

MODIFICACION PUNTUAL NUM MERINDAD DE SOTOSCUEVA

**MODIFICACION PUNTUAL DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS
MUNICIPALES DE LA MERINDAD DE SOTOSCUEVA**

REVISIÓN 02. MARZO-2014



**MODIFICACION PUNTUAL DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS
MUNICIPALES DE LA MERINDAD DE SOTOSCUEVA**

REVISIÓN 02. MARZO-2014

MEMORIA

Se detallan en el presente documento los antecedentes y la justificación y objeto de la presente Modificación puntual de Normas Urbanísticas Municipales, así como el compendio de textos modificados de las Modificaciones de las Normas Urbanísticas Municipales de la Merindad de Sotoscueva.

INTRODUCCION**1**

El presente Documento, en cumplimiento del artículo 51 de la Ley 5/99 de 8 de Abril, de Urbanismo de Castilla y León (BOCyL 15.04.99), tiene carácter VINCULANTE conteniendo los documentos necesarios para reflejar adecuadamente las determinaciones modificadas, especificadas reglamentariamente, incluyendo además la memoria con carácter comprensivo de los objetivos y propuestas generales del Documento.

Además se da cumplimiento al Decreto 22/2004 de 29 de Enero por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (BOCyL 02.02.04) para el desarrollo y aplicación de la Ley 5/1999 de 8 de Abril. A este respecto se cumple en el presente Documento con los requerimientos del Artículo 130 "Documentación de las Normas Urbanísticas Municipales" recogido en la sección 5ª Documentación.

ANTECEDENTES**2**

Transcurrido un periodo de tiempo conveniente desde la entrada en vigor de las Normas Subsidiarias Municipales aprobadas definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en fecha 23 de julio de 2009, comprobados ciertos desajustes menores entre la realidad y la normativa, la Corporación Municipal ha creído conveniente la redacción de la presente Modificación sobre las mismas.

En definitiva, la experiencia de 4 años en la aplicación del Texto Normativo, así como las nuevas necesidades del Municipio, además de ciertas incongruencias y errores interpretativos hacen conveniente la redacción del presente Documento.

Una vez aprobada Inicialmente la modificación, recibidas dos alegaciones de particulares más consideraciones del informe de la CTPC sobre el uso de teja curva y se recoge todo ello en el presente documento Rev 02 Marzo 2014 como refundido y modificado de la Rev 01 de fecha Noviembre 2013.

OBJETO DEL DOCUMENTO**3**

El objeto del presente Documento es la Modificación de determinados preceptos de la Normativa Urbanística, Normas Urbanísticas Municipales de Planeamiento de la Merindad de Sotoscueva, de acuerdo con las determinaciones del artículo 128 de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, en relación con la Modificación de Planes, la Ley 5/99 de 8 de Abril de Urbanismo de Castilla y León y el Decreto 22/2004 de 29 de Enero por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

El presente documento modifica el aprobado inicialmente de fecha Nov 2013 Rev 01 recogiendo las modificaciones siguientes detalladas en el punto 5 del presente documento.

A los efectos de simplificar la identificación de las modificaciones se utilizan dos colores para los textos:

ROJO para la modificación de Noviembre 2013 Rev 01

AZUL para los parámetros ahora introducidos Marzo 2014 Rev 02

AUTOR DEL DOCUMENTO	4
---------------------	---

Se lleva a cabo la realización del presente Documento por parte del Arquitecto D. Juan José López del Corral Regúlez, con DNI 71.340.331-N, colegiado en el Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla y León Este en su demarcación de Burgos, con el nº 2.282 , con ejercicio profesional en el Paseo de la Castellana, 1-H, de Espinosa de los Monteros, 09560 Burgos.

JUSTIFICACION DE LA PROPUESTA y MODIFICACION	5
--	---

La modificación propuesta afectaba a los siguientes niveles:

- **En primer lugar:** Cambios en la ordenanza estética que afecta a la ZONA 1 del Suelo Urbano .
- **En segundo lugar:** Cambios en la ordenanza que regula los retranqueos a linderos en Suelo Urbano.
- **En tercer lugar:** Regulación de las NUM en la distancia mínima de espacios de acampada a núcleos urbanos.

