

MEMORIA VINCULANTE

ESTUDIO DE DETALLE PARA LA MODIFICACION DE LA ORDENACION DETALLADA DE PARCELA

EN LA PARCELA SITA EN LA CALLE SAN JOSE 3B | NAVAS DE SAN ANTONIO · SEGOVIA

REFERENCIA CATASTRAL **7932924UL8173S0000PZ**



Promotor: EXCMO. AYUNTAMIENTO DE NAVAS DE SAN ANTONIO.
Arquitecto: D. FRANCISCO DE BORJA DIEZ MUÑOZ



INDICE

MEMORIA VINCULANTE

1. ANTECEDENTES

DESCRIPCION REGISTRAL DE LA PARCELA
DESCRIPCION CATASTRAL DE LA PARCELA
ORDENANZA ACTUAL DE APLICACIÓN CT | CASCO TRADICIONAL
EDIFICACION ACTUAL EN LA PARCELA

2. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE | NUEVA ORDENACION

DESCRIPCION GRAFICA DE LA PARCELA ACTUAL
PROPUESTA DE ORDENACION

3. INICIATIVA, OPORTUNIDAD Y CONVIVENCIA

4. JUSTIFICACION DE QUE LA MODIFICACION NO AFECTA A LAS DETERMINACIONES DE ORDENACION GENERAL

5. RESUMEN EJECUTIVO

ALCANCE DE LA MODIFICACION
AMBITO POR EL QUE SE SUSPENDE EL OTORGAMIENTO DE LICENCIAS
DURACION DE LA SUSPENSION
PARAMETROS URBANISTICOS QUE SE MODIFICAN

6. CUMPLIMIENTO DE LA LEGISLACION SECTORIAL

JUSTIFICACION DEL ART. 12 DE LA LEY 4/2007, DE 28 DE MARZO, DE PROTECCION CIUDADANA DE CASTILLA Y LEON
NECESIDAD DE TRÁMITE AMBIENTAL
JUSTIFICACION DEL NULO IMPACTO EN EL MODELO TERRITORIAL

7. TRAMITACION

8. ENTRADA EN VIGOR

9. PLANOS

DESCRIPCION DE LA PARCELA | CONSOLIDACION DE LA EDIFICABILIDAD.



MEMORIA VINCULANTE

1. ANTECEDENTES

La parcela sita en la Calle San José 3B del municipio de Navas de San Antonio, con referencia catastral 7932924UL8173S0000PZ, tiene una geometría complicada que dificulta la materialización del aprovechamiento urbanístico según el marco Normativo del municipio con la aplicación de las **Normas Urbanísticas Municipales, y Modificación de Normas urbanísticas Municipales de Navas de San Antonio**, según acuerdo de la Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo de Segovia, acuerdo 19 de julio de 2018. En la parcela de referencia existe una edificación en el fondo de la parcela, fuera del fondo máximo edificable, destinada en la actualidad a almacén.



La ordenanza de aplicación dentro de las NUM y la Modificación aprobada según acuerdo de la Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo de Segovia, acuerdo 19 de julio de 2018 es CT, CASCO TRADICIONAL.

La parcela tiene una fachada de 4 metros a la Calle San José y se abre según la documentación gráfica que se adjunta.



Imagen de la Edificación dentro de la parcela.



DESCRIPCION REGISTRAL DE LA PARCELA

Navas de S. aut.

| |
|----------------------------------|
| Registro Propiedad Segovia n.º 3 |
| Tomo... 3410 |
| Libro... 37 |
| Folio... 192 |
| Finca... 3982 |
| Ins.... 2 |
| Anot... sujeción |

2) Un pajar en la calle de San José, sin número, - en término de Navas de San Antonio (Segovia). - - - -
Tiene una superficie de 100,00 metros cuadrados y además un corral de 165,50 metros cuadrados aproximadamente. - - - - -
Linda todo: al frente, por donde tiene su entrada, calle San José; derecha entrando finca de esta misma propiedad; izquierda, finca de esta propiedad, - antes descrita; y fondo, casa del cura párroco. - -

Estracto de la escritura donde se describe la parcela de referencia compuesta por un pajar y un corral. La edificación se encuentra en la parte trasera de la parcela como se señala mas adelante. La escritura data de 1998, mucho antes de la entrada en vigor de la actualidad legalidad urbanística municipal.

DESCRIPCION CATASTRAL DE LA PARCELA



CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 7932924ULB173S0000PZ

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL SAN JOSE 3[B]
40406 NAVAS DE SAN ANTONIO [SEGOVIA]

Clase: URBANO
Uso principal: Industrial
Superficie construida: 113 m²
Año construcción: 1900

| Destino | Escala / Planta / Puerta | Superficie m ² |
|---------|--------------------------|---------------------------|
| ALMACEN | E/0/001 | 113 |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |

Parcela
Superficie gráfica: 281 m²
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo: Parcela construida sin división horizontal



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"



ORDENANZA DE APLICACIÓN | CT CASCO TRADICIONAL

Art.9.3. CONDICIONES PARTICULARES PARA CADA ZONA

Zona CT. Casco Tradicional

Ámbito

Se define esta ordenanza para las manzanas tradicionales dentro del casco urbano consolidado, que mantienen su carácter (tipológico, constructivo, de ocupación parcelaria, etc.) tradicional del casco urbano. La edificación principal se dispone alineada a vial, relegándose las construcciones auxiliares al fondo de la parcela (las casetas auxiliares de superficie $\leq 4 \text{ m}^2$ construidos podrán adosarse al lindero trasero o lateral, cumpliendo siempre las prescripciones relativas al ornato público descritas en esta Normativa y las condiciones impuestas por el Código Civil). Los conjuntos parcelarios así formados por adosamiento de sus medianeras organizan manzanas irregulares, compactas y muy segregadas.

Condiciones particulares de la Zona CT

a) Tipología Edificatoria y posición de la edificación.

Edificación unifamiliar y/o multifamiliar principal entre medianeras, alineada a vial. No se permiten retranqueos, salvo los marcados en los planos de ordenación y en aquellos casos en los que las condiciones de la parcela o la de sus colindantes impidan unas adecuadas condiciones de acceso y/o habitabilidad. La edificación principal debe adosarse a ambos lados, salvo en parcelas con frente superior a 12 m que pueden optar por no ocupar todo el frente y adosarse a uno de los linderos laterales, preferentemente al que ya tenga edificación adosada al lindero y procurando eliminar las medianeras vistas. En tal caso de adosarse a uno de los linderos, el frente sobrante debe ser al menos de 3m.

Las condiciones anteriores de posición de la edificación podrán excusarse si se demuestra ante los Servicios Técnicos Municipales la inviabilidad de un proyecto coherente con el uso y las características de la parcela.

