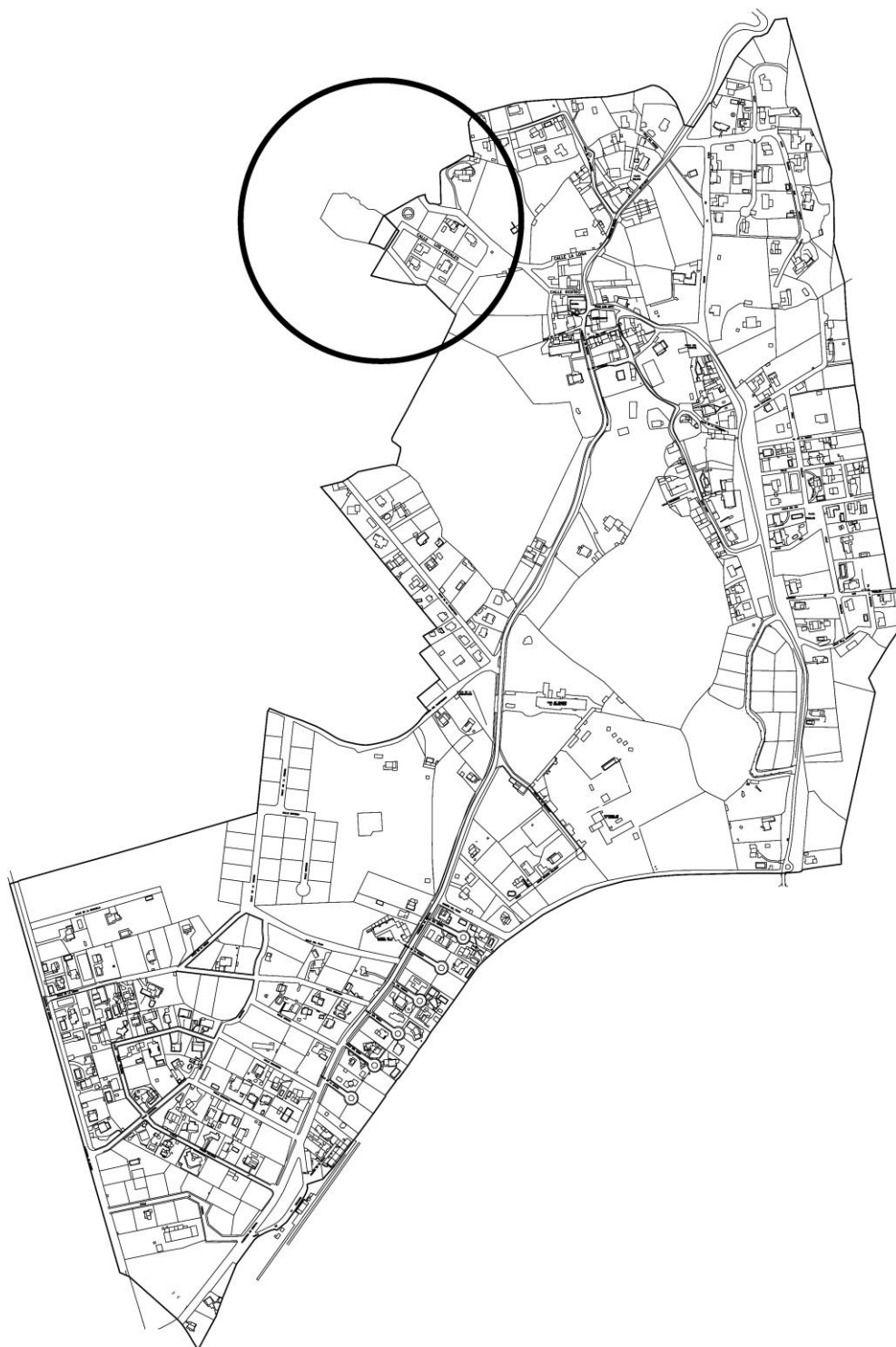




MODIFICACIÓN PUNTUAL N° 2/2017 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS NAVAS DE RIOFRÍO (SEGOVIA)

Promotor: D. José Encinas Herrero y hermanos

ARQUITECTO:
JOSE LUIS HEREDIA CENTENO

DOMINGO DE SOTO, 1
Tf. 921 46 29 92
40001 SEGOVIA

	Modificación puntual nº 2/2017 de las Normas Urbanísticas Municipales
	Promotor: D. José Encinas Herrero y hermanos

MEMORIA

	Modificación puntual nº 2/2017 de las Normas Subsidiarias Municipales Promotor: D. José Encinas Herrero y hermanos
--	---

ÍNDICE

DI-MI. MEMORIA INFORMATIVA

- MI-1 OBJETO
- MI-2 PROMOTOR
- MI-3 EQUIPO REDACTOR
- MI-4 ANTECEDENTES
- MI-5 NORMATIVA URBANÍSTICA APLICABLE

DI-MV. MEMORIA VINCULANTE

- MV-1 CONVENIENCIA DE LA MODIFICACIÓN
- MV-2 INTERÉS PÚBLICO DE LA MODIFICACIÓN
- MV-3 IDENTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN
- MV-4 JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN
- MV-5 INFLUENCIA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL SOBRE LA ORDENACIÓN TERRITORIAL Y GENERAL VIGENTES.
- MV-6 RESUMEN EJECUTIVO
- MV-7 INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA
- MV-8 TRÁMITE AMBIENTAL
- MV-9 AFECCIÓN A RIESGOS NATURALES O TECNOLÓGICOS
- MV-10 TRAMITACIÓN

	Modificación puntual nº 2/2017 de las Normas Subsidiarias Municipales Promotor: D. José Encinas Herrero y hermanos
--	---

MEMORIA INFORMATIVA

MI-1 OBJETO.

Esta Modificación Puntual de la Normas Subsidiarias Municipales del municipio de Navas de Riofrío (Segovia) tiene por objeto reclasificar parte de la parcela 4 del polígono catastral 1 de Navas de Riofrío de Suelo No Urbanizable de Interés Agropecuario y Forestal a Suelo Urbano.

Dicha parcela es colindante con Suelo Urbano y cuenta con acceso por vía pública integrado en la malla urbana, y servicios de abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica, con los requisitos establecidos en el artículo 23.1 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (RUCyL), aprobado por *Decreto 22/2004, de 29 de enero*, pudiendo alcanzar la condición de solar mediante actuación de gestión urbanística aislada, según lo previsto en el artículo 25.1.a) del RUCyL.

MI-2 PROMOTOR.

El presente documento se redacta por encargo de D. José Encinas Herrero, con D.N.I. 03.466.249-B y residencia en la calle José Zorrilla nº 129 de Segovia (Segovia), en representación propia y en la de sus hermanos Alberto y Ana.

MI-3 EQUIPO REDACTOR.

El presente trabajo ha sido redactado por el arquitecto José Luis Heredia Centeno, colegiado nº 195 en el Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla y León-Este, con estudio profesional en la calle Domingo de Soto nº 1 de Segovia.

MI-4 ANTECEDENTES.

Las Normas Subsidiarias Municipales vigentes en el municipio de Navas de Riofrío fueron aprobadas definitivamente por acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de Segovia con fecha 30 de marzo de 1993 (fecha de publicación en el BOCyL: 23 de junio de 1993). Se han realizado dos consultas por parte del Ayuntamiento de Navas de Riofrío ante la Comisión Territorial de Urbanismo.

MI-5 NORMATIVA URBANÍSTICA APLICABLE.

ESTATAL:

- Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo.

AUTONÓMICA:

- 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), modificada por Ley 10/2002, de 10 de julio, Ley 21/2002, de 27 de diciembre de medidas económicas, fiscales y administrativas, Ley 13/2003, de 23 de diciembre, de medidas económicas, fiscales y administrativas, Ley 13/2005, de 27 de diciembre, de medidas financieras, Ley 9/2007, de 27 de diciembre, de medidas financieras y Ley

	Modificación puntual nº 2/2017 de las Normas Subsidiarias Municipales Promotor: D. José Encinas Herrero y hermanos
--	--

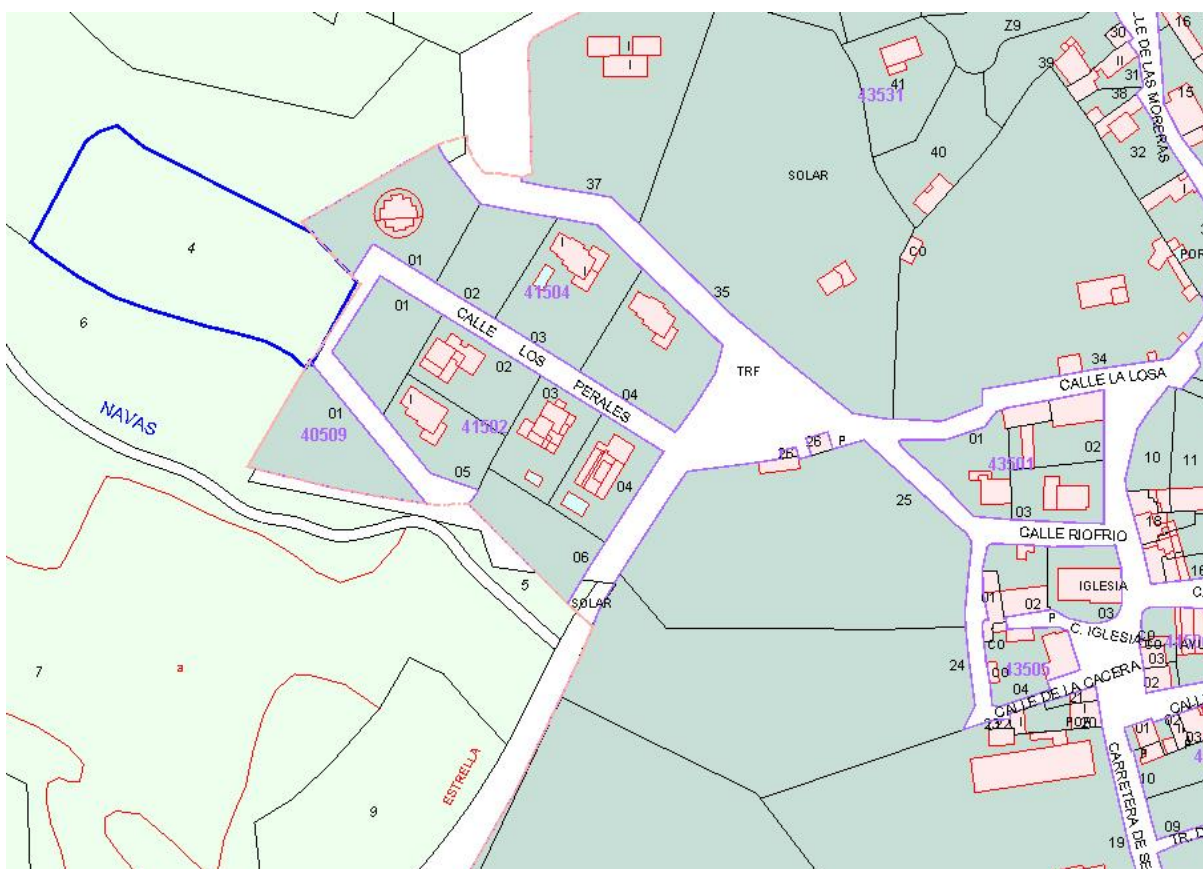
4/2008, de 15 de septiembre, de medidas sobre urbanismo y suelo y ley 7/2014, de 12 de septiembre, de medidas sobre rehabilitación, regeneración urbana, y sobre sostenibilidad, coordinación y simplificación en materia de urbanismo.

- Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (RUCyL), modificado por Decreto 99/2005, de 22 de diciembre, de promoción, adquisición y arrendamiento de vivienda joven, Decreto 68/2006, de 5 de octubre, Decreto 6/2008, de 24 de enero, Decreto 45/2009, de 9 de julio y Decreto 6/2016, de 3 de marzo.
- Orden FYM/238/2016, de 4 de abril, por lo que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 1/2016, sobre emisión de informes previos en el procedimiento de aprobación de los instrumentos de planeamiento urbanístico (BOCyL 8 de abril de 2016).

MUNICIPAL:

- Normas Subsidiarias Municipales de Navas de Riofrío, aprobadas definitivamente por acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de Segovia con fecha 30 de marzo de 1993 (fecha de publicación en el BOCyL: 23 de junio de 1993) y sus modificaciones puntuales posteriormente aprobadas.

PLANO CATASTRAL



Nota: ya está cedida la zona que aparece en este plano que ocupa parte del ancho de la calle.

