

MODIFICACION PUNTUAL

DE NORMAS URBANISTICAS MUNICIPALES DE MELGAR DE FERNAMENTAL (BURGOS)

RECALIFICACION DE SUELO URBANO RESIDENCIAL BAJA DENSIDAD, ZONA 4 (BD),
A SUELO URBANO, ALMACENES Y TALLERES ZONA 5, (AT).
AVENIDA CATROJERIZ Nº 28, 32, 34, 36 Y 38, MELGAR DE FERNAMENTAL

DOCUMENTO MODIFICADO - ABRIL 2018



PROMOTOR:

D. J. ALBERTO MONEDERO GONZÁLEZ EN REPRESENTACIÓN DE METALFLEX JAM. S. L.

EQUIPO REDACTOR:

ARQUITECTO, JOSE MARIA MANERO TORRES, NºCOL. 2.540 COACyLE.

ARQUITECTA TECNICA, TERESA RUIZ MARTÍNEZ, NºCOL. 786 COAATBU.

ÍNDICE

MEMORIA INFORMATIVA.

- 1 DATOS GENERALES: ANTECEDENTES Y ENCUADRE DE LA MODIFICACION, AUTOR DEL ENCARGO, EQUIPO REDACTOR, UBICACIÓN DE LAS PARCELAS, AMBITO DE LA MODIFICACION Y DESCRIPCION DE LAS PARCELAS, USOS Y EDIFICACIONES.
- 2 AMBITO DE APLICACIÓN Y ENCUADRE LEGAL
- 3 OBJETO DEL DOCUMENTO

MEMORIA VINCULANTE.

- 1 CUMPLIMIENTO DEL ARTICULO 169.3 B) DEL REGLAMENTO DE URBANISMO DE CASTILLA Y LEÓN APROBADO POR DECRETO 22/2004 DE 29 DE ENERO.
- 2 JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA DE LA PROPUESTA DE MODIFICACIÓN.
- 3 DECLARACIÓN VINCULANTE: CUMPLIMIENTO DEL ARTICULO 173 B) DEL REGLAMENTO DE URBANISMO DE CASTILLA Y LEÓN APROBADO POR DECRETO 22/2004 DE 29 DE ENERO.
- 4 RÉGIMEN URBANÍSTICO ACTUAL.
- 5 RÉGIMEN URBANÍSTICO PROPUESTO.
- 6 CONCLUSION.

ANEXOS

COPIA DE ESCRITURA DE COMPRAVENTA DE LOS TERRENOS (19 febrero 1987)
COPIA DE DESCRIPCION CATASTRAL DE LAS PARCELAS
FOTOGRAFIAS Y ORTOFOTOGRAFÍAS

PLANOS.

- S. SITUACIÓN SOBRE PLANO DE ORDENACION DETALLADA ACTUAL, MELGAR DE FERNAMENTAL, E = 1/5.000
- 1.1 ORDENACION DETALLADA ACTUAL, MELGAR DE FERNAMENTAL, E = 1/1.000
- 1.2 ORDENACIÓN DETALLADA MODIFICADA, MELGAR DE FERNAMENTAL, E = 1/1.000

MEMORIA INFORMATIVA

1. DATOS GENERALES

ANTECEDENTES Y ENCUADRE DE LA MODIFICACION

El municipio de Melgar de Fernamental, cuenta con Normas Urbanísticas Municipales en vigor, adaptadas a la Ley de Ordenación del Territorio de la comunidad de Castilla y León (Ley 10/1998, de 5 de diciembre) y a la Ley de Urbanismo de Castilla y León (Ley 5/1999, de 8 de abril), según Acuerdo de 19 de diciembre de 2008, de la Comisión Territorial de Urbanismo de Burgos, de Aprobación Definitiva de Revisión de NN.SS. para adaptarlas a la Ley y al Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (NUM), y publicado el correspondiente Acuerdo de Aprobación en el B.O.C.y L. Nº 22, con fecha 3 de febrero de 2009..

Dicha Normativa se aplica de acuerdo con el régimen legislativo vigente establecido por:

- Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
- Ley 5/1999, de 8 de abril de Urbanismo de la Junta de Castilla y León, modificada por las Leyes 10/2002 de 10 de julio, 21/2002 de 27 de septiembre, 13/2003 de 23 de diciembre, 13/2005 de 27 de diciembre, Ley 9/2007 de 27 de diciembre, Ley 4/2008 de 15 de septiembre, de Medidas de Urbanismo y Suelo, Ley 17/2008 de 23 de diciembre, Ley 7/2014, de 12 de septiembre, de medidas sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbana, y sobre sostenibilidad, y sus Reglamentos de Desarrollo.

