sobre la ocupación máxima.

Que se modifique de tal forma que como se establece en la ordenanza de Casco Antiguo sea consecuencia de las condiciones de volumen, al menos para

aquellas parcelas de menos de 200 m² y cuyas parcelas colindantes se encuentran edificadas.

QUINTA: Sobre los retranqueos mínimos.

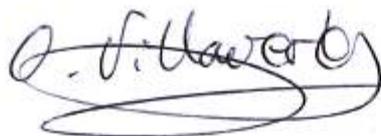
Que para aquellas parcelas que se encuentren situadas entre dos edificaciones medianeras, se adapten a las condiciones de estas, de manera que la nueva construcción permita adosarse a ellas.

SEXTA: Sobre las condiciones de parcela.

Que se añadan a la norma aquellas parcelas cuya superficie catastral existente sea menor de 200 m² y su frente menor de 10 m., y para que no se altere el espíritu de la norma prohibir las segregaciones de parcelas en otras menores de 200 m² y frente mínimo 10 m.

Que previos los trámites reglamentarios, se sirva admitir el presente escrito y, teniendo por efectuadas las alegaciones que anteceden, acogerlas y en su virtud, proceder a modificar el Documento de Normas Urbanísticas Municipales del Término de Sasamón sometido a información pública dando cabida en el mismo a las alegaciones aquí planteadas por entender que las mismas tienen como fin lograr que dichas Normas no supongan un menoscabo al derecho de propiedad privada, así como al derecho urbanístico, que en su día fueron legalmente adquiridos.

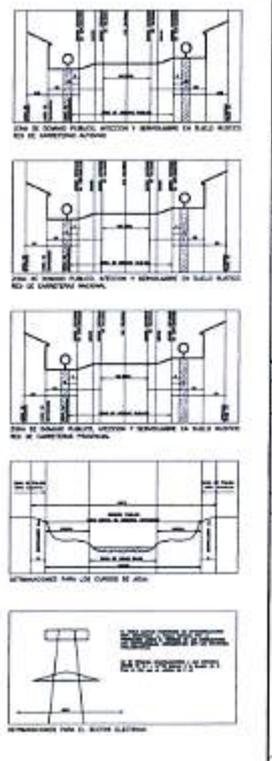
Castrillo de Murcia, 11 de Septiembre de 2012