También quedan exceptuadas aquellas parcelas con una superficie $> 1.000 \text{ m}^2$, que podrán optar por la tipología aislada, cumpliendo los parámetros urbanísticos indicados en esa ordenanza.

-Condiciones específicas para las parcelas 01,12,13,14,15,16,17 y 18 de la manzana catastral 79356 de la Calle Rodeo: debido al carácter ambiental conjunto de las parcelas, en el caso de intervención en las mismas se deberá conservar la configuración parcelaria actual con la edificación principal retranqueada.

b)

c) Altura de la Edificación principal:

Planta baja + una planta + aprovechamiento bajo cubierta, altura máxima de cornisa 7 metros.

Altura máxima de la edificación en los patios de parcela: si son contiguas a la edificación principal 4,5m, si son discontinuas únicamente pueden desarrollarse en PB hasta una altura de cornisa de 3,5m.

d) Uso característico:

Residencial.

e) Usos permitidos:

- Oficinas y Comercios en categorías 1a y 2a
- Uso de Almacenes categoría 1a
- Uso de Aparcamiento categoría 1a
- Uso Dotacional
- Uso Hotelero en sus tres categorías
- Uso Sanitario
- Uso Agrario
- Uso industrial categoría 1a
- Uso de espacios libres y zonas verdes

f) Usos prohibidos:

- Estabulación de ganado porcino y/o vacuno.
- Explotación ganadera de carácter comercial.



- *Uso industrial categoría 2a y 3a*
- *Cualquier otro uso no expresamente autorizado*
- *Uso de Almacenes categoría 2a y 3a*
- *Uso corral doméstico.*

g) *Intensidad de uso:*

El aprovechamiento real de un terreno se regula en función del sólido capaz y será el resultado de aplicar a ese terreno las condiciones de máxima ocupación, alineaciones y altura máxima expresada en la presente ordenanza. En caso de derribo o ruina de alguna de las construcciones del parcelario existente, su superficie edificada no podrá acumularse como derecho de aprovechamiento, si con ello se superan los parámetros máximos de la presente ordenanza.

No se fija intensidad de uso para ninguno de los usos permitidos en la ordenanza.

h) *Ocupación máxima de parcela:*

No se regula

i) **Fondo máximo edificable:**

Se fija un fondo máximo edificable de 16 m para todas las plantas, siempre que la distancia al fondo de la parcela sea al menos de 3 m y quede una superficie mínima de 9 m².

Para las parcelas con un fondo menor de 16 m, no será exigible el retranqueo de 3 m si bien deberán dejar un patio interior.

El fondo máximo no será exigible para las construcciones auxiliares que no superen 20 m² de Superficie construida.

j) *Parcela mínima:*

100 m²; se exceptúan de la condición de parcela mínima 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.

k) *Frente mínimo:*

6 m; 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.

l) *Vivienda colectiva:*

El número máximo de viviendas en edificación multifamiliar es de 1viv/100m² de parcela. En el caso de la parcela 01 de la manzana 78347, correspondiente a las antiguas Paneras Reales se fija un máximo de 4 viviendas en la parcela existente.

m) *Cuerpos volados:*

No se permiten cuerpos volados cerrados, pero si los balcones o miradores tradicionales, a una altura mínima de 3 metros y con un ancho a la vía pública no superior a 50 cm.

n) *Condiciones estéticas y de acabado:*

Con carácter general cumplirán las especificaciones recogidas en el Capítulo VII y en especial las siguientes:

- Las nuevas edificaciones (incluidas las edificaciones auxiliares) se deberán adaptar a la composición de huecos de las edificaciones del entorno, respetando los ritmos de fachadas, y ejecutando los acabados de fachada con piedra natural (sillería/mampostería de granito propia de la zona) o enfoscado en colores usuales (siena, colores terrosos o similares), permitiéndose el esgrafiado de fachadas con motivos tradicionales.

- Quedan prohibidos los acabados de fachada a base de ladrillo prensado visto de forma masiva, debiendo reducirse únicamente al recercado de huecos y procurando su colocación de forma tradicional para la formación del dintel. Igualmente se prohíbe los grandes aplacados y la falsa mampostería, se permiten plaquetas de piedra, cuando estas



no tengan brillo alguno y además el color sea de los mismos definidos para el revoco y coincidan con la gama imperante en el núcleo.

Se prohíben los materiales de tipo gresite.

- Se debe evitar la formación de medianeras nuevas si las condiciones de ordenación ofrecen alternativas. Si no fuese así, el tratamiento exterior de las mismas debe adecuarse a las condiciones generales de acabados.

- Las cubiertas: serán siempre inclinadas con pendientes situadas entre el 25 y el 45 %. y de teja curva roja. Se permite la instalación de canalización de lluvia al exterior siempre que guarde relación en su material y color con el resto de la fachada, nunca en color aluminio, ni grises plásticos ni blancas. Los materiales a utilizar en las cubiertas, tanto en las edificaciones residenciales como en las edificaciones auxiliares de nueva construcción, serán los siguientes: teja cerámica o de hormigón, árabe o mixta, en colores rojizos; teja cerámica color negro; y pizarra:

Para las edificaciones auxiliares existentes se permite, exclusivamente en obras de cambio de cubierta, la colocación de chapa imitación teja. Se prohíbe la cubierta plana.

- En los huecos, la dimensión vertical debe predominar sobre la horizontal, y deben ubicarse en los ejes compositivos de la fachada. Se recomiendan huecos rasgados tipo balcón.

- La carpintería exterior, tendrá colores acorde con los de la fachada. Se prohíben las carpinterías de aluminio o plástico, en su color o lacadas/pintadas en blanco. Quedan prohibidas las cajas de persiana vistas al exterior.

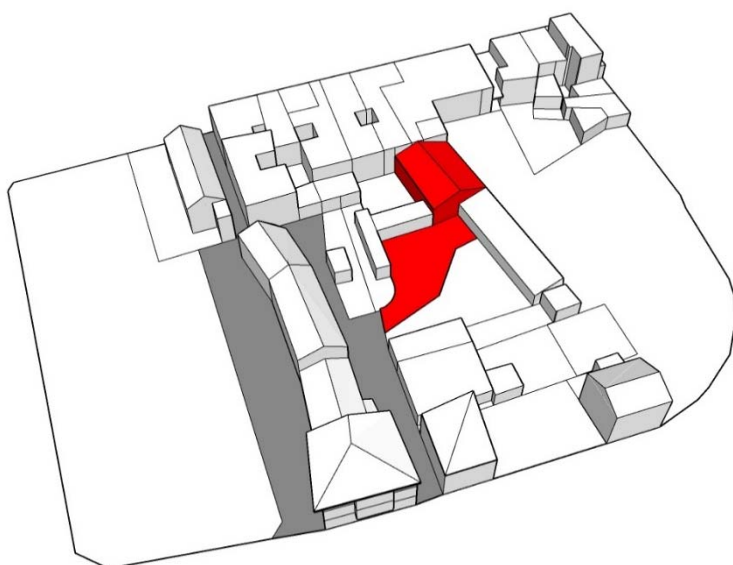
- La rejería de los huecos de fachada será la tradicional de la zona y deberá pintarse en colores oscuros. Se prohíben las balaustradas prefabricadas de hormigón o cualquier material ajeno a la arquitectura del entorno.

