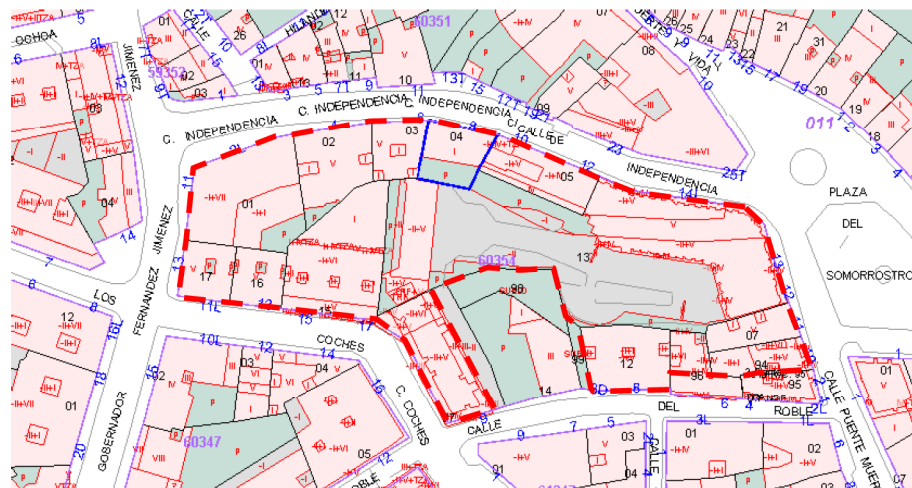
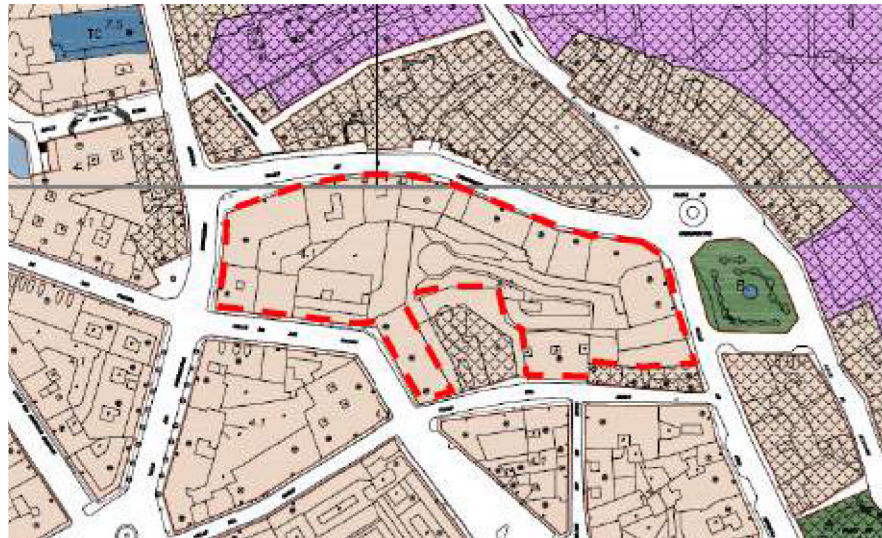


ESTUDIO DE DETALLE para establecer el fondo máximo edificable y la altura máxima de la edificación en las parcelas de la MANZANA CATASTRAL 60354, situada entre la Calle La Independencia, Plaza Somorrostro, Calle Puente de Muerte y Vida, Calle del Roble, Calle Los Coches y Calle Gobernador Fernández Jiménez, en Segovia excepto aquellos terrenos incluidos en el ámbito del PEAHIS de Segovia aprobado inicialmente con fecha 3 de diciembre de 2015. (BOCYL 15.01.2016)



ESTUDIO DE DETALLE para establecer el fondo y el número de plantas edificables en las parcelas de la MANZANA CATASTRAL 60354, situada entre la Calle La Independencia, Plaza Somorrostro, Calle Puente de Muerte y Vida, Calle del Roble, Calle Los Coches y Calle Gobernador Fernández Jiménez, en Segovia excepto aquellos terrenos incluidos en el ámbito del PEAHIS de Segovia aprobado inicialmente con fecha 3 de diciembre de 2015. (BOCYL 15.01.2016)

[Documento para aprobación inicial]
NOVIEMBRE 2016

Promotor: PASEO NUEVO S.L.
Arquitecto redactor: Montserrat Moneo Araus

ESTUDIO DE DETALLE para establecer el fondo y el número de plantas edificables en las parcelas de la MANZANA CATASTRAL 60354, situada entre la Calle La Independencia, Plaza Somorrostro, Calle Puente de Muerte y Vida, Calle del Roble, Calle Los Coches y Calle Gobernador Fernández Jiménez, en Segovia excepto aquellos terrenos incluidos en el ámbito del PEAHIS de Segovia aprobado inicialmente con fecha 3 de diciembre de 2015. (BOCYL 15.01.2016)

ÍNDICE

1. **MEMORIA VINCULANTE**

1.1 *Introducción.*

1.2 *Legislación aplicable.*

1.3 *Antecedentes.*

1.4 *Ámbito del Estudio de Detalle.*

1.5 *Objeto del Estudio de Detalle.*

1.6 *Justificación de la conveniencia de las modificaciones introducidas por el Estudio de Detalle y acreditación de su interés público.*

1.7 *Relación de las modificaciones introducidas por el Estudio de Detalle respecto de la ordenación detallada establecida en el PGOU vigente.*

1.8 *Coherencia con el Planeamiento General.*

1.9 *Ausencia de afección a áreas sometidas a riesgos naturales o tecnológicos.*

1.10 *Resumen Ejecutivo.*

2 **PLANOS**

I-01. Situación. [E: 1/2.000]

3 **ANEJOS**

Anejo 1. Fondos máximos edificables establecidos en la Modificación Puntual del PE Extramuros (1996) para las parcelas catastrales 4, 5 y 13 y Modificaciones propuestas en el Estudio de Detalle.

Anejo 2. Justificación de no afección a bienes integrantes del Patrimonio Arqueológico.

Anejo 3. Justificación del cumplimiento de la ley 5/2009, de 4 de julio, del Ruido de Castilla y León.

Anejo 4. Normativa Urbanística. [Redacción actual y Redacción modificada del artículo 315 del PGOU de 2008]

Anejo 5. Innecesariedad del cumplimiento de la Orden 531/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de espacios públicos urbanizados.

Anejo 6. Modificación puntual del Plan especial de protección histórico-artística, paisaje y reforma interior del casco antiguo extramuros.

Anejo 7: Justificación de los fondos máximos edificables en cada parcela del ámbito del Estudio de Detalle

ESTUDIO DE DETALLE para establecer el fondo máximo edificable y la altura máxima de la edificación en las parcelas de la MANZANA CATASTRAL 60354, situada entre la Calle La Independencia, Plaza Somorrostro, Calle Puente de Muerte y Vida, Calle del Roble, Calle Los Coches y Calle Gobernador Fernández Jiménez, en Segovia excepto aquellos terrenos incluidos en el ámbito del PEAHIS de Segovia aprobado inicialmente con fecha 3 de diciembre de 2015. (BOCYL 15.01.2016)

1. MEMORIA VINCULANTE

1.1. Introducción.

Redacta el presente documento Dña. Montserrat Moneo Araus, arquitecto superior, colegiado en el Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla y León Este con el número 2527.

Promueve la elaboración de este Estudio de Detalle la empresa PASEO NUEVO SL, domiciliada en la Avenida Juan Carlos I, Nº 22 Bajo CP: 40006, en Segovia.

1.2. Legislación aplicable.

El marco normativo básico que observa el presente Estudio de Detalle está constituido por:

- La Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León¹ (BOCyL 15.04.1999), sus modificaciones posteriores y específicamente la Ley 4/2008, de 15 de septiembre, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo (BOCyL 18.09.2008) y la Ley 7/2014 2014, de 12 de septiembre, de medidas sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbana, y sobre sostenibilidad, coordinación y simplificación en materia de urbanismo (BOCyL 19.09.2014).
- El Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León² (BOCyL 2.02.2004), y sus modificaciones posteriores, y concretamente las aprobadas por Decreto 99/2005, de 22 de diciembre (BOCyL de 26.12.2005), por Decreto 68/2006, de 5 de octubre (BOCyL 11.10.2006), por Decreto 45/2009 de 9 de julio (BOCyL 17.07.2009) y por Decreto 6/2016, de 3 de marzo (BOCyL 4.03.2016)
- La Ley 10/1998, de 5 de diciembre, de Ordenación del Territorio de la Comunidad de Castilla y León (BOCyL 10.11.98), y sus modificaciones posteriores.
- El 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. (BOE 31.10.2015).

El planeamiento general vigente está constituido por:

- El documento de Revisión del PGOU de Segovia aprobado definitivamente de forma parcial por la Orden FOM 2113/2007, de 27 de diciembre (BOP 25.03.2008).
- La Orden FYM/73/2013, de 8 de enero, por la que se aprueba definitivamente la adaptación del PGOU en el ámbito del Plan Especial de las Áreas Históricas y otras zonas de Segovia denominado "DALs" y se levanta la suspensión parcial acordada por la Orden FOM/2113/2007, de 27 de diciembre (BOCYL 20.02.2013)

¹ En adelante LUCYL.

² En adelante RUCYL.

ESTUDIO DE DETALLE para establecer el fondo máximo edificable y la altura máxima de la edificación en las parcelas de la MANZANA CATASTRAL 60354, situada entre la Calle La Independencia, Plaza Somorrostro, Calle Puente de Muerte y Vida, Calle del Roble, Calle Los Cocheros y Calle Gobernador Fernández Jiménez, en Segovia excepto aquellos terrenos incluidos en el ámbito del PEAHIS de Segovia aprobado inicialmente con fecha 3 de diciembre de 2015. (BOCYL 15.01.2016)

1.3. Antecedentes.

A continuación se relacionan aquellas cuestiones previas de las que se deriva la necesidad de elaborar el Estudio de Detalle que ahora se tramita.

