

MEMORIA VINCULANTE

ESTUDIO DE DETALLE PARA LA MODIFICACION DE LA ORDENACION DETALLADA EN LA ORDENANZA CT | CASCO TRADICIONAL

APARTADO J) FRENTE MINIMO

NAVAS DE SAN ANTONIO · SEGOVIA



Promotor:
Arquitecto:

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



INDICE

MEMORIA VINCULANTE

1. INTRUDUCCION | ANTECEDENTES

ORDENANZA ACTUAL CT | CASCO TRADICIONAL

2. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

OBJETO
TEXTO ACTUAL
TEXTO PROPUESTO

3. INICIATIVA, OPORTUNIDAD Y CONVIVENCIA | INTERES PUBLICO

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. ANEXO I NORMATIVA COMPARADA

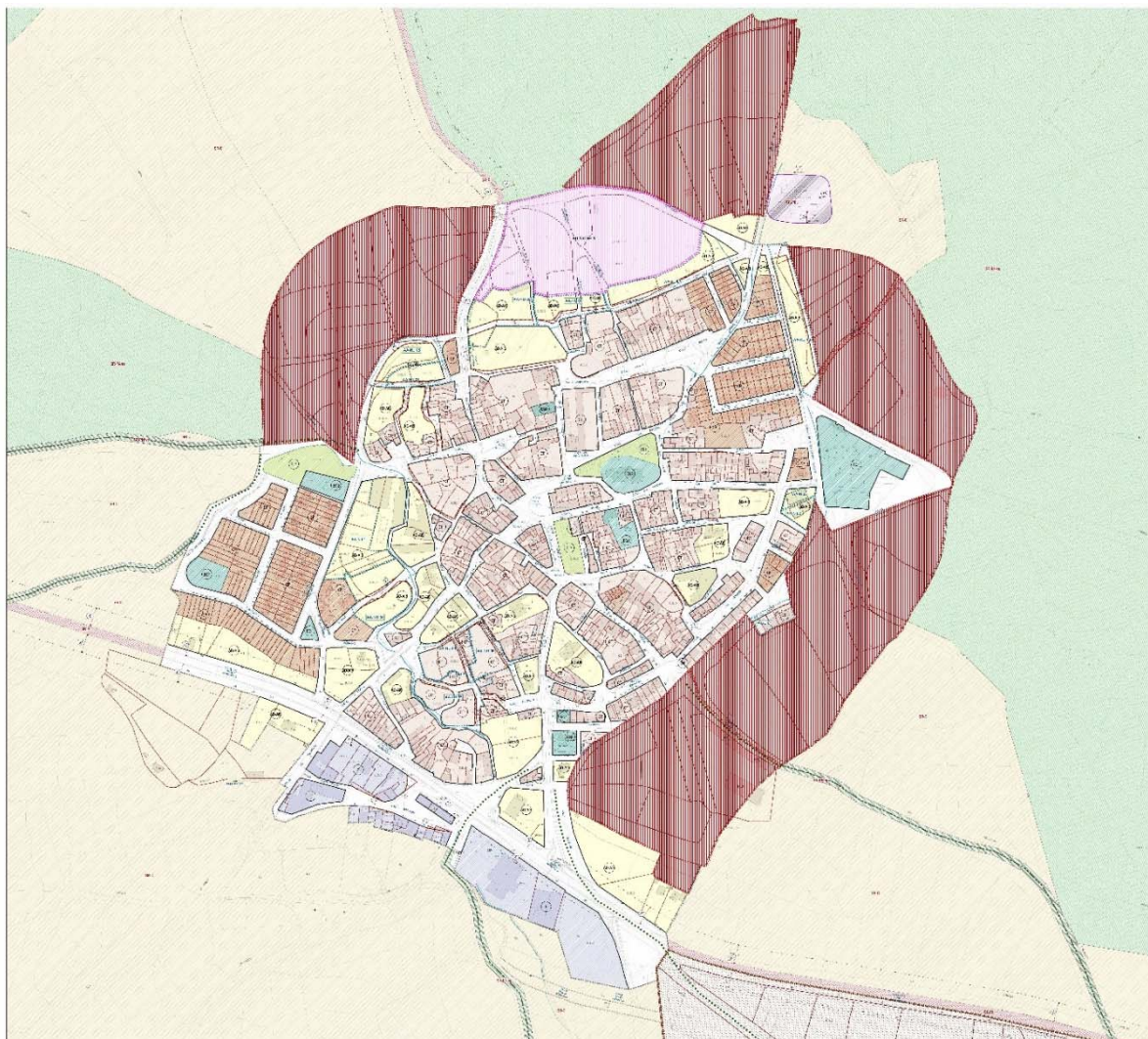


MEMORIA VINCULANTE

1. ANTECEDENTES

Desde la aprobación definitiva de la **Normas Urbanísticas Municipales, y Modificación de Normas urbanística 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, vigentes en el municipio, se han detectado determinadas conflictos con parcelas edificadas con determinadas características de superficie y frente de calle que impiden su segregación por la ordenación detallada de la ordenanza CT, casco tradicional.

Con el presente Estudio de Detalle, se pretende completar y modificar la ordenación detallada de las ordenanzas CT, con el fin de evitar conflictos con determinadas parcelas que pudieras segregarse por debajo del frente mínimo siempre que cumplan los criterios que se exponen a continuación.



Plano de ordenación del núcleo de Navas de San Antonio. Modificación del apartado j) de la ordenanza CT, casco tradicional. Freten mínimo.



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 ≤ 4 m² 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 m², 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) 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.

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) *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.

g) *Ocupación máxima de parcela:*

No se regula

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.

i) *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.

j) *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.

k) *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.

l) *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.

m) 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.

n) Sótanos:

Se permiten los sótanos.



2. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

