

MEMORIA VINCULANTE

## ESTUDIO DE DETALLE PARA LA MODIFICACION DEL AREA DE MOVIMIENTO

EN LA PARCELA SITA EN LA CALLE CARMEN 7 | NAVAS DE SAN ANTONIO · SEGOVIA

REFERENCIA CATASTRAL **8032218UL8183S0001KE**



**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

#### 2. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE | NUEVA ORDENACION

DESCRIPCION GRAFICA DE LA PARCELA ACTUAL  
AREA DE MOVIMIENTO ACTUAL  
FONDO MAXIMO EDIFICABLE  
EDIFICAIONES COLINDANTES MEDIANERAS  
AREA DE MOVIMIENTO PROPUESTA  
EDIFICABILIDAD PROPUESTA  
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

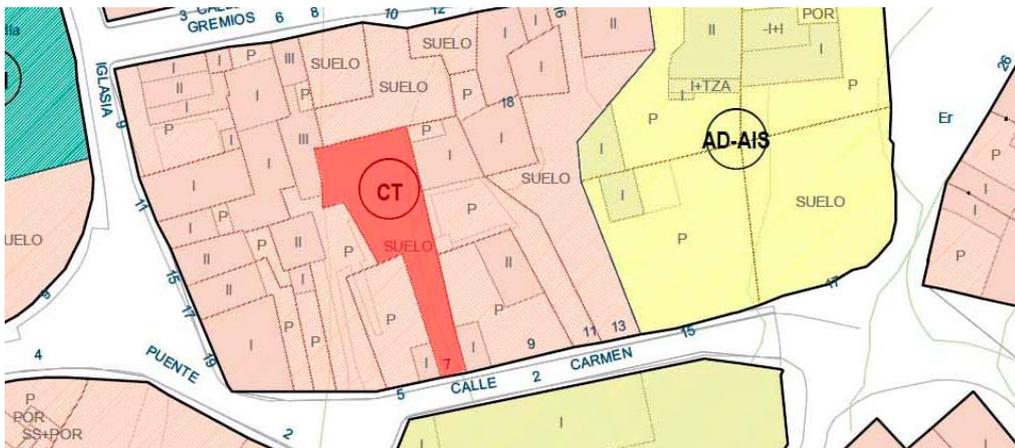
DESCRIPCION DE LA PARCELA  
MODIFICACION DEL AREA DE MOVIMIENTO



## MEMORIA VINCULANTE

### 1. ANTECEDENTES

La parcela sita en la Calle Carmen 7 del municipio de Navas de San Antonio, con referencia catastral 8032218UL8183S0001KE, 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, ya que tiene una forma de embudo en todo el área de movimiento marcado por el fondo máximo edificable.



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.

### DESCRIPCION REGISTRAL DE LA PARCELA

La finca está inscrita en el Registro de la Propiedad N°3 de Segovia según la siguiente descripción.

DESCRIPCION DE LA FINCA  
FINCA DE NAVAS DE SAN ANTONIO N°: 5073 CRU:40008001181603  
Naturaleza de la finca: Solar

Vía Publica: CALLE CARMEN  
Número: 7

Ref. Catastral: 8032218UL8183S0001KE  
Superficie: con una superficie del terreno de doscientos noventa y dos metros cuadrados  
Superficie Construida:  
Superficie Util:



COORDINACION CON CATASTRO: Coordinado con catastro  
TITULARIDADES

NOMBRE TITULAR	N.I.F.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
TAPIA GARCIA, IGNACIO	3403697L	4211	53	224	1
PUENTE POLO, MARIA CONCEPCION	3409646B				

100,000000% (TOTALIDAD) del pleno dominio por título de expediente de dominio con carácter ganancial.



**DESCRIPCION CATASTRAL DE LA PARCELA**





GOBIERNO DE ESPAÑA  
MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA  
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

### CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

**REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE**  
**8032218UL8183S0001KE**

**DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE**

LOCALIZACIÓN:  
**CL CARMEN 7 Suelo**  
**40406 NAVAS DE SAN ANTONIO [SEGOVIA]**

USO PRINCIPAL: **Suelo sin edif.**      AÑO CONSTRUCCIÓN:

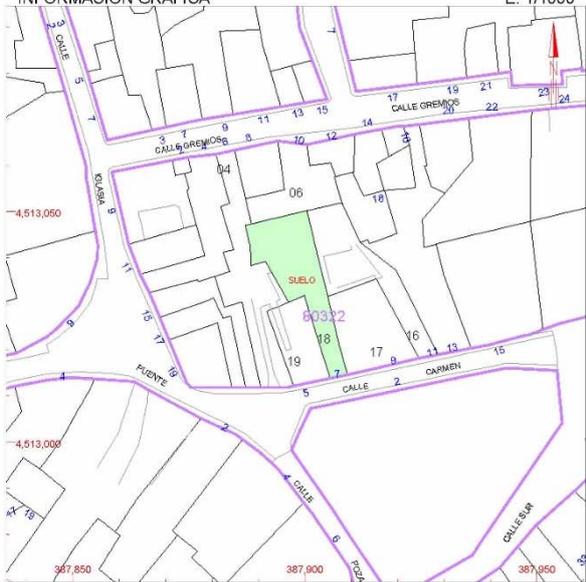
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: **100,000000**      SUPERFICIE CONSTRUIDA (m<sup>2</sup>):

**PARCELA CATASTRAL**

SITUACIÓN:  
**CL CARMEN 7**  
**NAVAS DE SAN ANTONIO [SEGOVIA]**

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m<sup>2</sup>): **0**      SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m<sup>2</sup>): **292**      TIPO DE FINCA: **Suelo sin edificar**

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/1000



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.

