

CRITERIOS MUNICIPALES DE ADAPTACIÓN AL ENTORNO EN EL MUNICIPIO DE NAVAS DE RIOFRÍO (SEGOVIA)

1. RETRANQUEOS

CRITERIO PROPUESTO.

Aplicable a las Ordenanzas 2 y 4.

En aquellas parcelas en las que dos o más de sus lindes limiten con vía pública, el resto de los linderos serán considerados como laterales, debiendo cumplirse:

- _ Retranqueo a fachada, mínimo 4 m. a la alineación oficial.**
- _ Retranqueo a linderos laterales, mínimo 3 m.**

2. ACOMETIDAS ABASTECIMIENTO / SANEAMIENTO

CRITERIO PROPUESTO.

Se adjunta ficha que recoge las condiciones particulares de las acometidas de red de abastecimiento de agua y saneamiento. (Anexo II)

3. VALLADOS DE PARCELA (suelo urbano)

CRITERIO PROPUESTO.

Vallados a vía/espacios públicos:

- El cierre de parcela tendrá una altura máxima de 2 metros, existiendo un antepecho ciego inferior de altura comprendida entre 0,90 y 1,20 metros. A partir de él se deberán alternar partes ciegas con partes transparentes (diáfanas), conformadas por elementos vegetales o cerrajería.**
- El material del antepecho ciego debido a criterios de adaptación al entorno poseerá acabado en piedra berroqueña del lugar de corte natural ejecutada según tradición local.**
- No se permite el enfoscado/rejuntado de la piedra como mortero de cemento gris. Únicamente son admisibles revocos / rejuntados al estilo tradicional de pigmentaciones terrosas, ejecutados con mortero de cal y cemento blanco o morteros monocapa en tonos claros que dejen ver puntualmente la piedra.**
- La cerrajería poseerá tonos oscuros, dentro de la gama de los negros, grises, marrones y verdosos.**
- Por encima del antepecho, el cerramiento de cerrajería será permeable a vistas, con una proporción de superficie de hueco de al menos el 50% en proyección sobre el plano vertical del cierre.**
- Sobre el antepecho ciego, las partes ciegas (machones de piedra) poseerán una anchura máxima de 1,20 m., con una proporción máxima de macizo/hueco de 1/5. Puntualmente se admitirá junto al acceso rodado de la parcela un único machón macizo de una anchura máxima 3,5 m. en parcelas cuyo frente de parcela sea superior a 20 m. Así mismo será factible el macizado de 3 m. como cerramiento de construcciones auxiliares.**
- Se establece la posibilidad de apertura de un único acceso de vehículos por unidad de parcela mínima. En caso de que la parcela posea varias veces la superficie mínima, se permitirá la apertura de un número de puertas equivalente, siempre y cuando sea factible segregar las fincas manteniendo un acceso por parcela resultante. Las puertas peatonales poseerán una anchura máx. 1,50 m.**

- Corrección de error material.- Acceso anchura máxima de vehículos se establece en 4 m. anchura x 2,5 m. de altura (se corregirán las Normas Subsidiarias).

Vallados a linderos laterales/posterior:

Regirá lo dispuesto para los cierres/vallados a vía o espacio público, salvo en lo siguiente:

- **El cierre de parcela a linderos podrá carecer de antepecho ciego.**
- **En caso de existir el antepecho ciego podrá ser además de fábrica de piedra berroqueña del lugar, cualquier otro acabado admisible para fachada.**
- **Sobre el antepecho ciego, las partes ciegas poseerán una anchura máxima de 1,20 m., con una proporción máxima de macizo/hueco de 1/5. Puntualmente se admitirá un único machón macizo de una anchura máxima de 3 m. como cerramiento de construcciones auxiliares.**

Vallados interiores:

Sólo se permite en el interior de una parcela no divisible conforme a las Normas Subsidiarias delimitaciones interiores de 1,20 m. de altura máxima. Los proyectos de obra nueva, deberán contener el diseño del vallado de cerramiento de la parcela en la que se emplazan. Debiendo ser aprobado el vallado de forma simultánea a la concesión de la licencia.

4. CUBIERTA

CRITERIO PROPUESTO.