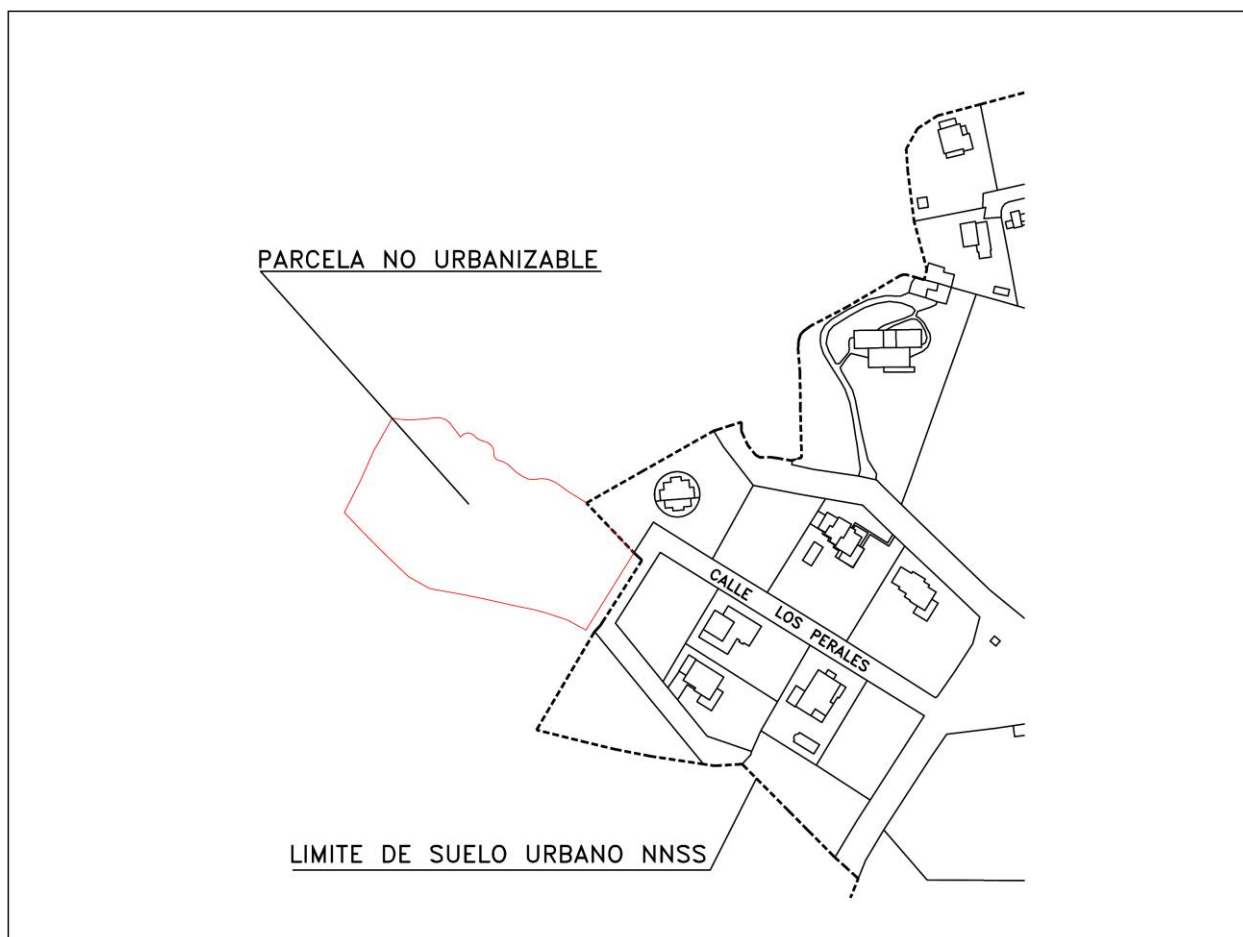


Vista de la alineación de la parcela en la calle. La valla que aparece en primer plano corresponde a la parcela colindante, siendo la siguiente la parcela en cuestión.

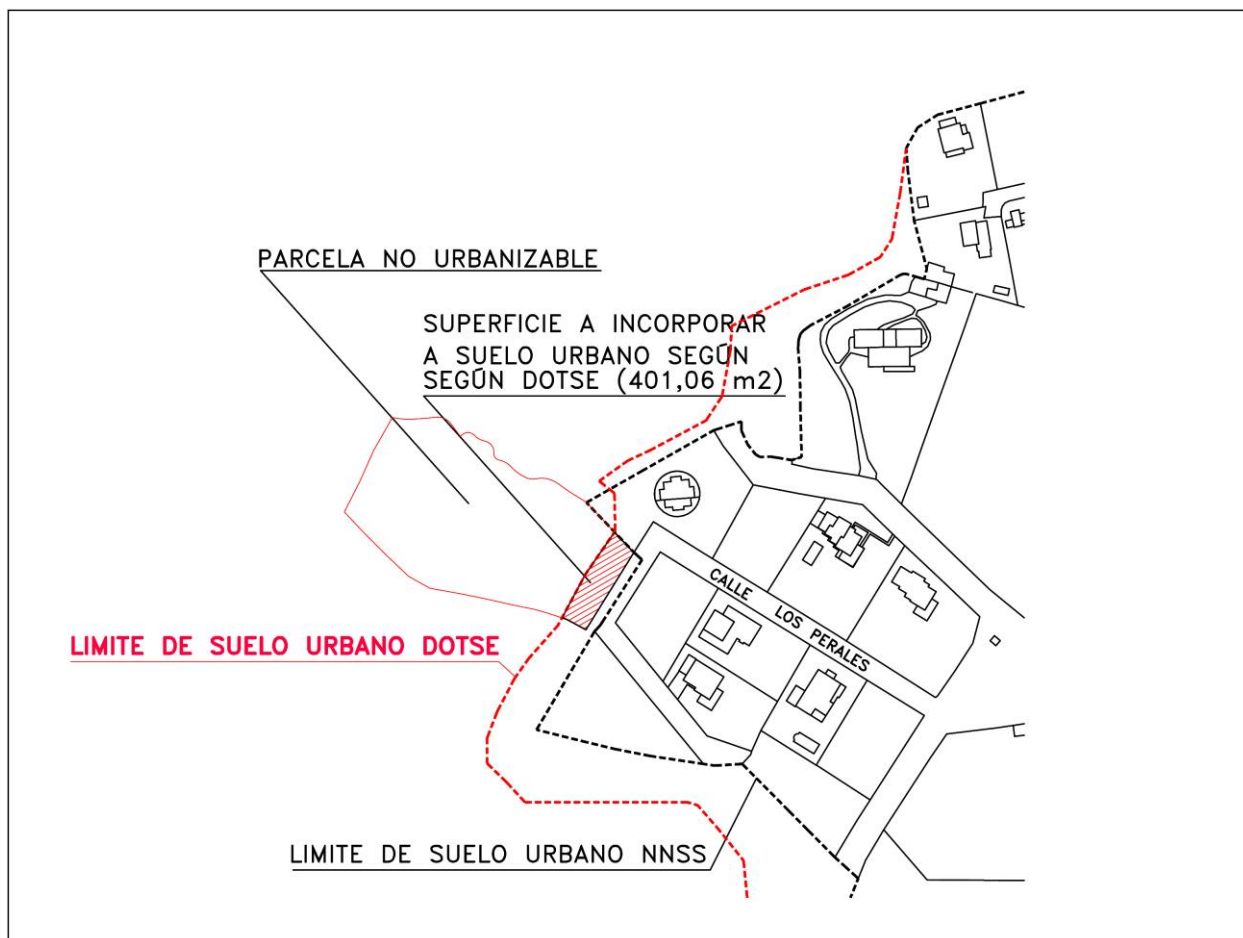
MEMORIA VINCULANTE

MV-1 CONVENIENCIA DE LA MODIFICACIÓN.

El objetivo de la Modificación nº 2/2017 de las Normas Subsidiarias Municipales es reclasificar parte de la parcela 4 del polígono catastral 1 de Navas de Riofrío de Suelo No Urbanizable de Interés Agropecuario y Forestal (Suelo Rústico con Protección Natural conforme a las Directrices de Ordenación de Ámbito Subregional de Segovia y Entorno (DOTSE)) a Suelo Urbano, en la superficie mínima para permitir la edificación de una vivienda en la Ordenanza 2 Unifamiliar Extensiva, que es de 1.000 metros cuadrados. La parcela cuenta con una superficie según medición de 5.228,53 m² (5.191,00 m² según Catastro).



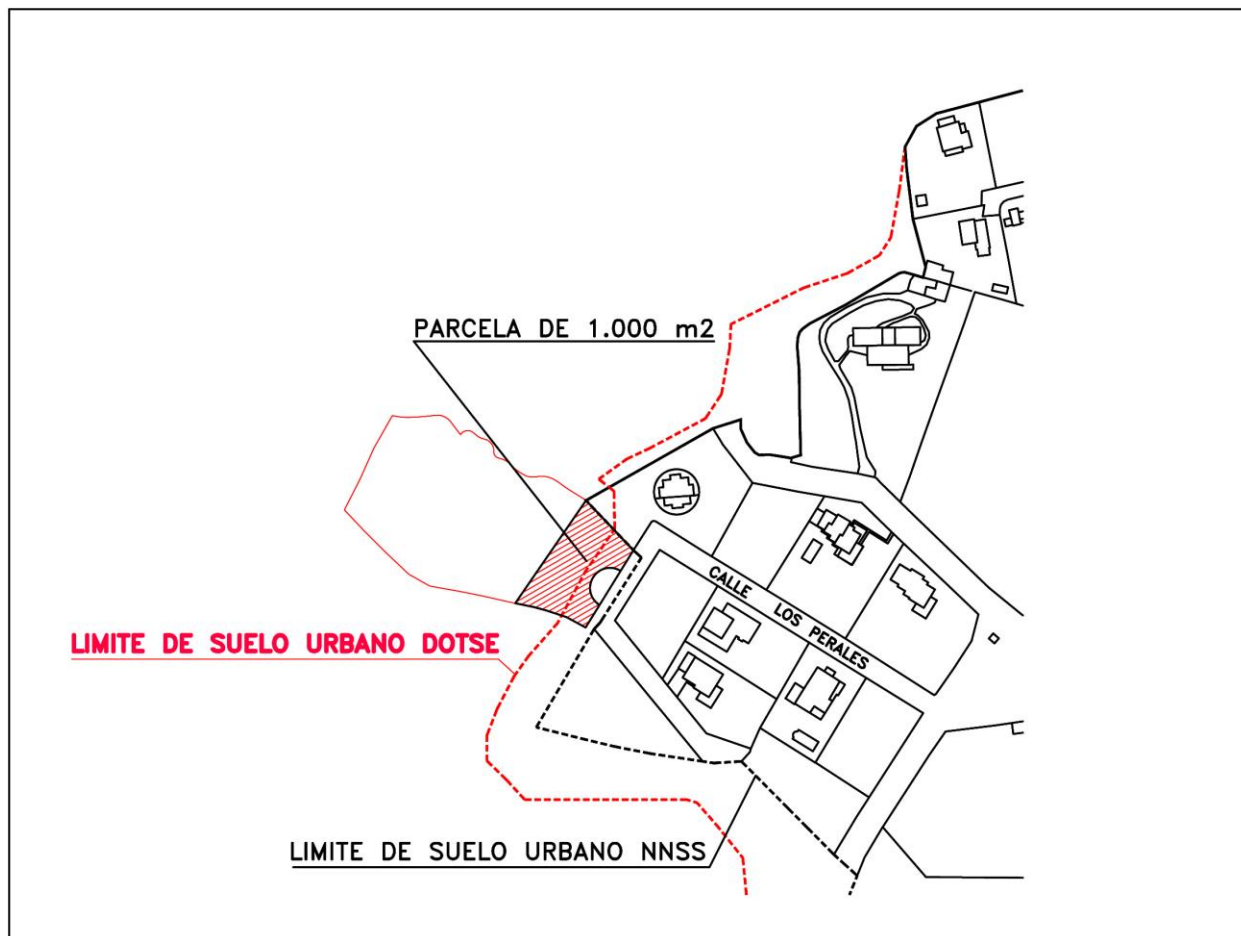
En la actualidad, conforme a las Normas Subsidiarias Municipales, la parcela está ubicada en su totalidad en Suelo No Urbanizable de Interés Agropecuario y Forestal. Sin embargo, según las DOTSE hay una parte de la parcela, con superficie de 401,06 m² fuera de la protección.



Dicha parcela es colindante con Suelo Urbano y cuenta con acceso por vía pública integrado en la malla urbana, y servicios de abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica, con los requisitos establecidos en el artículo 23.1 del RUCyL, tal como acredita el informe técnico emitido con fecha 6 de febrero de 2015 por el arquitecto municipal de Navas de Riofrío, que se aporta como Anejo, pudiendo alcanzar la condición de solar mediante actuaciones de gestión urbanística aislada, según lo previsto en el artículo 25.1.a) del RUCyL.

MV-2 INTERÉS PÚBLICO DE LA MODIFICACIÓN.

El interés público de esta modificación puntual radica precisamente en que la parcela que está clasificada según las DOTSE como Suelo Urbano no cumple con la parcela mínima exigible en las Normas Subsidiarias Municipales para poder edificar una vivienda, siendo la parcela mínima de 1.000 m² según dichas normas. Admitiendo que según las DOTSE tiene una superficie de 401,06 m² en Suelo Urbano, con esta modificación puntual pretende añadir 693,97 m² para reclasificar como urbano un total de 1.095,03 m². De éstos se descontaría una cesión de 95,03 m² que se ceden a una rotonda, quedando la superficie neta de suelo urbano en 1.000,00 m².



