



PLAN **E**SPECIAL DEL
CONJUNTO HISTÓRICO
DE LA **V**ILLA DE **S**E PÚLVEDA



PROMUEVE: AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE SEPULVEDA Y CONSEJERIA DE CULTURA Y TURISMO DE LA JCYL
REDACCIÓN POR: YOLANDA - GEMA RODRÍGUEZ MUÑOZ , ARQUITECTTA E ISABEL MARQUÉS, ARQUEOLOGA

ANEXO 3. FICHAS MODIFICACIÓN DE ALINEACIONES (DN-MV)



PLAN ESPECIAL DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE LA VILLA DE SEPULVEDA

MODIFICACIONES DE ALINEACIÓN		Nº FICHA
		1 Y 2
DIRECCIÓN	C/ de los Francos Nº3 y C/ Comandante Cristóbal Nº3	
ORDENANZA	De Renovación	
REF. CATASTRAL	71268-03 y 71268-04	
EDIFICABILIDAD ACTUAL	Parcela Nº 71268-10.....813 m2 x2 = 1.626 y parcela Nº 71268-04.....735 m2 x2 = 1.470	
EDIFICABILIDAD PROPUESTA	Parcela Nº 71268-10.....476 m2 x2 = 952 y parcela Nº 71268-04.....503 m2 x2 =1.006	

FOTOGRAFÍA Y PLANOS IDENTIFICATIVOS

ALINEACION DE EDIFICACION VIGENTE	ALINEACIÓN DE EDIFICACIÓN MODIFICADA



PLAN ESPECIAL DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE LA VILLA DE SEPULVEDA

PLANO CATASTRAL



SITUACIÓN JURÍDICA	Privada
CONFORME PROPIEDAD	Si
CLASIFICACIÓN DEL SUELO	Urbano
JUSTIFICACIÓN	No es posible materializar la alineación vigente por lo siguiente: La alineación a una calle nueva como plantea la ordenación vigente es imposible por el fuerte desnivel que hay entre los dos terrenos en donde se encuentra su trazado. Por otra parte la calle proyectada en las NNSS vigentes fue pensada para dar conexión a una zona urbanizable que hoy está propuesta sea Suelo Rústico.
Nº. PLANO DE PROTECCIÓN	PO-03



MODIFICACIONES DE ALINEACIÓN		Nº FICHA
		3
DIRECCIÓN	C/ Hoces del Duratón Nº2B	
ORDENANZA	De Renovación	
REF. CATASTRAL	73281-05	
EDIFICABILIDAD ACTUAL	474 m2 x2 = 948	
EDIFICABILIDAD PROPUESTA	La misma	

FOTOGRAFÍA Y PLANOS IDENTIFICATIVOS

ALINEACION DE EDIFICACION VIGENTE	ALINEACIÓN DE EDIFICACIÓN MODIFICADA



PLAN ESPECIAL DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE LA VILLA DE SEPULVEDA

PLANO CATASTRAL



SITUACIÓN JURÍDICA	Privada
CONFORME PROPIEDAD	
CLASIFICACIÓN DEL SUELO	Urbano
JUSTIFICACIÓN	<ul style="list-style-type: none">- Existe construcción fuera de la alineación vigente y coincidente con la que se propone- La alineación propuesta coincide con el frente de fachada de la finca- La alineación propuesta se retira de la muralla
Nº. PLANO DE PROTECCIÓN	PO-03



PLAN ESPECIAL DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE LA VILLA DE SEPULVEDA

MODIFICACIONES DE ALINEACIÓN		Nº FICHA
		4 y 5
DIRECCIÓN	C/ hoces del Río Duratón Nº2 y C/ San Millán Nº3	
ORDENANZA	De Renovación y de Protección Integral	
REF. CATASTRAL	73269-01 y 73269-02	
EDIFICABILIDAD ACTUAL	Parcela Nº 73269-01.....1142 m2 x2 = 2.284 m2 y parcela Nº 73269-02.....160 m2 x2 = 320 m2	
EDIFICABILIDAD PROPUESTA	Parcela Nº 73269-01.....1072 m2 x2 = 2.144 m2 y parcela Nº 73269-02.....159 m2 x2 = 318 m2 + restos de la Iglesia de San Millán	