Morfología de cubierta

Se pretende la máxima simplificación formal de las cubiertas, entendiendo que conforman una parte esencial de las volumetrías de las edificaciones.

Con carácter general se prohíben las cubiertas a un agua, debiendo los paños de cubierta tener un desarrollo mínimo de 3 metros en su plano.

Excepciones:

_ Únicamente son admisibles los cuerpos de cubierta a un agua cuya cumbrera parta de un cuerpo principal de mayor altura que posea cubierta a dos o más aguas. Además el lateral más alto no deberá generar testeros.

_ En edificaciones auxiliares de superficie reducida, se priorizará la existencia de cubiertas a dos o más aguas frente al desarrollo mínimo de paño de 3 m.

Materiales de cobertura permitidos

_ La teja deberá ser cerámica (no de hormigón, pizarra,...) siendo teja árabe a la segoviana o mixta en color natural o envejecida con tono uniforme.

No se considera teja envejecida la de manchas no uniformes negras (ver foto).



_ La teja cerámica plana sin ser un material admisible en edificaciones de obra nueva, forma parte de muchas de las construcciones más antiguas de la localidad y no degrada el entorno, siendo factible su reposición sin necesidad de que el edificio esté catalogado.

_ En cubiertas cuyo material de cobertura no se adecue a la Normas Subsidiarias (excepto en el caso teja cerámica plana), y sobre la que se solicite ejecución de obras que implican el levantado de una superficie superior al 35% del total del material de cobertura, y en todo caso si supone una reforma estructural de lamisma, se seguirá el siguiente criterio:

_ En edificios catalogados conforme al Plan Especial de Protección del Patrimonio edificado de Navas de Riofrío. En función de los elementos protegidos específicamente en la ficha de catalogación del P.E.P.P.E.: si comprende al edificio o cubierta, se interpreta que el material de cobertura también constituye un valor a conservar, admitiéndose la reposición con el mismo material. Si no es así, se debería adaptar a normativa.

_ Los edificios no catalogados en los que se lleve a cabo el desmontado de un material de cobertura no admisible por normativa:

Dos situaciones:

1) Pendientes no asimilables a la teja. (Ejemplo Pizarra pendiente mayor del 70%). Se considera que la imposición de los materiales de cobertura de las Normas, podría generar resultados disonantes que se alejen más aún de la estética del municipio. Por tanto si se trata de labores que no afectan a la estructura se admite la reposición. Si se modifica la estructura de la cubierta, deberán adaptarse la pendiente y el material de cobertura a parámetros admisibles por las NN.SS.

2) Pendientes asimilables a la teja. (Ejemplo teja tipo ITC de hormigón, fibrocemento...). Se deberá sustituir el material de cobertura por uno admitido por las NN.SS.

Buhardillas

Se prohíben las buhardillas rampantes (a un agua) y las de frontal triangular por entender que no se trata de una tipologías tradicionales y que contrastan con el entorno (ver ejemplo fotografía adjunta).



Buhardilla rampante



Buhardilla triangular

Aleros

No se admiten las tipologías de aleros de hormigón que conforman molduras de tipo neoclásico por entender que contrastan con el entorno.

Se establece un espesor máximo de alero de 30 cm. que vendrá limitado además por los condicionantes impuestos dentro de cada ordenanza.

5. SEGREGACIONES

CRITERIO PROPUESTO.

Documentación mínima que debe contener el Proyecto para tramitar licencias de Parcelación, división, agregación y segregación o división material de terrenos:

- 1) Memoria Informativa y justificativa de la finalidad de la parcelación.**
- 2) Documentación acreditativa de la titularidad de los terrenos.**
- 3) Plano de situación en relación al término municipal a escala 1:10.000 ó más detallada, sobre cartografía actual.**
- 4) Plano de delimitación de las fincas matrices y Plano de las fincas resultantes a escala mínima 1:500. (Superficiadas y acotadas (mediante triangulación ó en su defecto mediante acotación de lados y ángulos), con el fin de poder materializar sobre el terreno la segregación.**
- 5) Cuando la parcelación conlleve el reparto de aprovechamientos edificatorios o de uso, se incorporarán a la documentación las cédulas urbanísticas de las parcelas resultantes, con su superficie, uso y aprovechamiento. Esta cuestión se materializará en forma de Fichas Urbanísticas de las fincas iniciales y resultantes que recoja:**

_ Lindes y superficies.

