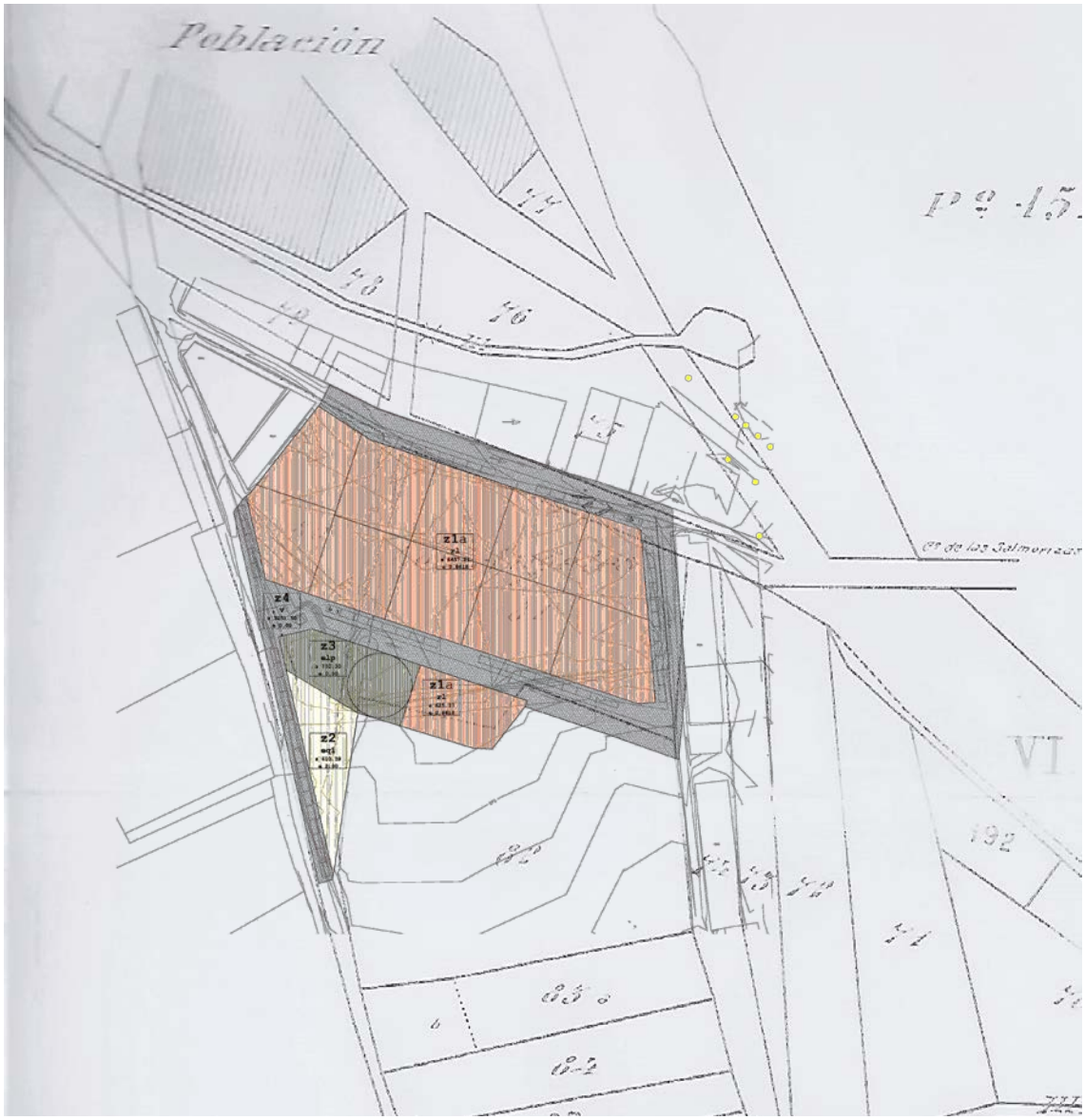
www.arquitecturasGm.com_
sabinares del arlanza 110_ aldeamayor de san martin_va 47162_ +34 983 297 011_+34 679 474 739_



ayuntamiento de chañe_

modificación puntual normas subsidiarias municipales 2 18_

documento aprobación inicial_ febrero 2018_

www.arquitecturasGm.com_
sabinares del arlanza 110_ aldeamayor de san martin_va 47162_ +34 983 297 011_+34 679 474 739_

ayuntamiento de chañe_

modificación puntual normas subsidiarias municipales_ modificación 2 18_

documento aprobación inicial_ febrero 2018_

CONTENIDO

A INTRODUCCIÓN
1 objeto
2 ámbito

B INFORMACIÓN
1 información urbanística
2 propiedad

C MEMORIA VINCULANTE
1 conveniencia e interés publico
2 determinaciones alteradas
3 influencia
4 ordenación general
5 ordenación detallada
6 tramite ambiental
7 estudio económico financiero
8 informe de sostenibilidad económica
9 informes previos
10 resumen ejecutivo

D NORMAS
capítulo 1 generalidades
capítulo 2 ordenación de usos
capítulo 3 edificación
capítulo 4 normas particulares de cada zona

E PLANOS
información in01 situación normativa urbanística
información in02 topografía propiedad
ordenación o01 ordenación general
ordenación o02 ordenación detallada_ calificación
ordenación o03 ordenación detallada_ espacio publico
ordenación o04 ordenación detallada_ parcelación indicativa
ordenación o05 ordenación detallada_ instalaciones 1
ordenación o06 ordenación detallada_ instalaciones 2

chañe_ febrero de 2018_

ayuntamiento de chañe_

juan josé garcía martín_ arquitecto_

A **INTRODUCCIÓN**

1 OBJETO

El Ayuntamiento de Chañe, Segovia, acomete la presente modificación puntual para el establecimiento “ex novo” de la ordenación detallada de una zona situada el Sur del área urbana, en la que se pretende consolidar un área de uso residencial ya mayoritariamente delimitada como Suelo Urbano No Consolidado, Unidad de Actuación 6 y Unidad de Actuación 7a, por las Normas Subsidiarias Municipales.

Para ello se proyectan las siguientes operaciones:

Primero, un ajuste del límite de Suelo Urbano para la inclusión de la totalidad de las propiedades municipales afectadas por la actual Unidad de Actuacion 6, incorporando la parte de Suelo Rustico de las mismas.

Segundo, la delimitación de un sector de Suelo Urbano No Consolidado, modificando la actual delimitación del Sector UA 6, para quedar este compuesto exclusivamente por la propiedad de titularidad municipal, incluida ya la incorporación del Suelo Rustico citado. Recurriendo a la terminología actualizada al Sector se le redenomina Unidad de Actuación 6.

Y tercero, establecer la ordenación detallada del nuevo Sector UA 6 resultante.

2 ÁMBITO

La zona objeto de modificación se compone actualmente por suelos con distintas calificaciones y clasificaciones, y de titularidad municipal.

En primer lugar, tenemos una bolsa de Suelo Urbano No Consolidado, la citada Unidad de Actuacion 6.

Por otra parte, nos encontramos con otra pequeña bolsa de suelo clasificado como Suelo No Urbanizable Común que corresponde a la parte de la propiedad municipal que, probablemente por inexactitud en el grafiado de su límite, no se incluyó en la delimitación de la Unidad de Ejecucion 6.

Todo ello, medido según el levantamiento topográfico efectuado para el desarrollo de la presente documentación, supone un ámbito total de 12207.80 m2.

Actualmente se corresponde con la siguiente clasificación urbanística:

Clasificación	Superficie (m2)
Suelo Urbano No Consolidado. UA 6	10447.65
Suelo No Urbanizable	1760.15
Total	**12207.80**

Una vez sea efectivo el presente documento de planeamiento el ámbito quedara totalmente clasificado como Suelo Urbano No Consolidado, según el siguiente cuadro:

Clasificación	Superficie (m2)
Suelo Urbano No Consolidado. UA 6	12207.80
Total	**12207.80**

B **INFORMACIÓN**

1 INFORMACIÓN URBANÍSTICA

a normativa supramunicipal

1.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.
2.Ley 10/1998, de 5 de diciembre, de Ordenación del Territorio de la Comunidad de Castilla y León.
3.Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León.
4.Ley 4/2008, de 15 de septiembre, de medidas sobre Urbanismo y Suelo.
5.Decreto 22/ 2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de CyL.

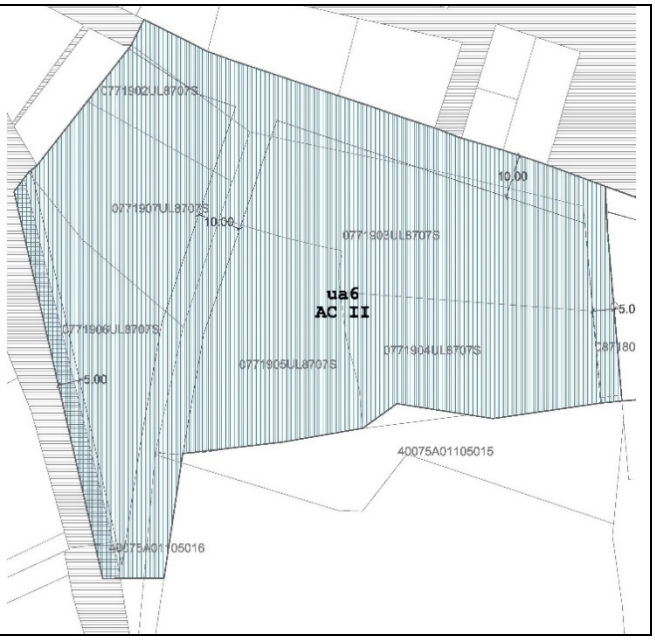
b normativa municipal

La figura de planeamiento general aplicable son las Normas Subsidiarias Municipales aprobadas definitivamente con fecha de 19 diciembre de 1996.

La Modificación Puntual de las NN SS MM 1 18, Ámbitos de Gestión Ue 6 Y Ue 7a, de enero de 2018, aprobada inicialmente, establece las siguientes determinaciones de ordenación general, recogidas en su ficha correspondiente:

Ficha Unidad de Actuación 6

Denominación Sector	**Unidad de Actuación 6**
Ordenanza	AC II
Superficie	**10447.65 m2**
Sistema de actuación	Reparcelación y ED
Cesiones	Según LUCyL y RUCyl
Densidad máxima de edificación	5000 m2/ha
Densidad máxima de viviendas	30/ha
Densidad mínima de viviendas	10/ha
Plazo para Ordenación Detallada	8 años



2 PROPIEDAD

En el ámbito toda la superficie es de titularidad municipal, aunque se dan errores catastrales debidos, por una parte, a inexactitudes graficas en la coordinación del catastro de rustica y el catastro de urbana y, por otra parte, a la asignación errónea de una de las titularidades.

Existe una única finca registral afectada parcialmente, mientras que se encuentran incluidas ocho referencias catastrales. Así, además de los bienes de dominio y uso público, nos encontramos con la distribución de propiedades cuyos datos registrales y catastrales se recogen en el siguiente cuadro:

finca registral	propietario registral	titular catastral	parcela catastral	superficie (m2)
5464	Ayuntamiento de Chañe	Ayuntamiento de Chañe	0771902UL8707S0001LM	509,00
	Ayuntamiento de Chañe	Ayuntamiento de Chañe	0771903UL8707S0001TM	2174,00
	Ayuntamiento de Chañe	Ayuntamiento de Chañe	0771904UL8707S0001FM	1440,00
	Ayuntamiento de Chañe	G.A. y R.M. Boal Herranz	0771905UL8707S0001MM	1851,00
	Ayuntamiento de Chañe	Ayuntamiento de Chañe	0771906UL8707S0001OM	1441,00
	Ayuntamiento de Chañe	Ayuntamiento de Chañe	0771907UL8707S0001KM	1246,00
	Ayuntamiento de Chañe	en investigación	40075A011050150000OM	1474,00
	Ayuntamiento de Chañe	en investigación	40075A0110501600000O	236,00

En relación al apartado 3 del artículo 70 ter. de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, que indica que las modificaciones de los instrumentos de planeamiento urbanístico que incrementen la edificabilidad o la densidad o modifiquen los usos del suelo, debe hacerse constar la identidad de todos los propietarios o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a la aprobación inicial de la modificación, conforme conste en el Registro de la Propiedad y en el Catastro, así como en relación al artículo 173 del Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, se indican expresamente las siguientes identidades:

Ayuntamiento de Chañe, Gloria Aurora Boal Herranz y Rosa María Boal Herranz, como titulares catastrales afectados.

Ayuntamiento de Chañe, como propietario registral afectado.

C MEMORIA VINCULANTE

1 CONVENIENCIA E INTERÉS PUBLICO

Según el artículo 169.3.b)1º del RUCyL, a continuación se procede a justificar la conveniencia de la modificación, acreditando su interés público.

Las Normas Subsidiarias Municipales de Chañe disponen de un conjunto de Unidades de Actuación que configuran una Masa de Suelo Urbano No Consolidado previstas para absorber los crecimientos edificatorios.

Sin embargo, desde su aprobación definitiva en diciembre de 1995 solamente se ha desarrollado completamente la gestión de una de ellas, la UE 1 en la zona Oeste del conjunto urbano.

En la ausencia de dinámica de mercado inmobiliario y de iniciativa urbanística de los particulares implicados están las causas de esta situación.

Es precisamente esa ausencia de iniciativa y colaboración particular la que justifica el interés público de la delimitación de una Unidad de Actuación de exclusiva propiedad pública municipal y ajustada exactamente a los límites de dicha propiedad para así incidir en la corrección de la falta de dinámica en la oferta de suelo, mediante una política municipal de suelo vivienda que permita un mejor acceso a la vivienda.

2 DETERMINACIONES ALTERADAS.

Según el artículo 169.3.b)2º. del RUCyL, se debe proceder a la identificación y justificación pormenorizada de las determinaciones del instrumento modificado que se alteran, reflejando el estado actual y el propuesto.

La presente Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias Municipales atañe tanto a la Ordenación General del ámbito como a su Ordenación Detallada.

No obstante, toda vez que la parte del ámbito ya Suelo Urbano No Consolidado según las Normas Subsidiarias Municipales, era remitida por estas a su desarrollo mediante la figura del Estudio de Detalle y, aunque existe grafiado un viario indicativo, realmente no existen determinaciones de ordenación detallada efectivas a alterar.

Las determinaciones de Ordenación General, de las previstas por los artículos 118 y siguientes del RUCyL, sobre las que se incide son las siguientes:

A Clasificación

En relación al artículo 119 RUCyL, se procede a clasificar como Suelo Urbano No Consolidado 1760,15 m2 de suelo actualmente clasificado por las Normas Subsidiarias municipales como Suelo No Urbanizable (Suelo Rústico Común).

B Delimitación de Ámbitos de Ordenación Detallada

En relación al artículo 122.1 RUCyL, se procede a alterar la delimitación de la Unidad de Actuación 6, ampliando su superficie, para incluir en la unidad el actual Suelo Rustico referido en el apartado anterior, pasando de 10447.65 m2 a 12207.80 m2.

Complementariamente se define el sistema de actuación optándose por el de Concierto.

C Uso predominante en SUNC

En relación al artículo 122.2 RUCyL, se redefine el uso predominante residencial caracterizado actualmente por la ordenanza AC II, mediante la configuración de usos que supone una nueva ordenanza denominada Residencial Libre.

D Normas de protección en suelo rústico

En relación al artículo 124 RUCyL, como consecuencia de las alteraciones descritas en los anteriores apartados A y B, dejan de ser aplicables en el ámbito las normas de protección recogidas por los artículos 212 a 222 de las Normas Subsidiarias Municipales.