AUTOR DEL ENCARGO

Promueve la presente Modificación Puntual de las referidas Normas Urbanísticas Municipales, D. José Alberto Monedero González, con domicilio en Plaza de España Nº 21, 1º B, 09100, Melgar de Fernamental y DNI: 13.156.240-X, en representación de la Compañía Mercantil Metalflex JAM. S. L. con sede en Avd. Castrojeriz Nº 20-Bis, de Melgar de Fernamental, con C.I.F.: B-09469487

EQUIPO REDACTOR

El presente Documento ha sido redactado por el equipo de técnicos formado por D. José María Manero Torres, Arquitecto, colegiado con el número 2.540 en el Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla y León-Este, demarcación de Burgos, con D.N.I. 13.156.923-A y Dña. Teresa Ruiz

Martínez, Arquitecta Técnica, colegiada número 786 del Colegio Oficial de aparejadores y Arquitectos Técnicos de Burgos, con D.N.I. 13.091.989-K.

UBICACIÓN DE LAS PARCELAS.

Las fincas objeto de la modificación se sitúan al Sur de la localidad de MELGAR DE FERNAMENTAL, provincia de BURGOS. Se trata de 5 fincas colindantes con frente a la Avd. Castrojeriz, concretamente los números 28, 32, 34, 36 y 38.

Disponen de una superficie total de 13.039 m², según datos catastrales y de una superficie construida de 2.867 m².

AMBITO DE LA MODIFICACION

El ámbito de la modificación Puntual queda conformado por las 5 parcelas señaladas, así como por la superficie del frente público correspondiente a la Avd. de Castrojeriz, que sirve de acceso a las fincas.

DESCRIPCIÓN DE LAS PARCELAS, USOS Y EDIFICACIONES.

PARCELA DE AVD. CASTROJERIZ Nº 28:

Referencia catastral, **7449439UM9974N0001W**

Superficie catastral de solar de 1.282 m².

Superficie catastral construida de 767 m².

Linde Norte y Oeste: Parcela de Referencia catastral, 7449402.

Linde Sur: Parcela de Referencia catastral, 7449403.

Linde Este: Calle de acceso, Avd. Castrojeriz.

El uso de la parcela es industrial. En ella se encuentra ubicada la nave principal de las instalaciones, destinada al taller y oficinas con una superficie construida de 767 m², sobre un solar de 1.282 m². Dispone de licencia de apertura con antigüedad superior a 30 años. Catastro indica como fecha de la construcción de 1990, sin embargo se tiene documentación de que se trata de una construcción anterior a 1983, según la ortofotografía de 1977-83.

PARCELA DE AVD. CASTROJERIZ Nº 32:

Referencia catastral, **7449403UM9974N0001SY**

Superficie catastral de solar de 1.161 m².

Linde Norte: Parcela de Referencia catastral, 7449439.

Linde Sur: Parcela de Referencia catastral, 7449404.

Linde Este: Calle de acceso, Avd. Castrojeriz.

Linde Oeste: Parcela de Referencia catastral, 7449436.

Desde 1999, sin uso conocido, con anterioridad, se destinaba a uso agrícola. Carece de edificaciones.

PARCELA DE AVD. CASTROJERIZ Nº 34:

Referencia catastral, **7449404UM9974N0001ZY**

Superficie catastral de solar de 3.580 m².

Linde Norte: Parcela de Referencia catastral, 7449403.

Linde Sur: Parcela de Referencia catastral, 7449405.

Linde Este: Calle de acceso, Avd. Castrojeriz.

Linde Oeste: Parcela de Referencia catastral, 7449436 y 7449406.

Desde 1999, sin uso conocido, con anterioridad, se destinaba a uso agrícola. Carece de edificaciones.

PARCELA DE AVD. CASTROJERIZ Nº 36:

Referencia catastral, **7449405UM9974N0001UY**

Superficie catastral de solar de 2.208 m².

Linde Norte: Parcela de Referencia catastral, 7449404.

Linde Sur: Parcela de Referencia catastral, 7449406 y calle.

Linde Este: Calle de acceso, Avd. Castrojeriz.

