

MODIFICACIÓN PUNTUAL Y CORRECCIÓN DE ERRORES DE LAS N.U.M. DE VILLAMARTÍN DE CAMPOS

Promotor: Excmo. Ayuntamiento de Villamartín de Campos

Arquitecto: David Palomo Carracedo

MODIFICACIÓN PUNTUAL Y CORRECCIÓN DE ERRORES DE LAS N.U.M. DE VILLAMARTÍN DE CAMPOS

DOCUMENTO 1

MEMORIA VINCULANTE

ANTECEDENTES

El 7 de agosto de 2009 se aprueban definitivamente las N.U.M. de Villamartín de Campos, publicándose en el BOCYL el 24 de septiembre del mismo año.

El Ayuntamiento de Villamartín ha decidido iniciar esta Modificación Puntual y Corrección de errores de las Normas con el objeto de corregir varios problemas que han generado las normas en el municipio y la ambigüedad de las zonas de ordenanza.

Al asignar una edificabilidad muy limitada a las parcelas del casco urbano dentro de la ordenanza de Casco Tradicional, en concreto 1 m²/m² de parcela, se evita que parte de las parcelas consoliden las manzanas del casco tradicional, además deja muchas de ellas en situación de disconformidad con el planeamiento, con las limitaciones que esto supone a la hora de renovar los inmuebles, también impone fuertes restricciones a la segregación de parcelas, haciéndolas muy complejas salvo en el caso de grandes parcelas con poca edificación construida. Esta zona de ordenanza se encuentra edificada en dos alturas en la mayor parte del municipio, pero los edificios que no tenían esa altura o que no cerraban completamente las manzanas en el momento de aprobación de las Normas Urbanísticas vigentes, no pueden completar la estructura tradicional de la localidad. Además parte de las que sí lo hacen quedan en situación de disconformidad con el planeamiento.

La zona de ordenanza de Entornos de Casco Tradicional establece que la edificación deberá estar a la vez, enrasada con la línea de alineación exterior, y retranqueada de la misma. Lo cual genera gran confusión, y nos encontramos con que, al ser sólo posible cumplir una de las dos condiciones, al final no se puede determinar el ajuste o no a la normativa de los proyectos presentados. Además existen algunos puntos confusos en la articulado de la ordenanza, estableciendo ocupaciones imposibles de

cumplir, o haciendo referencia a edificabilidades superiores a las establecidas en otras partes del articulado. También quedaban algunas parcelas privadas sin definir dentro de este ámbito de ordenanza.

En relación al aumento de la edificabilidad en la zona del Casco Tradicional, nos encontramos con la paradoja de que antes se podía edificar la superficie que se propone en la presente modificación puntual de normas.

Además algunos de los artículos de las actuales normas son más exigentes en sus limitaciones que las normas nacionales sobre construcción, limitando en exceso los nuevos edificios o las reformas sobre los actuales.

También se elimina la obligación de informar a Patrimonio sobre inmuebles, que aunque están en el catálogo municipal, no son de su competencia.

NORMATIVA ACTUAL

Las diferentes zonas de ordenanza están reguladas por las normas contenidas en las fichas de cada una.

Las normas incluyen dentro de las definiciones generales la de fondo edificable, sin que este concepto se use en la normativa. Sin embargo con la propuesta planteada alcanzará sentido dentro de la misma.

Art. 62 Fondo edificado o edificable

Fondo edificado o edificable es la dimensión máxima en metros que presenta un edificio, o que se permite edificar, a partir de una línea de fachada que se toma como referencia, midiéndose dicha dimensión perpendicularmente a las líneas de fachada correspondientes a los viales de acceso.

La presente Modificación Puntual de Normas sólo precisa modificar la ficha de la ordenanza particular de Casco Tradicional para permitir que las manzanas de esta zona puedan consolidarse de acuerdo a la declaración de intenciones de las propias Normas Urbanísticas y algunos artículos que hacen referencia al modo de cálculo de la edificabilidad y la ocupación. Pero para mayor claridad en la misma, también se han corregido los planos de ordenación para reflejar los fondos máximos edificables, en este caso el plano 2.1 y el 2.3.

También se ha modificado la ficha de la ordenanza de Entornos de Casco Tradicional para subsanar los errores detectados en la misma y dar unidad a su articulado y las normas que contiene.

También se modifican los artículos con restricciones superiores a la normativa de construcción de ámbito nacional.

Reproducimos a continuación los artículos que se modifican:

Art 32. Condiciones particulares del uso hostelero de servicios.

La altura mínima libre que han de tener los locales destinados a hostelero de servicios será de 2.80 m medidos desde el suelo de la sala al techo. Si existieran elementos escalonados o decorativos en algún punto de la sala, su altura libre no será en ningún caso inferior a 2,50 m.

Art 33. condiciones particulares de los servicios recreativos y otros servicios terciarios.