- La colocación del cableado debe hacerse bajo alero, para no desvirtuar la imagen de fachada; realizándose, en el caso de nuevas construcciones residenciales, preferentemente enterrado.

- Para los casos en los que exista, el cierre de parcelas debe ser coherente con su carácter urbano y tradicional, empleando para ello tapias opacas de entre 2 m de altura, con los mismos materiales u otros acordes con la fachada de la edificación y con las condiciones generales de acabados.

o) Sótanos:

Se permiten los sótanos.



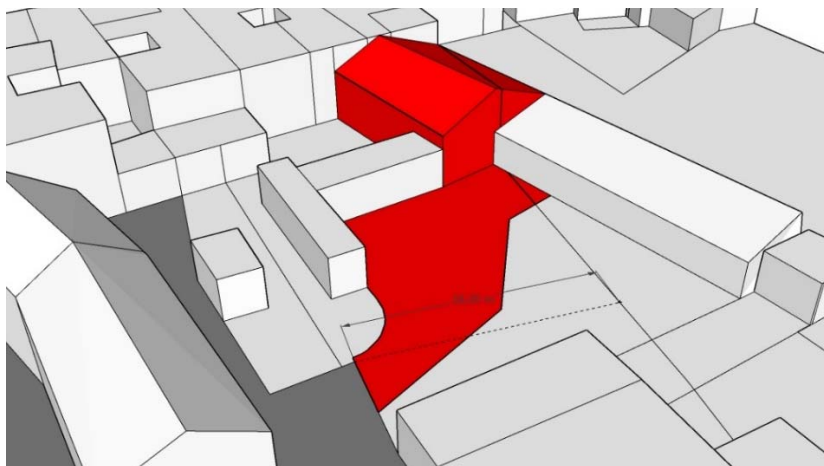
Esquema volumétrico de la manzana donde se ubica la parcela de referencia en Estudio de Detalle. Se observa la ubicación de la edificación destinada a almacén dentro de la parcela.



EDIFICACION ACTUAL EN LA PARCELA

En la parcela de referencia existe una construcción destinada a almacén, pajar, que data según el catastro de 1900. Se trata de una construcción de muros de piedra de 50 cm de ancho, de una sola planta con la cubierta a dos aguas como se observa en la documentación gráfica adjunta.

La construcción se encuentra disconforme con el planeamiento ya que se sitúa fuera del fondo máximo edificable dentro de la ordenanza de aplicación CT, que se marca en 16 metros.



Esquema volumétrico de la parcela, con la edificación disconforme con el planeamiento debido al fondo máximo edificable.

2.4.4. EDIFICACIONES O INSTALACIONES EXISTENTES DISCONFORMES CON EL PLANEAMIENTO PERO NO DECLARADAS EXPRESAMENTE FUERA DE ORDENACIÓN

Los usos del suelo disconformes con las determinaciones del planeamiento y que no se declaren expresamente fuera de ordenación, se consideraran usos disconformes con el planeamiento urbanístico.

En los terrenos que sustenten estos usos, solo podrán ser objeto de licencia urbanística o declaración responsable las obras de consolidación, así como los aumentos de volumen y cambios de uso que permitan las determinaciones del nuevo planeamiento.

Según el artículo 2.4.4. Se podrían realizar obras de consolidación, así como aumentos de volumen y cambios de uso que permita las determinaciones de las actuales NUM y su modificación en la edificación existente que se encuentra disconforme con el planeamiento.

El Artículo 186 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León. **Régimen de los usos disconformes con el planeamiento,**

1. En los terrenos que sustenten construcciones, instalaciones u otros usos del suelo que, siendo anteriores a la aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento urbanístico, resulten disconformes con las determinaciones de los mismos y no sean declarados fuera de ordenación de forma expresa, solo podrán ser objeto de licencia urbanística o declaración responsable las obras de consolidación, así como los aumentos de volumen y cambios de uso que permitan las determinaciones del nuevo planeamiento.



2. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE | NUEVA ORDENACION DETALLADA EN LA PARCELA

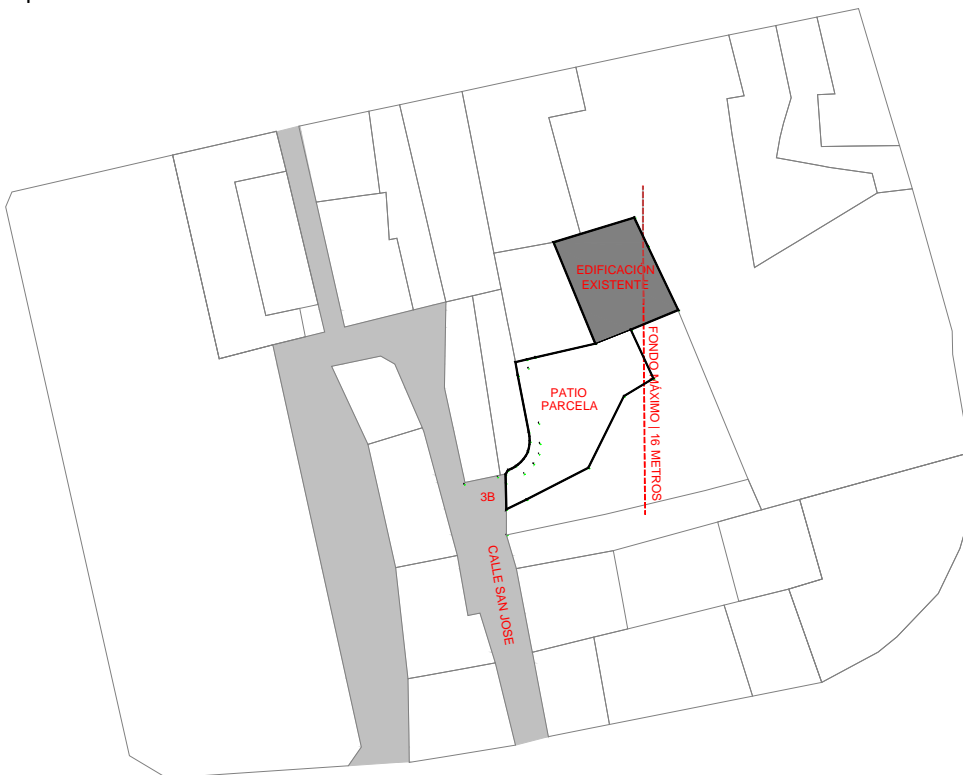
El presente Estudio de Detalle se redacta por encargo de Luis Miguel Pérez Ayuso como Alcalde-Presidente del EXCMO. AYUNTAMIENTO DE NAVAS DE SAN ANTONIO con domicilio en la Plaza del Conde Finat nº1, 40408, Navas de San Antonio, tras la solicitud de viabilidad urbanística del propietario del Solar y con el fin de mejorar las condiciones de la ordenación detallada actuales, permitiendo consolidar parte de la edificabilidad de la parcela sobre la edificación existente, de tal manera que el cambio de uso y la posible ampliación de la edificación afecte a toda la construcción actual, eliminando el fondo máximo edificable.

