PROPUESTA DE MODIFICACIÓN DE NNUUMM (Normas Urbanísticas Municipales de los BALBASES - Burgos)

Promovidas por el Excmo. Ayuntamiento de los Barbases

ARQUITECTO REDACTOR ***Agustín Herrero Canal deurbanismoyarquitectura a4 SLP***

Mayo 2017

CANAL a4 S.L.P.
URBANISMO Y ARQUITECTURA

Redactor del documento urbanístico

D. Julián Agustín Herrero Canal, colegiado 572 en el Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla y León Este, demarcación de Burgos. Con residencia profesional en el Paseo de los Comuneros de Castilla – Oficinas. Burgos.

Autor del encargo

Redacto esta propuesta de modificación de las actuales NNUUMM de los Balbases, a petición de su Excmo. Ayuntamiento.

Objeto de la propuesta de modificación de las NNUUMM

Sometidas a aplicación desde su aprobación definitiva, han surgido circunstancias objetivas que aconsejan su modificación, en aras de su mejor adaptación como instrumento de ordenación del territorio. Estas modificaciones adaptan el contenido actual a las necesidades justificadas de este Municipio.

La propuesta se ajusta sistemáticamente al procedimiento exigido por el art. 169 del Reglamento de Urbanismo de Urbanismo de Castilla y León.

A tal fin, estos cambios se consideran, modificación de las actuales NNUUMM y en su desarrollo documental, pretenden :

1.- ***Limitarse a contener las determinaciones adecuadas a su específica finalidad, de entre las previstas en el Reglamento, para el instrumento modificado.***

2.- ***Contener los documentos necesarios para reflejar adecuadamente sus determinaciones y en especial, los cambios que se introducen en las determinaciones vigentes, incluyendo al menos un documento independiente, denominado, Memoria Vinculante, donde se expresen y justifiquen dichos cambios, y que se haga referencia a los aspectos siguientes***

2.1.- Justificación de la conveniencia de la modificación, acreditando su interés público.

2.2.- Identificación y justificación pormenorizada de las determinaciones de instrumento modificado que se alteran, reflejando el estado actual y el propuesto.

2.3.- Análisis de la influencia de la modificación sobre el modelo territorial definido en los instrumentos de ordenación del territorio vigentes y sobre la ordenación general vigente.

2.4.- La aprobación de este documento, se ajustará al procedimiento establecido para la aprobación del instrumento modificado.

CANAL a4 S.L.P.
URBANISMO Y ARQUITECTURA

PROPUESTA DE MODIFICACION de LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE LOS BALBASES

A.- MODIFICACIÓN NNUUMM – NORMATIVA URBANÍSTICA

PROPUESTA 1

Capitulo 32. Parámetros que definen el aprovechamiento edificable.
Sección 1ª. Alturas de la edificación.

Redacción actual

** Pendiente o inclinación máxima.*

Es la pendiente o inclinación máxima que puede tener la cubierta de un edificio.
Ésta pendiente máxima, se fija en 35%, a los efectos del cálculo de la envolvente, pudiéndose iniciar en el extremo, y desde la cara superior del forjado de los aleros cuando estos no tengan un vuelo superior a 1 metros o en este punto cuando se supere.
Por encima de la pendiente, sólo se permitirán mansardas, cuerpos de instalaciones, chimeneas y antenas.

Justificación de la modificación.
Si la normativa general no permite las mansardas (faldones quebrados con distinta pendiente), el texto puede inducir a error.

Propuesta de modificación:
Es la pendiente o inclinación máxima que puede tener la cubierta de un edificio.
Esta pendiente máxima, se fija en 35%, a los efectos del cálculo de la envolvente, pudiéndose iniciar en el extremo, y desde la cara superior del forjado de los aleros cuando estos no tengan un vuelo superior a 1 metros o en este punto cuando se supere.
Por encima de la pendiente, sólo se permitirán cuerpos de instalaciones, chimeneas y antenas.

PROPUESTA 2

Capitulo 32. Parámetros que definen el aprovechamiento edificable.
Sección 1ª. Alturas de la edificación.

Redacción actual

** Profundidad de la edificación*

Es la medida vertical que tiene el volumen de la edificación por debajo de la rasante de calle o terreno. En el presente Plan no se establece limitación alguna para la profundidad de la edificación.

Justificación de la modificación.
La referencia al Plan es un claro error.

Propuesta de modificación:
Es la medida vertical que tiene el volumen de la edificación por debajo de la rasante de calle o terreno. En las presentes Normas Urbanísticas Municipales no se establece limitación alguna para la profundidad de la edificación.

CANAL a4 S.L.P.
URBANISMO Y ARQUITECTURA

PROPUESTA 3

Capitulo 33. Características de la edificación.
Sección 3ª. Cerramientos de la edificación.

Redacción actual

** Huecos de los cerramientos.*

En todos los casos, en plantas semisótanos que no computen como planta, podrán abrirse huecos de ventilación situados en la parte superior del cerramiento vertical con una altura máxima de 30 cm, a contar desde la cara inferior del forjado de techo, siempre y cuando queden cerrados con lamas.

Justificación de la modificación.

La altura de 30 cm se considera escasa por estética que además requeriría una longitud excesiva para no sacrificar la efectividad del hueco. Con una altura de la rasante de la acera a la cara superior del forjado de un metro se puede aumentar.

Propuesta de modificación:

** Huecos de los cerramientos.*

En todos los casos, en plantas semisótanos que no computen como planta, podrán abrirse huecos de ventilación situados en la parte superior del cerramiento vertical con una altura máxima de 50 cm, a contar desde la cara inferior del forjado de techo, siempre y cuando queden cerrados con lamas.

PROPUESTA 4

Capitulo 33. Características de la edificación.
Sección 4ª. Cuerpos de la edificación.

Redacción actual

** Rampas*

La pendiente máxima de la rampa será del 16 % para tramos rectos y del 12 % para tramos curvos

Justificación de la modificación.

Conviene especificar que se refiere a las rampas de vehículos, ya que el resto de las rampas se las aplica la normativa correspondiente y la pendiente es inferior.

Propuesta de modificación:

** Rampas*

La pendiente máxima de la rampa de vehículos será del 16 % para tramos rectos y del 12 % para tramos curvos

CANAL a4 S.L.P.
URBANISMO Y ARQUITECTURA

PROPUESTA 5

Capitulo 33. Características de los edificios.
Sección 6ª. Elementos exteriores de los edificios

Redacción actual

** Carpintería*

La carpintería exterior deberá estar comprendida dentro de la sección del muro en la cara interior, quedando prohibido en cualquier caso que forme un único paño con el plano de fachada. Los elementos de carpintería opacos, puertas de acceso, entrada de vehículos, etc., deberán ser de madera o bastidor metálico cerrado con elementos de madera. Se admiten también puertas con elementos metálicos, PVC o aluminio de imitación a madera o bien de color madera.
Los elementos transparentes o traslúcidos serán incoloros o en tonalidades del blanco.
Toda carpintería exterior deberá ser de una o más hojas, siendo practicables hacia el interior o deslizante en corredera.
Los materiales del bastidor, fijados o móviles, deberán estar pintados o lacados prohibiéndose el aluminio en su color.

Justificación de la modificación.

Sin olvidar la adecuación al entorno se pretende dar una gama mayor de opciones.

Propuesta de modificación:

La carpintería exterior deberá estar comprendida dentro de la sección del muro en la cara interior, quedando prohibido en cualquier caso que forme un único paño con el plano de fachada. Los elementos de carpintería opacos, puertas de acceso, entrada de vehículos, etc., deberán ser de madera o bastidor metálico cerrado con elementos de madera, PVC o aluminio de imitación a madera o bien de color madera o tonos oscuros.
Los elementos transparentes o traslúcidos serán incoloros o en tonalidades del blanco.
Toda carpintería exterior deberá ser de una o más hojas, siendo practicables hacia el interior o deslizante en corredera, sin invadir la vía pública.
Los materiales del bastidor, fijados o móviles, deberán estar pintados o lacados en tonos adecuados prohibiéndose el aluminio en su color.

PROPUESTA 6

Capitulo 39. Usos residenciales
Sección 1ª. Condiciones generales de los usos residenciales.

Redacción actual

Condiciones que deben cumplir los usos compatibles al residencial.
No se permitirá ningún uso en un edificio residencial que pueda ser molesto para los vecinos conforme a los criterios que señala el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y peligrosas, la Ley 11/03 de Prevención Ambiental de Castilla y León, modificada por el presente Título.

Justificación de la modificación.

Se trata de adaptar los requerimientos a la nueva normativa.

Propuesta de modificación:

Condiciones que deben cumplir los usos compatibles al residencial.
No se permitirá ningún uso en un edificio residencial que pueda ser molestos para los vecinos conforme a los criterios que señala el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y peligrosas, la Ley 11/03 de Prevención Ambiental de Castilla y León, modificada por el Decreto Legislativo 1/2015, de 12 de noviembre por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Prevención Ambiental de Castilla y León.

CANAL a4 S.L.P.
URBANISMO Y ARQUITECTURA

PROPUESTA 7

Capitulo 39. Grupo I-Usos residenciales
Sección 1ª. Condiciones generales de los usos residenciales.

Redacción actual

** Condiciones específicas*

Todos los subtipos de usos de residencia especial, en la categoría 1ª, son compatibles en cualquier situación cuando se permitan usos residenciales multifamiliares, y en categoría 1ª cuando se permitan usos familiares, en la 2ª categoría deberá ser en edificio exclusivo.

En la categoría 3ª será exigible que se permitan expresamente, salvo que se trate de zonas de servicios de equipamiento dotacional o equipamiento comercial de bienestar social

Justificación de la modificación.

No cabe la categoría 3ª al quedar todas las posibilidades descritas en las categorías 1ª y 2ª. Cabe la opción de modificar estas o suprimir la 3ª, optando por esta última solución.

Propuesta de modificación:

Todos los subtipos de usos de residencia especial, en la categoría 1ª, son compatibles en cualquier situación cuando se permitan usos residenciales multifamiliares, y en categoría 1ª cuando se permitan usos familiares, en la 2ª categoría deberá ser en edificio exclusivo.

PROPUESTA 8

Capitulo 40. Usos industriales
Sección 1ª. Condiciones generales de los usos industriales.

Redacción actual

** Regulación*

Los usos industriales cumplirán el reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas, la Ley 11/03 de Prevención ambiental de Castilla y león, modificada por Ley 1/2009 y las condiciones que se regulen en el presente Título de Castilla y León y la normativa sectorial de aplicación.

Justificación de la modificación.

Se trata de una actualización de la normativa en vigor.

Modificación propuesta:

Los usos industriales cumplirán el reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas, la Ley 11/03 de Prevención ambiental de Castilla y León, modificada, modificada por el Decreto Legislativo 1/2015, de 12 de noviembre por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Prevención Ambiental de Castilla y León y la normativa sectorial de aplicación.