La altura mínima libre que han de tener los locales destinados a espectáculos será de 3,20 m medidos desde el suelo de la sala al techo. Si existieran elementos escalonados o decorativos en algún punto de la sala, su altura libre no será en ningún caso inferior a 2,80 m.

Art 47. Altura mínima de planta.

3,20 m mínimo en planta baja, cuando su uso sea distinto del residencial v/o aparcamiento, salvo que la altura mínima del uso específico a que se dedique, tenga fijada mayor medida en la legislación vigente, en cuyo caso habrá de ajustarse a esta.

Art 49. Construcciones permitidas por encima de la altura máxima.

Cubierta o vertiente del tejado con una pendiente uniforme máxima de 30º medida a partir de la intersección de la cara superior del forjado de la última planta con el plano de fechada, hasta una altura máxima de 4,50 m en la cumbrera, medida desde la altura máxima del edificio.

Art 60. Superficie máxima edificable.

Es la resultante de la suma de las superficies construidas de todas las plantas que componen la edificación, por encima de la rasante oficial de la acera o en su defecto, del terreno en contacto con la edificación. Viene expresada en metros cuadrados.

La superficie máxima se computará de la forma expresada en el artº 60 v 61.

Art 61. Superficie máxima ocupable de parcela.

Es la máxima porción de superficie de parcela edificable que pueda quedar comprendida dentro de los límites definidos por la proyección sobre un plano horizontal de las líneas externas de toda la edificación. Viene expresada en tanto por ciento.

La máxima superficie de ocupación se calculará como resultado de aplicar el porcentaje fijado a la superficie total de parcela edificable, viniendo expresada en m^2 . Si la zona de Ordenanza permite la existencia de

edificaciones auxiliares, la superficie ocupable de éstas se expresa como tanto por ciento (%) de la superficie. En el cómputo total no se incluyen los vuelos permitidos.

Art 63.1. Cuerpos salientes sobre la línea de fachada. Superficie máxima edificable. General

...

No podrán disponerse cuerpos salientes, abiertos o cerrados, a una altura menor de 3,60 m. libres sobre el nivel de la acera, ni cuerpos salientes abiertos a una altura menor de 2,80 m.

..

Art 64. Construcciones auxiliares

Construcciones ligadas a la edificación principal dentro de una parcela, con uso diferente al característico.

Se permitirá la edificación de construcciones auxiliares dentro de la parcela, siempre que respeten las mismas condiciones de construcción y de posición en la parcela establecidas para la edificación principal.

Serán de una sola planta, con altura máxima de 4 m

Art 68. Escaleras

-El ancho mínimo de la escalera será de 0,80 m en viviendas unifamiliares; 1,10 m en viviendas colectiva y 1,20 m en edificios de uso público, debiendo en cualquier caso cumplir simultáneamente la Normativa de accesibilidad y la Normativa sectorial vigente que les sea de aplicación.

-En viviendas colectivas no podrán tener rellanos partidos, desarrollos helicoidales, peldaños compensados, ni otras soluciones que ofrezcan peligro al usuario.

-El rellano de la escalera tendrá un ancho mayor o igual al del tiro.

-Cada tramo de escalera entre rellanos no podrá tener más de 16 peldaños, ni menos de 3.

-La dimensión de los peldaños se determinará de forma que cumpla la siguiente expresión:

$$0,64 m = h + 2t$$

Siendo "h" la dimensión de la huella en metros y "t" la altura de la tabica en metros.

Dichas dimensiones oscilarán entre los siguientes valores:

0,20 m > t > 0,14 m

0.36 m > h > 0.24 m

-La altura libre de las escaleras será en todo caso superior a 2,20 m.

-Se admite la iluminación y ventilación de escaleras con lucernarios cenitales de superficie en planta, igual a los dos tercios (2/3) de la que tenga la caja de escaleras, para edificaciones de dos alturas. La dimensión mínima del hueco central libre será de 0,80 m. En las construcciones de tres plantas, la planta baja deberá poseer iluminación y ventilación independiente o complementaria de la cenital, debiendo tener asimismo una superficie practicable para ventilación igual o superior a un metro cuadrado por cada una de las plantas.

Art 69. Rampas

Cuando las diferencias de nivel en los accesos de las personas fueran salvados mediante rampas, estas tendrán la anchura del elemento de paso a que correspondan, con una pendiente no superior al 10%. Cuando se trate de rampas auxiliares de las escaleras, su anchura podrá reducirse en 50 cm. Será

David Palomo Carracedo

de aplicación lo dispuesto en el art^o 8.2.2 del Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras.

Art 136. Autorización previa.

Cualquier actuación sobre los edificios, elementos, o enclaves incluidos en el Catálogo de Bienes protegidos, en los niveles integral y estructural, o que se encuentren dentro de los entornos de protección de los Bienes de Interés Cultural (BIC), requerirá informe favorable de la Comisión de patrimonio, que será vinculante en caso de protección integral y los entornos de protección.