Se pretende que se permita, el cambio de uso y el aumento del volumen dentro de la normativa, independientemente del fondo máximo edificable en la parcela de referencia. Las dimensiones de la Calle San José, con cuatro metros de frente y la geometría de la parcela sita en el número 3B, con el edificio consolidado en el fondo de esta, hacen que sea razonable pensar que en la parcela que nos ocupa, la edificabilidad de esta se consolide sobre la construcción existente, dejando un patio delantero, permitiendo que la trama urbana en esta zona se siga en su estado actual.

Se elimina el fondo máximo edificable en la parcela, para permitir la consolidación de la edificabilidad en la construcción existente, permitiendo el cambio de uso y el aumento de volumen, con las condiciones de la ordenanza, en esta. Además se regulan las condiciones de ocupación y edificabilidad de la parcela para garantizar la consolidación de la edificabilidad en la edificación existente.

DESCRIPCION GRAFICA DE LA PARCELA ACTUAL

Superficie Parcela Catastral 281 m².
Superficie construcción 113 m²



Esquema grafico de la parcela con el fondo máximo edificable y la edificación existente.

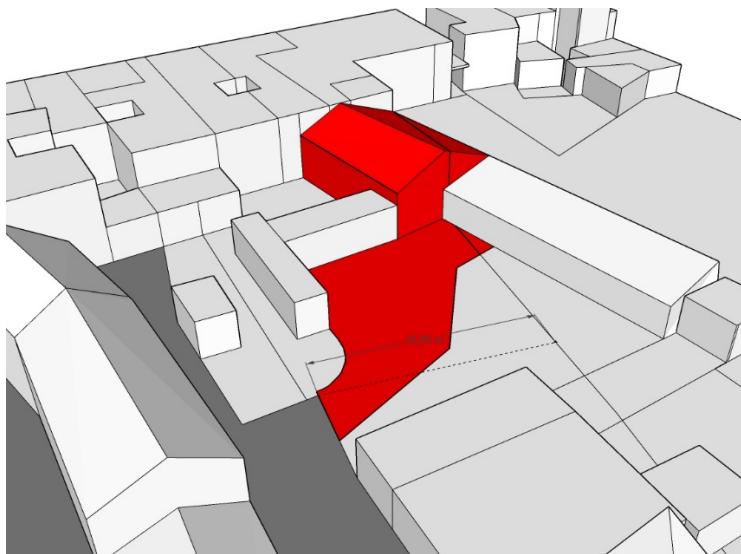


La ordenanza de aplicación marca un fondo máximo edificable de 16 metros medidos desde el frente de la Calle. La edificación existente en la parcela esta fuera del este fondo, con lo que según el artículo 2.4.4 de las NUM y su modificación, no se permitiría el cambio de uso ni el aumento de volumen fuera de ese límite del fondo máximo.

h) Fondo máximo edificable:

Se fija un fondo máximo edificable de 16 m para todas las plantas, siempre que la distancia al fondo de la parcela sea al menos de 3 m y quede una superficie mínima de 9 m².

Para las parcelas con un fondo menor de 16 m, no será exigible el retranqueo de 3 m si bien deberán dejar un patio interior. El fondo máximo no será exigible para las construcciones auxiliares que no superen 20 m² de Superficie construida.



PROPUESTA DE ORDENACION

Se propone consolidar la edificabilidad de la parcela, en la edificación existente en el fondo de la parcela. Se permitirá la consolidación, aumento de volumen y cambio de uso sobre la edificación existente con el fin de continuar en ese punto la trama urbana existente, eliminando el fondo máximo de 16 metros establecido en la ordenanza de aplicación sobre la parcela.

El aprovechamiento real de un terreno en la ordenanza CT, se regula en función del solido capaz y es el resultado de aplicar las condiciones de máxima ocupación, alineaciones y altura máxima.

Justificación matemática y grafica de la edificabilidad en su estado actual y modificado al objeto de su correcta identificación (artículo 173 RUCyL).

Se reduce la ocupación y la edificabilidad de la parcela según el cuadro adjunto, para mantener la trama urbana y permitir la construcción, en el lugar que ocupa actualmente la edificación existente con un 20% más de ocupación de la actual.



| | SEGÚN CT CASCO TRADICIONAL | EDIFICACION EXISTENTE | PROPUESTA | OBSERVACIONES |
|-----------------------|----------------------------|-----------------------|------------------|----------------------|
| FONDO MAXIMO | 16 m | > 16 m | - | EXISTENTE |
| OCUPACION | 264 m2 | 113 m2 | 135,60 m2 | +20% DEL ACTTUAL |
| PALNTAS | PB +PP+ APROVECHAMIENTO BC | BAJA | PB + PP | LIMITE A DOS PLANTAS |
| ALTURA DE CORNISA | 7 m | 4 m | 6,50 m | |
| EDIFICABILIDAD | 660 m2 | 113 m2 | 271,20 m2 | LIMITADO |

La ordenación propuesta permitiría la ampliación, un 20 % más de ocupación junto al edificio actual, respetando los posibles retranqueos con los edificios colindantes y el cambio de uso del edificio actual, eliminando el fondo máximo.

La ordenanza de aplicación de la parcela otorga mas aprovechamiento urbanístico a esta, pero como consecuencia del presente Estudio de Detalle, se reduce a lo existente más un 20% de ocupación, adosado a la construcción actual, para una posible ampliación y la mejora de la accesibilidad a la construcción actual, debiendo quedar el resto de parcela en las condiciones actuales, es decir libre, destinado a patio y/o jardín sin posibilidad de construcción.

