

ESTUDIO DE DETALLE PARA CAMBIO DE ORDENANZA EN LA

PARCELA 44513 / 02

**CALLE SEGOVIA Nº 5
40420 – NAVAS DE RIOFRÍO (SEGOVIA)**

REFERENCIA CATASTRAL: 4451302VL0245S0001QS



FEBRERO 2020

ESTUDIO DE DETALLE EN CALLE SEGOVIA 5, NAVAS DE RIOFRÍO (SEGOVIA)

ÍNDICE

1. MEMORIA INFORMATIVA

1.1. AGENTES

1.2. OBJETO

1.3. ANTECEDENTES

1.4. PLANEAMIENTO Y NORMATIVA DE APLICACIÓN

2. MEMORIA VINCULANTE

2.1. PROPUESTA DE ORDENACIÓN

2.2. ANÁLISIS DE LA MODIFICACIÓN

2.3. COMPARATIVA DE LAS NORMATIVAS

2.4. RESUMEN EJECUTIVO

2.5. FICHA DE ACTUACIÓN AISLADA DE URBANIZACIÓN

3. PLANOS

3.1. PLANO DE SITUACION

3.2. PLANO DE ESTADO ACTUAL PARCELA

3.3. PLANO DE SEGREGACIÓN DE PARCELAS

1.3. ANTECEDENTES

1.3.1. La parcela objeto del presente estudio tiene una superficie de 6.279m², está sin edificar y linda al noroeste con la Calle Segovia, al noreste con la parcela de referencia catastral 4451301VL0245S0001GS, en la que se encuentra la Ermita de San Antolín, y al suroeste con las parcelas 4451309VL0245S, 4451308VL0245S, 4451307VL0245S y 4451306VL0245S, edificadas, y la parcela 4451305VL0245S, sin edificar; al sureste linda con la parcela edificada 4451303VL0245S, y al este con la calle Sierra.

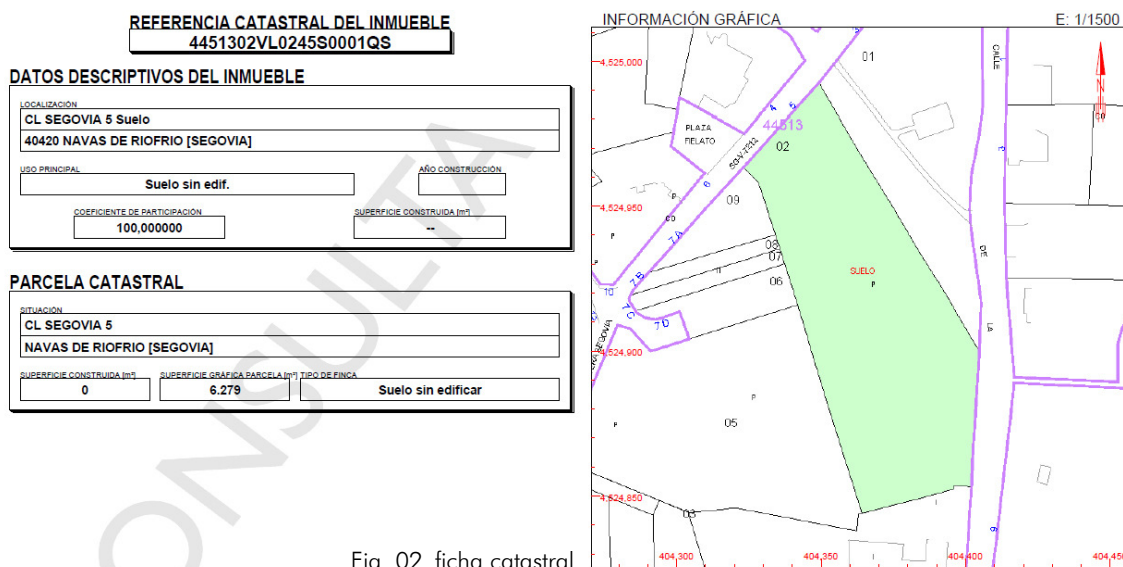


Fig. 02_ficha catastral

1.3.2. Clasificación/Calificación urbanística del inmueble. El inmueble está clasificado como **Suelo Urbano Consolidado**, perteneciente a la **Ordenanza 4 "Unifamiliar en gran parcela"**, conforme al plano nº3 de Clasificación y gestión en suelo urbano NNSS. Modificadas. Mod. Punt. Nº1 aprob. Def. 01/02/1999.