_ Construcciones e instalaciones existentes y usos de las mismas (en uso residencial, especificar nº de viviendas existentes).

_ Frente a vía pública, alineaciones marcadas por el Planeamiento en los viales circundantes si son de afectación a la parcela.

_ Calificación urbanística, retranqueos, ocupación y edificabilidad (existentes y máximas permitida).

_ Servicios o servidumbres que afecten a las mismas.

_ Las fincas resultantes deberán respetar las Normas Subsidiarias no pudiendo crear nuevas situaciones de disconformidad con el planeamiento respecto a las preexistentes.

_ Las fincas iniciales que posean retranqueos en la alineación gravados conforme al Planeamiento. Será requisito necesario para obtener licencia, la segregación y cesión gratuita al Ayuntamiento de las áreas exteriores a la alineación.

6) Presentación de autorizaciones sectoriales que correspondan (Confederación hidrográfica, vías pecuarias...) en caso de que afecten a las fincas resultantes.

7) Justificación de que es factible dotar de condición de solar a los inmuebles resultantes; señalando los servicios urbanísticos existentes a pie de parcela o en las inmediaciones. Justificando de forma específica que es posible dotar de saneamiento por gravedad a las parcelas resultantes ejecutando la red por vía pública, sin constituir servidumbres.

Únicamente se permite la constitución de servidumbres interiores de saneamiento cuando concurren simultáneamente dos circunstancias:

_ Fincas matrices de hasta 3.999m². a la fecha de aprobación de este criterio, en cuya división se generan como máximo 2 o 3 parcelas.

_ Siempre que no exista posibilidad de ejecutarlo por gravedad discurriendo por vía pública por no existir desnivel suficiente.

6. DISCONFORMIDAD CON EL PLANEAMIENTO

CRITERIO PROPUESTO.

Respecto a la Consolidación:

Es un criterio que se aplica por porcentaje de longitud de fachada de inmuebles que existen sin retranqueo en cada uno de las alineaciones de la calle. Se considera que

existe consolidación cuando en un frente hay al menos un 50% de longitud de fachada de inmuebles que carecen de retranqueo.

Estudiado el Plano del municipio, en ordenanza 2 y 4, únicamente en el lateral izquierdo entrando de la C/Asunción se considera que exista tal consolidación a los efectos señalados en el apartado de condiciones de volumen / retranqueos.

El estudio de detalle al que se hace referencia, teniendo en cuenta que la norma es anterior a la L.U.C.y L.; se trata de un estudio de ordenación de volúmenes, y no de la figura de planeamiento de detalle que define la normativa urbanística actual.

Respecto a la situación de Disconformidad con el Planeamiento:

Si la ampliación supone un aumento de volumen y de edificabilidad ubicada invadiendo el área de retranqueo, no sería factible; debiendo la ampliación en altura cumplir el retranqueo que establece la ordenanza. Por ello los inmuebles que no cumplan el retranqueo en planta baja, deberán retranquearse en planta primera. Sólo se admitirá y serán consideradas obras de consolidación del inmueble, los pequeños ajustes de altura de edificaciones que estén en situación de disconformidad

con el planeamiento sin cambio de uso, que sean imprescindibles para dotar de habitabilidad a los espacios y no supongan aumento de la edificabilidad que incumpla las determinaciones del nuevo planeamiento.

7. ACABADOS FACHADAS - PIEDRA DEL LUGAR

CRITERIO PROPUESTO.

El material/textura de piedra admitida en el municipio para su colocación en cerramientos de fachada: es la piedra berroqueña del lugar en textura de corte natural, dispuesta de forma que el acabado sea asimilable al de la mampostería tradicional.

No se admiten chapados de piedra de espesor inferior a 8 cm. por considerar que con menos de esta dimensión no se consiguen texturas asimilables al corte natural.

8. HUECOS

CRITERIO PROPUESTO.