El objeto del presente Estudio de Detalle es la modificación de apartado j) Frente Mínimo, de la ordenanza CT, Casco tradicional de la ordenación detallada de la actual normativa vigente en Navas de San Antonio, con el fin de permitir la segregación de parcelas construidas en determinados casos de tal manera que se permita la segregación por debajo del frente mínimo marcado en la ordenanza actual.

TEXTO ACTUAL

j) 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

TEXTO PROPUESTO

j) 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

Se permite la segregación de parcelas por debajo del frente mínimo siempre que estas cuenten con una edificación consolidada, destinada a vivienda y que tengan un segundo frente independiente a vía pública, debiendo el resto de parcelas cumplir las condiciones de frente mínimo. La parcela con la construcción podrá tener un frente inferior.

3. INICIATIVA, OPORTUNIDAD Y CONVENIENCIA | INTERES PUBLICO

El presente Estudio de Detalle se redacta a iniciativa del Excmo. Ayuntamiento de Navas de San Antonio, como administración local, como instrumento para modificar el apartado j), de la ordenanza CT, Casco tradicional, que señala el frente mínimo de parcela, con el fin de permitir la segregación de parcelas por debajo de este frente siempre que cuenten con una edificación consolidada, destinada a vivienda y que cuenten con un frente a otra calle que cumpla el frente mínimo de parcela.

Se ha observado que existen construcciones consolidadas en núcleo urbano de Navas de San Antonio, que cuentan con patios, o fincas, de grandes dimensiones, que servían como prados o pastos y que en la actualidad con el paso del tiempo parece razonable su segregación para diferentes usos y que el frente mínimo imposibilita su segregación y la ordenación más adecuada de estos patios, que tiene acceso por otra calle.

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 del apartado j) de la ordenanza CT, pretende permitir la segregación y la mejora de la ordenación de determinadas parcelas dentro de Núcleo urbano de Navas de San Antonio, adecuando la trama urbana existente y la futura, de manera que ninguna parcela futura quede por debajo del límite establecido en el apartado j) de la ordenanza CT, y únicamente las parcelas con edificaciones existentes, destinadas a vivienda, consolidadas, puedan quedar por debajo del límite del frente mínimo establecido. Nunca por debajo de la superficie establecida.