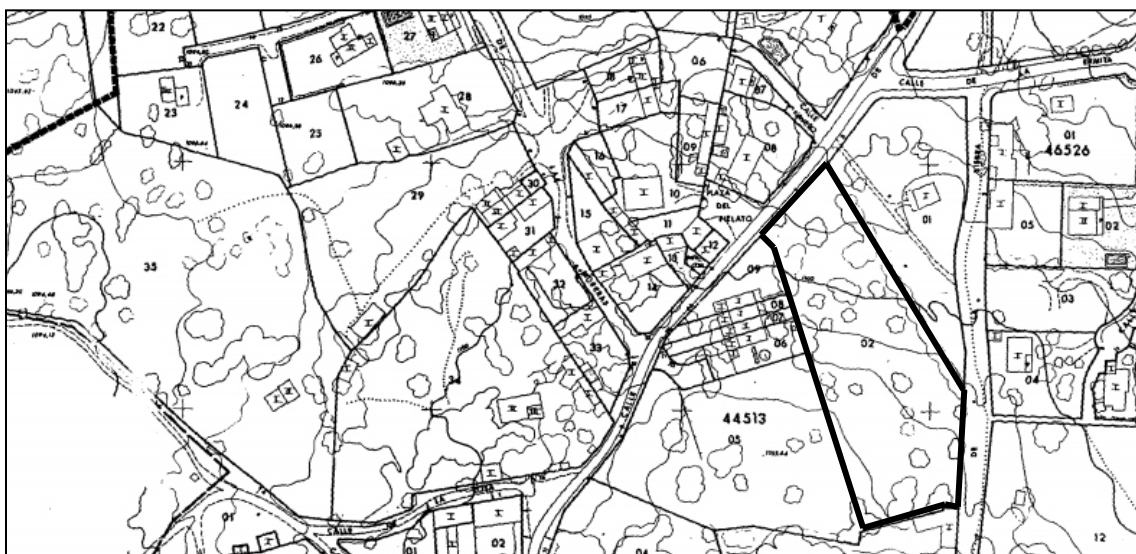


Fig. 03_plano Normas Subsidiarias Municipales

1.3.3. El inmueble está gravado con un retranqueo de alineación a vía pública, en su frente a la C/Segovia (travesía urbana) que afecta ambos lados de la calle, estando clasificada como vía tipo 6 de 8 m. de anchura, conforme al plano nº4 de Alineaciones y rasantes en suelo urbano NNSS. Modificadas. Mod. Punt. N°1 aprob. def. 01/02/1999. Efectuada una medición in-situ la anchura de la calle, oscila entre 8,80 m. en su extremo norte y 7,15m. en el sur. Por lo que en el extremo de mayor retranqueo, es de $(8-7,15)/2 = 0,425$ m.

1.3.4. El inmueble se encuentra incluido dentro del ámbito de aplicación del Plan Especial de Protección del Patrimonio Edificado de Navas de Riofrío, aunque no posee ningún elemento incluido en el catálogo de bienes protegidos del Plan Especial.



Fig. 04_plano Plan Especial de Protección de Patrimonio Edificado

Sin embargo, gracias a la información contenida en el Plan Especial y al estudio facilitado por D^a. Pilar Rivas Quinzaños (10/04/2015), que efectuó expresamente una recopilación de información respecto al **Lavadero de Arranz de la Torre** inaugurado en 1817, sabemos que **el cerramiento de la finca, y de la propia manzana a la que pertenece, denominada antiguamente "Cerca Grande", se corresponde con la delimitación del antiguo lavadero**, cuyo plano firmado por Norberto Salamanca fechado hacia 1814, (Archivo Histórico Provincial de Segovia), ilustra la distribución y dependencias del lavadero, del que actualmente sólo se conserva la casa familiar, y el **cerramiento perimetral**.