Y las fichas actuales:

ZONA DE ORDENANZA	CASCO TRADICIONAL	Ficha 1
TIPOLOGIA	Vivienda unifamiliar o colectiva	

USOS

Característicos	Residencial, vivienda unifamiliar y colectiva
Complementarios	Garaje – aparcamiento privado
Compatibles	Residencia comunitaria
	Comercial en categoría a y b en todas las situaciones
	Oficinas
	Hotelero
	Hostelero y servicios recreativos con aforo Tipo I y II
	Otros servicios terciarios con aforo Tipo I y II
	Ocio y deporte
	Industria y talleres compatible con uso residencial
	Dotacional en todas sus clases
Condicionados	Almacén asociado a las actividades que se implanten en
	planta baja
Prohibidos	El resto de los no mencionados

PARCELACIÓN

Parcela mínima	80 m ²
Frente mínimo	5 m
Retranqueos mínimos	
Fachada	Prohibido
Linderos	No

VOLUMEN

Edificabilidad máxima	1,00 m ² /m ²
Ocupación máxima	
Planta baja	80,00%
Planta tipo	80,00%
Altura máxima	7m., 2 plantas (B+1)
Sótano	1 planta
Bajo cubierta	permitido

CONDICIONES DE PARCELACIÓN CONDICIONES DE VOLUMEN CONDICIONES DE OCUPACIÓN	Se consideran edificables las parcelas catastrales existentes en el momento de la aprobación definitiva de la N.U.M., sin perjuicio de que se establezcan condiciones para las segregaciones. La cubierta será inclinada, con pendiente máxima de 30° En parcelas existentes con superficie igual o menor de 80 m² se permitirá la ocupación de parcela del 100% Las parcelas con superficie mayor de 80 m² e igual o menor de 120 m², podrán ocuparse hasta un fondo máximo de 12 m.
CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD	Las parcelas con superficie igual o menor de 120 m ² podrán edificarse en dos alturas hasta un fondo máximo de 12 m.
ESTÉTICAS	En la composición de fachadas de nuevas edificaciones, se tendrá en cuenta las características compositivas de la arquitectura tradicional y la integración en su entorno próximo. En fachada se prohibe expresamente el uso de bloque de hormigón común, ladrillo vitrificado, alicatados, balaustradas y celosías prefabricadas de hormigón. En la composición y proporción de huecos deberá prevalecer el macizo sobre el vano y la proporción vertical sobre la horizontal. En el empleo de los materiales se deberá tener en cuenta la entonación general del ambiente y los colores y texturas de los materiales tradicionalmente utilizados. Las fachadas secundarias abiertas a espacios públicos que puedan ser visibles desde estos, así como las medianeras descubiertas, cajas de escalera, chimeneas, etc. deberán ser tratadas con los mismos criterios, en cuanto a materiales y colores que las fachadas principales. Se podrán utilizar algunos de los materiales de fachada siguientes: Revocos blancos o con pigmentación natural en tonos claros y preferentemente dentro de las gamas ocre y tierras Piedra natural Ladrillo cara vista exclusivamente en tonos rojizos Se permite la alternancia de revocos, ladrillo cara vista y piedra en la misma fachada. La carpintería exterior, será de madera o metálica lacada o pintada, no se permite el aluminio anodizado en su color natural.

Se tratará de conservar y recuperar la rejería tradicional existente.

Las barandillas y miradores serán metálicos o de madera, lacados o pintados.

No se permiten terrazas ni cuerpos volados en fachada.

Se permiten balcones y miradores con vuelos recomendados de 35 cm. y nunca superior a 60 cm. El cerramiento de estos será de madera.

El suelo de balcones y miradores no se ejecutará como prolongación del forjado de planta sino con forjado propio, con un canto inferior a 15 cm.

Las plantas bajas se considerarán parte inseparable del resto de la fachada y su cerramiento deberá venir definido en el correspondiente proyecto de edificación.

El material de cubierta será teja curva cerámica o mixta de color natural, prohibiéndose la utilización de otro tipo de materiales como el fibrocemento, las pizarras o las tejas de colores no terrosos.

La pendiente de la cubierta inclinada deberá ser continua, no permitiéndose los quiebros. Los huecos de iluminación que se instalen por encima de la altura máxima llevarán la misma pendiente que el faldón de cubierta, situados como mínimo partir de 1 m. de la alineación de fachada. No se permiten las terrazas planas retranqueadas respecto a la alineación de fachada.

La cubierta irá siempre rematada con alero prohibiéndose los petos como remate de fachada.

Los aleros tendrán un canto igual o inferior a 10 cm. pemitiéndose un vuelo de hasta 60 cm. para calles menores de 10 m. y hasta 80 cm. para calles a partir de 10 m. Para calles de anchura menor a 6 m. el vuelo máximo será de 40 cm.