Se consideran en esta Revisión 02 las dos Alegaciones de particulares y el Informe de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural del Servicio Territorial de Cultura de la Junta de Castilla y León (su expediente OT-430/2013-1019) en relación a la obligatoriedad parcial de uso de teja curva en determinados edificios:

- **En primer lugar:** a los cambios en la ordenanza estética, se incluye la obligatoriedad de la colocación de teja curva cerámica en edificios declarados Bien de Interés Cultural y en los edificios blasonados prohibiendo la teja mixta. No se considera la “recomendación” de uso de esta teja curva para las restantes cubiertas de edificios catalogados.
- **En segundo lugar,** en relación a los cambios en la ordenanza que regula los retranqueos a linderos en Suelo Urbano, se considera parcialmente una alegación que solicita la supresión de la definición de la ocupación máxima para parcelas situadas en niveles 1 y 2 (artículo 5.2.7 de las NUM) de 12 metros. No se considera la supresión del artículo puesto que, estando de acuerdo con el fondo, es aconsejable mantener la limitación de fondo ampliando el parámetro actual hasta 20 metros (ampliación por tanto de 12 a 20 metros). Con ello se posibilitan las orientaciones sur como se indica en la alegación y no se elimina el artículo, cuya necesidad queda acreditada en la memoria elaborada por el redactor de las NUM que ahora se modifican puntualmente.
- **En tercer lugar** en relación a la regulación de las NUM en la distancia mínima de espacios de acampada a núcleos urbanos, se considera una alegación que solicita el cambio de 150 a 200 metros como distancia mínima desde cualquier espacio de acampada hasta el núcleo urbano más cercano.

TITULO V: CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO URBANO**CAPITULO 2. ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN DE LA ZONA 1: EDIFICACION ENTRE MEDIANERAS****SECCION SEGUNDA: CONDICIONES DIMENSIONALES****Art. 5.2.6 ALINEACIONES Y RETRANQUEOS****Nivel 1**

La edificación se construirá con el plano de fachada sobre la alineación oficial o sobre algún otro de los linderos de la parcela, con las siguientes precisiones:

No se podrán cegar luces del colindante ni abrir huecos sobre él.

El adosamiento sobre el lindero trasero requerirá acuerdo entre propietarios que deberá ser inscrito en el Registro de la Propiedad y siempre que se resuelvan adecuadamente la iluminación y ventilación de todas las piezas.

La alineación oficial sólo podrá ser rebasada por los elementos volados permitidos en las Condiciones Estéticas, por tanto, las escaleras, basas, zócalos, etc., deben quedar contenidos dentro de los límites de la parcela. Únicamente se permite rebasar a alineación con los poyos tradicionales ya existentes.

En aquellas zonas en que la edificación no se sitúe sobre la alineación exterior, ésta deberá marcarse con cerramiento opaco de fábrica de piedra, de altura mínima 1,50 m y altura máxima 2,50 m.

Cuando el edificio se separe de alguno de los linderos, el retranqueo mínimo será de $H/2$ y 3 m

En el grado "a" del nivel 1, los retranqueos a la alineación oficial, linderos laterales y lindero trasero serán los actualmente existentes, no pudiendo la línea de edificación retranquearse o avanzar respecto de su traza actual, salvo para los casos de excepción contemplados en los artículos 5.2.7 y 5.2.9, en los términos allí expuestos.

Nivel 2

1. Posición respecto a la alineación oficial

La edificación deberá construirse con el plano de fachada sobre la alineación oficial exterior, definida en los planos de Ordenación.

Se establecen las siguientes excepciones, con observancia de lo dispuesto en el punto 4 del presente apartado y salvo distinta indicación en plano de ordenación, en cuyo caso el retranqueo mínimo será de H/3 y 2 m.

- a) Cuando la parcela de frente a dos calles opuestas, o se trate de parcelas exentas.
- b) Cuando se trate de edificios singulares que sustenten usos de equipamientos públicos.
- c) En actuaciones conjuntas de manzana o en una longitud de su alineación superior al 80%.
- d) Para parcelas mayores de 250 m² y 14 m. de frente, en cuyo caso el retranqueo será de H/2 y 3 m.

La alineación oficial sólo podrá ser rebasada por los elementos volados permitidos en las Condiciones Estéticas, por tanto, las escaleras, basas, zócalos, etc., deben quedar contenidos dentro de los límites de la parcela.

Las fachadas han de ser planas y ajustadas a la alineación, no permitiéndose diferencias de nivel ("dientes de sierra") a distancias regulares.

En aquellas zonas en que la edificación no se sitúe sobre la alineación exterior, ésta deberá marcarse con cerramiento opaco y tratamiento de fachada, de altura mínima 1,20 m. y máximo 1,80 m. que solo podrá ser coronado por elementos de cerrajería y vegetales, hasta una altura máxima de 2,50 m.

Esta determinación no será de aplicación para aquellas parcelas que sustenten usos de equipamientos públicos.

Art. 5.2.7 OCUPACIÓN

Nivel 1

La ocupación vendrá definida por una línea paralela a los linderos exteriores de la parcela trazada a 12 m, con las prescripciones que sobre retranqueos se establecen en el artículo 5.2.6 de estas ordenanzas y normas reguladoras.

Nivel 2

En principio, la ocupación vendrá definida por la alineación exterior, los linderos laterales y una línea paralela a la misma [trazada a 12 metros](#).

