

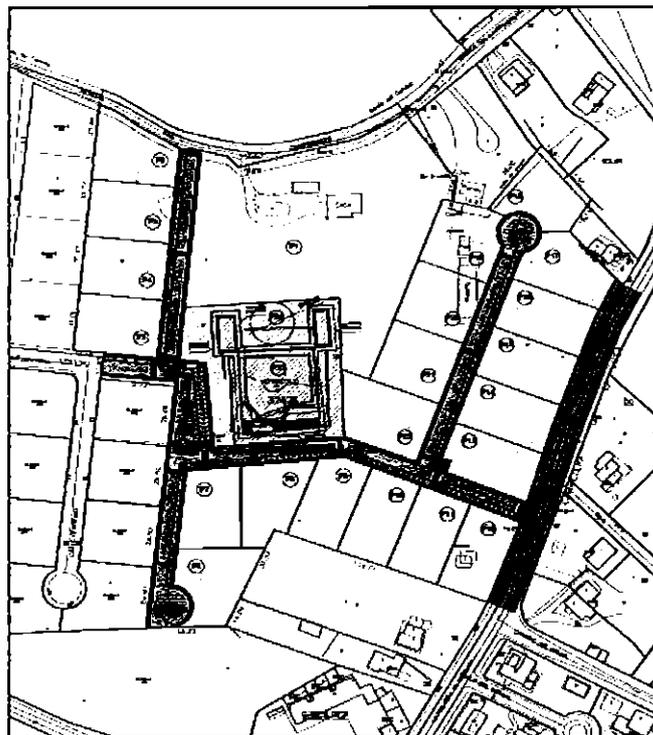
AVANCE

**MODIFICACION PUNTUAL M.P.3/2017
CON ORDENACION DETALLADA DE LAS NORMAS
SUBSIDIARIAS DE NAVAS DE RIOFRIO. SEGOVIA**

**DELIMITACION DE LA UNIDAD DE ACTUACION
ESTUDIO DE DETALLE "LA GRANJILLA II"**

**SITUACION: CALLE SEGOVIA Y VEREDA DEL CAMPOSANTO
NAVAS DE RIOFRIO. SEGOVIA**

PROMOTORA: Dña. TERESA PARAGÉS GROS



ALBERTO GILSANZ ROMAN

ARQUITECTO

DICIEMBRE 2017

INDICE

MODIFICACION PUNTUAL M.P.3/2017
DELIMITACION DE LA UNIDAD DE ACTUACION
ESTUDIO DE DETALLE "LA GRANJILLA II"

MEMORIA INFORMATIVA

MI.1 OBJETO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

MI. 2 DELIMITACION DE LA UNIDAD DE ACTUACION

- MI. 2.1 DELIMITACION E IDENTIFICACION DEL SECTOR
- MI. 2.2 ESTRUCTURA DE PROPIEDAD
- MI. 2.3 SUPERFICIE
- MI. 2.4 LINDEROS
- MI. 2.5 LIMITES CON VIAS PÚBLICAS
- MI. 2.6 DESCRIPCION DEL TERRENO.
CARACTERISTICAS FISICAS Y TOPOGRAFICAS
CARACTERÍSTICAS NATURALES
- MI. 2.7 SERVIDUMBRES Y AREAS DE DOMINIO PÚBLICO
- MI. 2.8 INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES
- MI. 2.9 USO DEL SUELO Y EDIFICACIONES EXISTENTES

MI 3. ESTUDIO DE DETALLE
TRAMITACION

MI 4. EQUIPO REDACTOR. DATOS PREVIOS

- MI. 4.1 EQUIPO REDACTOR
- MI. 4.2 DATOS PREVIOS
 - MI 4.2.1 PROMOTORA DE LA ACTUACION Y AUTORA DEL ENCARGO
 - MI. 4.2.2 IDENTIFICACION DE LA PARCELA
 - MI. 4.2.3 INFORMACIÓN GRÁFICA

MI. 5 NORMATIVA URBANÍSTICA APLICABLE
PLANEAMIENTO VIGENTE
NORMATIVA URBANISTICA DE APLICACIÓN

MEMORIA VINCULANTE

- MV. 1. ÁMBITO DEL SECTOR
- MV. 2. JUSTIFICACIÓN DEL INTERÉS PÚBLICO
- MV. 3. JUSTIFICACION DE LOS OBJETIVOS Y PROPUESTA DE LA ORDENACION. CONSIDERACIONES
- MV. 4. CONDICIONANTES DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA (NNSS)
CLASIFICACION Y CALIFICACION DE LA FINCA
ALINEACIONES OFICIALES
CATALOGO
ORDENANZA ACTUAL
- MV. 5. ORDENACIÓN, ZONIFICACIÓN Y PARCELACIÓN PROPUESTA
- MV. 6. DISTRIBUCION DE VIALES. REDES Y SERVICIOS URBANOS. UBICACIÓN DE LAS RESERVAS DE SUELO. PLAZAS DE APARCAMIENTO
- MV. 7. CUADRO DE SUPERFICIES GENERALES
PARCELACION PROPUESTA CONFORME A LOS USOS PREVISTOS
- MV. 8. CONDICIONANTES DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS
- MV. 8.1 DETERMINACIONES DE LA ORDENACION GENERAL
- MV. 8.2 DETERMINACIONES DE LA ORDENACION DETALLADA
- MV. 8.3 JUSTIFICACIÓN DE LA DENSIDAD EDIFICATORIA MÍNIMA
- MV. 8.4 CUMPLIMIENTO DE LAS VARIABLES URBANISTICAS
- ART. 36. SOSTENIBILIDAD Y PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE
(Art.122. c) RUCYL)
- ART. 38. CALIDAD URBANA Y COHESION SOCIAL
(Art. 122. e) RUCYL)
- ART. 44. DETERMINACIONES DE LA ORDENACION DETALLADA (LUCYL)
- ART.128 Ordenación detallada en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable (RUCYL)
- Reservas de suelo para Espacios Libres y Equipamientos
Ordenanza Equipamientos
Ordenanza espacios Libres de Uso Público
Reservas de Suelo para Vías Públicas y Aparcamientos
Características:
Reservas para servicios
Ciclo del agua
- MV .9. CUADRO DE SUPERFICIES DE PARCELAS. APROVECHAMIENTOS: EDIFICABILIDADES Y OCUPACIONES
- MV. 10. ELABORACIÓN Y APROBACION DEL PLANEAMIENTO URBANISTICO
- MV. 11. ANALISIS DE LA INFLUENCIA SOBRE EL MODELO TERRITORIAL
- MV. 12. MODIFICACIONES QUE AUMENTEN EL VOLUMEN EDIFICABLE O LA DENSIDAD DE POBLACIÓN

- MV. 13 INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA
EVALUACION DE LOS GASTOS DE URBANIZACION Y SUS
COMPLEMENTARIOS
VALOR DEL SUELO
- MV. 14 PLAZOS Y PLAN DE ETAPAS
- MV. 15. TRAMITE AMBIENTAL
- MV. 16 AFECCIÓN A LOS RIESGOS NATURALES Y TECNOLÓGICOS.
- MV. 17 JUSTIFICACION CUMPLIMIENTO DE LAS DOTSE EN EL SECTOR
- MV. 18 AFECCIÓN DE LAS DETERMINACIONES ESTABLECIDAS DEL ESPACIO
NATURAL "SIERRA DE GUADARRAMA"
- MV. 19. SUSPENSION DE LICENCIAS Y OTROS PROCEDIMIENTOS

NORMATIVA URBANISTICA

- NU 1 CUADRO RESUMEN DE CUMPLIMIENTO DE NORMATIVA
- NU 2 ORDENANZA ACTUAL
- NU 3 ORDENANZA MODIFICADA

APARTADO

*TITULO DE PROPIEDAD. COPIA ESCRITURA DE AGREGACION DE FINCA.
DATOS NOTARIALES, CATASTRALES Y REGISTRALES*

PLANOS DE LA ACTUACION

NO. I INFORMATIVOS

- I1 LOCALIZACIÓN. CATASTRO. ORDENACIÓN ESTADO ACTUAL
- I2 LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO
- I3 ORDENANZA Y ALINEACIONES
- I4 ACCESOS Y SEVICIOS URBANOS EXISTENTES
- I5 CATÁLOGO. EXCAVACIÓN ARQUEOLÓGICA

NO.O ORDENACIÓN

- O1 ORDENACIÓN ESTADO MODIFICADO
- O2 ORDENACIÓN ZONIFICACIÓN. ASIGNACION DE USOS. ORDENANZAS
- O3 PARCELACIÓN. SUPERFICIES Y LINDEROS
- O4 MANZANAS-VIARIO. ACOTACIONES Y SUPERFICIES
- O5 ALINEACIONES. RETRANQUEOS. ÁREA DE MOVIMIENTO
- EDIFICABILIDADES. OCUPACIONES
- O6 RED VIARIA, PERFILES TRANSVERSALES.
- PERFILES LONGITUDINALES. CIRCULACIONES

MODIFICACION PUNTUAL M.P.3/2017

DELIMITACION DE LA UNIDAD DE ACTUACION

ESTUDIO DE DETALLE "LA GRANJILLA II"

MEMORIA INFORMATIVA

MI.1 OBJETO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

Las actuales NORMAS SUBSIDIARIAS (NNSS), en vigor desde mayo de 1993 prevén en su art.1.5 dentro de las disposiciones de carácter general, la revisión, modificación y suspensión de dichas Normas. La modificación del planeamiento está igualmente recogida en concordancia con lo anterior en los art.58 y 169 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Ley de Urbanismo de Castilla y León y del Decreto 22/2004 de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León y sus respectivas modificaciones posteriormente aprobadas.

La presente documentación propone la redacción de una Modificación Puntual con Ordenación Detallada de las vigentes Normas Subsidiarias Municipales, mediante el instrumento de planeamiento de desarrollo, Estudio de Detalle y su gestión urbanística a aplicar sobre la Unidad de Actuación definida sobre un único sector de suelo urbano, actualmente así clasificado y coincidente con la parcela, mediante el correspondiente Proyecto de Actuación, complementado con el de Reparcelación y en tramitación conjunta.

Modificación que persigue cambiar la calificación de *suelo urbano consolidado* asignado actualmente a la parcela de referencia con ordenanza de aplicación O-4 *Unifamiliar en Gran Parcela*, para pasar a la ordenanza O-2 *Unifamiliar Extensiva*, procediendo a su clasificación como *suelo urbano no consolidado*, dado su encaje en la definición del mismo según *art.12 de la Ley 7/2014, de 12 de septiembre, de medidas sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbana y sobre sostenibilidad, coordinación y simplificación en materia de urbanismo (en adelante denominado LUCYL)*, que define las categorías del suelo urbano (entre las que se encuentra la del suelo urbano no consolidado, *art.12.1.b)*), así como los *art. 26 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (en adelante denominado RUCYL)*, en el que se define el *suelo urbano no consolidado*.

Los art. 17.2.b) de la LUCYL y art.42 de RUCYL, que establecen los derechos en suelo urbano no consolidado con ordenación detallada y los art. 18 de LUCYL y 43 de RUCYL, que señalan los deberes aplicables a este tipo de suelo y su derivada en el art.20 respecto de la promoción de las actuaciones urbanísticas.

Para todo ello es preciso (art. 19) la presentación al Ayuntamiento del instrumento de planeamiento que establezca la ordenación detallada.

Según el art 12.2 de LUCYL, los terrenos clasificados como suelo urbano no consolidado, se agruparán en sectores en los que la ordenación detallada se remite al planeamiento de desarrollo, como es el caso.

MI. 2 DELIMITACION DE LA UNIDAD DE ACTUACION

La Unidad de Actuación definida lo es sobre un único sector de suelo urbano, actualmente así clasificado y coincidente con la parcela, según el apartado MI. 2.1 "DELIMITACION E IDENTIFICACION DEL SECTOR".

La gestión urbanística requiere, según determina el RUCYL en su art. 189 *Presupuestos de la gestión urbanística*, que esté aprobado definitivamente el instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada de los terrenos en el suelo urbano no consolidado mediante el Estudio de Detalle.

Según el art. 72, éstas actuaciones integradas tienen por objeto la urbanización de los terrenos clasificados como suelo urbano no consolidado, a fin de alcancen la condición de solar, cumpliendo los deberes urbanísticos establecidos en el Título Primero, Régimen del Suelo.

La Unidad de Actuación queda delimitada en el Estudio de Detalle y cumplirá las determinaciones establecidas según el art.73 de la LUCYL.

La delimitación de la Unidad, permite la ejecución de las determinaciones del planeamiento urbanístico y los deberes de urbanización y distribución, reservando terrenos para dotaciones urbanísticas.

En este caso la actuación es de carácter privado y el sistema de actuación es de concierto (art.78 de LUCYL), ya que los terrenos de la Unidad de Actuación, excepto los de uso y dominio público, pertenecen en este caso a un único propietario.

MI. 2.1 DELIMITACION E IDENTIFICACION DEL SECTOR

Superficie real según levantamiento topográfico de 41.238m²

Se corresponde con la finca catastral referenciada 3742618VL0244S0001JK, (41.356m²) denominada "La Granjilla", sita en la Vereda del Camposanto nº5 de la localidad de Navas de Riofrío, provincia de Segovia.

MI. 2.2 ESTRUCTURA DE PROPIEDAD

Sector de un único propietario

Ref. Catastral 3742618VL0244S0001JK

Superficie real de la parcela: 41.238m². Registral de 38.242,90m²

Titular: M^a Teresa Paragés Gros con [REDACTED]

Dirección: [REDACTED]

Escritura de propiedad según protocolo de notaría:

Ante notario: D. Manuel Ruifernández Rodríguez 25-X-76

Registro de la propiedad de Segovia: 16/2177 Asiento 1665. Folio 230. Diario 108

MI. 2.3 SUPERFICIE

Real según levantamiento topográfico de 41.238m²

Catastral de 41.356m² (ver ficha adjunta)

Registral de 38.242,90m², superficie que figura recogida en la nota simple en cuanto a la cabida que figura en el Registro (*se aportan en un apartado propio al final de esta documentación, los datos notariales y registrales correspondientes*).