FOTOGRAFÍA Y PLANOS IDENTIFICATIVOS

ALINEACION DE EDIFICACION VIGENTE	ALINEACIÓN DE EDIFICACIÓN MODIFICADA



PLAN ESPECIAL DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE LA VILLA DE SEPULVEDA

PLANO CATASTRAL



SITUACIÓN JURÍDICA	Privada
CONFORME PROPIEDADES	Si en ambos casos
CLASIFICACIÓN DEL SUELO	Urbano
JUSTIFICACIÓN	<p>- En cuanto a la parcela con referencia catastral nº 73269-01 la propuesta en alineación de calle es más conforme con la Ordenación de Sepúlveda que la propuesta de bloque interior. Se regulariza la edificación que existe en la parte que no sobrepasa la alineación vigente para ser respetuosos con la ruina de la Iglesia de San Millán</p> <p>-En cuanto a la parcela con referencia catastral nº 73269-02 se realiza esta propuesta para hacer viable la consolidación de la ruina de San Millán al permitir una edificación de vivienda en la parcela, lo más alejada de la ruina. Se consigue por tanto eliminar de los restos de la antigua iglesia de San Millán los elementos constructivos realizados en la misma para el anterior uso de vivienda. La construcción de la vivienda u otro uso compatible con el residencial y con el entorno de San Millán queda vinculado en la propuesta a la consolidación de la ruina.</p>
Nº. PLANO DE PROTECCIÓN	PO-03



MODIFICACIONES DE ALINEACIÓN

Nº FICHA

6

DIRECCIÓN

C/ San Millán N°5

ORDENANZA

De Renovación

REF. CATASTRAL

74262-01

EDIFICABILIDAD ACTUAL

975,38 m² x2 = 1850,76 m²

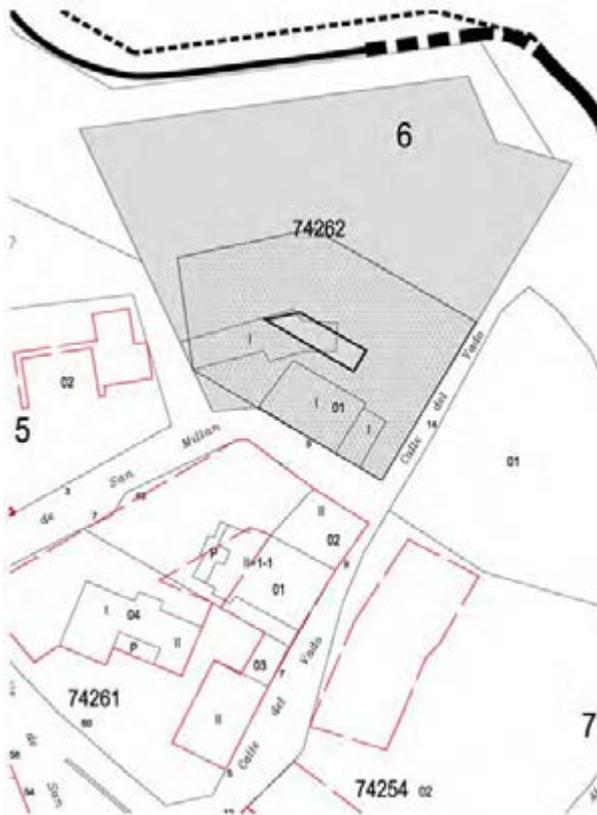
EDIFICABILIDAD PROPUESTA

596,81 m² x2 = 1193,62 m²

FOTOGRAFÍA Y PLANOS IDENTIFICATIVOS

ALINEACION DE EDIFICACION VIGENTE

ALINEACIÓN DE EDIFICACIÓN MODIFICADA





PLAN ESPECIAL DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE LA VILLA DE SEPÚLVEDA