SECCIÓN TERCERA: CONDICIONES HIGIENICAS Y ESTETICAS

Art. 5.2.11 CONDICIONES ESTÉTICAS

1. Se cumplirán todas las determinaciones contenidas en las condiciones estéticas fijadas en el Capítulo 5 del Título III de estas Ordenanzas y Normas.

2. Además, se cumplirán las siguientes condiciones particulares para esta Zona :

a) En aplicación de lo dispuesto en los artículos 9 y 37 de la LUCyL y 17 del RUCyL, las nuevas construcciones deberán tener en cuenta en su composición, las tipologías predominantes en la Zona y en particular las de los edificios colindantes siempre que tengan los valores propios de la arquitectura tradicional, respetando sus características básicas referentes a líneas de cornisa, posición y volumen de la edificación, solución de cubierta y alero, materiales y tonos de fachada.

A tal fin se aportará la documentación gráfica necesaria para la definición del entorno de la edificación proyectada.

b) En el grado “a” del nivel 1, la forma, estructura, colores, textura y materiales de fachada y cubierta, aleros, elementos volados, carpinterías, etc., serán los actualmente existentes, siempre que se identifiquen con los invariantes tipológicos tradicionales de la zona.

En caso de que se procediese a renovar, acondicionar, reparar, o, en aplicación de las determinaciones establecidas en los artículos 5.2.7 y 5.2.8, a ampliar las edificaciones existentes, dichas renovaciones o ampliaciones se llevarán a cabo utilizando idénticos materiales, texturas y colores que los de las

edificaciones actuales, llegando en su caso a reutilizar los mismos materiales de derribo, según lo dispuesto en el artículo 5.2.4.

Del mismo modo, caso de permitirse el abrir nuevos huecos con destino a una mejor habitabilidad o incrementar en altura la edificación, los nuevos huecos deberán conjugarse con los existentes para acentuar o mantener la tipología y composición existente, así como componerse con éstos, equilibrándose en superficie con los de planta baja.

c) En el resto del nivel 1 y en el nivel 2, los materiales de acabado de las fachadas permitidos, con las prohibiciones contenidas en el artículo 3.5.4, son:
o Fábricas de piedra natural de la zona, mamposterías o sillerías tomadas con morteros de cal y arena.

o Entramado según diseños tradicionales, relleno con mampostería, o ladrillo tejar tomado con morteros de cal y arena, y los revocos mediante los mismos tipos de mortero, coloreados con los tonos de color ocres, terrosos, que se fundan con los de las edificaciones tradicionales, y el blanco

Dichos revocos podrán alcanzar la totalidad de los lienzos de fachada salvo en las esquinas del edificio y los recercados de huecos que más adelante se detallarán, que se resolverán dejando vistos los sillares de piedra caliza o arenisca.

d) La cubierta será inclinada, con dos, tres o cuatro aguas por cuerpo de edificación.

La pendiente estará comprendida entre 20% y 35%, con las limitaciones expresadas en el artículo 3.5.8.

No se permitirán:

Cubiertas a un agua, salvo en construcciones adosadas a otras de igual o superior altura.

Cambios de pendiente en los faldones.

No podrán producirse saltos de altura.

El bajo cubierta, si lo hubiera, podrá abrir huecos en fachada o en el muro piñón o hastial, cuyos lados tengan una dimensión menor o igual a 40 cm.

Como material de cobertura se utilizará la teja cerámica curva, en tonos de color ocres, pardos y rojizos similares a las de las viviendas tradicionales,

siendo preferible la colocación de piezas viejas que armonicen con las ya existentes. En el nivel 2 se permite la teja cerámica mixta en los mismos tonos de color

Se evitarán los diseños complicados de cubierta, tratando de adecuarse en el diseño a las formas del entorno de la edificación.

No discurrirán vistos por fachada ni sobre cubierta conductos de chimenea de fibrocemento en su color, galvanizados o anodizados. Los canalones y bajantes deberán ser de chapa, en tonos oscuros y mates.

Podrán realizarse troneras o baburiles en cubierta en las siguientes condiciones:

Sólo podrá realizarse una tronera o baburril por cada faldón de cubierta, ubicada en el eje central de la composición de fachada

Sus dimensiones máximas serán 0,60 m. de ancho y 0,80 m. de alto

Se cubrirán a dos aguas perpendicularmente a fachada, con el mismo material que el resto de la cubierta.

Sus paramentos laterales tendrán consideración de fachada y, por lo tanto, su mismo tratamiento en cuanto a materiales, colores y texturas.

La carpintería cumplirá lo apuntado en el artículo 3.5.4 de las presentes ordenanzas y normas.