Con fecha de RGE de 9/02/2006, D. José Antonio Otero Cerezo, en representación de Paseo Nuevo S.A, presenta una alegación³ al documento de Revisión del PGOU de Segovia relativa a la parcela catastral 60354-04, sita en Calle Independencia nº 8.

Sintéticamente expone y solicita lo siguiente:

- Indica que sobre la parcela se encuentra edificada una nave de una sola planta, en estado ruinoso y que la normativa vigente (PE de Extramuros desarrollo del PGOU de Segovia de 1984) permite la construcción de una edificación de B+4.



- Indica que el documento de Revisión de PGOU (en información pública) ha debido cometer un error al incluir la manzana en la que se ubica la parcela en la Ordenanza 2 (Mantenimiento de la Edificación) en vez de en la Ordenanza 4.2⁴ y que para corregir el error además habría que incluir la manzana en los esquemas del artículo 270⁵ - indicando una profundidad máxima edificable de 20 metros

³ Alegación nº 399 de la 1ª información pública al documento de Revisión de PGOU de Segovia.

⁴ En la alegación se justifica detalladamente esta cuestión. La Ordenanza 4.2 que se indicaba en la alegación se corresponde con la ordenanza 4.1 en el documento de Revisión de PGOU definitivamente aprobado (artículos 311 y siguientes).

⁵ Actual artículo 315 apartado 4.

ESTUDIO DE DETALLE para establecer el fondo máximo edificable y la altura máxima de la edificación en las parcelas de la MANZANA CATASTRAL 60354, situada entre la Calle La Independencia, Plaza Somorrostro, Calle Puente de Muerte y Vida, Calle del Roble, Calle Los Coches y Calle Gobernador Fernández Jiménez, en Segovia excepto aquellos terrenos incluidos en el ámbito del PEAHIS de Segovia aprobado inicialmente con fecha 3 de diciembre de 2015. (BOCYL 15.01.2016)

(ya consolidada) - y del artículo 272 ⁶ – estableciendo la altura de las edificaciones en D: B+4 (que se corresponde con la del planeamiento vigente).

En el Anexo de Resolución de alegaciones al documento de Revisión del PGOU de Segovia, se indica que el Pleno resuelve la alegación en el sentido siguiente:

- *“Se estima reflejando ordenación detallada en los planos de la ordenanza 2, corrigiendo el error en el volcado del planeamiento preexistente”.*

En relación con esto se observa que la parcela y la práctica totalidad de la manzana ⁷ se han grafiado en los planos de ordenación del documento aprobado definitivamente (planos 8.33, 8.34, 8.43 y 8.44) dentro de la ordenanza 4.1 (en coherencia con lo solicitado en la alegación y resuelto por el Pleno). Sin embargo, la manzana no se ha incluido en el esquema del artículo 315 por lo que no queda definido en el documento de Revisión de PGOU el número de plantas y ni el fondo de las edificaciones que se pueden ejecutar (sin reflejar con claridad lo que resulta estimado por el Pleno en la resolución de alegaciones) ⁸.

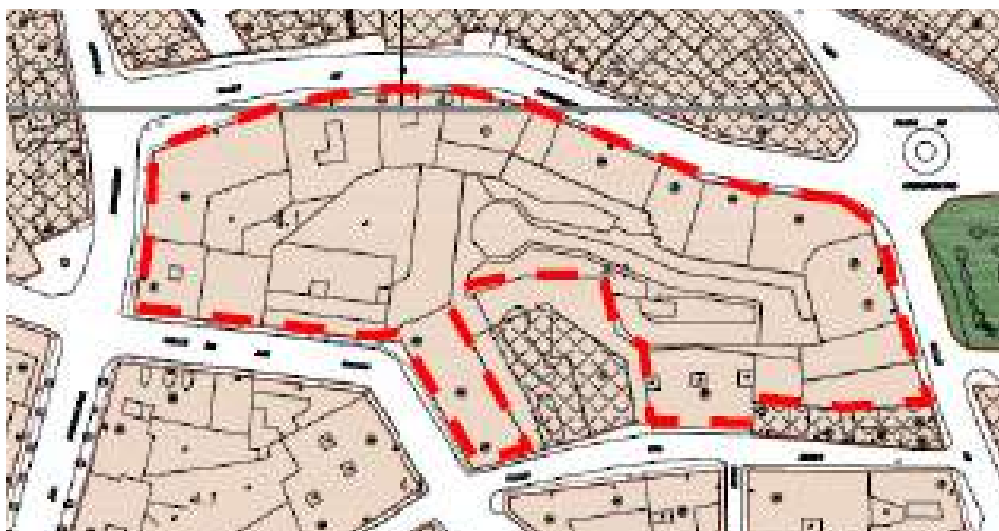


Figura 2. Composición de parte de los planos de ordenación del documento de Revisión del PGOU de Segovia (planos nº 8.33, 8.34, 8.43 y 8.44) sobre el que se ha superpuesto el ámbito del Estudio de Detalle.

Por otro lado, con fecha 12 de febrero de 2016, D. Luis Otero Rodríguez, en representación de PASEO NUEVO SL, solicita licencia de obra mayor, con proyecto básico, para edificio de 14 viviendas, local y garaje, en calle Independencia nº 8 [exp 467/2016]. Con fecha de RGS de 19 de mayo de 2016 se da traslado de informe

⁶ Actual artículo 315 apartado 4.

⁷ No se califican con dicha ordenanza parte de los terrenos incluidos en el ámbito del PEAHIS actualmente en tramitación.

⁸ La no inclusión de la manzana en el gráfico del artículo 315 solo puede entenderse como un “error material” al no constar motivación alguna en sentido contrario a lo estimado por el Pleno.

ESTUDIO DE DETALLE para establecer el fondo máximo edificable y la altura máxima de la edificación en las parcelas de la MANZANA CATASTRAL 60354, situada entre la Calle La Independencia, Plaza Somorrostro, Calle Puente de Muerte y Vida, Calle del Roble, Calle Los Coches y Calle Gobernador Fernández Jiménez, en Segovia excepto aquellos terrenos incluidos en el ámbito del PEAHIS de Segovia aprobado inicialmente con fecha 3 de diciembre de 2015. (BOCYL 15.01.2016)

técnico municipal en el que se informa desfavorablemente la solicitud de licencia de obras indicando que:

“(...) el fondo edificable de 17 m pretendido en el proyecto presentado, no coincide con el fondo edificable de 20 m solicitado en la alegación presentada”

Y concluye indicando que:

“La fijación de las determinaciones de ordenación detalla en suelo urbano consolidado deberá tramitarse conforme a la sección 1ª del capítulo IV del Título II del Reglamento de urbanismo de Castilla y León, como paso previo a poder analizar desde el punto de vista técnico la propuesta arquitectónica presentada (...).”

Es decir, se requiere al interesado que se elabore un Estudio de Detalle que complete las determinaciones de ordenación detallada de la parcela, concretamente que establezca el número máximo de plantas⁹ y el fondo edificable.

Tras conversaciones mantenidas entre el propietario de la parcela sita en Calle Independencia nº 8 (parcela catastral 60354-04) y técnicos del Servicio de Urbanismo se llega a las siguientes conclusiones:

1º. Se considera que, atendiendo al interés general, sería conveniente que el Estudio de Detalle establezca no solo los parámetros de fondo edificable y número máximo de plantas para la parcela propiedad del promotor del Estudio de Detalle, sino que también lo establezca para el resto de parcelas que conforman la manzana y que no están afectadas por el PEAHIS. De este modo, en un único documento, se resolvería el problema de “indefinición” que actualmente afecta a todas las parcelas de la manzana, ya que el Pleno estimó la alegación presentada por el interesado, pero su contenido no se ha reflejado correctamente en el documento aprobado definitivamente.

2º. Al analizar con detalle la manzana se observa que los parámetros de número máximo de plantas (B+4) y fondo edificable (20 m) propuestos en la alegación para la manzana, no resultan adecuados desde el punto de vista urbanístico para todas las parcelas por los siguientes motivos:

- Se trata de una manzana de las de mayor tamaño calificadas con la ordenanza 4.1 (sup. incluida en el ámbito del Estudio de Detalle: 8.114

⁹ La altura máxima de la edificación se medirá según lo dispuesto en el art. 170. Medición de alturas del PGOU 2008 en el que se fija la equivalencia correspondiente entre el nº máximo de plantas (establecido en este Estudio de Detalle) y la altura máxima en metros (fijada en el PGOU) para dicho número de plantas.

ESTUDIO DE DETALLE para establecer el fondo máximo edificable y la altura máxima de la edificación en las parcelas de la MANZANA CATASTRAL 60354, situada entre la Calle La Independencia, Plaza Somorrostro, Calle Puente de Muerte y Vida, Calle del Roble, Calle Los Coches y Calle Gobernador Fernández Jiménez, en Segovia excepto aquellos terrenos incluidos en el ámbito del PEAHIS de Segovia aprobado inicialmente con fecha 3 de diciembre de 2015. (BOCYL 15.01.2016)

m²), conformada por parcelas de tamaño variable y morfología diferente, por lo que se considera que procede analizar con detalle la manzana y establecer diferentes fondos edificables y número máximo de plantas en función del tamaño y morfología concreta de cada parcela. La opción de establecer un único número máximo de plantas y fondo edificable para todas las parcelas que componen la manzana supondría una solución simplista, cuya ejecución podría causar abundantes problemas en cuanto a la materialización del aprovechamiento permitido por la normativa.