La Modificación posee interés público puesto que completaría el Suelo Urbano por esta parte del núcleo, creando una separación clara con el Suelo Rústico con Protección Natural y permitiendo al Ayuntamiento de Navas de Riofrío mejorar el viario público mediante una rotonda en terrenos cedidos por el promotor de la Modificación y reforzar o sustituir la red de abastecimiento de agua con cargo, en parte, al mismo, contribuyendo de esta manera a las cargas de la Urbanización Los Perales en las que se inserta la parcela de referencia. Asimismo, la reclasificación conllevaría la elevación a escritura pública de la servidumbre de acueducto subterráneo por la canalización existente del colector general de saneamiento.

MV-3 IDENTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN.

MV-3.1 Modificación de categoría de SNUIAF a SU.

Esta modificación puntual propone que a los 401,06 m² de terreno de la parcela 4 del polígono catastral 1, con referencia catastral 40279A001000040000ET, clasificado como Suelo No Urbanizable de Interés Agropecuario y Forestal, incluidos en las DOTSE como Suelo Urbano se le añadan 693,05 y se clasifiquen como Suelo Urbano con Ordenanza 2 Unifamiliar Extensiva 1.095,03 m² de los que se cederán 95,03 m² a una rotonda y así se alcance la superficie mínima de 1.000,00 m² exigido por las Normas Subsidiarias Municipales.

	Modificación puntual nº 2/2017 de las Normas Subsidiarias Municipales Promotor: D. José Encinas Herrero y hermanos
--	---

MV-3.2 Ordenación detallada del suelo que pasa de SNUIAF a SU.

La ordenanza de aplicación en esta parcela será la Ordenanza 2 Unifamiliar Extensiva que permitirá la edificación de una única vivienda con las determinaciones expresadas en esta ordenanza.

Se ceden 95,03 m² para incorporar al vial una rotonda que facilite las maniobras de cambio de sentido en la calle. La parcela que se incorpora al Suelo Urbano tiene un superficie de 1.000,00 m².

MV-4 JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN.

Esta Modificación Puntual a las Normas Subsidiarias Municipales se redacta al amparo de lo previsto en el artículo 167 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, ajustándose a los criterios de legalidad y oportunidad de las determinaciones que se señalan en el apartado 2 del artículo 161 del citado cuerpo reglamentario.

En lo que se refiere a la legalidad de las determinaciones, se cumplen en todo momento los preceptos que dimanen de la legislación urbanística de aplicación, tanto estatal como autonómica, que se ha relacionado en el apartado I.2 de este documento, y en especial los que se justifican a continuación:

MV-4.1- Justificación de la modificación de categoría de SNUIAF a SU por el criterio de dotación de servicios.

El artículo 25 del RUCyL establece que *"Dentro del suelo urbano deben incluirse en la categoría de suelo urbano consolidado: a) Los terrenos que tengan la condición de solar, así como los que puedan alcanzar dicha condición mediante actuaciones de gestión urbanística aislada..."*.

La parcela objeto de esta modificación puntual cuenta con:

- Acceso por vía urbana (calle Perales) abierta sobre terrenos de uso y dominio público, señalada como vía pública en los planos de ordenación de las Normas Subsidiarias Municipales, transitable por vehículos automóviles, pavimentada y urbanizada con calzada y aceras de jabre con arreglo a las alineaciones y rasantes que determinan el planeamiento.
- Los servicios urbanísticos de abastecimiento de agua y saneamiento mediante las correspondientes redes municipales, suministro de energía eléctrica mediante red de baja tensión, alumbrado público y telecomunicaciones, todos ellos disponibles a pie de parcela en condiciones de caudal, potencia, intensidad y accesibilidad adecuadas para servir a las construcciones e instalaciones previstas en la ordenación detallada que incorpora esta modificación puntual.

A tenor de lo expresado, la parcela catastral 40279A001000040000ET cuenta según las determinaciones del artículo 24 del RUCyL con la condición de solar por lo que en aplicación de lo expresado en el artículo 25 antes citado, debe incluirse en la categoría de suelo urbano consolidado.

MV-4.2. Cumplimiento del art. 173 del RUCyL. Modificaciones del volumen edificable.

El número de viviendas aumenta en 1 que es inferior a 5. La superficie edificable con destino privado aumenta en 350,35 m², es decir, un incremento menor de 500 m². Por tanto, no es exigible el incremento de las reservas de suelo para espacios libres públicos y demás dotaciones.

	Modificación puntual nº 2/2017 de las Normas Subsidiarias Municipales Promotor: D. José Encinas Herrero y hermanos
--	--

La parcela catastral 40279A001000040000ET es propiedad de D. José Encinas Herrero, con D.N.I nº 03.466.249-B, de D. Alberto Encinas Herrero, con D.N.I. nº 03.468.174-G, y de D^a Ana Encinas Herrero, con D.N.I. nº 70.250.005-R cuya propiedad fue adquirida hace más de cinco años por compra a su padre D. Rafael Encinas García de la Varga y los hermanos de éste D^a Pilar, D^a Teresa, D. Javier, D^a María y D^a Dolores Encinas García de la Varga.

MV-4.3 Conclusiones.

No se observa que las modificaciones que aquí se proponen puedan contradecir o incumplir cualquier otra determinación de las Normas Subsidiarias Municipales o de la legislación urbanística vigente, por lo que se concluye que los contenidos de esta Modificación Puntual cumplen estrictamente con el ordenamiento jurídico de aplicación.

MV-5 INFLUENCIA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL SOBRE LA ORDENACIÓN TERRITORIAL Y GENERAL VIGENTES.

Este documento se refiere exclusivamente a la modificación de la categoría de una pequeña superficie de suelo urbano, así como a otras modificaciones complementarias de la ordenación detallada de escasa entidad, sin afectar a ningún otro aspecto de la ordenación general contenida en las Normas Subsidiarias Municipales de Navas de Riofrío.

No afecta tampoco al modelo territorial definido en los instrumentos de ordenación del territorio vigentes.

MV-6 RESUMEN EJECUTIVO

El presente apartado responde a lo previsto en el artículo 2.2 de la Orden FOM/1083/2007, de 12 de junio, por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 1/2007, para la aplicación en la Comunidad Autónoma de Castilla y León de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo, que prevé, además de lo previsto en el RUCYL, un capítulo denominado "Resumen ejecutivo" con el contenido que se indica a continuación:

MV-6.1 Delimitación del ámbito en el que la ordenación proyectada altera la vigente.

La delimitación del ámbito en el que la ordenación proyectada altera la vigente es el correspondiente a la parcela que se incorpora y sólo afecta a dicha parcela. Su delimitación es la que se recoge en la documentación gráfica adjunta al presente documento.

MV-6.2 Ámbito en el que se suspende el otorgamiento de licencias urbanísticas.

Tal como se indicará en el apartado correspondiente, el ámbito en el que se suspende el otorgamiento de determinadas licencias urbanísticas es el correspondiente a la parcela ubicada en cuestión.

	Modificación puntual nº 2/2017 de las Normas Subsidiarias Municipales Promotor: D. José Encinas Herrero y hermanos
--	---

MV-7 INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

En relación con el objeto de la presente modificación, se puede afirmar que no resulta procedente la emisión del Informe de Sostenibilidad Económica que prescribe el artículo 2.3 de la Orden FOM/1 083/2007, de 12 de junio, por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 1/2007, para la aplicación en la Comunidad Autónoma de Castilla y León de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo, por cuanto de la normativa que se completa no se deriva ninguna variación con respecto al planeamiento de desarrollo original en lo relativo al mantenimiento de las infraestructuras necesarias y a la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes.

MV-8 TRÁMITE AMBIENTAL.

Conforme al artículo 6.2.a de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, la modificación estaría sometida al trámite de evaluación ambiental estratégica simplificada.

MV.9 AFECCIÓN A RIESGOS NATURALES O TECNOLÓGICOS.

Esta modificación puntual a las N.S.M. de Navas de Riofrío no afecta a áreas sometidas a riesgos naturales o tecnológicos que hayan sido delimitadas por la administración competente para la protección de cada riesgo, ni se modifica el modelo territorial inicialmente adoptado por las N.S.M, lo que se hace constar a los efectos de justificar que no resulta necesario el informe de la Agencia de Protección Civil al que se refiere la orden FYM/238/2016, de 4 de abril, por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 1/2016.

MV-10 TRAMITACIÓN

La aprobación definitiva del instrumento corresponde a la Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo. El Ayuntamiento tiene competencia para acordar la aprobación inicial y provisional de la modificación puntual.

XI. PLANOS

Los planos que componen esta Modificación Puntual son los siguientes:

- Plano 1.- Situación
- Plano 2.- Estado Actual
- Plano 3.- Ubicación de la parcela
- Plano 4.- Modificación propuesta
- Plano 5.- Fotocomposición
- Plano 6.- Composición sobre DOTSE
- Plano 7.- Levantamiento topográfico
- Plano 8.- Replanteo

TÍTULO II. DETERMINACIONES DEL INSTRUMENTO MODIFICADO

Se trata en este apartado de dar cumplimiento a la identificación y justificación pormenorizada de las determinaciones del instrumento modificado que se alteran, reflejando el estado actual y el propuesto.

La Modificación nº 2/2017 de las NSM de Navas de Riofrío propone la clasificación como Suelo Urbano de 1.000 metros cuadrados de la parcela 4 del polígono catastral 1 actualmente Suelo No Urbanizable de Interés Agropecuario y Forestal (Suelo Rústico con Protección Natural conforme a las DOTSE). El resto de la finca se mantendría con su actual clasificación de Suelo No Urbanizable o Rústico.

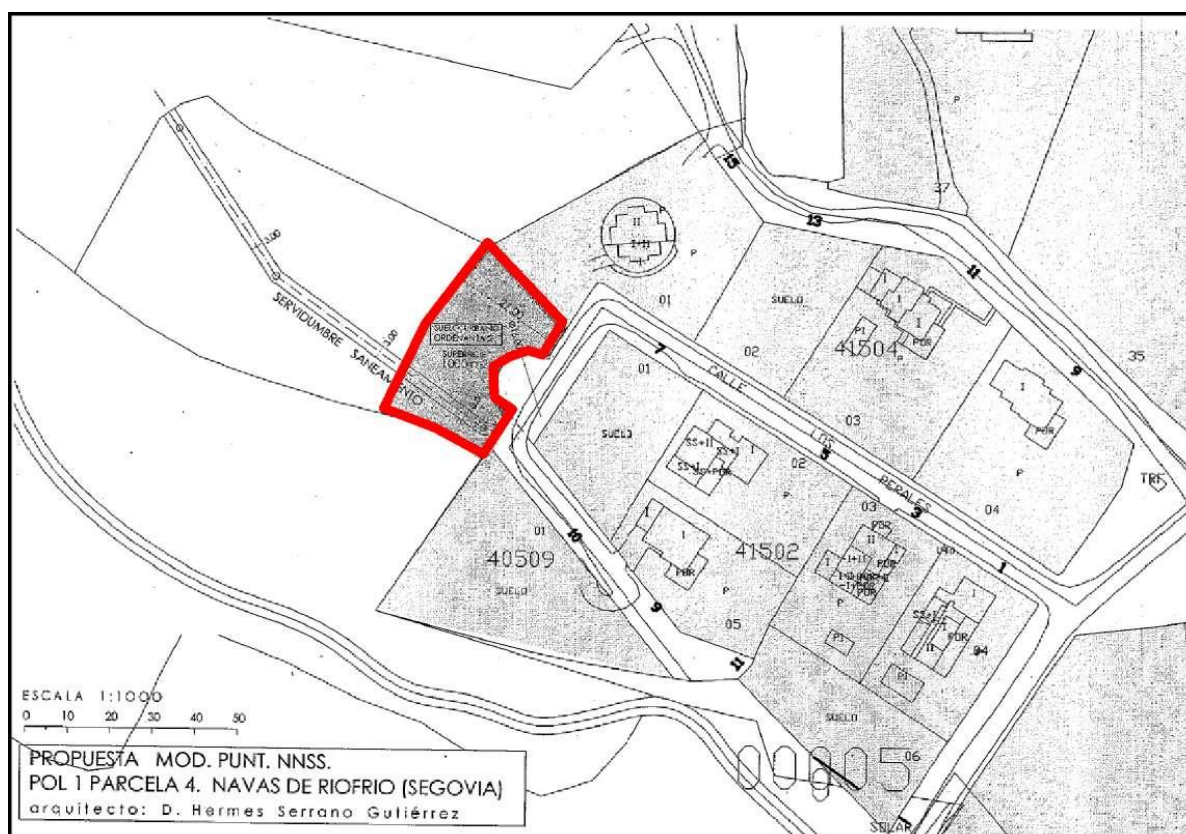


Figura 1. Situación del ámbito de la Modificación (Polígono 1 Parcela 4), en contorno rojo

La Modificación propuesta se limita a reclasificar dicha superficie de Suelo Rústico con Protección Natural como Suelo Urbano, conforme a los criterios de clasificación del suelo establecidos en los artículos 11 de la LUCyL y 23 del RUCyL.