El estado actual y el alterado es el reflejado en el siguiente cuadro resumen:

Determinación	Estado actual	Estado alterado
Clasificación	Suelo No Urbanizable	Suelo Urbano No Consolidado
Delimitación	Unidad de Actuación 6	
Sistema de actuación	Reparcelación y ED	Concierto
Superficie	10447.65 m2	12207.80 m2
Uso predomínate residencial	Ordenanza AC II	Ordenanza RL
Normas de protección en Suelo Rustico	Artículos 212 a 222 NN SS MM	

3 INFLUENCIA

Según el artículo 169.3.b) 3º del RUCyL, se efectúa el análisis de la influencia de la modificación sobre el modelo territorial definido en los instrumentos de ordenación del territorio vigentes y sobre la ordenación general vigente.

En relación a la Ordenación General vigente, indicar que las determinaciones alteradas descritas no suponen ningún cambio sustancial en ella, tratándose de un leve incremento de superficie de suelo urbano que no altera ningún criterio ni ningún objetivo de las Normas Subsidiarias Municipales y se limita a ajustar mas racionalmente su actual delimitación.

Por otra parte, la presente modificación, apenas cualitativa, y escasa cuantitativamente, no puede tener la potencia suficiente para ejercer influencia considerable en ninguno de los objetivos de los instrumentos de ordenación del territorio vigentes, NINGUNO DE LOS CUALES atañe específicamente al ambito urbano del municipio de Chañe.

4 ORDENACIÓN GENERAL.

Las determinaciones de Ordenación General pertinentes en este documento, de las previstas por los artículos 118 y siguientes del RUCyL, son las siguientes:

a Clasificación

En relación al artículo 119 RUCyL, se procede a clasificar como Suelo Urbano No Consolidado 1760,15 m2 de suelo actualmente clasificado por las Normas Subsidiarias municipales como Suelo No Urbanizable (Suelo Rústico Común).

b Delimitación de Ámbitos de Ordenación Detallada

En relación al artículo 122.1 RUCyL, a los efectos de objeto determinado de ordenación detallas, se procede a alterar la delimitación de la Unidad de Actuación

6, ampliando su superficie, para incluir en la unidad el actual Suelo Rustico referido en el apartado anterior, pasando de 10447.65 m2 a 12207.80 m2.

Complementariamente se define el sistema de actuación optándose por el de Concierto.

c Uso predominante en SUNC

En relación al artículo 122.2.a) RUCyL, se redefine el uso predominante residencial caracterizado actualmente por la ordenanza AC II, mediante la configuración de usos que supone una nueva ordenanza denominada Residencial Libre.

d Plazo para el establecimiento de la ordenación detallada

En relación al artículo 122.2.b) RUCyL, se indica que con esta misma Modificación Puntual 2 18 queda establecida la ordenación detallada del sector.

e Edificabilidad

En relación al artículo 122.2.c) RUCyL, se mantiene, sin modificarse, en 5000 m2 por hectárea.

d Densidad

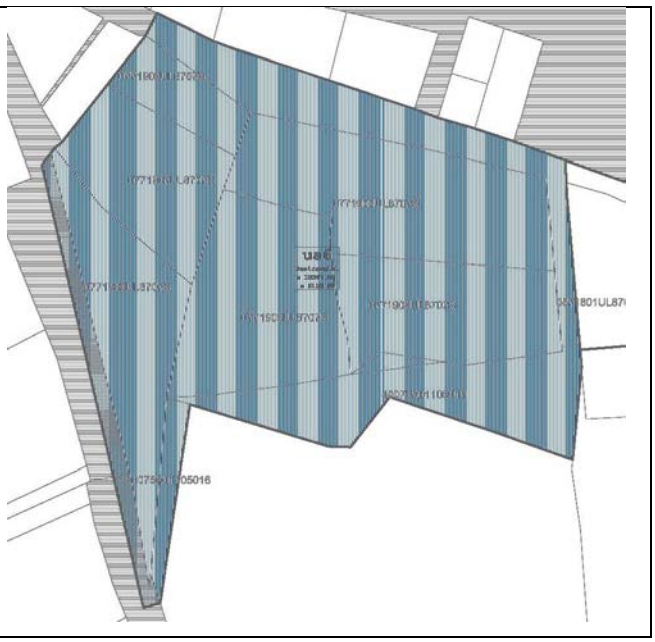
En relación al artículo 122.2.d) RUCyL, se mantienen, sin modificarse, en 10 viviendas por hectárea la mínima y en 30 viviendas por hectárea la máxima.

d Integración social

En relación al artículo 122.2.e)1º RUCyL, se indica que el Ayuntamiento de Chañe, promotor del desarrollo urbanístico del ámbito, en tanto en cuanto a único propietario, lo hace en aplicación de una política de suelo propia que, toda vez que no se ha detectado problemáticas de integración social relativas al campo de la vivienda, busca facilitar el acceso a la vivienda proveyendo al municipio de suelo adaptado a la demanda que no satisface el sector privado desde hace mas de dos décadas, y sin los condicionantes que la promoción de viviendas en régimen de protección publica pueden suponer, por lo que se entra de lleno en el supuesto reglamentario citado para excusar la aplicación de porcentaje alguno de reserva de suelo.

e Ficha Modificada Unidad de Actuación 6

Denominación Sector	**Unidad de Actuación 6**
Uso predominante	Residencial, Ordenanza RL
Superficie	12207.80 m2
Sistema de actuación	Concierto
Cesiones	Según LUCyL y RUCyl
Densidad máxima de edificación	5000 m2/ha
Densidad máxima de viviendas	30/ha
Densidad mínima de viviendas	10/ha
Plazo para Ordenación Detallada	8 años



5 ORDENACION DETALLADA DEL SECTOR UA 6

a CALIFICACION URBANISTICA

La presente OD, en respuesta al artículo 128 del RUCyL determina la calificación urbanística del ámbito, respetando las reglas y criterios establecidos en los artículos 103, 106 bis y 127 del mismo RUCyL.

EDIFICABILIDAD *(Art. 127 1b RUCyL)*

Según el Artículo 127 1b RUCyL La asignación de la intensidad de uso o edificabilidad puede expresarse de forma numérica, en metros cuadrados edificables por cada metro cuadrado de superficie de los terrenos, o de forma volumétrica, definiendo el sólido capaz mediante parámetros tales como altura máxima y mínima, fondo edificable, distancias a linderos u otros análogos.
Este plan además de definir algunos parámetros volumétricos opta por adjudicar coeficientes netos de edificabilidad a cada una de las zonas resultantes de la ordenación detallada proyectada.
La edificabilidad se expresa en metros cuadrados edificables en el uso predominante del sector para ello se multiplica la superficie edificable en cada uso compatible por su coeficiente de ponderación y los resultados se suman a la superficie edificable en el uso predominante. En este caso, de la ordenación propuesta resultan las siguientes edificabilidades y parcelas, aplicándose coeficientes de ponderación a los usos compatibles y alcanzándose un total de edificabilidad lucrativa de 6103.90 m2, complementada con 1220.78 m2 correspondientes al equipamiento público

USO		SUP. SUELO m2)	COEF. EDIFICABILIDAD (m2c/m2)	EDIFICABILIDAD (m2c)
Predominante	Residencial Libre	7082.58	0.8618	6103.90
Compatible	Equipamiento	610.39	2.0000	1220.78
TOTAL LUCRATIVO Y NO LUCRATIVO				**7324.68**
TOTAL LUCRATIVO				**6103,90**
APROVECHAMIENTO MEDIO			**0.50 m2/m2**	

APROVECHAMIENTO DEL SUBSUELO *(Art. 103 b1 RUCyL)*

La edificación bajo rasante se permite libremente hasta las ocupaciones toleradas sobre rasante siempre que se destinen a instalaciones o aparcamientos. La superficie bajo rasante no destinada a esos usos solo podrá ascender al equivalente al 20% de la edificabilidad sobre rasante resultando un total 1220.78 m2c, correspondientes al área con edificabilidad lucrativa y 244.15 m2c correspondientes al área con edificabilidad no lucrativa

USOS *(Art. 127 1a RUCyL)*

Esta ordenación detallada establece en cada zona la asignación del uso pormenorizado, adscribiendo los usos posibles a alguno de los tipos previstos en el artículo 122.2a) del RUCyL.
Se prohíbe el uso residencial en sótanos y semisótanos, sin perjuicio de que puedan ubicarse en dicha situación dependencias auxiliares o complementarias de la vivienda.
Se prohíbe la compatibilidad en una misma parcela entre el uso de espacio libre público y cualquier otro, a excepción del uso deportivo público al aire libre y de los usos no constructivos vinculados al ocio.

Clases de usos.

La ordenación de usos se establece con dos clases: básicos y pormenorizados.
Los usos básicos constituyen el nivel más desagregado, de actividades o situaciones de actividad, contemplado en el Plan. Pueden coexistir dos o más dentro del mismo solar o edificio.
Los usos pormenorizados se definen por agrupaciones de usos básicos y constituyen la base de la zonificación de usos.

Usos básicos.

Se consideran los siguientes:

1.Industria. Locales destinados a la obtención o transformación de primeras materias, preparación para otras, transformación e incluso envasado, transporte y distribución.
Se establecen las siguientes categorías:
1ª Hasta 500 m2 construidos.
2ª Hasta 2000 m2 construidos.
3ª Hasta 5000 m2 construidos.
4ª Más de 5000m2 construidos.

2.Taller. Locales destinados a la realización de actividades de artes y oficios, que pueden situarse en edificios de carácter residencial o inmediatos a ellos, por no entrañar molestias y ser necesarios para el servicio de las zonas donde se emplacen.
Se establecen las siguientes categorías:
1ª Talleres domésticos o de explotación familiar. Actividades de escasa entidad industrial o comercial enclavadas en edificios de otros usos.
2ª Talleres de servicio. Las mismas actividades de los "talleres domésticos", al servicio vecinal, pero sin carácter familiar, enclavadas en edificios de otros usos.
3ª Talleres de servicio, en edificio exclusivo. Las mismas actividades que el anterior en edificio exclusivo para este uso.
4ª Talleres de artesanía. Estudios de escultor, pintor o análogos.

3. Almacén. Locales destinados a la guarda, conservación y distribución de productos con exclusivo suministro a mayoristas, instaladores, fabricantes y, en general, sin servicio de venta directa al público. En estos locales se podrán efectuar operaciones secundarias que transformen parcialmente, los productos almacenados.
Se establecen las siguientes categorías:
1ª Edificio exclusivo, incluido semisótano y sótano, de superficie igual o mayor a 300 m2.
2ª Edificio exclusivo, incluido semisótano y sótano, de superficie menor de 300 m2.
3ª En planta baja semisótano o sótano, vinculado a alguno de los usos de planta baja, de superficie mayor o igual 150 m2.
4ª En planta baja semisótano o sótano, vinculado a alguno de los usos de planta baja, de superficie menor de 150 m2.
5ª En planta baja, semisótano o sótano, sin vinculación a otros usos, de superficie mayor o igual de 150 m2.
6ª En planta baja, semisótano o sótano, sin vinculación a otros usos, de superficie menor de 150 m2.

4. Vivienda. Edificio, o parte de él, destinado a la residencia de seres humanos.
Se establecen las siguientes categorías:
1ª Vivienda unifamiliar: es la construída sobre parcela independiente y exclusiva; podrá albergar la residencia de uno o dos núcleos familiares de acuerdo con lo dispuesto en estas Normas.
2ª Vivienda pluri familiar: es el edificio con acceso y elementos comunes a varias viviendas familiares.
3ª Local de vivienda: construida sobre parcela compartida con otro uso no-residencial, destinada a un sólo núcleo familiar y adscrita al uso principal que se desarrolla.
4ª Vivienda comunitaria: se entiende el conjunto de espacios, locales o dependencias destinados a alojamiento o residencia en régimen de comunidad, bien sean ancianos, infantiles, religiosas, empleados, estudiantes, militares y otros análogos.
Se establecen las siguientes subcategorías:
A. Hasta 10 dormitorios ó 200 m2
B. De 11 a 25 dormitorios ó de 201 m2 a 500 m2
C. De 26 a 50 dormitorios ó de 501 m2 a 1.500 m2
D. Sin limitación.

5. Comercio y Servicios. Locales abiertos al público, destinados a la venta y exposición de mercancías o a la prestación de servicios privados, de carácter no administrativo.
Se establecen las siguientes categorías:
1ª Edificio exclusivo.
2ª Local comercial en edificio de uso en ningún caso residencial.
3ª Local comercial en planta baja con tolerancia de almacén en sótano sin acceso de público.
4ª Local comercial en planta baja, plantas superiores, semisótano y sótano.
5ª Al aire libre.

6. Oficinas. Locales en los que se realizan actividades administrativas o burocráticas de carácter público o privado, como bancos, seguros, despachos profesionales o análogos.
Se establecen las siguientes categorías:
1ª Edificio exclusivo
2ª Local de oficina en edificio de uso en ningún caso residencial.
3ª Local de oficina en planta baja con tolerancia de almacén en sótano sin acceso al público.
4ª Local de oficina en planta baja, plantas superiores, semisótano y sótano
5ª Local de oficina en edificios residenciales, nunca situados por encima de plantas con uso de vivienda.
6º Despacho profesional, ubicado en edificio residencial.

7. Hospedaje. Locales al servicio público destinados al alojamiento eventual o temporal de transeúntes, como hoteles, fondas, pensiones, etc....
Se establecen las siguientes categorías:
1ª Edificio exclusivo, incluyendo las actividades complementarias inherentes a dicha instalación.
2ª Local de hospedaje en edificio de uso terciario y en ningun caso residencial o industrial.
3ª Local de hospedaje en edificios residenciales, nunca situados en niveles superiores a las plantas con uso de vivienda.

8. Hostelería. Locales abiertos al público con fines de restauración y expedición de bebidas, tales como restaurantes, bares, bares musicales y similares.
Se establecen las siguientes categorías:
1ª Edificio exclusivo, incluyendo las actividades complementarias inherentes a dicha instalación.
2ª Local de hostelería en edificio de uso en ningún caso residencial o industrial.
3ª Local de hostelería de edificios residenciales, nunca situados en niveles superiores a las plantas con uso de vivienda.
4ª Al aire libre.

9. Espectáculo y Reunión. Locales abiertos al público con fines de cultura y recreo, etc., tales como cines, teatros, salas de exposiciones y conferencias, salas de fiesta, discotecas y similares.
Se establecen las siguientes categorías:
1ª Edificio exclusivo.
2ª Local de espectáculo y reunión en edificio de uso terciario y en ningún caso residencial o industrial.
3ª Local de espectáculo y reunión en planta baja de edificio con tolerancia de almacén en sótano sin acceso al público.
4ª Local de espectáculo y reunión en planta baja de edificio residencial plantas superiores, semisótano y sótano.
5ª Actividades al aire libre, tales como verbenas, parques y pabellones.

10. Garaje y Aparcamiento. Locales destinados a la estancia de vehículos de cualquier clase. Se consideran incluídos dentro de esta definición los servicios públicos de transporte, los lugares anejos de paso, espera o estancia de vehículos, así como los depósitos de ventas de coches.
También se incluyen las instalaciones auxiliares que fueran necesarias para el desarrollo de la actividad.
Se establecen las siguientes categorías:
1ª Edificio exclusivo.
2ª Garaje-aparcamiento en edificios ubicados en planta baja, semisótano o sótanos.
3ª Garaje-aparcamiento anejo a vivienda unifamiliar para utilización exclusiva de los usuarios de la vivienda.
4ª Garaje-aparcamiento en parcela interior, patios de manzana y espacios libres.
5ª Lo mismo en subterráneos.
6ª Servicio Público de transportes (viajeros y mercancías).

7ª Garaje-aparcamiento público en subsuelo de vías, espacios de comunicación y áreas libres públicas o privadas.
8ª Garaje-aparcamiento en superficie, anejo a las vías o en zonas específicas a cielo abierto.
9ª Estación de servicio

11. Colectivo Escolar. Locales destinados a la formación, enseñanza o investigación en sus diferentes grados y especialidades, así como guarderías, academias, etc.
Se establecen las siguientes categorías:
1ª Edificio exclusivo.
2ª Locales de uso escolar en planta baja o plantas de edificios de otros usos, siempre situados en niveles inferiores a las plantas de uso residencial, ya sea familiar o colectiva.
3ª Al aire libre.