MI. 2.4 LINDEROS

Linda al norte:

Con Vereda del Camposanto en línea de 150,67m. Límite entre el suelo urbano, así clasificado para la finca de referencia y el suelo rústico.

Linda al este:

Con parcela urbana Ref. Catastral 3742619, perteneciente a Dña. Eloisa Bermejo Bononato en línea quebrada de 37,52m., 2,04m., 12,04m., 16,87m. y 39,02m.

Con parcela urbana Ref. Catastral 3742697, perteneciente a D. Juan Badosa Pages en línea de 14,91m.

Con parcela Ref. Catastral 37426A0, perteneciente a D. Fernando Maravall Herrero en línea de 19,55m.

Con parcela urbana Ref. Catastral 3742621, perteneciente a D. Ricardo Barcia Mariño en línea de 18,16m. y 34,38m.

Con calle Segovia en línea de 163,52m.

Linda al sur:

Con parcelas urbanas de Ref. Catastral 3742622, perteneciente a Dña. Candelas González Fernández en líneas de 104,77m. y 35,59m,

Con parcela urbana de Ref. Catastral 3742623, perteneciente a D. Francisco Sanz Muñoz en línea de 14,86m.

Con parcela urbana de Ref. Catastral 3742625, perteneciente a Fundación Benéfica Virgen de los Dolores en línea de 36,20m.

Linda al oeste

Con calle Centeno en líneas de 10,80 m. y de 14,00m. y con parcelas urbanas procedentes de la segregación practicada en el año 2002 según la siguiente descripción:
Ref. Catastral 3742646, en línea de 25,65m. perteneciente a Alpro Gestión y Promoción S.L.

Ref. Catastral 3742645, en línea de 30,77m. perteneciente a Dña. Rebeca Givaja Ortega

Ref. Catastral 3742644, en línea de 30,77m. perteneciente a Dña. Rebeca Givaja Ortega

Ref. Catastral 3742643, en línea de 31,00m. perteneciente a Dña. Rebeca Givaja Ortega

Ref. Catastral 3742642, en líneas de 33,32 y 29,66m. perteneciente a Dña. Fabiola Azanza Santa Victoria

Ref. Catastral 3742641, en línea de 29,50m. perteneciente a Dña. Ana García-Loygorri Cerezo
Ref. Catastral 3742640, en línea de 29,50m. perteneciente a D. Ivan Rodrigo Esquer Ramiro
Ref. Catastral 3742639, en línea de 29,40m. perteneciente a D. Fco. de Asis Esquer Ramiro

MI. 2.5 LÍMITES CON VIAS PÚBLICAS

La parcela cuenta en algunos de sus límites con frentes y accesos a vías públicas: a calle Vereda del Camposanto en línea de 150,67m., a calle Segovia en línea de 163,52m. y a calle Centeno en líneas de 10,80m. y de 14,00m.

MI. 2.6 DESCRIPCIÓN DEL TERRENO. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y TOPOGRÁFICAS CARACTERÍSTICAS NATURALES

La finca objeto de la intervención cuenta con un relieve suave con pendiente decreciente en cota en dirección sureste-noroeste, esto es desde la cabecera en su linde con la calle Segovia a sus pies situados en la Vereda del Camposanto, con desnivel máximo de 9,50 metros aproximadamente.

Cuenta con un abundante y en algún caso interesante arbolado y sin ningún otro accidente físico a mencionar (se acompaña un plano del levantamiento topográfico).

Aunque extensa, de gran superficie, se encuentra ubicada compartiendo la gran parte de sus lindes con suelo urbano consolidado, siendo uno de sus límites con suelo rústico.

Pertenece al paisaje rústico tradicional de los pueblos de la ladera septentrional de la Sierra de Guadarrama, con prados cercados por vallados de piedra colocada en seco, piedra de granito aflorante, con vegetación características de encina y fresno preponderante, prados verdes en invierno y resecaos en verano. El agua existente es muy superficial, discurre por fracturas de granito de difícil localización.

MI. 2.7 SERVIDUMBRES Y ÁREAS DE DOMINIO PÚBLICO

Las Normas Subsidiarias establecen un gravamen a la finca en la alineación a la Carretera de Segovia o Calle Segovia con un retranqueo vía Clase 12, alineación a 8 mts. del eje de la carretera. Conforme al *plano 4. Alineaciones y rasantes* en Suelo Urbano-NNSS Modificadas. Mod. Punt. Nº1. Oct.1999.

Igualmente se registra afecciones al terreno por franjas de dominio público y protección recogidas por:

Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras.

Ley 10/2008, de 9 de diciembre de Carreteras de Castilla y León
(BOCYL 28/12/2008)

Vías Pecuarias, Ley 3/1995 de 23 de marzo.

Ley 12/2002 de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León
(BOCYL 19/07/2002)

Plan Especial de Protección del Patrimonio Edificado de Navas de Riofrío,

MI. 2.8 INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

- **Acceso rodado y Pavimentación:** acceso con firme de acabado asfáltico, sin aceras y con cunetas en la Vereda del Camposanto y acceso con firme de acabado asfáltico y con aceras en el referido límite con la calle Segovia. Cuenta además con enlace rodado y firme con acabado asfáltico en la calle Centeno, vía cercana de reciente ejecución.

Cuenta con los siguientes servicios urbanísticos en su proximidad:

- **Red de saneamiento:** Colector que discurre por su lindero norte, Vereda del Camposanto y que dota de servicio a la vivienda de la finca y a otras fincas urbanas de proximidad. Dirección de pendiente descendente este-oeste. Colector que discurre por la calle Segovia de servicio a un gran número de parcelas urbanas. Dirección de pendiente descendente sur-norte.

Otra conexión cercana desde calle Centeno.
- **Dotación de energía eléctrica:** Existe un transformador situado en la Vereda del Camposanto, en el borde norte de la finca. Línea aérea de postes de media tensión situados fuera de la finca, discurriendo por la calle del Pilar, en la Vereda del Camposanto y en la calle Segovia.
- **Red de abastecimiento de agua potable:** por la Vereda del Camposanto canalización de abastecimiento de las parcelas de su proximidad. Dotación principal a partir de la red existente en la calle Segovia.
- **Red de telefonía y telecomunicaciones:** En la actualidad existen acometidas a las parcelas y viviendas próximas situadas en el perímetro de la finca. Redes en el perímetro de la finca, telecomunicaciones soterrada en la Vereda del Camposanto y aéreas en calle Segovia.
- **Alumbrado público:** red general municipal en las calles de la Vereda del Camposanto, calle Centeno y calle Segovia.

MI. 2.9 USO DEL SUELO Y EDIFICACIONES EXISTENTES

El suelo a ordenar ha tenido y tiene actualmente como único uso el de residencial. Cuenta con una vivienda unifamiliar de 221 metros cuadrados distribuida en dos plantas y tres pequeñas edificaciones: un almacén de 75 metros cuadrados y dos pequeñas casetas de 25m² y 40m². La situada en su límite norte lindera con la parcela catastral 3742619 (incluida en la ordenación en la P-19) deberá demolerse en su día en la parte correspondiente para cumplir con el retranqueo obligado por la normativa.

MI 3. ESTUDIO DE DETALLE

TRAMITACION

Se promueve el presente **Estudio de Detalle** por iniciativa privada, en función de lo establecido en el *art.50.1 de la Ley 7/2014, de 12 de septiembre, de medidas sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbana y sobre sostenibilidad, coordinación y simplificación en materia de urbanismo (en adelante LUCYL).*

Su tramitación viene recogida en lo determinado al respecto en el *Cap.V Elaboración y aprobación del planeamiento urbanístico.*

De acuerdo a lo recogido en la Disposición Derogatoria Única, letra c) de la Ley 7/2014 de 12 de septiembre de medidas sobre Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbana, quedó levantada la congelación de planeamiento municipal de Navas de Riofrío impuesto por la no adaptación del mismo a las LUCYL y RUCYL.

La redacción del presente **Estudio de Detalle**, se someterá a las condiciones que se fijan en el **art. 45**, y establecerá las determinaciones de la ordenación detallada conforme a lo fijado en las NNSS municipales, que en ausencia de Normas Urbanísticas, constituyen el instrumento de planeamiento urbanístico vigente.

Así el articulado dice:

1. Los Estudios de Detalle puede tener por objeto:

b/ En los sectores de suelo urbano no consolidado, establecer la ordenación detallada, o bien modificar o completar la que hubiera establecido el planeamiento general, en su caso

2. Los Estudios de Detalle no pueden aprobarse en ausencia de planeamiento general, ni modificar la ordenación general establecida por éste. Las modificaciones que introduzcan respecto de la ordenación detallada ya establecida se justificará adecuadamente.

3. Los estudios de Detalle establecerán las determinaciones de ordenación detallada conforme a lo dispuesto en los artículos 42 o 44, según el instrumento de planeamiento general del Municipio.

Según el Régimen del Suelo Urbano, **art.17.3)** en suelo urbano no consolidado, los propietarios materializarán su aprovechamiento sobre las parcelas que resulten de la nueva ordenación.

Según el Régimen del Suelo Urbano , **art.17.4)** el ejercicio de los derechos requiere la previa aprobación del instrumento de planeamiento que establezca la ordenación detallada de los terrenos, esto es, **Estudio de Detalle**, y en su caso el instrumento de gestión urbanística exigible, **Proyecto de Actuación** que fija las bases técnicas y económicas de las actuaciones integradas.

Según el **art.18** que fija los **Deberes y Limitaciones en Suelo Urbano**, corresponde a los propietarios de estos terrenos así calificados, costear los gastos de urbanización, regularizar las vías públicas y ceder gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos exteriores a las alineaciones señaladas en el planeamiento.

La propuesta de modificación de normas que supone la consideración del incremento de volumen edificable o de la densidad de población, nos lleva a considerar la

aplicación del art. 58.3ºd) que determina: "La aprobación de las modificaciones de planeamiento de cualquier tipo que produzcan un aumento de volumen edificable o de la densidad de población, se requerirá un incremento proporcional de los espacios libres públicos y dotaciones situados en el entorno próximo..."

Esta Memoria contempla lo que el art.136. Documentación, del RUCYL, establece para la presentación de los documentos necesarios a incorporar en los Estudios de Detalle y reflejar así adecuadamente sus determinaciones.

Se desarrolla más adelante lo enunciado para su cumplimiento en los diferentes artículos de la LUCYL:

Art.36. Calidad urbana y cohesión social

Art.38. Accesibilidad

Art.44, Determinaciones de la ordenación detallada

MI 4. EQUIPO REDACTOR. DATOS PREVIOS

MI. 4.1 EQUIPO REDACTOR

Modificación Puntual con Ordenación Detallada de las Normas Subsidiarias de Navas de Riofrío (Segovia). Unidad de Actuación "La Granjilla II":

D. Alberto Gilsanz Román, Arquitecto colegiado nº430, por el Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla-León Este, demarcación de Segovia.

Con NIF 3.406.601 W y domicilio profesional en la calle Grabador Espinosa nº5 de Segovia (40001).

Actividad arqueológica preventiva en Finca "La Granjilla" en Navas de Riofrío.
Dña. Pilar Barahona Tejedor, Arqueóloga.

Documento Ambiental Estratégico.

"GAMA", Grupo de Alternativas Medioambientales y Territoriales S.L.

El presente documento es copia de su original del que es autor el Arquitecto D. Alberto Gilsanz Román. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros, requerirá la previa autorización expresa de su autor, quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.

MI. 4.2 DATOS PREVIOS

MI 4.2.1 PROMOTORA DE LA ACTUACION Y AUTORA DEL ENCARGO.

Dña. María Teresa Paragés Gros, con ~~XXXXXXXXXX~~ y domicilio a efecto de notificaciones en ~~XXXXXXXXXX~~ propietaria de la finca catastral referenciada 3742618VL0244S0001JK, denominada "La Granjilla", sita en la Vereda del Camposanto nº5 de la localidad de Navas de Riofrío, provincia de Segovia, según copia del documento del título de propiedad que más adelante se señala.

MI. 4.2.2 IDENTIFICACION DE LA PARCELA

Se corresponde con la finca catastral referenciada 3742618VL0244S0001JK, denominada "La Granjilla", sita en la Vereda del Camposanto nº5 de la localidad de Navas de Riofrío, provincia de Segovia.

MI. 4.2.3 INFORMACIÓN GRÁFICA

MI. 5 NORMATIVA URBANÍSTICA APLICABLE

PLANEAMIENTO VIGENTE

Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Navas de Riofrío (NNSS), aprobadas definitivamente el 30/03/93 y publicadas en el BOCYL 23/06/93 y sus modificaciones posteriormente aprobadas.

Finca clasificada como SUELO URBANO CONSOLIDADO, ORDENANZA 4, UNIFAMILIAR EN GRAN PARCELA. Conforme al plano nº3 de Clasificación y Gestión de Suelo Urbano-NNSS. Modificadas. Mod.Punt. Nº1. Oct.1999.