El lavadero de Arranz de la Torre, constituye uno de los elementos más importantes dentro de la historia del municipio de Navas de Riofrío. El Cerramiento exterior del recinto, tiene una altura y características muy singulares, y aunque no sea un

elemento protegido, **constituye una de las visualizaciones principales, conformando la entrada del pueblo a través de su acceso histórico**, además de **suponer el telón de fondo de la ermita de San Antolín (inmueble con protección integral** ficha catalog. nº2 P.E.P.P.E. de Navas de Riofrío), lo que le imprime un carácter muy singular a dicho enclave. Este área de entrada al municipio estaría **protegido conforme al apartado 2.2.3.4. del P.E.P.P.E. "Protecciones de visualizaciones", como visualizaciones del casco urbano desde el entorno y Visualizaciones interiores del casco (sobre elementos concretos - ermita de San Antolín).**

El cerramiento está conformado por un muro de piedra de más de dos metros de altura, que delimita el inmueble, lindando al norte con la Calle Segovia, al este con la explanada de la ermita de San Antolín y al sur con la C/Sierra (Tramo urbano del cordel de San Antolín). El trazado del cerramiento en el área sujeto a retranqueo (C/Segovia) es recto y a excepción de la coronación de los muros, se encuentra en perfecto estado. No suponiendo, en apariencia, un estrechamiento singular que dificulte el tráfico por la calle Segovia.



Fig. 05_imagen cerramiento Calle Segovia

1.3.5. La ubicación un tanto excepcional del inmueble por su situación junto a la entrada del municipio, su cercado histórico y su pertenencia a un área cuyas visualizaciones se deberían proteger (tanto a la ermita, como a la entrada del pueblo), motiva que el presente documento recoja algunas medidas que limiten el posible impacto de las construcciones en las proximidades del área afectada.

1.3.6. Servicios urbanos. La finca posee todos los servicios urbanos próximos desde la calle Segovia: saneamiento, abastecimiento, electricidad y alumbrado público.

1.4. PLANEAMIENTO Y NORMATIVA DE APLICACIÓN

ESTATAL

RDL. 7/2015, de 30 de octubre, texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

AUTONÓMICA

Ley 10/1998, de 5 de diciembre, de Ordenación del Territorio de la CCyL (LOT).

D. 74/2005 de 20 de octubre, por el que se aprueban las Directrices de Ordenación Territorial de Segovia y Entorno. (DOTSE).

Ley 3/08 de 17 de junio, Directrices Esenciales de Ordenación del Territorio de C y León.

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).

Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León (LU), de 8 de abril, y sus modificaciones posteriormente aprobadas entre otras L 10/2002, de 10 de julio, la Ley 4/2008, de 15 de septiembre de medidas de urbanismo y suelo, y la 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.

D. 22/2004 de 29 de enero, Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (RU), en sus Artículos 133 a 137, y sus modificaciones posteriormente aprobadas entre otras D. 45/2009 de 9 de julio, el D6/2016 de 3 de marzo.

MUNICIPAL

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

Plan Especial de Protección del Patrimonio Edificado de Navas de Riofrío, aprobado 20/06/97 y publicado BOCyL 01/07/97 (P.E.P.P.E.).

Criterios de adaptación al Entorno en Navas de Riofrío, de conformidad con los art. 9 y 17 de la LUCYL y RUCYL respectivamente:

Ordenanza nº16. Para vallados en suelo rústico protegido. Ordenanza nº22. Criterios aprobados el 14/07/2011 BOP 14/12/2011: 1.Retranqueos; 2.Acometidas; 3.Vallados de parcela (suelo Urbano); 4.Cubierta; 5.Segregaciones; 6.Disconformidad con el planeamiento; 7.Acabados de fachada. Piedra del Lugar; 8.Huecos; 9.Paneles solares.