ZONA DE ORDENANZA	ENTORNOS CASCO TRADICIONAL	Ficha 2
TIPOLOGÍA	Vivienda unifamiliar	

USOS

Característicos	Residencial, vivienda unifamiliar
Complementarios	Garaje – aparcamiento privado
Compatibles	 Residencia comunitaria Comercial en categoría a y b en todas las situaciones Hotelero Hostelero Servicios recreativos, ocio y deporte Otros servicios terciarios Industria y talleres compatible con uso residencial, así como aquellas ya consolidadas existentes en el momento de redacción de estas N.U.M.
	Dotacional en todas sus clases
Condicionados	Almacén asociado a las actividades que se implanten en planta baja
Prohibidos	El resto de los no mencionados

PARCELACIÓN

Parcela mínima	80 m2
Frente mínimo	8
Retranqueos mínimos	
Fachada	Bloques y adosadas 5 m.
Linderos	No

- Se deberá materializar la alineación oficial de fachada con la edificación con cerramientos macizos de fábrica, de altura 2 m., con tratamiento exterior acabado con los mismos materiales y colores exigidos a las fachadas.
- Al menos alguna de las edificaciones, preferentemente la principal, deberá consolidar la alineación oficial de fachada.

VOLUMEN

Edificabilidad máxima	0,8 m2/m2
Ocupación máxima:	50%; 80% en uso de industria y taller
Altura máxima	7 m., 2 plantas (B+1)
Sótano	1 planta
Bajo cubierta	PETATIONACER CONSTAR OUT EL (5000000000000000000000000000000000000

PRESENTE HA SIDO APROBADO POR LA COM. TERR. URBANISMO DE PALENCIA

0 7 AGO. 2007

169

CONDICIONES DE PARCELACIÓN	En promociones unitarias de la totalidad de la manzana se admitirá un retranqueo menor a fachada entre 0 y 3 m. En este caso será necesaria la redacción de un Estudio de Detalle. Se establece como longitud máxima de edificación 80 m. lineales, con un número máximo de 12 viviendas agrupadas. Para promociones de proyecto unitario se admite agrupar los espacios no edificados de parcela para obtener un espacio libre mancomunado, siempre que se respeten las demás condiciones de parcelación y condiciones de volumen descritos en esta zona de ordenanza. En cualquier caso , la superficie máxima construída resultante no superará 1m2/m2 , ni el número máximo de viviendas el que se hubiera obtenido de dividir la superficie de parcela mínima (150 m2) Será exigible en este caso la redacción de un Estudio de Detalle.
CONDICIONES DE VOLUMEN	El sótano no podrá sobrepasar la superficie ocupada sobre rasante. Se admite el uso habitable bajo cubierta, computando en la edificabilidad total.
CONDICIONES DE OCUPACIÓN	En parcelas existentes con superficie igual o menor de 80 m2 se permitirá la ocupación de parcela del 100%
CONDICIONES ESTÉTICAS	 La regulación de materiales de la edificación y los cuerpos salientes será la misma de la Ordenanza de Casco Tradicional, con estas excepciones: Se permite como material de fachada el ladrillo cara vista en tonos rojizos o similares La cubierta será inclinada, permitiéndose un 20% de la superficie en planta de la edificación con cubierta plana. Los aleros deberán resolverse a la manera tradicional, quedando prohibidos los petos y la elevación del borde del alero sobre la altura máxima permitida.

The second secon

DILIGENCIA:

PARA MACER CONSTAR QUE EL

PRESENTE HA SIDO APROBADO POR LA

COM. TERR. URBANISMO DE PALENCIA



JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA

Para evitar el daño que ocasiona al municipio la limitación de la edificabilidad en el Casco Tradicional en función del tamaño de la parcela y no en relación al fondo edificable de la manzana, se propone que las parcelas puedan edificarse totalmente en dos alturas dentro de un fondo máximo de parcela de forma que se mantenga la forma de construcción tradicional en el Casco Histórico, siguiendo los objetivos que las propias normas actuales señalan. La modificación propuesta permitirá conservar el modo de construcción tradicional en las parcelas y mantener el carácter de la edificación del municipio, al posibilitar consolidar las manzanas que definen el casco tradicional de la localidad en las dos alturas que lo caracterizan.

Se regula también la construcción de instalaciones auxiliares en el interior de los patios de manzana creados por el fondo edificable. Este tipo de construcciones son también habituales en la mayoría de los cascos tradicionales en la provincia de Palencia en general y en la zona de Tierra de Campos en particular.

Se corrige la ambigüedad de la zona de ordenanza Entornos de Casco Tradicional. Se fija un retranqueo de 3 metros al frente. También uno de 3 metros al resto de los linderos, salvo en el caso de proyectos unitarios o compromiso para adosar la edificación del colindante. Se eliminan las ambigüedades del articulado de la ordenanza que está generando problemas en su interpretación.