Aunque dichos terrenos están parcialmente incluidos en el Área de Singular Valor Ecológico ASVE 12 "Fresnedas, encinares y dehesas del piedemonte de "La Mujer Muerta" de las DOTSE, la escala de este instrumento de ordenación del territorio y su Disposición Adicional Primera facultan para ajustar los límites del ASVE, que se delimita a 25 metros desde el frente de calle, al no corresponder los límites del ASVE en este caso a un elemento físico bien determinado, dotando de continuidad a la anchura de la banda de Suelo Urbano del solar contiguo.

	Modificación puntual nº 2/2017 de las Normas Subsidiarias Municipales Promotor: D. José Encinas Herrero y hermanos
--	---

La Modificación nº 2/2017 de las NSM de Navas de Riofrío no altera espacios libres públicos ni equipamientos, y no aumenta el volumen edificable ni el número de viviendas por encima de los umbrales señalados en el artículo 173.1.b) del RUCyL, admitiendo una sola vivienda y una edificabilidad máxima de 350 metros cuadrados, conforme a la Ordenanza 2 Unifamiliar Extensiva, por lo que no requiere incrementar las reservas de suelo para espacios libres y demás dotaciones urbanísticas.

	Modificación puntual nº 2/2017 de las Normas Subsidiarias Municipales Promotor: D. José Encinas Herrero y hermanos
--	---

TÍTULO III. ANÁLISIS DE LA INFLUENCIA DE LA MODIFICACIÓN SOBRE EL MODELO TERRITORIAL

CAPÍTULO 1. DIRECTRICES DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE CASTILLA Y LEÓN.

Las Directrices Esenciales de Ordenación del Territorio de Castilla y León (DOTCyL), aprobadas por *Ley 3/2008, de 17 de junio*, establece los fundamentos del modelo territorial, su organización administrativa (provincias, centros urbanos, áreas funcionales, corredores territoriales y polos estratégicos), los criterios fundamentales para la protección del patrimonio natural y cultural, las estrategias socioeconómicas prioritarias en infraestructuras, equipamientos públicos, vivienda y estructuras al servicio de la actividad económica, los principios para un desarrollo sostenible y las bases de las políticas educativas, de investigación o de igualdad.

En relación al municipio de Navas de Riofrío, revisten especial interés los criterios de actuación en los espacios naturales (punto 3.2), la puesta en valor de los montes y bosques (punto 3.3), la red de corredores ecológicos (punto 3.4), el acceso a una vivienda digna (punto 4.8), la salvaguarda de la riqueza paisajística (punto 5.2), la red de corredores verdes (punto 5.3) y las acciones para el fomento del arraigo en el medio rural (punto 5.5).

Los criterios de actuación en los espacios naturales incluyen la elaboración de sus instrumentos de ordenación territorial y gestión, la promoción de acciones de desarrollo socioeconómico para sus habitantes, compatibles con la conservación, y la búsqueda de la calidad de las obras públicas y de la arquitectura contemporánea.

La puesta en valor de los montes persigue la vertebración socioeconómica de las áreas rurales más desfavorecidas y periféricas, compatibilizando las funciones económicas, ambientales y sociales, para lo que se promoverán planes que integren la política forestal con las demás políticas sectoriales, instrumentos de ordenación de cada monte y la certificación de la gestión forestal sostenible.

Las redes de corredores ecológicos y de corredores verdes integran las riberas de los ríos y las cañadas, entre otros ámbitos territoriales, son complementarias y se diseñarán con criterios paisajísticos, apoyando las prácticas agrícolas y ganaderas sostenibles, asegurando la permeabilidad de las infraestructuras y de las barreras naturales y garantizando el control de accesibilidad en los espacios más frágiles.

En el medio rural, el acceso a una vivienda digna prestará especial atención a la rehabilitación no sustitutiva de viviendas, garantizando la conservación del complejo y rico tejido residencial existente.

La salvaguarda de los paisajes de Castilla y León debe considerarse estratégica para garantizar los objetivos de protección ambiental y conservación de los recursos, vigilando atentamente los procesos de transformación del territorio, que deberán justificar, en cada caso, el respeto a la singularidad paisaje.

Las acciones para el fomento del arraigo en el medio rural persiguen favorecer el mantenimiento de la población actual y el asentamiento de nuevos habitantes, garantizando el futuro de las explotaciones agrarias, en convivencia con las masas forestales y con zonas de pastizales viables para la explotación

	Modificación puntual nº 2/2017 de las Normas Subsidiarias Municipales Promotor: D. José Encinas Herrero y hermanos
--	--

ganadera, para lo que se incentivarán las actividades agrícolas y ganaderas en los espacios con riesgo de abandono, se fomentará la producción agroalimentaria de calidad con arraigo en las culturas locales y las explotaciones ganaderas con razas autóctonas, se facilitará el trabajo en red de las agencias de desarrollo local, y se mejorarán los equipamientos y servicios del medio rural, así como las nuevas tecnologías.

La Modificación propuesta se incardina en las acciones para el fomento del arraigo rural, favoreciendo el mantenimiento de la población actual y el asentamiento de nuevos habitantes. No obstante, por su escala, la influencia sobre el modelo territorial esencial de Castilla y León se considera despreciable.

CAPÍTULO 2. DIRECTRICES DE ORDENACIÓN DE ÁMBITO SUBREGIONAL DE SEGOVIA Y ENTORNO.

Las Directrices de Ordenación de ámbito subregional de Segovia y Entorno (DOTSE), aprobadas por *Decreto 74/2005, de 20 de octubre*, recogen algunos aspectos ambientales genéricos que deben ser tenidos en cuenta por el planeamiento urbanístico municipal, tanto general como de desarrollo, en materia de: protección de espacios valiosos, infraestructuras territoriales, gestión paisajística, prevención de riesgos, fomento de desarrollos urbanos sostenibles y dimensionado y adecuación de las dotaciones urbanísticas.

La Modificación propuesta se incardina en las directrices para el fomento del crecimiento compacto (artículo 52) y de la calidad espacial en los centros urbanos tradicionales (artículo 47). El planeamiento urbanístico fomentará los crecimientos compactos, apoyándose en la estructura de los núcleos existentes, para garantizar sinergias en el desarrollo de los servicios urbanos básicos, moderar los impactos y fomentar una identidad territorial arraigada en la estructura histórica del territorio.

No obstante, por su localización también está sujeta a las directrices de protección de espacios valiosos y gestión paisajística, garantizando la preservación del ASVE 12 “Fresnedas, encinares y dehesas del piedemonte de La Mujer Muerta” (artículo 5.1) y la conservación de la mayor parte posible del arbolado existente (artículo 10.a), evitando las transformaciones que no supongan la mejora de la Unidad de Gestión Paisajística “Sierra de Guadarrama” (artículo 32.2.a).

Como se ha comentado, la escala de las DOTSE y su Disposición Adicional Primera facultan para ajustar los límites del ASVE, que se delimita a 25 metros desde el frente de calle, al no corresponder los límites del ASVE en este caso a un elemento físico bien determinado, dotando de continuidad a la anchura de la banda de Suelo Urbano del solar contiguo. No obstante situarse fuera del espacio valioso, en el apartado 9 se definen diversas medidas preventivas para garantizar la protección del resto de la finca, que mantendría su actual clasificación de Suelo No Urbanizable de Interés Agropecuario y Forestal (Suelo Rústico con Protección Natural conforme a las DOTSE), así como para preservar el arbolado existente en la parte de la parcela clasificada como Suelo Urbano, de acuerdo a lo previsto en las DOTSE.

Con el cumplimiento de estas medidas, no se observa ningún efecto relevante de la Modificación nº 2/2017 de las NSM de Navas de Riofrío sobre el modelo territorial definido en las DOTSE.

	Modificación puntual nº 2/2017 de las Normas Subsidiarias Municipales Promotor: D. José Encinas Herrero y hermanos
--	--

CAPÍTULO 3. PLAN DE ORDENACIÓN DE LOS RECURSOS NATURALES DE LA SIERRA DE GUADARRAMA.

El Plan de Ordenación de los Recursos Naturales (PORN) del Espacio Natural “Sierra de Guadarrama” (Segovia y Ávila), aprobado por *Decreto 4/2010, de 14 de enero*, se estructura en: una zonificación del territorio en su ámbito, en función de sus características y valores naturales, así como por su mayor o menor vulnerabilidad; unas Directrices de ordenación del Espacio Natural, incluyendo directrices para la ordenación territorial de las infraestructuras, los equipamientos, el urbanismo y las edificaciones; y una Normativa reguladora del régimen de una amplio espectro de usos, en buena medida sujetos también a licencia urbanística.

Tanto la zonificación como la Normativa son siempre vinculantes para las NSM, mientras las Directrices son vinculantes en cuanto a sus fines, debiendo las Normas establecer y aplicar las medidas concretas para su consecución, cuando proceda.

El ámbito de la Modificación nº 2/2017 de las NSM de Navas de Riofrío es exterior al PORN del Espacio Natural “Sierra de Guadarrama”, por lo que no afecta al modelo territorial definido en el mismo.

CAPÍTULO 4. PLANES BÁSICOS DE GESTIÓN Y CONSERVACIÓN DE LA RED NATURA 2000

El Plan Básico de Gestión y Conservación de los espacios de la Red Natura 2000 que afectan al ámbito de la Modificación (ZEC y ZEPA “Valles del Voltoya y el Zorita”), aprobado por *Orden FYM/775/2015, de 15 de septiembre*, recoge como presiones y amenazas para el Espacio Natural “la elevada proliferación de infraestructuras, especialmente tendidos eléctricos, zonas urbanas y edificios aislados de diferente naturaleza, que pueden llegar a condicionar la calidad del Espacio”, señalando como estrategia de conservación y directriz de conservación y gestión la regulación de los cambios en los usos del suelo, contrarrestando las presiones urbanísticas.

Sensible a esta preocupación, la Modificación nº 2/2017 de las NSM de Navas de Riofrío se inserta en los mecanismos de control de la presión urbanística en Red Natura 2000, limitando la clasificación como Suelo Urbano a la superficie mínima para permitir la edificación de una vivienda en la Ordenanza 2 Unifamiliar Extensiva, que es de 1.000 metros cuadrados. El resto de la finca se mantiene con su actual clasificación de Suelo No Urbanizable de Interés Agropecuario y Forestal (Suelo Rústico con Protección Natural conforme a las DOTSE).

CAPÍTULO 5. PLANES NACIONALES Y REGIONALES DE ÁMBITO SECTORIAL

Los principales Planes Nacionales de ámbito sectorial con incidencia en el municipio de Navas de Riofrío son el Plan de Infraestructuras, Transporte y Vivienda (PITVI) 2012-2024, aprobado por *Resolución de 5 de mayo de 2015 de la*

	Modificación puntual nº 2/2017 de las Normas Subsidiarias Municipales Promotor: D. José Encinas Herrero y hermanos
--	--

Secretaría de Estado de Infraestructuras, Transporte y Vivienda, el Plan Hidrológico Nacional, aprobado por *Ley 10/2001, de 5 de julio*, y el Plan Hidrológico de la parte española de la Demarcación Hidrográfica del Duero, revisado por *Real Decreto 1/2016, de 8 de enero*.

El primero recoge como actuación específica en el municipio el acondicionamiento de la carretera N-603 entre San Rafael y Segovia, con posibilidad de afección de la línea férrea de alta velocidad Segovia-Ávila (sin trazado definido). En materia de vivienda, recoge distintas iniciativas generales de fomento de la regeneración urbana, el alquiler, la rehabilitación de la edificación, la puesta en valor del stock de viviendas nuevas y usadas y la conservación y rehabilitación del patrimonio.

El Plan Hidrológico del Duero establece los objetivos ambientales, los caudales ecológicos y la asignación y reserva de recursos hídricos, sin que contemple actuaciones ni inversiones específicas en el municipio de Navas de Riofrío, al igual que el Plan Hidrológico Nacional.

Los Planes Regionales de ámbito sectorial vigentes en Castilla y León que afectan al ámbito de ordenación son el Plan Regional Sectorial de Carreteras 2008-2020, aprobado por *Decreto 24/2009, de 26 de marzo*, el Plan Regional de Ámbito Sectorial de la Bioenergía de Castilla y León, aprobado por *Decreto 2/2011, de 20 de enero* y el Plan Integral de Residuos de Castilla y León, aprobado por *Decreto 11/2014, de 20 de marzo*, además del Plan Director de Infraestructura Hidráulica Urbana, aprobado por *Decreto 151/1994, de 7 de julio*. Ninguno de ellos prevé actuaciones específicas en el municipio de Navas de Riofrío.

Según lo expuesto, la Modificación nº 2/2017 de las NSM de Navas de Riofrío es plenamente coherente con las Directrices Esenciales de Ordenación del Territorio de Castilla y León, y no conlleva ningún efecto significativo previsible sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes, entre ellos las DOTSE y el Plan Básico de Gestión y Conservación de la ZEC y ZEPA "Valles del Voltoya y el Zorita". Ubicándose la carretera N-603 y el PORN del Espacio Natural de la Sierra de Guadarrama fuera del ámbito de la Modificación.