2. MEMORIA VINCULANTE

2.1 PROPUESTA DE ORDENACIÓN

Se proyecta variar la calificación urbanística de parte de la finca mediante un **Estudio de Detalle**, instrumento válido para el desarrollo de suelo urbano consolidado conforme al **art.25 RUCyL**, a los efectos de completar o mejorar la ordenación detallada de los terrenos.



Fig. 06_estado actual (izquierda) y propuesta de modificación mediante Estudio de Detalle (derecha)

Se solicita para esto un **Cambio de calificación** de parte del inmueble descrito desde la Ordenanza 4 "Unifamiliar en gran parcela" a Ordenanza 2 "Unifamiliar extensiva".

Finca matriz: 6.279 m². Parcelas resultantes:

Parcela 1: de 3.226,50 m², con frente a la Calle Sierra (Ordenanza 2).

Parcela 2: de 3.052,50 m², con frente a la Calle Segovia (Ordenanza 4, en condiciones especiales) a la que se aplican los siguientes parámetros cuyas acotaciones se reflejan en el plano adjunto.

Por otra parte, conforme se ha indicado en el Punto 1.3.5.de los Antecedentes, debido a la singular ubicación de la finca, junto a un área cuyas visualizaciones se pretenden proteger (la ermita y la entrada del pueblo), se establecen medidas que limiten el posible impacto de las construcciones en las proximidades del área afectada, proponiendo lo siguiente:

Retranqueo edificatorio: 6 mts. desde el cerramiento con la parcela de la ermita de San Antolín (nn.1.3.5. de los Antecedentes arriba descritos).

Reducción de altura máxima de la edificación: 5,40 m a alero y 8 m. a cumbre (nn.1.3.5. de los Antecedentes del presente documento).

2.2. ANÁLISIS DE LA MODIFICACIÓN

La modificación propuesta implica las siguientes actuaciones:

1.6.1. Nuevo acceso por la Calle Segovia: con la división del inmueble, una parte de la finca tendrá su acceso a través de la C/ Sierra y la otra parte de la finca por la C/ Segovia.

El emplazamiento del acceso a la parcela por la C/ Segovia se situa en frente de la plaza del Fielato, lo más alejado posible de la entrada al municipio.

1.6.2. Ampliación del volumen edificable: el cambio de Ordenanza de parte de la parcela provoca un aumento del volumen edificable, por lo que es de aplicación el **Artículo 173 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León**.

Según este artículo, por cada 100m² de aumento de superficie edificable se dispone una reserva de 20 m² y una plaza de aparcamiento. En nuestro caso el aumento de edificabilidad es de 645,3 m² (3.226,50 m² x 0,35 – 3.226,50 m² x 0,15). Por tanto le corresponden:

$645,3 \text{ m}^2 \times 20\text{m}^2/100\text{m}^2 = \mathbf{129,06 \text{ m}^2}$ de suelo

$645,3 \text{ m}^2 \times (1 \text{ plaza aparcamiento}/100\text{m}^2) = 7 \text{ plazas de aparcamiento.}$

La existencia en el entorno de espacios libres suficientes y no utilizados como aparcamiento en la actualidad hace innecesario la reserva de dichas plazas.



Fig. 08_zonas libres en Calle Sierra

Se propone como posible ubicación de dicha reserva de aparcamiento las zonas libres de la Calle Sierra.