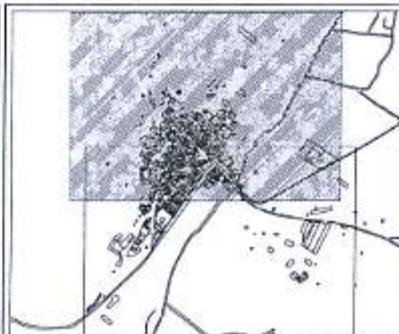
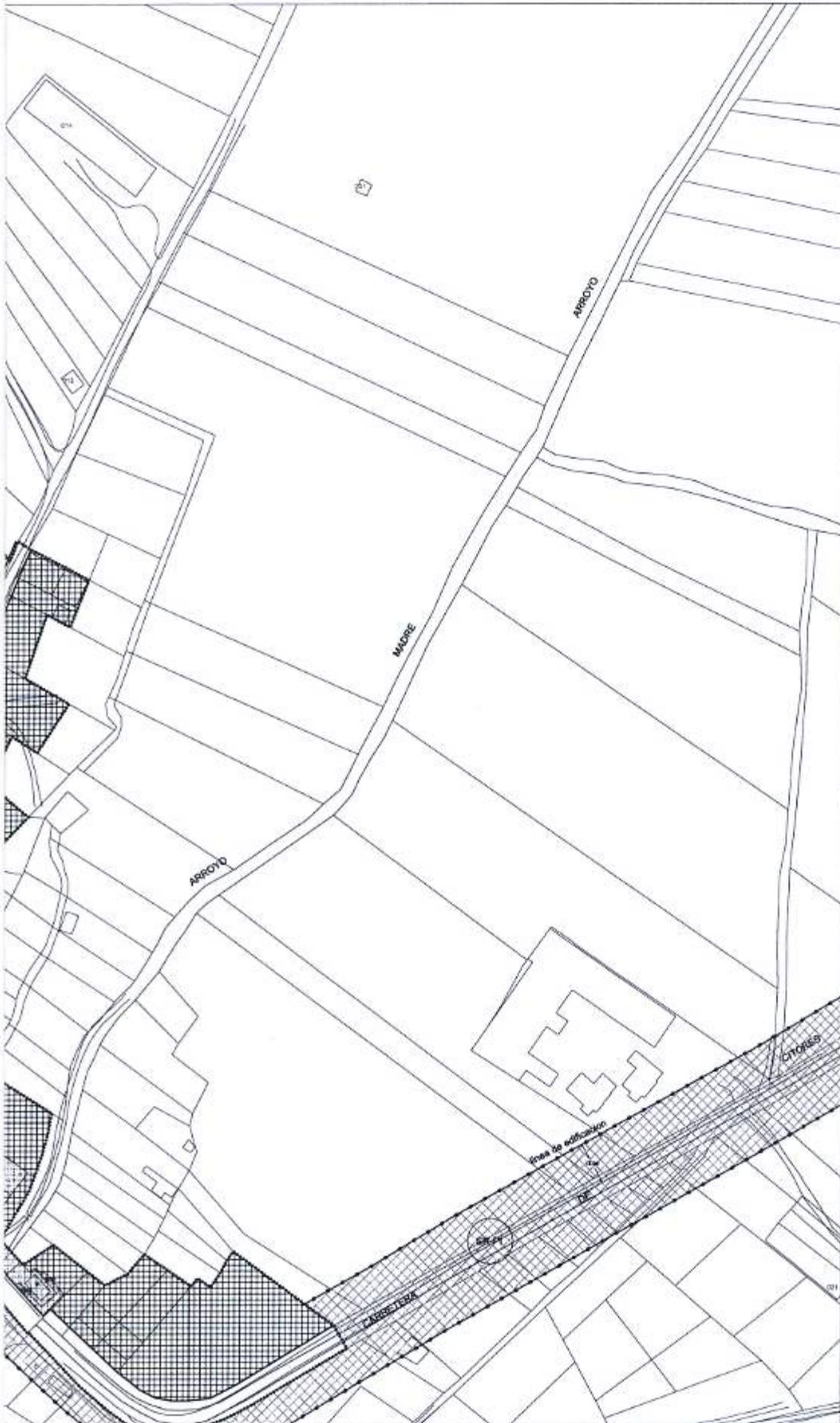


Dña. Mª Carmen Villaverde Estébanez



Don Luis Ángel Díez Ronda



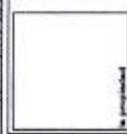


- LIMITE SUELO URBANO
- LIMITE S. URBANO NO CONSOLIDADO
- [Pattern] LIMITE S. RUSTICO PROTECCION INFRAESTRUCTURAS
- [Pattern] LIMITE S. RUSTICO ASENTAMIENTO TRADICIONAL
- [Pattern] LIMITE S. RUSTICO PROTECCION CULTURAL
- [Pattern] LIMITE S. RUSTICO PROTECCION NATURAL
- [Pattern] LIMITE SUELO RUSTICO COMUN
- [Pattern] DEFICION ALINEACION OFICIAL
- [Pattern] SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
- [Pattern] ORDENANZA 1. CASCO HISTORICO
- [Pattern] ORDENANZA 2. CASCO ANTIGUO
- [Pattern] ORDENANZA 3. AMPLIACION DE CASCO
- [Pattern] ORDENANZA 4. INDUSTRIAL
- [Pattern] ORDENANZA 5. EQUIPAMIENTOS
- [Pattern] ORDENANZA 6. ZONAS VERDES

**NORMAS URBANISTICAS MUNICIPALES
TERMINO MUNICIPAL DE SASAMON
BURGOS**

PLANO DE ORDENACION
CLASIFICACION DEL SUELO
P. DE ORDENACION DETALLADA
CALIFICACION DEL SUELO
ORDENANZAS EN SUELO URBANO
MUNICIPIO DE CASTRILLO DE MURCIA

PO 2.5 1/2
escala: 1/1.000



EXCMO. AYTO. DE SASAMON



CERRO ARQUITECTOS & ASOCIADOS 2000 S.L.P
Arquitecto: Jesús del Cerro Alvarado
C/ de los Hornos, 11. 41012 BURGOS
teléfono: 947076611 fax: 947040282
e-mail: jam@cerroarquitectos.com