CANAL a4 S.L.P.
URBANISMO Y ARQUITECTURA

PROPUESTA 9

Capitulo 41. Grupo III. Uso de servicios
Sección 2ª. Tipos de Servicios

Redacción actual
Tipo 5: SERVICIOS BÁSICOS SU

Categorías

Para todos los usos de equipamientos dotacionales se establecen las siguientes Categorías:
Categoría 1ª.- Pequeños. Aforos hasta 50 personas o 500 m2 de superficie edificable.
Categoría 2ª.- Pequeños. Aforos superiores a 200 personas o 500 m2 de superficie edificable.

Justificación de la modificación.
Está claro que hay un error en el número de personas de la segunda categoría.

Modificación propuesta:
Para todos los usos de equipamientos dotacionales se establecen las siguientes Categorías:
Categoría 1ª.- Pequeños. Aforos hasta 50 personas o 500 m2 de superficie edificable.
Categoría 2ª.- Pequeños. Aforos superiores a 50 personas o 500 m2 de superficie edificable.

PROPUESTA 10

Capitulo 44. Ordenación Casco (CA)
Sección 7ª. Condiciones estéticas

Redacción actual
La redacción actual se considera y poco extensa y definida, efectuándose la una nueva propuesta.

Justificación de la modificación.
Se propone una modificación en aras a una mayor definición de las condiciones estéticas..

Modificación propuesta:

Condiciones generales
La responsabilidad del conjunto estético de edificios en el Municipio corresponde al Ayuntamiento y, por tanto, cualquier clase de actuación que le afecte deberá someterse a su criterio. Consiguientemente, el Ayuntamiento podrá denegar o condicionar las licencias de obras, instalaciones o actividades que resulten inconvenientes o antiestéticas.
El Ayuntamiento exigirá que todas las nuevas construcciones cumplan los requisitos estéticos de este capítulo antes de conceder la licencia correspondiente, al mismo tiempo que podrá acordar la aplicación de esta regulación a cualquier edificación ya existente que, de forma notoria y permanente, esté en contraposición con la presente Normativa.
En sectores de nueva ordenación a través de estudio de detalle, se hará una ordenación coherente en el apartado formal, justificando, en cada caso:

- ** La solución adoptada en cuanto a la estructura urbana de espacios libres, calles y plazas. El respeto a las visuales principales del municipio, puntos de interés y paisaje.*
- ** Los criterios para la disposición y orientación de los edificios, respecto a su percepción visual desde los puntos más importantes de contemplación.*
- ** Los materiales constructivos de edificación y ajardinamiento.*

Estas condiciones estéticas serán de aplicación para todas las edificaciones, tanto en casco urbano como en ampliación de casco, salvo las naves agrícolas, que podrán utilizar materiales más ligeros en cierres y cubiertas, adaptándose en colores a los del entorno.

CANAL a4 S.L.P.
URBANISMO Y ARQUITECTURA

Estas condiciones estéticas tienen carácter acumulativo con las que puedan señalarse en otros apartados de la presente Normativa o en cualquier planeamiento de desarrollo dentro del municipio.

Diseño de la edificación
Las edificaciones de nueva planta y las reformas de los edificios ya existentes, habrán de adaptarse por su composición, forma, colores y materiales, a la edificación tradicional de la zona, sin que puedan, por sus disonancias, llegar a dañar la visión del conjunto edificado.
En los edificios de nueva planta, quedan prohibidas las instalaciones de redes de servicios, incluidas las de gas, de electricidad o de telefonía, que sean aéreos, así como las que discurran por el exterior de las fachadas, debiendo colocarse empotradas en el interior de la mismas, o bien, en caso de que se justifique la necesidad de su instalación en fachada, deberán ir revestidas o enfundadas, de forma que aparezcan lo más disimuladamente posible en fachada.
Como regla general, se evitará la excesiva profusión de materiales diferentes.
La introducción de formas compositivas novedosas, tanto en volúmenes como en fachada y huecos, sólo podrá hacerse excepcionalmente con una justificación adecuada y sin constituirse en elementos agresivos hacia su entorno inmediato.

Fachadas
El acabado de las fachadas y de las medianerías será preferentemente con materiales análogos a los tradicionales del lugar, piedras naturales, revocos con colores claros o terrosos. Cuando se utilice el ladrillo caravista, será rústico y se utilizará en planta baja o zócalos en edificios de dos o una planta respectivamente. Se prohíben los blanqueos generalizados de fachada, a excepción de la piedra.
No se autorizará la imitación de materiales de cualquier tipo, que se deberán usar sin falseo y con su auténtico sentido constructivo.
Se prohíben los aplacados en fachada que no sean de piedra, tales como la plaqueta cerámica, esmaltada, vitrificada o cocida.
Queda prohibido el acabado de fachadas, locales en planta baja o de medianerías en fábricas en bruto sin acabado de superficie.
Se prohíbe el resalte con color de las juntas y llagas de los aplacados de piedra o de los aparejos de ladrillo. Las medianerías que sean visibles desde la vía pública tendrán el mismo tratamiento que las fachadas, para mantener un aspecto general estético.
Se deberá cuidar de que la colocación de farolas y demás aparatos de alumbrado público, señales de información ciudadana, de tráfico o vallas y letreros de publicidad, no alteren la visión de los elementos catalogados ni la contemplación del conjunto urbano. En particular, no se permite adosar señales a edificios catalogados.

Carpintería
La carpintería exterior se colocará a haces interiores del hueco, nunca en el plano de la fachada. Podrá ser, salvo que las condiciones estéticas particulares de la ordenanza establezcan otra cosa, de madera barnizada en su color o pintada, o bien metálica o de aluminio con acabado de pintura o lacado. También se admiten las carpinterías de PVC. Todos los acabados de las carpinterías serán en colores acordes con el entorno y en tonos no estridentes. Se prohíbe la carpintería exterior de aluminio en su color.

Cubiertas
Las cubiertas se realizarán con faldones inclinados sin quiebros de teja cerámica o de hormigón en tonos rojos, prohibiéndose los acabados en teja negra, pizarra y fibrocemento en su color. La pendiente máxima permitida será del 35 %.
Todos los cuerpos construidos sobre la cubierta, tales como casetones de escaleras o de ascensores, torres de refrigeración, depósitos de aguas, chimeneas, etc., quedarán integrados en la composición del edificio, o inscritos dentro del plano del faldón de la cubierta, tanto por fachada como por patio.
Los remates por encima de la cubierta, chimeneas y salidas de ventilación, tendrán un tratamiento similar al resto del edificio.

CANAL a4 S.L.P.
URBANISMO Y ARQUITECTURA

Condiciones estéticas particulares de elementos catalogados
Las edificaciones incluidas dentro del catálogo de elementos arquitectónicos a proteger cumplirán además de las condiciones estéticas establecidas en los apartados anteriores las siguientes.

- **** No se permitirán actuaciones que alteren las características compositivas del elemento, salvo las actuaciones que se indiquen en la propia ficha de elemento y las que se indiquen en las obras permitidas dentro de cada nivel de protección.***
- **** Las plantas bajas se consideran parte inseparable del resto de la fachada en caso de que se opte por disponer de un local comercial en planta baja.***
- **** Se prohíbe realizar aplacados de piedra sobre estos elementos, debiendo conservar sus acabados originales salvo que la ficha del elemento indique lo contrario.***
- **** Se prohíbe el uso de ladrillo caravista incluso en pequeños fragmentos de fachada.***
- **** Las carpinterías serán preferentemente de madera barnizada en tonos oscuros, admitiéndose también aluminio y PVC en colores marrón oscuro.***
- **** Las cubiertas tendrán el alero siempre en disposición horizontal con respecto a la fachada, estando prohibidos los hastiales. Se utilizará obligatoriamente la teja cerámica curva en tono rojizo.***

PROPUESTA 11

Capitulo 45. Ordenanza Unifamiliar (RU)
Sección 7ª. Condiciones estéticas

Redacción actual
La redacción actual se considera y poco extensa y definida, efectuándose la una nueva propuesta.

Justificación de la modificación.
Se propone una modificación en aras a una mayor definición de las condiciones estéticas..

Modificación propuesta:
Condiciones generales
La responsabilidad del conjunto estético de edificios en el Municipio corresponde al Ayuntamiento y, por tanto, cualquier clase de actuación que le afecte deberá someterse a su criterio. Consiguientemente, el Ayuntamiento podrá denegar o condicionar las licencias de obras, instalaciones o actividades que resulten inconvenientes o antiestéticas.
El Ayuntamiento exigirá que todas las nuevas construcciones cumplan los requisitos estéticos de este capítulo antes de conceder la licencia correspondiente, al mismo tiempo que podrá acordar la aplicación de esta regulación a cualquier edificación ya existente que, de forma notoria y permanente, esté en contraposición con la presente Normativa.
En sectores de nueva ordenación a través de estudio de detalle, se hará una ordenación coherente en el apartado formal, justificando, en cada caso:

- **** La solución adoptada en cuanto a la estructura urbana de espacios libres, calles y plazas. El respeto a las visuales principales del municipio, puntos de interés y paisaje.***
- **** Los criterios para la disposición y orientación de los edificios, respecto a su percepción visual desde los puntos más importantes de contemplación.***
- **** Los materiales constructivos de edificación y ajardinamiento.***

Estas condiciones estéticas serán de aplicación para todas las edificaciones, tanto en casco urbano como en ampliación de casco, salvo las naves agrícolas, que podrán utilizar materiales más ligeros en cierres y cubiertas, adaptándose en colores a los del entorno.
Estas condiciones estéticas tienen carácter acumulativo con las que puedan señalarse en otros apartados de la presente Normativa o en cualquier planeamiento de desarrollo dentro del municipio.

Diseño de la edificación

CANAL a4 S.L.P.
URBANISMO Y ARQUITECTURA

Las edificaciones de nueva planta y las reformas de los edificios ya existentes, habrán de adaptarse por su composición, forma, colores y materiales, a la edificación tradicional de la zona, sin que puedan, por sus disonancias, llegar a dañar la visión del conjunto edificado.
En los edificios de nueva planta, quedan prohibidas las instalaciones de redes de servicios, incluidas las de gas, de electricidad o de telefonía, que sean aéreos, así como las que discurran por el exterior de las fachadas, debiendo colocarse empotradas en el interior de la mismas, o bien, en caso de que se justifique la necesidad de su instalación en fachada, deberán ir revestidas o enfundadas, de forma que aparezcan lo más disimuladamente posible en fachada.
Como regla general, se evitará la excesiva profusión de materiales diferentes.
La introducción de formas compositivas novedosas, tanto en volúmenes como en fachada y huecos, sólo podrá hacerse excepcionalmente con una justificación adecuada y sin constituirse en elementos agresivos hacia su entorno inmediato.