- En relación con el fondo edificable, el principal problema derivaría de que la mayor parte de las parcelas que componen la manzana disponen de un fondo inferior a 20 m. Por tanto, fijando un fondo edificable de 20 m. se estaría habilitando la posibilidad de edificar en el interior de la manzana, en espacios que actualmente están conformando un espacio libre de manzana. Esto podría empeorar las condiciones de uso y habitabilidad para las edificaciones nuevas y las existentes.

Se incluye a continuación una tabla en la que se relacionan todas las parcelas catastrales afectadas por el Estudio de Detalle, indicando el fondo de las mismas así como el fondo edificable y el número de plantas establecidos en la Modificación Puntual del Plan Especial de Protección Histórico-Artística, de Paisaje y Reforma Interior del Casco Antiguo Extramuros¹⁰ (BOCyL 26/04/1996) que era el documento vigente inmediatamente anterior al documento de Revisión de PGOU de Segovia de 2008 y que son los parámetros que, con carácter general, se pretenden establecer en el Estudio de Detalle que ahora se elabora.

PARCELA CATASTRAL		PARAMETROS URBANISTICOS según MODIFICACIÓN PUNTUAL del PE Extramuros	
	Fondo de parcela (3)	NÚMERO DE PLANTAS	FONDO EDIFICABLE
60354	01 28,45 m.	B+4	15 m
	02 variable (16,30 m/ 22,90 m)	B+4	15 m
	03 16 m.	B+4	15 m
	04 (4) 16,50 m.	B+4	coincide con fondo de parcela coincide con fondo de parcela
	05 11,45 m.	B+4	excepto en los 3 m más próximos a la parcela 04, en los que se ha grafiado (creemos que por error) el de la parcela colindante
	13 (1) antigua parc 60354-13: variable (superior a 50 m)	B+3	antigua parc 60354-13: 17 m (con carácter general) y 9 m en la edificación interior
	antigua parc 60354-06: 17,5 m	B+3	antigua parc 60354-06: coincide con el fondo de parcela (17,5 m)
	07 25,50 m	B+3	15 m
	94 26,70 m	B+3	15 m
	95 fuera del ámbito del ED	B+3	-
	96 (2) 17,70 m (máx)	B+3	15 m
	12 17,95 m (máx)	B+3	15 m
	99 fuera del ámbito del ED	-	-
	98 fuera del ámbito del ED	-	-
	14 fuera del ámbito del ED	-	-
	97 (2) 17,80 m (máx)	B+3	12 m
	15 variable (17,30 m/ 38,10 m)	B+4	15 m
	16 15 m.	B+4	coincide con fondo de parcela (15 m.)
	17 15 m.	B+4	coincide con fondo de parcela (15 m.)

(1) Esta parcela ha resultado de la agregación de las antiguas parcelas catastrales 06 y 13

(2) Parcialmente incluida en el ámbito del ED

(3) Dimensiones aproximadas obtenidas del plano de cartografía catastral

(4) Parcela propiedad del promotor del ED

¹⁰ En adelante PE Extramuros

ESTUDIO DE DETALLE para establecer el fondo máximo edificable y la altura máxima de la edificación en las parcelas de la MANZANA CATASTRAL 60354, situada entre la Calle La Independencia, Plaza Somorrostro, Calle Puente de Muerte y Vida, Calle del Roble, Calle Los Coches y Calle Gobernador Fernández Jiménez, en Segovia excepto aquellos terrenos incluidos en el ámbito del PEAHIS de Segovia aprobado inicialmente con fecha 3 de diciembre de 2015. (BOCYL 15.01.2016)

- En relación con el número máximo de plantas propuesto para toda la manzana (B+4) el promotor confirma que propuso dicho parámetro en base a lo establecido por el PE Extramuros para su parcela, sin realizar un análisis en cuanto a si desde el punto de vista urbanístico era conveniente generalizar dicho parámetro para todas las parcelas que conforman la manzana.

Los técnicos municipales consideran que es más conveniente establecer el número máximo de plantas atendiendo a la morfología de las parcelas y la anchura de las calles circundantes, y proponen recuperar el número máximo de plantas establecidas en el PE Extramuros para cada parcela.

Por todo lo anterior, el promotor pretende elaborar un Estudio de Detalle que comprenda todos los terrenos de la manzana que no se encuentren afectados por el PEAHIS de Segovia aprobado inicialmente con fecha 3 de diciembre de 2015. (BOCYL 15.01.2016), estableciendo los parámetros de fondo y número máximo de plantas edificables atendiendo a la morfología y tamaño de las parcelas y recuperando en lo sustancial los parámetros establecidos por el PE Extramuros¹¹. Las únicas variaciones que el Estudio de Detalle introduce respecto a las determinaciones del PE Extramuros son las siguientes (ver anejo 1):

- En relación con el fondo edificable de la parcela catastral 60354-04: el Estudio de Detalle lo reduce en las plantas superiores a la baja con respecto al grafiado en el PE Extramuros para poder abrir luces en la fachada posterior de la nueva construcción. Se establece que la edificación debe retranquearse 2 m. respecto del fondo de parcela en la zona en contacto con el espacio libre privado de parcela y ocupar todo el fondo en la zona en la que el lindero es medianero con el edificio situado en la parcela catastral 60354-13, esto supondrá una mejora de las condiciones de uso y habitabilidad en el nuevo inmueble. Además se escalona el fondo previsto para la nueva edificación con objeto de conseguir un impacto poco agresivo en el contacto con la construcción existente en la parcela contigua 60354-05, de forma análoga al escalonamiento llevado a cabo en la parcela 60354-13 con esa misma construcción.

¹¹ La ordenación establecida por el PE Extramuros (BOP 7 dic 1993) fue objeto de una modificación puntual promovida por el Ayuntamiento de Segovia (BOCYL 26.04.1996), como consecuencia de un convenio suscrito entre el Ayuntamiento de Segovia y la Entidad Mercantil NAVI, S.A. La ordenación derivada de esta Modificación Puntual del PE Extramuros es la que sirve de base para el Estudio de Detalle en tramitación.

ESTUDIO DE DETALLE para establecer el fondo máximo edificable y la altura máxima de la edificación en las parcelas de la MANZANA CATASTRAL 60354, situada entre la Calle La Independencia, Plaza Somorrostro, Calle Puente de Muerte y Vida, Calle del Roble, Calle Los Coches y Calle Gobernador Fernández Jiménez, en Segovia excepto aquellos terrenos incluidos en el ámbito del PEAHIS de Segovia aprobado inicialmente con fecha 3 de diciembre de 2015. (BOCYL 15.01.2016)

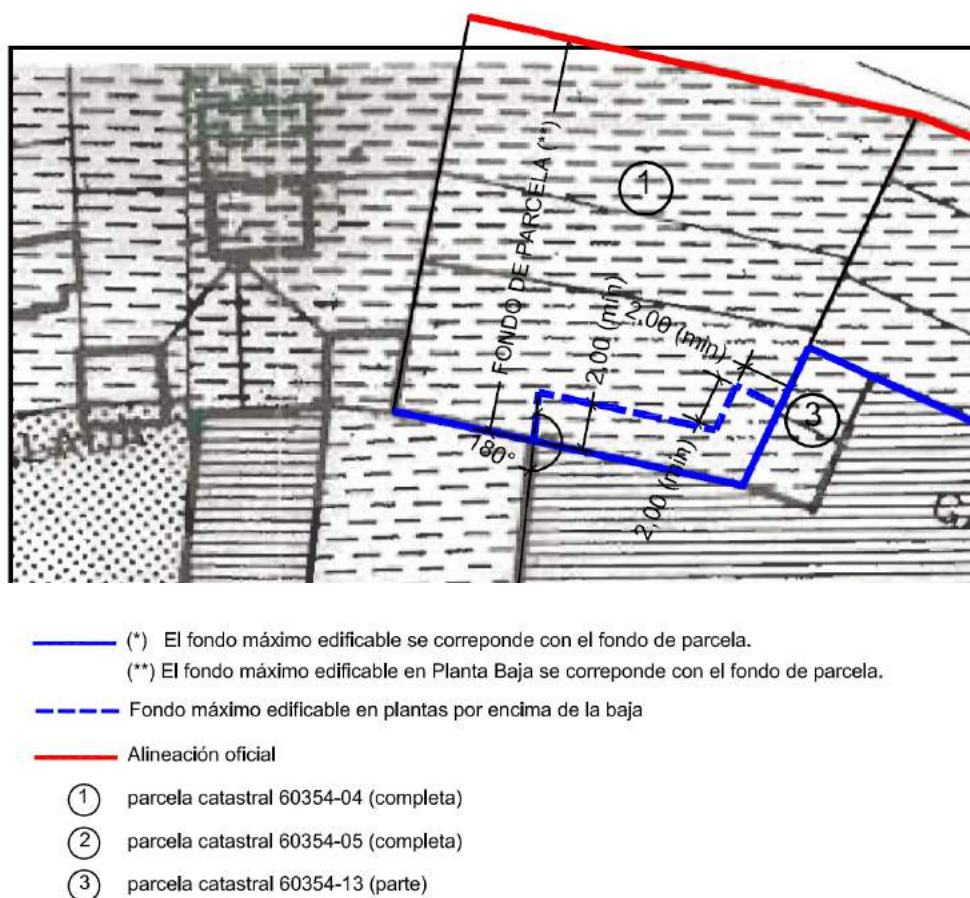


Figura 3. Nuevo fondo máximo edificable establecido en el Estudio de detalle para la parcela catastral 60354-04.

- En relación con el fondo edificable de la parcela catastral 60354-05: se grafía coincidente con el fondo de parcela.