La propuesta de **ORENACION DETALLADA**, sería la siguiente:

En la parcela de referencia, donde la edición existente es disconforme con el planeamiento, será objeto de licencia urbanística o declaración responsable las obras de consolidación, así como los aumentos de volumen y cambios de uso independientemente del fondo máximo edificable, **debiendo consolidar la edificabilidad sobre la construcción existente en la parcela, con una ampliación máxima de un 20%.**

Zona CT. Casco Tradicional | PARCELA CALLE SAN JOSE 3B 7932924UL8173S0000PZ

Ámbito | Estudio de Detalle

Parcela sita en la Calle San José 3B con Referencia Catastral 7932924UL8173S0000PZ.

Condiciones particulares de la parcela sita en la Calle San José 3B con RC 7932924UL8173S0000PZ

- a) Tipología Edificatoria y posición de la edificación.

Reconstrucción, Rehabilitación o Sustitución de la edificación actual de la parcela, con los parámetros urbanísticos señalados en la Ordenación Detallada para la parcela.

- b) Altura de la Edificación principal:

Planta baja + una planta, altura máxima de cornisa 6,50 metros.

Altura máxima de la edificación en los patios de parcela: si son contiguas a la edificación principal 4,5m, si son discontinuas únicamente pueden desarrollarse en PB hasta una altura de cornisa de 3,5m.

- c) Uso característico:

Residencial.

- d) Usos permitidos:

- Oficinas y Comercios en categorías 1a y 2a
- Uso de Almacenes categoría 1a
- Uso de Aparcamiento categoría 1a



- Uso Dotacional
- Uso Hotelero en sus tres categorías
- Uso Sanitario
- Uso Agrario
- Uso industrial categoría 1a
- Uso de espacios libres y zonas verdes

e) Usos prohibidos:

- Estabulación de ganado porcino y/o vacuno.
- Explotación ganadera de carácter comercial.
- Uso industrial categoría 2a y 3a
- Cualquier otro uso no expresamente autorizado
- Uso de Almacenes categoría 2a y 3a
- Uso corral doméstico.

f) Edificabilidad:

Se regula la ocupación en la parcela.
Edificabilidad máxima 271,20 m²

g) Ocupación máxima de parcela:

Existente más un 20%, con el fin de ampliar la edificación existente, para la mejora de los accesos.
Se permitirá ocupación en el resto de la parcela hasta un máximo de 20 m² destinada a edificación auxiliar.

Superficie Ocupada actual 113 m².
Superficie máxima de ocupación 135,60 m².

h) Parcela mínima:

Parcela indivisible, no cumpliría con el frente mínimo. Podría ser objeto de agrupaciones para posteriores segregaciones que cumplan la Ordenanza CT.

i) Frente mínimo:

Parcela indivisible, no cumpliría con el frente mínimo. Podría ser objeto de agrupaciones para posteriores segregaciones que cumplan la ordenanza CT.

No cumple frente mínimo para posible segregación.

j) Vivienda colectiva:

El número máximo de viviendas en edificación multifamiliar es de 1viv/100m² de parcela.

k) Cuerpos volados:

No se permiten cuerpos volados cerrados, pero si los balcones o miradores tradicionales, a una altura mínima de 3 metros y con un ancho a la vía pública no superior a 50 cm.

l) Condiciones estéticas y de acabado:

Con carácter general cumplirán las especificaciones recogidas en el Capítulo VII y en especial las siguientes:

- Las nuevas edificaciones (incluidas las edificaciones auxiliares) se deberán adaptar a la composición de huecos de las edificaciones del entorno, respetando los ritmos de fachadas, y ejecutando los acabados de



fachada con piedra natural (sillería/mampostería de granito propia de la zona) o enfoscado en colores usuales (siena, colores terrosos o similares), permitiéndose el esgrafiado de fachadas con motivos tradicionales.

- Quedan prohibidos los acabados de fachada a base de ladrillo prensado visto de forma masiva, debiendo reducirse únicamente al recercado de huecos y procurando su colocación de forma tradicional para la formación del dintel. Igualmente se prohíbe los grandes aplacados y la falsa mampostería, se permiten plaquetas de piedra, cuando estas no tengan brillo alguno y además el color sea de los mismos definidos para el revoco y coincidan con la gama imperante en el núcleo.

Se prohíben los materiales de tipo gresite.

- Se debe evitar la formación de medianeras nuevas si las condiciones de ordenación ofrecen alternativas. Si no fuese así, el tratamiento exterior de las mismas debe adecuarse a las condiciones generales de acabados.

- Las cubiertas: serán siempre inclinadas con pendientes situadas entre el 25 y el 45 %. y de teja curva roja. Se permite la instalación de canalización de lluvia al exterior siempre que guarde relación en su material y color con el resto de la fachada, nunca en color aluminio, ni grises plásticos ni blancas. Los materiales a utilizar en las cubiertas, tanto en las edificaciones residenciales como en las edificaciones auxiliares de nueva construcción, serán los siguientes: teja cerámica o de hormigón, árabe o mixta, en colores rojizos; teja cerámica color negro; y pizarra:

Para las edificaciones auxiliares existentes se permite, exclusivamente en obras de cambio de cubierta, la colocación de chapa imitación teja. Se prohíbe la cubierta plana.

- En los huecos, la dimensión vertical debe predominar sobre la horizontal, y deben ubicarse en los ejes compositivos de la fachada. Se recomiendan huecos rasgados tipo balcón.

- La carpintería exterior, tendrá colores acorde con los de la fachada. Se prohíben las carpinterías de aluminio o plástico, en su color o lacadas/pintadas en blanco. Quedan prohibidas las cajas de persiana vistas al exterior.

- La rejería de los huecos de fachada será la tradicional de la zona y deberá pintarse en colores oscuros. Se prohíben las balastradas prefabricadas de hormigón o cualquier material ajeno a la arquitectura del entorno.

- La colocación del cableado debe hacerse bajo alero, para no desvirtuar la imagen de fachada; realizándose, en el caso de nuevas construcciones residenciales, preferentemente enterrado.

- Para los casos en los que exista, el cierre de parcelas debe ser coherente con su carácter urbano y tradicional, empleando para ello tapias opacas de entre 2 m de altura, con los mismos materiales u otros acordes con la fachada de la edificación y con las condiciones generales de acabados.

m) Sótanos:

No se permiten los sótanos.