Guardarán las mismas distancias mínimas a línea de fachada, limatesa y bordes de faldón que los huecos contenidos en el mismo faldón.

En conjunto, la superficie de los huecos practicados en cubierta, buhardillas y vanos contenidos en los faldones, no podrá sobrepasar en planta el 5% de la superficie del faldón sobre el que se sitúen.

e) El ancho máximo de los huecos de fachada de accesos a locales y garajes será de 3 m. Este punto no será de aplicación para los accesos tradicionales a parcelas o portalones existentes.

En cualquier caso, en obras de reforma permitidas, los nuevos huecos se adecuarán al orden existente, tendiendo a la proporción vertical, con predominio del macizo sobre el hueco.

Dichos huecos se realizarán, necesariamente, mediante el empleo de sillares

de piedra en jambas, soleras (pieza inferior del vano) y dinteles, si bien en este último caso podrán sustituirse por jácenas de madera, preferiblemente de roble.

f) Las carpinterías se adecuarán a lo dispuesto en el artículo 3.5.4 y serán preferiblemente de madera, siendo éste el material empleado en el nivel 1. En todo caso, deberán ser de colores oscuros y mates o sin brillo.

Las barandillas de los balcones y balconadas y las rejerías de los vanos, caso de existir, serán de hierro, a base de perfiles rectos o diseños tradicionales locales, en negro.

g) Es obligatoria la realización de aleros.

Las cornisas y aleros se realizarán mediante una estructura de entramado de madera y el vuelo de canes, igualmente de madera, o arquitrabadas de piedra, similares a las cornisas de las casonas tradicionales o “casas de indianos” existentes.

En todo caso, el vuelo máximo de las cornisas será 0,60 m.

Se admitirán vuelos mayores si se justifican en base a soluciones de edificaciones tradicionales contiguas.

h) Se admite la formación de balcones, balconadas, galerías, solanas y miradores, de las características definidas en el artículo 3.5.5. Se prohíben los cuerpos volados cerrados distintos de los miradores acristalados.

El frente de los elementos volados se ajustará a lo establecido en el artículo 3.5.5.

El vuelo máximo de estos elementos será función del ancho de la calle o de la separación a otras edificaciones:

Anchura o separación menor de 6 metros: no se permiten salientes. Anchura o separación mayor de 6 metros: saliente máximo 0,60 m

Se admitirán vuelos mayores si se justifican en base a soluciones tradicionales de edificaciones contiguas.

Los balcones se realizarán con bandejas de lajas de piedra sobre ménsulas de piedra o entramados de madera sobre canes también de madera.

Se permiten los remetidos en plantas superiores a la planta baja, que podrán tener una profundidad no superior a la mitad de la altura libre del mismo.

i) No se permitirán promociones de más de tres viviendas iguales ni que impliquen frentes de fachada continuos superiores a 30 m.

A los efectos de lo especificado en el presente apartado, se recomienda para las citadas promociones el empleo de materiales diferenciados o la variación en los tonos de color elegidos.

j) Las fachadas se conformarán continuas, sin resaltos, quedando prohibidos los dientes de sierra o escalonamientos regulares en distancias inferiores a 15 m.

k) En los casos de excepción contemplados en los artículos 5.2.5 y 5.2.6, se marcarán con cerramiento ciego las alineaciones exteriores no ocupadas por edificación.

Dicho cerramiento cumplirá lo establecido en el artículo 5.2.6 para cada nivel y se realizará con los materiales permitidos en el presente artículo para cada ámbito.

l) El arbolado existente en las parcelas se considerará protegido, debiendo ser este uno de los condicionantes para la ubicación de la edificación en las mismas, respetando en cualquier caso los ejemplares de mayor porte y edad y trasplantando a los espacios libres de parcela aquellos otros que se vieran afectados por la construcción, circunstancia sin la cual no se concederá la licencia de primera ocupación del edificio.

m) Las placas de captación de energía solar, de acumulación o fotovoltaicas, deberán ubicarse en espacios libres de parcela, no visibles desde la vía pública. Solo se permitirá su ubicación en cubierta cuando se justifique que no son visibles desde el exterior, o la imposibilidad de otra ubicación alternativa.

3. Excepcionalmente, podrán alterarse estas condiciones en casos singulares, siempre que el proyecto cuente con el visto bueno de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural.

CAPITULO 3. TITULO 5: ESTÉTICA

Art. 3.5.4 COMPOSICIÓN Y MATERIALES DE FACHADAS

La composición de la fachada cumplirá lo especificado en los artículos anteriores y las condiciones particulares de la zona. Las fachadas laterales y posteriores se tratarán con la misma calidad que las principales, no permitiéndose fachadas ciegas dando a la vía pública. Las plantas bajas mantendrán una imagen y tratamiento coherente con el resto de la edificación y con las tipologías tradicionales.