En el PE Extramuros aparece grafado como edificable una pequeña superficie (aproximadamente 15 m²) perteneciente a la parcela 60354-13, probablemente por haberse considerado este espacio parte de la parcela con frente a la calle Independencia nº 2, comprobado que no es así, se corrige este aspecto y se grafía como fondo edificable exclusivamente el correspondiente la parcela 50354-05 que da frente a la calle Independencia nº 2.

ESTUDIO DE DETALLE para establecer el fondo máximo edificable y la altura máxima de la edificación en las parcelas de la MANZANA CATASTRAL 60354, situada entre la Calle La Independencia, Plaza Somorrostro, Calle Puente de Muerte y Vida, Calle del Roble, Calle Los Coches y Calle Gobernador Fernández Jiménez, en Segovia excepto aquellos terrenos incluidos en el ámbito del PEAHIS de Segovia aprobado inicialmente con fecha 3 de diciembre de 2015. (BOCYL 15.01.2016)

Fondos máximos según Modificación del PE Extramuros aprobada en 1996

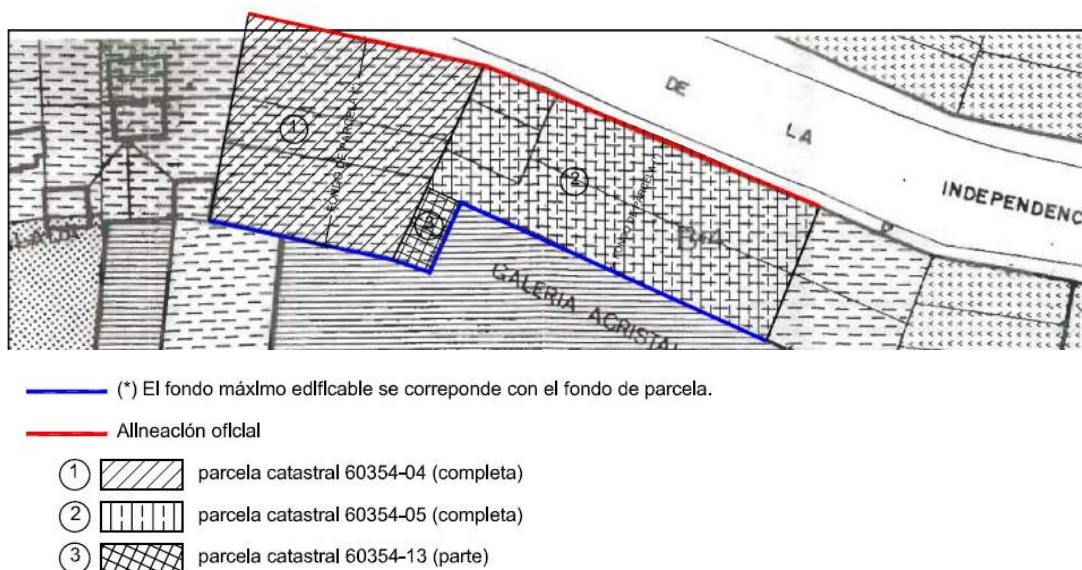


Figura 4. Fondo máximo edificable para las parcelas catastrales 04, 05 y parte de la 13, según la Modificación Puntual del PE Extramuros aprobada en 1996.

Modificaciones de los fondos máximos que propone el Estudio de Detalle para las parcelas 04, 05 y 13 en relación con los establecidos en Modificación del PE Extramuros (1996).

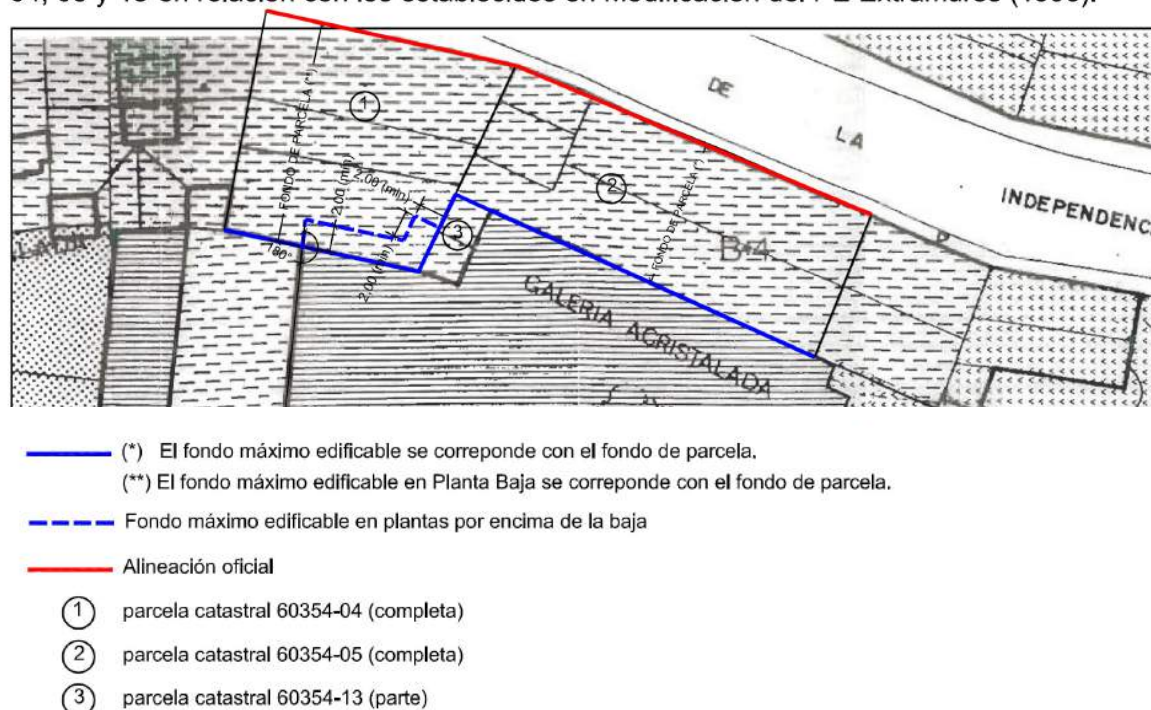


Figura 5. Nuevo fondo máximo edificable establecido en el Estudio de Detalle para las parcelas catastrales 04, 05 y parte de la 13.

ESTUDIO DE DETALLE para establecer el fondo máximo edificable y la altura máxima de la edificación en las parcelas de la MANZANA CATASTRAL 60354, situada entre la Calle La Independencia, Plaza Somorrostro, Calle Puente de Muerte y Vida, Calle del Roble, Calle Los Coches y Calle Gobernador Fernández Jiménez, en Segovia excepto aquellos terrenos incluidos en el ámbito del PEAHIS de Segovia aprobado inicialmente con fecha 3 de diciembre de 2015. (BOCYL 15.01.2016)

De este modo el Estudio de Detalle que ahora se plantea no supondrá incremento de volumen ni altura con respecto a las determinaciones establecidas en la Modificación Puntual del PE Extramuros de 1996, ni con las derivadas, en su caso, de la estimación de la Alegación al documento de Revisión del PGOU de 2008.

1.4. Ámbito del Estudio de Detalle.

El ámbito del presente Estudio de Detalle se circunscribe a la MANZANA CATASTRAL 60354, situada entre la Calle La Independencia, Plaza Somorrostro, Calle Puente de Muerte y Vida, Calle del Roble, Calle Los Coches y Calle Gobernador Fernández Jiménez, en Segovia exceptuando aquellos terrenos incluidos en el ámbito del PEAHIS de Segovia aprobado inicialmente con fecha 3 de diciembre de 2015. (BOCYL 15.01.2016).

Comprende una superficie de 8.114 m² de suelo. Todos los terrenos están clasificados por el PGOU 2008 como suelo urbano dentro de la categoría de consolidado, resultándoles de aplicación la ordenanza 4 (Edificación Cerrada) en grado 1º (artículos 311-315 del PGOU).

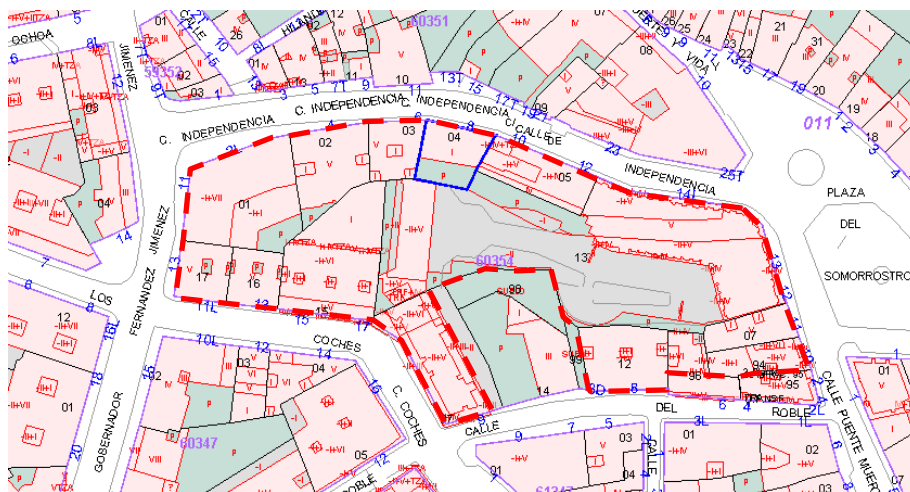


Figura 6. Ámbito del Estudio de Detalle superpuesto sobre cartografía catastral. [Fuente: Oficina virtual del Catastro]

Todas las parcelas disponen de la condición de solar según lo dispuesto en el art. 24 del RUCYL.