12. Colectivo Asistencial. Locales destinados a la asistencia y prestación de servicios médicos o quirúrgicos a los enfermos, con o sin alojamiento de los mismos, tales como hospitales, centros de salud, dispensarios, clínicas, etc. Se incluye, así mismo, dentro de este uso básico, la asistencia de la población más desprotegida, niños, ancianos, disminuídos psíquicos, etc. y el tratamiento de animales.
Se establecen las siguientes categorías:
1ª Edificio exclusivo.
2ª Locales de uso asistencial en planta baja o plantas de edificios de otros usos, siempre situados en niveles inferiores a las plantas de uso residencial, ya sea familiar o colectivo.
3ª Clínica veterinaria y establecimientos similares, sólo en planta baja de edificios de otros usos o edificios de uso exclusivo.

13. Colectivo General. Locales destinados a usos de carácter colectivo, no incluídos en los anteriores apartados, tales como religiosos, institucionales, culturales, asociativos, etc.
Se establecen las siguientes categorías:
1ª Edificio exclusivo.
2ª Locales de uso colectivo general en planta baja o plantas de edificios de otros usos, siempre situados en niveles inferiores a las plantas de uso residencial, ya sea familiar o colectiva.
3ª Al aire libre

14. Deportivo. Espacios, locales o edificios destinados a la práctica, enseñanza o exhibición de deportes o ejercicios de cultura física.
Se establecen las siguientes categorías:
1ª Edificio exclusivo.
2ª Locales de uso deportivo en planta baja o plantas de edificios de otros usos, siempre situados en niveles inferiores a las plantas de uso residencial, ya sea familiar o colectiva.
3ª Al aire libre.

15. Parques y jardines. Terrenos dedicados al recreo, disfrute y contemplación, con arbolado y jardinería. Conlleva la condición de espacio no edificable, salvo las excepciones contempladas en estas normas.
Se establecen las siguientes categorías:
1ª Público.
2ª Privado.

16. Viario y Comunicación. Espacios sobre los que se desarrollan los movimientos de las personas y los vehículos de transporte, así como los que permitan la permanencia de éstos estacionados. Incluye zonas de estación y celebración, como las plazas públicas, no incorporados al sistema de parque y jardines.
Se establece una única categoría:
1ª Red viaria, destinada a facilitar el movimiento de los peatones, de las bicicletas, los automóviles y los medios de transporte colectivo en superficies habitadas en las áreas urbanas, así como la disposición de las infraestructuras urbana.

Usos pormenorizados

Se definen los siguientes usos pormenorizados:

-1. Residencial Libre.
-2. Equipamiento.
-3. Espacio Libre Publico.
-4. Viario.

Para algún uso pormenorizado se establecen los usos básicos compatibles y prohibidos.

1. RESIDENCIAL LIBRE

USOS COMPATIBLES:
Taller: Categorías de 1ª, a 4º.
Almacén: Categorías de 2ª a 6ª.
Vivienda: Todas las categorías
Industria: Categoría 1º y 2ª
Comercio y Servicios: Categoría de 1ª a 4ª.
Oficina: Categorías de1ª a 6ª
Hospedaje: Categorías 1ª y 3ª.
Hostelería: Categorías 1ª a 4ª.
Espectáculo y reunión: Categorías de 1ª a 4ª.
Garaje y aparcamiento: Categorías de 1ª a 6ª.
Colectivo escolar: Categoría 1ª a 3ª.
Colectivo asistencial: Todas las categorías
Colectivo general: Categoría 1ª a 3ª.
Deportivo: Categoría 1ª a 3ª.
Parque y jardín: Categoría 1ª y 2ª.
Viario y comunicación: Categoría 1ª

USOS PROHIBIDOS
Todos los demás.

2. EQUIPAMIENTO

USOS COMPATIBLES
Deportivo: Categoría 1ª, 2ªy 3ª.
Colectivo escolar: Categoría 1ª, 2ª y 3ª.
Colectivo asistencial: Categoría 1ª, 2ª y 3ª.
Colectivo general: Categoría 1ª, 2ª y 3ª.
Parque y jardín: Categoría 1ª y 2ª.
Viario y comunicación: Categoría 1ª
Vivienda: Categoría 1ª a 4º. (*)
Comercio y Servicios: Categoría de 1ª a 4ª. (*)
Oficina: Categorías de 1ªa 6ª (*)
Hospedaje: Categorías 1ª a 2ª. (*)
Hostelería: Categorías 1ª a 4ª. (*)
Espectáculo y reunión: Categorías de 1ª a 4ª. (*)
Almacén: Categorías de 2ª a 6ª (*)
Taller: Categorías de 1ª a 4ª. (*)
Industria: Categoría 1ª y 2ª. (*)
Garaje y aparcamiento: Categorías de 1ª a 6ª. (*)
(*) siempre formando parte de conjuntos que tengan carácter de equipamiento público.
USOS PROHIBIDOS
Todos los demás.

3. ESPACIO LIBRE PUBLICO
USOS COMPATIBLES
Parques y jardines: Categoría 1ª.
USOS PROHIBIDOS
Todos los demás.

4. VIARIO
USOS COMPATIBLES
Viario y comunicación: Categoría 1ª.
USOS PROHIBIDOS
Todos los demás.

TIPOLOGIA EDIFICATORIA *(Art. 127 1c RUCyL)*
La tipología de los edificios a construir en el ámbito será libre al servicio de los requisitos funcionales de las actividades toleradas en él.
Se tolera la implantacion en cada parcela de un establecimiento, o de varios en regimen de division horizontal.

ORDENANZAS ESPECIFICAS *(Art. 127 1.d RUCyL)*
Todos los elementos de calificación urbanística descritos se vierten, junto con otros que los complementan y desarrollan, en las siguientes ordenanzas especificas de zona.

Ordenanza Residencial Libre
Esta ordenanza es de aplicación en la zona RL 1 del ámbito. Regula, la implantacion del uso residencial predominante del Sector.
Se califican bajo esta ordenanza aquellas zonas del Sector que presentan las condiciones necesarias para el establecimiento de locales destinados fundamentalmente a residencia.asi como a los usos compatibles que se determinan en Esta ordenación detallada.

Ordenanza Equipamiento
Esta ordenanza es de aplicación en la zona EQ 1 del ámbito. Regula, la implantacion del equipamiento como uso compatible del Sector.
Se califican bajo esta ordenanza aquellas zonas del Sector que presentan las condiciones necesarias para el establecimiento de locales destinados fundamentalmente a uso escolar, asistencial, deportivo, etc... asi como a los usos compatibles que se determinan en Esta ordenación detallada.

Ordenanza Espacio Libre Publico
Esta ordenanza es de aplicación en la zona V del ámbito. Regula la implantacion del uso parques y jardines como uso compatible del Sector.

Ordenanza Viario
Esta ordenanza es de aplicación en la zona V del ámbito. Regula la implantacion del uso viario público como uso compatible del Sector.

b ORDENACION DETALLADA. SERVICIOS URBANOS
(Art. 128 2b RUCyL)

Todos los servicios urbanos necesarios para el desarrollo del sector. Se integran en la red viaria y en su caso en el espacio libre público por lo que no se prevé la reserva de suelo específico para ellos

c ORDENACION DETALLADA. VIAS PÚBLICAS Y APARCAMIENTO
(Art.128.2c RUCyL; Art.44.3b LUCyL)

Se reserva un total de 3251.50 m2 destinados a viario público, previendo al menos una plaza de aparcamiento de uso públicos por cada 100 metros cuadrados edificables en el uso predominante del sector, en las condiciones señaladas en los apartados 2 y 3.a) del artículo 104 del RUCyL.

Así, para determinar la superficie total de aparcamiento se toma como referencia una plaza de 10 metros cuadrados de superficie sin perjuicio de que las dimensiones reales de las plazas se adapten a las características de los diferentes tipos de vehículos.

Las plazas de aparcamiento pueden ubicarse sobre terrenos de titularidad pública o privada, debiendo, al menos el 25 por ciento, ubicarse sobre terrenos de uso y dominio público.

Para una edificabilidad en el uso predominante de 6103,90 m2

Edificabilid. (m2)	Exigencias	1P/100m2 construidos	25% Suelo Público	10m2/Pl	Suelo Privado	10m2/Pl
6103.90		62 Pl.	16 Pl	160 m2	46 Pl	460 m2
	Previsión OD	62 Pl.	62 Pl	620 m2	0 Pl	0 m2

Dada la disponibilidad de espacio público la mayor parte las plazas exigidas, 62, podrán localizarse en el viario, 57, según quedan grafiadas orientativamente, disponiéndose las restantes, 5, en la zona EQ.

En aplicación del Reglamento de Accesibilidad y supresión de Barreras de la JcyL en sus arts. 35 y 5, en el viario se reservan 2 para personas con discapacidad o movilidad reducida.

d ORDENACION DETALLADA. ESPACIOS LIBRES PUBLICOS

(Art. 128 2.d. RUCyL)

Se efectúan las correspondientes reservas de suelo para los espacios libres públicos del sector, con las condiciones señaladas en el apartado 2 y 3 del artículo 105 RUCyL y previendo 10 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados edificables en el uso predominante del sector.

Considerando una edificabilidad ponderada lucrativa de 6103.90 m2 construidos resulta el siguiente cuadro

Edificabilidad Lucrativa	Exigencia	10 m2/100 m2c
6103.90 m2c		610.39 m2
	Previsión OD	**750.30 m2**

El incremento en relación al requerimiento del artículo 173 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, queda incluido según especifica el 1.c) del mismo.

e ORDENACION DETALLADA. EQUIPAMIENTOS

(Art. 128.2.e RUC y L)

Se efectuan los correspondientes Reservas de suelo para los equipamientos del sector, con las condiciones señaladas en el apartado 2 del artículo 106 RUCyL y previendo 10 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados edificables en el uso predominante del sector.

Al menos el 50 por ciento de la reserva minima para el sistema local de equipamientos debe destinarse a la construcción o rehabilitación de equipamientos de titularidad pública.

Edificabilidad Lucrativa	Exigencia	10 m2/100 m2c
6103.90 m2c		610.39 m2
	Previsión OD	**610.39 m2**

Se disponen las reservas de equipamientos, todos ellos de carácter público, al suroeste del sector.

El incremento en relación al requerimiento del artículo 173 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, queda incluido según especifica el 1.c) del mismo.

f ORDENACION DETALLADA. APROVECHAMIENTO MEDIO

(Art. 128.2.f RUCyL)

Se procede a la determinación del aprovechamiento medio, dividiendo el aprovechamiento del sector por su superficie, conforme a las reglas establecidas en el artículo 107 RCUyL resultando éste un coeficiente AM = 0.50 m2/m2 sector, según se expone a continuación:

Debe determinarse el aprovechamiento medio, dividiendo el aprovechamiento lucrativo total del sector entre la superficie total del sector, conforme a los siguientes criterios

El aprovechamiento lucrativo total del sector debe obtenerse sumando todos los aprovechamientos lucrativos permitidos sobre el sector, incluyendo todo uso no dotacional, así como las dotaciones urbanísticas privadas, y excluyendo las dotaciones urbanísticas públicas. En este caso no se incluye la dotación correspondiente a la zona EQ.

Los aprovechamientos lucrativos permitidos sobre el sector deben expresarse en metros cuadrados edificables en el uso predominante, previa ponderación de la superficie edificable en los usos compatibles con los coeficientes establecidos conforme al artículo 102 RUCyL Para ello se multiplica la superficie edificable en cada uso compatible por su coeficiente de ponderación, y se suman los resultados para obtener el aprovechamiento lucrativo total del sector.

Los coeficientes de ponderación deben guardar relación con la rentabilidad respectiva de cada uso, y pueden oscilar entre un mínimo de 0.50 y un máximo de 2,00 correspondiendo al uso predominante la unidad.

De la ordenación de usos propuesta se deduce la innecesaridad de ponderación, resultando el siguiente cuadro:

Usos Lucrativos	**Sup. Suelo (m2)**	**Coef. Edificab. (m2c/m2s)**	**Edificab. (m2c)**
Z1 Residencial Libre	7085.58	0.8618	6103.90
TOTAL ED		**6103.90**	
SUPERFICIE SECTOR		**12207.80 m2**	
APROVECHAMIENTO MEDIO		**0.50 m2/m2**	

g ORDENACION DETALLADA. GESTION Y URBANIZACION

(Art. 128.2 g RUCyL)

Deberá redactarse el correspondiente Proyecto de Actuación abarcando todo el sector UA 6 que se constituye en única Unidad de Actuación.

h CUADRO RESUMEN DE LA ORDENACIÓN DETALLADA

ZONA	**USO**			**SUELO**	**EDIFICABILIDAD**		**APARCAMIENTO**	
				m2	c	m2	c	plazas
1. RL	Residencial	Predominante	Privado	7085.58	0.8618	6103.90	-	-
2. EQ	Equipamiento	Compatible	Público	610.39	2	1220.78	-	-
3. ELP	Espacio Libre	Compatible	Público	750.30	-	-	-	-
4. V	Viario	Compatible	Público	3764.53	-	-	-	62
TOTAL LUCRATIVO Y NO LUCRATIVO						**7324.68**		
TOTAL LUCRATIVO						**6103.90**		
APROVECHAMIENTO MEDIO		**0.50 m2/m2**						

6 TRAMITE AMBIENTAL

El presente documento queda exente de tramite especifico relativo a la legislación ambiental estatal y autonómica, al quedar fuera de los supuestos que se recogen en ellas.

Según el artículo 157.1 del RUCyL serán objeto de evaluación ambiental estratégica las modificaciones que afecten a la ordenación general, en los casos y con las condiciones previstas en la legislación ambiental.

El ámbito de aplicación de la evaluación ambiental estratégica es el definido por el artículo 6 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, y se refiere específicamente a planes y proyectos cuya elaboración y aprobación venga exigida por una disposición legal o reglamentaria o por acuerdo del Consejo de Ministros o del Consejo de Gobierno de una comunidad autónoma.

Según el artículo 157.2 del RUCyL serán objeto de evaluación de impacto ambiental las modificaciones de planeamiento que establezcan la ordenación detallada, en los casos y con las condiciones previstas en la legislación ambiental.

El ámbito de aplicación de la evaluación de impacto ambiental es el definido por el artículo 7 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, referido únicamente a proyectos incluidos en sus anexos I y II, tales como aquellos que requieran la urbanización del suelo para polígonos industriales o usos residenciales que ocupen más de 5 ha, y aquellos que supongan un cambio de uso del suelo en una superficie igual o superior a 50 ha.

Además, según el artículo 49 del Decreto Legislativo 1/2015, de 12 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Prevención Ambiental de Castilla y León, se someterán a evaluación de impacto ambiental simplificada, además de los proyectos, públicos y privados, consistentes en la realización de obras, instalaciones o cualquier otra actividad para los que así se establezca en la legislación básica en materia de evaluación de impacto ambiental, los comprendidos en su Anexo I, que únicamente en el ámbito urbanístico se refiere a los instrumentos de planeamiento que establezcan la ordenación detallada de polígonos industriales.

7 ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO

Se desarrolla la evaluación económica que supone la implantación de los servicios urbanísticos, la ejecución de las distintas obras de urbanización y, por lo que se procede en este punto a realizar una evaluación económica de los gastos de urbanización, en función de las características y trazados previstos para las distintas infraestructuras.

El propietario afectado por la delimitación de la Unidad de Actuación está obligado a sufragar las obras de los conceptos contemplados en el articulo 68 de la LUCyL y el art.198 del RUCyL.