NORMATIVA URBANISTICA DE APLICACIÓN

- *Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana. Publicado en el BOE núm. 261, de 31 de octubre de 2015.*
- *Ley 10/1998 de 5 de diciembre, de Ordenación del Territorio de la Comunidad de Castilla y León.*
- *Ley 5/1999, de 8 de Abril, de Urbanismo de Castilla y León. (LUCYL) y sus modificaciones posteriormente aprobadas.*
- *Ley 4/2008, de 15 de septiembre de Medidas de Urbanismo y Suelo.*
- *Ley 7/2014, de 12 de septiembre, de medidas sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbana, y sobre sostenibilidad y coordinación y simplificación en materia de urbanismo. (en adelante denominada LUCYL)*
- *D.22/2004 de 29 de enero. Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (en adelante denominado RUCYL) y sus modificaciones posteriormente aprobadas.*
- *Decreto 6/2016, de 3 de marzo para la adaptación del Reglamento a la Ley 7/2014, de 12 de septiembre*
- *Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Navas de Riofrío (NNSS), aprobadas el 30/03/93 y publicadas en el BOCYL 23/06/93 y sus modificaciones posteriormente aprobadas.*
- *Plan Especial de Protección del Patrimonio Edificado de Navas de Riofrío, aprobado el 20/06/97 y publicado en BOCYL 01/07/97.*
- *Criterios de adaptación al Entorno en Navas de Riofrío, de conformidad con los art.9 y 17 de la LUCYL y RUCYL respectivamente: Criterios aprobados el 14/07/2011, BOP 14/12/2011.*
- *D. 74/2005 de 20 de octubre, por el que se aprueban las Directrices de Ordenación Territorial de Segovia y Entorno (DOTSE).*
- *D. 4/2010, de 14 de enero, por el que se aprueba el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales del Espacio Natural "Sierra de Guadarrama" (Segovia y Ávila).*

MEMORIA VINCULANTE

MV. 1. ÁMBITO DEL SECTOR

Superficie real según levantamiento topográfico de 41.238m²

Se corresponde con la finca catastral referenciada 3742618VL0244S0001JK, denominada "La Granjilla", sita en la Vereda del Camposanto nº5 de la localidad de Navas de Riofrío, provincia de Segovia.

Como sistema general se ha considerado la franja del terreno de la finca correspondiente al retranqueo de alineación a la calle Segovia de 495m², conforme al *plano 4. Alineaciones y rasantes en Suelo Urbano*, lo que supone un valor neto del sector de 40.743m²

MV. 2. JUSTIFICACIÓN DEL INTERÉS PÚBLICO

La presente Modificación Puntual con Ordenación Detallada, responde al Objeto y Principios Generales que la Ley de Urbanismo de Castilla y León para la Actividad urbanística pública, según su art.4, que en aplicación de los principios constitucionales de la política económica y social, desarrollados en el Texto Refundido de la Ley del Suelo aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, establece para la actividad urbanística pública, que se orientará a la consecución de diferentes objetivos, como son: asegurar el uso del suelo conforme al interés general, la ordenación urbanística guiada por principios de desarrollo sostenible que favorezca el desarrollo territorial y urbano equilibrado y solidario, basado en el uso racional de los recursos naturales, al progreso social y económicos que contribuya a la modernización de infraestructuras, equipamientos, funcionalidad del tejido productivo y las innovaciones tecnológicas.

El derecho a una vivienda digna en un entorno urbano adecuado, dentro de un programa de cohesión social de la población, mezcla equilibrada de usos, actividades, grupos sociales, junto al desarrollo de transportes y adaptación a criterios de accesibilidad y funcionalidad del mismo y de su entorno.

Contar con la prevención de riesgos naturales y tecnológicos, con la protección del medio ambiente en todos sus ámbitos, la del patrimonio cultural y del paisaje y la mejora de la calidad urbana y entre otros, garantizar la participación de la comunidad en las plusvalías derivadas de la propia actividad urbanística.

De esta forma y bajo estos principios generales, el interés de la presente iniciativa traducida en la ordenación urbanística que se propone, tiene en consideración todos estos principios de interés público:

Mantiene los criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio sin afección, por tanto, al modelo existente ya consolidado.

Procura la ordenación de suelo urbano teniendo en consideración el tejido existente y sus infraestructuras próximas, de forma que viene a completar, racionalizar, mejorar y ampliar las mismas. En particular, la ordenación pretende proporcionar una mayor conexión del tejido urbano existente con el resultante de la misma con la apertura de nuevos viales de enlace y cierre de los dispersos e inconexos existentes en la actualidad, al igual que sucede con las infraestructuras de sus servicios urbanos.

Del mismo modo, la presente ordenación pretende integrar, protegiendo por una parte el suelo rústico, dado su valor medioambiental, el cierre de bolsas de suelo urbano con la intencionalidad de conseguir un modelo de urbanismo compacto, en contra de los expansivos, salvaguardando así la trama urbana existente e ir cerrando espacios intermedios desconectados.

Igualmente y como consecuencia de la modificación introducida a través de la presente ordenación, dado el aumento del volumen edificable y de la densidad de población, se incrementan proporcionalmente, como establece la ley, los espacios libres y los equipamientos públicos correspondientes, contribuyendo de esta forma a la participación de las plusvalías generadas en beneficio de la comunidad en la mejora y dotación de estas reservas de suelo. Igualmente sucede con la cesión de terrenos destinados a viales, a servicios urbanos y a la regularización de alineaciones, como a la sufragación por parte de los promotores de los gastos correspondientes a la urbanización de los terrenos para convertirlos en solares.

En cuanto a la protección del patrimonio cultural y en el caso que nos ocupa, se ha contado con la especial circunstancia de la existencia del yacimiento arqueológico existente en la parcela y que aprovechando la posibilidad que ofrece las nuevas cesiones de suelo para dotaciones de espacio libre de uso público y para equipamientos, ha llevado a considerar como idóneo la ubicación de las mismas en esta zona, satisfaciendo al respecto de esta forma tanto a la propiedad, en su origen, como al Ayuntamiento, a partir de la presente ordenación, interesado este especialmente en la misma y así facilitar el control, mantenimiento y puesta en valor de este patrimonio.

Se da en este caso por añadidura, la favorable ubicación de dicha zona del yacimiento estableciendo centralidad y optimización en la ubicación de estos espacios comunitarios.

Bajo todos estos principios e intenciones, se ha procurado dar respuestas y soluciones puntualmente a lo originalmente enunciado.

MV. 3 JUSTIFICACION DE LOS OBJETIVOS Y PROPUESTA DE LA ORDENACION

CONSIDERACIONES

Los objetivos y propuestas del presente Estudio de Detalle, respetan las determinaciones de la ordenación general vigentes, Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Navas de Riofrío, aprobadas el 30/03/93 y publicadas en el BOCYL el 23/06/93 y sus modificaciones puntuales posteriormente aprobadas.

Esta modificación puntual lleva consigo el cambio de la calificación de la ordenanza 4 actual a la ordenanza 2, sin modificación en la clasificación del suelo. No aporta por tanto nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio que pudiera afectar a un posible modelo territorial diferente al consolidado.

Se pretende intervenir sobre la gran extensión superficial de la finca de referencia a los efectos de su ordenación y parcelación en unidades superficiales menores y conforme a la normativa de planeamiento municipal vigente obtener un mayor aprovechamiento urbanístico a la vez que procurar una ordenación de suelo urbano en una zona bien situada y con infraestructuras cercanas que pueda por continuidad enlazar con el resto de la trama urbana ya existente.

Se ha considerado conveniente la delimitación de un único sector para facilitar el desarrollo del conjunto, dotando de mayor libertad la organización urbanística del área y la ubicación de los espacios libres y de los equipamientos.

Esta propuesta, pretende además disponer de suelo edificable, limitado en su momento por su escasa previsión en la redacción de las Normas Subsidiarias, circunstancia esta que ha venido acentuándose con el paso del tiempo,

Aprovechar la posibilidad que ofrece las nuevas cesiones de suelo para dotaciones de espacio libre de uso público y para equipamientos, considerando que su ubicación se correspondería con el yacimiento arqueológico (ruina) establecida según catálogo y que se sitúa en el centro de la parcela. De esta forma tanto la propiedad como el Ayuntamiento, interesado especialmente en esta zona, podrían controlar su mantenimiento y puesta en valor.

MV. 4 _____ CONDICIONANTES DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA (NNSS)

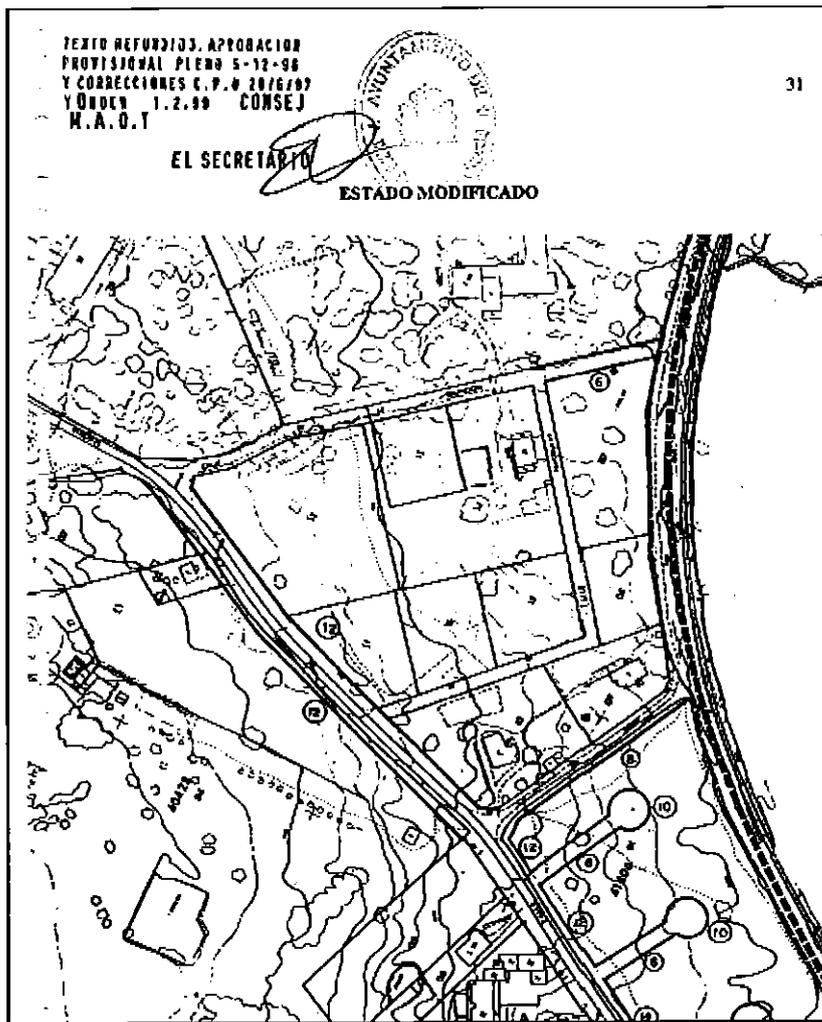
CLASIFICACION Y CALIFICACION DE LA FINCA

Finca clasificada como SUELO URBANO CONSOLIDADO, ORDENANZA 4, UNIFAMILIAR EN GRAN PARCELA.

Conforme al *plano nº3 de Clasificación y Gestión de Suelo Urbano-NNSS. Modificadas. Mod. Punt. Nº1. Oct. 1999.*

ALINEACIONES OFICIALES

Finca grabada con un retranqueo de alineación a la calle Segovia que establece una alineación del retranqueo vía Clase 12, alineación a 8 mts. del eje de la Carretera de Segovia o Calle Segovia. Conforme al *plano 4. Alineaciones y rasantes en Suelo Urbano-NNSS Modificadas. Mod. Punt. Nº1. Oct. 1999.*



Se adjunta a continuación, Informe de Alineaciones en la Finca La Granjilla, en Navas de Riofrío, emitido con fecha 24 de noviembre de 2017 por parte del servicio de Infraestructuras y Obras de la Diputación Provincial de Segovia, en respuesta a la solicitud de este técnico redactor en nombre de la promotora de la ordenación.

DOCUMENTO
PAO/252 de 2017 de Infraestructura y Obras Públicas de Segovia

DOCUMENTOS
Nro.Registro Salida: 10652, Fecha de Salida: 27/11/2017 9:15:00

OTROS DATOS
Código para validación: OJEM2-YFQ3W-T8ZK7
Fecha de emisión: 27 de noviembre de 2017 a las 19:27:19
Página 1 de 1

FIRMA
El documento ha sido firmado por:
1. Vicepresidente de DIPUTACIÓN DE SEGOVIA (SC) en nombre de Presidente *[Firma]*

FIRMADO
24/11/2017 13:46



El presente documento ha sido emitido por el sistema de gestión documental de la Diputación de Segovia (DISEGOVIA) el día 24 de noviembre de 2017 a las 13:46:00. El sistema de gestión documental de la Diputación de Segovia (DISEGOVIA) garantiza la integridad del documento firmado en el momento de su emisión.



Nº EXP.: 2017/PAO/252

**ALBERTO GILSANZ ROMAN
C/ GRABADOR ESPINOSA, 5
SEGOVIA (40001). SEGOVIA**

Recibido escrito solicitando la realización de obra lindera a carretera, con referencia:

Nº de Registro de entrada: 17161 de fecha: 30/10/2017 10:56:00

Solicitante: ALBERTO GILSANZ ROMAN

Obra: INFORME DE ALINEACIONES EN LA FINCA "LA GRAJILLA" DE NAVAS DE RIOFRIO

relativo a la petición de Informe vinculante que, de conformidad con lo dispuesto en el art. 36.1 de la Ley 10/2008, de 9 de diciembre de Carreteras de Castilla y León, debe ser previo a la concesión de autorización para la realización de la obra contigua a carretera de titularidad de esta Diputación, le comunico que se ha emitido por el Jefe de la Sección de Conservación, informe vinculante favorable, el cual se adjunta, a los efectos oportunos.

Segovia, 24 de noviembre de 2017

Dirección: C/ San Agustín, nº 23. Segovia. C.P.: 40001. Tlfno:921 113 331, Fax:921 113 431
Correo electrónico: pdiez@dinsegovia.es Web: www.dinsegovia.es
Doc: DSEG_10_OR101.docx Pág. 1

BOCUESTO
PAQ_Informe vinculante. Informe vinculante
Favorable (versión 3)

IDENTIFICACION

Código para validación: QTR0Z-L3FIW-XY8WB
Fecha de emisión: 27 de noviembre de 2017 a las 10:28:46
Página: 1 de 1

FIRMA
El documento ha sido firmado por:
1. Jefe de la Sección de Conservación de DIPUTACIÓN DE SEGOVIA (SG)

FIRMA
24/11/2017 12:44



Si este informe electrónico ha sido emitido por parte de la Sección de Conservación de Diputación de Segovia (SG) a las 17:45 del día 24 de noviembre de 2017 con el código de validación QTR0Z-L3FIW-XY8WB, usted, DISEG, puede verificar la autenticidad de este documento. Consulte el código de verificación en la dirección web que se proporciona en el enlace adjunto de este documento.
Código QR: El documento está firmado digitalmente. Consulte el código de verificación para comprobar la autenticidad de la firma electrónica de este documento.