Fachadas
El acabado de las fachadas y de las medianerías será preferentemente con materiales análogos a los tradicionales del lugar, piedras naturales, revocos con colores claros o terrosos. Cuando se utilice el ladrillo caravista, será rústico y se utilizará en planta baja o zócalos en edificios de dos o una planta respectivamente. Se prohíben los blanqueos generalizados de fachada, a excepción de la piedra.
No se autorizará la imitación de materiales de cualquier tipo, que se deberán usar sin falseo y con su auténtico sentido constructivo.
Se prohíben los aplacados en fachada que no sean de piedra, tales como la plaqueta cerámica, esmaltada, vitrificada o cocida.
Queda prohibido el acabado de fachadas, locales en planta baja o de medianerías en fábricas en bruto sin acabado de superficie.
Se prohíbe el resalte con color de las juntas y llagas de los aplacados de piedra o de los aparejos de ladrillo. Las medianerías que sean visibles desde la vía pública tendrán el mismo tratamiento que las fachadas, para mantener un aspecto general estético.
Se deberá cuidar de que la colocación de farolas y demás aparatos de alumbrado público, señales de información ciudadana, de tráfico o vallas y letreros de publicidad, no alteren la visión de los elementos catalogados ni la contemplación del conjunto urbano. En particular, no se permite adosar señales a edificios catalogados.

Carpintería
La carpintería exterior se colocará a haces interiores del hueco, nunca en el plano de la fachada. Podrá ser, salvo que las condiciones estéticas particulares de la ordenanza establezcan otra cosa, de madera barnizada en su color o pintada, o bien metálica o de aluminio con acabado de pintura o lacado. También se admiten las carpinterías de PVC. Todos los acabados de las carpinterías serán en colores acordes con el entorno y en tonos no estridentes. Se prohíbe la carpintería exterior de aluminio en su color.

Cubiertas
Las cubiertas se realizarán con faldones inclinados sin quiebros de teja cerámica o de hormigón en tonos rojos, prohibiéndose los acabados en teja negra, pizarra y fibrocemento en su color. La pendiente máxima permitida será del 35 %.
Todos los cuerpos construidos sobre la cubierta, tales como casetones de escaleras o de ascensores, torres de refrigeración, depósitos de aguas, chimeneas, etc., quedarán integrados en la composición del edificio, o inscritos dentro del plano del faldón de la cubierta, tanto por fachada como por patio.
Los remates por encima de la cubierta, chimeneas y salidas de ventilación, tendrán un tratamiento similar al resto del edificio.

Condiciones estéticas particulares de elementos catalogados
Las edificaciones incluidas dentro del catálogo de elementos arquitectónicos a proteger cumplirán además de las condiciones estéticas establecidas en los apartados anteriores las siguientes.

CANAL a4 S.L.P.
URBANISMO Y ARQUITECTURA

** No se permitirán actuaciones que alteren las características compositivas del elemento, salvo las actuaciones que se indiquen en la propia ficha de elemento y las que se indiquen en las obras permitidas dentro de cada nivel de protección.*
** Las plantas bajas se consideran parte inseparable del resto de la fachada en caso de que se opte por disponer de un local comercial en planta baja.*
** Se prohíbe realizar aplacados de piedra sobre estos elementos, debiendo conservar sus acabados originales salvo que la ficha del elemento indique lo contrario.*
** Se prohíbe el uso de ladrillo caravista incluso en pequeños fragmentos de fachada.*
** Las carpinterías serán preferentemente de madera barnizada en tonos oscuros, admitiéndose también aluminio y PVC en colores marrón oscuro.*
** Las cubiertas tendrán el alero siempre en disposición horizontal con respecto a la fachada, estando prohibidos los hastiales. Se utilizará obligatoriamente la teja cerámica curva en tono rojizo.*

PROPUESTA 12

Capitulo 48. Ordenanza de equipamiento (EQ)
Sección 5ª. Condiciones de aprovechamiento.

Redacción actual

Ocupación y edificabilidad.

En estas zonas se permitirá un aprovechamiento de 0,6 m2/m2, si bien en los supuestos de interés preferente que el Ayuntamiento determine por tratarse de equipamientos deficitarios o inexistentes en el término municipal o por tratarse de equipamientos de interés social, el Ayuntamiento podrá incrementar las condiciones de aprovechamiento hasta alcanzar el de las zonas colindantes o incluso un 50% más, respetando el resto de las condiciones de ordenación.
En equipamientos existentes que superen la edificabilidad planteada en el párrafo anterior, ésta será la existente consolidada por la edificación.

Justificación de la modificación.

La superficie de parcela de equipamiento general es tan escasa (aparte de las dos iglesias) que el aprovechamiento para equipamiento público debe ser mayor.

Modificación propuesta:

En estas zonas se permitirá un aprovechamiento de 0,6 m2/m2, si bien el Ayuntamiento podrá incrementar es te aprovechamiento en función de sus necesidades.
En equipamientos existentes que superen la edificabilidad planteada en el párrafo anterior, ésta será la existentes consolidada por la edificación, pudiéndose aumentar de manera justificada hasta un 25%.

PROPUESTA 13

Capitulo 49. Ordenanza de los Espacios Libres (EL)
Sección 5ª. Condiciones de uso.

Redacción actual

Uso dominante
Las zonas verdes se destinaron a los usos a que haga referencia el Titulo VI, capítulo 7°

Justificación de la modificación.

La referencia al capítulo está equivocada.

Modificación propuesta:

Las zonas verdes se destinarán a las vías a que haga referencia el Título VI, capítulo 42, grupo IV.

C/ JUAN DE PADILLA 11, OFICINAS BURGOS 09006
TEL. 947 244 447 FAX: 947 244 074 e-mail: 947244447@telefonica.net
CANAL a4 S.L.P.
URBANISMO Y ARQUITECTURA

PROPUESTA 14

Capitulo 51. Ordenanza Bodegas (BO)
Sección 4ª. Condiciones de aprovechamiento.

Ocupación máxima
La ocupación máxima permitida será la existente o bien la permitida en el capítulo XI de esta Normativa. Normas de protección del Patrimonio edificado.

Justificación de la modificación.
Es un error de la denominación que no existe en las NUM.

Modificación propuesta:

La ocupación máxima permitida será la existente o bien la permitida en el Titulo XI de esta Normativa. Normas de protección del Patrimonio edificado.

PROPUESTA 15

Capitulo 55. Régimen General del suelo rústico.
Sección 3ª. Condiciones comunes a la edificación.

Altura
La altura máxima permitida será de dos plantas, sin superar en ningún punto los 6,00 ml del suelo a la línea del alero.
Para las naves agrícolas de almacenamiento de grano, ganaderas o similares esta altura, considerada hasta el tirante de la estructura de cubierta, no será superior a los 7,00 m.
Los diferentes volúmenes edificables deberán adaptarse a las condiciones topográficas de la parcela, banqueándose de forma que no superen los citados límites.

Justificación de la propuesta.
La actividad agrícola, con maquinaría que emplea requiere grandes espacios para su manejo incluida la altura. Hasta hace poco tiempo una nave de 500 m2 y 7 m de altura al alero se considera más que suficiente. A día de hoy esas dimensiones son escasas sobre todo en altura para que los camiones puedan bascular. Así se considera en la última modificación de la NN SS de Ámbito Provincial que se recoge en la propuesta de modificación.

Modificación propuesta:
La altura máxima permitida será de dos plantas, sin superar en ningún punto los 6,00 ml del suelo a la línea del alero.
Para las naves agrícolas de almacenamiento de grano, ganaderas o similares esta altura, considerada hasta el tirante de la estructura de cubierta, no será superior a los 7,00 m. si las dimensiones de alguna de sus fachadas tiene una longitud inferior a 18 m. Si ambas fachadas superan estas dimensiones la altura máxima será de 9 m.
Los diferentes volúmenes edificables deberán adaptarse a las condiciones topográficas de la parcela, banqueándose de forma que no superen los citados límites.

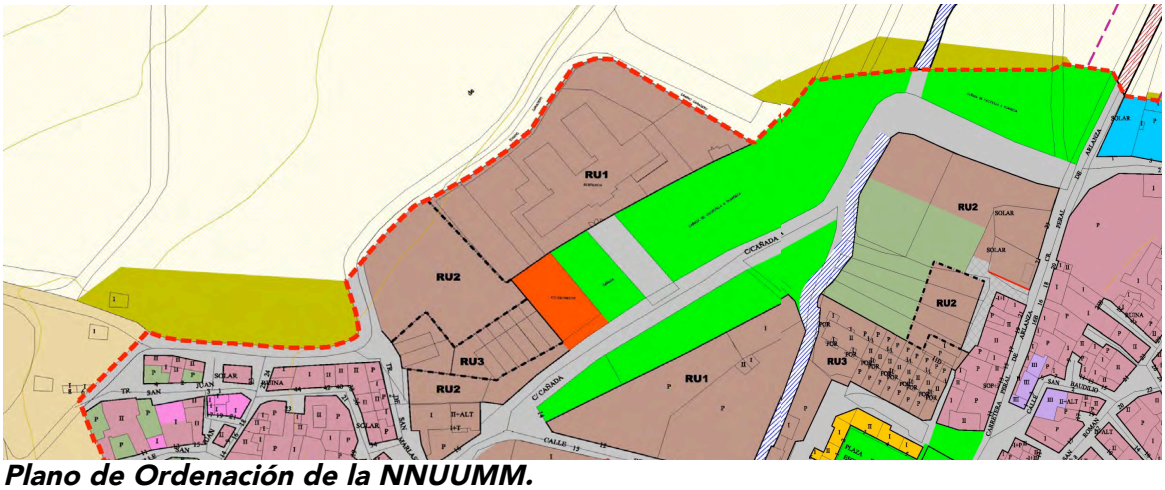
CANAL a4 S.L.P.
URBANISMO Y ARQUITECTURA

B.- MODIFICACIÓN NNUUMM – DOCUMENTACIÓN GRAFICA – PLANOS ORDENACION

PROPUESTA 16

SITUACIÓN:
Cañada de Valdevilla a Guanseca a su paso por el casco urbano.

ESTADO ACTUAL NNUUMM:
Delimitación según plano de ordenación con zonas fuera del límite del casco urbano.



Plano de Ordenación de la NNUUMM.

Plano de amojonamiento de la cañada realizado por la Junta en noviembre de 2014

JUSTIFICACIÓN:
La delimitación de la cañada no es correcta y afecta a fincas particulares.

CANAL a4 S.L.P.
URBANISMO Y ARQUITECTURA

PROPUESTA DE MODIFICACIÓN:

Clasificar el suelo según aparece en el documento de la Junta.