Por lo tanto, se estiman los siguientes costes de urbanización:

EJECUCIÓN OBRAS	**142.800,00**	**€.-**
VIAS PÚBLICAS		
1.- Explanación, Demoliciones, Pavimentación y Señalización	55.100,00	€.-
SERVICIOS URBANOS		
2.- Abastecimiento de agua potable	10.915,00	€.-
3.- Saneamiento	23.600,00	€.-
4.- Energía eléctrica y Alumbrado público	15.281,00	€.-
5.- Telecomunicaciones	8.555,00	€.-
6.- Conexiones	6.549,00	€.-
TOTAL EJECUCIÓN MATERIAL	120.000,00	€.-
19% de GG y BI	22.800,00	€.-
SUMA	142.800,00	€.-
PLANEAMIENTO Y GESTIÓN URBANÍSTICA	**20.500,00**	**€.-**
7.- Instrumentos de planeamiento y gestión.	21.000,00	€.-
8.- Publicación y notificaciones	1.000.00	€.-
CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO	**1200**	**€.-**
9.- Conservación y Mantenimiento 1% EM	1200	€.-
SUMA	**165.000,00**	€.-
21% IVA	34.650,00	€.-
TOTAL GASTOS DE URBANIZACIÓN	**199.650,00**	**€.-**

El TOTAL DEL PRESUPUESTO DE GASTOS DE URBANIZACION que complete la infraestructura necesaria es de **199.650**,00 €.

8 INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

Conforme al apartado 4 del artículo 22 TRLS, los instrumentos de planeamiento urbanístico (incluidas las revisiones y modificaciones) que establezcan determinaciones para el suelo urbano no consolidado o el suelo urbanizable, tanto delimitado como no delimitado, deben incluir un informe de sostenibilidad económica, en el que se ponderará en particular el impacto de las actuaciones previstas en las Haciendas Públicas afectadas por su implantación, en especial en cuanto al mantenimiento de las infraestructuras necesarias y a la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, y la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

El presente documento no prevé actuaciones sustancialmente distintas a las ya recogidas por la normativa urbanística municipal ya ponderadas por esta en el momento de su redacción.

Únicamente existe un leve incremento de suelo urbano previsto pero que actualmente queda ampliamente compensado por la ausencia de desarrollo de la gran mayoría de las unidades de Suelo Urbano No Consolidado planificadas. Los 1760.15 m2 de incremento apenas suponen un máximo de 6 viviendas, aunque con la tendencia a la vivienda unifamiliar aislada no supondrían mas de 2 viviendas de incremento de población. Ello conllevara un leve esfuerzo mayor para la prestación de servicios, un esfuerzo mínimo que en todo caso es obligado en todo medio rural si se quiere incidir en la consolidación, si no en el aumento, de población que permita una subsistencia del enclave rural.

Si bien la pre estimación económica de la actuación puede parecer importante y ha de sufragarse directamente por el propio Ayuntamiento, propietario y promotor futuro de la actuación existen elementos que matizan el impacto en la hacienda municipal.

Por una parte, las obras de urbanización serán efectuadas por fases operativamente autónomas que supondrán, de facto, un desarrollo temporal alargado asumible económicamente por el municipio.

Por otra parte, la ejecución por fases será respaldada por los previos ingresos derivados de la enajenación por parte del ayuntamiento de las parcelas con aprovechamiento lucrativo resultantes. Estos ingresos por sí mismos, aproximadamente a 40.00 €/m2, supondrán una cifra superior a los 275000 €.

9 INFORMES PREVIOS

Según el Artículo 153 del RUCyL, una vez elaborados los instrumentos de planeamiento urbanístico y dispuestos para su aprobación inicial, previamente a la misma el Ayuntamiento debe solicitar los informes que indica en función de la figura de planeamiento que se pretenda tramitar.

Además, según dispone la vigente Orden FYM/238/2016, de 4 de abril, por la 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 en sus artículos 4 y 5, respecto del planeamiento de desarrollo y de las modificaciones e planeamiento, deben solicitarse los informes señalados en su artículo 3, con las siguientes excepciones:

a) Los informes señalados en la letra b) sólo son exigibles cuando los elementos citados en cada apartado existan en el ámbito del instrumento de que se trate, o cuando dichos elementos produzcan servidumbres acústicas.

En este caso, dentro del ámbito de este documento, no existen ni los elementos ni las servidumbres señaladas.

b) El informe de la Agencia de Protección Civil sólo es exigible cuando se afecte a áreas sometidas a riesgos naturales o tecnológicos delimitadas por la administración competente para la protección del riesgo. En este caso, se hace constar la ausencia de afección.

c) El Informe del Ministerio de Industria, Energía y Turismo solo es exigible cuando se afecte al despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas. En este caso, se hace constar la ausencia de afección.

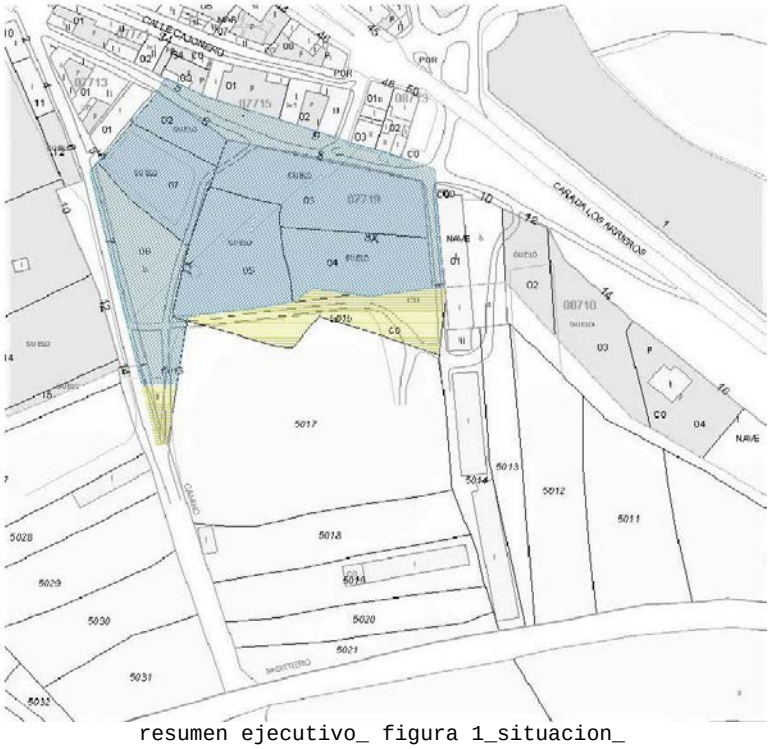
Por lo tanto, resultan preceptivos los siguientes informes:

-Servicio Territorial de Fomento
-Comisión Territorial de Patrimonio Cultural
-Subdelegación del Gobierno
-Confederación Hidrográfica
-Diputación Provincial

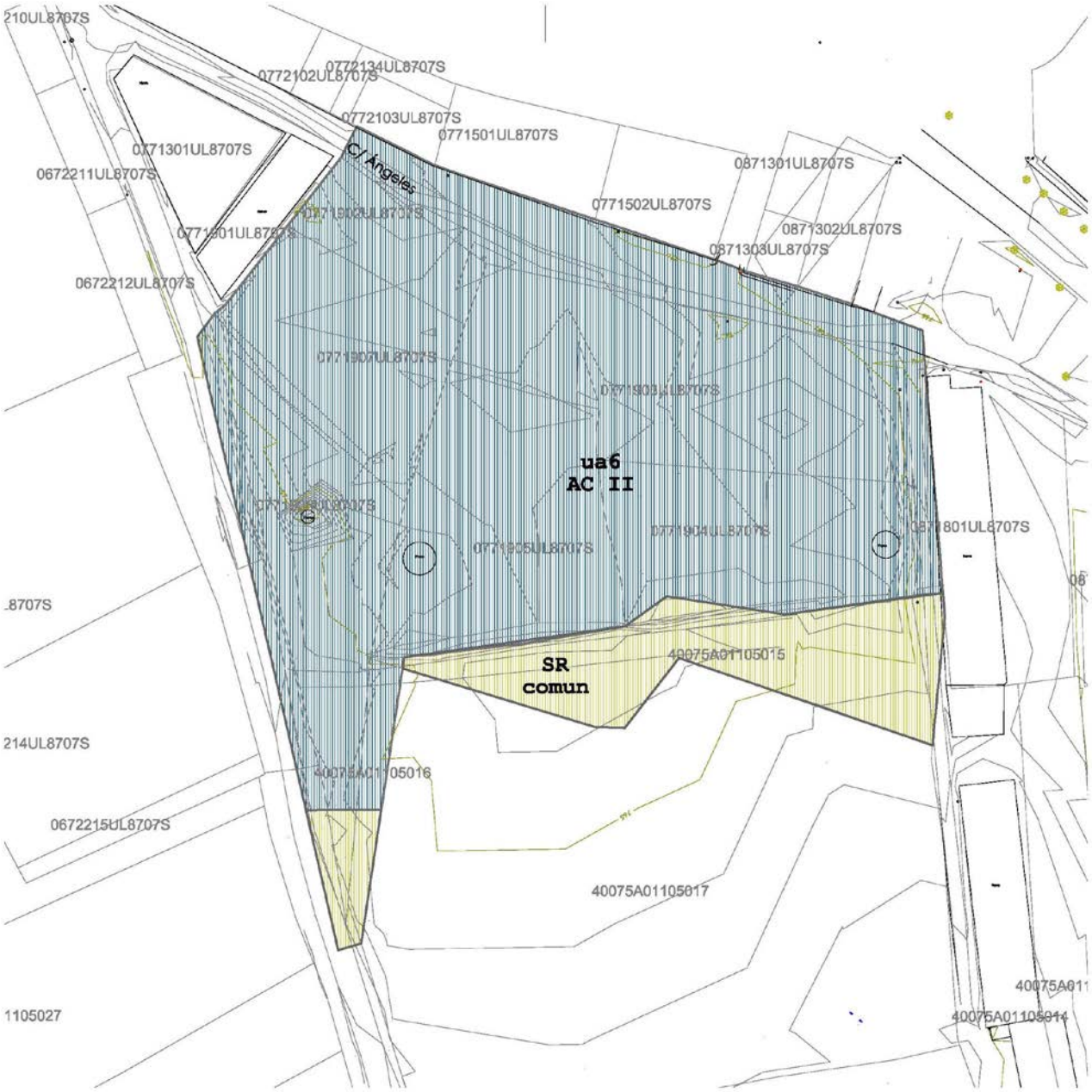
10 RESUMEN EJECUTIVO.

Según el Artículo 25, Publicidad y eficacia en la gestión pública urbanística, punto 3, en los procedimientos de aprobación o de alteración de instrumentos de ordenación urbanística, la documentación expuesta al público deberá incluir un resumen ejecutivo expresivo de la delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración y, en su caso, los ámbitos en los que se suspendan la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión.

La presente modificación no implica, diferentes a las actuales, ninguna de las suspensiones previstas por el citado apartado b). Se aporta en las figuras siguientes la delimitación de los ámbitos a que se refiere el apartado a) citado que son los actuales ámbitos de gestión UE 6 y una superficie de Suelo Rustico a su Sur (figuras 1 y 2), siendo el alcance final de la alteración proyectada la ordenación detallada del ámbito (figura 3).



resumen ejecutivo_ figura 1_situacion_



resumen ejecutivo_ figura 2_ estado actual_

resumen ejecutivo_ figura 3_ estado final_

chañe_ febrero de 2018_

ayuntamiento de chañe_

juan josé garcía martín_ arquitecto_

D NORMAS

CAPITULO 1. GENERALIDADES

Art. 1.1 Naturaleza

1.El Ayuntamiento de Chañe en ejercicio de su competencia procede a la elaboración de la presente Normativa.

2.Las normas que la integran forman parte de la ordenación detallada del Sector de Suelo Urbano No Consolidado Unidad de Actuacion UA 6, delimitado por esta modificación puntual de las Normas Subsidiarias Municipales, y desarrollan sus determinaciones de acuerdo con los dispuesto en las mismas, ajustándose en su contenido a la legislación Estatal y Autonómica del Suelo y sus Reglamentos.

3.La presencia de articulado coincidente en contenido total o parcialmente con el del citado planeamiento de grado superior se debe a un criterio de homogeneidad normativa y no menoscaba en grado alguno la autonomía de esta normativa en los aspectos que ella regula explícitamente.

4. En los aspectos en que estas normas no establecen una regulación explicita son de aplicación los preceptos de la legislación y reglamentación urbanística autonómica y estatal vigente.

Art. 1.2 Documentos

1. La presente Modificación Puntual está integrada por los siguientes documentos todos con carácter vinculante en su contenido normativo

A INTRODUCCION
B INFORMACION
C MEMORIA VINCULANTE
D NORMAS
E PLANOS

2. Si existiera imprecisión en los determinaciones o contradicción entre ellos prevalecerá la interpretación mas favorable al mayor equilibrio entre aprovechamiento edificatorio y equipamientos y a los mayores espacios libres.

3. La interpretación corresponde al Ayuntamiento de Chañe en el ejercicio de su competencia urbanística.

CAPITULO 2 ORDENACIÓN DE USOS

Art. 2.1. Clases de usos.

1. La ordenación de usos se establece con dos clases: básicos y pormenorizados.

2. Los usos básicos constituyen el nivel más desagregado, de actividades o situaciones de actividad, contemplado en el Estudio de Detalle. Pueden coexistir dos o más dentro del mismo solar o edificio.
3. Los usos pormenorizados se definen por agrupaciones de usos básicos y constituyen la base de la zonificación de usos.
4. Esta ordenación detallada establece en cada zona la asignación del uso pormenorizado, adscribiendo los usos posibles a alguno de los tipos previstos en el artículo 122.2a) del RUCyL

5. Se prohíbe el uso residencial en sótanos y semisótanos, sin perjuicio de que puedan ubicarse en dicha situación dependencias auxiliares o complementarias de la vivienda.

6. Se prohíbe la compatibilidad en una misma parcela entre el uso de espacio libre público y cualquier otro, a excepción del uso deportivo público al aire libre y de los usos no constructivos vinculados al ocio.

Art. 2.2. Definiciones y categorías de los usos básicos.

Se consideran los siguientes:
1. Industria. Locales destinados a la obtención o transformación de primeras materias, preparación para otras, transformación e incluso envasado, transporte y distribución.
Se establecen las siguientes categorías:
1ª Hasta 500 m2 construidos.
2ª Hasta 2000 m2 construidos.
3ª Hasta 5000 m2 construidos.
4ª Más de 5000m2 construidos.
2. Taller. Locales destinados a la realización de actividades de artes y oficios, que pueden situarse en edificios de carácter residencial o inmediatos a ellos, por no entrañar molestias y ser necesarios para el servicio de las zonas donde se emplacen.
Se establecen las siguientes categorías:
1ª Talleres domésticos o de explotación familiar. Actividades de escasa entidad industrial o comercial enclavadas en edificios de otros usos.
2ª Talleres de servicio. Las mismas actividades de los "talleres domésticos", al servicio vecinal, pero sin carácter familiar, enclavadas en edificios de otros usos.
3ª Talleres de servicio, en edificio exclusivo. Las mismas actividades que el anterior en edificio exclusivo para este uso.
4ª Talleres de artesanía. Estudios de escultor, pintor o análogos.
3. Almacén. Locales destinados a la guarda, conservación y distribución de productos con exclusivo suministro a mayoristas, instaladores, fabricantes y, en general, sin servicio de venta directa al público. En estos locales se podrán efectuar operaciones secundarias que transformen parcialmente, los productos almacenados.
Se establecen las siguientes categorías:
1ª Edificio exclusivo, incluido semisótano y sótano, de superficie igual o mayor a 300 m2.
2ª Edificio exclusivo, incluido semisótano y sótano, de superficie menor de 300 m2.
3ª En planta baja semisótano o sótano, vinculado a alguno de los usos de planta baja, de superficie mayor o igual 150 m2.
4ª En planta baja semisótano o sótano, vinculado a alguno de los usos de planta baja, de superficie menor de 150 m2.
5ª En planta baja, semisótano o sótano, sin vinculación a otros usos, de superficie mayor o igual de 150 m2.
6ª En planta baja, semisótano o sótano, sin vinculación a otros usos, de superficie menor de 150 m2.
4. Vivienda. Edificio, o parte de él, destinado a la residencia de seres humanos.
Se establecen las siguientes categorías:
1ª Vivienda unifamiliar: es la construída sobre parcela independiente y exclusiva; podrá albergar la residencia de uno o dos núcleos familiares de acuerdo con lo dispuesto en estas Normas.
2ª Vivienda pluri familiar: es el edificio con acceso y elementos comunes a varias viviendas familiares.