Se adaptan los artículos que regulan aspectos modificados en la presente propuesta.

Debido al carácter integrador de la propuesta, que busca mantener el el modelo de construcción tradicional dentro del municipio y que no amplia el número de viviendas permitidas se solicita la exención del artículo 173 del Reglamento de Castilla y León, pues se considera que no es necesario ampliar las dotaciones del municipio, al no existir un aumento del número de viviendas ni habitantes. No se modifican las previsiones de las Normas Urbanística Municipales, y por lo tanto no se ve afectada la sostenibilidad. La localidad está suficientemente dotada de espacios libres de uso público, y aparcamientos para vehículos, y dispone ya de todas las infraestructuras necesarias para los habitantes que hay o pudiera haber en el Casco Tradicional del municipio.

La modificación propuesta afecta a todo el término municipal en sus zonas de ordenanza de casco urbano consolidado, por lo que todos las habitantes del municipio se ven beneficiados por el cambio de la normativa.

También se eliminan condicionantes más exigentes para determinadas actividades o elementos constructivos de los que exige la normativa nacional actual. Con el fin de facilitar la construcción y la implantación de actividades económicas en el término municipal, se modifican estas exigencias y se pide simplemente la adaptación a la normativa sectorial de la actividad o de construcción correspondiente al elemento.

Se elimina la obligación de informar a la Comisión de patrimonio en aquellos casos en los que no es competente, porque sus informes en estos casos son simplemente declarando que no pueden dictaminar sobre ellos, pero ocasiona retrasos en la tramitación.

MODIFICACIONES PROPUESTAS

Se propone que las parcelas, dentro de la ordenanza de Casco Tradicional puedan edificar sus frentes en dos alturas dentro de un fondo de manzana máximo de 15 metros. Esta propuesta queda dentro del planeamiento con la modificación de la ficha de la ordenanza incluida al final de este escrito. Para mayor claridad, también se refleja en los planos de ordenación donde aparece la zona de Casco Tradicional 2.1 y 2.3.

También se asigna una ocupación y edificabilidad máxima del interior de las parcelas, más allá del fondo máximo edificable de los patios de manzana, del 50% para edificaciones auxiliares.

Se han corregido las alineaciones de algunas manzanas para ajustarlas a la realidad existente e intentar no dejar parcelas sin acceso en el interior de las manzanas, respetando los espacios públicos que existen en la actualidad.

No se altera el número de viviendas presentes en el municipio, aunque se permite que las parcelas alcancen las dos alturas que marca la normativa en los frentes de fachada, para consolidar la estructura tradicional del Casco Histórico.

Esta modificación puntual afectaría a 170 parcelas, excluidas las de uso y titularidad pública. Tendrían como máximo un aumento de la superficie edificable respecto lo edificado o permitido sobre rasante de 68.106,59 m². De esta superficie 41.289,15 m² corresponden al núcleo de Villamartín y 26.817,44 m² al de Revilla de Campos.

También se incluyen pequeñas modificaciones de las características estéticas en la zona de ordenanza. Se regula la altura máxima a cumbrera y

al alero en el interior de los patios de manzana para ajustarla a los nuevos parámetros de ocupación y edificabilidad propuestos.

Se modifican los artículos 60 y 61, para incluir la nueva forma de cálculo de la edificabilidad y la ocupación en el Casco Tradicional.

También el artículo 49, para indicar que la altura máxima a cumbrera en el Casco Tradicional se rige por lo establecido en la ficha de la ordenanza y no por la regla general que figura en este artículo.

El artículo 64 se modifica para incluir el caso de edificaciones auxiliares tal y como se plantea en el Casco Tradicional.

En la zona de ordenanza de Entornos de Casco Tradicional, se fija un retranqueo de 3 metros al frente. También uno de 3 metros al resto de los linderos, salvo en el caso de proyectos unitarios o compromiso para adosar la edificación del colindante.

Además se han corregido algunos errores en la redacción de las ordenanzas relativos a la parámetros de edificabilidad y ocupación incorrectos mencionados en otras partes de la ficha distintas de las que recogen de forma principal los mismos.

Esta modificación afectaría a un total de 47 parcelas, excluidas las de uso y titularidad pública, y no supone ningún aumento de edificabilidad ni del número de viviendas permitidas.