Infraestructura y Obras

Nº EXP.: 2017/PAQ/252

INFORME DE ALINEACIONES

UBICACIÓN:

Ctra: 5 Hontoria a Navas de Riofrío
Tramo: Travesía de NAVAS DE RIOFRIO
Municipio: NAVAS DE RIOFRIO
Finca: Referencia catastral: 3742618VL0244S0001JK; "LA GRAJILLA" DE NAVAS DE RIOFRIO

ANTECEDENTES DE HECHO:

Solicitud presentada por ALBERTO GILSANZ ROMAN
Recibida en fecha 30/10/2017 10:58:00

FUNDAMENTOS DE DERECHO:

- Vista la Ley 10/2008, de 9 de diciembre, de Carreteras de Castilla y León y el Reglamento de Carreteras de Castilla y León, de 28 de julio de 2.011
- Vista la Ley reguladora de las Bases de Régimen Local de 2 de abril de 1985
- Vista la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común de 1992

INFORME DE ALINEACIONES

Consultadas las Normas Subsidiarias de Navas de Riofrío, se comprueba que lo indicado por el Ayuntamiento de dicho municipio es correcto.

En dicha finca se ha de efectuar un retranqueo de 8 metros, respecto del eje de la Carretera SG-V-7212 en la Travesía de Navas de Riofrío coincidiendo con la C/ Segovia

Segovia, 22 de noviembre de 2017

Dirección: C/ San Agustín, nº 23, Segovia, C.P.: 40001, Tlfno:921 113 331, Fax:921 113 431
Correo electrónico: pdiez@diposegovia.es Web: www.diposegovia.es

Doc: DSEG_10_IV100.docx

Pág. 1

CATALOGO

La finca está incluida dentro del área de protección del *Plan Especial de Protección del Patrimonio Edificado de Navas de Riofrío*, poseyendo los siguientes elementos catalogados:

Ficha del Catálogo nº56. Denominación: *Cacería de los Jerónimos*.

Grado de Protección de yacimiento arqueológico

Comprende: Los cimientos del edificio antiguo y un área de 15 metros alrededor.

Obras permitidas: Excavación arqueológica exclusivamente..

CATALOGO DE BIENES PROTEGIDOS DE NAVAS DE RIOFRIO (SEGOVIA)	
DENOMINACION: Cacería de los Jerónimos	Nº catálogo: 56
Localización: Vereda del Campo Sanio Nº Parcela catastral:40428.04 Propietario: Angel Bermejo Doronalo	
DESCRIPCION	Tipología: residencial agropecuaria
Epoca: siglo XVIII (7)	
GRADO DE PROTECCION: Protección de yacimiento arqueológico Comprende: Los cimientos del edificio antiguo y un área de 15 metros alrededor	
OBRAS PERMITIDAS: Excavación arqueológica exclusivamente	
PLANEAMIENTO VIGENTE: Calificación de suelo. Ordenanza 4ª	
DOCUMENTACION GRAFICA. 1. Plano de situación	



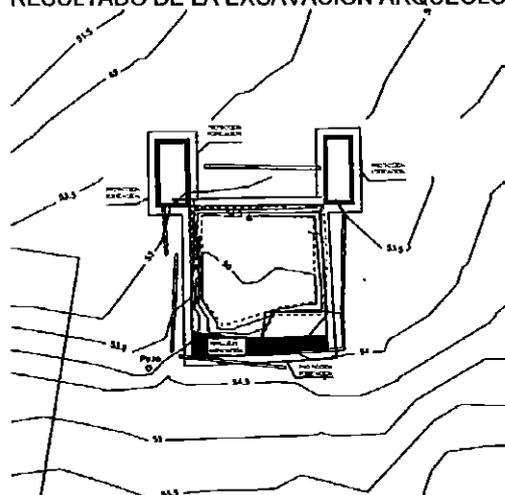
En la redacción de la presente documentación, se da cumplimiento a la Normativa General sobre Patrimonio Cultural de Castilla y León.

Por parte de la Promotora, con fecha 10/04/2017, se dirigió solicitud de autorización para realizar actividad arqueológica ante la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural, concedida con fecha 25/04/2017 por parte del citado organismo.

Al día de la fecha de la redacción del presente documento de AVANCE, se encuentra efectuada la intervención mediante excavación arqueológica practicada por el equipo técnico contratado, acompañando como Anexo a esta documentación, copia del informe preliminar ACTIVIDAD ARQUEOLÓGICA PREVENTIVA. ANEXO 1

JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN. CONSEJERÍA DE CULTURA Y TURISMO. COMISIÓN TERRITORIAL DE PATRIMONIO CULTURAL.	
ACTIVIDAD ARQUEOLÓGICA DE CARÁCTER PREVENTIVO VINCULADA A LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE NAVAS DE RIOFRÍO, DELIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN, ESTUDIO DE DETALLE Y PROYECTO DE ACTUACIÓN EN LA FINCA "LA GRANJILLA" SITA EN VEREDA DEL CAMPOSANTO, 5.	
PROMOTOR: DOÑA MARÍA TERESA PARAGES GROS	AÑO: 2017
ARQUEÓLOGA: PILAR BARAHONA TEJEDOR	EXP.: IA-137/2017-11
MEMORIA	

RESULTADO DE LA EXCAVACION ARQUEOLÓGICA PRACTICADA



Se aporta a continuación referencia histórica que acompaña a la mencionada ruina catalogada

"Cacería de los Jerónimos"- La Granjilla

Ficha Catalogación. nº56. Catálogo de Bienes del Plan Especial de Protección del Patrimonio Edificado de Navas de Riofrío.

Descripción: Epoca S-XVIII

Tipología: Residencial Agropecuaria.

Grado de Protección: Protección de Yacimiento arqueológico.

Comprende: Los cimientos del edificio antiguo y un área de 15 m. alrededor.

Obras permitidas: Excavación arqueológica exclusivamente.

Al empezar el S-XVIII, Navas de Riofrío era un pequeño núcleo de población con solo diez vecinos y agricultores estantes, pero durante este siglo tres hechos cambiaron sustancialmente la fisonomía, la economía y las actividades de esta población: la construcción de los dos esquileos de ganado trashumante que transformaron el pueblo en centro de esquila la Vera de la Sierra, la venta de terrenos del consistorio y de la parroquia para la creación del Real Sitio de Riofrío, y la adquisición de terrenos por los monjes Jerónimos del monasterio del Parral para instalar una nueva granja y casa de descanso de la Orden.

Los monjes Jerónimos, tuvieron tres explotaciones agropecuarias en la provincia de Segovia, para abastecimiento del monasterio del Parral: la Granja de Nieva, en Navas de la Asunción, la antigua Granja

de San Ildefonso y, al desaparecer ésta adquirida por Felipe V en 1720 para construir el Real Sitio, establecieron una nueva en Navas de Riofrío. Los monjes eligieron este nuevo emplazamiento, por su cercanía a Segovia, lo saludable y alegre del paraje y que la comunidad poseía algunas heredades en el municipio adquiridas desde finales del S-XVII y otras que permutaron y compraron; fundando este nuevo complejo o "Casa Granja" en Navas de Riofrío.

La creación de la Granjilla de los Jerónimos en Navas de Riofrío, respondió a una doble necesidad: para que los frailes "pudieren gozar alguna recreación honesta y Religiosa" y tener un lugar "donde Criar y Conservar sus Ganados...". En el libro de costumbres de los Jerónimos del Parral, cuya copia manuscrita fue realizada por el padre Antonio Pérez de Cedillo en 1804, se describe el uso y funcionamiento de la Casa. En él, se destaca la producción de cereales, hortalizas, ganado y leña destinada al monasterio y su uso como casa de recreo, dos veces al año, por los monjes de la Orden.

En el sitio llamado de "la Enzimada", en una encrucijada de caminos, se colocó la primera piedra el día de Santa Cruz, 14 de septiembre de 1723, las obras se prosiguieron "con tal calor y eficacia" que el día de Santa Cruz de 1725, fueron finalizadas. El 14 de octubre de ese mismo año se bendijo la Capilla, que quedó con el título y advocación de "San Yldefonso". La obra costó 30.000 ducados.

Se permutaron, pocos días antes de la inauguración de la casa, unos terrenos con el concejo a cambio de concederles "un cañon de escopeta de agua perpetuamente para el uso, utilidad y servicio de dicha Granja, de la caza del pueblo". En 1739 los monjes mandaron construir el Charcón grande y Charcón chico, y al año siguiente un nuevo charconcillo en la huerta, detrás de la residencia de los monjes, y se canalizó el agua en el claustro. Las infraestructuras hidráulicas del complejo fueron fundamentales en las actividades productivas de la Granjilla.

La explotación inicialmente se conoció con el nombre de "Granja de San Ildefonso de Navas de Riofrío", después como Granja de los Jerónimos, del Parral o de Riofrío o simplemente "la Granjilla". El conjunto tuvo una especial singularidad y modificó la fisonomía del entorno, ubicándose al sur, distante del núcleo urbano, siendo su producción agrícola y ganadera fundamentales para la economía y vida del monasterio del Parral.

La Granjilla estuvo en funcionamiento prácticamente un siglo, entre 1739 y 1835. Fue desamortizada entre 1808-1820, pasando a formar parte de las propiedades de la Corona. La compra de bienes desamortizados entre ellos la Granjilla, convierte a la familia Bouligny Fonseca-Pérez Ortiz de Paz en los grandes terratenientes del municipio. Gracias a ello, se conserva un Plano de Propiedades de los Señores de Bouligny realizado por Marcelo Láinez en 1866, que ilustra y describe las dependencias de la Granjilla.

La descripción de las propiedades del monasterio del Parral contenidas en el Catastro de Ensenada, los inventarios y las tasaciones efectuadas para la desamortización de los bienes, el mapa topográfico de Riofrío elaborado por Virgilio Rabaglio y la propia descripción de Láinez, muestran la relevancia adquirida por el complejo.

Después del periodo de funcionamiento de la Granjilla, sus edificaciones devinieron en ruinas, perviviendo como referencia en la cartografía del municipio hasta el primer cuarto del S-XX. Con posterioridad, se pierde su memoria, siendo adquirido por los propietarios actuales a mediados de los años 70, quedando relegadas las ruinas a un montículo. Lo cual, ha permitido la conservación de sus restos soterrados.

Las recientes prospecciones arqueológicas, muestran el buen estado de conservación de los cimientos del edificio principal y cuerpos anexos (que coinciden sensiblemente con el trazado del plano de Láinez), pavimentos contiguos a las edificaciones, y redes hidráulicas de abastecimiento y desagüe. Considerándose elementos relevantes, por constituir una parte fundamental en de la historia del municipio; dignos de estudio, preservación, e incorporación al patrimonio público de Navas de Riofrío.

El enclave de la Granjilla, constituye uno de los elementos principales que configuran la historia de Navas de Riofrío, cuya finalidad, como lugar de recreo y producción agrícola-ganadera, representa de una manera muy gráfica los orígenes del municipio. El denominado "barrio de la estación", ubicado al sur del núcleo urbano, conforma uno de los principales desarrollos urbanístico del municipio acometidos durante el S-XX, y tiene su origen en la progresiva fragmentación de los terrenos que pertenecían a la Granjilla.

Información extraída del Plan Especial de Protección del Patrimonio edificado de Navas de Riofrío (1996) y del libro: Navas de Riofrío, un pueblo en la sierra segoviana en busca de identidad (2015). Autora. PILAR RIVAS QUINZAÑOS.

ORDENANZA ACTUAL

ORDENANZA 4, UNIFAMILIAR EN GRAN PARCELA.

Capítulo 10. Zonas de Ordenanza correspondiente a las NNSS Municipales

PARÁMETROS FUNDAMENTALES

CONDICIONES GENERALES

AMBITO: el señalado en la plano nº2 de las Normas

Comprende terrenos de especial calidad ambiental y/o carentes de red viaria adecuada para otras tipologías

TIPOLOGÍA: Vivienda unifamiliar exenta (chalet aislado)

PARCELA MÍNIMA: 10.000m²

FRENTE MÍNIMO DE PARCELA: 10 metros

CONDICIONES DE VOLUMEN

ALINEACIONES: Las señaladas en los planos correspondientes

RETRANQUEOS: Mínimo 4 metros a la alineación oficial

Mínimo 3 metros a linderos laterales

Mínimo 4 metros a lindero posterior

FONDO MÁXIMO EDIFICABLE: No se establece

OCUPACION: Máximo 10% de la superficie total de la parcela

EDIFICABILIDAD: Será del 0,15 m²/m² de la superficie total de la parcela

ALTURA DE LA EDIFICACIÓN: La altura máxima permitida según el número de plantas será de dos. (con condiciones fijadas para cornisa, altura total y condición de sótano)

COMPOSICIÓN

Varios relativos a Cubiertas, Aleros, Huecos, Vuelos, Cierres de parcela

MATERIALES

Varios relativos Cerramientos (fachadas, acabados, colores, texturas, etc.).

Carpintería exterior. Barandillas y enrejados. Cubierta. Canalones y Bajantes.