1.5. Objeto del Estudio de Detalle.

Este Estudio de Detalle tiene por objeto, en suelo urbano consolidado, completar las determinaciones de ordenación detallada de los terrenos incluidos dentro de su ámbito¹². Concretamente:

¹² Según establece el apartado a) del art. 131 del RUCYL.

ESTUDIO DE DETALLE para establecer el fondo máximo edificable y la altura máxima de la edificación en las parcelas de la MANZANA CATASTRAL 60354, situada entre la Calle La Independencia, Plaza Somorrostro, Calle Puente de Muerte y Vida, Calle del Roble, Calle Los Coches y Calle Gobernador Fernández Jiménez, en Segovia excepto aquellos terrenos incluidos en el ámbito del PEAHIS de Segovia aprobado inicialmente con fecha 3 de diciembre de 2015. (BOCYL 15.01.2016)

- Establecer el número máximo de plantas edificables en las parcelas incluidas en su ámbito. [B+3 ó B+4, según los casos - C o D según denominación del artículo 315.4 del PGOU].
- Establecer el fondo máximo edificable: variable, en función del fondo de la parcela catastral y de las edificaciones existentes.

En el cuadro siguiente y en los esquemas adjuntos se grafían los parámetros de número máximo de plantas edificables y fondo máximo que este Estudio de Detalle establece para las parcelas incluidas en su ámbito.

El resto de parámetros, tanto de ordenación general como de ordenación detallada, se regulan según lo establecido en el PGOU de 2008.

PARAMETROS URBANISTICOS establecidos por el ESTUDIO DE DETALLE		
PARCELA CATASTRAL	NÚMERO DE PLANTAS	FONDO EDIFICABLE
60354	01	15 m
	02	15 m
	03	15 m y ver esquema gráfico
	04	coincide con el fondo de parcela en planta baja Ver esquema gráfico y detalle A, para plantas superiores a la baja
	05	coincide con el fondo de parcela
	13 (1)	antigua parc 60354-13: 17 m (con carácter general) y 9 m en la edificación interior. Ver esquema gráfico (detalle B) para escalonamiento de fondo hacia la parcela 05.
		antigua parc 60354-06: coincide con el fondo de parcela (17,5 m)
	07	15 m
	94	15 m
	95	-
	96 (2)	15 m (desde la alineación oficial a calle)
	12	15 m
	99 (3)	-
	98 (3)	-
	14 (3)	-
	97 (2)	12 m (con carácter general) y ver esquema gráfico En planta baja: establecer paso libre de 6 m de ancho, según esquema gráfico
	15	15 m
	16	coincide con fondo de parcela (15 m.)
	17	coincide con fondo de parcela (15 m.)

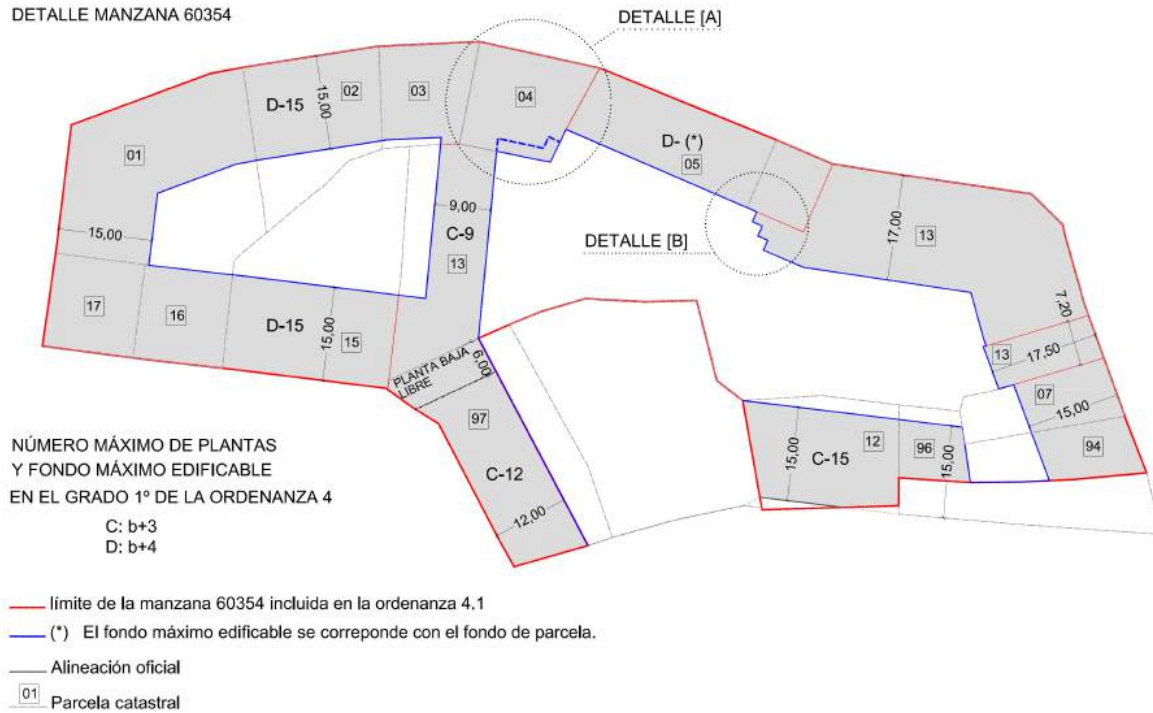
(1) Esta parcela ha resultado de la agregación de las antiguas parcelas catastrales 06 y 13

(2) Parcialmente incluida en el ámbito del ED

(3) Fuera del ámbito del ED

ESTUDIO DE DETALLE para establecer el fondo máximo edificable y la altura máxima de la edificación en las parcelas de la MANZANA CATASTRAL 60354, situada entre la Calle La Independencia, Plaza Somorrostro, Calle Puente de Muerte y Vida, Calle del Roble, Calle Los Coches y Calle Gobernador Fernández Jiménez, en Segovia excepto aquellos terrenos incluidos en el ámbito del PEAHIS de Segovia aprobado inicialmente con fecha 3 de diciembre de 2015. (BOCYL 15.01.2016)

DETALLE MANZANA 60354



ESTUDIO DE DETALLE para establecer el fondo máximo edificable y la altura máxima de la edificación en las parcelas de la MANZANA CATASTRAL 60354, situada entre la Calle La Independencia, Plaza Somorrostro, Calle Puente de Muerte y Vida, Calle del Roble, Calle Los Coches y Calle Gobernador Fernández Jiménez, en Segovia excepto aquellos terrenos incluidos en el ámbito del PEAHIS de Segovia aprobado inicialmente con fecha 3 de diciembre de 2015. (BOCYL 15.01.2016)

DETALLES A y B. [Plano base: Plano de Ordenación de la Modificación del PE Extramuros aprobada en 1996].

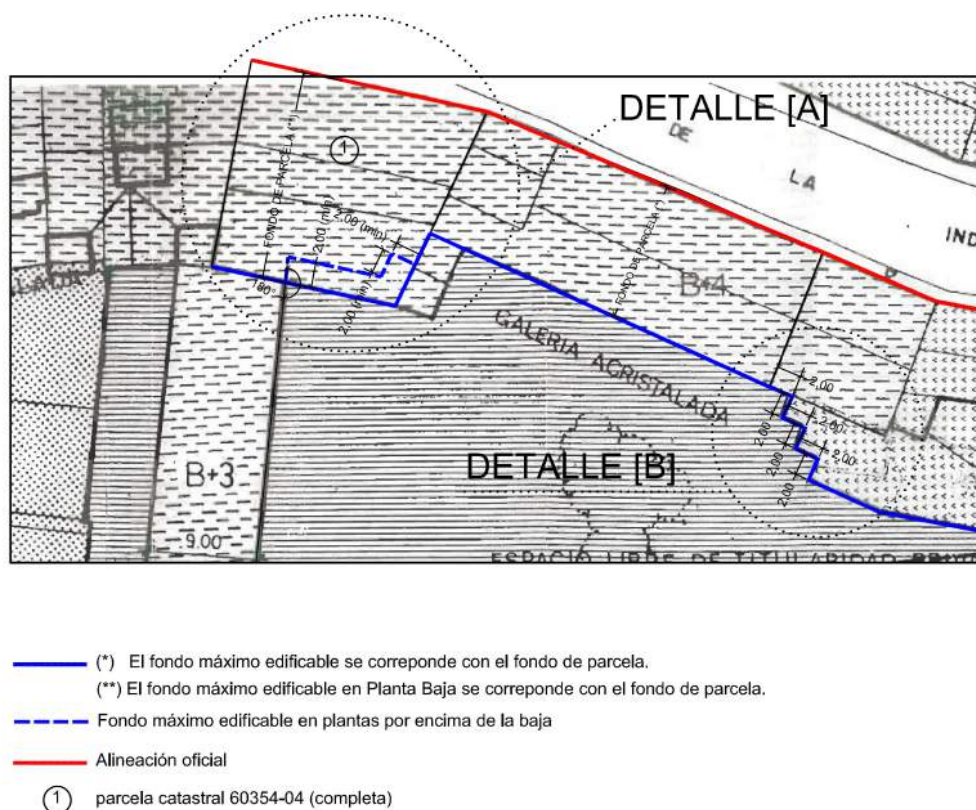


Fig. 7. Cuadro y gráficos en los que se detallan el número máximo de plantas y fondo máximo edificable de las parcelas incluidas en el Estudio de Detalle

1.6. Justificación de la conveniencia de las modificaciones introducidas por el Estudio de Detalle y acreditación de su interés público.

En primer lugar, se considera oportuno indicar que ese Estudio de Detalle no introduce ninguna modificación en el planeamiento vigente, puesto que se redacta para completar las determinaciones de ordenación detallada que el instrumento de planeamiento general, en este caso el PGOU de 2008, no estableció para las parcelas incluidas en el ámbito del Estudio de Detalle.