Se incluyen a continuación las fichas urbanísticas que sustituirán a las existentes:

ZONA DE ORDENANZA	CASCO TRADICIONAL	Ficha 1
TIPOLOGIA	Vivienda unifamiliar o colectiva	

USOS

Característicos	Residencial, vivienda unifamiliar y colectiva
Complementarios	Garaje – aparcamiento privado
Compatibles	- Residencia comunitaria
	- Comercial en categoría a y b en todas las situaciones
	- Oficinas
	- Hotelero
	- Hostelero y servicios recreativos con aforo Tipo I y II
	- Otros servicios terciarios con aforo Tipo I y II
	- Ocio y deporte
	- Industria y talleres compatible con uso residencial
	- Dotacional en todas sus clases
Condicionados	Almacén asociado a las actividades que se implanten en
	planta baja
Prohibidos	El resto de los no mencionados

PARCELACIÓN

Parcela mínima	80 m ²
Frente mínimo	5 m
Retranqueos mínimos	
Fachada	Prohibido
Linderos	No

VOLUMEN

Edificabilidad máxima	Según ocupación y altura máxima	
Fondo máx. Edificable	15 m. desde espacio público.	
Ocupación máxima		
Planta baja	100% desde la fachada hasta el fondo edificable de patio de manzana. 50% de la parcela restante.	
Planta tipo	100% desde la fachada hasta el fondo edificable de patio de manzana. 50% de la parcela restante.	
Altura máxima Alero		
Fachada – Fondo Ed.	7 m., 2 plantas (B+1)	
Resto de parcela	3,5 m., 1 planta (B)	
Altura máx. Cumbrera		
Fachada – Fondo Ed.	10,75 m.	
Resto de parcela	5 m.	
Sótano	1 planta	
Bajo cubierta	permitido	

CONDICIONES DE PARCELACIÓN	Se consideran edificables las parcelas catastrales existentes en el momento de la aprobación definitiva de la N.U.M., sin perjuicio de que se establezcan condiciones para las segregaciones.	
CONDICIONES DE VOLUMEN	La cubierta será inclinada, con pendiente máxima de 30° y altura máxima a cumbrera indicada.	
CONDICIONES ESTÉTICAS	En la composición de fachadas de nuevas edificaciones, se tendrá en cuenta las características compositivas de la arquitectura tradicional y la integración en su entorno próximo. En fachada se prohíbe expresamente el uso de bloque de hormigón común, ladrillo vitrificado, alicatados, balaustradas y celosías prefabricadas de hormigón. En la composición y proporción de huecos deberá prevalecer el macizo sobre el vano y la proporción vertical sobre la horizontal. En el empleo de los materiales se deberá tener en cuenta la entonación general del ambiente y los colores y texturas de los materiales tradicionalmente utilizados. Las fachadas secundarias abiertas a espacios públicos que puedan ser visibles desde estos, así como las medianeras descubiertas, cajas de escalera, chimeneas, etc. deberán ser tratadas con los mismos criterios, en cuanto a materiales y colores que las fachadas principales. Se podrán utilizar algunos de los materiales de fachada siguientes: - Revocos blancos o con pigmentación natural en tonos claros y preferentemente dentro de las gamas ocre y tierras - Piedra natural - Ladrillo cara vista exclusivamente en tonos rojizos Se permite la alternancia de revocos, ladrillo cara vista y piedra en la misma fachada. La carpintería exterior, será de madera u otro material en color que armonice con los tradicionales del entorno, no se permite el aluminio anodizado en su color natural. Se tratará de conservar y recuperar la rejería tradicional existente. Las barandillas y miradores serán metálicos o de madera, lacados o pintados. No se permiten terrazas ni cuerpos volados en fachada.	

Se permiten balcones y miradores con vuelos recomendados de 35 cm. y nunca superior a 60 cm. El cerramiento de estos será de madera.

El suelo de balcones y miradores no se ejecutará como prolongación del forjado de planta sino con forjado propio, con un canto inferior a 15 cm.

Las plantas bajas se considerarán parte inseparable del resto de la fachada y su cerramiento deberá venir definido en el correspondiente proyecto de edificación.

El material de cubierta será teja curva cerámica o mixta de color natural, prohibiéndose la utilización de otro tipo de materiales como el fibrocemento, las pizarras o las tejas de colores no terrosos.

La pendiente de la cubierta inclinada deberá ser continua, no permitiéndose los quiebros. Los huecos de iluminación que se instalen por encima de la altura máxima llevarán la misma pendiente que el faldón de cubierta, situados como mínimo partir de 1 m. de la alineación de fachada. No se permiten las terrazas planas retranqueadas respecto a la alineación de fachada.

La cubierta irá siempre rematada con alero, prohibiéndose los petos como remate de fachada.

Los aleros tendrán un canto igual o inferior a 10 cm. pemitiéndose un vuelo de hasta 60 cm. para calles menores de 10 m. y hasta 80 cm. para calles a partir de 10 m. Para calles de anchura menor a 6 m. el vuelo máximo será de 40 cm.