USOS

PRINCIPAL: Residencial de 1ª categoría: vivienda unifamiliar

Se excluye de uso vividero la planta sótano

Se garantizará una plaza de aparcamiento en el interior de cada parcela

COMPLEMENTARIO:

Público-Comercial de categoría 1ª. Se permite el uso de oficina profesional aneja a la vivienda

Aparcamiento: Prohibido en edificio exclusivo

Dotacional: se permite la categoría 2ª

PROHIBIDO: El resto

MV. 5 ORDENACIÓN, ZONIFICACIÓN Y PARCELACIÓN PROPUESTA

La Ordenación y Zonificación propuesta, recogida en la Documentación Gráfica, se ha realizado en cumplimiento de la LUCYL y las necesidades propias del sector que se desarrolla

SOLUCION ADOPTADA

El trazado general viene condicionado por varios parámetros y así se han tenido en consideración:

- Por voluntad de la propiedad, "reservar" una zona de la finca de mayor superficie que la del resto (parcela nº1), en la que actualmente se encuentra ubicada la casa principal y a la que acompaña en su perímetro cercano un importante número de ejemplares de árboles notables y parterres ajardinados, bien ordenados.
- Esta zona queda situada a partir del límite norte de la finca, en la Vereda del Camposanto desde la que tiene su acceso y lo seguirá teniendo.
- Su continuidad hacia el centro de la parcela acaba por encontrarse con la zona de la ruina, lo cual permite igualmente contar con espacio libre frente a esta zona descrita, con una excelente orientación y vistas libres hacia la sierra ya que en ella se ubicarán concentradas las reservas de suelo.
- Consecuencia de ello, el resto de la parcela acaba formando una distribución en "U", ocupando sus lados este, sur y oeste.
- A estas tres zonas y orientaciones correspondientes a los lados de la "U" le acompañan en su trazado los viales y en sus frentes por tanto, las diferentes parcelas.
- La conexión básica del sector se establece desde la Calle Segovia y se complementa con la de la Calle Centeno, contando con una comunicación accesoria o circunstancial con la Vereda del Camposanto
- Esta distribución permite una interesante y eficiente conexión de la trama de viales que acaban siéndolo de la propia trama urbana.
- Los espacios entre estos viales conforman tres manzanas en las que se distribuyen las parcelas según sus usos.
- Las destinadas a espacio libre de uso público y a dotación de equipamientos (parcelas nº 23 y 24) resultantes de la aplicación del art. 44 de la LUCYL, como más adelante se definirá, se han situado en la zona central del sector, vinculadas a la ruina existente.

MV. 6 DISTRIBUCION DE VIALES. REDES Y SERVICIOS URBANOS.
UBICACIÓN DE LAS RESERVAS DE SUELO. PLAZAS DE
APARCAMIENTO

La ordenación propuesta en lo que al respecto se refiere, se fundamenta en lo siguiente:

- Apertura de nuevo vial desde la calle Segovia, vía esta de mayor jerarquía, lo que dota de funcionalidad a los accesos al sector y permite su enlace con el resto de la trama urbana.
- Viales interiores que permiten zonificar grupos de parcelas en manzanas de razonables proporciones, repartidores de tráfico y generadores de frentes de parcela, así como conectores con el resto de viales de proximidad.
- El diseño del trazado propuesto, ha tenido en cuenta la conexión viaria entre las calles Segovia, Vereda del Camposanto y Centeno, facilitando así la unión física entre dos zonas urbanas actualmente inconexas, que tendrá como corolario, la extensión igualmente de la malla de servicios urbanos.
- Vías exteriores e interiores por las que han de discurrir las redes de infraestructuras, racionalmente dispuestas y repartidas conforme la zonificación señalada.
- Optimización en la ubicación de los espacios libres de uso público, de equipamiento en coincidencia con la zona de la ruina a fin de que formen una única zona identificada como pública, distribuidas para su mejor aprovechamiento y desarrollo de sus funciones específicas, al margen del resto del trazado parcelario privativo.
- Disposición de reservas de plazas y previsiones de diseño de pasos peatonales, para su uso y acceso a personas discapacitadas a cualquier parte del sector con adecuada ubicación y distribución de las plazas de aparcamiento y especial aprovechamiento de las zonas de viario con mayor anchura.
- Disponibilidad de espacio para ubicación de centralización de dotación de servicios.

**MV. 7 CUADRO DE SUPERFICIES GENERALES
PARCELACION PROPUESTA CONFORME A LOS USOS PREVISTOS**

Uso global	Uso Predom.	ELUP. Equip.	Viales y Servicios urbanos	Total Sector	Cesión Alineac	Total Actuación	Porcent.
RESIDENCIAL	30.343m ²						73,60%
CESION ALINEACIONES					495M ²		1,20%
ESPACIOS LIBRES PUBLICOS		1.452m ²					3,51%
EQUIPAMIENTO PUBLICO		2.853m ²					6,91%
VIARIO Y APARCAMIENTO SERV.URBANOS			6.095m ²				14,78%
TOTALES	30.343m²	4.305m²	6.095m²	40.743m²	495m²	41.238m²	100,00%

MV. 8 CONDICIONANTES DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS

Justificación del cumplimiento de la LUCYL

MV. 8.1 DETERMINACIONES DE LA ORDENACION GENERAL

Tipología Edificatoria	Unifamiliar aislada (1viv./parcela)	
Calificación Urbanística	Ordenanza 2 Unifamiliar Extensiva (O2)	
Superficie del sector	40.743m ² = 4,0743Ha	
Uso predominante (principal)	Residencial	
Usos compatibles	Público-comercial. Aparcamiento. Dotacional (según O2)	
Coef. Ponderación usos	1	
Edificabilidad máxima según NNSS	0,35 m ² t.u.p./m ² suelo	
Superficie uso predominante	40.743 – 4.305 – 6.095 = 30.343m ²	
Aprovechamiento lucrativo ponderado del sector	30.343 x 0,35 = 10.620 m ² t.u.p.	
Aprovechamiento medio del sector	10.620 / 40.743 = 0,2607m ² t.u.p./m ² suelo <0,5	
Edificabilidad máxima según LUCYL	2.606,58m ² /Ha < 5.000 m ² /Ha	
Densidad máxima y mínima según LUCYL	10viv./Ha 30viv./Ha	10 x 4,0743Ha = 41viviendas 30 x 4,0743Ha = 122viviendas

DESARROLLO

Sistema de Actuación	Concierto
Figura de Gestión	Proyecto de Actuación
Iniciativa	Privada

LIMITACIONES NORMATIVAS

De la aplicación sobre la superficie del sector, 40.743m², de las limitaciones de las NNSS obtenemos los valores techo de los aprovechamientos urbanísticos del sector.

Nº max./mín de viviendas	122/41
Edificabilidad máxima	40.743m ² x 0,35m ² /m ² = 14.260m ²
Ocupación máxima	40.743m ² x 25% = 10.185m ²

MV. 8.2

DETERMINACIONES DE LA ORDENACION DETALLADA

Superficie de La Unidad de Actuación = Superficie sector	40.743m ² = 4,0743Ha
Reservas espacios libres públicos	1.452m ² suelo
Reservas Equipamiento público	2.853m ² suelo
Reservas vivienda p.p.	(*1) 0
Viales uso público. Aparcamientos Espacio servicios urbanos	6.095m ²
Uso predominante (principal)	Residencial Unifamiliar Aislada
Coefficiente ponderación de usos	1
Usos compatibles	Público-comercial. Aparcamiento. Dotacional
Edificabilidad máxima según NNSS	0,35 m ² t.u.p./m ² suelo
Máximo edificable Aprovechamiento lucrativo	30.343 x 0,35 = 10.620 m ² t.u.p.
Densidad	Min. (*2) 22viv/4,0743 = 5,4viv/Ha < 10 viviendas/ Ha
Aparcamientos 1plaza/100m ² edificables	(*3) 75 < 106 plazas = 71 + 4 movilidad reducida, en vía pública
Parcela Mínima	1.000 m ²
Parámetro edificabilidad máxima	0,35m ² /m ²
Parámetro ocupación máxima	25%

(*1) Justificado en el cumplimiento de los objetivos municipales en materia de vivienda y en las circunstancias del municipio y del sector.

(*2) Justificado según criterios municipales en cuanto a la salvaguarda de la estructura urbana existente, de parcelas de 1.000m² con vivienda unifamiliar, acudiendo a las condiciones señaladas en el art.86 bis apartado 2).b) del RUCYL. (se adjunta escrito de consulta efectuada por el Ayuntamiento a la Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo de Segovia). Ver punto 4.1.7.3 a continuación.

(*3) Justificado según criterio municipal en cuanto al amplio número de plazas existentes en el entorno y la baja densidad habitacional y de uso complementario de la zona. (ver apartado pág. 34)

ESTUDIO ECONOMICO

Programación	Futuro desarrollo de la urbanización según plazos
Valoración económica	Evaluación gastos urbanización y complementarios 716.521 euros
Financiación	-----

MV. 8.3

JUSTIFICACIÓN DE LA DENSIDAD EDIFICATORIA MÍNIMA

La localidad cuenta con una ordenación urbanística singular. Suelo urbano de ordenanza 1 en manzana compacta muy reducido y ensanche con parcela mínima de 1.000 m² que incluye zonas de suelo de ordenanza 4, como suelo urbano consolidado, como es el caso que nos ocupa.

Las normas urbanísticas protegen la totalidad del suelo rústico, dado su valor medioambiental y proyectan ir cerrando bolsas de suelo urbano interiores, con la intencionalidad de conseguir un modelo de urbanismo compacto, en contra de los expansivos. Se ha procurado pues, salvaguardar la trama urbana existente manteniendo el modelo, la parcela mínima y las intensidades edificatorias citadas.

Bajo esta situación se pretende intervenir en la parcela de referencia en la que sumado a lo anteriormente descrito como modelo viene a unirse la específica condición que concurre en ella: cuenta con un gran espacio (4.305m²) correspondiente al yacimiento arqueológico de "La Granjilla de los Jerónimos" y con una parcela (la denominada nº1) que cuenta con un importante número de ejemplares de árboles notables y parterres ajardinados, bien ordenados.

El peso de esta situación hace que la densidad baje especialmente (5,4viv./Ha), aunque se sigue situando cercana a la media del municipio (5viv./Ha) como densidad edificatoria residencial, siendo las de las zonas de ensanche de 6,6 viv./Ha y 6,4 viv./Ha, según cálculos actualizados del Ayuntamiento.

Llevar al cumplimiento de la densidad mínima de 10viv./Ha, entendemos que distorsionaría notablemente las características tipológicas de la trama urbana, según venimos señalando.

Entendemos que se dan las circunstancias que se señalan en el art.86 bis, apartado 2,b) del RUCYL, que viene a justificar la conveniencia de respetar los parámetros de la edificación tradicional, acudiendo a la estimación de la reducción de su densidad hasta de un 50%, como señala el mencionado artículo.

(Se adjunta a continuación escrito de consulta efectuada por el Ayuntamiento a la Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo de Segovia, en espera de respuesta al día de la fecha)

CONSULTA URBANÍSTICA
COMISIÓN TERRITORIAL de MEDIOAMBIENTE y URBANISMO de SEGOVIA

ASUNTO: Consulta sobre densidad edificatoria mínima en desarrollo de suelo urbano no consolidado.
Mod. Punt. de las NN.SS. con Ordenación Detallada Granjilla 2º fase. Navas de Riofrío (Segovia).

SOLICITANTE: Ayuntamiento de Navas de Riofrío.

Navas de Riofrío, es un municipio segoviano ubicado al pie de la ladera septentrional de la Sierra de Guadarrama. La zona urbana de la localidad se emplaza en una enrejada de vías pecuarias que dotan de amplitud e imprimen un carácter muy especial a sus calles principales. Cuenta con dos grandes zonas verdes insertadas en la trama urbana, denominadas "navas", de más de 12 ha de superficie, que le dan nombre al municipio.

La localidad posee una ordenación urbanística muy singular: el suelo urbano, está conformado por una superficie muy reducida de casco urbano (ordenanza 1.- manzana compacta) y áreas perimetrales de ensanche con una parcela mínima generalizada de 1.000 m² (ordenanza 2 - unifamiliar extensiva), que intercala en el interior de dicha trama urbana grandes bolsas de suelo urbano consolidado englobadas dentro de la "ordenanza 4- unifamiliar en gran parcela", cuya parcela mínima es de 10.000 m² (ver esquema 1 adjunto).

Las Normas Subsidiarias Municipales vigentes, fueron aprobadas en los años 90, y apuestan por un modelo urbanístico que protege la totalidad del suelo rústico del término municipal, dados los elevados valores medioambientales que concurren en el mismo. Estas Normas proyectan colmar de fuera adentro la trama urbana, mediante el progresivo desarrollo de las bolsas interiores del suelo urbano. Planteamiento muy acorde a las tendencias actuales que propugnan un urbanismo compacto, en contraposición con los modelos expansivos. Prueba de ello, es que el municipio prácticamente solo posee suelo rústico y suelo urbano consolidado, carece de suelo urbanizable y apenas cuenta con una hectárea de suelo urbano no consolidado sin desarrollar.

En la evolución del planeamiento urbanístico de la localidad, al contrario de la tendencia generalizada, se ha ido reduciendo progresivamente la

superficie de suelo edificable del municipio. Las sucesivas modificaciones puntuales de las Normas Subsidiarias vigentes, han procurado **salvaguardar la estructura de trama urbana existente, preservando el modelo de parcela mínima de 1.000m² de superficie en zona de ensanche y una densidad de una vivienda por parcela**, por considerarlo como un valor a proteger en el municipio. Este parámetro unido a otros que definen sus ordenanzas principales, como: retranqueos edificatorios perimetrales y unas superficies de ocupación y edificabilidad muy contenidas, procuran que las parcelas conserven al máximo la vegetación y topografía originales del terreno. **La parcela mínima y densidad edificatoria existentes, son elementos que caracterizan al municipio, forman parte de su propia identidad y se consideran valores a preservar.**

Desde el Consistorio se trabaja en pro de densificación de las bolsas intersticiales de la trama urbana. Actualmente, está en fase de redacción por parte de un promotor particular el desarrollo de un área de suelo urbano, en el sitio denominado de "la Granjilla", de aprox. 4ha de superficie. Este suelo está calificado con Ordenanza 4, y su tramitación se llevará a cabo conforme señalan los art.12.1.b) LUCyL y art. 26 RUCyL, como suelo urbano no consolidado.