Existen viviendas consolidadas con grandes patios, donde el frente de la vivienda es menor al fijado, pero que parece razonable que puedan ser segregables, con la superficie mínima de parcela y siempre que tengan otra salida por el patio a una calle, siempre que las parcelas futuras cumplan el frente mínimo y la superficie mínima.

INTERES PÚBLICO

El interés público del Estudio de Detalle queda acreditado ya que su aprobación supondría mejorar las condiciones de parcelación del municipio, evitando situaciones desproporcionadas o contradictorias con las situaciones preexistentes.

Al mismo tiempo supone la alteración de una restricción en determinados casos excesiva que establece limitaciones desproporcionadas para la parcelación de fincas en muy determinadas situaciones.

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

El presente estudio de detalle únicamente plantea una modificación del frente mínimo de parcela en determinadas condiciones de parcela con el fin de permitir la segregación de parcelas donde existe una edificación consolidada destinada a vivienda con patios que permitan la segregación.

El Estudio de Detalle no modifica las determinaciones de ordenación general, modifica el apartado j) de la ordenanza CT, flexibilizando las segregaciones en determinados casos muy puntuales donde existan edificaciones consolidadas destinadas a vivienda.

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 al apartado j) de la ordenanza CT, Casco Tradicional del núcleo urbano de Navas de San Antonio



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.

La modificación que se realiza a través del presente Estación de Detalla, afecta a determinadas parcelas con construcciones destinadas a vivienda, que pretendan su parcelación, no afectando a ningún otro parámetro urbanístico.

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

Se modifica el apartado j) de la ordenanza CT, Casco Tradicional, permitiendo la segregación de parcelas cuando existan edificaciones consolidadas, destinadas a vivienda, por debajo del frente mínimo de parcela, sin modificar este.

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.

El parámetro variado en el Estudio de Detalle no afecta a la edificabilidad (superficie edificable m²/m²) con respecto a la prevista inicialmente por las NUM.

El Estudio de Detalle pretende la modificación de apartado j) Frente Mínimo, de la ordenanza CT, Casco tradicional de la ordenación detallada de la actual normativa vigente en Navas de San Antonio, con el fin de permitir la segregación de parcelas construidas en determinados casos de tal manera que se permita la segregación por debajo del frente mínimo marcado en la ordenanza actual. No se plantea ningún cambio de uso ni aumento de la edificabilidad ni número de viviendas, por lo que no resulta afectado el cumplimiento de la normativa sectorial respecto de la ordenación vigente.

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 que se permita en determinados casos, ya consolidados, la segregación por debajo del frente mínimo permitiendo la reparcelación del resto de la finca siempre y cuando tenga un acceso independiente por otra calle y este mantenga el frente mínimo marcado.

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 rustico 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.



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 modificación del apartado j) Frente mínimo, de la ordenanza CT, Casco tradicional, de la ordenanza detallada dentro 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

9. ANEXO I NORMATIVA COMPARADA

MODIFICACION APARTADO J) ORDENANZA CT [CASTO TRADICIONAL]	
NORMATIVA VIGENTE	NORMATIVA MODIFICADA
Art.9.3. <i>CONDICIONES PARTICULARES PARA CADA ZONA</i>	Art.9.3. <i>CONDICIONES PARTICULARES PARA CADA ZONA</i>
<i>Zona CT. Casco Tradicional</i>	Zona CT. Casco Tradicional
j) <i>Frente mínimo:</i>	j) Frente mínimo:
<i>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</i>	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 <i>Se permite la segregación de parcelas por debajo del frente mínimo siempre que estas cuenten con una edificación consolidada, destinada a vivienda y que tengan un segundo <u>frente independiente</u> a vía pública, debiendo el resto de parcelas cumplir las condiciones de frente mínimo. La parcela con la construcción podrá tener un frente inferior.</i>

Navas de San Antonio, Noviembre de 2021.

EL ARQUITECTO:

Fdo: D. Francisco de Borja Diez Muñoz