ZONA DE ORDENANZA	ENTORNOS DE CASCO TRADICIONAL	Ficha 2
TIPOLOGIA	Vivienda unifamiliar	

USOS

Característicos	Residencial, vivienda unifamiliar	
Complementarios	Garaje – aparcamiento privado	
Compatibles	- Residencia comunitaria	
	- Comercial en categoría a y b en todas las situaciones	
	- Hotelero	
	- Hostelero	
	- Servicios recreativos, ocio y deporte	
	- Otros servicios terciarios	
	- Industria y talleres compatible con uso residencial, así como aquellas ya consolidadas existentes en el momento de redacción de estas N.U.M.	
	- Dotacional en todas sus clases	
Condicionados	Almacén asociado a las actividades que se implanten en	
	planta baja	
Prohibidos	El resto de los no mencionados	

PARCELACIÓN

Parcela mínima	80 m ²
Frente mínimo	8 m.
Retranqueos mínimos	
Fachada	3 m.
Linderos	3 m. salvo proyecto unitario o compromiso del colindante para adosar su edificación.

VOLUMEN

Edificabilidad máxima	0,8 m2/m2	
Ocupación máxima	50% de forma general. 80% en uso de industria y taller.	
Altura máxima Alero	7 m., 2 plantas (B+1)	
Sótano	1 planta	
Bajo cubierta	Permitido	

CONDICIONES DE	En promocionos unitarios de la tatalidad de la recesara	
PARCELACIÓN	En promociones unitarias de la totalidad de la manzana se admitirá un retranqueo menor a fachada entre 0 y 3m. En este caso será necesaria la redacción de un Estudio de Detalle. Se establece como longitud máxima de edificación 80m. lineales, con un número máximo de 12 viviendas agrupadas. Para promociones de proyecto unitario se admite agrupar los espacios no edificados de parcela para obtener un espacio libre mancomunado, siempre que se respeten las demás condiciones de parcelación y condiciones de volumen descritos en esta zona de ordenanza. En cualquier caso, la superficie máxima construida resultante no superará 0,8 m2/m2, ni el número máximo de viviendas el que se hubiera obtenido de dividir la superficie de parcela mínima (80 m2) Será exigible en este caso la redacción de un Estudio de Detalle.	
CONDICIONES DE VOLUMEN	El sótano no podrá sobrepasar la superficie ocupada sobre rasante. Se admite el uso habitable bajo cubierta computando en la edificabilidad total.	
CONDICIONES ESTÉTICAS	La composición de la edificación y los cuerpos salientes será la misma de la Ordenanza de Casco Tradicional, con estas excepciones: - Se permite como material de fachada el ladrillo caravista en tonos rojizos o similares - La cubierta será inclinada, permitiéndose un 20% de la superficie en planta de la edificación con cubierta plana. - Los aleros deberán resolverse a la manera tradicional, quedando prohibidos los petos y la elevación del borde del alero sobre la altura máxima permitida.	

Y los artículos modificados:

Art 49. Construcciones permitidas por encima de la altura máxima.

. . .

Cubierta o vertiente del tejado con una pendiente uniforme máxima de 30° medida a partir de la altura máxima sobre el plano de fachada, hasta una altura máxima en la cumbrera de de 3,75 m. en la cumbrera, medida desde la altura máxima del edificio.

٠.

Art 60. Superficie máxima edificable.

Es la resultante de la suma de las superficies construidas de todas las plantas que componen la edificación, por encima de la rasante oficial de la acera o en su defecto, del terreno en contacto con la edificación. Viene expresada en metros cuadrados.

La superficie máxima se computará de la forma expresada en el artº61.

Art 61. Superficie máxima ocupable de parcela.

Es la máxima porción de superficie de parcela edificable que pueda quedar comprendida dentro de los límites definidos por la proyección sobre un plano horizontal de las líneas externas de toda la edificación. Viene expresada en tanto por ciento.

La máxima superficie de ocupación se calculará como resultado de aplicar el porcentaje fijado a la superficie total de parcela edificable, viniendo expresada en m^2 . Si la zona de Ordenanza permite la existencia de edificaciones auxiliares, la superficie ocupable de éstas se expresa como tanto por ciento (%) de la superficie. En el cómputo total no se incluyen los vuelos permitidos.

En la zona de ordenanza del Casco Tradicional la superficie máxima edificable se computa individualmente en cada parcela en función de sus características, fachada, fondo máximo edificable de patio de manzana y altura máxima.

También se propone modificar la altura mínima para algunos usos en el Casco Tradicional.

La modificación afectaría a los artículos 32, 33, 47 y 63.1. Los dos primeros se refieren al uso terciario y la limitación de altura impide en muchos casos la instalación de locales de este tipo en el casco tradicional adaptando edificios existentes pues es muy complejo modificar la altura libre en planta. El art. 47 se refiere a normas generales de construcción y limita en la misma medida. Al mantener la altura mínima exigida igual que la de vivienda permite la creación de este tipo de establecimiento en el casco, sin perjuicio de cumplir la normativa sectorial que le corresponda a la actividad. El artículo 63, regula los cuerpos volados, pero genera confusión en su redacción y dificulta la construcción de este tipo de elementos por el desfase con las alturas de los forjados interiores. En las zonas de nueva construcción, sí se mantienen las alturas fijadas por la normas actuales, excepto en el último artículo.