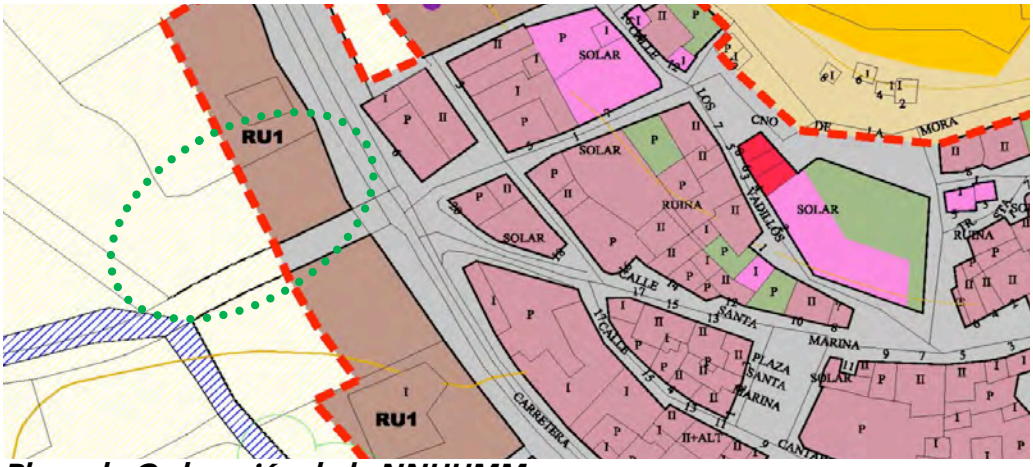
PROPUESTA 17

SITUACIÓN:

Ctra., Vallunquera s/n (Polígono 529 Parcela 5217). Parque de la Isa.

ESTADO ACTUAL NNUUMM:

Parcela rústica con un frente a la Carretera de Suelo Urbano de uso residencial con Ordenanza RU1.



Plano de Ordenación de la NNUUMM.

CANAL a4 S.L.P.
URBANISMO Y ARQUITECTURA

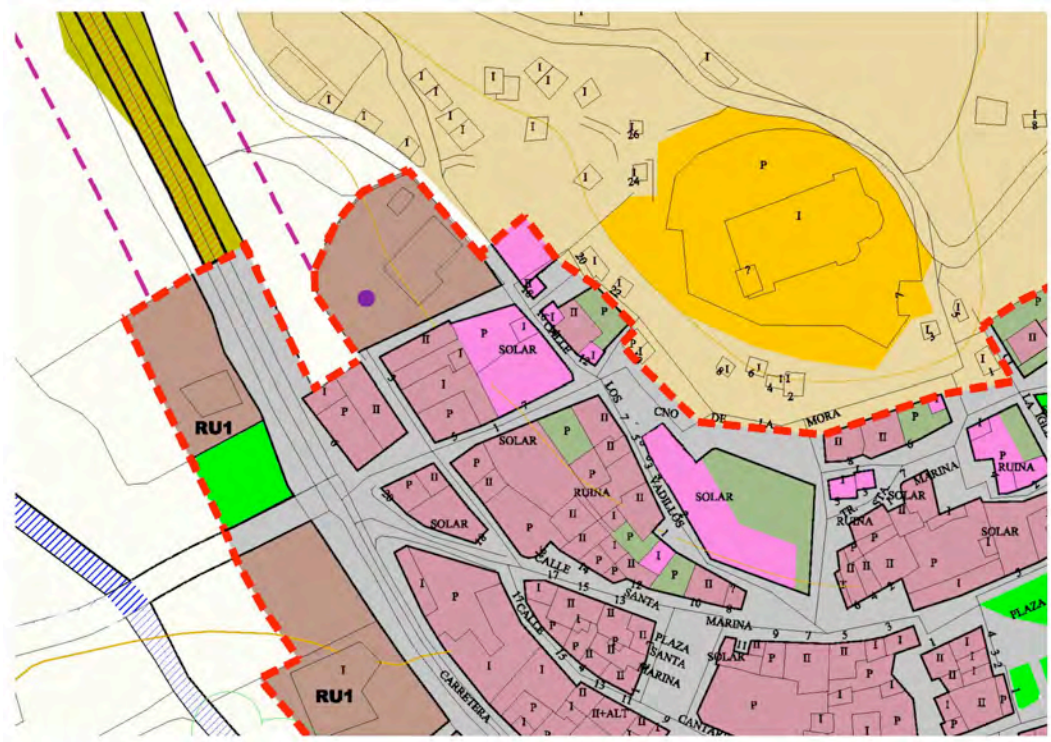
Fotografía 1: Imagen del parque de La Isa.

JUSTIFICACIÓN:

Estamos ante un jardín público consolidado, delimitado por la carretera, el camino, el arroyo y una finca particular.

PROPUESTA DE MODIFICACIÓN:

Clasificar el terreno tal y como es en realidad, como espacio Público Libre: SU-C-EL-Espacios Libres (pb).

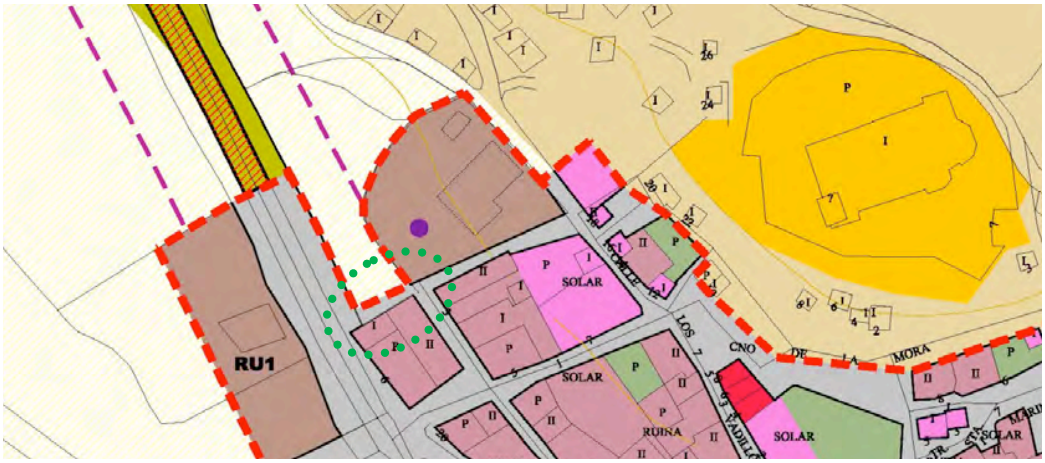


CANAL a4 S.L.P.
URBANISMO Y ARQUITECTURA

PROPUESTA 18

SITUACIÓN:
Ctra, Vallunquera s/n (Polígono 512 Parcela 5210).

ESTADO ACTUAL NNUUMM:
Viario Público sobre la parcela adosado a la edificación existente.



Plano de Ordenación de la NNUUMM.

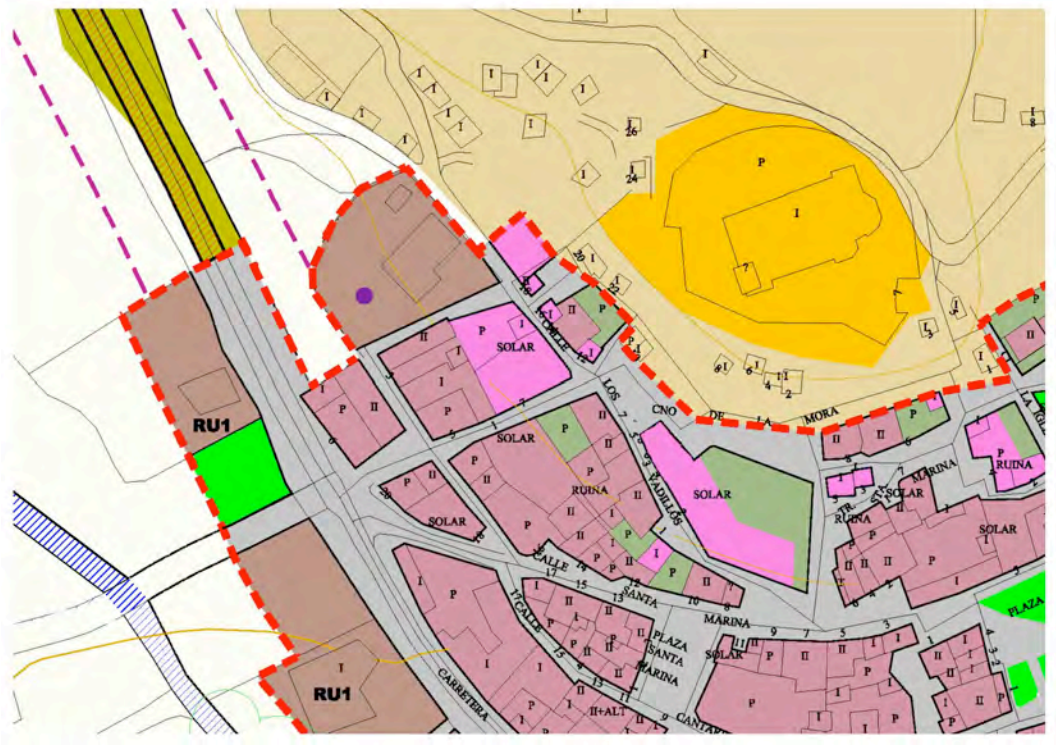
Fotografía 1.- Vista desde la carretera con la finca vallada y un fuerte desnivel.

Fotografía 2: Vista desde la calle.

JUSTIFICACIÓN:
Estamos ante una parcela rústica sin existencia de calle que además no es necesaria ya que todas las parcelas dan a vial público.

CANAL a4 S.L.P.
URBANISMO Y ARQUITECTURA

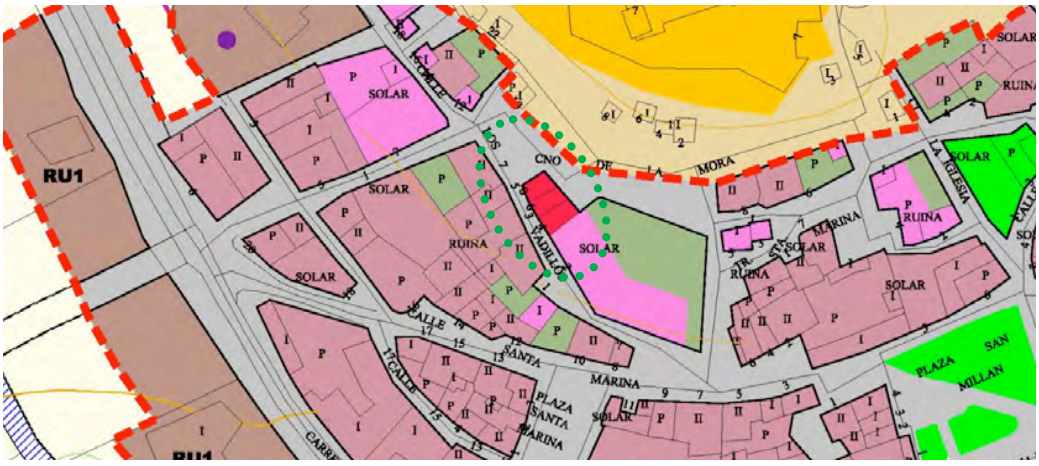
PROPUESTA DE MODIFICACIÓN:
Clasificar el terreno como el resto de la finca: Suelo Rústico Común: SR-C.