La dimensión máxima de hueco será de 3,00 m. de ancho por 2,50 m. de alto, con una separación mínima entre huecos de 0,35 m. de ancho de forma que el espacio entre huecos esté alineado con el paramento exterior. No se considera admisible la continuidad visual del hueco forrando la distancia entre los huecos con el mismo material o similar al de la carpintería.

No se consideran tradicionales los huecos circulares, salvo los respiraderos del bajo cubierta cuyo diámetro sea inferior a 0,35 m.

No se consideran tradicionales los huecos en esquina que interrumpen la arista exterior de la misma. Debiendo existir continuidad en el paramento exterior de la esquina con una dimensión mínima a ambos lados de la misma de 0,35 m.

Los huecos trapezoidales no se consideran tradicionales, admitiéndose únicamente los que limitan con faldones de cubierta, siguiendo la inclinación de los mismos. En general no se admiten la morfología de huecos irregulares, ni de tipologías no tradicionales en el municipio.

Navas de Riofrío. Ordenanzas fiscales y reglamentos municipales vigentes al 1 agosto 2023 sin valor jurídico

Los captadores serán de tipo encastrados (tipo “velux” o similar), pudiendo sobresalir de forma paralela al plano exterior de la cubierta una distancia máxima de 20 cms. siempre y cuando se justifique la imposibilidad técnica de su colocación enrasada con la parte superior de la teja. No se admitirá la colocación de paneles con distinta inclinación a la pendiente de la cubierta.

- Se admitirá en la cubierta de la edificación una ocupación máxima del 25 % de la superficie del paño en el que se emplacen los paneles solares. En los casos en los que quede justificado de forma fehaciente la necesidad de disponer de mayor superficie, debido a cuestiones técnicas derivadas de la colocación de los paneles en otro faldón de la cubierta o por la propia morfología del edificio, podrá admitirse de forma excepcional un aumento en la ocupación máxima de la superficie del paño.

- Los paneles respetarán en su instalación una dimensión máxima de 2 m. en el sentido de la vertiente y una dimensión continua horizontal de paneles inferior a 4 m., debiendo tener para dimensiones mayores separaciones de al menos 0,5 m. de teja entre los grupos de paneles. Los paneles distarán al menos 0,5 m. de la cumbrera, borde de aleros, limahoyas y limatesas de la cubierta.

- La tonalidad de los elementos metálicos que conforman los paneles se ajustará en la medida de lo posible a las tonalidades permitidas en la normativa de aplicación, no estando permitidos los colores brillantes o chillones, rojos, verdes, azules, amarillos, anaranjados y los anodizados en su color natural o blanco.

- Los paneles no producirán reflejos frecuentes que puedan molestar a personas residentes en edificios colindantes o deslumbrar a conductores de vehículos, por lo que el Ayuntamiento podrá establecer en estos casos las medidas correctoras que considere oportunas.

- Se admite también la instalación de paneles a nivel del terreno, con una altura máxima de dos metros sobre rasante. Dichas instalaciones pueden ocupar el área perimetral de retranqueo de los solares.

- En edificaciones protegidas, catalogadas dentro del Plan Especial de Protección del Patrimonio Edificado de Navas de Riofrío, que posean dificultades o imposibilidad material para la ubicación de los captadores solares, se considera admisible la adopción de medidas alternativas de ahorro energético en cumplimiento con el Código Técnico de la Edificación que suplan la implantación de captadores solares. Medidas que deberán estar avaladas mediante cálculos justificativos que demuestren que se trata de medidas equivalentes en cuanto a ahorro energético/reducción de emisiones contaminantes. Esta cuestión será también aplicable a los inmuebles que se ubiquen en parcelas pobladas con vegetación de alto porte o que posean barreras externas que justifiquen la imposibilidad material para la ubicación de los captadores solares, garantizando un soleamiento mínimo.

- Se aplicarán los mismos criterios para otro tipo de elementos sobre cubierta, como ventanas (velux) y similares.

Pleno 14 de julio 2011. Bop segovia 14 diciembre 2011. Texto
Modificación apartado 9. Paneles solares: Pleno 27 mayo 2021, BOP SG 21-06-2021 y texto definitivo 16-08-2021 bopsegovia.