Los artículos quedarán redactados así:

Art 32. Condiciones particulares del uso hostelero de servicios.

La altura mínima libre que han de tener los locales destinados a hostelero de servicios será de 2,80 m medidos desde el suelo de la sala al techo. Si existieran elementos escalonados o decorativos en algún punto de la sala, su altura libre no será en ningún caso inferior a 2,50 m.

Sin embargo en la zona de ordenanza de Casco Tradicional se permite que la altura libre mínima sea de 2,50 m. medidos desde el suelo de la sala al techo si se justifica la imposibilidad de ampliarla en edificios preexistentes. En cualquier caso se deberá cumplir la normativa sectorial de la actividad, la de seguridad, utilización y accesibilidad aplicable en cada caso.

..

Art 33. condiciones particulares de los servicios recreativos y otros servicios terciarios.

...

La altura mínima libre que han de tener los locales destinados a espectáculos será de 3,20 m medidos desde el suelo de la sala al techo. Si existieran elementos escalonados o decorativos en algún punto de la sala, su altura libre no será en ningún caso inferior a 2,80 m.

Sin embargo en la zona de ordenanza de Casco Tradicional se permite que la altura libre mínima sea de 2,50 m. medidos desde el suelo de la sala al techo si se justifica la imposibilidad de ampliarla en edificios preexistentes. En cualquier caso se deberá cumplir la normativa sectorial de la actividad, la de seguridad, utilización y accesibilidad aplicable en cada caso.

...

Art 47. Altura mínima de planta.

...

2,50 m. mínimo en planta baja, cuando su uso sea distinto del residencial y/o aparcamiento, salvo que la altura mínima del uso específico a que se dedique, tenga fijada mayor medida en la legislación vigente, en cuyo caso habrá de ajustarse a esta.

- -

Art 63.1. Cuerpos salientes sobre la línea de fachada. Superficie máxima edificable. General

No podrán disponerse cuerpos salientes, abiertos o cerrados, a una altura menor de 2.80 m. libres sobre el nivel de la acera.

--

Se plantea la modificación de los artículos 68 y 69, pues piden anchos de escalera y accesos que se corresponden con normativas anteriores. Se modifican para que la correspondencia sea con la legislación vigente en estos momentos y no crear exigencias sobre las características de uso de los edificios superiores a las normas generales de construcción.

Art 68. Escaleras

Se ajustarán a la normativa de construcción vigente, actualmente el Código Técnico de la Edificación, la Normativa de accesibilidad y la Normativa sectorial vigente que les sea de aplicación.

Art 69. Rampas

Se ajustarán a la normativa de construcción vigente, actualmente el Código Técnico de la Edificación, la Normativa de accesibilidad y la Normativa sectorial vigente que les sea de aplicación.

Se elimina la obligación de informar a la Comisión de patrimonio cuando no es competente:

Art 136. Autorización previa.

Cualquier actuación sobre los edificios, elementos, o enclaves incluidos en el Catálogo de Bienes protegidos, u otro catálogo bajo el amparo de las leyes de patrimonio nacionales o autonómicas, o que se encuentren dentro de los entornos de protección de los Bienes de Interés Cultural (BIC), requerirá informe favorable de la Comisión de patrimonio, que será vinculante en caso de protección integral y los entornos de protección.

ANALISIS DE INFLUENCIA DE LA MODIFICACIÓN

La Modificación Puntual de Normas no altera el modelo territorial definido en los instrumentos de ordenación vigentes, ni la ordenación general vigente.

IDENTIFICACIÓN DE PARCELAS AFECTADAS

La modificación planteada afecta a las siguientes manzanas catastrales y parcelas aisladas, y que incluyen la totalidad de las parcelas de Suelo Urbano Consolidado de los núcleos de población:

Plano UM6523S:

22307
22327
22336
23301
23303
23305
23307

	23308
	23309
	23311
	23327
	24302
	24307
	24308
•	·

24309
24317
24337
25314
26331

Plano UM6522N:

22292	23283
22293	23285
22298	23291
22337	23293

24291 24292

Plano UM 5582S:

82227
83203
83206

83219
83228
84209

84212
84223

Parcelas:

34220A507000120000AR
34220A507000120000AA
34220A602050060000BJ
34220A602050070000BE
34220A501000010000AQ
34220A503050010000AP
34220A503050020000AL
34220A503050070000AK
34220A503050110000AR
34220A503050120000AD

34220A503050140000AI
34220A506050010000AO
34220A506050030000AR
34220A506050040000AD
34220A506050050000AX
34220A507050090000AR
34220A507050200000AE
34220A507050220000AZ
34220A507050230000AU
34220A507050270001SZ

Villamartín, octubre de 2013

David Palomo Carracedo Arquitecto

DOCUMENTO 2

PLANOS DE ORDENACIÓN