387,990    Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89  
—    Limite de Mancomunidad  
—    Limite de Parcela  
—    Limite de Construcciones  
—    Mobiliario y aceras  
—    Limite zona verde  
—    Hidrografia

Miércoles , 3 de Junio de 2020



## 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) 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 m<sup>2</sup>.***

***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 m<sup>2</sup> de Superficie construida.***

i) *Parcela mínima:*

*100 m<sup>2</sup>; 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/100m<sup>2</sup> 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.*

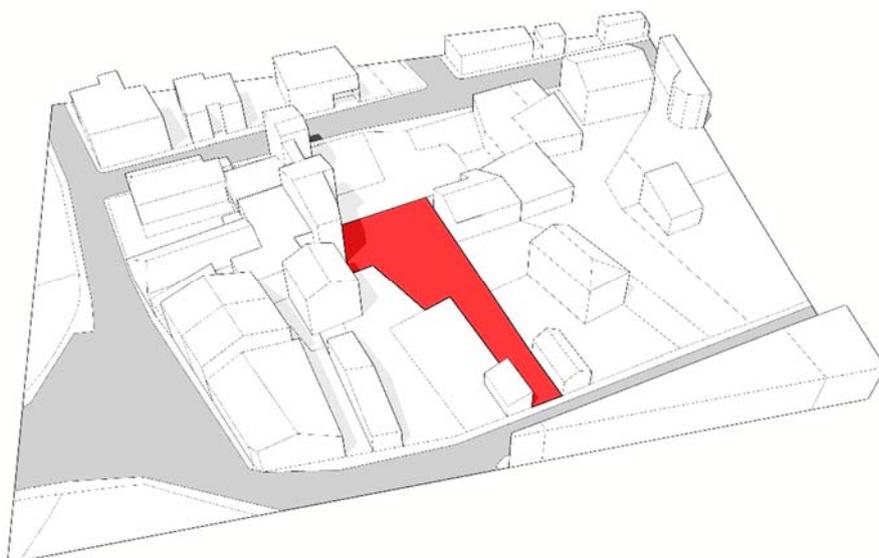
*- La rejería de los huecos de fachada será la tradicional de la zona y deberá pintarse en colores oscuros. Se prohíben las balaustradas prefabricadas de hormigón o cualquier material ajeno a la arquitectura del entorno.*

*- 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.*



Esquema volumétrico de la manzana donde se ubica la parcela de referencia en Estudio de Detalle. Las edificaciones contiguas al acceso de la parcela, son pequeños almacenes como se observa en las imágenes que acompañan a la presente memoria.



## 2. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE | NUEVA ORDENACION

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, intentando conseguir una ordenación similar a las edificaciones colindantes y permitiendo una viabilidad razonable de una futura edificación de forma que sea posible la materialización de la edificabilidad mediante una nueva geometría que se adapte a la realidad física de la parcela, con la misma tipología.

El área de movimiento propuesta en este Estudio de Detalle, modifica el fondo máximo edificable, marcado en las NUM y en la Modificación, permitiendo que la ejecución de la futura edificación se ubique contigua a las edificaciones colindantes y permitiendo la ejecución de una edificación razonablemente viable debido a la geometría del solar actual y que tenga sentido dentro de la trama urbana existente en la zona concreta de la manzana donde se ubica, intentando evitar geometrías complicadas y medianerías vistas que no aportan al tejido urbano.

### DESCRIPCION GRAFICA DE LA PARCELA ACTUAL

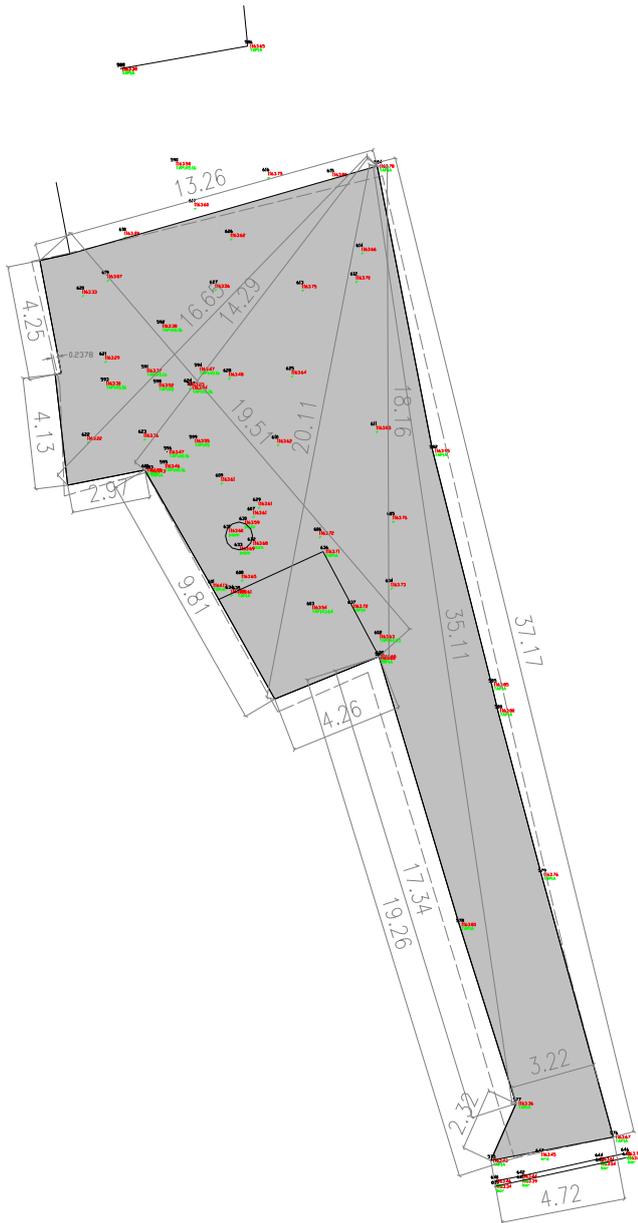


La parcela de referencia, con una superficie catastral de 292 m<sup>2</sup> y de 270,05 según una reciente medición, debidamente registrada y catastrada con anterioridad a la aprobación de la normativa urbanística vigente, tiene un frente/ancho de parcela de 4.72 metros, que se estrecha hasta los 3.22 metros, a los 1.90 metros de fondo y se mantiene razonablemente constante en un fondo de aproximadamente 19.28 metros, para luego ampliar ese ancho según las dimensiones que se describen en la documentación gráfica.