PROPUESTA 19

SITUACIÓN:
Calle Los Vadillos nº 4, 6 y 8.

ESTADO ACTUAL NNUMM:
Parcelas urbanas con Ordenanza de Bodegas SU-C-B.



CANAL a4 S.L.P.
URBANISMO Y ARQUITECTURA

Plano de Ordenación de la NUM.

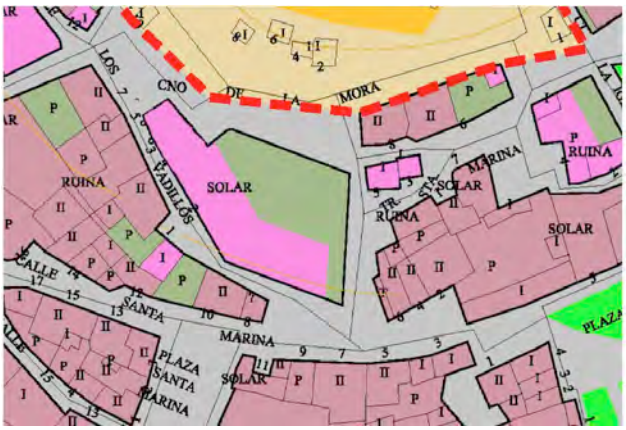
Fotografía 1: Vista de las tres parcelas que no tienen las características de las bodegas.

JUSTIFICACIÓN:

Estamos ante antiguos corrales en los que se han levantado algunas edificaciones, donde nunca han existido las características bodegas.

PROPUESTA DE MODIFICACIÓN:

Clasificar el terreno con la Ordenanza: Casco antiguo, Grado 1 como el solar colindante, SU-C-Casco antiguo (CA1).

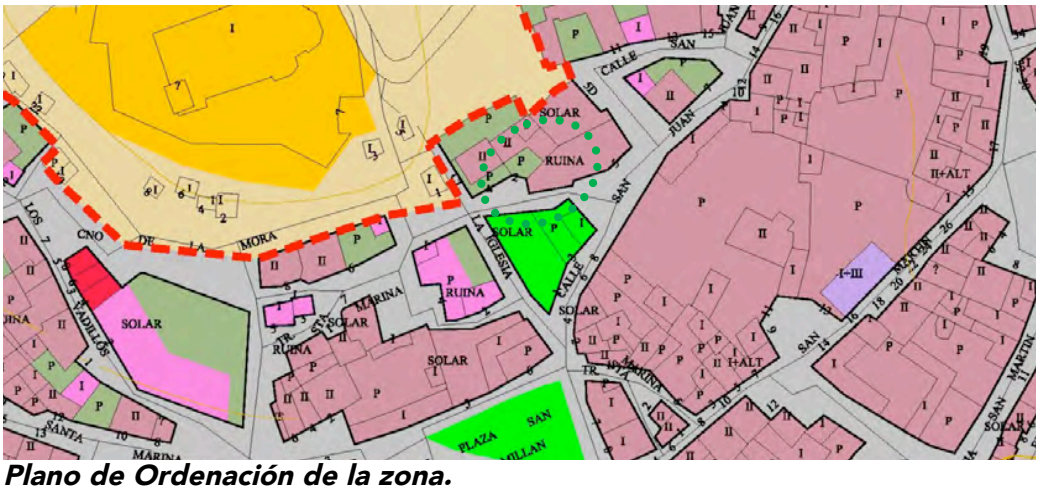


CANAL a4 S.L.P.
URBANISMO Y ARQUITECTURA

PROPUESTA 20

SITUACIÓN:
Calle San Juan FRENTE AL N° 2 y 5.

ESTADO ACTUAL NNUUMM:
Terreno Clasificado como solar con Ordenanza de Casco antiguo SU-C.



Plano de Ordenación de la zona.

Fotografía 1.- Vista general desde la calle La Iglesia.

Fotografía 2.- Desde el terreno se accede a los inmuebles de la calle La iglesia n° 2 y 4 y a la calle San Juan n° 5.

JUSTIFICACIÓN:
Está claro que se trata de un vial público desde el que se accede a varias parcelas.

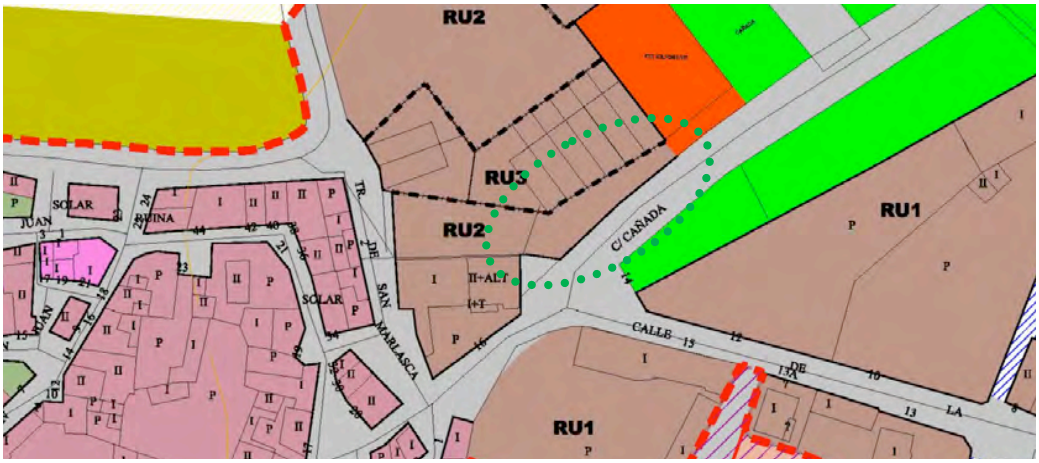
CANAL a4 S.L.P.
URBANISMO Y ARQUITECTURA

PROPUESTA DE MODIFICACIÓN:
Clasificar el terreno como viario público que es.

PROPUESTA 21

SITUACIÓN:
Terreno situado frente a la calle La cañada nº 1-11.

ESTADO ACTUAL NNUUMM:
Parcela urbana de uso residencial con RU2.



Plano de Ordenación de la NNUUMM.

CANAL a4 S.L.P.
URBANISMO Y ARQUITECTURA

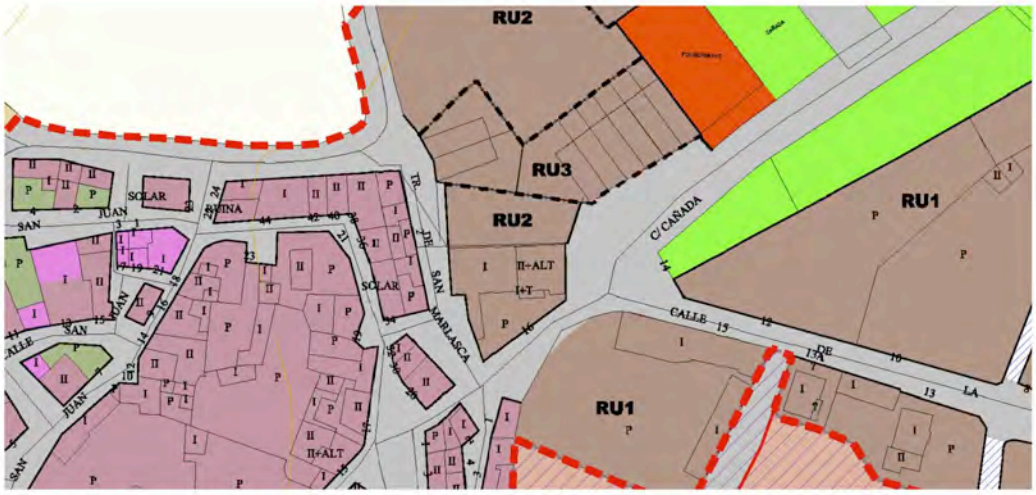
Fotografía 1.- Vista de la zona, viario público totalmente urbanizado.

JUSTIFICACIÓN:

Estamos ante un vial público con acceso peatonal y de vehículos para varias parcelas.

PROPUESTA DE MODIFICACIÓN:

Clasificar el terreno como Viario público que es.

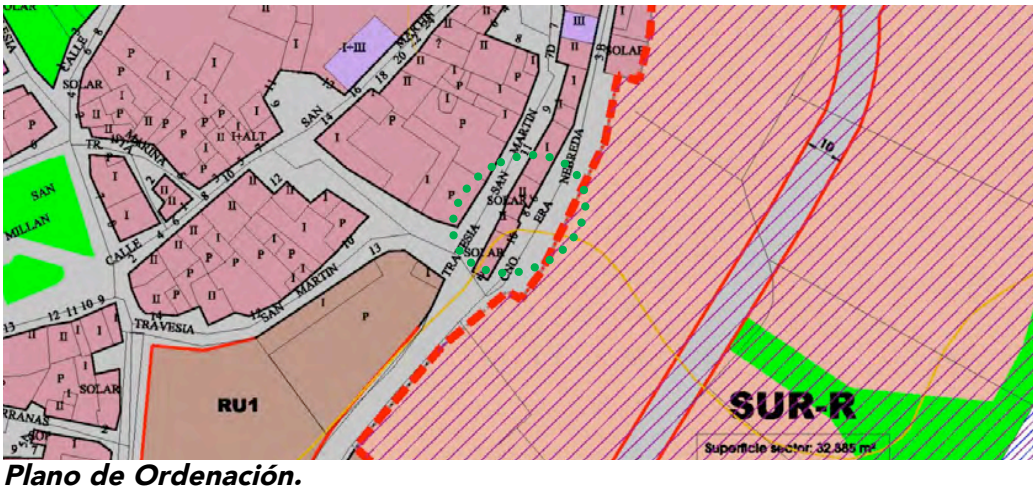


CANAL a4 S.L.P.
URBANISMO Y ARQUITECTURA

PROPUESTA 22

SITUACIÓN:
Camino Era Nebreda nº 8.

ESTADO ACTUAL NNUUMM:
Parcela urbana con Ordenanza Casco antiguo SU-C-Casco antiguo Grado 1 (CA1), con alineación retranqueada respecto al resto de los edificios.