PLANO CATASTRAL



SITUACIÓN JURÍDICA	Privada
CONFORME PROPIEDADES	
CLASIFICACIÓN DEL SUELO	Urbano
JUSTIFICACIÓN	La alineación de edificación vigente tiene fondos de edificación sin tener fachada a calle con una tipología de bloque con patio central no característica de Sepúlveda. Se propone conservar la alineación vigente en las fachadas a calle integrando las edificaciones existentes y no saliéndose de las alineaciones actuales por ser respetuosos con los restos de la Iglesia de San Millán
Nº. PLANO DE PROTECCIÓN	PO-03



MODIFICACIONES DE ALINEACIÓN		Nº FICHA
DIRECCIÓN	C/ del Vado Nº12	7
ORDENANZA	De Renovación y de Protección Integral	
REF. CATASTRAL	74254-02	
EDIFICABILIDAD ACTUAL	1446,38 m ² x2 = 2892,76 m ²	
EDIFICABILIDAD PROPUESTA	882,84 m ² x2 = 1765,68 m ²	

FOTOGRAFÍA Y PLANOS IDENTIFICATIVOS

ALINEACION DE EDIFICACION VIGENTE	ALINEACIÓN DE EDIFICACIÓN MODIFICADA



PLAN ESPECIAL DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE LA VILLA DE SEPÚLVEDA

PLANO CATASTRAL



SITUACIÓN JURÍDICA	Privada
CONFORME PROPIEDADES	
CLASIFICACIÓN DEL SUELO	Urbano
JUSTIFICACIÓN	La alineación de edificación vigente tiene fondos de edificación sin tener fachada a calle con una tipología de bloque en "U" no característica de Sepúlveda. Se propone conservar la alineación vigente en la fachada a calle del Vado, teniendo en cuenta la cercanía de la muralla
Nº. PLANO DE PROTECCIÓN	PO-03



PLAN ESPECIAL DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE LA VILLA DE SEPULVEDA

MODIFICACIONES DE ALINEACIÓN		Nº FICHA
		8, 9 y 10
DIRECCIÓN	C/ de Abudad Nº 4,6 y 8	
ORDENANZA	De Renovación y edificaciones fuera de ordenación	
REF. CATASTRAL	74259-01, 74259-02 y 74259-03	
EDIFICABILIDAD ACTUAL	Parcela nº 74259-01.....198,08 m2 x1 = 198,08 m2 Parcela nº 74259-02.....0 m2 Parcela nº 74259-03.....0 m2	
EDIFICABILIDAD PROPUESTA	Parcela nº 74259-01.....103,84 m2 x1 = 103,84m2 Parcela nº 74259-02.....82,20 m2 x1 = 82,20 m2 Parcela nº 74259-03.....82,20 m2 x1 = 82,20 m2	

FOTOGRAFÍA Y PLANOS IDENTIFICATIVOS

ALINEACION DE EDIFICACION VIGENTE	ALINEACIÓN DE EDIFICACIÓN MODIFICADA



PLAN ESPECIAL DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE LA VILLA DE SEPULVEDA

PLANO CATASTRAL



SITUACIÓN JURÍDICA	Privada
CONFORME PROPIEDADES	
CLASIFICACIÓN DEL SUELO	Urbano
JUSTIFICACIÓN	<p>Los casillos existentes en la parcela con referencia catastral 74259-01, no declarados fuera de ordenación, se encuentran muy próximos a la muralla en la zona de desnivel importante. Se propone la declaración de los mismos “fuera de ordenación” y compensar a la propiedad con una edificabilidad con fachada al camino de Abubad en la parte más alta.</p> <p>También se considera otorgar edificabilidad a dos parcelas más para continuar el frente de edificación de la calle. Aunque existe un aumento de edificabilidad en las mismas, pues en la normativa vigente carecen de ella, no hay aumento de edificabilidad en la suma de todas las modificaciones propuestas.</p>
Nº. PLANO DE PROTECCIÓN	PO-03