3ª Local de vivienda: construida sobre parcela compartida con otro uso no-residencial, destinada a un sólo núcleo familiar y adscrita al uso principal que se desarrolla.
4ª Vivienda comunitaria: se entiende el conjunto de espacios, locales o dependencias destinados a alojamiento o residencia en régimen de comunidad, bien sean ancianos, infantiles, religiosas, empleados, estudiantes, militares y otros análogos.
Se establecen las siguientes subcategorías:
A. Hasta 10 dormitorios ó 200 m2
B. De 11 a 25 dormitorios ó de 201 m2 a 500 m2
C. De 26 a 50 dormitorios ó de 501 m2 a 1.500 m2
D. Sin limitación.

5. Comercio y Servicios. Locales abiertos al público, destinados a la venta y exposición de mercancías o a la prestación de servicios privados, de carácter no administrativo.
Se establecen las siguientes categorías:
1ª Edificio exclusivo.
2ª Local comercial en edificio de uso en ningún caso residencial.
3ª Local comercial en planta baja con tolerancia de almacén en sótano sin acceso de público.
4ª Local comercial en planta baja, plantas superiores, semisótano y sótano.
5ª Al aire libre.

6. Oficinas. Locales en los que se realizan actividades administrativas o burocráticas de carácter público o privado, como bancos, seguros, despachos profesionales o análogos.
Se establecen las siguientes categorías:
1ª Edificio exclusivo
2ª Local de oficina en edificio de uso en ningún caso residencial.
3ª Local de oficina en planta baja con tolerancia de almacén en
sótano sin acceso al público.
4ª Local de oficina en planta baja, plantas superiores, semisótano y sótano
5ª Local de oficina en edificios residenciales, nunca situados por encima de plantas con uso de vivienda.
6º Despacho profesional, ubicado en edificio residencial.

7. Hospedaje. Locales al servicio público destinados al alojamiento eventual o temporal de transeúntes, como hoteles, fondas, pensiones, etc....
Se establecen las siguientes categorías:
1ª Edificio exclusivo, incluyendo las actividades complementarias inherentes a dicha instalación.
2ª Local de hospedaje en edificio de uso terciario y en ningun caso residencial o industrial.
3ª Local de hospedaje en edificios residenciales, nunca situados en niveles superiores a las plantas con uso de vivienda.

8. Hostelería. Locales abiertos al público con fines de restauración y expedición de bebidas, tales como restaurantes, bares, bares musicales y similares.
Se establecen las siguientes categorías:
1ª Edificio exclusivo, incluyendo las actividades complementarias inherentes a dicha instalación.
2ª Local de hostelería en edificio de uso en ningún caso residencial o industrial.

3ª Local de hostelería de edificios residenciales, nunca situados en niveles superiores a las plantas con uso de vivienda.
4ª Al aire libre.

9. Espectáculo y Reunión. Locales abiertos al público con fines de cultura y recreo, etc., tales como cines, teatros, salas de exposiciones y conferencias, salas de fiesta, discotecas y similares.
Se establecen las siguientes categorías:

1ª Edificio exclusivo.
2ª Local de espectáculo y reunión en edificio de uso terciario y en ningún caso residencial o industrial.
3ª Local de espectáculo y reunión en planta baja de edificio con tolerancia de almacén en sótano sin acceso al público.
4ª Local de espectáculo y reunión en planta baja de edificio residencial plantas superiores, semisótano y sótano.
5ª Actividades al aire libre, tales como verbenas, parques y pabellones.

10. Garaje y Aparcamiento. Locales destinados a la estancia de vehículos de cualquier clase. Se consideran incluídos dentro de esta definición los servicios públicos de transporte, los lugares anejos de paso, espera o estancia de vehículos, así como los depósitos de ventas de coches.
También se incluyen las instalaciones auxiliares que fueran necesarias para el desarrollo de la actividad.
Se establecen las siguientes categorías:

1ª Edificio exclusivo.
2ª Garaje-aparcamiento en edificios ubicados en planta baja, semisótano o sótanos.
3ª Garaje-aparcamiento anejo a vivienda unifamiliar para utilización exclusiva de los usuarios de la vivienda.
4ª Garaje-aparcamiento en parcela interior, patios de manzana y espacios libres.
5ª Lo mismo en subterráneos.
6ª Servicio Público de transportes (viajeros y mercancías).
7ª Garaje-aparcamiento público en subsuelo de vías, espacios de comunicación y áreas libres públicas o privadas.
8ª Garaje-aparcamiento en superficie, anejo a las vías o en zonas específicas a cielo abierto.
9ª Estación de servicio

11. Colectivo Escolar. Locales destinados a la formación, enseñanza o investigación en sus diferentes grados y especialidades, así como guarderías, academias, etc.
Se establecen las siguientes categorías:

1ª Edificio exclusivo.
2ª Locales de uso escolar en planta baja o plantas de edificios de otros usos, siempre situados en niveles inferiores a las plantas de uso residencial, ya sea familiar o colectiva.
3ª Al aire libre.

12. Colectivo Asistencial. Locales destinados a la asistencia y prestación de servicios médicos o quirúrgicos a los enfermos, con o sin alojamiento de los mismos, tales como hospitales, centros de salud, dispensarios, clínicas, etc. Se incluye, así mismo, dentro de este uso básico, la asistencia de la población más desprotegida, niños, ancianos, disminuídos psíquicos, etc. y el tratamiento de animales.
Se establecen las siguientes categorías:

1ª Edificio exclusivo.

2ª Locales de uso asistencial en planta baja o plantas de edificios de otros usos, siempre situados en niveles inferiores a las plantas de uso residencial, ya sea familiar o colectivo.
3ª Clínica veterinaria y establecimientos similares, sólo en planta baja de edificios de otros usos o edificios de uso exclusivo.

13. Colectivo General. Locales destinados a usos de carácter colectivo, no incluídos en los anteriores apartados, tales como religiosos, institucionales, culturales, asociativos, etc.
Se establecen las siguientes categorías:
1ª Edificio exclusivo.
2ª Locales de uso colectivo general en planta baja o plantas de edificios de otros usos, siempre situados en niveles inferiores a las plantas de uso residencial, ya sea familiar o colectiva.
3ª Al aire libre

14. Deportivo. Espacios, locales o edificios destinados a la práctica, enseñanza o exhibición de deportes o ejercicios de cultura física.
Se establecen las siguientes categorías:
1ª Edificio exclusivo.
2ª Locales de uso deportivo en planta baja o plantas de edificios de otros usos, siempre situados en niveles inferiores a las plantas de uso residencial, ya sea familiar o colectiva.
3ª Al aire libre.

15. Parques y jardines. Terrenos dedicados al recreo, disfrute y contemplación, con arbolado y jardinería. Conlleva la condición de espacio no edificable, salvo las excepciones contempladas en estas normas.
Se establecen las siguientes categorías:
1ª Público.
2ª Privado.

16. Viario y Comunicación. Espacios sobre los que se desarrollan los movimientos de las personas y los vehículos de transporte, así como los que permitan la permanencia de éstos estacionados. Incluye zonas de estación y celebración, como las plazas públicas, no incorporados al sistema de parque y jardines.
Se establece una única categoría:
1ª Red viaria, destinada a facilitar el movimiento de los peatones, de las bicicletas, los automóviles y los medios de transporte colectivo en superficies habitadas en las áreas urbanas, así como la disposición de las infraestructuras urbana.

Art. 2.3. Relación de Usos pormenorizados.
Se definen los siguientes usos pormenorizados:
-1. Residencial Libre.
-2. Equipamiento.
-3. Espacio Libre Publico.
-4. Viario.

Para algún uso pormenorizado se establecen los usos básicos compatibles y prohibidos.

Art. 2.4. Usos pormenorizados

1. RESIDENCIAL LIBRE

USOS COMPATIBLES:
Taller: Categorías de 1ª, a 4º.
Almacén: Categorías de 2ª a 6ª.

Vivienda: Todas las categorías
Industria: Categoría 1º y 2ª
Comercio y Servicios: Categoría de 1ª a 4ª.
Oficina: Categorías de1ª a 6ª
Hospedaje: Categorías 1ª y 3ª.
Hostelería: Categorías 1ª a 4ª.
Espectáculo y reunión: Categorías de 1ª a 4ª.
Garaje y aparcamiento: Categorías de 1ª a 6ª.
Colectivo escolar: Categoría 1ª a 3ª.
Colectivo asistencial: Todas las categorías
Colectivo general: Categoría 1ª a 3ª.
Deportivo: Categoría 1ª a 3ª.
Parque y jardín: Categoría 1ª y 2ª.
Viario y comunicación: Categoría 1ª

USOS PROHIBIDOS
Todos los demás.

2. EQUIPAMIENTO

USOS COMPATIBLES
Deportivo: Categoría 1ª, 2ªy 3ª.
Colectivo escolar: Categoría 1ª, 2ª y 3ª.
Colectivo asistencial: Categoría 1ª, 2ª y 3ª.
Colectivo general: Categoría 1ª, 2ª y 3ª.
Parque y jardín: Categoría 1ª y 2ª.
Viario y comunicación: Categoría 1ª
Vivienda: Categoría 1ª a 4º. (*)
Comercio y Servicios: Categoría de 1ª a 4ª. (*)
Oficina: Categorías de 1ªa 6ª (*)
Hospedaje: Categorías 1ª a 2ª. (*)
Hostelería: Categorías 1ª a 4ª. (*)
Espectáculo y reunión: Categorías de 1ª a 4ª. (*)
Almacén: Categorías de 2ª a 6ª (*)
Taller: Categorías de 1ª a 4ª. (*)
Industria: Categoría 1ª y 2ª. (*)
Garaje y aparcamiento: Categorías de 1ª a 6ª. (*)

(*) siempre formando parte de conjuntos que tengan carácter de equipamiento público.

USOS PROHIBIDOS
Todos los demás.

3. VIARIO

USOS COMPATIBLES
Viario y comunicación: Categoría 1ª.

USOS PROHIBIDOS
Todos los demás.

3. VIARIO

USOS COMPATIBLES
Viario y comunicación: Categoría 1ª.

USOS PROHIBIDOS
Todos los demás.

CAPITULO 3 EDIFICACIÓN

Artículo 3.1 Ocupación sobre parcela

La ocupación máxima sobre cada parcela es libre.

Artículo 3.2 Edificabilidad

La superficie edificable sobre cada parcela será como máximo la que resulte de aplicar el coeficiente de edificabilidad, determinado según la zona, a la superficie total de la parcela.

Quedan incluidos en el conjunto de la superficie edificable:

a) Todas las superficies cubiertas y cerradas de las plantas situadas sobre rasante.

b) Las entreplantas de cualquier tipo.

c) Las tribunas, balcones o cuerpos volados que dispongan de cerramiento.

d) Los espacios cubiertos, tejavanas y otros tipos de construcciones que, aun sin paredes laterales, se destinen a la protección de elementos, almacenado, etc, en un 50%.

A efectos de superficie edificable, no computarán los siguientes elementos:

a) Los patios interiores, siempre que no estén cubiertos.

b) Los parasoles desmontables e independientes de otras edificaciones para protección de vehículos estacionados.

c) Los sótanos y semisótanos.

d) Los equipos de proceso de fabricación exteriores a las naves, tales como bombas, tanques, torres de refrigeración, chimeneas, etc.

e) Los elementos de remate superior de los edificios y los que corresponden a escaleras, aparatos elevadores o elementos propios de las instalaciones del edificios (tanques de almacenamiento, acondicionadores, torres de procesos, paneles de captación de energía solar, chimeneas, etc).

La intensidad de uso o edificabilidad se expresa de forma numérica, en metros cuadrados edificables por cada metro cuadrado de superficie neta.

Artículo 3.3 Aprovechamiento del subsuelo

La edificación bajo rasante se permite libremente hasta las ocupaciones toleradas sobre rasante siempre que se destinen a instalaciones o aparcamientos. La superficie bajo rasante no destinada a esos usos solo podrá ascender al equivalente al 20% de la edificabilidad sobre rasante.

Artículo 3.4 Alturas

La altura máxima propuesta para las edificaciones del sector se establece en 7 m para su cornisa y de 10.00 m a cumbreras y líneas de cubierta inclinadas.

Artículo 3.5 Tipología edificatoria

La tipología de los edificios a construir en el ámbito será libre al servicio de los requisitos funcionales de las actividades toleradas en él.
Se tolera la implantacion en cada parcela de un establecimiento, o de varios en regimen de division horizontal.

Artículo 3.6 Estacionamiento de vehículos
Se establece la disposición en el interior de cada parcela de plazas de uso público de aparcamiento según la regulación de cada ordenanza específica de zona.

Artículo 3.7 Parcela
La parcela mínima será de 120 m2.

CAPITULO 4 NORMAS PARTICULARES DE ZONA

Artículo 4.1 ORDENANZA RL RESIDENCIAL LIBRE

Definición
Esta ordenanza es de aplicación en la zona RL del ámbito residencial. Regula la implantación del uso residencial predominante del Sector.

Se califican bajo esta ordenanza aquellas zonas del Sector que presentan las condiciones necesarias para el establecimiento de locales destinados fundamentalmente a uso residencial; asi como a los usos compatibles que se determinan en este plan.

Usos

Se autoriza el siguiente uso pormenorizado para el que se establecen los usos básicos compatibles y prohibidos.

1. Residencial libre

USOS COMPATIBLES:
Taller: Categorías de 1ª, a 4º.
Almacén: Categorías de 2ª a 6ª.
Vivienda: Todas las categorías
Industria: Categoría 1º y 2ª
Comercio y Servicios: Categoría de 1ª a 4ª.
Oficina: Categorías de1ª a 6ª
Hospedaje: Categorías 1ª y 3ª.
Hostelería: Categorías 1ª a 4ª.
Espectáculo y reunión: Categorías de 1ª a 4ª.
Garaje y aparcamiento: Categorías de 1ª a 6ª.
Colectivo escolar: Categoría 1ª a 3ª.
Colectivo asistencial: Todas las categorías
Colectivo general: Categoría 1ª a 3ª.
Deportivo: Categoría 1ª a 3ª.
Parque y jardín: Categoría 1ª y 2ª.
Viario y comunicación: Categoría 1ª

USOS PROHIBIDOS
Todos los demás.

Edificabilidad
La intensidad de uso o edificabilidad se expresa de forma numérica, en metros cuadrados edificables por cada metro cuadrado de superficie neta adjudicándose a la zona Residencial Libre el coeficiente **0,8618 m2/m2**.

Aprovechamiento del subsuelo
La edificación bajo rasante se permite libremente hasta las ocupaciones toleradas sobre rasante siempre que se destinen a instalaciones o aparcamientos. La superficie bajo rasante no destinada a esos usos solo podrá ascender **0,1723 m2/m2.**

Alturas
La altura máxima propuesta para las edificaciones del sector se establece en 7 m para su cornisa y de 10.00 m a cumbreras y líneas de cubierta inclinadas.

Tipologia edificatoria
La tipología de los edificios a construir en el ámbito será libre al servicio de los requisitos funcionales de las actividades toleradas en él.
Se tolera la implantacion en cada parcela de un establecimiento, o de varios en regimen de division horizontal.

Retranqueos minimos
A fondo de parcela: 3 m.
A linderos laterales: 3 m. al lindero en que no se proponga el adosamiento.

Parcela
La parcela mìnima será de 120 m2.

Aparcamiento
Se dispondrán tantas plazas de aparcamiento privado como viviendas, de cualquier categoría, y locales de división horizontal diferentes a garaje de mas de 200 m2 construidos, se incluyan en cada parcela.