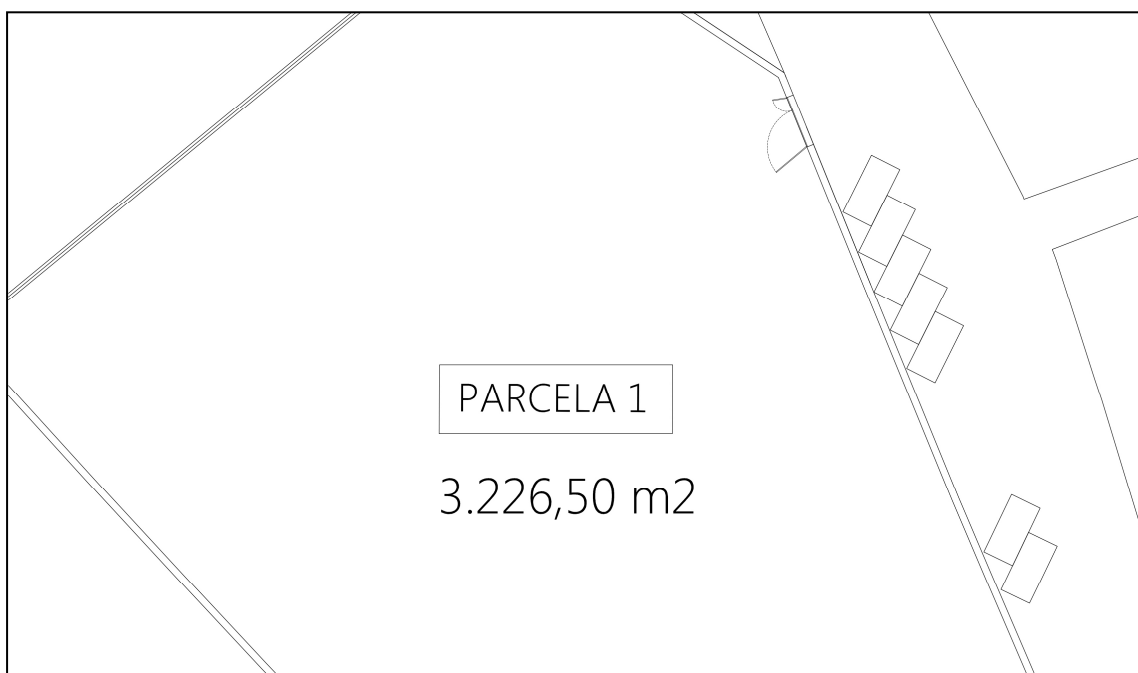


Fig. 09_plano reserva aparcamiento C/Sierra

Los 129,06 m² resultantes de reserva del suelo, resultan ser un área de espacios libres públicos muy reducida, que carecería de las condiciones mínimas de funcionalidad siendo su superficie inferior a 500 m² y no pudiéndose inscribir en su interior un círculo de 20 mts; para mejor aprovechamiento, esta área se ubica en un suelo municipal adquirido al efecto (Ver plano Anexo).

De esta forma se enajena la superficie de reservas exigidas a los promotores, para el cumplimiento del **art.173**.

1.6.3. Ampliación de servicios: las parcelas resultantes disponen de los servicios urbanos necesarios, aunque deberán ser completados con la ejecución de un colector de saneamiento para la Parcela 1, que discurrirá por la Calle Sierra hasta la Colonia San Antolín, y se realizará enterrado, con pozos de registro cada 50m. aproximadamente.

La acometida a la red de saneamiento se realizará según los criterios de adaptación al entorno aprobados por el Ayuntamiento de Navas de Riofrío en fecha 14 de Julio de 2011, y publicadas en el Boletín Oficial de la Provincia de Segovia nº 149 de ese mismo año:

CONDICIONES PARTICULARES ACOMETIDAS RED SANEAMIENTO

- Acometida saneamiento vivienda unifamiliar diámetro máximo p.v.c. 200mm.
- No se permitirá la conexión de aguas pluviales de drenaje de semisótanos y sótanos y piscinas a la red general de saneamiento debiendo resolverse su evacuación en el interior de la parcela, mediante vertido libre al terreno, instalación de un aljibe de reutilización destinado al riego, o su conexión a la red de caceras del municipio previo tratamiento de depuración si fuera necesario.
- La acometida se efectuará a pozo existente, o en su defecto será necesario ejecutar un nuevo pozo registrable en la conexión con la red general. El conexionado deberá ser verificado por personal del Ayuntamiento previo a ser cubierto. En las parcelas de edificación exenta se ejecutará también un registro en el límite de la parcela con la vía pública en el intradós del vallado.