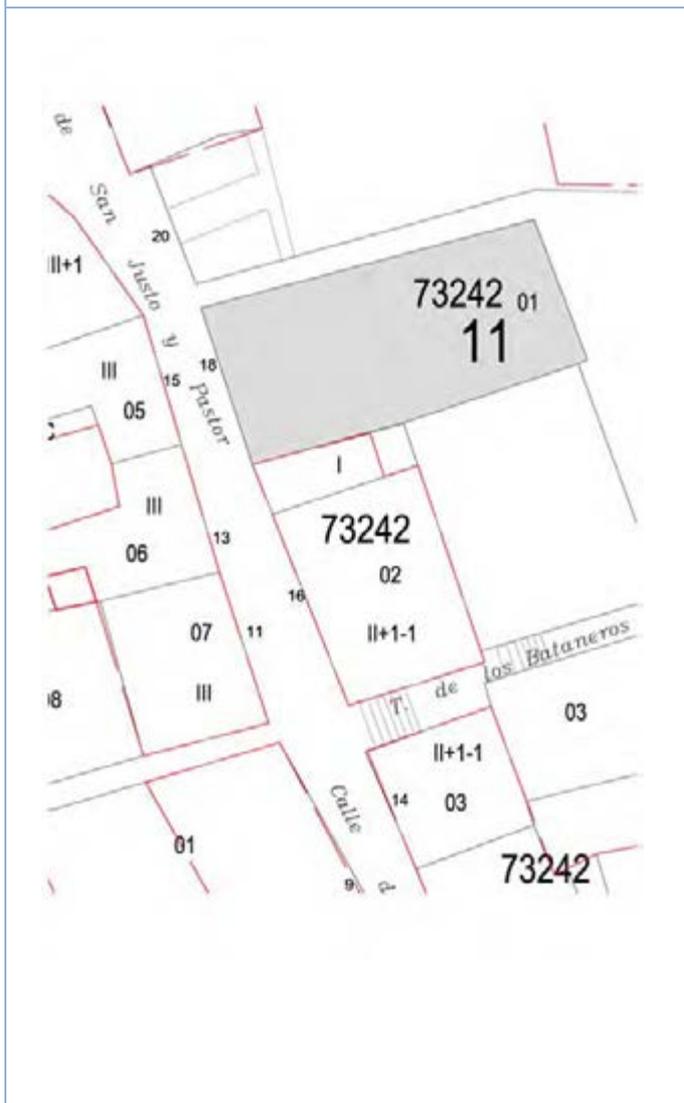
MODIFICACIONES DE ALINEACIÓN

Nº FICHA
11

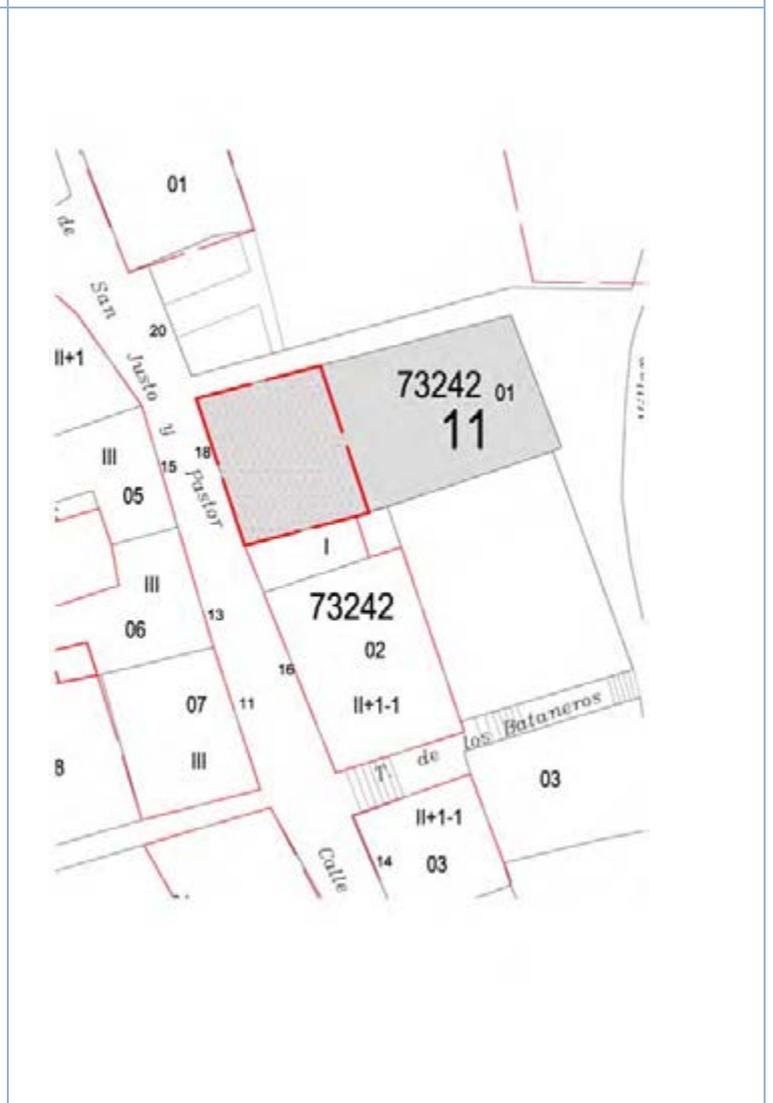
DIRECCIÓN	C/ San Justo y Pastor Nº 18	
ORDENANZA	De Renovación	
REF. CATASTRAL	73242-01	
EDIFICABILIDAD ACTUAL	0 m ²	
EDIFICABILIDAD PROPUESTA	175,68 m ² x 2 = 351,36 m ²	