Plano de Ordenación.

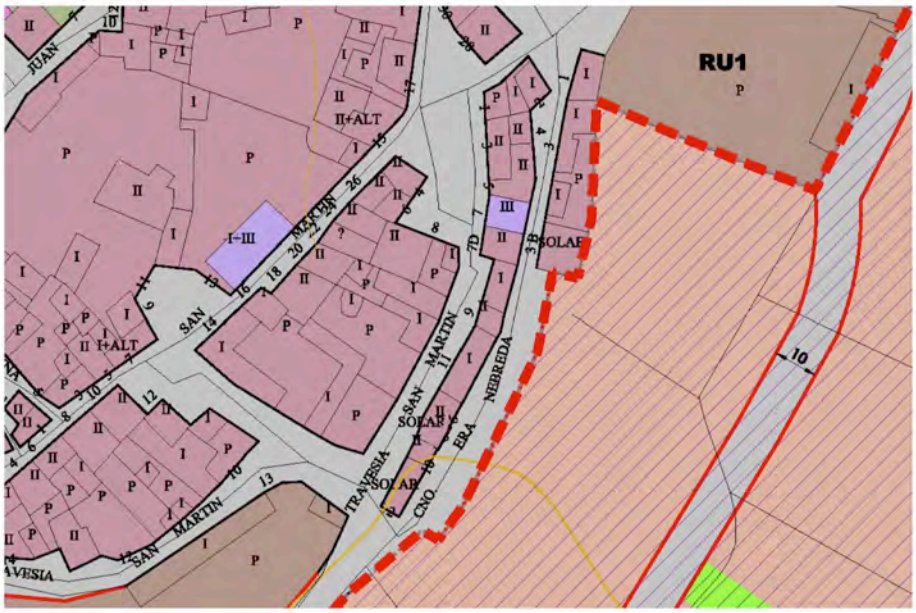
Fotografía 1.- Vista de los restos de la pared antigua alineada con las fachadas colindantes.

JUSTIFICACIÓN:
El retranqueo se produjo por un error de Catastro como demostró su propietario.

CANAL a4 S.L.P.
URBANISMO Y ARQUITECTURA

PROPUESTA DE MODIFICACIÓN:

Modificar la alineación a línea de los colindantes con la misma Ordenanza Casco antiguo: SU-C-Casco Antiguo Grado 2 (CA2).



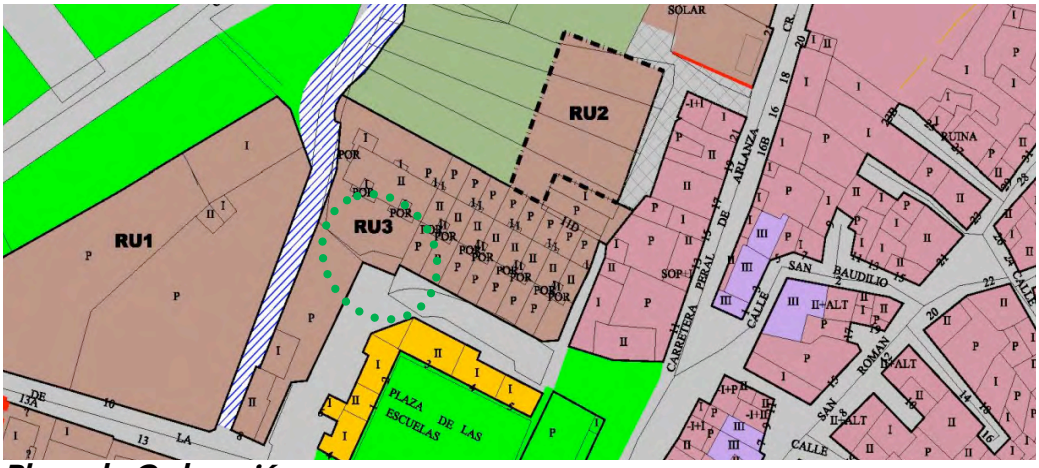
PROPUESTA 23

SITUACIÓN:

Calle de la Fuente frente al nº 18.

ESTADO ACTUAL NNUUMM:

Se anexiona a la parcela nº 18 un terreno que es vial público.



Plano de Ordenación.

CANAL a4 S.L.P.
URBANISMO Y ARQUITECTURA

Fotografías 1 y 2.- Vista de la calle totalmente urbanizada.

JUSTIFICACIÓN:

Estamos ante una zona de viales públicos.

PROPUESTA DE MODIFICACIÓN:

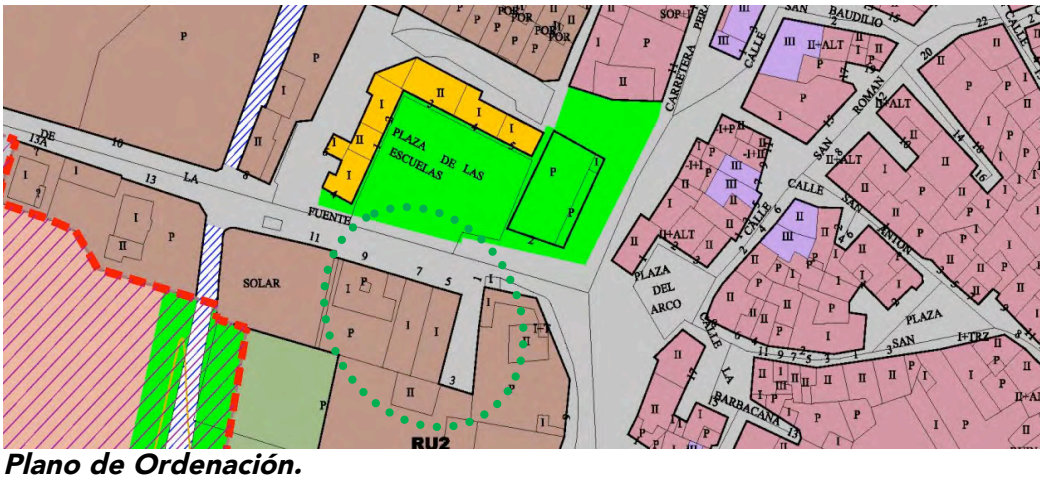
Clasificar el terreno conforme a la realidad: Viario público.

CANAL a4 S.L.P.
URBANISMO Y ARQUITECTURA

PROPUESTA 24

SITUACIÓN:
Camino de la Fuente nº 3.

ESTADO ACTUAL NNUUMM:
Vial público en una parcela privada.



Plano de Ordenación.

Fotografía 1.-

JUSTIFICACIÓN:
Es un viario privado de servidumbre de acceso a fincas privadas.

CANAL a4 S.L.P.
URBANISMO Y ARQUITECTURA

PROPUESTA DE MODIFICACIÓN:

Clasificar el terreno como Viario privado, con la delimitación del Catastro.

PROPUESTA 25

SITUACIÓN:

Calle de la Fuente.

ESTADO ACTUAL NNUUMM:

La calle de la Fuente se interrumpe a la altura del jardín del parque infantil con terreno clasificado de Espacios libres con Ordenanza SU-C-EL.

Plano de Ordenación.

CANAL a4 S.L.P.
URBANISMO Y ARQUITECTURA

Fotografía 1-.

JUSTIFICACIÓN:
El viario público existe y es necesario para comunicar la calle de la Fuente con la carretera.

PROPUESTA DE MODIFICACIÓN:
Clasificar como Viario público la calle existente.

PROPUESTA 26

SITUACIÓN:
Camino de la Fuente nº 6.

ESTADO ACTUAL NNUUMM:
Se mantiene un antiguo edificio destinado garaje desaparecido hace muchos años en suelo de Equipamiento con Ordenanza SU-C-D-EQ.

CANAL a4 S.L.P.
URBANISMO Y ARQUITECTURA

Plano de Ordenación

Fotografía 1-. Vista de que no existe edificio alguno.

JUSTIFICACIÓN:

El antiguo solar forma parte del viario público.

PROPUESTA DE MODIFICACIÓN:

Clasificar el terreno como Viario público.

PROPUESTA 27

SITUACIÓN:
Calle de la Fuente nº 2.

ESTADO ACTUAL NNUUMM:
Vial público en fondo de saco entre dos inmuebles.

Plano de Ordenación.

Fotografías 1 y 2- Entre los dos edificios no existe, ni ha existido nunca calle.

JUSTIFICACIÓN:
Se establece un viario que no existe y es inviable porqué afecta a la edificación.

CANAL a4 S.L.P.
URBANISMO Y ARQUITECTURA

PROPUESTA DE MODIFICACIÓN:

Clasificar el terreno como urbano residencial: SU-C-Residencial unifamiliar (RU3).

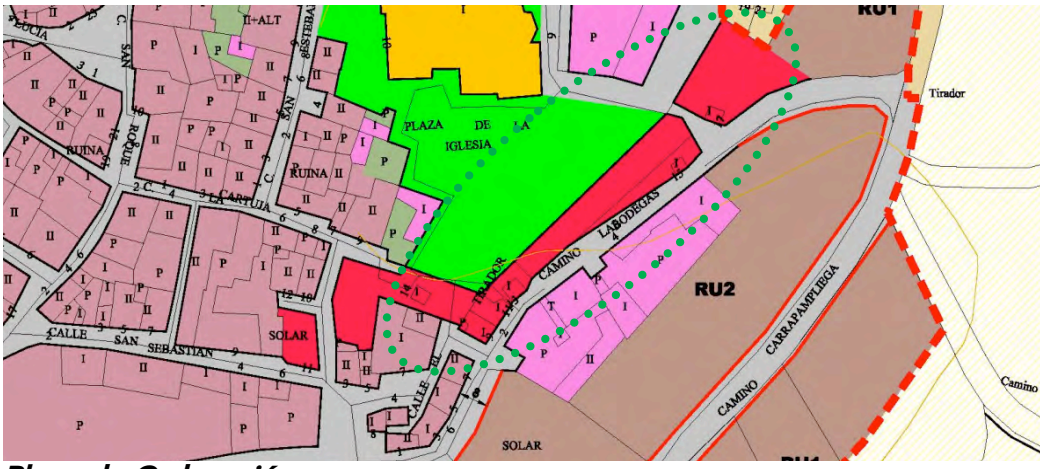
PROPUESTA 28

SITUACIÓN:

Camino las Bodegas. Sureste Plaza de la Iglesia. San Esteban

ESTADO ACTUAL NNUUMM:

Se aplica la ordenanza de bodegas. SU-C-B de forma global.



Plano de Ordenación.