Según la ordenación aplicable en la parcela, la edificación a construir en ella debería alinearse en este caso a la Calle Carmen, con la excepción marcada en el apartado a) de la Tipología Edificatoria y posición de la edificación, que señala que no es necesario alinearse a la calle cuando existan retranqueos marcados en los planos de ordenación, que no es el caso que nos ocupa, o en aquellos casos en los que las condiciones de parcela o de sus colindantes impidan unas adecuadas condiciones de acceso y/o habitabilidad, que sería el caso que nos ocupa.

Según la ordenanza de aplicación en la parcela, solo se puede construir en un fondo máximo de 16 metros, con lo que la única opción es materializar la edificabilidad en la parte estrecha de la parcela, con un ancho medio de 3.22 metros.





### AREA DE MOVIMIENTO ACTUAL

Según la ordenanza de aplicación, no sería necesario alinearse a la calle, acogiéndose a la excepcionalidad señalada en el apartado a). Es decir la ordenación detallada, contempla la posibilidad, justificada que la edificación dentro de la ordenanza no se alinea a fachada con el fin de conseguir adecuadas condiciones de acceso y/o habitabilidad, como sería el caso que nos ocupa, ya que el ancho de la parcela no permitiría razonablemente cumplir con las condiciones exigibles y las determinaciones de la Normativa.

El caso concreto que nos ocupa, no se soluciona retranqueando la edificación, ya que el frente de parcela es constante en un fondo de más de 19.26 metros, que impide conseguir razonablemente unas condiciones adecuadas de acceso/y habitabilidad, con lo que el solar actual, quedaría sin poder consolidar la edificabilidad que se le ha asignado según las NUM.



## FONDO MAXIMO EDIFICABLE

La ordenanza de aplicación marca un fondo máximo edificable de 16 metros medidos desde el frente de la Calle. En el caso que nos ocupa, la parcela, cambia su anchura a partir de los 19.26 metros, con lo que la edificación estaría fuera del fondo máximo edificable, si se consolida en la parte trasera de la parcela.

### *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 m<sup>2</sup>.*

*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 m<sup>2</sup> de Superficie construida.*

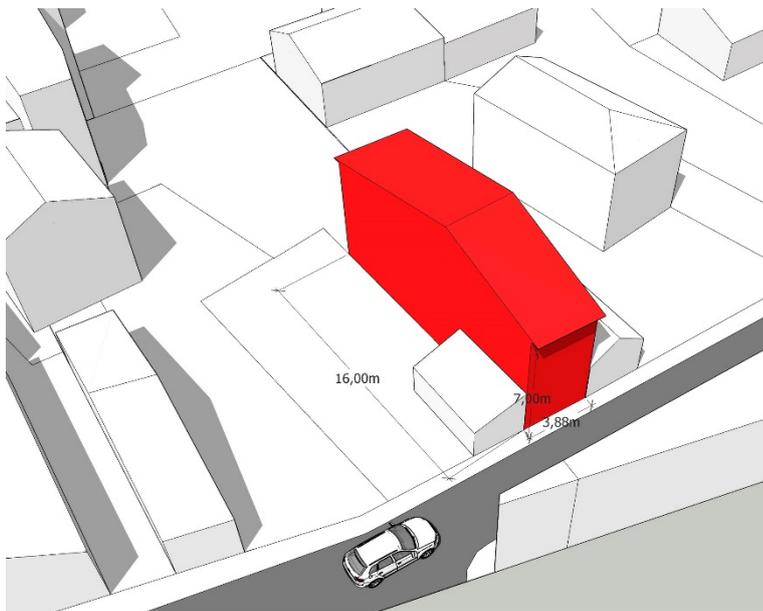


Imagen de la posible edificación dentro de la ordenanza actual. La edificabilidad máxima según el fondo máximo edificable y el número de plantas, sería de dos más aprovechamiento de cubierta.

El fondo máximo edificable marcado en la ordenanza, impide una solución razonablemente viable en la futura edificación que se pretende. La consolidación de las edificaciones colindantes en las partes traseras de las parcelas, daría como resultado una descomposición de la trama urbana en ese punto concreto del núcleo.

Las edificaciones colindantes existentes en el frente de la parcela, son pequeños almacenes, como se observa en las imágenes adjuntas.