3. INICIATIVA, OPORTUNIDAD Y CONVENIENCIA

El presente Estudio de Detalle se redacta a iniciativa del Excmo. Ayuntamiento de Navas de San Antonio, como administración local, como instrumento para Modificar la Ordenación Detallada de la Parcela sita en la Calle San José 3B, y permitir la consolidación de la edificabilidad de la parcela sobre la edificación existente, permitiendo el cambio de uso y el aumento de volumen en la construcción actual eliminando el fondo máximo edificable, permitiendo adecuar las condiciones de la parcela de referencia a la realidad de la trama urbana del núcleo en ese punto concreto.

El Reglamento de Urbanismo que desarrolla la Ley, en su artículo 169 establece que todos los cambios que se introduzcan en Estudios de Detalle, Planes Parciales o Planes Especiales se consideran como modificación de dichos instrumentos, y en su artículo 131 indica que el Estudio de Detalle es el mecanismo de planeamiento de desarrollo adecuado para la modificación de la ordenación detallada, no alterándose bajo ningún concepto las determinaciones de ordenación general establecidas por la Normas Urbanísticas Municipales, y Modificación de Normas urbanísticas Municipales de Navas de San Antonio, según acuerdo de la Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo de Segovia, acuerdo 19 de julio de 2018, cuestión que se justificará en el siguiente apartado de esta Memoria.

La modificación de las condiciones de ordenación en la parcela sita en la Calle San José 3B, resulta conveniente en la medida que su finalidad es la mejora la adecuación al entorno al adaptar el volumen edificatorio a la realidad de la trama urbana, adaptando una solución que permita la viabilidad de la futura edificación buscando unas mejores condiciones para el tejido urbano de la zona concreta.

4. JUSTIFICACIÓN DE QUE LA MODIFICACIÓN NO AFECTA A LAS DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL.

La parcela residencial sita en la Calle San José 3B, suelo urbano, está registrada con anterioridad a la Normas Urbanísticas Municipales, y Modificación de Normas urbanísticas Municipales de Navas de San Antonio, según acuerdo de la Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo de Segovia, acuerdo 19 de julio de 2018.

El presente estudio de detalle únicamente plantea una modificación del área de movimiento de la edificación, encaminada a permitir una construcción en la parcela razonablemente viable y consolidar la trama urbana junto a las edificaciones colindantes eliminada el fondo máximo edificable, sin un aumento de la edificabilidad de la parcela.

La ordenanza actual otorga una edificabilidad mayor a la parcela, que mediante el presente Estudio de Detalle se regula, disminuyendo esta según se describe en los apartados anteriores.

El Estudio de Detalle únicamente hace referencia a la parcela sita en la Calle San José 3B, pretendiendo que se consolide la edificación actual, dejando un patio de parcela delantero y dando continuidad a la trama urbana, ya que la fachada es de 4 metros y la geometría del solar complica una ejecución razonable de la edificación residencial. Por este motivo se elimina el fondo máximo edificable y se propone que la edificabilidad de la parcela se consolide en la situación actual de la construcción existente, con las condiciones que se señalan en el presente texto.

La modificación no altera la delimitación de dotaciones urbanísticas ni sus características esenciales, limitándose a un aspecto concreto de su ordenanza reguladora en una parcela en concreto.



5. RESUMEN EJECUTIVO.

En el presente apartado responde a lo previsto en el art. 136.1 del RUCyL que requiere la inclusión de un capítulo denominado “Resumen ejecutivo” con el contenido que se indica a continuación:

ALCANCE DE LA MODIFICACION

La delimitación del ámbito en la que la ordenación proyectada altera la vigente es la correspondiente a la parcela sita en la Calle San José 3B, única y exclusivamente.

AMBITO POR EL QUE SE SUSPENDE EL OTORGAMIENTO DE LICENCIAS

En relación con el art. 53.1 de la Ley Regional y art. 156 de su reglamento, el acuerdo de aprobación inicial del presente Estudio de Detalle determinará la suspensión del otorgamiento de las licencias urbanísticas citadas en los párrafos 1º, 2º, 3º, 4º de la letra a) y 1º y 2º de la letra b) del art. 288 del RUCyL en la parcela en cuestión.

DURACION DE LA SUSPENSION

La duración de la suspensión alcanzará desde la publicación oficial del acuerdo que la produce hasta la entrada en vigor del presente Estudio de Detalle que la motivó, o como máximo durante 1 año por tratarse de un instrumento de planeamiento de desarrollo de acuerdo a lo establecido por el artículo 156.5 del RUCyL

PARAMETROS URBANISTICOS QUE SE MODIFICAN

Dentro de la ordenación de la parcela se permite el aumento de volumen y el cambio de uso de la edificación existente en la parcela, con lo que se modifica el área de movimiento, eliminando el fondo máximo edificable en la parcela. Hecho que no permite el aumento de la edificabilidad ni el número de viviendas permitidas en la parcela y que obliga a consolidar la construcción actual de la parcela, limitando el número de viviendas y la ocupación de la parcela, con el fin de permitir la existencia del patio delantero actual, dando continuidad a la trama urbana actual.

6. CUMPLIMIENTO DE LA LEGISLACION SECTORIAL

1.- En relación con el artículo 172 del RUCyL, la ordenación propuesta mediante el presente Estudio de Detalle no supone alteración de los espacios libres públicos y equipamientos públicos respecto a lo inicialmente previsto.

2.- En cuanto al artículo 173 del RUCyL, el presente Estudio de Detalle no provoca incremento alguno del volumen edificable (superficie edificable m²/m²) o la intensidad de población, como se describe en el siguiente cuadro.

El parámetro variado en el Estudio de Detalle disminuye notablemente la edificabilidad (superficie edificable m²/m²) con respecto a la prevista inicialmente por las NUM.



JUSTIFICACION DEL ART. 12 DE LA LEY 4/2007, DE 28 DE MARZO, DE PROTECCION CIUDADANA DE CASTILLA Y LEON

Según el apartado 1, “Los instrumentos de ordenación del territorio y de planeamiento serán sometidos a informe preceptivo del órgano competente en materia de protección ciudadana, en relación con las situaciones de riesgo que pueda provocar el modelo territorial adoptado en ellos. A estos efectos, el informe deberá ser solicitado tras la aprobación inicial de los instrumentos de planeamiento Urbanístico o en el periodo de información pública en el procedimiento de aprobación de los instrumentos de ordenación territorial. Este informe será vinculante en relación con las materias reguladas en esta Ley. Por ello habrán de respetarse las condiciones que se impongan en orden a la seguridad de las personas, los bienes y el medio ambiente; en su caso, si los riesgos desaconsejan completamente el aprovechamiento urbanístico de un ámbito determinado, sobre él no deberá permitirse ninguna construcción, instalación o uso del suelo incompatible con dichos riesgos.”