FOTOGRAFÍA Y PLANOS IDENTIFICATIVOS

ALINEACION DE EDIFICACION VIGENTE



ALINEACIÓN DE EDIFICACIÓN MODIFICADA





PLAN ESPECIAL DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE LA VILLA DE SEPULVEDA

PLANO CATASTRAL



SITUACIÓN JURÍDICA	Privada
CONFORME PROPIEDADES	
CLASIFICACIÓN DEL SUELO	Urbano
JUSTIFICACIÓN	Por error del planeamiento vigente a esta finca urbana, no se le adjudicó edificabilidad. Se corrige este error. No hay aumento de edificabilidad en la suma de todas las modificaciones.
Nº. PLANO DE PROTECCIÓN	PO-03



PLAN ESPECIAL DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE LA VILLA DE SEPULVEDA

MODIFICACIONES DE ALINEACIÓN

Nº FICHA
12,13 y 14

DIRECCIÓN		C/ del Postiguillo N ^o 12 y 14 y calle del Vado N ^o 2	
ORDENANZA			
REF. CATASTRALES		73249-04, 73249-09 y 73249-05	
EDIFICABILIDAD ACTUAL		73249-03.....112,53 m2 x 2 = 225,06 73249-04.....57,67 m2 x 2 = 115,34 73249-05.....43,16 m2 x 2 = 86,32	
EDIFICABILIDAD PROPUESTA		73249-03.....0 m2 73249-04.....0 m2 73249-05.....0 m2	

FOTOGRAFÍA Y PLANOS IDENTIFICATIVOS

ALINEACION DE EDIFICACION VIGENTE

ALINEACIÓN DE EDIFICACIÓN MODIFICADA





PLAN ESPECIAL DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE LA VILLA DE SEPÚLVEDA

PLANO CATASTRAL



SITUACIÓN JURÍDICA	Privada
CONFORME PROPIEDADES	
CLASIFICACIÓN DEL SUELO	Urbano
JUSTIFICACIÓN	<p>La alineación de edificación de las fincas 73249-04 y 73249-09 no hacen fachada a la vía pública, encontrándose en el interior de las fincas, lo que no es característico de la ordenación de Sepúlveda, por otra parte, su proximidad a la muralla y su desnivel desaconsejan la edificación de las mismas.</p> <p>La finca 73249-05 tiene una pequeña fachada a la calle del Vado pero contigua con la muralla. Esta finca se encuentra sin cuidados y la maleza y vegetación está perjudicando seriamente un tramo de aproximadamente 70 ml de muralla.</p> <p>Por lo expuesto, se propone la expropiación de estas fincas para Espacio Libre Público.</p>
Nº. PLANO DE PROTECCIÓN	PO-03



PLAN ESPECIAL DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE LA VILLA DE SEPULVEDA