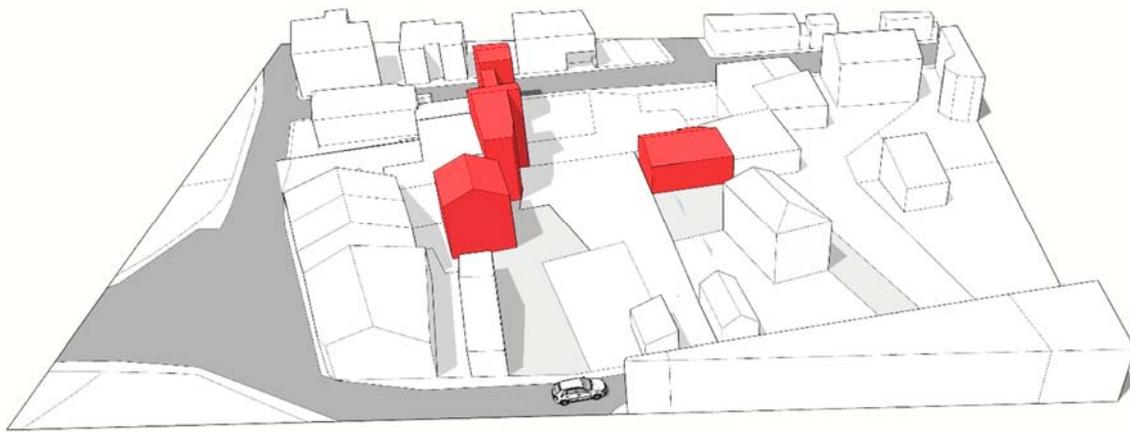
Lo que propone el presente Estudio de Detalle en la parcela sita en la Calle Carmen 7, con referencia catastral, 8032218UL8183S0001KE, es **modificar el fondo máximo edificable**, con el fin de modificar el área de movimiento de la posible edificación dentro de la parcela de manera que se consolide la edificabilidad adaptada a la realidad física y urbanística de la misma, generando un nuevo área de movimiento, eliminando el fondo máximo edificable y permitiendo la edificabilidad fuera del embudo de acceso a la parcela, adosando la nueva edificación las construcciones ya existentes y consolidadas en los fondos de la parcelas en este punto concreto de la trama urbana, evitando generar grandes medianeras vistas o soluciones arquitectónicas, de difícil encaje dentro de las ordenanzas actuales y de la habitabilidad.



## EDIFICACIONES COLINDANTES | MEDIANERAS

Ninguna de las edificaciones en las parcelas colindantes, están alineadas a vial, sino que las construcciones ya consolidadas a lo largo del tiempo en este punto concreto del municipio, están ubicadas en los fondos de las parcelas o tienen un fondo mayor que el estipulado en la actualidad por la normativa.

Debido principalmente a la estrechez del solar ubicado en la Calle Carmen, con una geometría complicada para la composición razonable de una vivienda y a la existencia de edificaciones consolidadas en los fondos de las parcelas colindantes como se observa en la imagen se propone eliminar el fondo máximo edificable en la parcela que nos ocupa.



En el fondo de la parcela, objeto del Estudio de Detalle, existen edificaciones consolidadas, que tienen sus medianerías vistas, según el esquema superior. Las dos edificaciones señaladas superan el actual fondo máximo edificable y esa zona del núcleo está consolidada de la forma que se muestra.



Imagen del fondo de la parcela, con las edificaciones existentes consolidadas, que en la actualidad estarían fuera de ordenación según el fondo máximo edificable. Se pretende modificar la ordenación en la parcela de referencia para que se edifique entre las medianerías existentes debido principalmente a la geometría del solar, que presenta una zona muy estrecha, con mucho fondo a la calle, como se observa en la descripción gráfica.



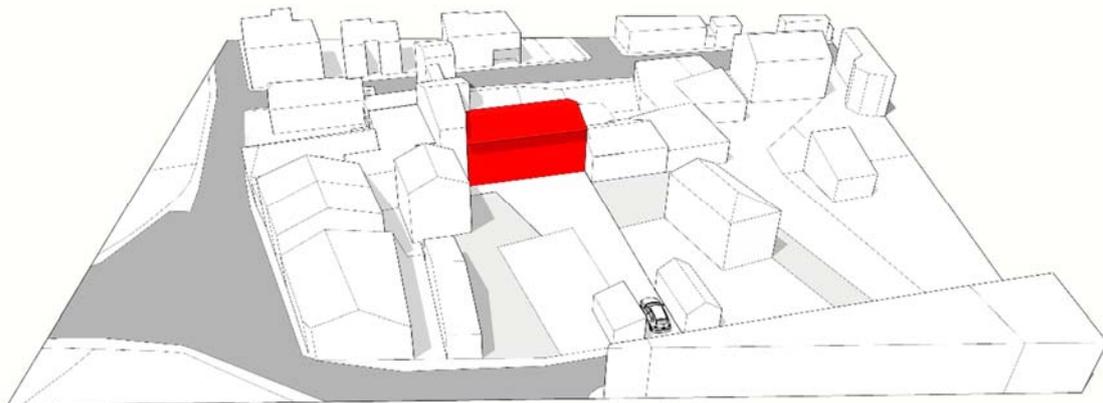


En la imagen anterior, están señaladas las parcelas catastrales, con edificaciones consolidadas contiguas en el fondo de la parcela objeto de la presente memoria.

La ordenanza de aplicación pretende ordenar las manzanas tradicionales dentro del casco urbano consolidado del municipio, manteniendo su carácter (tipológico, constructivo, de ocupación parcelaria etc.). La edificación se pretende alinear a vial a lo largo de las parcelas afectas en la ordenanza CT. En el caso que nos ocupa, las edificaciones consolidadas, no están alineadas a vial y se consolidan en los fondos de las parcelas, con patios delanteros. Esta trama urbana no se presenta prácticamente en ningún otro punto del núcleo. La casuística, de las edificaciones en los fondos de las parcelas se manifiestan en esta zona en concreto de la trama.

### AREA DE MOVIMIENTO PROPUESTA

Siguiendo el criterio general de la ordenanza de aplicación, intentando mantener la manzana tradicional del casco urbano consolidado, con las tipologías y ocupaciones, se propone la siguiente ordenación detallada con el cambio del fondo máximo edificable, únicamente en la parcela que de referencia en la Calle Carmen 7.