Los materiales permitidos en acabado de fachadas vendrán determinados en las condiciones particulares de las zonas, no pudiéndose emplear cualquier otro y prohibiéndose expresamente los siguientes materiales:

o Aplacados de piedra de musgo, mármol y cualquier otra piedra que no sea la característica de la zona.

o Aplacados de azulejos y cerámicos en general, vierteaguas y elementos de cualquier tipo con acabado pulido y/o abrigantado.

o Materiales que imiten a otros, por ejemplo, zócalos de granito artificial, plásticos imitando madera en persianas y demás, dentados en imitación de piedra, etc.

o Ladrillo silicocalcáreo de color blanco, ladrillos amarillos y aquellos que no presenten un color continuo en su cara vista.

o Las celosías de elementos prefabricados de hormigón.

o Chapas metálicas, placas de fibrocemento y plástico.

o Enfoscados de mortero de cemento sin pintar.

Las carpinterías y cerrajería no tendrán acabados de brillo metálico no permitiéndose el aluminio en su color natural ni en anodizados en color oro u otros.

Las rejas en huecos y las barandillas deberán quedar contenidas en un plano recto paralelo a fachada y no se emplearán en su composición barrotes torneados debiendo utilizarse perfiles rectos, salvo aquellos modelos clásicos y tradicionales del municipio, preferentemente forjadas y recuperadas.

Las obras que afecten a las fachadas de las edificaciones deberán mantener la coherencia de imagen de la misma.

No se permitirá la instalación de capialzados de persiana enrollables en el exterior.

La instalación de acondicionadores de aire en fachada solo se permitirá por encima de los tres metros sobre la rasante de la acera disponiendo una rejilla de evacuación en el mismo plano de la carpintería del hueco y ocupando todo su ancho.

Las lamas de la rejilla, trámex o malla serán tales que impidan la visión del aparato desde la vía pública y envíen el aire en un ángulo superior a 10o sobre la horizontal. Sus acabados serán los mismos que para las carpinterías y cerrajerías.

Art. 7.3.8 OTROS USOS DE INTERÉS PÚBLICO

Espacios de acampada.

Estarán destinados a la estancia temporal de tiendas de campaña y caravanas.

NUEVO PARAMETRO: DISTANCIA MINIMA A NUCLEO URBANO 200 M

Se destinará a superficie de acampada un máximo del 50% del espacio total.

Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada 50 m² edificados. La zona de aparcamiento y la de acampada se arborarán en todo su perímetro con ejemplares autóctonos de la flora de la zona.

Se permitirá la instalación de cabañas prefabricadas de madera, que contarán con la adecuada cobertura de los servicios necesarios. En todo caso, estas edificaciones no tendrán la consideración de temporales, por lo que consumirán edificabilidad a los efectos contemplados en los apartados 4 y 5 siguientes

Tipología: Edificación aislada.

Parcela mínima: 40.000 m², con un frente mínimo de 100 m

Retranqueos: 20 m.

Ocupación máxima: 250 m² máximo por edificación, permitiéndose para el volumen principal hasta 450 m².

Edificabilidad máxima: 0,015 m²/m² para el conjunto de las edificaciones.

Altura máxima: 3,50 m. a cornisa de altura máxima, permitiéndose para el volumen principal, dos alturas, 6,50 m. de altura a cornisa

TITULO V: CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO URBANO**CAPITULO 2. ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN DE LA ZONA 1: EDIFICACION ENTRE MEDIANERAS****SECCION SEGUNDA: CONDICIONES DIMENSIONALES****Art. 5.2.6 ALINEACIONES Y RETRANQUEOS****Nivel 1**

la edificación se construirá retranqueada respecto al plano de fachada sobre la alineación oficial H/2 y 3 m. Se podrá adosar sobre el resto de los linderos de la parcela, con las siguientes precisiones:

No se podrán cegar luces del colindante ni abrir huecos sobre él.

El adosamiento sobre el lindero trasero requerirá acuerdo entre propietarios que deberá ser inscrito en el Registro de la Propiedad y siempre que se resuelvan adecuadamente la iluminación y ventilación de todas las piezas.

La alineación oficial sólo podrá ser rebasada por los elementos volados permitidos en las Condiciones Estéticas, por tanto, las escaleras, basas, zócalos, etc., deben quedar contenidos dentro de los límites de la parcela. Únicamente se permite rebasar a alineación con los poyos tradicionales ya existentes.

En aquellas zonas en que la edificación no se sitúe sobre la alineación exterior, ésta deberá marcarse con cerramiento opaco de fábrica de piedra, de altura mínima 0,50 m y altura máxima 1,50 m a la que se podrá añadir cierre no ciego (proporción ciego/transparente < 50%) metálico o vegetal hasta 2,00 metros.