Artículo 4.2 ORDENANZA EQ EQUIPAMIENTO

Definición
Esta ordenanza es de aplicación en la zona EQ del ámbito. Regula la implantación del equipamiento como uso compatible del Sector.

Se califican bajo esta ordenanza aquellas zonas del Sector que presentan las condiciones necesarias para el establecimiento de locales destinados fundamentalmente a uso escolar, asistencial, deportivo, etc... así como a los usos compatibles que se determinan en esta ordenanza.

Usos
Se autoriza el siguiente uso pormenorizado para el que se establecen los usos básicos compatibles y prohibidos.

2. Equipamiento

USOS COMPATIBLES
Deportivo: Categoría 1ª, 2ªy 3ª.
Colectivo escolar: Categoría 1ª, 2ª y 3ª.
Colectivo asistencial: Categoría 1ª, 2ª y 3ª.
Colectivo general: Categoría 1ª, 2ª y 3ª.
Parque y jardín: Categoría 1ª y 2ª.
Viario y comunicación: Categoría 1ª
Vivienda: Categoría 1ª a 4º. (*)
Comercio y Servicios: Categoría de 1ª a 4ª. (*)
Oficina: Categorías de 1ªa 6ª (*)
Hospedaje: Categorías 1ª a 2ª. (*)
Hostelería: Categorías 1ª a 4ª. (*)
Espectáculo y reunión: Categorías de 1ª a 4ª. (*)
Almacén: Categorías de 2ª a 6ª (*)
Taller: Categorías de 1ª a 4ª. (*)
Industria: Categoría 1ª y 2ª. (*)
Garaje y aparcamiento: Categorías de 1ª a 6ª. (*)

(*) siempre formando parte de conjuntos que tengan carácter de equipamiento público.

USOS PROHIBIDOS
Todos los demás

Edificabilidad

La intensidad de uso o edificabilidad se expresa de forma numérica, adjudicándose a la zona Equipamiento **2 m2/m2**

Aprovechamiento del subsuelo

La edificación bajo rasante se permite libremente hasta las ocupaciones toleradas sobre rasante siempre que se destinen a instalaciones o aparcamientos. La superficie bajo rasante no destinada a esos usos solo podrá ascender **0.4 m2/m2**

Alturas

La altura máxima propuesta para las edificaciones del sector se establece en 7 m para su cornisa y de 10.00 m a cumbreras y líneas de cubierta inclinadas.

Tipologia edificatoria

La tipología de los edificios a construir en el ámbito será libre al servicio de los requisitos funcionales de las actividades toleradas en él.

Se tolera la implantación en cada parcela de un establecimiento, o de varios en régimen de división horizontal.

Parcela
La parcela mínima será de 120 m2.

Aparcamiento
Se dispondrán tantas plazas de aparcamiento privado como viviendas, de cualquier categoría, y locales de división horizontal diferentes a garaje de mas de 200 m2 construidos, se incluyan en cada parcela.

Artículo 4.3 ORDENANZA ELP ESPACIOS LIBRE PUBLICO

Definición

Esta ordenanza es de aplicación en la zona 3 del ámbito del Sector UA 6 del término municipal de Chañe, Segovia. Regula la implantación del uso Parques y Jardines como uso compatible del Sector.

Usos

Se autoriza el siguiente uso pormenorizado para el que se establecen los usos básicos compatibles y prohibidos.

3. Parques y jardines

USOS COMPATIBLES
Parques y Jardines: Categoría 1ª.

USOS PROHIBIDOS
Todos los demás.

Artículo 4.4 ORDENANZA V VIARIO

Definición

Esta ordenanza es de aplicación en la zona 4 del ámbito del Sector UA 6 del término municipal de Chañe, Segovia. Regula la implantación del uso viario público como uso compatible del Sector.

Usos

Se autoriza el siguiente uso pormenorizado para el que se establecen los usos básicos compatibles y prohibidos.

4. Viario

USOS COMPATIBLES
Viario y comunicación: Categoría 1ª.

USOS PROHIBIDOS
Todos los demás.

chañe_ febrero de 2018_

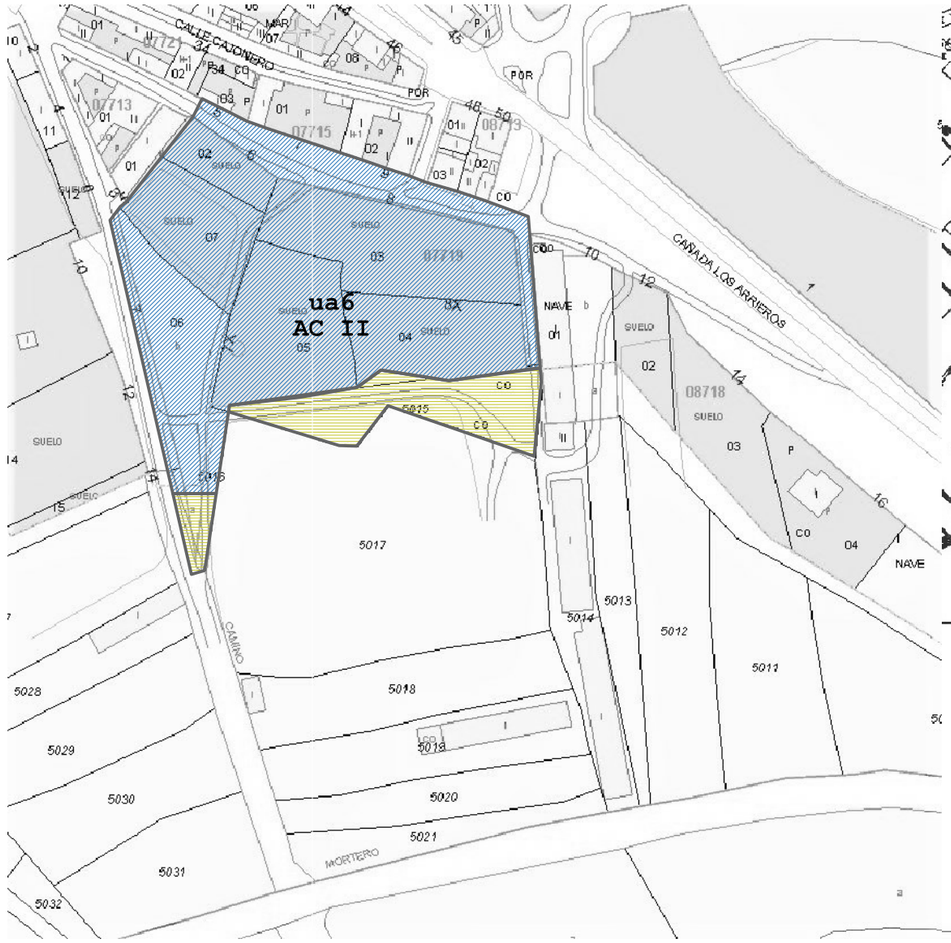
ayuntamiento de chañe_

juan josé garcía martín_ arquitecto_

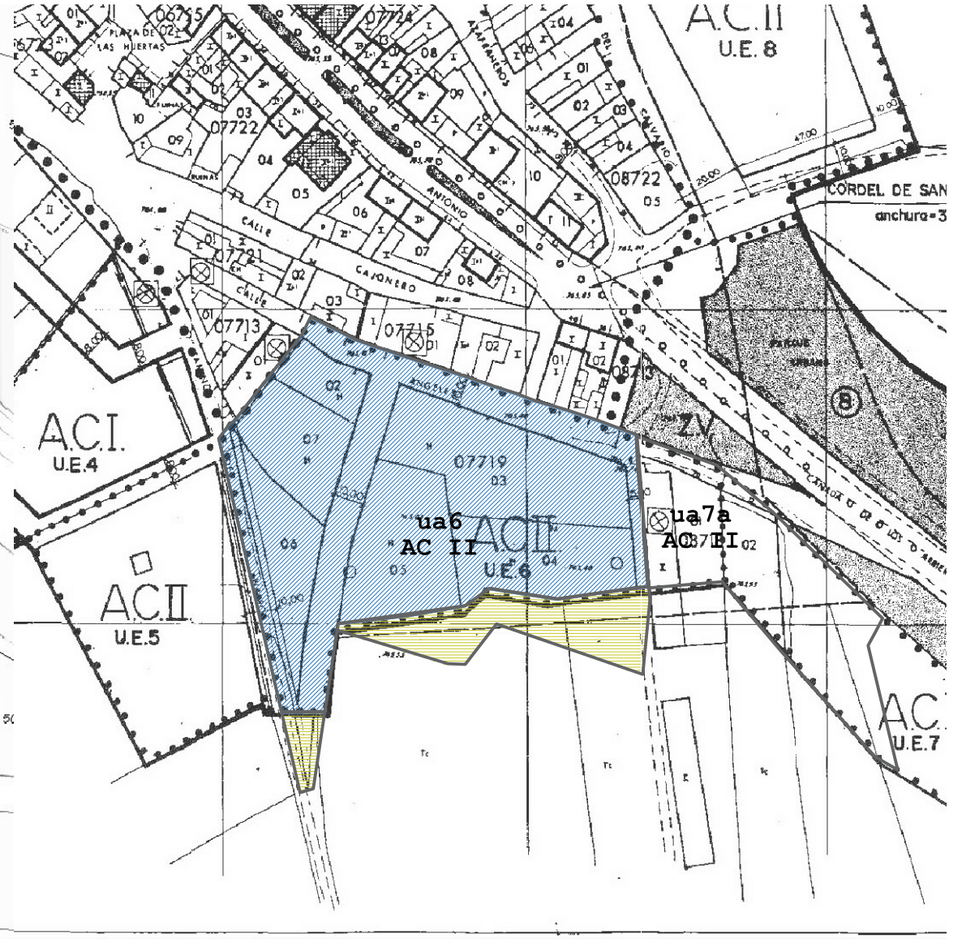
G PLANOS

información **in01** situación normativa urbanística
información **in02** topografía propiedad
ordenación **o01** ordenación general
ordenación **o02** ordenación detallada_ calificación
ordenación o**03** ordenación detallada_ espacio publico
ordenación o**04** ordenación detallada_ parcelación indicativa
ordenación o**05** ordenación detallada_ instalaciones 1
ordenación o**06** ordenación detallada_ instalaciones 2

www.arquitecturasGm.com_
sabinares del arlanza 110_aldeamayor de san martín_va 47162_+34 983 297 011_+34 679 480 382_



cartografia catastral_



cartografia NN SS MM_

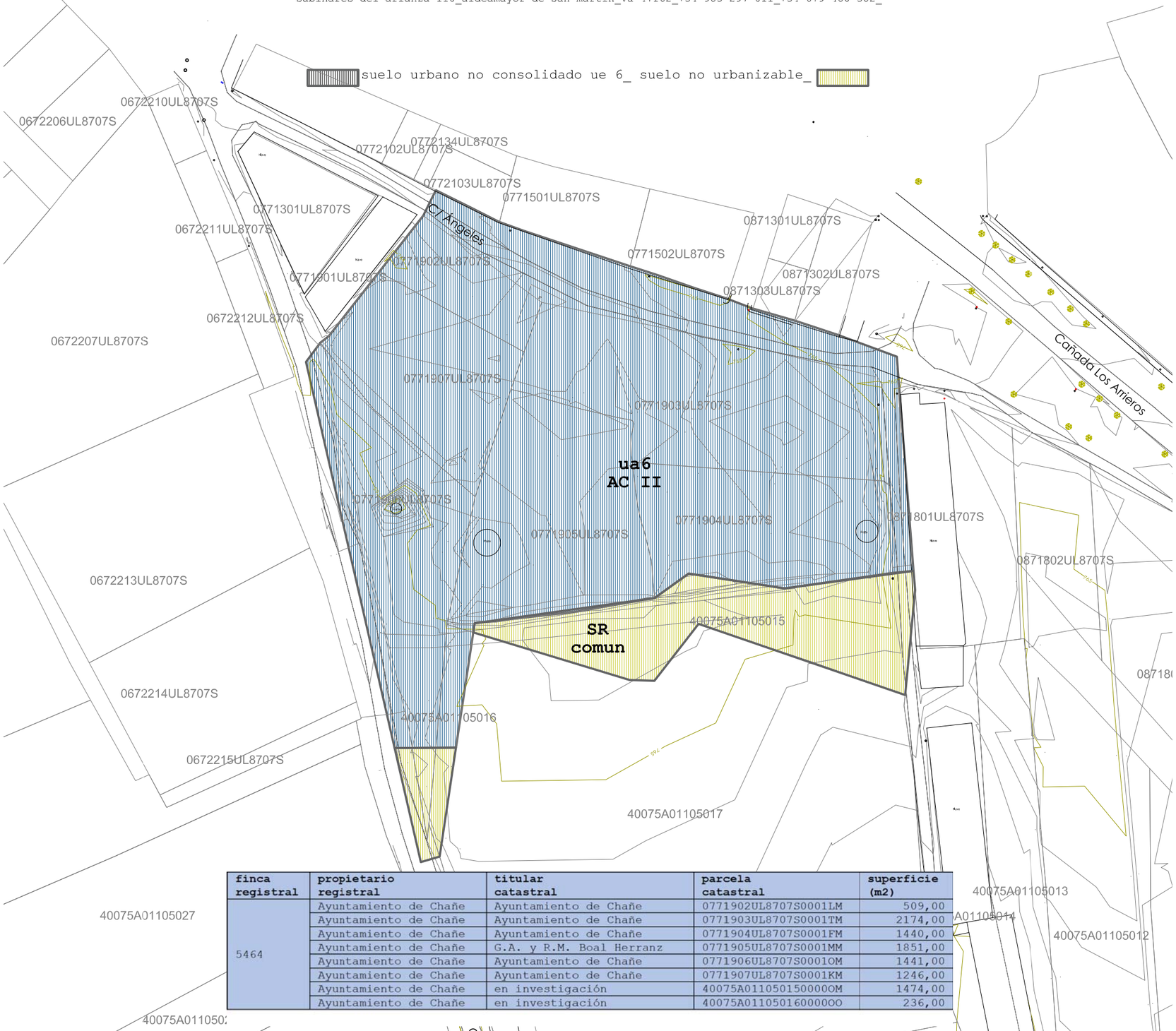
suelo urbano no consolidado ua 6_ suelo no urbanizable_

fdo_juán josé garcía martín_arquitecto_

www.arquitecturasGm.com_
sabinares del arlanza 110_aldeamayor de san martín_va 47162_+34 983 297 011_+34 679 480 382_