El conjunto del suelo urbano del municipio posee una densidad edificatoria residencial sensiblemente baja, de entorno a 5 viv/ha. Analizada la densidad media en dos zonas de ensanche del municipio, de ordenanza 2 (equivalente a la que se pretende para el área desarrollar), se obtienen los siguientes datos:

- Barrio de la Estación _ 6,6 viv/ha.
- Barrio de las Laderas _ 6,4 viv/ha.

(Se adjunta plano 2, Indicativo de las áreas tomadas como referencia para el cálculo de las densidades medias).

El art. 122.2.d) del RUCyL, establece con carácter general para sectores con uso predominante residencial, unos parámetros de densidad mínima y máxima de 10 y 30 viviendas por hectárea respectivamente, señalando que también son de aplicación las reglas del apartado 2 y 3 del art. 86 bis.

El suelo urbano de Navas de Riofrío, posee una densidad muy baja de viviendas por hectárea, que se encuentra sensiblemente alejada del intervalo general de densidades preestablecido.

Tanto la corporación municipal como el promotor, procuran una intervención continuista con el modelo preexistente; que consistiría en pasar de ordenanza 4 (parcela mín. 10.000m²) a ordenanza 2 (parcela mínima 1.000m²), teniendo en cuenta que en ambas ordenanzas se admite una única vivienda por parcela.

Además de lo señalando, el ámbito a desarrollar, tiene como peculiaridad que alberga al único yacimiento arqueológico catalogado por el Plan Especial de Protección del municipio: las ruinas de "La Granjilla", que engloban una superficie de aproximadamente 4.000m² y que para su conservación y puesta en valor, quedará recogida en una única parcela.

Desarrollar el sector con una densidad mínima de 10 viviendas por hectárea, desdibuja el modelo de ordenación actual y supone alteración en la trama existente. **Se procura evitar que esto suceda, entendiendo que se dan las circunstancias señaladas el art.86 bis apartado 2 del RUCyl " b) Donde se justifique la conveniencia de respetar los parámetros de la edificación tradicional, en especial en los conjuntos históricos y en su entorno, y en las zonas con poblamiento disperso, se podrán establecer densidades inferiores a los límites citados hasta en un 50 por ciento", buscando mantener la estructura de la trama urbana existente de parcelas de 1.000m², de forma que se de continuidad a la estructura actual.**

El desarrollo previsto en dicho área albergará una densidad de entre 4 y 6,5 viv/ha, prácticamente equivalente a la de otras áreas de ensanche del suelo urbano del municipio, y en todo caso dentro del límite del 50% que señala dicho artículo (>5viv/ha). A efectos prácticos, se pasaría de un suelo urbano consolidado que puede albergar un máximo de 4 viviendas (4 ha), a una situación final de 25 a 27 viviendas.

Puesto que se trata de una situación excepcional dadas las características singulares que concurren en la trama urbana del municipio; se efectúa consulta de viabilidad para una propuesta de desarrollo del suelo urbano no consolidado, con una densidad de viviendas por hectárea similar a la existente en otros desarrollos urbanos del municipio y dentro del margen establecido por el art.86 bis apartado 2º, dotándolo de la Ordenanza2 (parcela mínima 1.000m²), como estándar a conservar para ésta y futuras modificaciones similares que se lleven a cabo en el municipio.

Se adjunta al presente escrito:

- * 1º.- Esquema de Clasificación/Calificación de Suelo Urbano, donde se ilustran las ordenanzas en suelo residencial existentes, así como el ámbito de la actuación proyectado.
- * 2º.- Plano que delimita las áreas de ensanche tomadas como referencia para el cálculo de las densidades medias edificatorias.

Navas de Riofrío (Segovia), a 17 de julio de 2017.

Hermes Serrano Gullérrez
Arquitecto Ayto. Navas de Riofrío

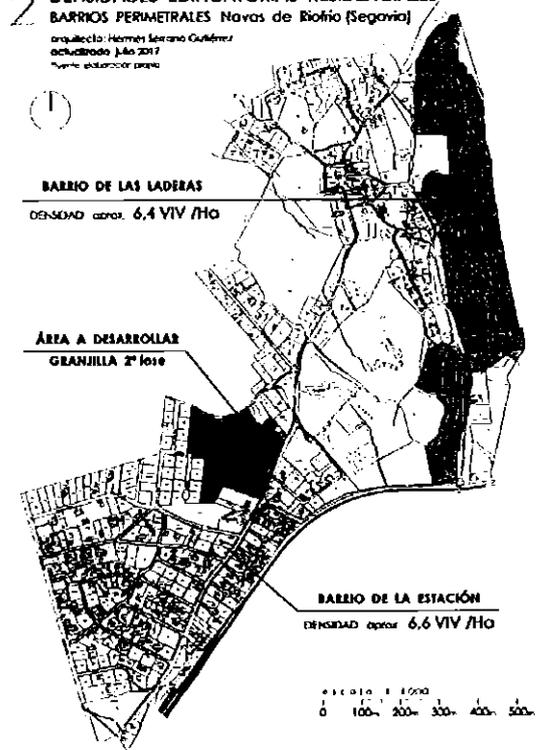
1 ESQUEMA CLASIFICACIÓN /CALIFICACIÓN DE SUELO URBANO
 Normas Subsidiarias Navas de Riofrío (Segovia)

arquitecto: Herminio Soriano Gutiérrez
 actualizado julio 2017
 fuente: actualización propia



2 DENSIDADES EDIFICATORIAS RESIDENCIALES
 BARRIOS PERIMETRALES Navas de Riofrío (Segovia)

arquitecto: Herminio Soriano Gutiérrez
 actualizado julio 2017
 fuente: actualización propia



MV. 8.4 CUMPLIMIENTO DE LAS VARIABLES URBANISTICAS

ART. 36. SOSTENIBILIDAD Y PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE (Art.122. c) RUCYL)

Art. 36.1. c) En suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable, la densidad de población y edificación respetará los siguientes límites: 3º) En los demás núcleos de población: de 10 a 30 viviendas y hasta 5.000 metros cuadrados por hectárea.

Según el apartado f). 1º del mismo artículo, para la aplicación de las normas anteriores se excluirá de la superficie los terrenos reservados para sistemas generales.

De esta forma se ha estimado la cesión por alineaciones correspondiente a la calle Segovia como sistema general. De lo que se deduce un valor superficial bruto asignado al total del sector de: $41.238 - 495 = 40.743m^2 = 4,0743Ha$

Se adjunta cuadro de asignación de aprovechamientos que da cumplimiento al art.36.1.c), así como la consideración del art.36.1.f 2º que excluye la edificabilidad destinada a dotaciones urbanísticas.

Según art. 36.2,a) : Asimismo, el planeamiento asumirá como objetivo la protección del medio ambiente y a tal efecto incluirá las determinaciones necesarias para la conservación y en su caso recuperación de condiciones ambientales adecuadas.

De esta forma se habrán de tratar las aguas residuales y residuos sólidos generados en el ámbito del planeamiento.

Del mismo modo se ha considerado lo referido a al transporte y distribución de la energía eléctrica.

Se atenderá igualmente a lo determinado en los artículos *36.bis Movilidad Sostenible, art.36.ter. Eficacia Energética y energías Renovables, art.36 quater Consideración de los Riesgos, art.37 Protección del Patrimonio Cultural y art.39 Accesibilidad.*

ART. 38. CALIDAD URBANA Y COHESION SOCIAL (Art. 122. e) RUCYL)

Este artículo propone en el planeamiento urbanístico la mejora de la calidad de vida y la cohesión social de la población, por lo que señala unas reservas de suelo para una serie de dotaciones urbanísticas, respetando los módulos y criterios que se señalen reglamentariamente. Estas dotaciones son las vías públicas, los servicios urbanos, los espacios libres públicos y los equipamientos.

En la presente Modificación Puntual, se prevé la apertura de nuevos viales, la dotación de nuevos servicios urbanos y ampliación de los existentes y se dota a la ordenación de espacios destinados a las reservas para espacios libres de uso público (ELUP) y para los equipamientos, ambos concentrados en el espacio de la ruina a fin de preservar su integridad y puesta en valor, según acuerdo entre Ayuntamiento y propiedad.

Según el *art.38.2*, a fin de fomentar la cohesión social, el planeamiento procurará una mezcla equilibrada de grupos sociales, usos y actividades, y tal efecto fija un porcentaje de viviendas de protección pública del 30 al 80 por ciento de la edificabilidad residencial, que justificadamente el planeamiento podrá en el suelo urbano no consolidado, como es el caso, reducir la reserva al 10% o excusarla en determinados sectores justificándolo en base al cumplimiento de los objetivos municipales en materia de vivienda y en las circunstancias del municipio y del sector.
En nuestro caso la reserva de estas viviendas es nula, quedando justificado en el cumplimiento de los objetivos municipales en materia de vivienda y en las circunstancias del municipio y del sector.

Según el *art.38.3*, el planeamiento procurará mejorar la calidad urbana y tal efecto se prohíbe el uso residencial en sótanos y semisótanos, y en el suelo urbano no consolidado el aprovechamiento del subsuelo no superará un 20% del permitido sobre rasante, salvo aparcamiento e instalaciones.

Art.107. Cálculo aprovechamiento medio del sector = total m2 t.u.p./ total m2 sup. bruta del sector

Aprovechamiento medio del sector = $10.620 / 40.743 = 0,2607$ t.u.p./m2suelo <0,5

Según establece el art.107 del RUCYL considerando el aprovechamiento permitido total del sector, excluyendo las dotaciones urbanísticas públicas, expresado en metros cuadrados edificables en el uso predominante y ponderando su superficie en los usos compatibles.

Todo lo señalado, se recoge en la documentación gráfica, se hacen las previsiones precisas para la implantación de los servicios y se recoge como normativa de aplicación.

ART. 44. DETERMINACIONES DE LA ORDENACION DETALLADA (LUCYL)

ART.128 Ordenación detallada en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable (RUCYL)

Según el art.45.3 de la LUCYL, los Estudios de Detalle establecerán las determinaciones de la ordenación detallada conforme a lo dispuesto para este caso en el art.44. En particular para los apartados:

- b) "La reserva para aparcamientos se limitará a una plaza de uso público por cada 100 metros cuadrados construibles."
- c) "Para el conjunto de los sistemas locales de espacios libres de uso público y equipamientos públicos se reservará, al menos 20 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados construibles en suelo urbano no consolidado, todos ellos de titularidad y uso público.

Del mismo modo, en lo que respecta a la Ordenación Detallada correspondiente al RUCYL, el art.128 del mismo fija en el suelo urbano no consolidado las siguientes determinaciones:

- a) Calificación urbanística, respetando las reglas y criterios establecidos en los artículos 103,106bis y 127.
- b) Reservas de suelo para los servicios urbanos del sector, en las condiciones señaladas en el apartado 5 del art.104 en que se atiende al denominado "ciclo del agua", incluyendo la distribución de agua potable, el saneamiento, su conexión a las redes municipales, justificando caudal disponible y origen, con informe favorable de cuenca,
Así como el suministro de energía eléctrica y servicio de telecomunicaciones.
- c) , d) y e) Reservas de suelo para las vías públicas, para los espacios libres públicos y para los equipamientos públicos del sector; todo ello en los mismos términos y proporciones que en el anteriormente mencionado art.44 de LUCYL y según las reglas a tener en cuenta según 104, 105 y 106 que quedarán dispuestas y justificadas en el siguiente apartado de la presente documentación.

Se adjunta cuadro de reservas de suelo que da cumplimiento al artículo 44 citado, así como el de plazas de aparcamiento.

Reservas de suelo para Espacios Libres y Equipamientos

<p>Sup. edif. uso predominante (UP) = Sup. Sector – dotaciones urbanísticas públicas UP = 40.743 – viales (6.095m²) – reservas (R) UP + R = 34.648 R = (0,10+0,10) x0,35UP = 0,07UP UP + 0,07UP = 1,07UP = 34.648 UP = 32.381,30 R = 34.648 – 32.381.30= 2.266,70m² = 2.267m²----- ELUP= 1.133,50m² suelo EQUIP = 1.133,50m² suelo</p>

El espacio destinado a ELP, contará con el adecuado soleamiento y con un índice de permeabilidad, plantación de espacios vegetales no inferior al 50%, cumpliendo las condiciones de superficie mayor de 500m², la inscripción de un círculo de 20metros de diámetro e inclusión de áreas reservadas aptas para juego infantil de superficie mayor de 20m².

Se cumplirán igualmente el resto de los apartados del art.105, d) y e).

Se acompaña a continuación la normativa de aplicación establecida en las vigentes NNS, para los EQUIPAMIENTOS Y ESPACIOS LIBRES DE USO PUBLICO.

ORDENANZA EQUIPAMIENTOS

PARÁMETROS FUNDAMENTALES

CONDICIONES GENERALES

DEFINICION y AMBITO: el señalado en la plano nº2 de las Normas

Espacios destinados a la localización de dotaciones públicas o privadas necesarias para el adecuado equipamiento de la localidad

PARCELA MÍNIMA: 200m² en el casco antiguo. 1.000m² en el resto del suelo urbano

CONDICIONES DE VOLUMEN

ALINEACIONES: Las señaladas en los planos correspondientes

RETRANQUEOS: Libres en suelo urbano y urbanizable salvo si se establece una alineación fija a fachada

FONDO MÁXIMO EDIFICABLE: No se establece

EDIFICABILIDAD: 1m²/m²

OCUPACION: 90% de la superficie total de la parcela en el área del casco antiguo y 60% en el resto del suelo urbano (con condiciones para cuerpos volados cubiertos)

ALTURA DE LA EDIFICACIÓN: La altura máxima permitida según el número de plantas será de dos. (con condiciones fijadas para cornisa, altura total y condición de sótano)

COMPOSICIÓN

Todos los elementos cumplirán las determinaciones exigidas por la ordenanza en la que se inserte la parcela

MATERIALES

Todos los elementos cumplirán las determinaciones exigidas por la ordenanza en la que se inserte la parcela

USOS

PRINCIPAL: Dotacional, permitido en todas sus categorías

COMPLEMENTARIO:

Residencial permitido de 1ª categoría. Máximo una vivienda/parcela destinada al guarda de las instalaciones

Público-comercial: permitido en categoría 2ª

Aparcamiento: permitido

Industrial: permitido en categoría 1ª

PROHIBIDO: El resto

ORDENANZA ESPACIOS LIBRES DE USO PUBLICO.