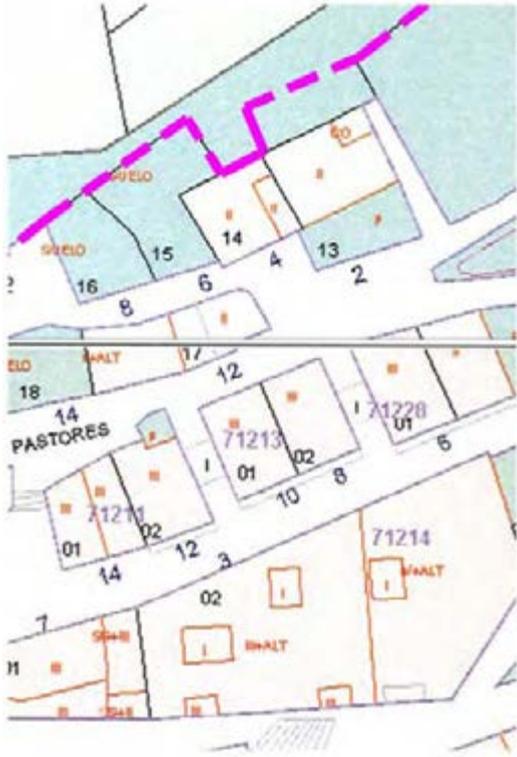
MODIFICACIONES DE ALINEACIÓN		Nº FICHA
		15
DIRECCIÓN	C/ de los Pastores Nº 2	
ORDENANZA	De Renovación y Protección Integral de cuevas	
REF. CATASTRALES	70239-13	
EDIFICABILIDAD ACTUAL	Tiene construida una vivienda y anexo, aunque carece de alineación.	
EDIFICABILIDAD PROPUESTA	141 m2 x 2 = 182 m2	

FOTOGRAFÍA Y PLANOS IDENTIFICATIVOS	
ALINEACION DE EDIFICACION VIGENTE	ALINEACIÓN DE EDIFICACIÓN MODIFICADA
<p>Este plano muestra la alineación actual de las edificaciones. Se observan parcelas numeradas 70239, 71213, 71228 y 15. Las parcelas 70239 y 15 están sombreadas en gris. Se indican líneas de alineación con guiones rojos y una línea discontinua negra en la parte superior. Se ven también parcelas adyacentes con números como 01, 02, 03, 04, 06, 08 y el término 'Comunida'.</p>	<p>Este plano muestra la alineación propuesta para las edificaciones. La configuración de parcelas y sombreaduras es idéntica al plano anterior, pero la línea discontinua negra que indica la nueva alineación ha sido desplazada hacia el interior de la parcela 70239, reduciendo su superficie disponible.</p>



PLAN ESPECIAL DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE LA VILLA DE SEPULVEDA

PLANO CATASTRAL



SITUACIÓN JURÍDICA	Privada
CONFORME PROPIEDADES	
CLASIFICACIÓN DEL SUELO	Urbano
JUSTIFICACIÓN	Se considera error del planeamiento anterior no marcar en la parcela alineación de edificación. Procede la regularización de la situación actual.
Nº. PLANO DE PROTECCIÓN	PO-03



PLAN ESPECIAL DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE LA VILLA DE SEPULVEDA

MODIFICACIONES DE ALINEACIÓN		Nº FICHA
		16 y 17
DIRECCIÓN	C/ de los Pastores Nºº 6 y 8	
ORDENANZA	De Renovación	
REF. CATASTRALES	70239-15 y 70239-16	
EDIFICABILIDAD ACTUAL	0	
EDIFICABILIDAD PROPUESTA	Parcela nº 70239-15.....86,61 m2 x 2 = 173,22 m2 Parcela nº 70239-16.....53,16 m2 x 2 = 106,32 m2	