CANAL a4 S.L.P.
URBANISMO Y ARQUITECTURA

Fotografía 1.- Vista aérea de la zona con los distintos viales

Fotografía 2.- La conexión con el camino de las bodegas

Fotografía 3.- Vial principal por donde accedían carros y pequeños tractores con uva a los lagares

Fotografía 4.- Otra vista del vial principal.

Fotografía 5.- Final de la calle indicada en las fotos anteriores en su entronque con la calle El Tirador.

Fotografía 6.- Acceso peatonal desde la Calle La Cartuja

CANAL a4 S.L.P.
URBANISMO Y ARQUITECTURA

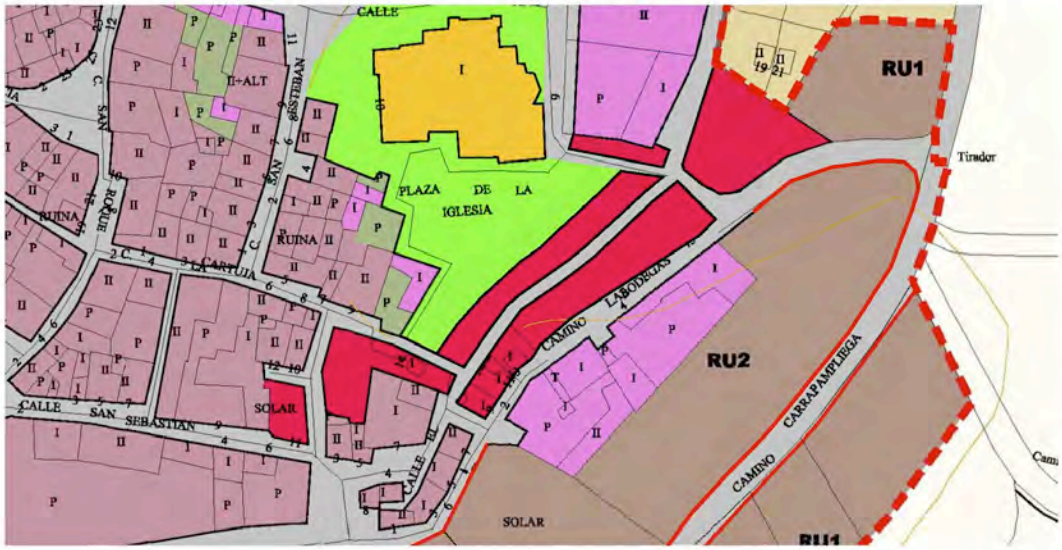
Fotografía 7.- Camino hacia la Cilla. Pza. de la Iglesia

JUSTIFICACIÓN:

La zona clasificada no se corresponde con las bodegas existentes y además existen vías públicas que no están marcadas.

PROPUESTA DE MODIFICACIÓN:

Delimitar correctamente la zona e indicar los viales públicos existentes.

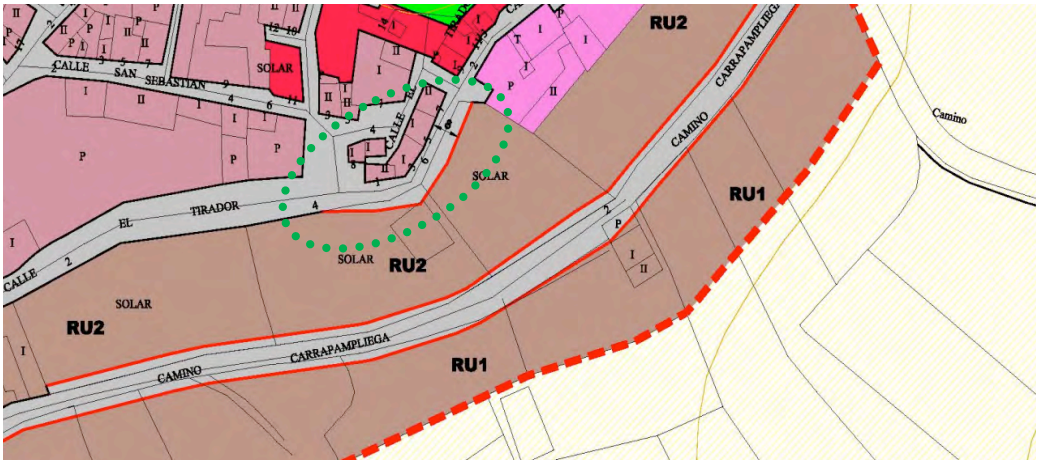


CANAL a4 S.L.P.
URBANISMO Y ARQUITECTURA

PROPUESTA 29

SITUACIÓN:
Calle El Tirador nº 4 y 6.

ESTADO ACTUAL NNUUMM:
Parcela urbana con uso residencial con Ordenanza RU2 con modificación de la alineación principal.



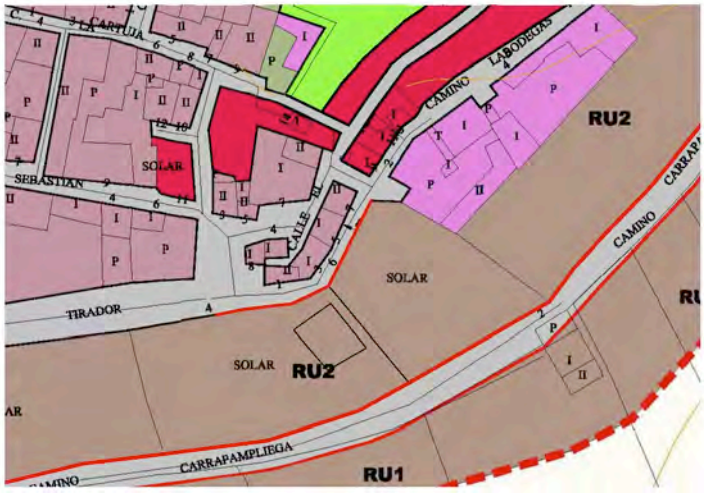
Plano de Ordenación.

Fotografías 1 y 2.- El final de la calle El Tirador, sobradamente consolidado como para impedir la modificación de la alineación

JUSTIFICACIÓN:
La parcela 4 y 4C ya que (la finca matriz se ha segregado en 3) está consolidada y ha de mantenerse la alineación.

CANAL a4 S.L.P.
URBANISMO Y ARQUITECTURA

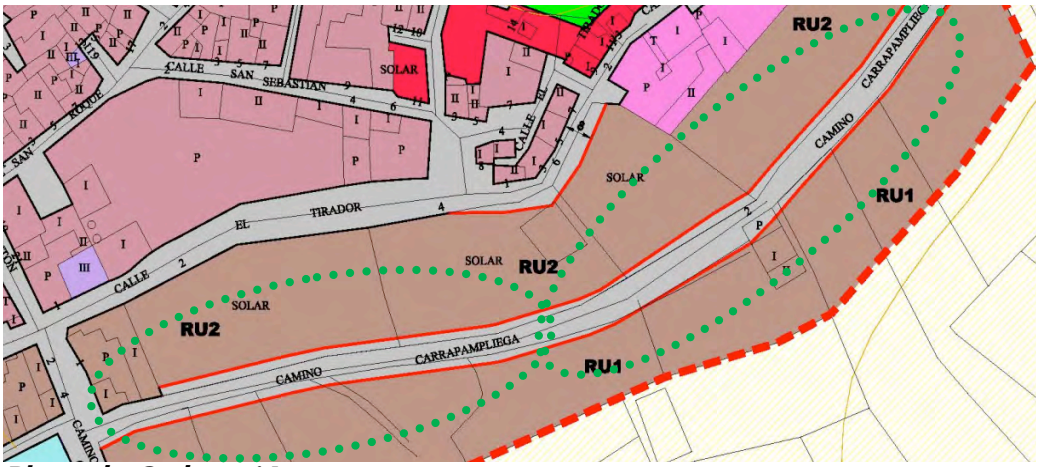
PROPUESTA DE MODIFICACIÓN:
Modificar la alineación a línea de la valla de piedra existente con la misma Ordenanza residencial: SU-C-Residencial unifamiliar (RU2).



PROPUESTA 30

SITUACIÓN:
Camino Carrapampliega.

ESTADO ACTUAL NNUUMM:
Viario público de 10,00 metros de ancho que afecta a la valla de mampostería antigua.



Plano de Ordenación.

CANAL a4 S.L.P.
URBANISMO Y ARQUITECTURA

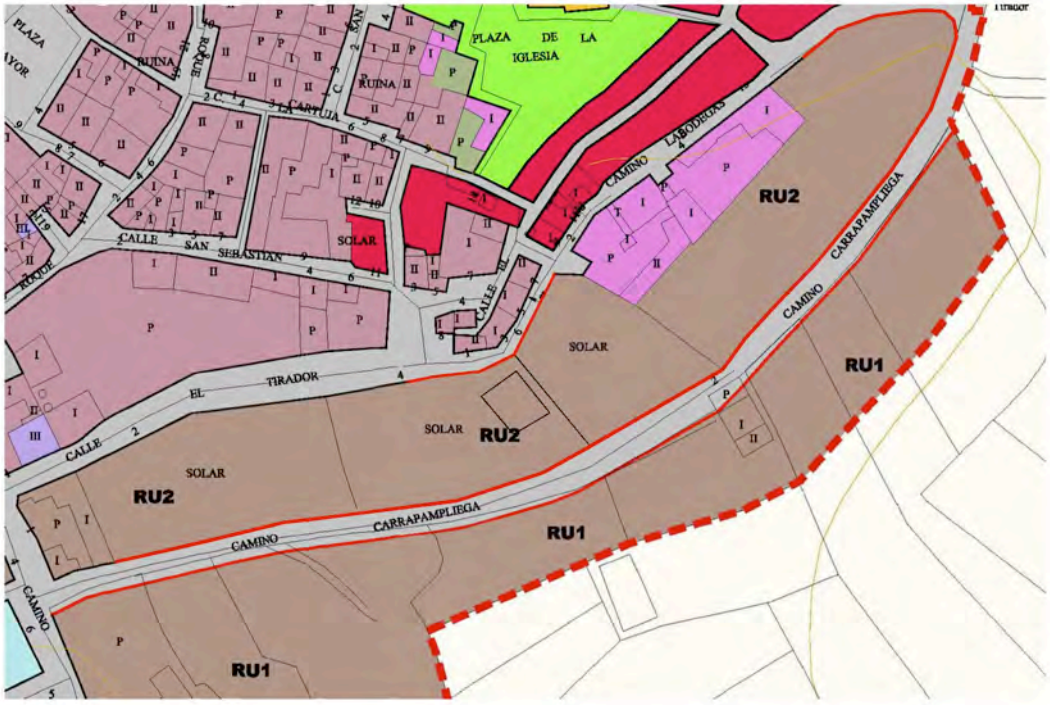
Fotografía 1 y 2.- El vallado está consolidado y las alineaciones propuestas afecta a edificaciones.