Segovia, febrero de 2019.
El Arquitecto

José Luis Heredia Centeno

	Modificación puntual de las Normas Subsidiarias Municipales Promotor: D. José Encinas Herrero y hermanos
--	---

ORDENANZA DE APLICACIÓN

La Ordenanza de aplicación en la parcela es la **Ordenanza 2: Unifamiliar Extensiva** (publicación en BOCYL: 3 de enero de 2017). Las principales determinaciones de esta ordenanza son las siguientes:

CONDICIONES GENERALES

Ámbito.

- El señalado en el Plano nº 2.

Tipología.

Vivienda unifamiliar exenta (chalet aislado). Caracterizada por la correspondencia de una única unidad de edificación por parcela. Como única excepción a la norma, se permitirá la construcción de un módulo habitacional de invitados separado de la vivienda principal en solares de superficie igual o superior a 1.500 m².

Parcela mínima.

- La catastral en el momento de aprobación de las presentes NNSS.
- 1.000 m² para nuevas segregaciones.

Frente mínimo de parcela.

- El existente y 10 metros para nuevas parcelaciones o segregaciones.

Solar.

Sólo se podrá edificar en parcelas que reúnan los requisitos establecidos en las Normas Subsidiarias para considerarse edificables y que se encuentren totalmente urbanizadas, entendiéndose por ello que cuenten con los siguientes servicios:

- Viario por calzada pavimentada y encintado de aceras bordeando al menos el frente de la parcela.
- Abastecimiento de agua.
- Evacuación de aguas residuales.
- Suministro de energía eléctrica.

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.

En caso de que en la calle haya consolidación de edificios sobre la alineación, se libera de la obligación de retranqueo de la misma mediante la ejecución de un estudio de detalle.

El retranqueo mínimo de las piscinas será de 3 metros a linderos, siempre que toda la construcción esté comprendida dentro de un plano de 30° sobre la horizontal con vértice en el linde de la parcela.

El retranqueo mínimo del vallado interior de instalaciones deportivas será de 3 metros debiendo en todos los casos ser de tela metálica o similar con una altura máxima de 4 metros, en ambos casos se permitirá el adosamiento a lindero cuando exista acuerdo entre los propietarios colindantes que deberá inscribirse en el registro de la propiedad.

Fondo edificable máximo.

No se establece.

Ocupación.

Máximo 25 % de la superficie total de la parcela.

	Modificación puntual de las Normas Subsidiarias Municipales Promotor: D. José Encinas Herrero y hermanos
--	---

Edificabilidad.

Será de 0,35 m²/ m² de superficie total de la parcela.

El cómputo de estos sótanos se efectuará de la siguiente manera:

- Cuando los sótanos estén destinados a estancias no vivideras, aparcamiento, almacén o alguna de las instalaciones para el servicio exclusivo del edificio, su superficie no computará.
- Cuando los sótanos estén destinados en todo o en parte de su superficie a estancias vivideras, la superficie construida computará al 40%.
- Cuando el techo del sótano se encuentre a más de 1,20 metros sobre el terreno en cualquier punto en contacto con la edificación, computará toda la superficie, cualquiera que sea su uso.

Los cuerpos volados cubiertos, computarán al 60 % si estuviesen cerrados por uno o dos de sus lados, y el 100% en el caso de estar cerrados en tres de sus lados.

Altura de edificación.

La altura máxima permitida según el número de plantas será de dos, con las siguientes variedades:

- a) Dos plantas sobre rasante, no permitiéndose el aprovechamiento de bajo cubierta.
- b) Una planta sobre rasante más planta bajo cubierta.

Los sótanos computarán como plantas completas sobre rasante cuando su techo se encuentre a más de 1,20 metros desde el terreno en contacto con la edificación en el punto más desfavorable de éste.

La altura máxima desde cualquier punto del terreno en contacto con la edificación hasta el plano inferior del alero será de 6,40 metros.

La altura total de la edificación será de 9 metros. Todo el conjunto debe quedar comprendido entre el plano natural del terreno y otro plano paralelo a él a una distancia de nueve (9) metros.

Cubiertas.

No se permite la construcción de cubierta plana ni con faldones cóncavos.

La cubierta debe de ser inclinada con faldones comprendidos entre 15° y 25° sexagesimales.

Se prohíben expresamente las cubiertas a un agua, debiendo los paños de cubierta tener un desarrollo mínimo de 3 metros en su plano.

Se admite el aprovechamiento del espacio bajo cubierto cuando se cumplan las condiciones de altura exigidas.

Los espacios habitables bajo cubierto no podrán tener una altura inferior a 1,80 metros y tendrán ventilación directa al exterior en cada uno de las estancias, salvo los que se utilicen como almacén trastero.

- Sus dimensiones exteriores totales no superarán en ningún caso 1,40 metros de anchura ni 1,60 metros de altura, medidos ambos exteriores.
- La cumbrera de la buhardilla quedará a 30 cm. por debajo de la cumbrera del edificio.
- No se permiten terrazas descubiertas que nazcan de las buhardillas e interrumpan el faldón de cubierta.
- No se permite la existencia de terrazas planas retranqueadas respecto a la alineación de fachada, de forma que interrumpan la pendiente del faldón de cubierta, deberá ser continua obligatoriamente.

No se permitirá la apertura de huecos en cubierta cuando no se contemple la existencia de planta bajo cubierta, según las condiciones de altura por plantas definidas anteriormente.

Aleros.

El vuelo de aleros estará comprendido entre 0,30 y 0,60 metros.

Huecos.

Los huecos de fachada atenderán a los modelos de tradición local, con predominio del macizo sobre el vano.

Las dimensiones de las entradas de vehículos no podrán sobrepasar los 3 metros de ancho ni 2,50 de alto. (apartado afectado por lo Mod. Punt. Referente a huecos de garaje en edificaciones exentos aprob. def. 08/06/2005. BOCyL 06/07/2005).

Las ventanas o huecos de luces que se instalen por encima de los 6,40 metros llevarán la misma pendiente que el faldón de cubierta, no permitiéndose sobre esta altura buhardillas que rebasen la pendiente de los faldones de cubierta.

No se permite la abertura de huecos de luces en cubierta o fachada, cualquiera que sea su

	Modificación puntual de las Normas Subsidiarias Municipales Promotor: D. José Encinas Herrero y hermanos
--	--

tipología, cuando se correspondan con la planta bajo cubierta y no esté permitido el aprovechamiento de esta planta por las condiciones de altura.

Vuelos.

Se permiten vuelos hasta 60 cm. como máximo. Si el vuelo es mayor de 40 cm. se contabilizará a partir del extremo de éste la distancia de retranqueo

Cierre de parcela.

El cierre de parcela tendrá una altura máxima de 2 metros, existiendo un antepecho ciego inferior de altura comprendida entre 0,90 y 1,20 metros. A partir de él se deberán alternar partes ciegas con transparentes (elementos vegetales o cerrajería).

MATERIALES

Cerramientos.

En los cerramientos de fachada se exigen materiales y texturas acordes con los históricamente se han empleado en la zona.

Se recomienda la utilización de la piedra natural del lugar, (especialmente en zócalos), considerando como tal a los granitos de tonos pardos y cremas pálidos o grises claros, no permitiéndose otros tonos más oscuros ni otros tipos de piedra natural.

Se exigen acabados enfoscados y revocos con texturas lisas o esgrafiados característicos de la provincia. Se exigen tonos claros dentro de la gama de los ocre, sienas o tostados.

Se permite la utilización de ladrillo cara vista siempre y cuando no presenten variación de tonalidad.

Se exige la utilización de ladrillos con tonalidades o pigmentación natural en tonos claros dentro de la gama de los ocre, sienas, tostados y rojizos prohibiéndose expresamente los vitrificados y veteados.

Se permite la alternancia de piedra, revoco y ladrillo cara vista con las consideraciones anteriores y siempre que no existan contrastes excesivos de tonalidades.

Se prohíbe la utilización de otros materiales diferentes a los anteriores como son revestimientos cerámicos, pinturas de colores, revestimientos metálicos y todos aquellos materiales que no sean tradicionalmente utilizados y desentonen manifiestamente con el entorno edificado.

Se exige el tratamiento de medianeras vistas, mediante, al menos un enfoscado y pintado en tonos acordes al resto de la fachada.

En cualquier caso y siempre que lo soliciten los servicios técnicos municipales, será condición necesaria para la obtención de Licencia Municipal de Obras, la presentación por parte de los solicitantes de la misma, de todas aquellas muestras de materiales que soliciten dichos servicios técnicos.

Carpintería exterior.

La carpintería exterior tendrá tonos acordes al entorno. No permitiéndose la utilización de la carpintería de aluminio anodizado en color natural, así como cualquier material con acabados en colores fuertes, brillantes o chillones; blancos, rojos, azules, verdes claros, amarillos, anaranjados, etc.

Barandillas y enrejados.

Tendrán el mismo tratamiento que la carpintería exterior.

Cuando existan balcones en la misma fachada, su cerrajería gozará de homogeneidad compositiva.

La pintura de la cerrajería exterior tendrá tonos oscuros.

Cubierta.

Se obliga a que el material de cobertura sea teja árabe a la segoviana en canal o mixta en color natural o envejecida.

Se recomienda la colocación tradicional de la teja a la segoviana a canal.

Esta norma será aplicable a cualquier edificación auxiliar.

Canalones y bajantes.

Siempre que sean vistos:

- Las de aluminio o plástico tendrán el mismo tono de la fachada.

	Modificación puntual de las Normas Subsidiarias Municipales Promotor: D. José Encinas Herrero y hermanos
--	---

- También se permite el uso de zinc o fundición.

USOS

Uso 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.

Uso Complementario.

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

Aparcamiento. Prohibido en edificio exclusivo, esto es en edificio independiente, separado de la vivienda principal. Excepto en parcelas de superficie igual o superior a 1.500 m².

Dotacional. Se permite la categoría 2º.

Se permite la construcción de un único módulo habitacional de invitados por inmueble, integrado en la edificación principal. En los solares de superficie igual o superior a 1.500 m². dicho módulo podrá conformarse en una única edificación independiente.

Uso Prohibido.

Resto.

Segovia, febrero de 2019.

El Arquitecto

D. José Luis Heredia Centeno

	Modificación puntual de las Normas Subsidiarias Municipales
	Promotor: D. José Encinas Herrero y hermanos

FICHA URBANÍSTICA DE LA ACTUACIÓN AISLADA DE URBANIZACIÓN AAU-1 LOS PERALES

1 Datos básicos de la Unidad Aislada.

NOMBRE:	AAU-1 LOS PERALES
CLASE DE SUELO:	URBANO CONSOLIDADO
SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR:	1.095,03 m ²

2 Condiciones de Ordenación Detallada.

Ordenanza de aplicación

ORDENANZA 2
Viario Público

Cesiones

Sistema General:	0,00 m ²
Sistema Local: Viales Públicos asociados con urbanización y Ejecución de infraestructuras	95,03 m ²
TOTAL	95,03 m²

Condiciones de ordenación

Es vinculante el trazado del viario así como sus dimensiones y las condiciones de ordenación reflejadas en el plano anexo

Instrumentos de desarrollo

La ejecución de la Unidad implicará el desarrollo de un Documento Técnico que desarrolle la urbanización conforme a las exigencias del RUCyL.

3 Condiciones Específicas de Ordenación.

OBSERVACIONES:
Regularizar y urbanizar el Viario Público y ceder los terrenos exteriores a las alineaciones.
Los servicios urbanos se ajustarán en sus trazados y condiciones técnicas a las condiciones de urbanización de la normativa de las Normas Subsidiarias.

4 Condiciones Especiales.

Se mantendrá y respetará la servidumbre del saneamiento que atraviesa la finca según aparece en el plano correspondiente.
En el resto de la finca se aplicarán las condiciones para el Suelo Rústico.
Se deberán mantener las siguientes medidas para la atenuación de cualquier efecto negativo en el medio ambiente:
1) Deberán delimitarse los límites del Suelo Urbano mediante cerramiento de mampostería en seco de piedra del lugar y/o pantalla vegetal, de forma que sean fácilmente reconocibles las partes urbana y rústica que conforman la finca.
2) Deberá mantenerse la rasante del terreno, no permitiéndose cambios de nivel o alteración de la capa superficial del suelo. Tampoco serán autorizables casetas, piscinas, pavimentaciones ni en general usos o instalaciones asociadas al uso residencial del área reclasificada como Suelo Urbano.
3) Deberán mantenerse los cerramientos de mampostería en seco de piedra del lugar existentes, conservando los linderos vegetales de especies autóctonas preexistentes, conforme al Criterio Municipal de Adaptación al Entorno para vallados en Suelo Rústico protegido (Ordenanza nº 16).
4) Deberá dotarse de acceso a camino o vía pública a la parte rústica de la finca, pudiendo dicho acceso coincidir o no con la servidumbre de acueducto subterráneo por la canalización existente del colector general de saneamiento, de forma que pueda funcionar de manera independiente a la parte urbana.

	Modificación puntual de las Normas Subsidiarias Municipales
	Promotor: D. José Encinas Herrero y hermanos

5 Ordenanza de aplicación.

La Ordenanza de aplicación en la parcela es la **Ordenanza 2: Unifamiliar Extensiva**. Un resumen de las principales determinaciones de esta ordenanza aparece a continuación:

Tipología

Vivienda unifamiliar exenta (chalet aislado).