La conveniencia de la elaboración del Estudio de Detalle se justifica con lo indicado en el párrafo anterior, ya que este instrumento va a establecer las determinaciones de ordenación detallada de unas parcelas que, aún estando en suelo urbano consolidado, no habían sido establecidas en el planeamiento general vigente. Esta circunstancia limita el ejercicio pleno del derecho de edificación en las mismas, puesto que al no estar regulados el número de plantas máximas, ni el fondo máximo edificable no resultaba posible autorizar, entre otras, actuaciones generales de nueva edificación (sustitución, nueva planta, reconstrucción)¹³¹⁴.

¹³ Según tipificación recogida en el artículo 201. Tipos de actuaciones generales del PGOU de 2008

ESTUDIO DE DETALLE para establecer el fondo máximo edificable y la altura máxima de la edificación en las parcelas de la MANZANA CATASTRAL 60354, situada entre la Calle La Independencia, Plaza Somorrostro, Calle Puente de Muerte y Vida, Calle del Roble, Calle Los Coches y Calle Gobernador Fernández Jiménez, en Segovia excepto aquellos terrenos incluidos en el ámbito del PEAHIS de Segovia aprobado inicialmente con fecha 3 de diciembre de 2015. (BOCYL 15.01.2016)

Con la entrada en vigor del Estudio de Detalle quedarán establecidos estos parámetros y podrán ser autorizadas, entre otras, este tipo de actuaciones, de modo que queda convenientemente acreditado el interés público de la elaboración del instrumento.

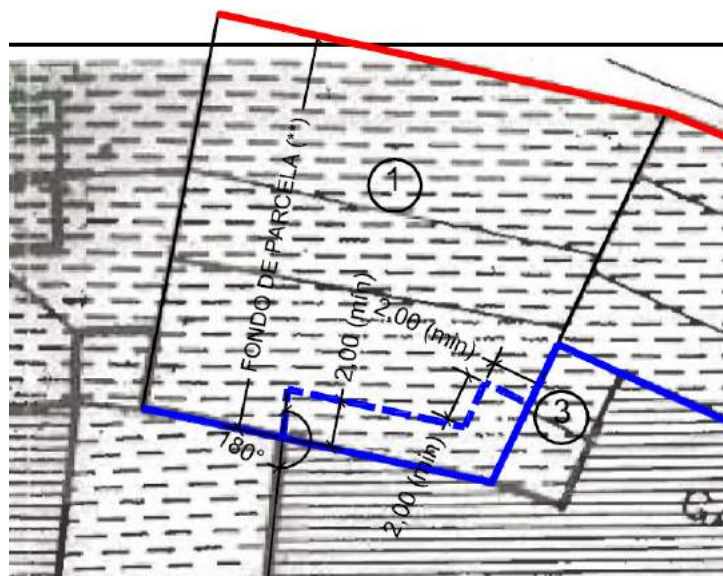
En cuanto a la conveniencia – entendida como adecuación desde el punto de vista urbanístico - de los parámetros de número máximo de plantas edificables y fondo máximo edificable establecida en el Estudio de Detalle se fundamenta en lo siguiente:

- Analizados con detalle el tamaño y morfología de las parcelas incluidas en el ámbito del Estudio de Detalle se considera que, con carácter general, resultan adecuados los parámetros de número máximo de plantas y fondo máximo edificable establecidos para dicha manzana en el PE Extramuros (concretamente en la Modificación del mismo aprobada en 1996¹⁵) puesto que permiten entender la identidad de la zona introduciendo, además, mejoras en la habitabilidad y uso de las edificaciones, sin proponer actuaciones estructurantes importantes, por lo que se propone recuperar en el Estudio de Detalle que ahora se tramita dichos parámetros, con las excepciones relativas al fondo edificable de las parcelas 60354-04, 05 y 13 que a continuación se detallan:
 - Fondo edificable de la parcela catastral 60354-04: el Estudio de Detalle reduce el fondo edificable en las plantas superiores a la baja con respecto al grafiado en el PE Extramuros para poder abrir luces en la fachada posterior de la nueva construcción. Se establece que la edificación debe retranquearse 2 m. respecto del fondo de parcela en la zona en contacto con el espacio libre privado de parcela y ocupar todo el fondo en la zona en la que el lindero es medianero con el edificio situado en la parcela catastral 60354-13, esto supondrá una mejora de las condiciones de uso y habitabilidad en el nuevo inmueble. Además se escalona el fondo previsto para la nueva edificación con objeto de conseguir un impacto poco agresivo en el contacto con la construcción existente en la parcela contigua 60354-05, de forma análoga al escalonamiento llevado a cabo en la parcela 60354-13 con esa misma construcción.

¹⁴ Esta circunstancia motiva que el titular de la parcela catastral 60354-04, promueva la elaboración del Estudio de Detalle, con objeto de poder edificar en su parcela un nuevo edificio, dando respuesta al requerimiento municipal de fecha de RGS de 19 de mayo de 2016.

¹⁵ BOCYL 26/04/1996

ESTUDIO DE DETALLE para establecer el fondo máximo edificable y la altura máxima de la edificación en las parcelas de la MANZANA CATASTRAL 60354, situada entre la Calle La Independencia, Plaza Somorrostro, Calle Puente de Muerte y Vida, Calle del Roble, Calle Los Coches y Calle Gobernador Fernández Jiménez, en Segovia excepto aquellos terrenos incluidos en el ámbito del PEAHIS de Segovia aprobado inicialmente con fecha 3 de diciembre de 2015. (BOCYL 15.01.2016)



- (*) El fondo máximo edificable se corresponde con el fondo de parcela.
- (**) El fondo máximo edificable en Planta Baja se corresponde con el fondo de parcela.
- - - Fondo máximo edificable en plantas por encima de la baja
- Alineación oficial
- ① parcela catastral 60354-04 (completa)
- ② parcela catastral 60354-05 (completa)
- ③ parcela catastral 60354-13 (parte)

Figura 8. Fondo máximo edificable establecido en el Estudio de detalle para la parcela catastral 60354-04

- Fondo edificable de la parcela catastral 60354-05: se grafía coincidente con el fondo de parcela. En el PE Extramuros aparecía grafado como edificable una pequeña superficie (aproximadamente 15 m²) perteneciente a la parcela 60354-13, probablemente por haberse considerado este espacio parte de la parcela con frente a la calle Independencia nº 2, comprobado que no es así, se corrige este aspecto y se grafía como fondo edificable exclusivamente el correspondiente la parcela 50354-05 que da frente a la calle Independencia nº 2.

ESTUDIO DE DETALLE para establecer el fondo máximo edificable y la altura máxima de la edificación en las parcelas de la MANZANA CATASTRAL 60354, situada entre la Calle La Independencia, Plaza Somorrostro, Calle Puente de Muerte y Vida, Calle del Roble, Calle Los Coches y Calle Gobernador Fernández Jiménez, en Segovia excepto aquellos terrenos incluidos en el ámbito del PEAHIS de Segovia aprobado inicialmente con fecha 3 de diciembre de 2015. (BOCYL 15.01.2016)

Fondos máximos según Modificación del PE Extramuros aprobada en 1996

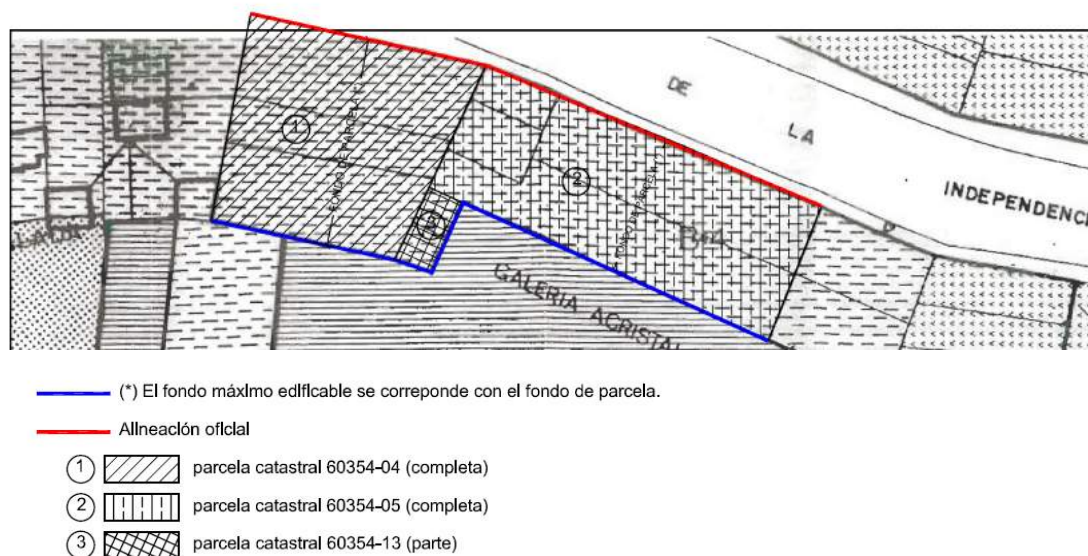


Figura 9. Fondo máximo edificable para las parcelas catastrales 04, 05 y parte de la 13, según la Modificación Puntual del PE Extramuros aprobada en 1996.

Modificaciones de los fondos máximos que propone el Estudio de Detalle para las parcelas 04, 05 y 13 en relación con los establecidos en Modificación del PE Extramuros (1996).