Teniendo en cuenta la escasa entidad de la modificación propuesta en el presente estudio de detalle, y que dicha modificación no supone cambios tipológicos de la morfología urbana del ámbito, sino una pequeña modificación del área de movimiento de la edificación dentro de la misma parcela, ni aumento del número de viviendas, consideramos que no existen riesgos incompatibles con la ordenación urbanística.

El presente documento se encuadra dentro del suelo urbano consolidado y no afecta a ningún área sometida a riesgos naturales o tecnológicos que hayan sido delimitadas por la administración competente, lo que se dice en cumplimiento del artículo 12.1 de la Ley 4/2007, de 28 de marzo, de Protección Ciudadana de Castilla y León conforme a la nueva redacción fijada en la 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.

NECESIDAD DE TRÁMITE AMBIENTAL

De acuerdo con lo establecido en el art. 52. Bis de la LUCYL “Conforme a la legislación básica del Estado en materia, serán objeto de evaluación ambiental los instrumentos de planeamiento general, incluidas las revisiones y modificaciones que puedan tener efectos significativos sobre el medio ambiente” señalando en sus diferentes apartados las condiciones necesarias. En el mismo sentido se expresa el art 157.2 del RUCYL.

En el caso de la modificación propuesta en el presente estudio de detalle, no se considera necesario el trámite ambiental, ya que no se encuentra en ninguno de los casos contemplados en el art. 52.bis de la LUCYL o su equivalente art. 157.2 del RUCYL puesto que:

- No clasifica suelo urbano o urbanizable en suelos no colindantes con el suelo urbano de población existente.
- No se modifica la clasificación de las vías pecuarias, montes de utilidad pública, zonas húmedas catalogadas o terrenos clasificados como suelo rústico de protección natural.
- No se modifica la clasificación del suelo en espacios naturales protegidos.
- Al no clasificar suelo urbano o urbanizable, no se incrementa en más de un 20% la superficie conjunta de los mismos respecto a la ordenación vigente.



JUSTIFICACION DEL NULO IMPACTO EN EL MODELO TERRITORIAL

Según lo establecido en el art 169.3b)3º del RUCYL se analiza el impacto de la modificación propuesta en el modelo territorial.

Considerando la escasa entidad de la modificación propuesta en el presente estudio de detalle, y que dicha modificación no supone cambios tipológicos de la morfología urbana prevista por la ordenación urbanística vigente, ni aumento de la edificabilidad ni el número de viviendas, consideramos que el impacto sobre el modelo territorial y la ordenación vigente es nulo.

La modificación propuesta no contempla ninguna actuación que implique la necesidad de ejecutar servicios urbanísticos, careciendo de impacto en la Hacienda Pública

7. TRAMITACION

El presente Estudio de Detalle se tramitará por el Ayuntamiento, el cual acordará su aprobación inicial y definitiva, si procediera, de acuerdo con lo establecido al efecto en la LUCyL y su reglamento.

Se observarán las normas de tramitación que prescribe el art. 52 de la LUCyL y art. 154 y 155 del RUCyL relativas a la aprobación inicial del documento, publicación, remisión de la documentación a los organismos competentes y periodo de información pública.

8. ENTRADA EN VIGOR

Este Estudio de Detalle entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Boletín Oficial de Castilla y León.

Y para que así conste, se firma la presente memoria del Estudio de Detalle para la eliminación del fondo máximo edificable en la parcela sita en la Calle San Jose 3B del núcleo de Navas de San Antonio, **con el fin de permitir el cambio de uso y el aumento de volumen de la edificación existente en la parcela**, con las condiciones de ocupación, edificabilidad y número de plantas señaladas, afectada por las **Normas Urbanísticas Municipales, y Modificación de Normas urbanísticas Municipales de Navas de San Antonio**, según acuerdo de la Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo de Segovia, acuerdo 19 de julio de 2018

Navas de San Antonio, Octubre de 2022.

EL ARQUITECTO:



Fdo: D. Francisco de Borja Diez Muñoz





IMAGEN ACTUAL DEL ACCESO A LA PARCELA | CALLE SAN JOSE 3B



IMAGEN ACTUAL DE LA CONSTRUCCIÓN DENTRO DE LA PARCELA

SE PROPONE EL CAMBIO DE DE USO Y AL AUMENTO DE VOLUMEN DENTRO DE LA NORMATIVA , INDEPENDIEMENTE DEL FONDO MÁXIMO EDIFICABLE, CON LAS CONDICIONES DE OCUPACIÓN Y EDIFICABILIDAD MARCADAS EN EL TEXTO DEL ESTUDIO DE DETALLE.

Zona CT. Casco Tradicional | PARCELA CALLE SAN JOSE 3B 7932924UL817350000PZ
 Ámbito | Estudio de Detalle

Solar sito en la Calle Carmen 7 con Referencia Catastral 8032218UL8183S0001KE
 Condiciones particulares Solar sito en la Calle Carmen 7 con Referencia Catastral 8032218UL8183S0001KE

a) Tipología Edificatoria y posición de la edificación.
 Reconstrucción, Rehabilitación o Sustitución de la edificación actual de la parcela, con los parámetros urbanísticos señalados en la Ordenación Detallada para la parcela.

b) Altura de la Edificación principal:

Planta baja + una planta, altura máxima de cornisa 6,50 metros
 Altura máxima de la edificación en los patios de parcela: si son contiguas a la edificación principal 4,5m, si son discontinuas únicamente pueden desarrollarse en PB hasta una altura de cornisa de 3,5m.

c) Uso característico:

Residencial.

d) Usos permitidos:

- Oficinas y Comercios en categorías 1a y 2a
- Uso de Almacenes categoría 1a
- Uso de Aparcamiento categoría 1a
- Uso Dotacional
- Uso Hotelero en sus tres categorías
- Uso Sanitario
- Uso Agrario
- Uso industrial categoría 1a
- Uso de espacios libres y zonas verdes

e) Usos prohibidos:

- Estabulación de ganado porcino y/o vacuno.
- Explotación ganadera de carácter comercial.
- Uso industrial categoría 2a y 3a
- Cualquier otro uso no expresamente autorizado
- Uso de Almacenes categoría 2a y 3a
- Uso corral doméstico.

f) Edificabilidad:

Se regula la ocupación en la parcela.
 Edificabilidad máxima 271,20 m²

g) Ocupación máxima de parcela:

Existente más un 20%, con el fin de ampliar la edificación existente, para la mejora de los accesos.
 Se permitirá ocupación en el resto de la parcela hasta un máximo de 20 m² destinada a edificación auxiliar.