CONDICIONES GENERALES

DEFINICIÓN y AMBITO:

Espacios libres de dominio y usos públicos destinados a: Parques y Jardines.

Áreas deportivas. Áreas de recreo y Expansión

Reflejado en el plano nº2

PARCELA MÍNIMA: 400m²

FRENTE MÍNIMO DE PARCELA: 10 metros

CONDICIONES DE VOLUMEN

RETRANQUEOS: 5 metros a cualquiera de los linderos para construcciones

OCUPACION: La vigente en la ordenanza que rija en el área donde se inserte la parcela

EDIFICABILIDAD: 1,50 m² por cada 100 m² de parcela (con establecimiento de otras condiciones)

ALTURA : 5,00 metros en cualquier punto si se trata de construcción cerrada. 7,00 metros si es una construcción abierta a tres lados

COMPOSICIÓN

Varios relativos a Cubiertas, Aleros, Huecos, Vuelos, Cierres de parcela

MATERIALES

Varios relativos Cerramientos (fachadas, acabados, colores, texturas, etc.).

Carpintería exterior. Barandillas y enrejados. Cubierta. Canalones y Bajantes.

Cierres de parcela

USOS

PRINCIPAL: Espacios libres y zonas verdes. Deportivo, siempre que no consuma edificabilidad

COMPLEMENTARIO: Residencial: permitido en categoría 1ª

En parcelas superiores a la 2Has.

Cuando se destine a residencia del guarda de las instalaciones

Con densidad máxima de 0,1viv./Ha

Aparcamiento permitido en superficie

Dotacional: permitido en categoría 3ª y en instalaciones al aire libre

PROHIBIDO: El resto

Reservas de Suelo para Vías Públicas y Aparcamientos

Concepto	Ubicación	Número
Públicas estándar	Viario	71
Públicas discapacitados	Viario	4>3
Total		75

Se han dispuesto un total de 75 plazas de aparcamiento frente a los 114 de cálculo por aplicación del Art. 44 de la LUCYL, acudiendo para su justificación a lo que determina el Art.104.3.b) que posibilita la justificación de reducción de las plazas (de hasta el 50%), a criterios municipales de cobertura suficiente para este entorno urbano de esta dotación.

Las propias parcelas cuentan además con la provisión de plaza de aparcamiento en su interior, siguiendo lo determinado en las propias normas subsidiarias.

Se considera igualmente cumplido con el número de plazas disponibles, aquellas que pudieran servir para el uso dotacional dispuesto siendo en este caso un espacio tan singular dado su destino del yacimiento arqueológico.

Características:

Las plazas contarán con una superficie de 10m² cada una de ellas, con una proporción de uso para personas con movilidad reducida de 1/40 según el art.5.2 del *Decreto 217/2001, de 30 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras*, de lo que derivan tres plazas (se adopta un número de cuatro a efectos de su mayor y mejor distribución).

Basándose en el trazado planteado, las plazas de aparcamiento público se han dispuesto en los viales alineadas con los frentes de fachada, ocupando una parte de ellas ciertos espacios libres residuales del propio viario, según se señalan en la documentación gráfica.

Respecto de los viales y como ya se señaló con anterioridad, se establecen viales de reparto que atienden a las tres zonas y orientaciones correspondientes a los lados del trazado en "U" de la ordenación. Le acompañan en su trazado los viales, por tanto y en sus frentes las diferentes parcelas.

La conexión básica del sector se establece desde la Calle Segovia y se complementa con la de la Calle Centeno, contando con una comunicación accesoria o circunstancial con la Vereda del Camposanto

Esta distribución permite una interesante y eficiente conexión de la trama de viales que acaban siéndolo de la propia trama urbana.

Los espacios entre estos viales conforman cinco manzanas en las que se distribuyen las parcelas según sus usos.

En estos viales se han considerado el tránsito peatonal, el rodado y los aparcamientos, con un ancho total de 10,00metros, en los que se evitará los bordillos altos, diferenciándose las funciones con la incorporación de diferenciación en los materiales de acabado de las pavimentaciones.

El cambio de sentido se efectúa en las rotondas de fondo de saco, con dimensiones suficientes de amplio giro de 20m. de diámetro.

El suelo asignado a la formación del sistema viario local será de uso y dominio público y no podrá destinarse a ninguna actividad distinta a la prevista inicialmente. Excepto como soporte de redes de instalaciones y otros equipos que han de trazarse por él.

Las vías locales que se desarrollan se prevén de baja intensidad con unas secciones de dimensiones según esquema adjunto y reflejado igualmente en el plano correspondiente a Viario, garantizando su acceso para vehículos de emergencia.

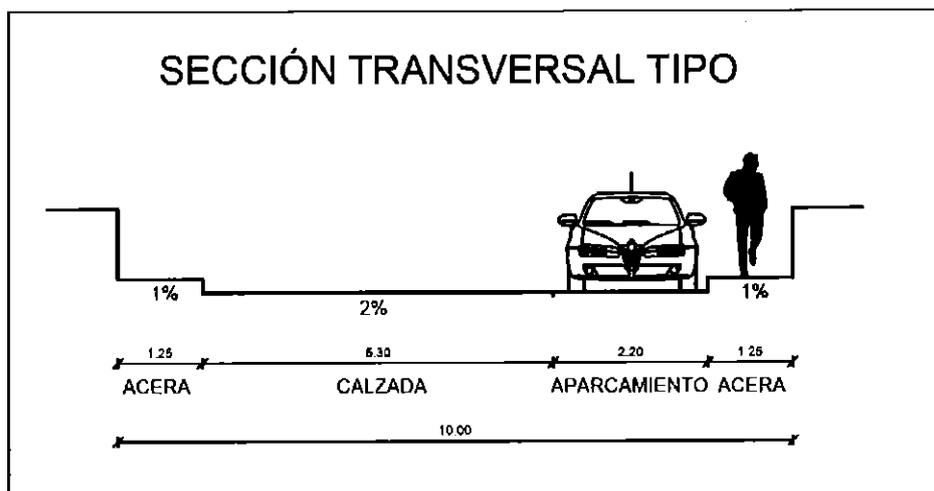
Este sistema viario se configura alrededor del emplazamiento de los espacios libres y del equipamiento facilitando de esta manera su acceso directo y conexión con el resto de la trama urbana.

Por otra parte, el mismo sistema de calles sigue en su trazado su adaptación a la topografía del terreno, facilitando de esta manera su relación con el propio espacio de las parcelas en su encuentro.

Se han adoptado singularmente dos soluciones en fondo de saco -- uno de ellos en su previsión de conexión futura con la Calle Pilar a través de la previsible ordenación de la parcela intermedia-- ayudando con ello a que el viario no siga en extensión más allá de la notable proporción con la que ya cuenta dada la configuración del sector, teniendo en cuenta la centralidad de las zonas de reservas, el condicionante topográfico y el irregular perímetro de la finca.

En aquellos terrenos en los que el desnivel sea muy acusado se realizarán los movimientos de tierras precisos para que el viario no supere las pendientes máximas fijadas. Los desmontes y rellenos se estudiarán en su momento en el correspondiente Proyecto de Urbanización.

Las secciones de los perfiles longitudinales y del transversal de los viales quedan reflejadas en el correspondiente plano. Se aporta aquí un esquema transversal general de referencia:



Tipo de vía de circulación rodada de dos sentido con aparcamiento en uno de los lados y canal de evacuación de aguas. No existirán desniveles en su zonificación, siendo la variación y acabado de los materiales del pavimento los que los definan.

Todo el viario cumple con las prescripciones señaladas en la Ley 3/1998, de 24 de junio sobre Accesibilidad y Supresión de Barreras así como con el Decreto 217/2001 de 30 de agosto por el que se aprueba el Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras.

Estas prescripciones atienden a los diseños de las aceras y a los espacios destinados a ubicar el mobiliario urbano.

Reservas para servicios

En previsión de la probable en algún caso y obligada en otros la ubicación de servicios de dotación y distribución de redes urbanas: abastecimiento de agua, red eléctrica, red de telecomunicaciones y de alumbrado público, se ha previsto espacio para los mismos en una zona adecuada para su distribución (señalada en los planos correspondientes).

Igualmente se considera la ubicación de contenedores.

Ciclo del agua

Tanto para el suministro de agua como para la depuración de las aguas derivadas del funcionamiento del sector, se utilizarán redes generales de la población que cuenta con captación de agua, depósito, red general con derivaciones, red de albañiles y depuradora.

El número de viviendas que incrementa las previstas en el planeamiento original (sin su inicial ordenación detallada), viene a modificarse en valores resultantes de considerar veintidós viviendas más lo derivado de dotacional y de los espacios libres.

La dotación que se establece para el cálculo del abastecimiento de agua en el término municipal es de 180 l./hab./día (población inferior a 1.000 habitantes), según consulta practicada en la Confederación Hidrográfica del Duero.

Asignado el uso residencial a las mismas, estimando 3,5 habitantes/vivienda, más el margen destinado a uso dotacional y espacios libres, y considerando como referencia de cálculo lo señalado en la Norma Tecnológica de la Edificación referente a Instalaciones de Fontanería IFA, en su capítulo de Cálculo Apartado 1, se establece que el nº de viviendas se obtendrá sumando las viviendas reales y las equivalentes a otros usos, determinadas en la Tabla 1, en función del nº de habitantes del núcleo residencial y del uso considerado.

El caudal exclusivo para los hidrantes no se considera a los efectos del requerimiento de abastecimiento de agua como caudal "constante" ya que el abastecimiento para hidrantes se debe garantizar durante dos horas tal y como consta en el art.2.4 de la Normativa Básica de Edificación de Condiciones de Protección contra los incendios, CTS-SI, debiendo dimensionar un depósito de agua con servicios para los hidrantes con una previsión mínima de dos hidrantes consecutivos durante dos horas, cada uno de ellos con un caudal de 1.000l./minuto y una presión mínima de 10m.c.a. En aplicación de la sección 4 del CTE Seguridad contra Incendio, Detección, Control y Extinción del incendio, será de 1 hidrante/10.000m² construidos y uno más por cada fracción, siendo para el caso que nos ocupa, dos hidrantes en respuesta a las condiciones antes fijadas.

Por otra parte en relación con el Riego del Viario Público y de las Zonas Verdes, se ha considerado el cálculo de manera conjunta a la dotación por población, considerando el doble de caudal por habitante

Cabe señalar, aunque no es para el caso ya que la ordenación se encuentra exenta de la vivienda de protección, como hemos señalado, que las Normas Técnicas de Diseño de las Viviendas de Protección Oficial en su apartado "Condiciones de las Dotaciones", exigen una dotación de agua potable de 200 l./hab./día.

No obstante en el cálculo total previsto se ha destinado un valor de dotación de 300 l. hab./día, en los que se incluye el baldeo de viales y los riegos de jardines y de las viviendas incluidas en el ámbito de la ordenación prevista.

Con las consideraciones previas, el consumo se deduce de lo siguiente:

Se considera una media familiar de 3,5 hab./viv.

22 viviendas x 3,5 hab./viv. = 77 habitantes

77 habitantes x 300 l.hab./día = 23.100 litros/día

23.100 litros/día/86.400 segundos = 0,267litros/seg.

La concesiones actuales del Ayuntamiento son de 3 l/seg + 3,15 l/seg en verano, según provisión y datos del Mancomunidad.

La depuración de agua se estima que es la mitad de la que suministra, puesto que el resto se destina a riegos y baldeos, tanto en el interior de las parcelas como en los espacios públicos.

Estas 22 viviendas suponen menos del 5% del total de las viviendas existentes en la localidad, con un incremento respecto al previsto inicialmente de menos del 3% del consumo dependiente de la red general.

La realización de instalaciones independientes tanto para abastecimiento de agua como para depuración resulta innecesario, dadas las proporciones de su repercusión sobre lo existente y a la larga de mantenimiento costoso, máxima cuando la red general tiene capacidad para absorber los incrementos de consumo previstos y la descarga a la depuradora del actual suelo urbano.

**MV. 9 CUADRO DE SUPERFICIES DE PARCELAS.
 APROVECHAMIENTOS: EDIFICABILIDADES Y OCUPACIONES**

PARCELA	SUPERFICIE (m2)	EDIFICABILIDAD (0,35m2/m2)	OCUPACIÓN (25%)
P1	8751	3062,85	2187,75
P2	1044	365,40	261,00
P3	1044	365,40	261,00
P4	1044	365,40	261,00
P5	1047	366,45	261,75
P6	1054	368,90	263,50
P7	1002	350,70	250,50
P8	1008	352,80	252,00
P9	1002	350,70	250,50
P10	1002	350,70	250,50
P11	1002	350,70	250,50
P12	1002	350,70	250,50
P13	1000	350,00	250,00
P14	1018	356,30	254,50
P15	1018	356,30	254,50
P16	1018	356,30	254,50
P17	1018	356,30	254,50
P18	1000	350,00	250,00
P19	1023	358,05	255,75
P20	1023	358,05	255,75
P21	1023	358,05	255,75
P22	1200	420,00	300,00
TOTAL RESIDENCIAL	30343	10620,05	7585,75

P23 EQUIP	2853
P24 ELUP	1452
VIALES	6069
SERVICIOS URB.	26
CESIÓN ALINEACIÓN	495
TOTALES	41238

MV. 10 ELABORACIÓN Y APROBACION DEL PLANEAMIENTO URBANISTICO

A efectos tanto de su elaboración y avances como en cuanto a documentación, aprobación inicial e información pública, el presente documento se someterá a lo determinado en los art. 50, 51 y 52 de la LUCYL.