Esquema volumétrico del área de movimiento de la futura edificación. Se traslada la edificabilidad máxima establecida según los criterios de la ordenanza actual, eliminando el fondo máximo edificable con el fin de poder conseguir una edificación razonablemente viable y seguir con la trama urbana actual y puntual dentro de la manzana donde está la parcela de referencia. De esta manera la nueva edificación se deberá adosar a las medianerías existentes en las parcelas colindantes en el fondo de la parcela en una superficie máxima de 170,40 m<sup>2</sup> y en dos plantas máximo, sin



aprovechamiento bajo cubierta. Se deberá dejar un patio según lo marcado en la ordenanza de aplicación actual y que queda reflejado en la nueva ordenanza propuesta que modifica la posición de la edificación dentro de la parcela, el número de plantas y la edificabilidad de esta que será la máxima con las condiciones actuales, con el fin de no aumentar la edificabilidad de la parcela mediante el presente Estudio de Detalles.

Todo lo anterior, así como la descripción de la parcela según las coordenadas georreferenciadas se reproduce en los planos adjuntos a la presente memoria vinculante.



#### **EDIFICABILIDAD PROPUESTA**

Se propone utilizar la edificabilidad según los índices actuales en la parcela y trasladarla, con los fines descritos en el presente documento a la parte trasera de la parcela, de tal manera que no se altere la edificabilidad máxima de la parcela con la nueva área de movimiento propuesto.

El aprovechamiento real de un terreno en la ordenanza CT, se regula en función del sólido capaz y es el resultado de aplicar las condiciones de máxima ocupación, alineaciones y altura máxima. De esta manera el sólido capaz según las condiciones de la parcela, se representa en 170,40 m<sup>2</sup> construidos.

Se modifica el área de movimiento, con la eliminación del fondo máximo edificable y se establece una edificabilidad de 170,40 m<sup>2</sup> sobre rasante para la parcela que nos ocupa.

En el apartado 6 del presente documento se justifica matemática y gráficamente la edificabilidad en su estado actual y modificado, al objeto de su correcta identificación.



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

**Zona CT. Casco Tradicional | PARCELA CALLE CARMEN 7 8032218UL8183S0001KE**

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.

Edificación unifamiliar y/o multifamiliar principal entre las medianeras existentes en el fondo de la parcela, según los planos adjuntos.

La edificación principal podrá adosarse a ambos lados, pueden optar por no ocupar todo el fondo y adosarse a uno de los linderos laterales, procurando eliminar las medianeras vistas. En tal caso de adosarse a uno de los linderos, el frente sobrante debe ser al menos de 3m.

b) Altura de la Edificación principal:

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

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 fija una edificabilidad máxima de 170,40 m<sup>2</sup>, para cualquier actuación dentro de la parcela.

g) Ocupación máxima de parcela:

Se fija en los planos de ordenación. Nuevo área de movimiento. No se regula en %.



h) Parcela mínima:

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

100 m<sup>2</sup>; 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.

i) Frente mínimo:

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

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.

j) Vivienda colectiva:

El número máximo de viviendas en edificación multifamiliar es de 1viv/100m<sup>2</sup> 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 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.

m) Sótanos:

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 EL ÁREA DE MOVIMIENTO, de la parcela sita en la Calle Carmen 7 del núcleo de Navas de San Antonio, con el fin de 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 Carmen 7 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 Carmen 7, suelo urbano, está registrada y catastrada 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, eliminado el fondo máximo edificable, sin un aumento de la edificabilidad de la parcela.

El Estudio de Detalle únicamente hace referencia al solar sito en la Calle Carmen 7, la realidad geométrica de la parcela no permite la viabilidad razonable de una edificación destinada a vivienda, ya que el ancho de la parcela es de 3.22 metros como se ha descrito en los apartados anteriores.

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 Carmen 7, 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.

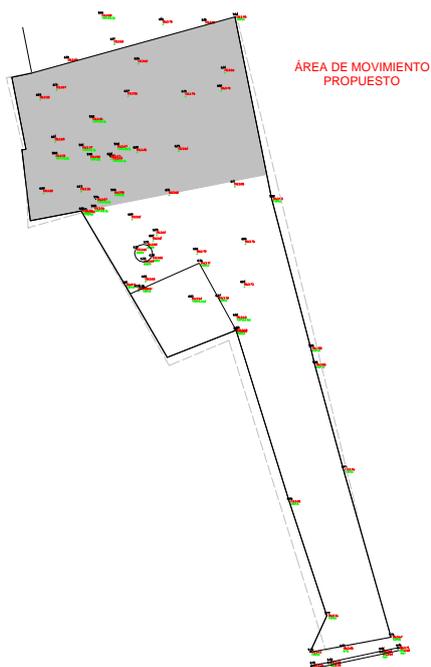
### DURACION DE LA SUSPENSION

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 del solar se elimina el fondo máximo edificable para edificación en la parcela, con lo que se modifica el área de movimiento. Además se establece una edificabilidad concreta que se deberá materializar en dos plantas.

### AREA DE MOVIMIENTO PROPUESTA



Se modifica el fondo máximo edificable en la parcela de referencia, con el fin de permitir una edificación viable y adaptar está a la realidad de la trama urbana del núcleo en este punto concreto, con edificaciones en el fondo de parcela ya consolidadas.



## 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 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>) o la intensidad de población.