Cuando el edificio se separe de cualquiera de los linderos, el retranqueo mínimo será de H/2 y 3 m

Nivel 2

1. Posición respecto a la alineación oficial

la edificación se construirá retranqueada respecto al plano de fachada sobre la alineación oficial H/2 y 3 m. Se podrá adosar sobre el resto de los linderos de la parcela, con las mismas precisiones indicadas para el Nivel 1.

La alineación oficial sólo podrá ser rebasada por los elementos volados permitidos en las Condiciones Estéticas, por tanto, las escaleras, basas, zócalos, etc., deben quedar contenidos dentro de los límites de la parcela.

Las fachadas han de ser planas y ajustadas a la alineación, no permitiéndose diferencias de nivel ("dientes de sierra") a distancias regulares.

En aquellas zonas en que la edificación no se sitúe sobre la alineación exterior, ésta deberá marcarse con cerramiento opaco de fábrica de piedra, de altura mínima 0,50 m y altura máxima 1,50 m a la que se podrá añadir cierre no ciego (proporción ciego/transparente < 50%) metálico o vegetal hasta 2,00 metros.

Esta determinación no será de aplicación para aquellas parcelas que sustenten usos de equipamientos públicos.

Art. 5.2.7 OCUPACIÓN

Nivel 1

La ocupación vendrá definida por una línea paralela a los linderos exteriores de la parcela trazada a 20 m, con las prescripciones que sobre retranqueos se establecen en el artículo 5.2.6 de estas ordenanzas y normas reguladoras.

Nivel 2

En principio, la ocupación vendrá definida por la alineación exterior, los linderos laterales y una línea paralela a la misma trazada a 20 metros.

SECCIÓN TERCERA: CONDICIONES HIGIENICAS Y ESTETICAS

Art. 5.2.11 CONDICIONES ESTÉTICAS

1. Se cumplirán todas las determinaciones contenidas en las condiciones estéticas fijadas en el Capítulo 5 del Título III de estas Ordenanzas y Normas.

2. Además, se cumplirán las siguientes condiciones particulares para esta Zona :

a) En aplicación de lo dispuesto en los artículos 9 y 37 de la LUCyL y 17 del RUCyL, las nuevas construcciones deberán tener en cuenta en su composición, las tipologías predominantes en la Zona y en particular las de los edificios colindantes siempre que tengan los valores propios de la arquitectura tradicional, respetando sus características básicas referentes a líneas de cornisa, posición y volumen de la edificación, solución de cubierta y alero, materiales y tonos de fachada.

A tal fin se aportará la documentación gráfica necesaria para la definición del entorno de la edificación proyectada.

b) En el grado "a" del nivel 1, la forma, estructura, colores, textura y materiales de fachada y cubierta, aleros, elementos volados, carpinterías, etc., serán los actualmente existentes, siempre que se identifiquen con los invariantes tipológicos tradicionales de la zona.

En caso de que se procediese a renovar, acondicionar, reparar, o, en aplicación de las determinaciones establecidas en los artículos 5.2.7 y 5.2.8, a ampliar las edificaciones existentes, dichas renovaciones o ampliaciones se llevarán a cabo utilizando idénticos materiales, texturas y colores que los de las edificaciones actuales, llegando en su caso a reutilizar los mismos materiales de derribo, según lo dispuesto en el artículo 5.2.4.

Del mismo modo, caso de permitirse el abrir nuevos huecos con destino a una mejor habitabilidad o incrementar en altura la edificación, los nuevos huecos deberán conjugarse con los existentes para acentuar o mantener la tipología y composición existente, así como componerse con éstos, equilibrándose en superficie con los de planta baja.

c) En el resto del nivel 1 y en el nivel 2, los materiales de acabado de las fachadas permitidos, con las prohibiciones contenidas en el artículo 3.5.4, son:

o Fábricas de piedra natural de la zona, mamposterías o sillerías tomadas con morteros de cal y arena.

o Entramado según diseños tradicionales, relleno con mampostería, o ladrillo tejar tomado con morteros de cal y arena, y los revocos mediante los mismos tipos de mortero, coloreados con los tonos de color ocre, terrosos, que se fundan con los de las edificaciones tradicionales, y el blanco

Dichos revocos podrán alcanzar la totalidad de los lienzos de fachada salvo en las esquinas del edificio y los recercados de huecos que más adelante se detallarán, que se resolverán dejando vistos los sillares de piedra caliza o arenisca.

d) La cubierta será inclinada, con dos, tres o cuatro aguas por cuerpo de edificación.

La pendiente estará comprendida entre 30% y 40%, con las limitaciones expresadas en el artículo 3.5.8.

No se permitirán:

Cubiertas a un agua, salvo en construcciones adosadas a otras de igual o superior altura.

Cambios de pendiente en los faldones.