suelo urbano no consolidado ue 6_ suelo no urbanizable_

Arbol
imbornal
Arqueta
Señal
Farola
Pozo
Torreta
Tubo

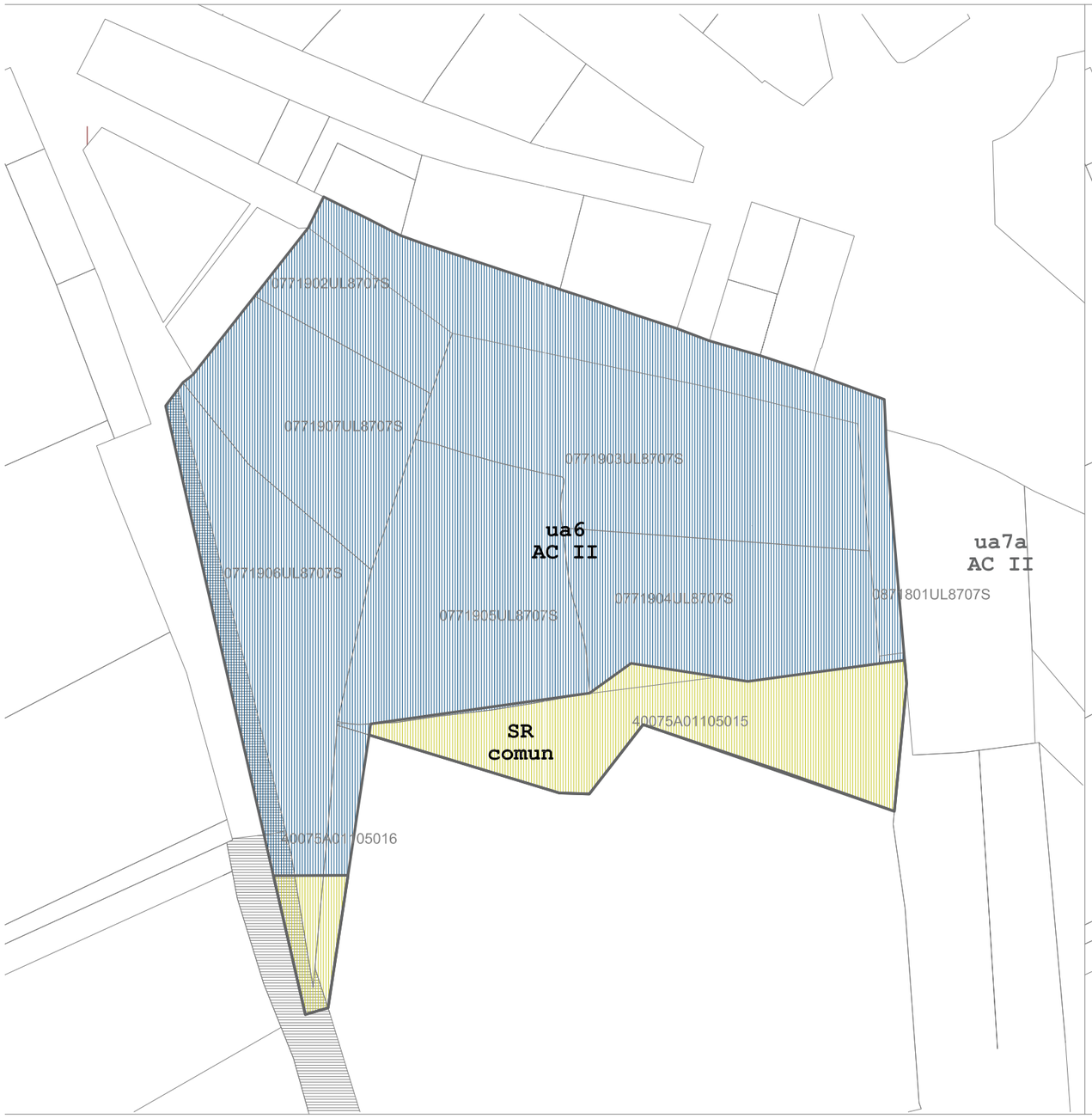


finca registral	propietario registral	titular catastral	parcela catastral	superficie (m2)
5464	Ayuntamiento de Chañe	Ayuntamiento de Chañe	0771902UL8707S0001LM	509,00
	Ayuntamiento de Chañe	Ayuntamiento de Chañe	0771903UL8707S0001TM	2174,00
	Ayuntamiento de Chañe	Ayuntamiento de Chañe	0771904UL8707S0001FM	1440,00
	Ayuntamiento de Chañe	G.A. y R.M. Boal Herranz	0771905UL8707S0001MM	1851,00
	Ayuntamiento de Chañe	Ayuntamiento de Chañe	0771906UL8707S0001OM	1441,00
	Ayuntamiento de Chañe	Ayuntamiento de Chañe	0771907UL8707S0001KM	1246,00
	Ayuntamiento de Chañe	en investigación	40075A011050150000OM	1474,00
	Ayuntamiento de Chañe	en investigación	40075A01105016000000O	236,00

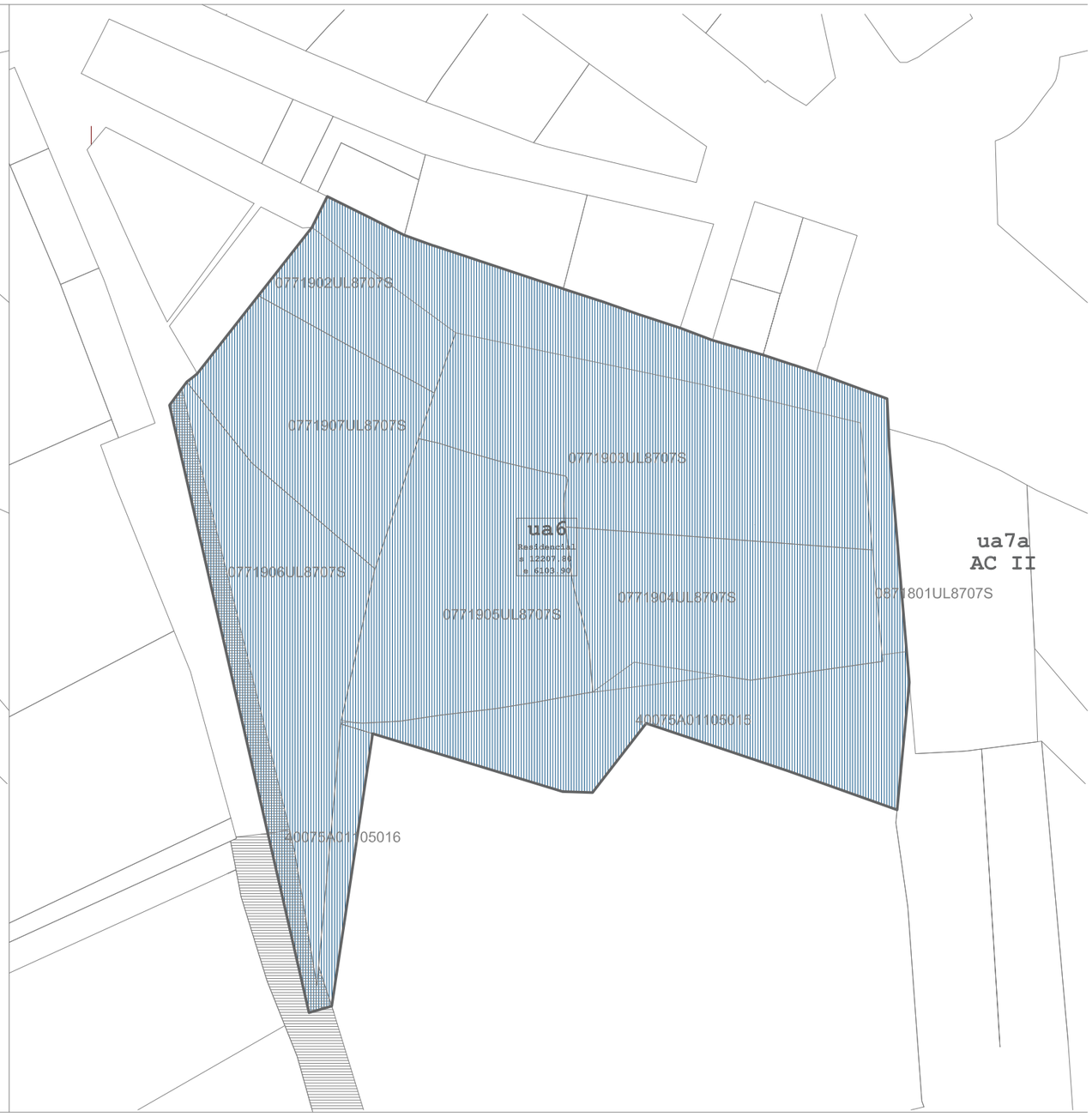
fdo_juán josé garcia martin_arquitecto_

modificacion puntual normas subsidiarias municipales_ **modificación 18 2**_ ayuntamiento de chañe_ segovia_ febrero 2018_ e 1/1000(a3)500(a1)_ **propiedad_ topografia**_i02_

www.arquitecturasGm.com_
sabinares del arlanza 110_aldeamayor de san martín_va 47162_+34 983 297 011_+34 679 480 382_



ordenacion general actual_



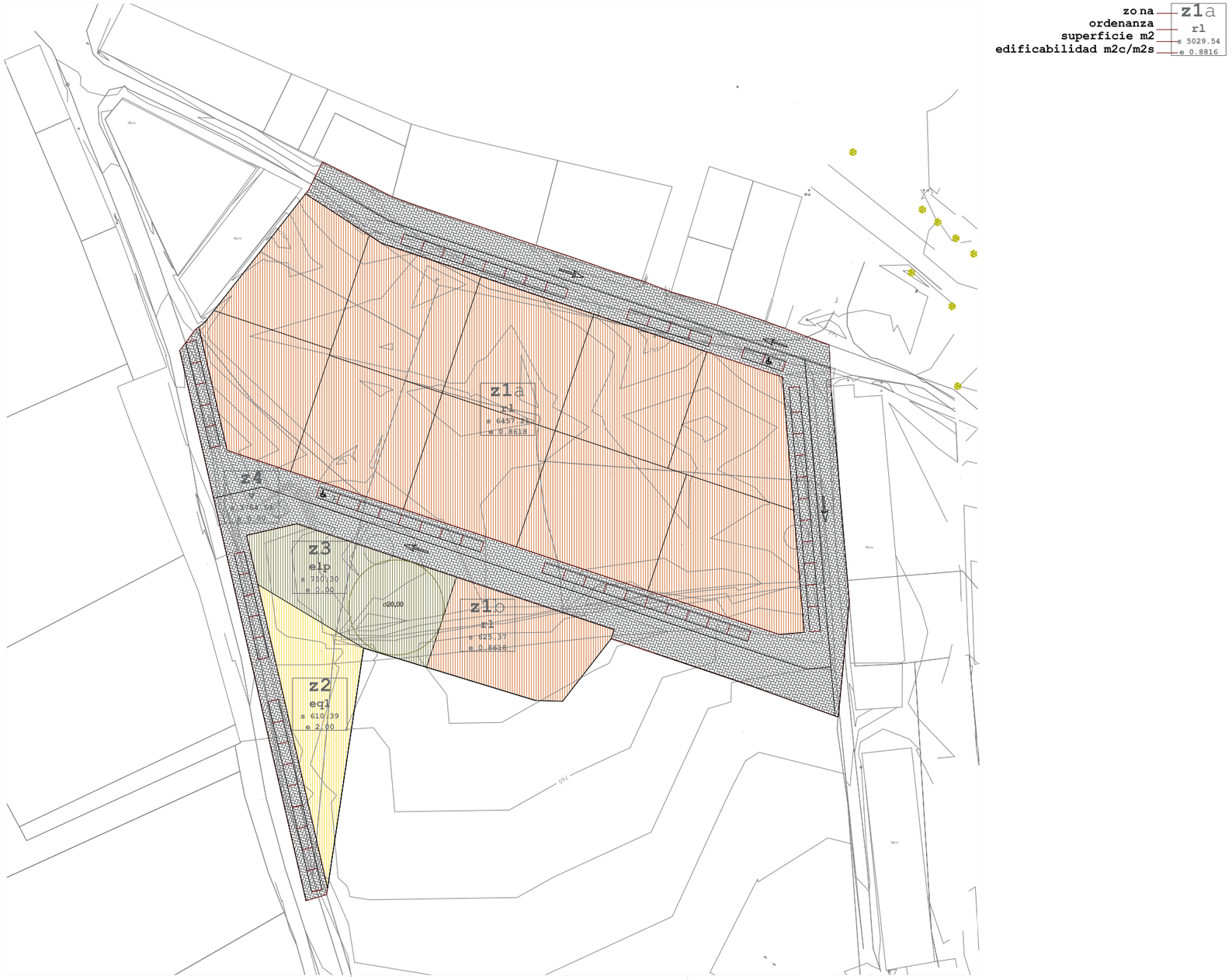
ordenacion general modificada_

ambito	ua6
uso predominante	residencial
superficie m2	s. 12207, 80
edificabilidad m2	e. 6103, 90

fdo_juán josé garcía martín_arquitecto_

modificacion puntual normas subsidiarias municipales_ **modificación 18 1**_ayuntamiento de chañe_ segovia_ febrero 2018_ e 1/1000(a3)500(a1)_ **ordenacion general**_ o01_

www.arquitecturasGm.com_
sabinares del arlanza 110_aldeamayor de san martín_va 47162_+34 983 297 011_+34 679 480 382_



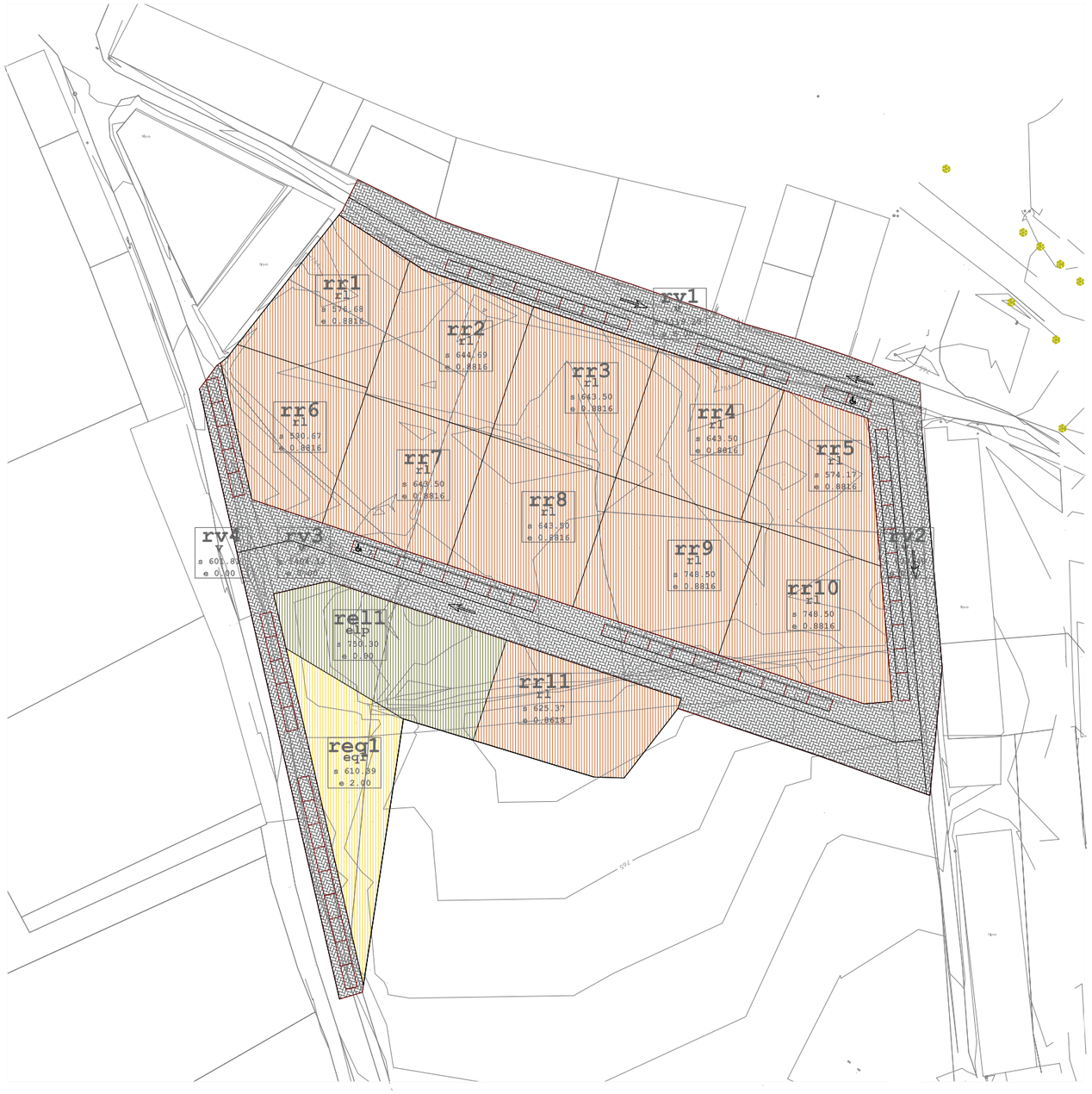
	zona		destino	ordenanza	superficie	edificabilidad	uso	
	z1	residencial libre	privado	rl	7085.58 m2	6103.90 m2c	residencial	segun ordenanza
	z2	equipamiento 1	publico	eq	610.39 m2	1220.78 m2c	equipamiento	segun ordenanza
	z3	espacio libre	publico	elp	750.30 m2		espacio libre	segun ordenanza
	z4	viario	publico	v	3764.53 m2		viario	segun ordenanza
				total	12207.80 m2	7324.68 m2c		
				total edificabilidad lucrativa		**6103.90 m2c**		

fdo_juán josé garcia martín_arquitecto_

www.arquitecturasGm.com_
sabinares del arlanza 110_aldeamayor de san martín_va 47162_+34 983 297 011_+34 679 480 382_

fdo_juán josé garcia martín_arquitecto_

www.arquitecturasGm.com_
sabinares del arlanza 110_aldeamayor de san martín_va 47162_+34 983 297 011_+34 679 480 382_