Respecto de la APROBACION DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO, según determina el art. 55 de la LUCYL, se procederá en los términos que establece el mismo respecto de la aprobación del presente Estudio de Detalle.

MV. 11. ANALISIS DE LA INFLUENCIA SOBRE EL MODELO TERRITORIAL

La Modificación Puntual propuesta lleva consigo un cambio aislado en la ordenanza de aplicación, sin modificación en la clasificación del suelo. No aporta por tanto nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio que pudiera afectar a un posible modelo territorial diferente al consolidado.

MV. 12 MODIFICACIONES QUE AUMENTEN EL VOLUMEN EDIFICABLE O LA DENSIDAD DE POBLACIÓN

Según determina el art. 173, es de aplicación al caso como bien se ha desarrollado en los anteriores apartados de la presente documentación a efectos de justificar su cumplimiento.

MV. 13 INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA

Se ha de valorar el impacto de las actuaciones previstas en la Haciendas públicas afectadas por su implantación, en especial en cuanto al mantenimiento de las infraestructuras necesarias y a la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, siendo el caso de esta ordenación de resultado positivo para el Ayuntamiento, ya que se incorpora suelo al patrimonio municipal así como la natural disponibilidad de parcelas edificables, una vez ejecutada la urbanización, la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes que no supondrán ningún coste a la hacienda local ya que en todo caso será de carácter privado y sin intervención municipal onerosa en la misma, proveyendo de esta forma al constituirse en solares, la consecuente edificación de viviendas con su repercusión impositiva en tasas y licencias municipales.

Supondrá naturalmente cierto coste, estimado como pequeño y soportables, derivado del mantenimiento del servicio de la red de abastecimiento de agua, del saneamiento, del alumbrado y de la propia pavimentación, ya que el resto de servicios corresponde a compañías privadas.

En resumen, según lo expuesto se concluye que el impacto de las actuaciones previstas en el desarrollo urbanístico del sector, tendrá un su conjunto un balance positivo en la resultante de los ingresos previsibles respecto de los gastos a abordar por el municipio.

EVALUACION DE LOS GASTOS DE URBANIZACION Y SUS COMPLEMENTARIOS

Los gastos previstos para desarrollar la ordenación detallada propuesta son los de la urbanización y sus derivados o complementarios:

A URBANIZACION

Partida	Descripción	Medición	Unitario	Importe
Movimiento de Tierras y Pavimentaciones	Viario propio Conexión con red viaria existente	5.400m ²	40,50	218.700
		200m ²	49,50	9.900
Saneamiento (unitario)	Red de saneamiento Canalizaciones en conductos de pvc p/p de excavaciones y pozos	450ml	126,90	57.105
Abastecimiento agua potable riego e hidrantes	Conducciones de polietileno de presión p/p uniones, acometidas, bocas...	500ml	63,00	31.500
Red eléctrica	Red enterrada p/p uniones, acometidas, proyectos y tramitación Transformador 250/400 KVA Soterrado y desvío de líneas aéreas existentes	450ml	109,80	49.410
		1ud	35.000	35.000
		100ml	126,00	12.600
Alumbrado público	Puntos de luz led sobre báculo de 4/9mts p/p cableado, arquetas de conexión, armarios de distribución	5.400m ²	18,00	97.200
Telecomunicaciones	Red de conductos de pvc p/p arquetas de conexión y distribución	450m ²	31,86	14.337
Ajardinamiento Equipamiento infantil	Adecuación del terreno Plantaciones varias	1.452m ²	16,00	23.232
			Total parcial 1	548.984
Impuestos IVA				115.287

B GASTOS COMPLEMENTARIOS

Redacción de Proyectos	Ordenación Detallada			3.000
	Proyecto Reparcelación			3.000
	Proyecto Actuación			3.000
	Proyecto Urbanización			10.000
Dirección de obras	Arquitecto y Aparejador			9.000
Levantamiento topográfico				500
			Total parcial 2	28.500
Impuestos IVA				5.985

Gestión	Escrituras. Registro y otros a justificar			11.000
Gastos financieros	1% s/ 676.453			6.765

TOTAL EVALUACION GASTOS URBANIZACION Y COMPLEMENTARIOS				716.521
---	--	--	--	----------------

VALOR DEL SUELO

El valor del suelo se calcula por el valor de reposición, considerando los gastos necesarios en la obtención del mismo.

Valor inicial del suelo $41.238 \times 32 \text{ euros/m}^2 = 1.319.616,00 \text{ euros}$

Gasto total x coef. Promoción = $716.521 \times 1,15 = 823.999,15 \text{ euros}$

Valor unitario solar resultante = $2.143.615,15 : 10.620 \text{ m}^2 \text{ edif.} = 201,85 \text{ euros/m}^2$

MV. 14 PLAZOS Y PLAN DE ETAPAS

No quedan determinados en la presente documentación los plazos para ejecutar las obras de urbanización contempladas en el presente Estudio de Detalle.

Queda pospuesta tal intervención teniendo en cuenta no obstante lo que al respecto establece en cuanto al cumplimiento de los deberes urbanísticos el *art.42.2*

"Determinación de los Plazos" de la RUCYL, fijándose por defecto el período de ocho años.

MV. 15 TRAMITE AMBIENTAL

Según señala el *art. 52 bis. Tramite Ambiental de la LUCYL*, *"Serán objeto de evaluación de impacto ambiental los instrumentos del planeamiento con ordenación detallada, incluidas sus revisiones y modificaciones, cuando así lo disponga la legislación ambiental o los instrumentos de ordenación del territorio, así como los terrenos incluidos en la Red Ecológica Europea Natura 2000 o en suelo rústico de protección natural, salvo si afectan exclusivamente al suelo urbano.*

En el caso que nos ocupa, la Modificación de las Normas objeto de esta documentación, debe someterse a la Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada por encontrarse encuadrada en el *art. 6.2.a) de la Ley 21/2013 de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.*

Efectuado el encargo por parte de la promotora al equipo técnico que lo ha de desarrollar, se aporta Documento Ambiental Estratégico con el contenido estipulado en el art. 29.1 de la Ley 21/2013 para su remisión al Ayuntamiento conjunta con el presente AVANCE para su remisión a la Dirección General de Calidad y Sostenibilidad Ambiental de la Junta de Castilla y León. ANEXO 2

MV. 16 AFECCIÓN A LOS RIESGOS NATURALES Y TECNOLÓGICOS.

En cumplimiento de lo determinado por el *art. 18 de LUCYL*, respecto del *Deber de prevención de riesgos*, la presente documentación quiere dejar constancia de la consideración de los mismos a la hora de la redacción de la presente Ordenación Urbanística, atendiendo a lo que los apartados de dicho artículo pudieran ser de afección al caso. Ninguna de las consideraciones que establece el articulado corresponde tenerse en cuenta, dado su nulo establecimiento en el lugar de referencia; ni como consecuencia la existencia de legislación preventiva u obligatoria al respecto, tanto en cuanto a consideración de amenazas por riesgos naturales de cualquier índole, ni como los derivados de los riesgos tecnológicos.

Con anterioridad, en este mismo documento en su mención al *art.36* sobre Sostenibilidad y Protección del Medio Ambiente, ya se hizo referencia expresa al cumplimiento del *art.36 quater Consideración de los Riesgos*. Ninguna de estas consideraciones citadas son de afección o cumplimiento en el caso que nos ocupa.

MV. 17 JUSTIFICACION CUMPLIMIENTO DE LAS DOTSE EN EL SECTOR

El sector no se ve afectado o incluido ni total ni parcialmente en las zonas clasificadas como ASVE (área de Singular Valor Ecológico), PV (Paisaje Valioso) o LIN (Lugar de Interés Natural).

Articulado de aplicación PLENA de las DOTSE. El sector no se ubica en zonas afectadas por:

Protección de Vegas y Zonas Inundables, art.33

Prevención frente accidentes de Presas, art.34

Prevención frente a Riesgos Geológicos y asociados a Aguas Subterráneas, art.35

Prevención frente accidentes Industriales Graves, art.36

Articulado de aplicación BASICA de las DOTSE.

El sector por su ubicación, articulado de forma directa con la estructura urbana existente, se considera un CRECIMIENTO COMPACTO, art.52, dándose cumplimiento a las Imposiciones normativas al sector:

De carácter estructural:

- Se costearán las conexiones a las infraestructuras viarias y redes de servicios urbanos.
- Los suministros de las instalaciones del ciclo del agua y de eliminación de residuos son efectuados por los servicios municipales, que conforme la documentación municipal aportada dispone de la capacidad de absorber el impacto acumulado de las dotaciones, art.52.2.a).3.

De condicionamiento local:

La ordenación sigue criterios de adecuación a la topografía original, estructurada en torno a los espacios libres y equipamientos, buscando con ello la integración en la estructura urbana existente y sin condicionar posibles crecimientos futuros.

El sector no se ubica en zonas afectadas por:

Protección de arbolado, Monte Bajo y Matorral, art9.

Impacto sobre la Red Viaria Interurbana, art.21

Tratamiento de áreas Degradadas, art.40.

Protección de Vías de Interés, art.46

El sector se ubica en zonas afectadas por:

Protección de las Vías Pecuarias, art 22.

Protección del Patrimonio Cultural, art.45.

De ambas situaciones ya se ha venido dando cumplida información ante las consideraciones de lo obligado en el límite norte del sector que da a la denominada "Vereda del Camposanto", así como en lo relativo a la protección del patrimonio cultural derivado de la obligación de atender las indicaciones del Catálogo respecto de las prospecciones arqueológicas efectuadas en la "Cacería de los Jerónimos", anteriormente indicada.

MV. 18 AFECCIÓN DE LAS DETERMINACIONES ESTABLECIDAS DEL ESPACIO NATURAL "SIERRA DE GUADARRAMA",

Según Decreto 4/2010, de 14 de enero por el que se aprueba el Plan de Ordenación de los recursos naturales del espacio natural "Sierra de Guadarrama" (Segovia y Ávila).

La actuación se encuentra fuera del territorio del Parque Natural.

Se aplica directamente la normativa municipal.

MV. 19 SUSPENSIÓN DE LICENCIAS Y OTROS PROCEDIMIENTOS

Según establece el art- 53 de la LUCYL, se acordará la suspensión del otorgamiento de las licencias urbanísticas que se señalen reglamentariamente y procedentemente por parte del Ayuntamiento en el ámbito del sector de acuerdo a la aprobación inicial de los instrumentos de planeamiento,

NORMATIVA URBANISTICA

NU 1. CUADRO RESUMEN DE CUMPLIMIENTO DE NORMATIVA

Concepto	Norma	Ord. Detallada	Comentario
Edificabilidad max.	$\leq 5.000 \text{ m}^2/\text{ha} = 2.606,58$	10.620m ²	LUCYL art.36
Ocupación max.	25% s/sector = 10.185m ²	7.585m ²	Normas Subs. Munic.
Densidad max./min.	30/10 viv./ha	5,4 viviendas	RUCYL
Espacios libres	10m ² s/100m ² t =	1.452m ²	LUCYL art.44
Equipamiento	10m ² s/100m ² t =	2.853m ²	LUCYL art.44
Plazas Aparcamiento 10m ² /plaza	1ud/100m ² t = Aparcamientos m ² =	75 plazas 750m ²	LUCYL art.44
Vivienda Protección	30% Suma m ² t.u.res.=	0	RUCYL

m²/ha =metro cuadrado techo por hectárea

Viv/ha =viviendas por hectárea

m²t.u.p. =metros cuadrado techo uso preponderante

m²t.u.p.res. =metro cuadrado techo uso residencial

NU 3 ORDENANZA MODIFICADA

ORDENANZA 2. UNIFAMILIAR EXTENSIVA

Capítulo 10. Zonas de Ordenanza correspondiente a las NNSS Municipales

PARÁMETROS FUNDAMENTALES

CONDICIONES GENERALES

AMBITO: el señalado en la plano nº2 de las Normas

TIPOLOGÍA: Vivienda unifamiliar exenta (chalet aislado)

PARCELA MÍNIMA: 1.000m²

FRENTE MÍNIMO DE PARCELA: 10 metros

CONDICIONES DE VOLUMEN

ALINEACIONES: Las señaladas en los planos correspondientes

RETRANQUEOS: Mínimo 4 metros a la alineación oficial

Mínimo 3 metros a linderos laterales

Mínimo 4 metros a lindero posterior

FONDO MÁXIMO EDIFICABLE: No se establece

OCUPACION: Máximo 25% de la superficie total de la parcela

EDIFICABILIDAD: Será del 0,35 m²/m² de la superficie total de la parcela

ALTURA DE LA EDIFICACIÓN: La altura máxima permitida según el número de plantas será de dos. (con condiciones fijadas para planta bajo cubierta, cornisa, altura total y condición de sótano)

COMPOSICIÓN

Varios relativos a Cubiertas, Aleros, Huecos, Vuelos, Cierres de parcela

MATERIALES

Varios relativos Cerramientos (fachadas, acabados, colores, texturas, etc.).

Carpintería exterior. Barandillas y enrejados. Cubierta. Canalones y Bajantes.

USOS

PRINCIPAL: Residencial de 1ª categoría: vivienda unifamiliar

Se excluye de uso vividero la planta sótano

Se garantizará una plaza de aparcamiento en el interior de cada parcela

COMPLEMENTARIO:

Público-Comercial de categoría 1ª. Se permite el uso de oficina profesional aneja a la vivienda

Aparcamiento: Prohibido en edificio exclusivo

Dotacional: se permite la categoría 2ª

PROHIBIDO: El resto

APARTADO

TÍTULO DE PROPIEDAD. COPIA ESCRITURA DE AGREGACION DE FINCA.
DATOS NOTARIALES, CATASTRALES Y REGISTRALES

DISPONIBLES EN SECRETANÍA. DATOS PERSONALES.