POZO DE ACOMETIDA CONDICIONES

- Proporción altura – diámetro mínimo: $h < 1,5m$. Diámetro mín.80cm
- Tapa fundición dúctil alto tránsito clase D-400, no ventilada, conjunto de polietileno entre tapa y marco, cierre de seguridad o dispositivo de acerrojado, superficie antideslizante.
- El trazado de la red de saneamiento deberá ejecutarse de forma que sea el mínimo posible en vía pública (efectuándose en el interior de la parcela la búsqueda del punto de acometida, así como las comprobaciones previas necesarias para garantizar la existencia de una pendiente mínima en la misma).
- En ambos casos se deberá constituir una fianza que garantice la reposición del pavimento.

2.3. COMPARATIVA DE NORMATIVAS

OBJETO	División Parcela 44513/02
SITUACIÓN	Calle Segovia 5, 40420-Navas de Riofrío
REFERENCIA CATASTRAL	4451302VL0245S0001QS

COMPARATIVA DE NORMATIVAS			
Normativa		ORDENANZA 4: unifamiliar gran parcela	ORDENANZA 2: unifamiliar extensiva
Retranqueo	alineación oficial	mínimo 4 m.	mínimo 4 m.
	linderos laterales	mínimo 3 m.	mínimo 3 m.
	lindero posterior	mínimo 4 m.	mínimo 4 m.
Tipología		vivienda unifamiliar exenta	vivienda unifamiliar exenta
Superficie de parcela (m2)		parcela mínima la catastral o 10.000 en nuevas segregaciones	parcela mínima la catastral o 1.000 en nuevas segregaciones
Frente de parcela (m)			10 m. mínimo
Edificabilidad (m2)		0,15m2/m2	0,35m2/m2
Ocupación (m2)		máximo 10%	máximo 25%
Altura máxima		9,00 m	9,00 m

DATOS DEL ESTADO ACTUAL			
Normativa		ORDENANZA 4: unifamiliar gran parcela	Parcela 44513/02
Retranqueo	alineación oficial	mínimo 4 m.	mínimo 4 m.
	linderos laterales	mínimo 3 m.	mínimo 3 m.
	lindero posterior	mínimo 4 m.	mínimo 4 m.
Tipología		vivienda unifamiliar exenta	vivienda unifamiliar exenta
Superficie de parcela (m2)		parcela mínima la catastral o 10.000 en nuevas segregaciones	6.279 m3
Frente de Parcela		10 m. mínimo	48 m. a Calle Sierra 39.20 m a Calle Segovia
Edificabilidad (m2)		0,15m2/m2	941,85 m2 (0,15m2/m2)
Ocupación (m2)		máximo 10%	627,9 m2 (0,10m2/m2parcela)
Altura máxima		9,00 m	9,00 m

DATOS MODIFICACIÓN		PARCELA 1	PARCELA 2
Normativa		ORDENANZA 2: unifamiliar extensiva	Queda en Condiciones Especiales de ORDENANZA 4
retranqueo	alineación oficial	mínimo 4 m.	Mínimo 4m.
	linderos laterales	mínimo 3 m, y 6m a parcela Ermita	mín. 3 m, y 6 m a parcela Ermita
	lindero posterior	mínimo 4 m.	mínimo 4 m
alteración estética		nuevo ramal de saneamiento	cesión superficie
		según normativa	Según normativa
Tipología		vivienda unifamiliar exenta	vivienda unifamiliar exenta
Superficie de parcela (m2)		3.226,50 m2	3.052,50 m2
Frente de parcela (m)		47 m a Calle Sierra	39,20 m a Calle Segovia
Edificabilidad (m2)		1.129,28 m2 (0,35m2/m2)	457,88 m2 (0,15m2/m2)
Altura máxima		9,00 m	5,40m a alero y 8m a cumbra

2.4. RESUMEN EJECUTIVO

Como consecuencia de la aplicación del presente Estudio de Detalle, la Parcela 44513/2 de 6.279m² y perteneciente a la Ordenanza 4 quedaría segregada en dos parcelas, la Parcela 1 (3.226,50m²) que pasa a pertenecer a la Ordenanza 2, y la Parcela 2 (3.052,50m²) que queda en condiciones especiales de la Ordenanza 4.