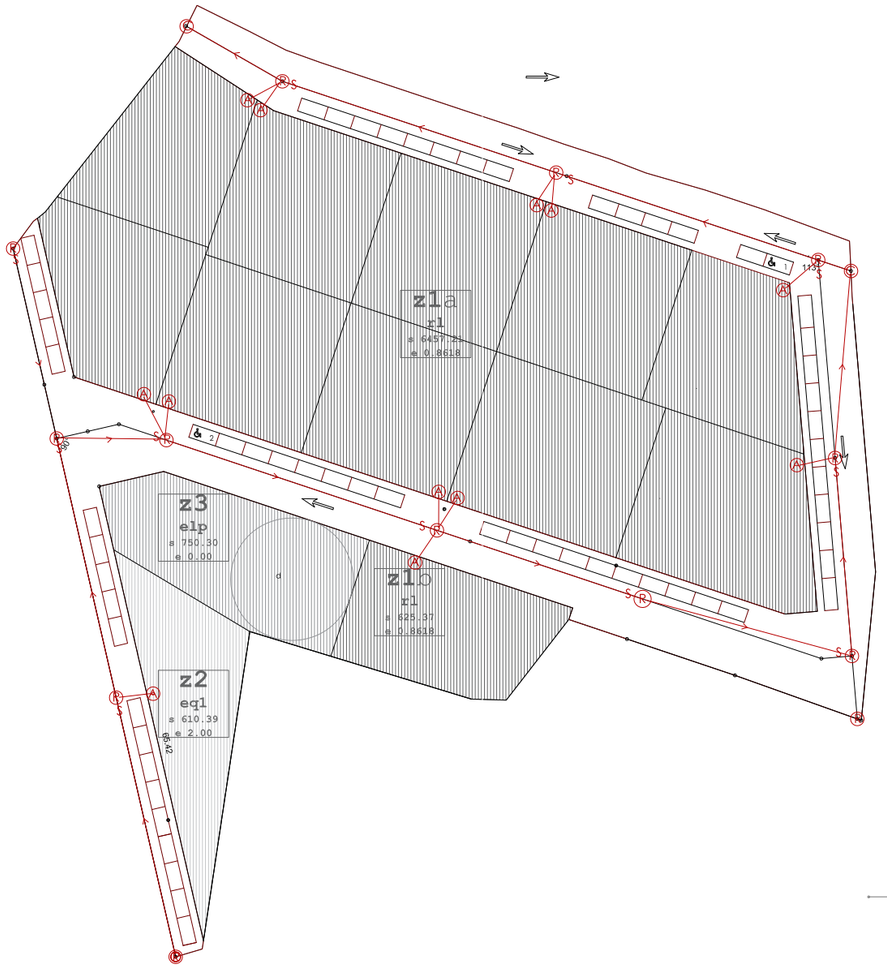
parcela
ordenanza
superficie m2
edificabilidad m2c/m2s

re1
rl
s 000.00
e 0.8816

fdo_juán josé garcia martín_arquitecto_

www.arquitecturasGm.com_
sabinares del arlanza 110_aldeamayor de san martín_va 47162_+34 983 297 011_+34 679 480 382_

saneamiento_



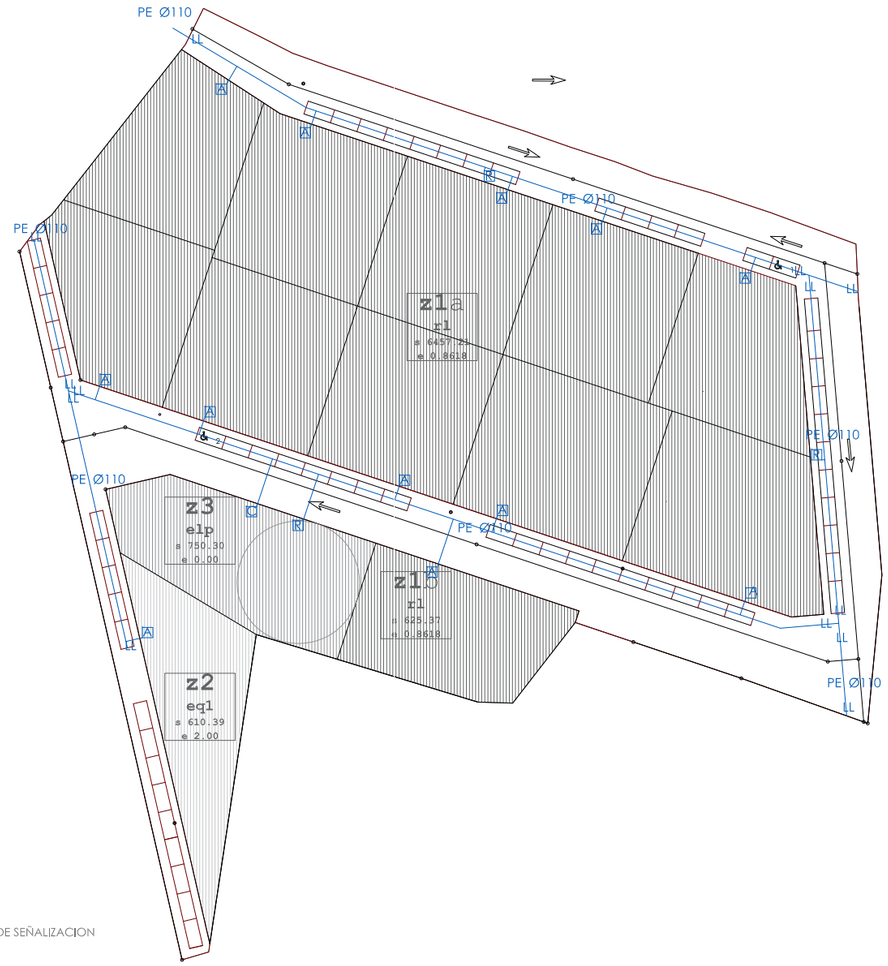
SANEAMIENTO

- CONDUCCION DE P.V.C.
- POZO DE ACOMETIDA (A) 200 / 300
- SUMIDERO SIFONICO (S) 200
- POZO DE REGISTRO (R)
- CONEXION A RED GRAL. (C)
- POZO DE REGISTRO PREEXISTENTE (E)
- RED PREEXISTENTE
- SECCION DE VIARIO A – A'

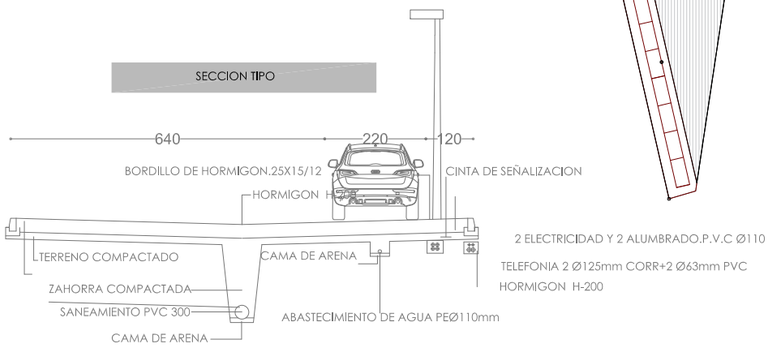
ABASTECIMIENTO DE AGUA

- ACOMETIDA (A)
- CONDUCCION DE POLIETILENO
- BOCA DE RIEGO-HIDRANTE (R)
- LLAVE DE CORTE (LL)
- LLAVE DE CORTE Y CONTADOR (C)
- CONDUCCION EXISTENTE
- SECCION DE VIARIO A – A'
- ARQUETA GOTEO (G)
- CONDUCCIÓN GOTEO

abastecimiento_



SECCION TIPO



fdo_juán josé garcía martín_arquitecto_

www.arquitecturasGm.com_
sabinares del arlanza 110_aldeamayor de san martín_va 47162_+34 983 297 011_+34 679 480 382_

ENERGIA ELECTRICA

ENTUBADO MT		CONDUCTO POLIETILENO Ø200 R
TRANSFORMADOR	T	
ENTUBADO		2 CONDUCTOS POLIETILENO Ø160R+110V / 3 CONDUCTOS EN CRUCES 2 P.E. Ø160R+110V
ARMARIO ACOMETIDA	A	

TELECOMUNICACION

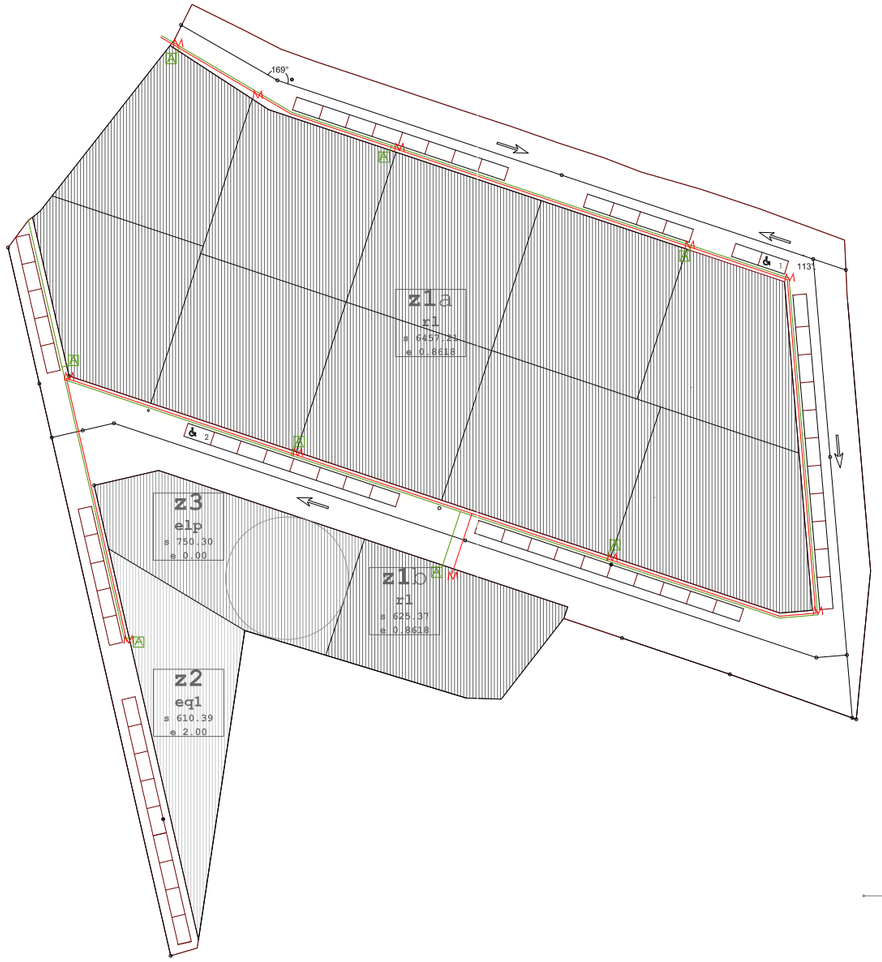
ARQUETA H	H	70X80X82
ARQUETA M	M	30X30X55
ARQUETA D	D	90X109X100
PEDESTAL	P	

CONDUCCIÓN PREEXISTENTE

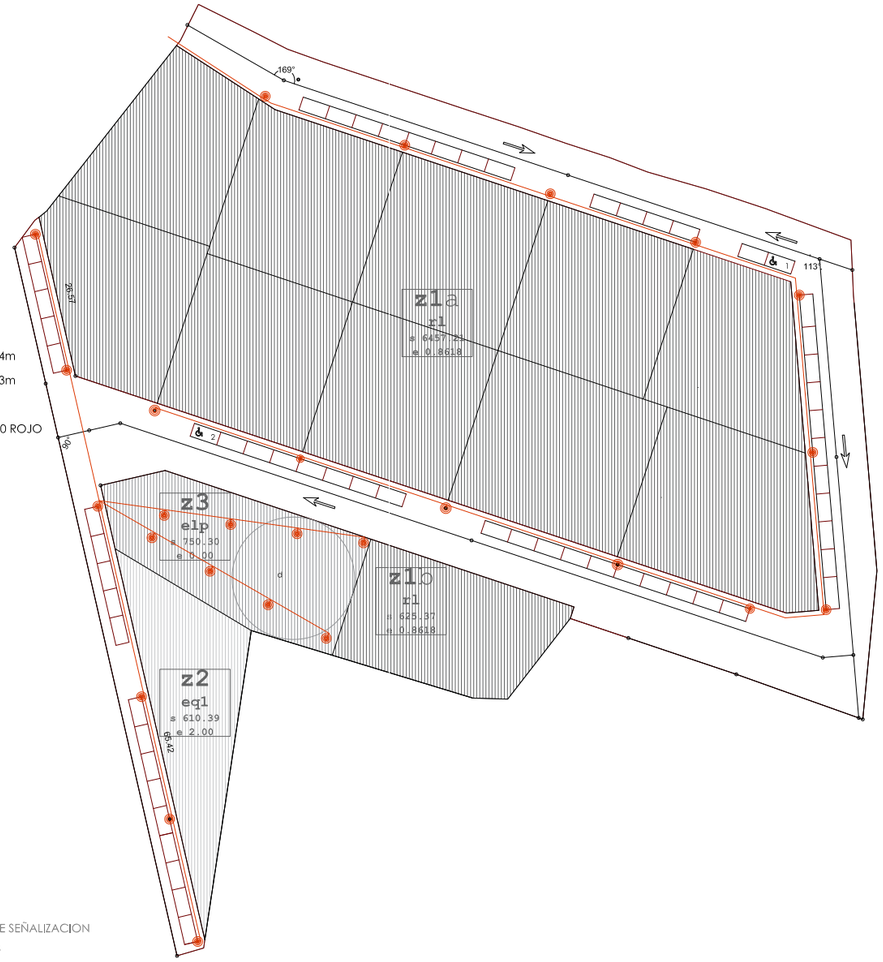
ALUMBRADO PUBLICO

TRANSFORMADOR	T	
CENTRO DE MANDO	M	
LUMINARIA LED 50 W		SOBRE POSTE DE 4m
LUMINARIA LED 50 W		SOBRE POSTE DE 3m
ARQUETA DE REGISTRO	R	40X40
CONDUCCION ENTUBADA		POLIETILENO Ø110 ROJO

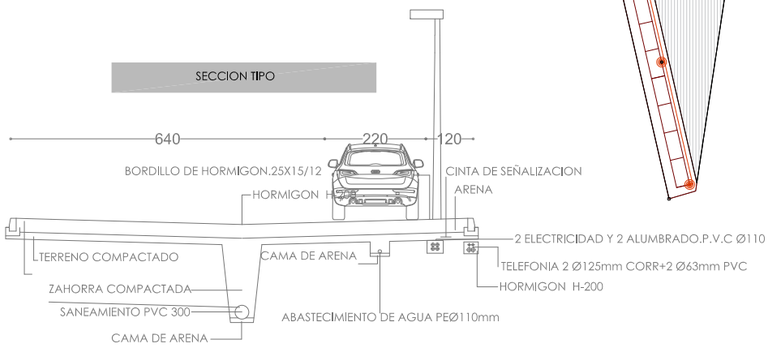
electricidad_ telecomunicaciones_



alumbrado publico_



SECCION TIPO



fdo_juán josé garcía martín_arquitecto_