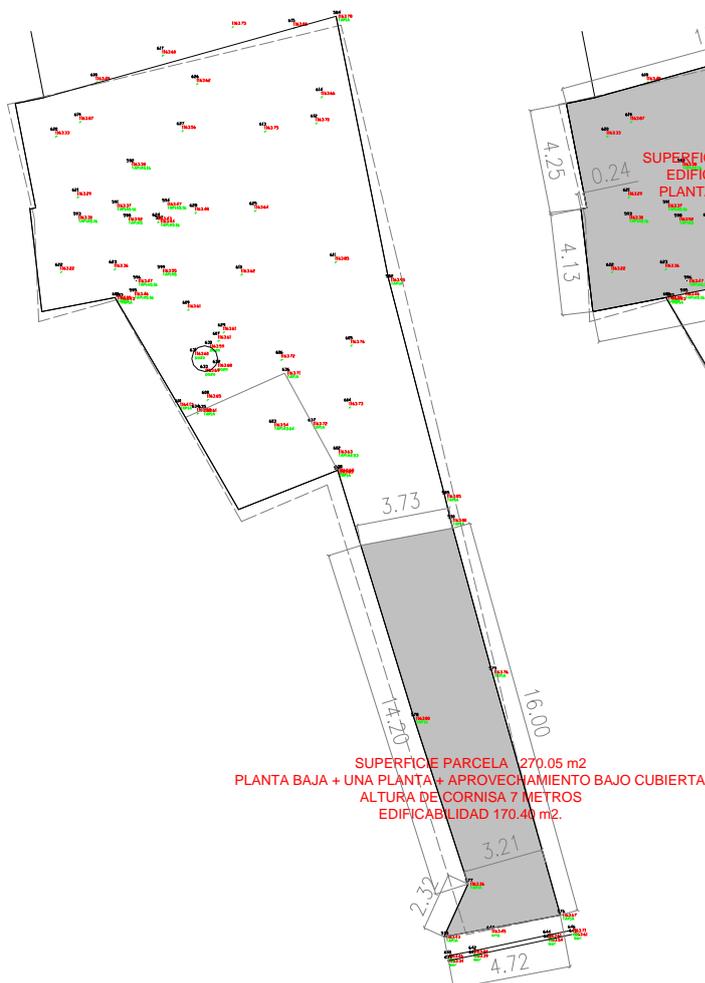
El parámetro variado en el Estudio de Detalle no afecta a la edificabilidad (superficie edificable m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>) con respecto a la prevista inicialmente por las NUM.

La modificación consiste en una reordenación del área de movimiento de la edificación y de su volumetría dentro de esta. 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.

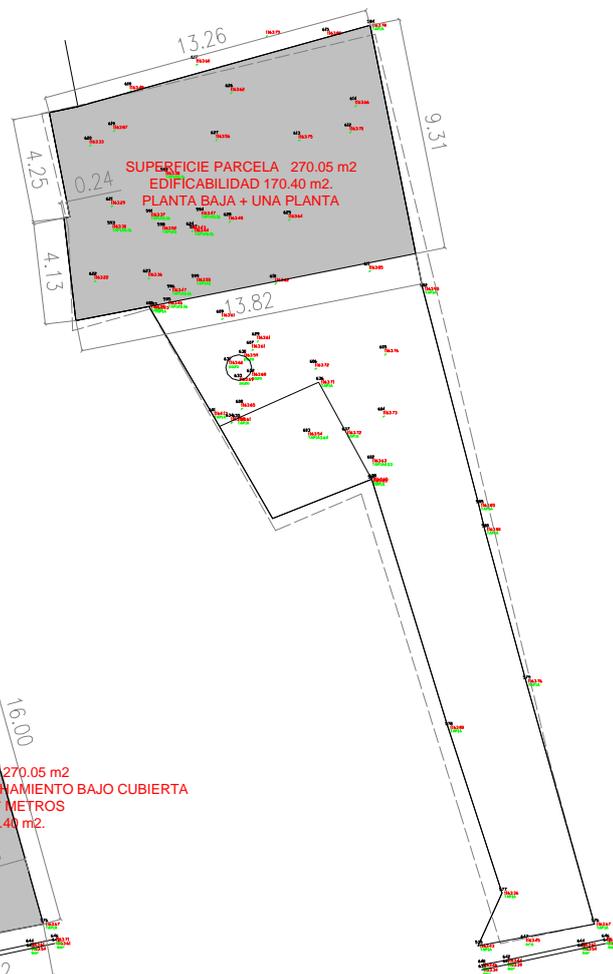
Justificación matemática y grafica de la edificabilidad en su estado actual y modificado al objeto de su correcta identificación (artículo 173 RUCyL).

	ACTUAL	PROPUESTA
FONDO MAXIMO	16 m	-
OCUPACION	57 m <sup>2</sup>	118 m <sup>2</sup>
PLANTAS	PB +PP+ APROVECHAMIENTO BC	PB + PP
ALTURA DE CORNISA	7 METROS	7 METROS
EDIFICABILIDAD	170,40 m <sup>2</sup>	170,40 m <sup>2</sup>

### EDIFICABILIDAD ACTUAL



### EDIFICABILIDAD PROPUESTA



## **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 modificación del área de movimiento de la parcela sita en la Calle Carmen 7, del núcleo de Navas de San Antonio, 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, Enero de 2022.

EL ARQUITECTO:



Fdo: D. Francisco de Borja Diez Muñoz

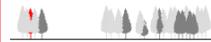


ESTUDIO DE DETALLE  
MODIFICACIÓN ÁREA  
DE MOVIMIENTO

CALLE CARMEN 7 | 803221BUL81830001HE  
40400 NAVAS DE SAN ANTONIO | SEGOVIA  
SEPTIEMBRE\_2020

PLANO  
DESCRIPCIÓN DE PARCELA

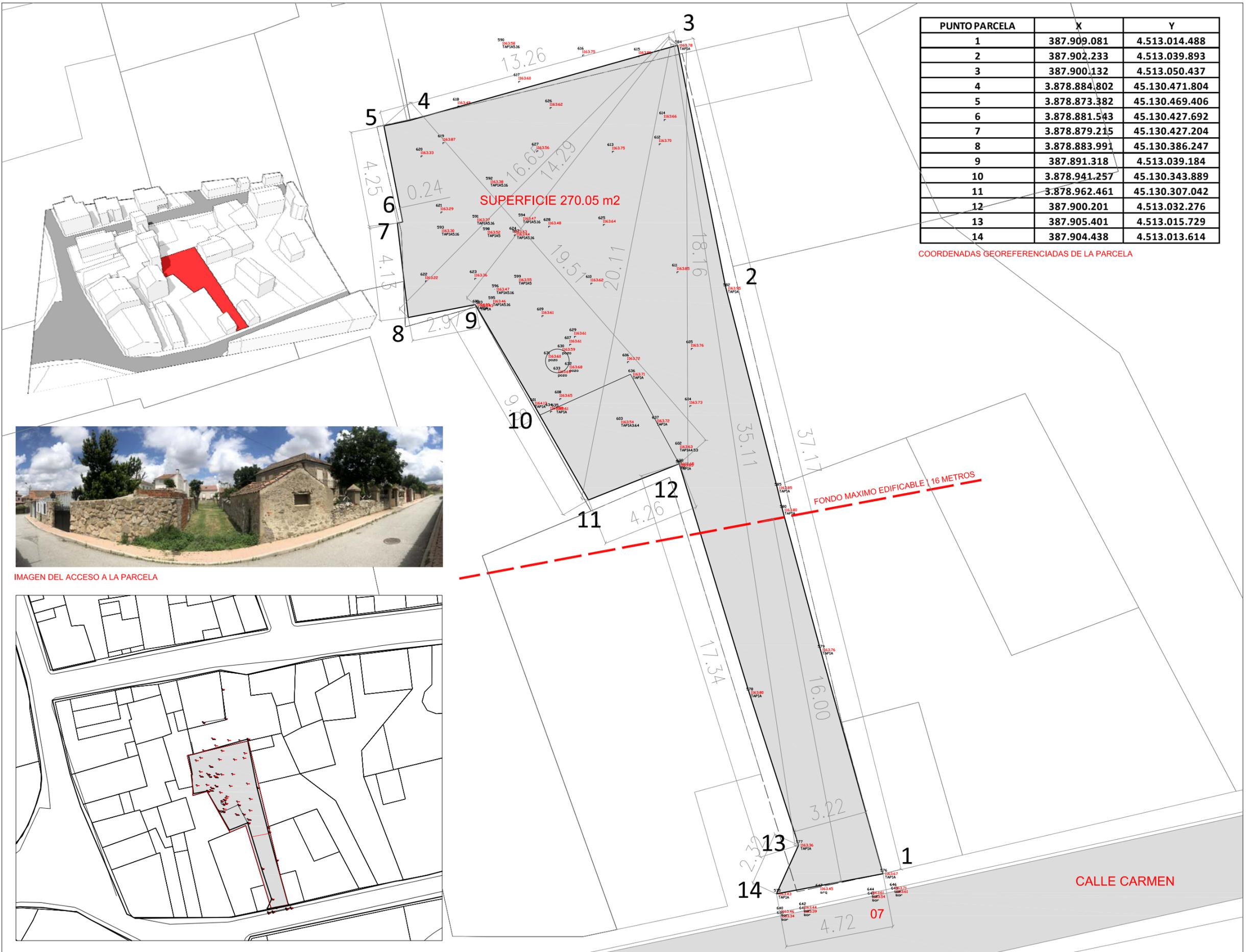
ARQUITECTO  
Francisco de Borja Diez Muñoz  
Calle San Juan nº 20  
40400 El Espinar (Segovia)  
NIF · 70241690-N