Superficie Ocupada actual 113 m².
 Superficie máxima de ocupación 135,60 m².

h) Parcela mínima:

Parcela indivisible, no cumpliría con el frente mínimo. Podría ser objeto de agrupaciones para posteriores segregaciones que cumplan la ordenanza CT.

i) Frente mínimo:

Parcela indivisible, no cumpliría con el frente mínimo. Podría ser objeto de agrupaciones para posteriores segregaciones que cumplan la ordenanza CT.

No cumple frente mínimo para posible segregación.

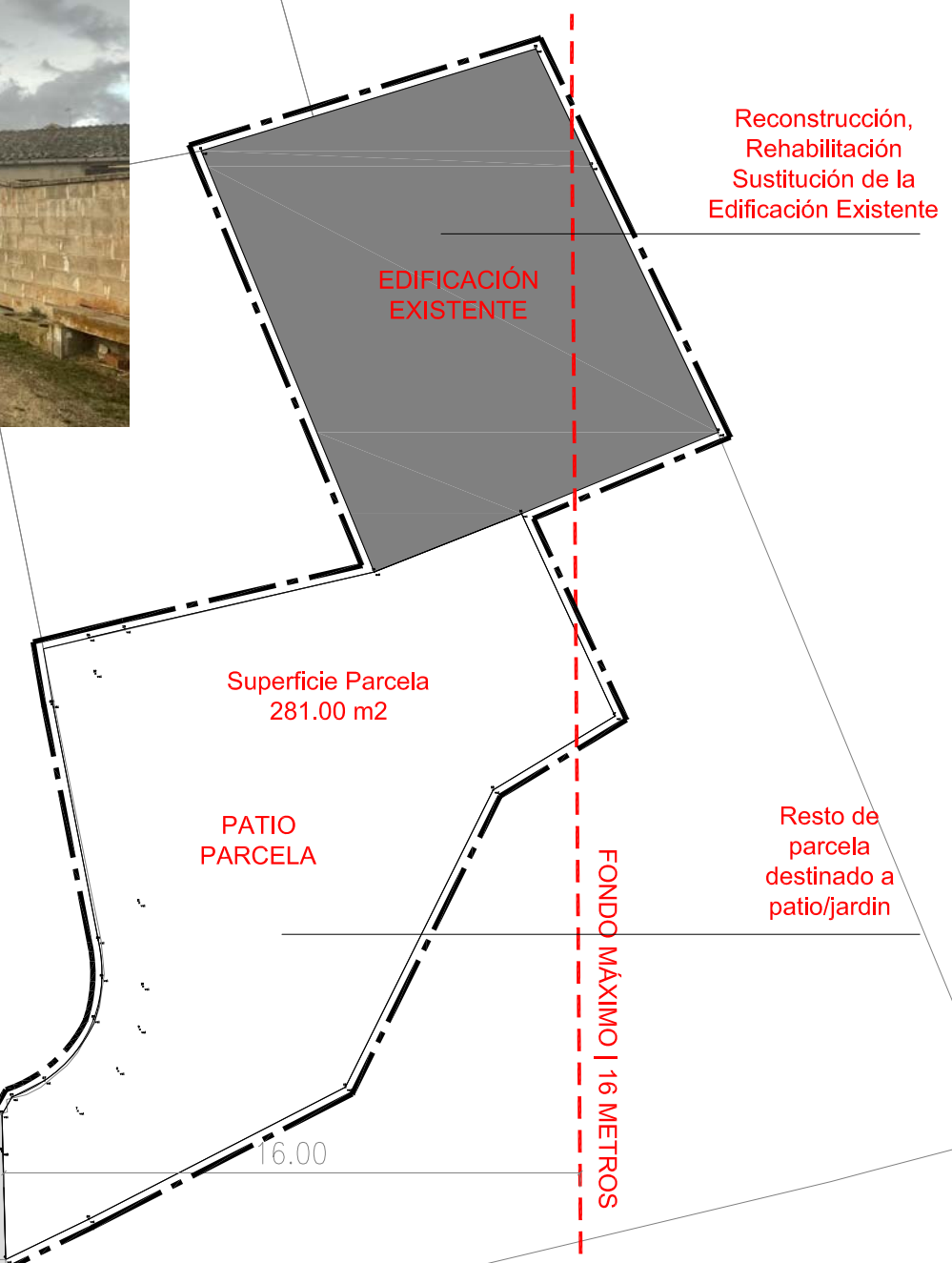
j) Vivienda colectiva:

El número máximo de viviendas en edificación multifamiliar es de 1viv/100m² de parcela.

k) Cuerpos volados:

No se permiten cuerpos volados cerrados, pero si los balcones o miradores tradicionales, a una altura mínima de 3 metros y con un ancho a la vía pública no superior a 50 cm.

[...]



| | SEGÚN CT CASCO TRADICIONAL | EDIFICACION EXISTENTE | PROPUESTA |
|-----------------------|----------------------------|--------------------------|-----------------------------|
| FONDO MAXIMO | 16 m | > 16 m | - |
| OCUPACION | 264 m ² | 113 m ² | 135,60 m ² |
| PALNTAS | PB +PP+ APROVECHAMIENTO BC | BAJA | PB + PP |
| ALTURA DE CORNIRA | 7 m | 4 m | 6,50 m |
| EDIFICABILIDAD | 660 m² | 113 m² | 271,20 m² |

La ordenación propuesta permitiría la ampliación, un 20 % más de ocupación junto al edificio actual, respetando los posibles retranqueos con los edificios colindantes y el cambio de uso del edificio actual, eliminando el fondo máximo.

La ordenanza de aplicación de la parcela otorga mas aprovechamiento urbanístico a esta, pero como consecuencia del presente Estudio de Detalle, se reduce a lo existente más un 20% de ocupación, adosado a la construcción actual, para una posible ampliación y la mejora de la accesibilidad a la construcción actual, debiendo quedar el resto de parcela en las condiciones actuales, es decir libre, destinado a patio y/o jardín sin posibilidad de construcción

ESTUDIO DE DETALLE
 MODIFICACIÓN ORDENACIÓN
 DETALLADA PARCELA

CALLE SAN JOSE 3B | 7932924UL817350000PZ
 40408 NAVAS DE SAN ANTONIO | SEGOVIA
 OCTUBRE_2022

PLANO
 DESCRIPCIÓN DE PARCELA
 CONSOLIDACIÓN EDIFICABILIDAD

ARQUITECTO
 Francisco de Borja Diez Muñoz
 Calle San Juan nº 20
 40400 El Espinar (Segovia)
 NIF - 70241690-N



PROMOTOR

Excmo. Ayuntamiento de Navas de San Antonio

ESCALA

 1\200

REFERENCIA PLANO Nº:
 1022 - 14
 01