La afectación de retranqueo contemplada en el punto 1.3.3. de los Antecedentes, queda gravado en la Parcela 2.

2.5. FICHA ACTUACIÓN AISLADA DE URBANIZACIÓN

(se adjunta a continuación)

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE NAVAS DE RIOFRÍO

ACTUACIONES AISLADAS

NOMBRE DE LA UNIDAD: PARCELA 44513/02

CATEGORÍA DEL SUELO: URBANO CONSOLIDADO

PARÁMETROS DE ORDENACIÓN GENERAL

SUPERFICIE TOTAL (m2): 6.279 m2

USO: RESIDENCIAL

PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DETALLADA

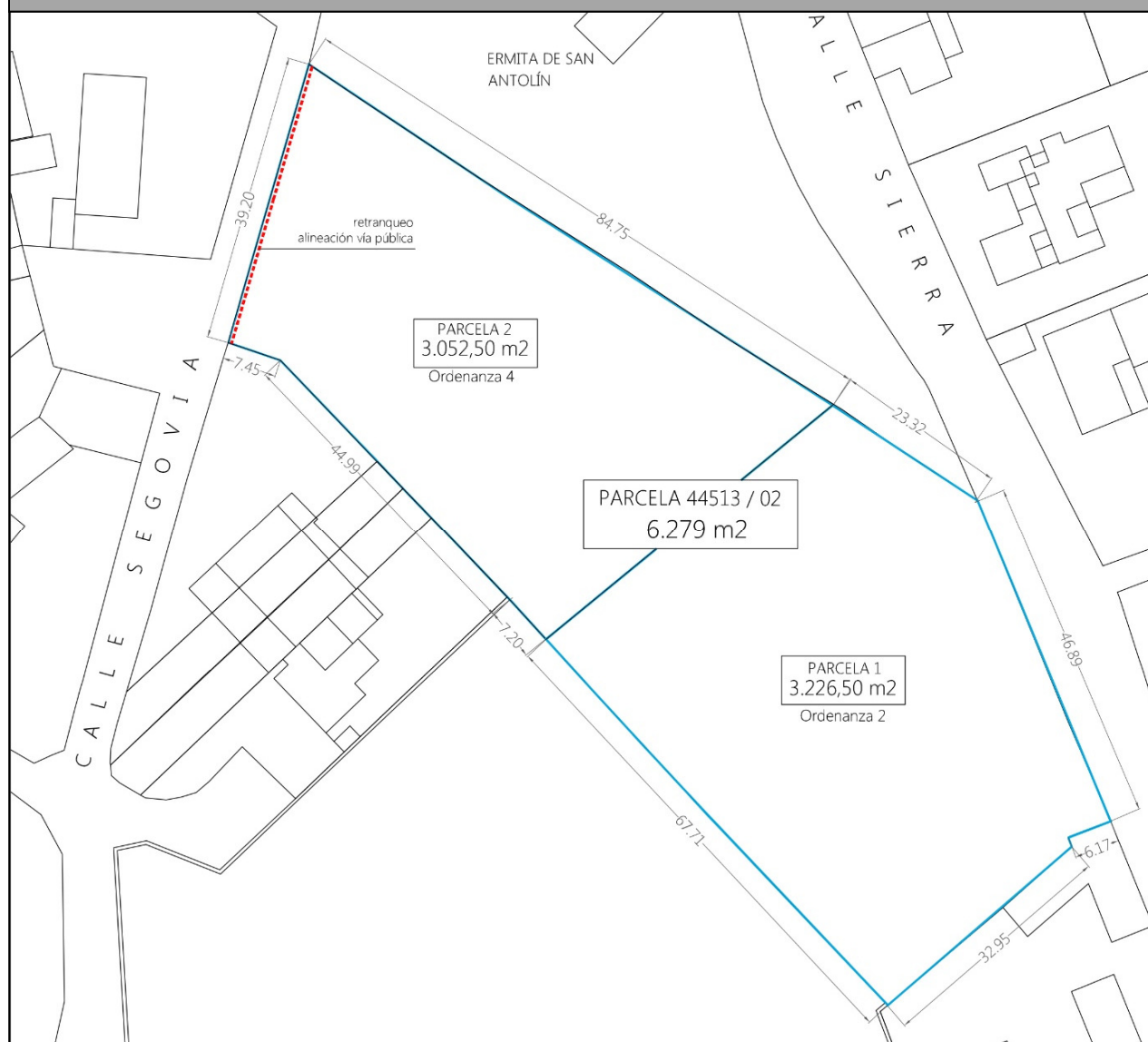
ORDENANZA DE APLICACIÓN: ORDENANZA 4

USO PORMENORIZADO: UNIFAMILIAR GRAN PARCELA

CONDICIONES PARTICULARES