JUSTIFICACIÓN:

Estamos ante unas parcelas urbanas con un retranqueo en la alineación.

PROPUESTA DE MODIFICACIÓN:

Modificar la alineación de la izquierda con el retranqueo indicado en las NUM a línea de la valla de piedra existente con la misma Ordenanza residencial: SU-C-Residencial unifamiliar (RU2). Se mantiene la alineación derecha de una zona de escaso desarrollo.

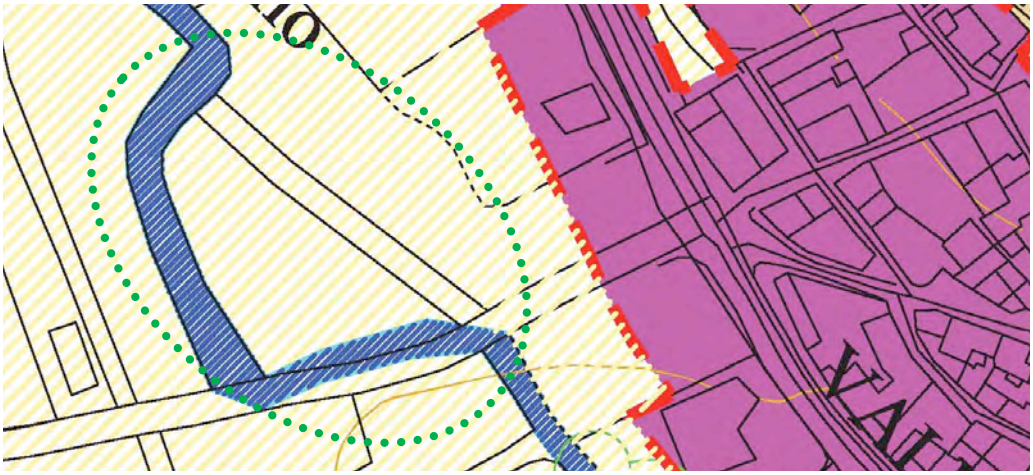


CANAL a4 S.L.P.
URBANISMO Y ARQUITECTURA

PROPUESTA 31

SITUACIÓN:
Arroyo de Hondillo (Polígono 529 Parcela 11227).

ESTADO ACTUAL NNUUMM:
Parcela rústica con un frente a la Carretera de Suelo Urbano de uso residencial con Ordenanza RU1.



Plano de Ordenación de la NNUUMM.

Fotografías 1 y 2: Resulta evidente que el camino en ningún momento discurre por el borde del camino.

JUSTIFICACIÓN:
Estamos ante un claro error de dibujo en el trazado del arroyo.

CANAL a4 S.L.P.
URBANISMO Y ARQUITECTURA

PROPUESTA DE MODIFICACIÓN:

Trazar el arroyo conforme está en la realidad

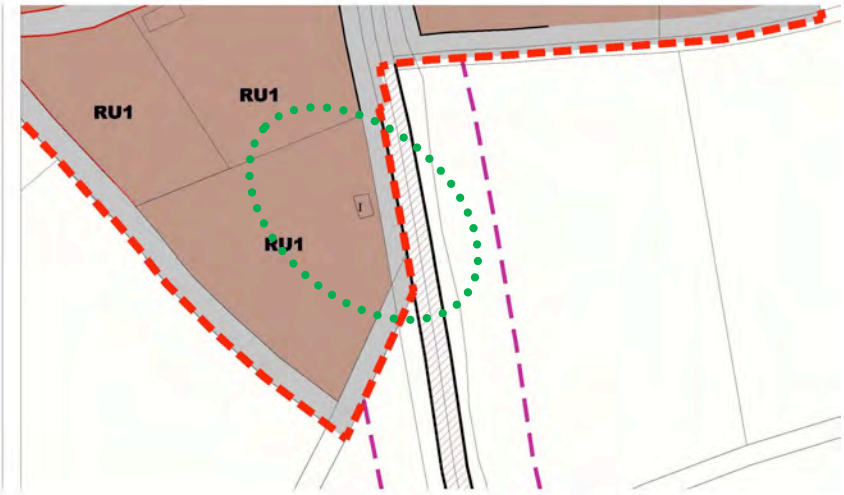
PROPUESTA 32

SITUACIÓN:

Actual Báscula Municipal

ESTADO ACTUAL NNUUMM:

Parcela urbana RU1 – Ordenanza Residencial Unifamiliar Grado 1, con frente a la Carretera Peral de Arlanza



CANAL a4 S.L.P.
URBANISMO Y ARQUITECTURA

Fotografías 1 y 2: Resulta evidente que la báscula está ubicada en espacio público delimitado con el suelo residencial, por cercado de piedra en la parte trasera.

JUSTIFICACIÓN:

Estamos ante un claro error de dibujo en la ubicación de la báscula, por su geometría (caseta y plataforma) además de la inclusión en suelo residencial que hace incompatible su uso.

PROPUESTA DE MODIFICACIÓN:

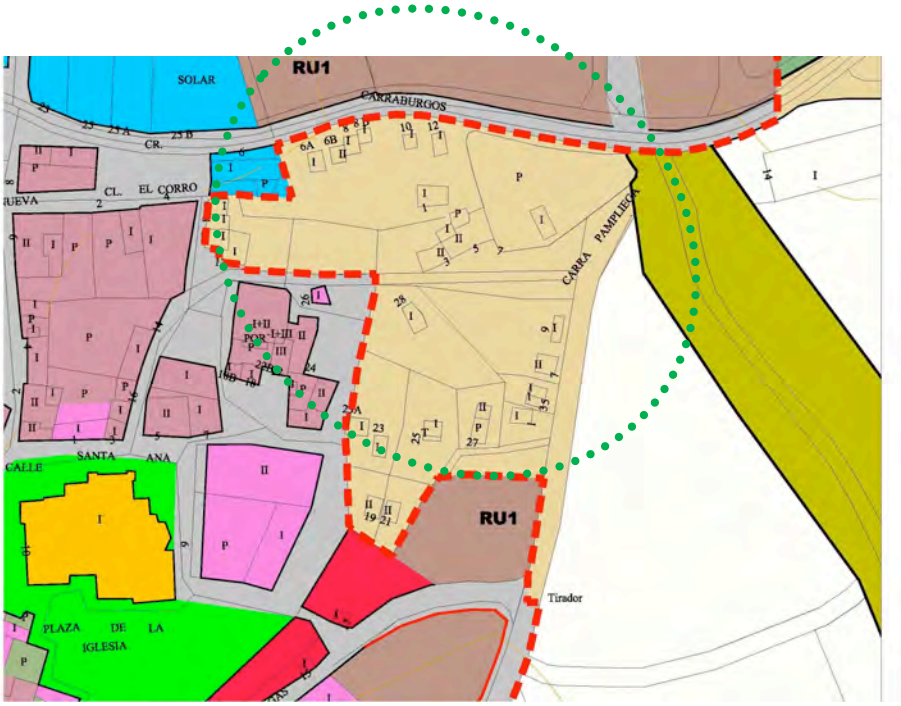
Incorporar el uso actual de báscula municipal en Viario Público

CANAL a4 S.L.P.
URBANISMO Y ARQUITECTURA

PROPUESTA 33

SITUACIÓN:
Zona de Suelo Rústico Asentamiento Tradicional

ESTADO ACTUAL NNUUMM:
Parcela SR – AT Rústico Asentamiento Tradicional



Fotografías 1 , 2 , 3 , 4 : Demuestran el error de redacción de las actuales NNUUMM puesto que existe calle urbanizada y las

CANAL a4 S.L.P.
URBANISMO Y ARQUITECTURA

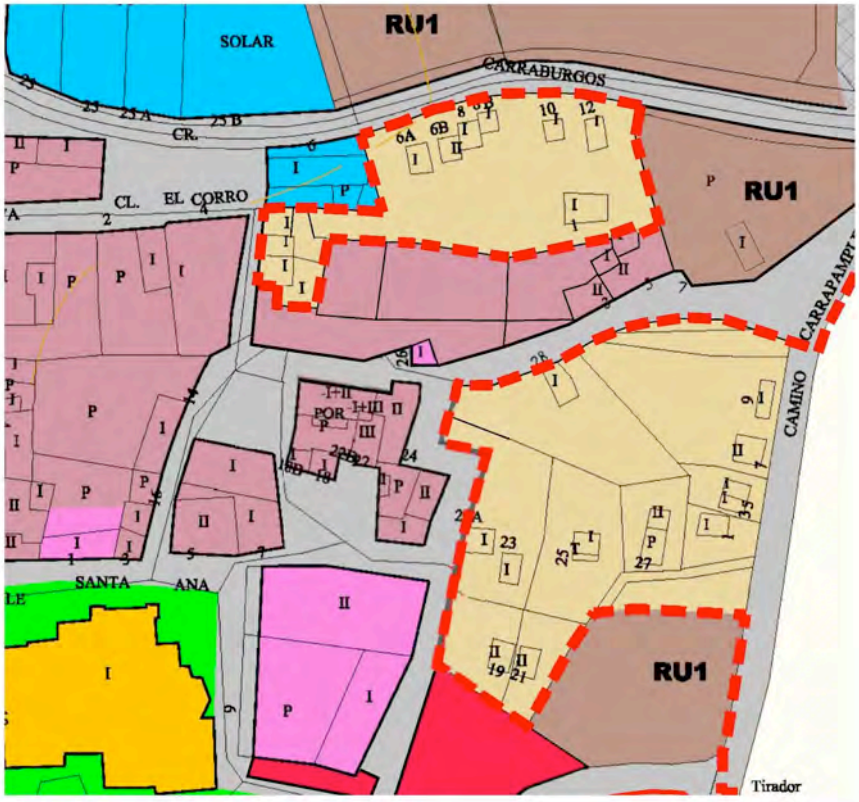
construcciones no son características de asentamientos tradicionales en suelo rústico. El grado de consolidación y servicios es homogéneo, acorde al residencial ya clasificado en NNUUMM.

JUSTIFICACIÓN:

Estamos también, ante un claro error de dibujo en la ordenación de esta parte del pueblo, puesto que se ha establecido una ordenanza que permite su adaptación según las características de consolidación demostrada.

PROPUESTA DE MODIFICACIÓN:

Incorporar el viario público existente urbanizado, y establecer en una parte, la ordenanza SU-C – Casco Antiguo (CA2) y en la otra, SU-C Residencial Unifamiliar (RU1), con las correspondientes nuevas delimitaciones de Suelo Rústico.



D. Agustín Herrero Canal, Arquitecto colegiado nº 572
CANAL A4 URBANISMO Y ARQUITECTURA SLP

En Burgos a 8 de mayo de 2.017

CANAL a4 S.L.P.
URBANISMO Y ARQUITECTURA