No podrán producirse saltos de altura.

El bajo cubierta, si lo hubiera, podrá abrir huecos en fachada o en el muro piñón o hastial, cuyos lados tengan una dimensión menor o igual a 40 cm.

Como material de cobertura se utilizará la teja cerámica, en tonos de color ocre, pardos y rojizos similares a las de las viviendas tradicionales, siendo preferible la colocación de piezas viejas que armonicen con las ya existentes.

En los edificios declarados Bien de Interés Cultural y en los edificios blasonados se prohibirá el uso de teja mixta, debiendo colocarse teja cerámica curva.

Se evitarán los diseños complicados de cubierta, tratando de adecuarse en el diseño a las formas del entorno de la edificación.

No discurrirán vistos por fachada ni sobre cubierta conductos de chimenea de fibrocemento en su color, galvanizados o anodizados. Los canalones y bajantes deberán ser de chapa o cobre, en tonos oscuros y mates.

Podrán realizarse troneras o baburiles en cubierta en las siguientes condiciones:

Sólo podrá realizarse una tronera o baburril por cada faldón de cubierta, ubicada en el eje central de la composición de fachada

Sus dimensiones máximas serán 0,60 m. de ancho y 0,80 m. de alto

Se cubrirán a dos aguas perpendicularmente a fachada, con el mismo material que el resto de la cubierta.

Sus paramentos laterales tendrán consideración de fachada y, por lo tanto, su mismo tratamiento en cuanto a materiales, colores y texturas.

La carpintería cumplirá lo apuntado en el artículo 3.5.4 de las presentes ordenanzas y normas.

Guardarán las mismas distancias mínimas a línea de fachada, limatesa y bordes de faldón que los huecos contenidos en el mismo faldón.

En conjunto, la superficie de los huecos practicados en cubierta, buhardillas y vanos contenidos en los faldones, no podrá sobrepasar en planta el 5% de la superficie del faldón sobre el que se sitúen.

e) El ancho máximo de los huecos de fachada de accesos a locales y garajes será de 3 m. Este punto no será de aplicación para los accesos tradicionales a parcelas o portalones existentes.

En cualquier caso, en obras de reforma permitidas, los nuevos huecos se adecuarán al orden existente, tendiendo a la proporción vertical, con predominio del macizo sobre el hueco.

Dichos huecos se realizarán, necesariamente, mediante el empleo de sillares de piedra en jambas, soleras (pieza inferior del vano) y dinteles, si bien en este último caso podrán sustituirse por jácenas de madera, preferiblemente de roble.

f) Las carpinterías se adecuarán a lo dispuesto en el artículo 3.5.4 y serán preferiblemente de madera, siendo éste el material empleado en el nivel 1. En todo caso, deberán ser de colores oscuros y mates o sin brillo.

Las barandillas de los balcones y balconadas y las rejerías de los vanos, caso de existir, serán de hierro, a base de perfiles rectos o diseños tradicionales locales, en negro.

g) Es obligatoria la realización de aleros.

Las cornisas y aleros se realizarán mediante canes de madera, o arquitrabadas de piedra, similares a las cornisas de las casonas tradicionales o “casas de indianos” existentes.

En todo caso, el vuelo máximo de las cornisas será 0,60 m.

Se admitirán vuelos mayores si se justifican en base a soluciones de edificaciones tradicionales contiguas.

h) Se admite la formación de balcones, balconadas, galerías, solanas y miradores, de las características definidas en el artículo 3.5.5. Se prohíben los cuerpos volados cerrados distintos de los miradores acristalados.

El frente de los elementos volados se ajustará a lo establecido en el artículo 3.5.5.

El vuelo máximo de estos elementos será función del ancho de la calle o de la separación a otras edificaciones:

Anchura o separación menor de 6 metros: no se permiten salientes. Anchura o separación mayor de 6 metros: saliente máximo 0,60 m

Se admitirán vuelos mayores si se justifican en base a soluciones tradicionales de edificaciones contiguas.

Los balcones se realizarán con bandejas de lajas de piedra sobre ménsulas de piedra o revestimientos de madera sobre canes también de madera.

Se permiten los remetidos en plantas superiores a la planta baja, que podrán tener una profundidad no superior a la mitad de la altura libre del mismo.

i) No se permitirán promociones de más de tres viviendas iguales ni que impliquen frentes de fachada continuos superiores a 30 m.

A los efectos de lo especificado en el presente apartado, se recomienda para las citadas promociones el empleo de materiales diferenciados o la variación en los tonos de color elegidos.

j) Las fachadas se conformarán continuas, sin resaltos, quedando prohibidos los dientes de sierra o escalonamientos regulares en distancias inferiores a 15 m.

k) En los casos de excepción contemplados en los artículos 5.2.5 y 5.2.6, se marcarán con cerramiento ciego las alineaciones exteriores no ocupadas por edificación.