SE ESTABLECE COMO OBJETIVO LA SEGREGACIÓN EN DOS PARCELAS, EL CAMBIO DE ORDENANZA DE UNA DE ELLAS (PARCELA 1), QUE PASA A ORDENANZA 2 (UNIFAMILIAR EXTENSIVA), Y LA REGULARIZACIÓN DEL RETRANQUEO DE ALINEACIÓN A VÍA PÚBLICA EN LA CALLE SEGOVIA. SE EJECUTARÁ RAMAL DE SANEAMIENTO EN LA C/SIERRA HASTA EL ENTRONQUE CON LA RED EXISTENTE.

LOCALIZACIÓN



2. PLANOS

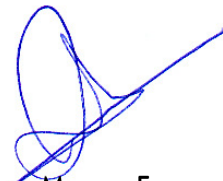
2.1 PLANO DE SITUACIÓN

2.2 PLANO DE ESTADO ACTUAL PARCELA

2.3 PLANO DE SEGREGACIÓN DE PARCELAS

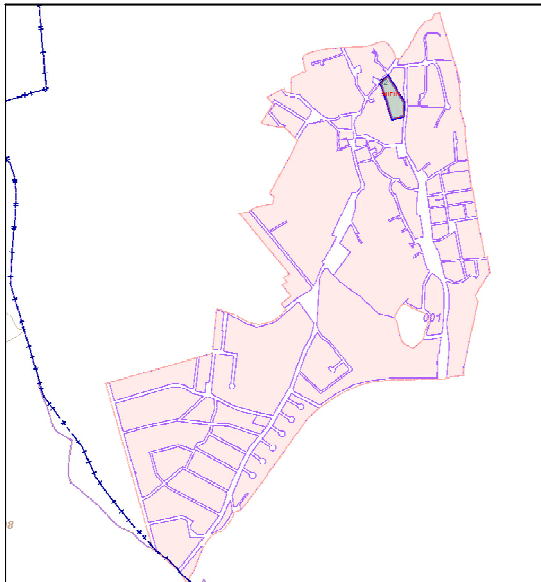
ANEXO 1. PLANO DE CESIÓN DE SUPERFICIE

En Madrid, a 25 de Febrero de 2020



Luciano Moreno Feu, arquitecto

Col. 6911 COAM



ESTUDIO DE DETALLE PARA CAMBIO DE ORDENANZA

PARCELA 44513 / 02

CALLE SEGOVIA N°5. 40420 - NAVAS DE RIOFRÍO (SEGOVIA)

01

PLANO DE SITUACIÓN

ARQUITECTO: LUCIANO MORENO FEU. Colegiado COAM 6911

OCTUBRE 2019