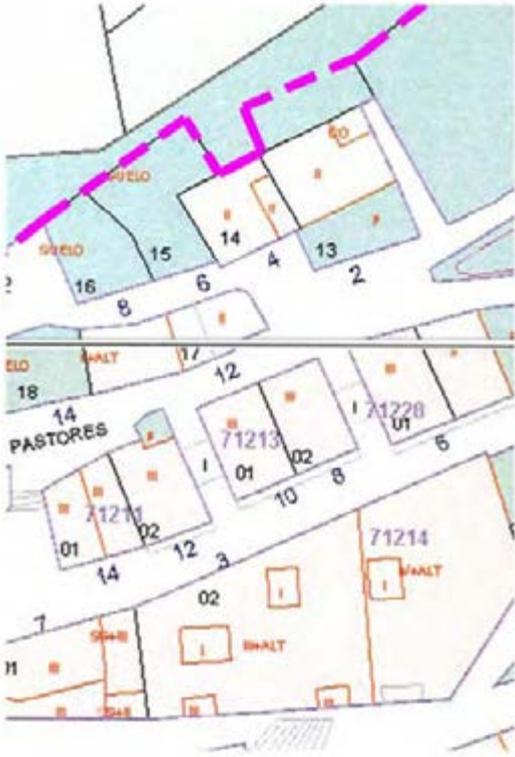
FOTOGRAFÍA Y PLANOS IDENTIFICATIVOS

ALINEACION DE EDIFICACION VIGENTE	ALINEACIÓN DE EDIFICACIÓN MODIFICADA



PLAN ESPECIAL DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE LA VILLA DE SEPULVEDA

PLANO CATASTRAL



SITUACIÓN JURÍDICA	Privada
CONFORME PROPIEDADES	
CLASIFICACIÓN DEL SUELO	Urbano
JUSTIFICACIÓN	Se considera error del planeamiento anterior no recoger el callejón existente como vía pública, motivo por el cual no se marcó alineaciones en las fincas. Se corrige el error.
Nº. PLANO DE PROTECCIÓN	PO-03



MODIFICACIONES DE ALINEACIÓN		Nº FICHA
		18
DIRECCIÓN	C/ Camino Nuevo Nº 46	
ORDENANZA	De Renovación y Protección Integral de Cuevas	
REF. CATASTRALES	69222-01	
EDIFICABILIDAD ACTUAL	24,84 m2	
EDIFICABILIDAD PROPUESTA	46,22 m2	

FOTOGRAFÍA Y PLANOS IDENTIFICATIVOS

ALINEACION DE EDIFICACION VIGENTE	ALINEACIÓN DE EDIFICACIÓN MODIFICADA



PLAN ESPECIAL DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE LA VILLA DE SEPULVEDA

PLANO CATASTRAL



SITUACIÓN JURÍDICA	Privada
CONFORME PROPIEDADES	
CLASIFICACIÓN DEL SUELO	Urbano
JUSTIFICACIÓN	Se amplía la ocupación a la zona edificada de entrada a la cueva. Se corrige el error.
Nº. PLANO DE PROTECCIÓN	PO-03



MODIFICACIONES DE ALINEACIÓN		Nº FICHA
		19
DIRECCIÓN	C/ Camino Nuevo Nº 50	
ORDENANZA	De Renovación y Protección Integral de cuevas	
REF. CATASTRALES	69217-03	
EDIFICABILIDAD ACTUAL	0 m2	
EDIFICABILIDAD PROPUESTA	21 m2	

FOTOGRAFÍA Y PLANOS IDENTIFICATIVOS

ALINEACION DE EDIFICACION VIGENTE	ALINEACIÓN DE EDIFICACIÓN MODIFICADA
<p>Este plano muestra la alineación actual de edificación. Se observan parcelas numeradas 10, 11, 12, 13, 48, 50, 52 y una parcela con el número 19 y el catastro 67249. Una línea de puntos y guiones indica la 'Calle Camino Nuevo'. Hay una zona sombreada gris en la parcela 19.</p>	<p>Este plano muestra la alineación propuesta de edificación. Se observan parcelas numeradas 12, 13, 48, 50 y una parcela con el número 19 y el catastro 67249. Una línea de puntos y guiones indica el 'Camino Nuevo'. Hay una zona sombreada gris en la parcela 19.</p>



PLAN ESPECIAL DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE LA VILLA DE SEPULVEDA