PROMOTOR  
Excmo. Ayuntamiento de  
Navas de San Antonio

ESCALA  
1\150

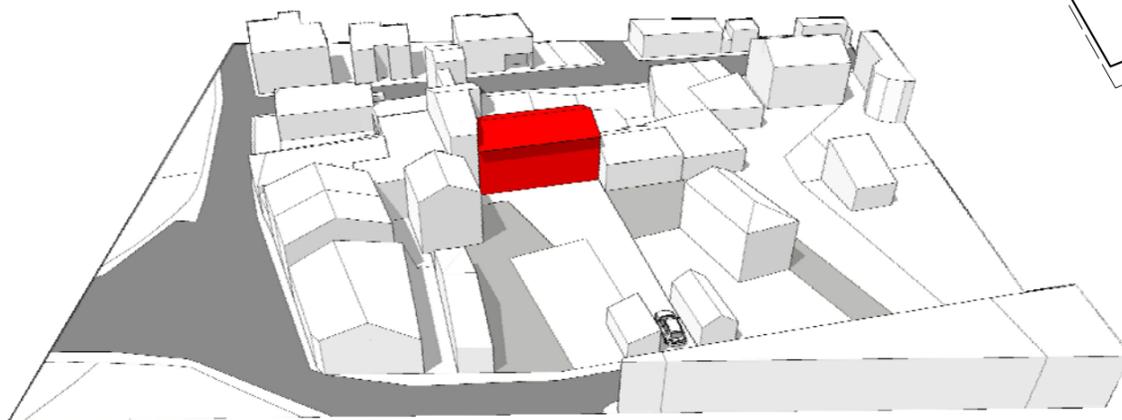
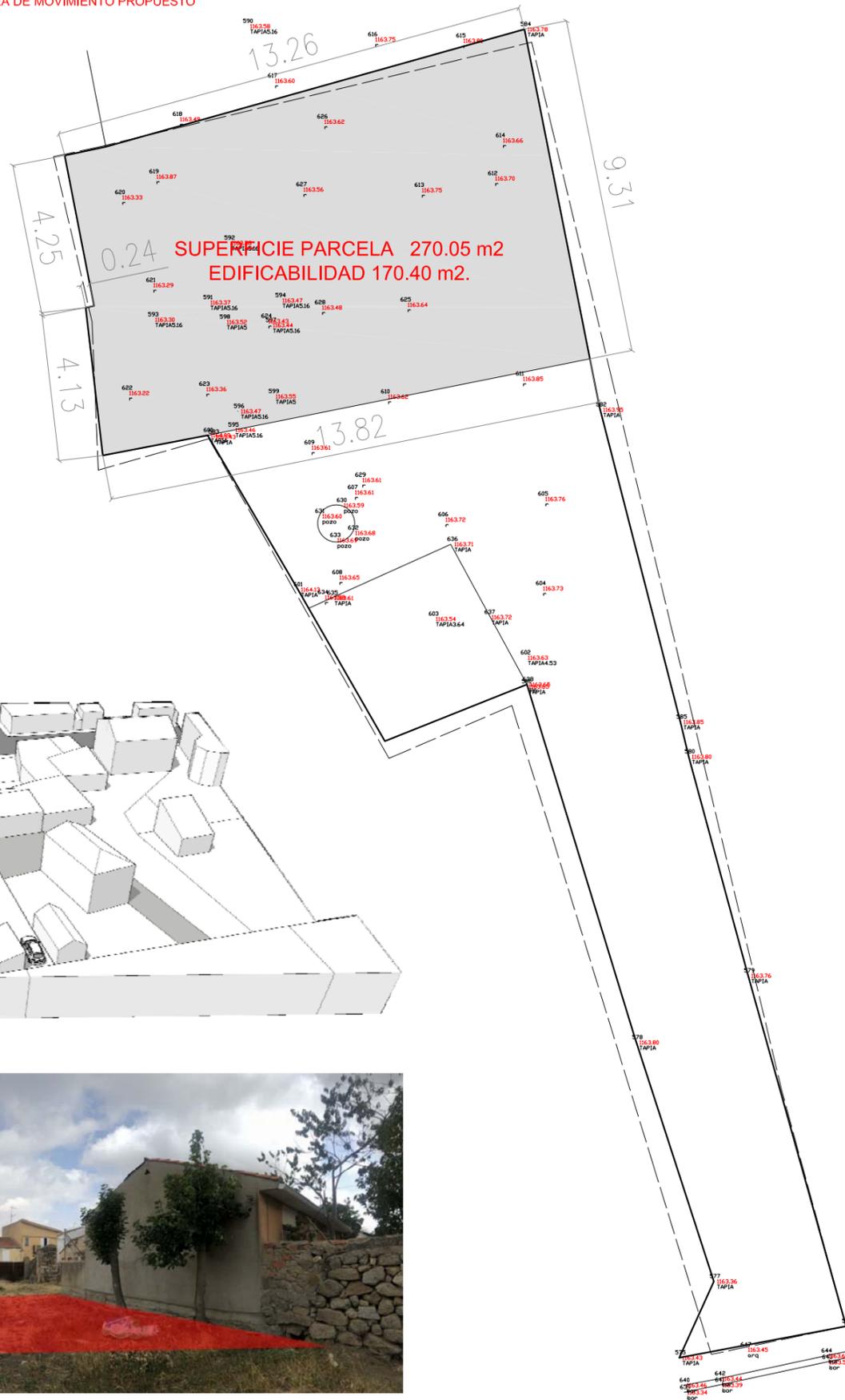
REFERENCIA PLANO Nº:  
0920 - 10  
**01**



ÁREA DE MOVIMIENTO PROPUESTO



FRENTE DE PARCELA



ÁREA DE MOVIMIENTO PROPUESTO

Zona CT. Casco Tradicional | PARCELA CALLE CARMEN 7 8032218UL818350001KE

Ámbito | Estudio de Detalle

Solar sito en la Calle Carmen 7 con Referencia Catastral 8032218UL818350001KE

Condiciones particulares Solar sito en la Calle Carmen 7 con Referencia Catastral 8032218UL818350001KE

a) Tipología Edificatoria y posición de la edificación.  
Edificación unifamiliar y/o multifamiliar principal entre las medianeras existentes en el fondo de la parcela, según los planos adjuntos.  
La edificación principal podrá adosarse a ambos lados, pueden optar por no ocupar todo el fondo y adosarse a uno de los linderos laterales, procurando eliminar las medianeras vistas. En tal caso de adosarse a uno de los linderos, el frente sobrante debe ser al menos de 3m.

b) Altura de la Edificación principal:  
Planta baja + una planta, altura máxima de cornisa 6,50 metros.

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 fija una edificabilidad máxima de 170,40 m<sup>2</sup>, para cualquier actuación dentro de la parcela.

g) Ocupación máxima de parcela:

Se fija en los planos de ordenación. Nuevo área de movimiento. No se regula en %.

h) Parcela mínima:

Parcela indivisible, no cumpliría con el frente mínimo. Podría ser objeto de agrupaciones para posteriores segregaciones que cumplan lo siguiente.  
100 m<sup>2</sup>; 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.

i) Frente mínimo:

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

j) Vivienda colectiva:

El número máximo de viviendas en edificación multifamiliar es de 1viv/100m<sup>2</sup> 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 esgrafado 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 rojos; 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:

Se permiten los sótanos.

ESTUDIO DE DETALLE  
MODIFICACIÓN ÁREA  
DE MOVIMIENTO

CALLE CARMEN 7 | 8032218UL818350001KE  
40400 NAVAS DE SAN ANTONIO | SEGOVIA  
SEPTIEMBRE\_2020

PLANO  
DESCRIPCIÓN DE PARCELA

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 \ 150

REFERENCIA PLANO Nº:  
0920 - 10

02