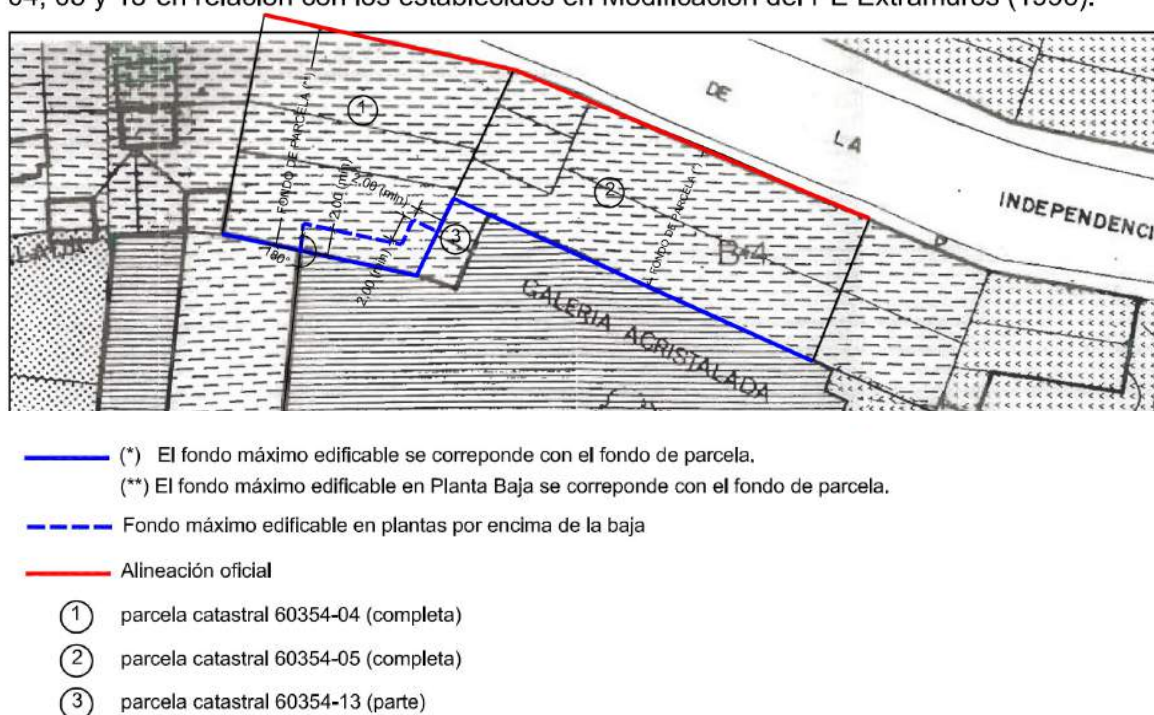


Figura 10. Fondo máximo edificable establecido en el Estudio de Detalle para las parcelas catastrales 04, 05 y parte de la 13.

ESTUDIO DE DETALLE para establecer el fondo máximo edificable y la altura máxima de la edificación en las parcelas de la MANZANA CATASTRAL 60354, situada entre la Calle La Independencia, Plaza Somorrostro, Calle Puente de Muerte y Vida, Calle del Roble, Calle Los Coches y Calle Gobernador Fernández Jiménez, en Segovia excepto aquellos terrenos incluidos en el ámbito del PEAHIS de Segovia aprobado inicialmente con fecha 3 de diciembre de 2015. (BOCYL 15.01.2016)

1.7. Relación de las modificaciones introducidas por el Estudio de Detalle respecto de la ordenación detallada establecida en el PGOU vigente.

Este Estudio de Detalle no introduce ninguna modificación en la ordenación detallada establecida en el PGOU vigente, exclusivamente completa la ordenación detallada de las parcelas incluidas en su ámbito estableciendo los parámetros de número máximo de alturas edificables y fondo máximo edificable, que no han sido establecidas para dichas parcelas en el PGOU actualmente vigente.

1.8. Coherencia con el Planeamiento General.¹⁶

Los objetivos y propuestas de ordenación del Estudio de Detalle respetan las determinaciones de ordenación general establecidas en el Plan General de Ordenación Urbana vigente, así como los objetivos, criterios y demás condiciones que señalan los instrumentos de ordenación del territorio, según se expone a continuación:

- El municipio de Segovia dispone de Plan General de Ordenación Urbana, aprobado definitivamente, de forma parcial, por ORDEN FOM 2113/2007, de 27 de Diciembre y en vigor desde el 26 de marzo de 2008.

El Estudio de Detalle no suprime, ni modifica ni altera de ninguna forma las determinaciones de ordenación general vigentes y se considera que respeta los objetivos, criterios y demás condiciones señalados en los instrumentos de ordenación del territorio de aplicación.

Las determinaciones de ordenación general y de ordenación detallada establecidas en el PGOU 2008 disponen de carácter vinculante para este Estudio de Detalle, así como el esto de parámetros establecidos por los instrumentos de ordenación del territorio.

Así mismo, el presente Estudio de Detalle:

- Es coherente con los objetivos generales de la actividad urbanística pública recogidos en el art. 5 del RUCYL, concretamente en lo que se refiere a asegurar que el uso del suelo se realice de acuerdo al interés general y a la función social de la propiedad; a establecer una ordenación urbanística guiada por el principio de desarrollo sostenible; a fomentar la iniciativa privada y a impulsar la rehabilitación edificatoria, así como la regeneración y renovación urbana, al habilitar mediante la aprobación de este Estudio de Detalle, entre otras, actuaciones generales de nueva edificación (sustitución, nueva planta, reconstrucción)¹⁷.
- No establece determinaciones que incidan en el planeamiento sectorial que afecta al término municipal de Segovia, ni en el planeamiento urbanístico de los municipios limítrofes.
- El presente Estudio de Detalle se limita a establecer el número máximo de plantas y el fondo máximo edificable de las parcelas incluidas en su ámbito,

¹⁶ En cumplimiento del art. 132 del RUCYL.

¹⁷ Según tipificación recogida en el artículo 201. Tipos de actuaciones generales del PGOU de 2008

ESTUDIO DE DETALLE para establecer el fondo máximo edificable y la altura máxima de la edificación en las parcelas de la MANZANA CATASTRAL 60354, situada entre la Calle La Independencia, Plaza Somorrostro, Calle Puente de Muerte y Vida, Calle del Roble, Calle Los Coches y Calle Gobernador Fernández Jiménez, en Segovia excepto aquellos terrenos incluidos en el ámbito del PEAHIS de Segovia aprobado inicialmente con fecha 3 de diciembre de 2015. (BOCYL 15.01.2016)

completando las determinaciones de ordenación detallada establecidas en el instrumento de planeamiento general vigente (PGOU 2008).

Puesto que el Estudio de Detalle se plantea sobre terrenos clasificados como suelo urbano dentro de la categoría de consolidado se considera preciso indicar, atendiendo a lo dispuesto en el art. 132.4 del RUCYL, que las nuevas determinaciones no producen aumento de volumen edificable o del número de viviendas con respecto a las determinaciones establecidas en la Modificación Puntual del PE Extramuros de 1996, ni con las que se derivarían, en su caso, de la estimación de la Alegación al documento de Revisión del PGOU de 2008¹⁸, por lo que no resulta preciso prever un incremento de las reservas de espacios libres públicos y demás dotaciones urbanísticas, conforme a las reglas establecidas en el artículo 173.

Por otro lado este Estudio de Detalle tampoco afecta a ningún Espacio Libre Público ni a ningún Equipamiento Público por lo que no es preciso llevar a cabo ninguna de las medidas “compensatorias” establecidas en el art. 173 del RUCYL.

1.9. Ausencia de afección a áreas sometidas a riesgos naturales o tecnológicos.

En relación con lo prescrito en el artículo 12.1º de la Ley 4/2007, de Protección Ciudadana de Castilla y León, publicada el 28 de marzo de 2007 y con lo dispuesto en el artículo 4. b) la Orden FYM7238/2016, de 4 de abril, por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 1/2016, publicada en el BOCyL de 8 de abril de 2016, se indica que el ámbito del Estudio de Detalle no se encuentra afectado por áreas sometidas a riesgos naturales o tecnológicos, que hayan sido delimitadas por la administración competente para la protección del riesgo.

¹⁸ Esta opción se plantea a modo de hipótesis, puesto que el PGOU de 2008 -instrumento de Planeamiento General vigente en la actualidad- no ha definido los parámetros de número máximo de plantas ni fondo edificable que permitan establecer la comparación. En consecuencia se estima conveniente realizarla en relación con el planeamiento anteriormente vigente – el PE Extramuros- o acudir a lo acordado por el Pleno que estimó un número máximo de plantas de B+4 y 20 m de fondo máximo edificable en toda la manzana, parámetros que hubiesen habilitado un aumento notable del volumen edificable y en consecuencia permitirían también prever mayor número de viviendas.

ESTUDIO DE DETALLE para establecer el fondo máximo edificable y la altura máxima de la edificación en las parcelas de la MANZANA CATASTRAL 60354, situada entre la Calle La Independencia, Plaza Somorrostro, Calle Puente de Muerte y Vida, Calle del Roble, Calle Los Coches y Calle Gobernador Fernández Jiménez, en Segovia excepto aquellos terrenos incluidos en el ámbito del PEAHIS de Segovia aprobado inicialmente con fecha 3 de diciembre de 2015. (BOCYL 15.01.2016)

1.10. Resumen Ejecutivo¹⁹.

10.1. Ámbito donde la nueva ordenación altera la vigente y alcance de la misma.

El ámbito del presente Estudio de Detalle se circunscribe a la MANZANA CATASTRAL 60354, situada entre la Calle La Independencia, Plaza Somorrostro, Calle Puente de Muerte y Vida, Calle del Roble, Calle Los Coches y Calle Gobernador Fernández Jiménez, en Segovia exceptuando aquellos terrenos incluidos en el ámbito del PEAHIS de Segovia aprobado inicialmente con fecha 3 de diciembre de 2015. (BOCYL 15.01.2016).