Parcela mínima

La catastral en el momento de aprobación de las presentes NNSS.
1.000 m² para nuevas segregaciones

Frente mínimo de parcela

El existente y 10 metros para nuevas parcelaciones o segregaciones

Retranqueos

Mínimo 4 metros a la alineación oficial.
Mínimo 3 metros a linderos laterales.
Mínimo 4 metros a lindero posterior.

Ocupación

Máximo 25 % de la superficie total de la parcela

Edificabilidad

0,35 m²/ m² de superficie total de la parcela

Altura de edificación

a) Dos plantas sobre rasante, no permitiéndose el aprovechamiento de bajo cubierta.
b) Una planta sobre rasante más planta bajo cubierta.
La altura máxima desde cualquier punto del terreno en contacto con la edificación hasta el plano inferior del alero será de 6,40 metros.
La altura total de la edificación será de 9 metros. Todo el conjunto debe quedar comprendido entre el plano natural del terreno y otro plano **paralelo** a él a una distancia de nueve (9) metros.

Cubiertas

No se permite la construcción de cubierta plana ni con faldones cóncavos.
La cubierta debe de ser inclinada con faldones comprendidos entre 15° y 25° sexagesimales.
Se prohíben expresamente las cubiertas a un agua, debiendo los paños de cubierta tener un desarrollo mínimo de 3 metros en su plano.

Aleros

El vuelo de aleros estará comprendido entre 0,30 y 0,60 metros.

Vuelos

Se permiten vuelos hasta 60 cm. como máximo. Si el vuelo es mayor de 40 cm. se contabilizará a partir del extremo de éste la distancia de retranqueo.

Cierre de parcela

El cierre de parcela tendrá una altura máxima de 2 metros, existiendo un antepecho ciego inferior de altura comprendida entre 0,90 y 1,20 metros. A partir de él se deberán alternar partes ciegas con transparentes (elementos vegetales o cerrajería).

	Modificación puntual de las Normas Subsidiarias Municipales
	Promotor: D. José Encinas Herrero y hermanos

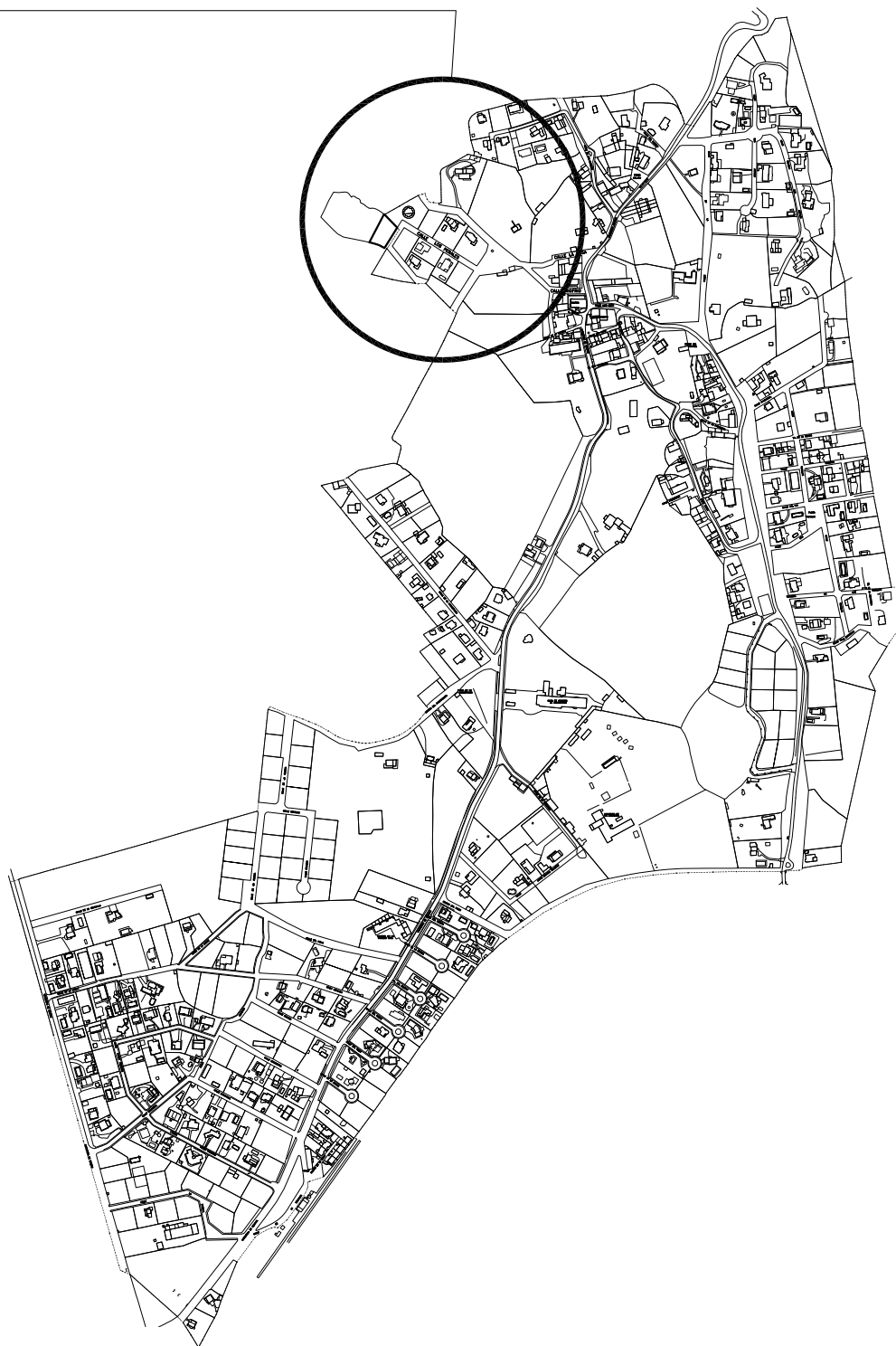
Segovia, febrero de 2019.
El Arquitecto

José Luis Heredia Centeno

	Modificación puntual de las Normas Urbanísticas Municipales
	Promotor: D. José Encinas Herrero y hermanos

PLANOS

UBICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN



NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES. NAVAS DE RIOFRIO
MODIFICACIÓN PUNTUAL N° 2/2017

FECHA

FEBRERO 2019

SITUACIÓN

ESCALA

1:10.000

POR LA PROPIEDAD:

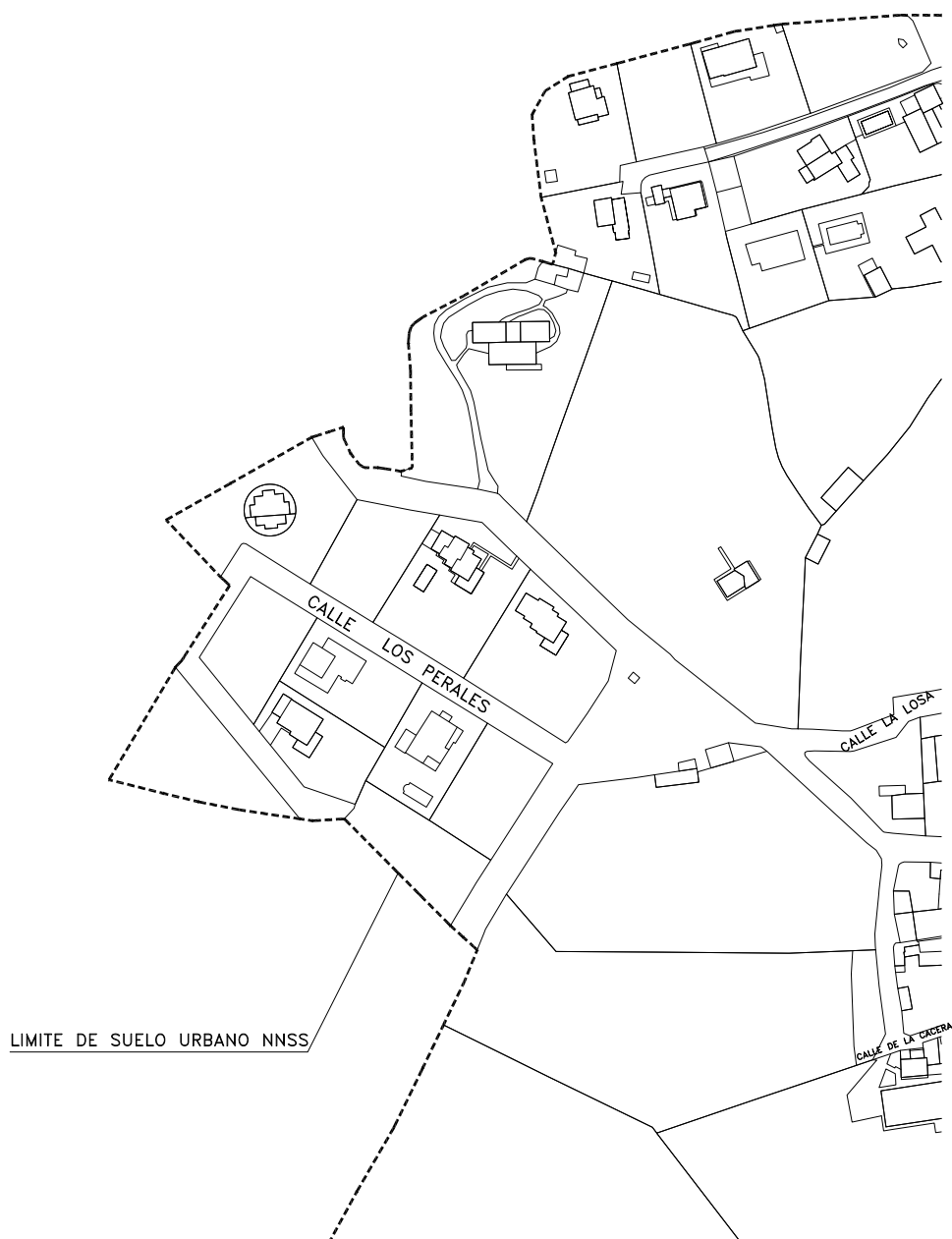
D. JOSE ENCINAS HERRERO

EL ARQUITECTO:

D. JOSE LUIS HEREDIA CENTENO

PLANO

1



NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES. NAVAS DE RIOFRIO
MODIFICACIÓN PUNTUAL N° 2/2017

FECHA
FEBRERO 2019

ESTADO ACTUAL

ESCALA
1:2.500

POR LA PROPIEDAD:

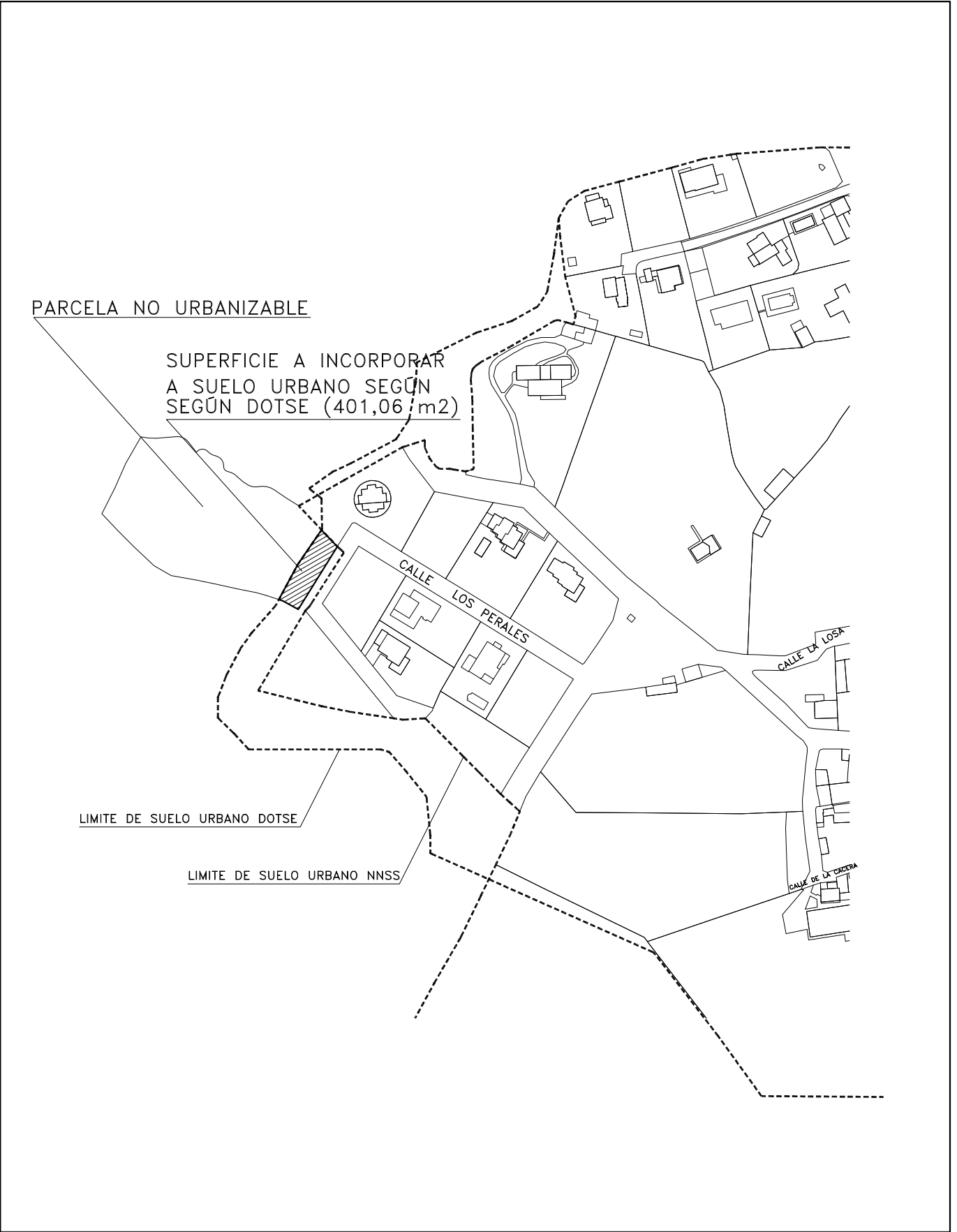
EL ARQUITECTO:

PLANO

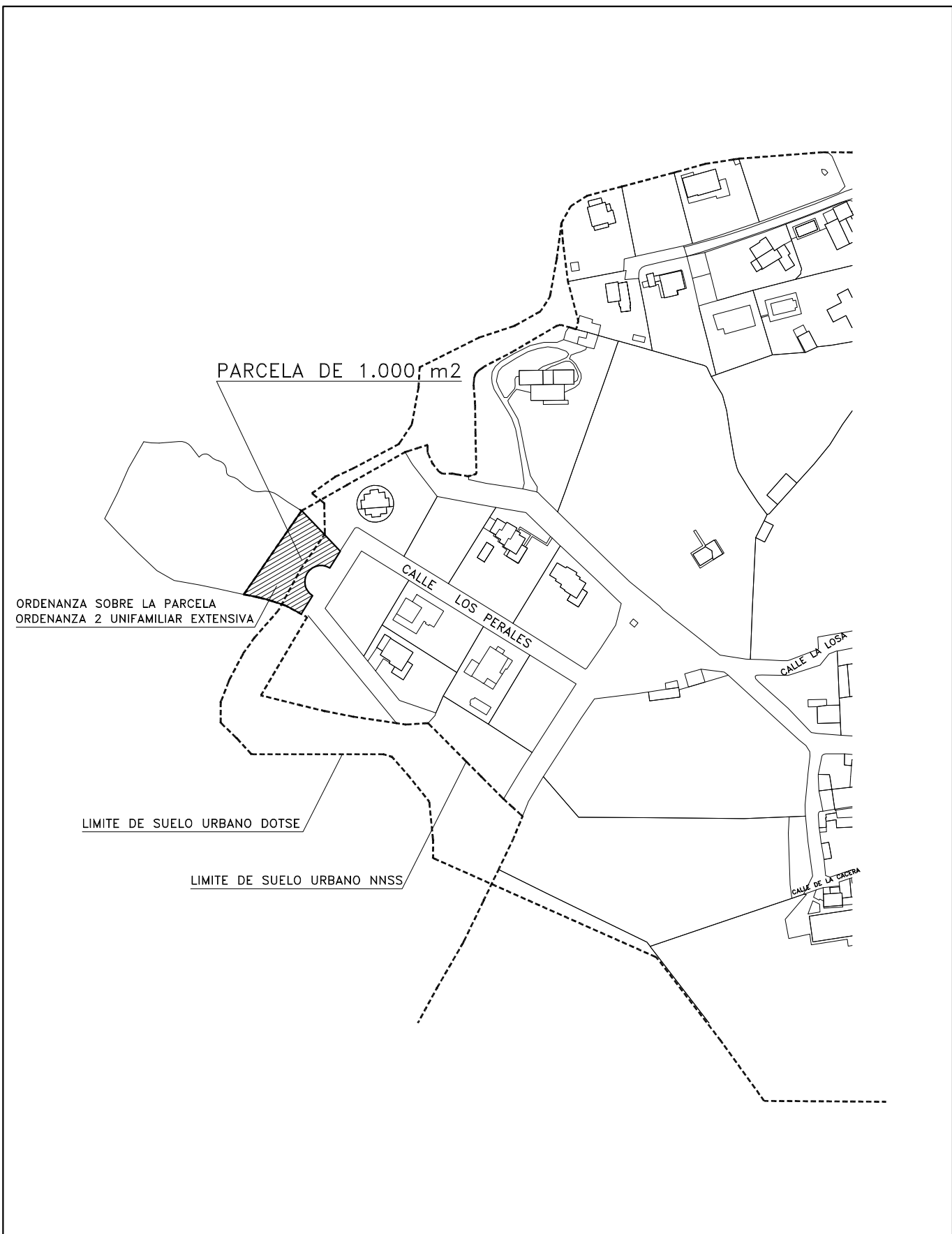
D. JOSE ENCINAS HERRERO

D. JOSE LUIS HEREDIA CENTENO

2



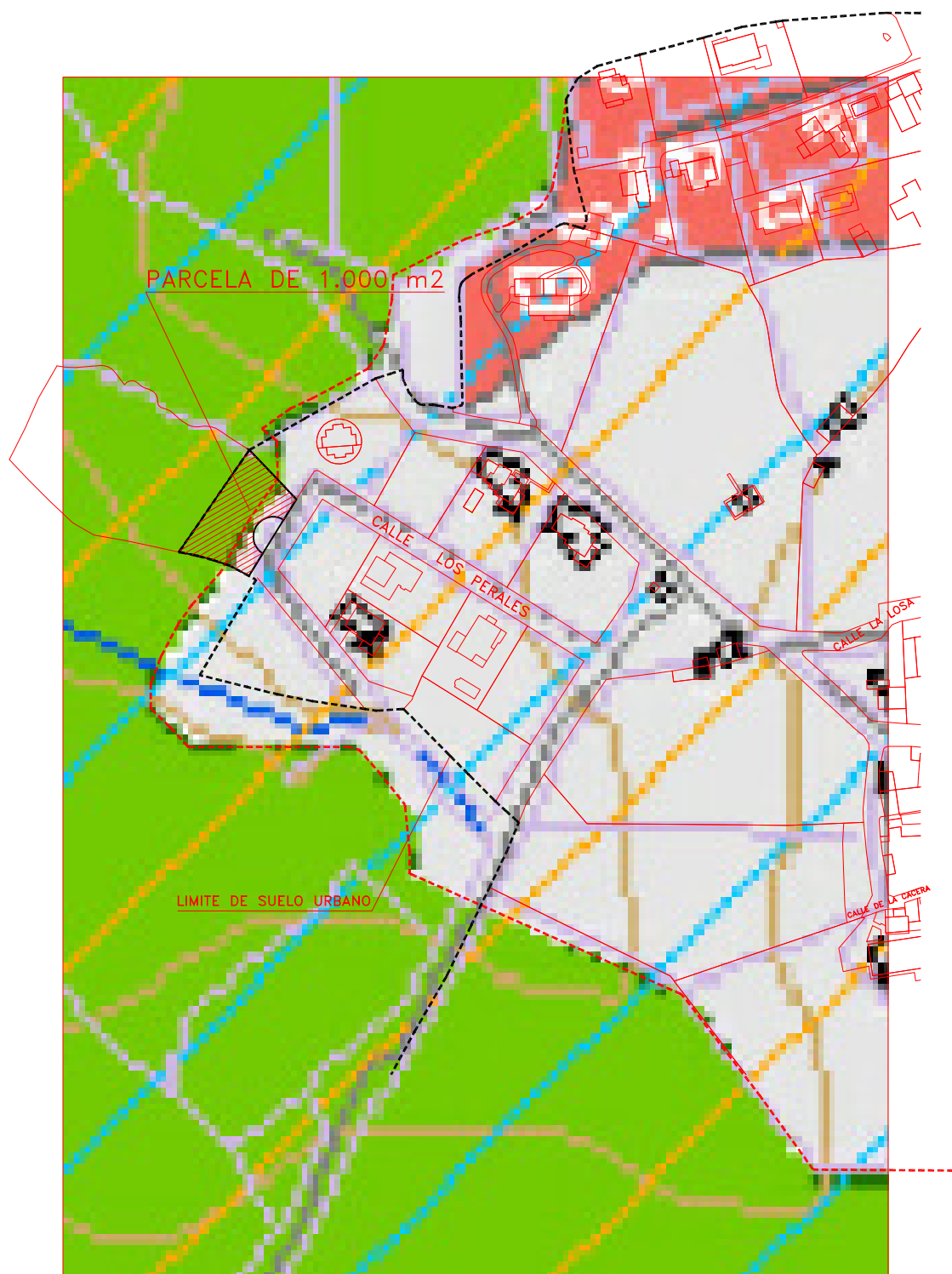
NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES. NAVAS DE RIOFRIO MODIFICACIÓN PUNTUAL N° 2/2017		FECHA FEBRERO 2019
UBICACIÓN DE PARCELA		ESCALA 1:2.500
POR LA PROPIEDAD: D. JOSE ENCINAS HERRERO	EL ARQUITECTO: D. JOSE LUIS HEREDIA CENTENO	PLANO 3



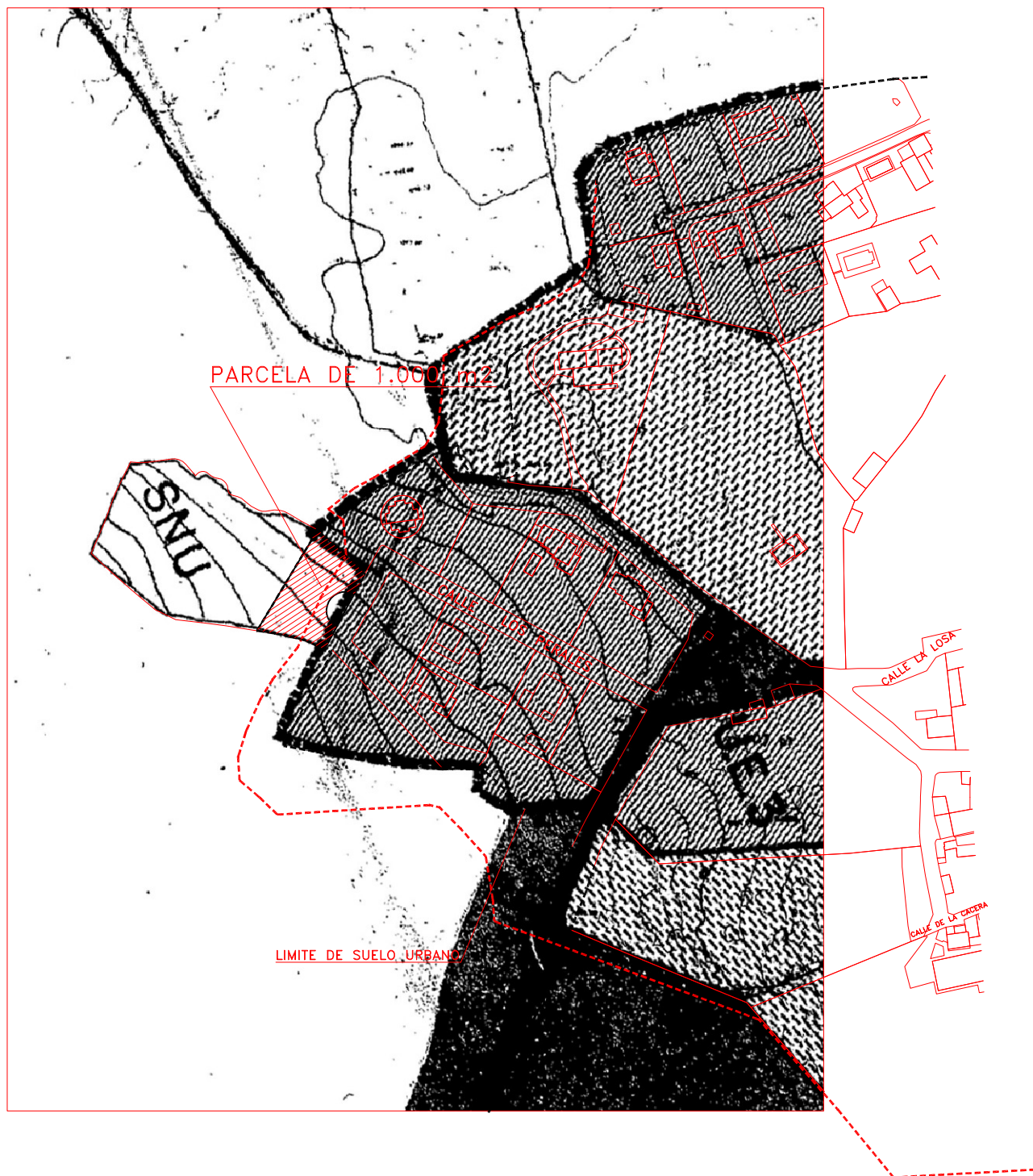
NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES. NAVAS DE RIOFRIO MODIFICACIÓN PUNTUAL N° 2/2017		FECHA NOVIEMBRE 2018 NOVIEMBRE 2019
MODIFICACIÓN PROPUESTA		ESCALA 1:2.500
POR LA PROPIEDAD: D. JOSE ENCINAS HERRERO	EL ARQUITECTO: D. JOSE LUIS HEREDIA CENTENO	PLANO 4



NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES. NAVAS DE RIOFRIO MODIFICACIÓN PUNTUAL N° 2/2017		FECHA FEBRERO 2019
COMPOSICIÓN SOBRE FOTOGRAFÍA		ESCALA 1:2.500
POR LA PROPIEDAD: D. JOSE ENCINAS HERRERO	EL ARQUITECTO: D. JOSE LUIS HEREDIA CENTENO	PLANO 5



NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES. NAVAS DE RIOFRIO MODIFICACIÓN PUNTUAL N° 2/2017		FECHA FEBRERO 2019
COMPOSICIÓN SOBRE DOTSE		ESCALA 1:2.500
POR LA PROPIEDAD: D. JOSE ENCINAS HERRERO	EL ARQUITECTO: D. JOSE LUIS HEREDIA CENTENO	PLANO 6



NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES. NAVAS DE RIOFRIO
MODIFICACIÓN PUNTUAL N° 2/2017

FECHA
FEBRERO 2019

COMPOSICIÓN SOBRE NORMAS

ESCALA
1:2.500

POR LA PROPIEDAD:

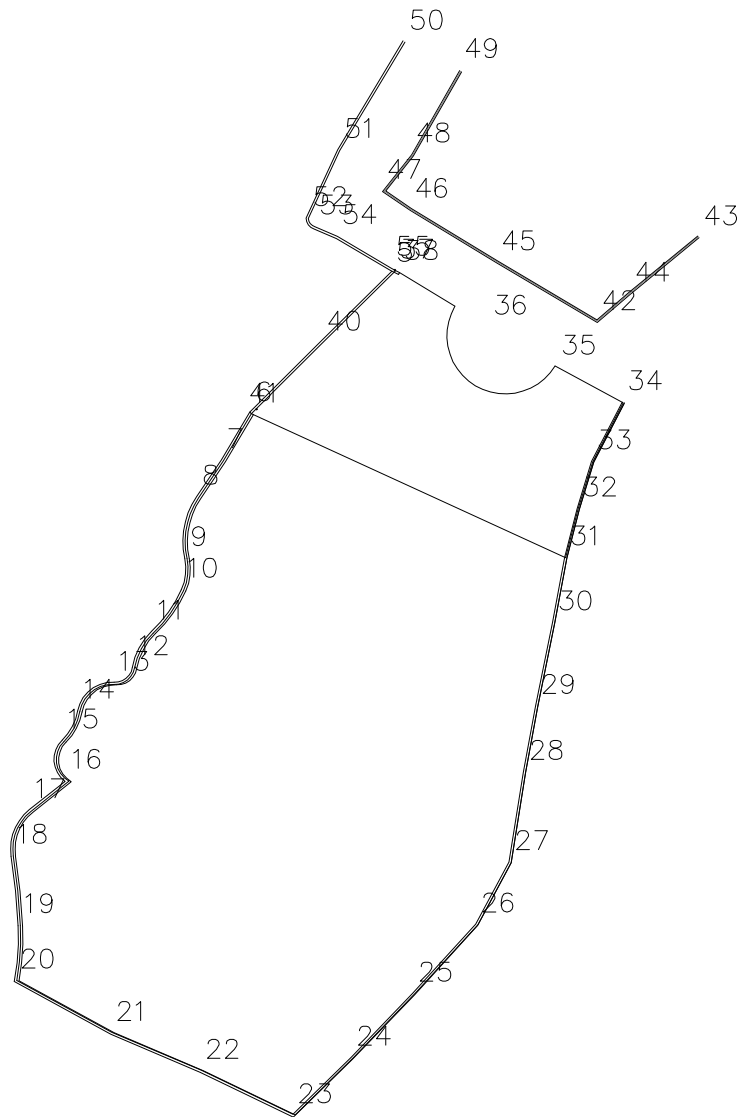
EL ARQUITECTO:

PLANO

D. JOSE ENCINAS HERRERO

D. JOSE LUIS HEREDIA CENTENO

7



NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES. NAVAS DE RIOFRIO
MODIFICACIÓN PUNTUAL N° 2/2017

FECHA
FEBRERO 2019

LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO

ESCALA
1:1.000

POR LA PROPIEDAD:

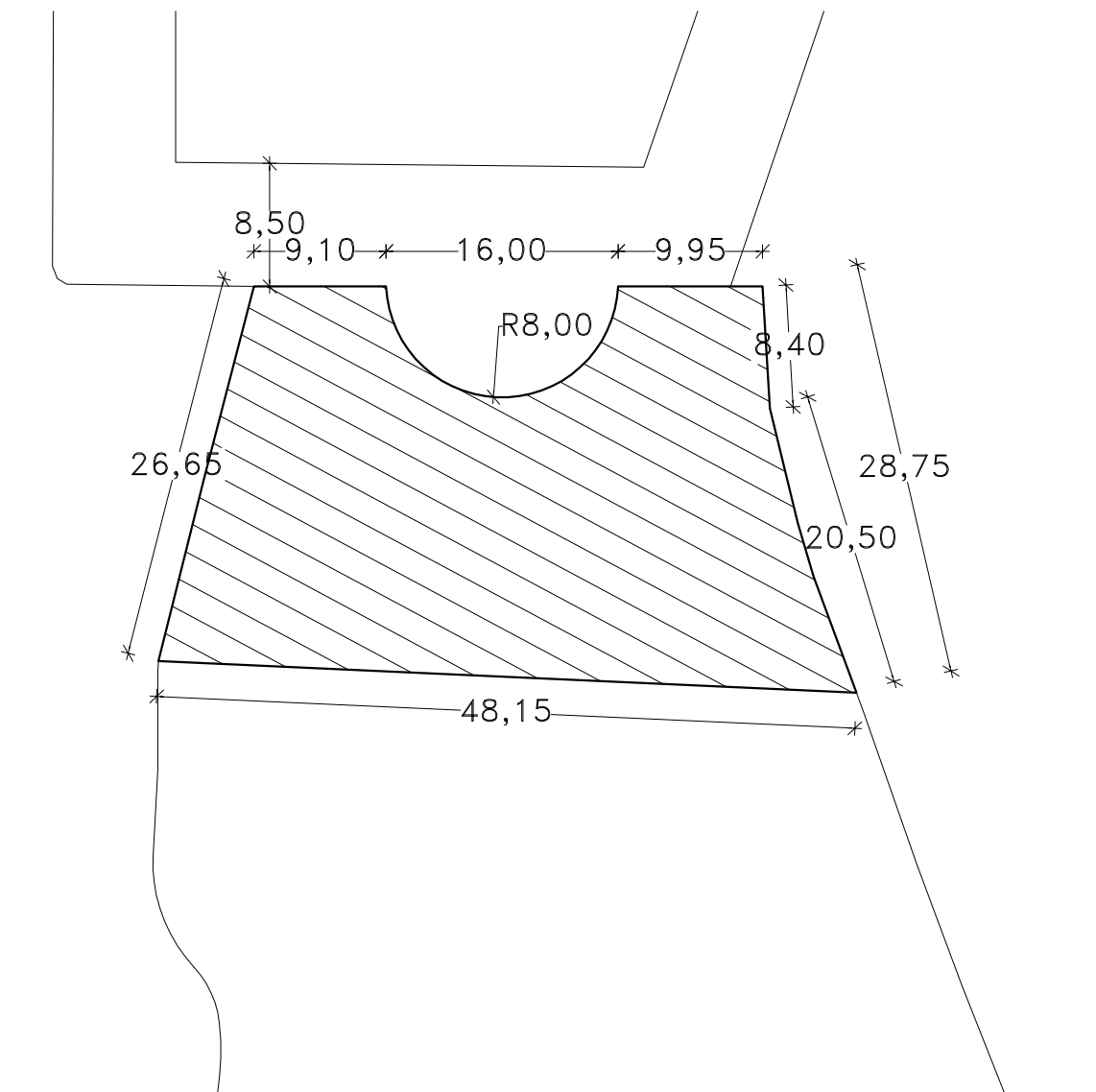
EL ARQUITECTO:

PLANO

D. JOSE ENCINAS HERRERO

D. JOSE LUIS HEREDIA CENTENO

8



NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES. NAVAS DE RIOFRIO
MODIFICACIÓN PUNTUAL N° 2/2017

FECHA
FEBRERO 2019

PLANO DE REPLANTEO

ESCALA
1:500

POR LA PROPIEDAD:

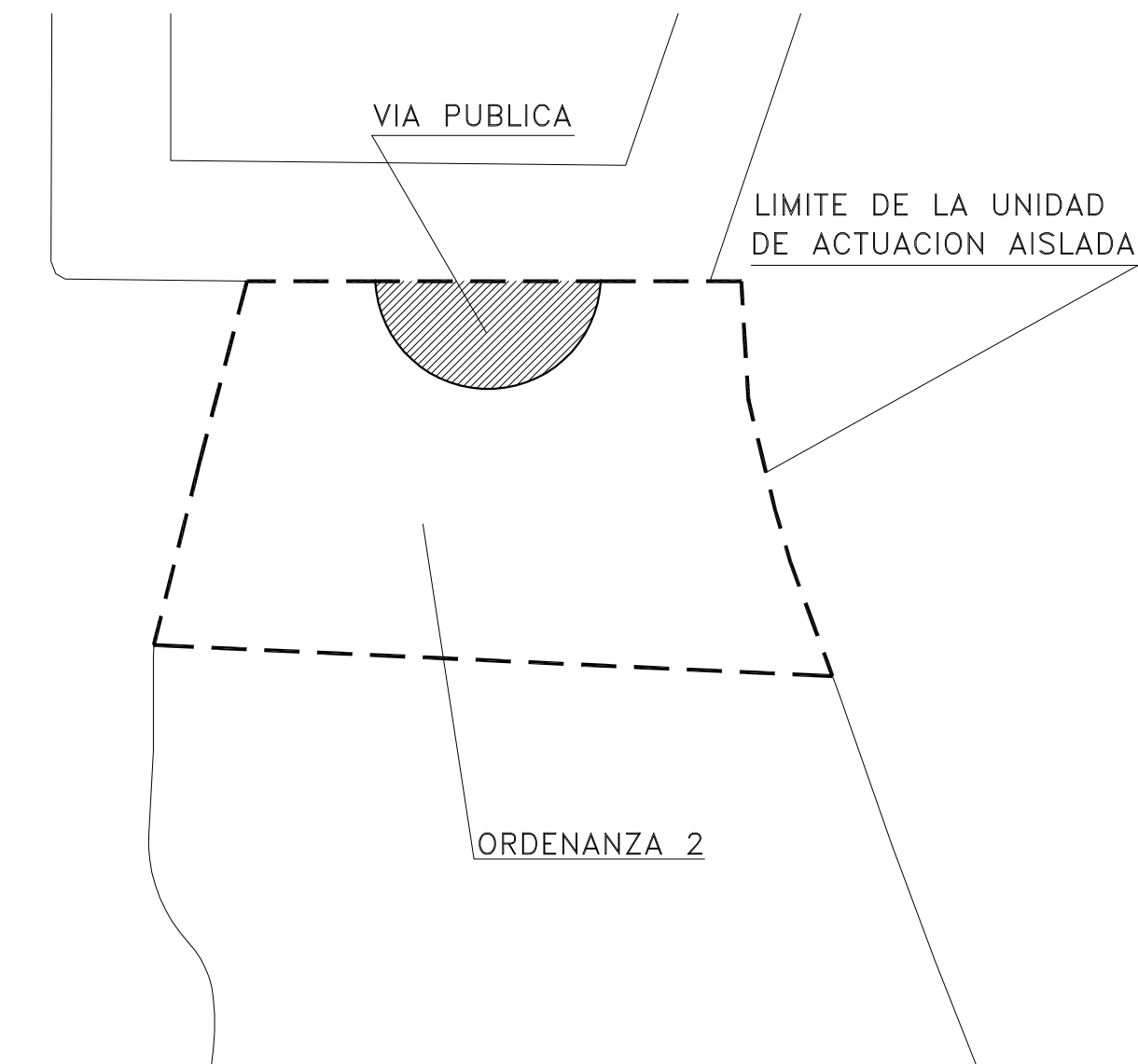
EL ARQUITECTO:

PLANO

D. JOSE ENCINAS HERRERO

D. JOSE LUIS HEREDIA CENTENO

9



NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES. NAVAS DE RIOFRIO
MODIFICACIÓN PUNTUAL N° 2/2017

FECHA
FEBRERO 2019

LIMITE DE LA ACTUACION

ESCALA
1:500

POR LA PROPIEDAD:

D. JOSE ENCINAS HERRERO

EL ARQUITECTO:

D. JOSE LUIS HEREDIA CENTENO

PLANO
10