Dicho cerramiento cumplirá lo establecido en el artículo 5.2.6 para cada nivel y se realizará con los materiales permitidos en el presente artículo para cada ámbito.

l) El arbolado existente en las parcelas se considerará protegido, debiendo ser este uno de los condicionantes para la ubicación de la edificación en las mismas, respetando en cualquier caso los ejemplares de mayor porte y edad y trasplantando a los espacios libres de parcela aquellos otros que se vieran afectados por la construcción, circunstancia sin la cual no se concederá la licencia de primera ocupación del edificio.

m) Las placas de captación de energía solar, de acumulación o fotovoltaicas, deberán ubicarse en espacios libres de parcela, no visibles desde la vía pública. Solo se permitirá su ubicación en cubierta cuando se justifique que no son visibles desde el exterior, o la imposibilidad de otra ubicación alternativa.

3. Excepcionalmente, podrán alterarse estas condiciones en casos singulares, siempre que el proyecto cuente con el visto bueno de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural.

CAPITULO 3. TITULO 5: ESTÉTICA

Art. 3.5.4 COMPOSICIÓN Y MATERIALES DE FACHADAS

La composición de la fachada cumplirá lo especificado en los artículos anteriores y las condiciones particulares de la zona. Las fachadas laterales y posteriores se tratarán con la misma calidad que las principales, no permitiéndose fachadas ciegas dando a la vía pública. Las plantas bajas mantendrán una imagen y tratamiento coherente con el resto de la edificación y con las tipologías tradicionales.

Los materiales permitidos en acabado de fachadas vendrán determinados en las condiciones particulares de las zonas, no pudiéndose emplear cualquier otro y prohibiéndose expresamente los siguientes materiales:

o Aplacados de piedra de musgo, mármol y cualquier otra piedra que no sea la característica de la zona.

o Aplacados de azulejos y cerámicos en general, vierteaguas y elementos de cualquier tipo con acabado pulido y/o abrigantado.

o Ladrillo silicocalcáreo de color blanco, ladrillos amarillos y aquellos que no presenten un color continuo en su cara vista.

o Las celosías de elementos prefabricados de hormigón.

o Chapas metálicas, placas de fibrocemento y plástico.

o Enfoscados de mortero de cemento sin pintar.

Las carpinterías y cerrajería no tendrán acabados de brillo metálico no permitiéndose el aluminio en su color natural ni en anodizados en color oro u otros.

Las rejas en huecos y las barandillas deberán quedar contenidas en un plano recto paralelo a fachada y no se emplearán en su composición barrotes torneados debiendo utilizarse perfiles rectos, salvo aquellos modelos clásicos y tradicionales del municipio, preferentemente forjadas y recuperadas.

Las obras que afecten a las fachadas de las edificaciones deberán mantener la coherencia de imagen de la misma.

No se permitirá la instalación de capialzados de persiana enrollables en el exterior.

La instalación de acondicionadores de aire en fachada solo se permitirá por encima de los tres metros sobre la rasante de la acera disponiendo una rejilla de evacuación en el mismo plano de la carpintería del hueco y ocupando todo su ancho.

Las lamas de la rejilla, trámex o malla serán tales que impidan la visión del aparato desde la vía pública y envíen el aire en un ángulo superior a 10º sobre la horizontal. Sus acabados serán los mismos que para las carpinterías y cerrajerías.

Art. 7.3.8 OTROS USOS DE INTERÉS PÚBLICO

Espacios de acampada.

Estarán destinados a la estancia temporal de tiendas de campaña y caravanas.

Se establece una distancia mínima de 200 metros desde cualquier espacio de acampada hasta el núcleo urbano más cercano.

Se destinará a superficie de acampada un máximo del 50% del espacio total.

Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada 50 m² edificados. La zona de aparcamiento y la de acampada se arbolarán en todo su perímetro con ejemplares autóctonos de la flora de la zona.

Se permitirá la instalación de cabañas prefabricadas de madera, que contarán con la adecuada cobertura de los servicios necesarios. En todo caso, estas edificaciones no tendrán la consideración de temporales, por lo que consumirán edificabilidad a los efectos contemplados en los apartados 4 y 5 siguientes

Tipología: Edificación aislada.

Parcela mínima: 40.000 m², con un frente mínimo de 100 m

Retranqueos: 20 m.

Ocupación máxima: 250 m² máximo por edificación, permitiéndose para el volumen principal hasta 450 m².

Edificabilidad máxima: 0,015 m²/m² para el conjunto de las edificaciones.

Altura máxima: 3,50 m. a cornisa de altura máxima, permitiéndose para el volumen principal, dos alturas, 6,50 m. de altura a cornisa