Comprende una superficie de 8.319 m² de suelo. Todos los terrenos están clasificados por el PGOU 2008 como suelo urbano dentro de la categoría de consolidado, resultándoles de aplicación lo dispuesto en la ordenanza 4 (Edificación Cerrada) en grado 1º (artículos 311-315 del PGOU).

Este Estudio de Detalle tiene por objeto establecer los parámetros de número máximo de plantas y fondo máximo edificable de las parcelas incluidas en su ámbito, que no han sido establecidos en el PGOU de 2008, instrumento de planeamiento general que regula el resto de las determinaciones aplicables sobre las parcelas.

En el cuadro y gráficos siguientes se detallan el número máximo de plantas y fondo máximo edificable que este Estudio de Detalle establece para las parcelas incluidas en su ámbito.

PARAMETROS URBANISTICOS establecidos por el ESTUDIO DE DETALLE			
PARCELA CATASTRAL	NÚMERO DE PLANTAS	FONDO EDIFICABLE	
60354	01	B+4	15 m
	02	B+4	15 m
	03	B+4	15 m y ver esquema gráfico
	04	B+4	coincide con el fondo de parcela en planta baja
	05	B+4	Ver esquema gráfico y detalle A, para plantas superiores a la baja
	13 (1)		coincide con el fondo de parcela
		B+3	antigua parc 60354-13: 17 m (con carácter general)
		B+3	y 9 m en la edificación interior. Ver esquema gráfico (detalle B) para escalonamiento de fondo hacia la parcela 05.
			antigua parc 60354-06: coincide con el fondo de parcela (17,5 m)
	07	B+3	15 m
	94	B+3	15 m
	95	B+3	-
	96 (2)	B+3	15 m (desde la alineación oficial a calle)
	12	B+3	15 m
	99 (3)	-	-
	98 (3)	-	-
	14 (3)	-	-
	97 (2)	B+3	12 m (con carácter general) y ver esquema gráfico
			En planta baja: establecer paso libre de 6 m de ancho, según esquema gráfico
	15	B+4	15 m
	16	B+4	coincide con fondo de parcela (15 m.)
	17	B+4	coincide con fondo de parcela (15 m.)

(1) Esta parcela ha resultado de la agregación de las antiguas parcelas catastrales 06 y 13

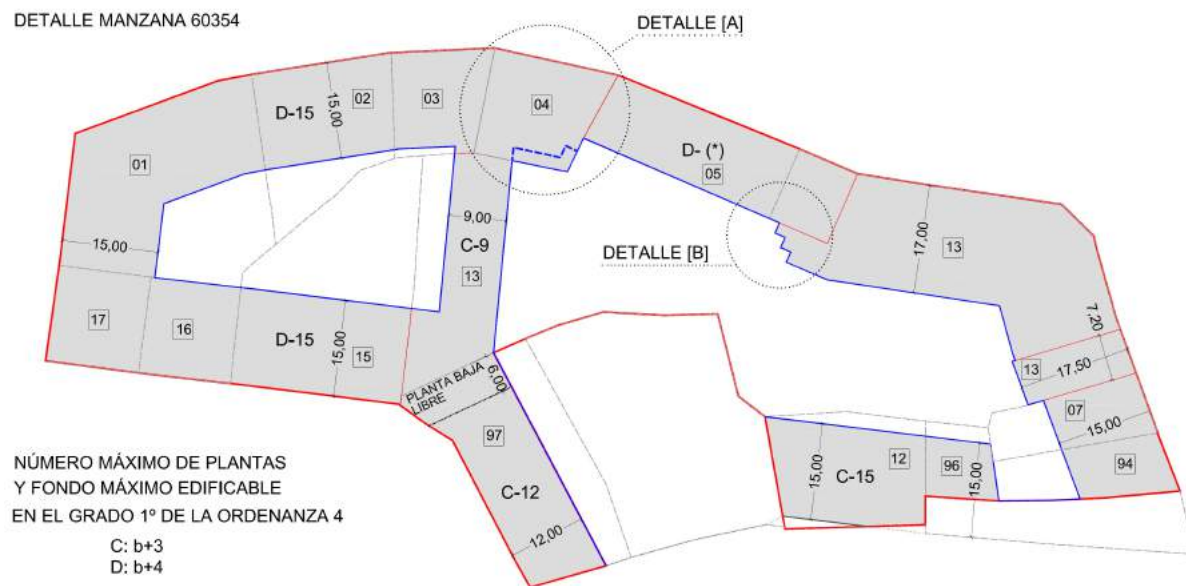
(2) Parcialmente incluida en el ámbito del ED

(3) Fuera del ámbito del ED

¹⁹ Contenido según artículo 136.1 del RUCYL.

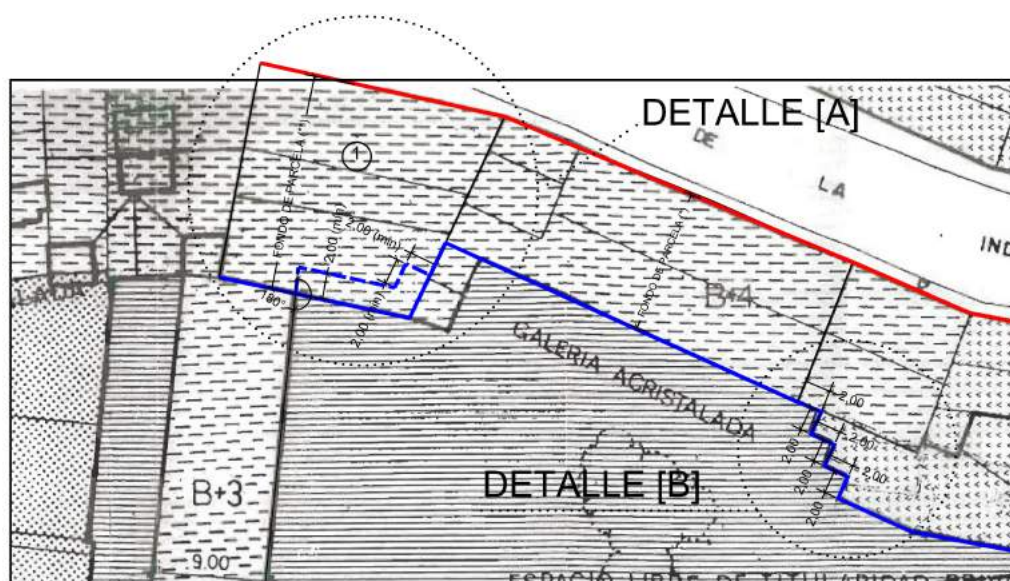
ESTUDIO DE DETALLE para establecer el fondo máximo edificable y la altura máxima de la edificación en las parcelas de la MANZANA CATASTRAL 60354, situada entre la Calle La Independencia, Plaza Somorrostro, Calle Puente de Muerte y Vida, Calle del Roble, Calle Los Coches y Calle Gobernador Fernández Jiménez, en Segovia excepto aquellos terrenos incluidos en el ámbito del PEAHIS de Segovia aprobado inicialmente con fecha 3 de diciembre de 2015. (BOCYL 15.01.2016)

DETALLE MANZANA 60354



- límite de la manzana 60354 incluida en la ordenanza 4.1
- (*) El fondo máximo edificable se corresponde con el fondo de parcela.
- Alineación oficial
- 01 Parcela catastral

DETALLES A y B. [Plano base: Plano de Ordenación de la Modificación del PE Extramuros aprobada en 1996].



- (*) El fondo máximo edificable se corresponde con el fondo de parcela.
- (**) El fondo máximo edificable en Planta Baja se corresponde con el fondo de parcela.
- Fondo máximo edificable en plantas por encima de la baja
- Alineación oficial
- ① parcela catastral 60354-04 (completa)

Fig. 11. Cuadro y gráficos en los que se detallan el número máximo de plantas y fondo máximo edificable de las parcelas incluidas en el Estudio de Detalle

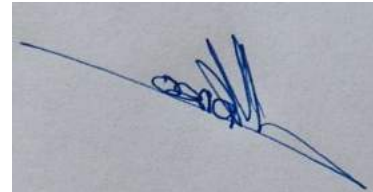
ESTUDIO DE DETALLE para establecer el fondo máximo edificable y la altura máxima de la edificación en las parcelas de la MANZANA CATASTRAL 60354, situada entre la Calle La Independencia, Plaza Somorrostro, Calle Puente de Muerte y Vida, Calle del Roble, Calle Los Coches y Calle Gobernador Fernández Jiménez, en Segovia excepto aquellos terrenos incluidos en el ámbito del PEAHIS de Segovia aprobado inicialmente con fecha 3 de diciembre de 2015. (BOCYL 15.01.2016)

10.3. Ámbito donde se suspende el otorgamiento de licencias urbanísticas. Duración de la suspensión.

Se suspende el otorgamiento de las licencias urbanísticas citadas en los párrafos 1º, 2º, 3º y 4º de la letra a) y 1º y 2º de la letra b) del artículo 288, del RUCYL, en el ámbito del Estudio de Detalle, según lo dispuesto en el artículo 156 del RUCyL.

La suspensión comenzará al día siguiente de la publicación oficial del acuerdo de aprobación inicial, y se mantendrá hasta la entrada en vigor del Estudio de Detalle o como máximo durante un año.

En Segovia, Noviembre 2016.

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Montserrat Moneo Araus', written on a light-colored background.

Fdo: Luis Otero Rodríguez
PASEO NUEVO S.L.
Promotor

Fdo: Montserrat Moneo Araus
Arquitecto