PLANO CATASTRAL



SITUACIÓN JURÍDICA	Privada
CONFORME PROPIEDADES	
CLASIFICACIÓN DEL SUELO	Urbano
JUSTIFICACIÓN	Se da ocupación para entrada a la cueva.
Nº. PLANO DE PROTECCIÓN	PO-03



MODIFICACIONES DE ALINEACIÓN		Nº FICHA
		20,21,22,23,24 y 25
DIRECCIÓN	C/ Camino Nuevo N ^o 60, 62, 64, 66, 68 y 70	
ORDENANZA	De Renovación y Protección Integral de cuevas	
REF. CATASTRALES	67249-07, 67249-06, 67249-05, 67249-04, 67249-03 y 67249-02	
EDIFICABILIDAD ACTUAL	0	
EDIFICABILIDAD PROPUESTA	Parcela nº 67249-07.....30,85 m2 Parcela nº 67249-06.....30,64 m2 Parcela nº 67249-05.....61,46 m2 Parcela nº 67249-04.....36,00 m2 Parcela nº 67249-03.....35,67 m2 Parcela nº 67249-02.....88,36 m2	

FOTOGRAFÍA Y PLANOS IDENTIFICATIVOS

ALINEACION DE EDIFICACION VIGENTE	ALINEACIÓN DE EDIFICACIÓN MODIFICADA
	<div style="border: 1px solid black; height: 300px; width: 100%; display: flex; align-items: center; justify-content: center;"> </div>



PLAN ESPECIAL DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE LA VILLA DE SEPULVEDA

PLANO CATASTRAL



SITUACIÓN JURÍDICA	Privada
CONFORME PROPIEDADES	
CLASIFICACIÓN DEL SUELO	Urbano
JUSTIFICACIÓN	En la fincas hay construcciones de entrada a bodegas. Es interesante mantener las cuevas y la tipología de pequeña edificación de una planta para entrada en las mismas.
Nº. PLANO DE PROTECCIÓN	PO-03



MODIFICACIONES DE ALINEACIÓN		Nº FICHA
		26
DIRECCIÓN	C/ Subida a San Cristóbal Nº 38	
ORDENANZA	De Renovación	
REF. CATASTRALES	67249-16	
EDIFICABILIDAD ACTUAL	29 m2 x 2 = 58 m2	
EDIFICABILIDAD PROPUESTA	88,48 m2 x 2 = 176,96 m2	

FOTOGRAFÍA Y PLANOS IDENTIFICATIVOS

ALINEACION DE EDIFICACION VIGENTE	ALINEACIÓN DE EDIFICACIÓN MODIFICADA



PLAN ESPECIAL DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE LA VILLA DE SEPULVEDA

PLANO CATASTRAL



SITUACIÓN JURÍDICA	Privada
CONFORME PROPIEDADES	
CLASIFICACIÓN DEL SUELO	Urbano
JUSTIFICACIÓN	No se encuentra motivos para romper la línea de edificación de las fincas vecinas. La ocupación actual de 29 m2 es escasa para el uso residencial.
Nº. PLANO DE PROTECCIÓN	PO-03



PLAN ESPECIAL DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE LA VILLA DE SEPULVEDA

PLANO CATASTRAL



SITUACIÓN JURÍDICA	Privada
CONFORME PROPIEDADES	
CLASIFICACIÓN DEL SUELO	Urbano
JUSTIFICACIÓN	Se considera un error del planeamiento vigente la ausencia de alineación de edificación a esta finca urbana. Se sitúa lo más alejada posible de la antigua iglesia de San Esteban.
Nº. PLANO DE PROTECCIÓN	PO-03



MODIFICACIONES DE ALINEACIÓN		Nº FICHA
		28
DIRECCIÓN	Travesía Emiliano Barral Nº 5	
ORDENANZA	De Protección Ambiental	
REF. CATASTRALES	69217-03	
EDIFICABILIDAD ACTUAL	102,46 m ² x 2 = 204,92 m ²	
EDIFICABILIDAD PROPUESTA	119,31 m ² x 2 = 238,62 m ²	

FOTOGRAFÍA Y PLANOS IDENTIFICATIVOS

ALINEACION DE EDIFICACION VIGENTE	ALINEACIÓN DE EDIFICACIÓN MODIFICADA