Linde Oeste: Parcela de Referencia catastral, 7449406.

Desde 1999, sin uso conocido, con anterioridad, se destinaba a uso agrícola. Carece de edificaciones.

PARCELA DE AVD. CASTROJERIZ Nº 38:

Referencia catastral, **7449406UM9974N0001HY**

Superficie catastral de solar de 4.808 m².

Superficie catastral construida de 2.100 m².

Linde Norte: Parcela de Referencia catastral, 7449405 y 7449437.

Linde Sur: Parcela de Referencia catastral, 7449410 y 15025.

Linde Este: Calle de acceso, y Parcelas de Referencia catastral, 7449407 y 7449409.

Linde Oeste: Calle de acceso, y Parcelas de Referencia catastral, 7449437-38-11-12.

El uso de la parcela es industrial. En ella se encuentra ubicada la nave almacén-taller con una superficie construida de 2.100 m², sobre un solar de 4.808 m².

Catastro indica como fecha de la construcción de 1980, sin embargo se tiene documentación de 1983 en la que no aparece la edificación, la primera ortofotografía en la que aparece la edificación data de 1999.

2. AMBITO DE APLICACIÓN Y ENCUADRE LEGAL

Se pretende la Modificación Puntual de las Normas Urbanísticas Municipales de Melgar de Fernamental, se redacta al amparo del artículo 1.4. de las Normas Urbanísticas Municipales, del artículo 169 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, y del artículo 58 de la Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León.

3. OBJETO DEL DOCUMENTO

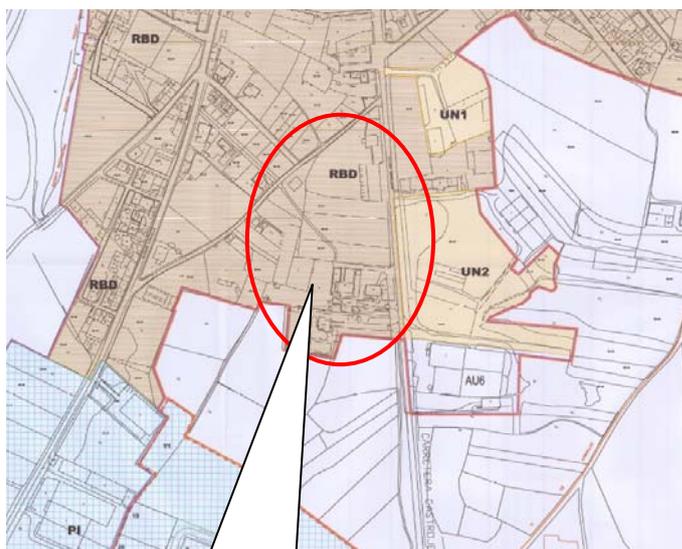
La Modificación Puntual propuesta, tiene como objeto la recalificación de:

SUELO URBANO RESIDENCIAL BAJA DENSIDAD, ZONA 4 (BD), A SUELO URBANO, ALMACENES Y TALLERES ZONA 5, (AT).

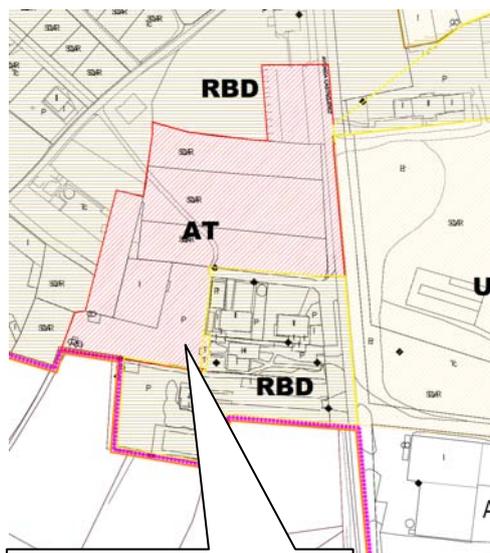
Se trata de un número total de 5 parcela, dos de las cuales están actualmente ocupadas por las instalaciones de la actividad. La superficie total a la que afecta la modificación es de 13.039 m², según datos catastrales y de una superficie construida de 2.867 m².

Se corresponden con los números 28, 32, 34, 36 y 38 de la Avd. Castrojeriz. Las parcela número 28 y número 38, son las actualmente ocupadas por la actividad y pertenecientes a la Compañía Mercantil Metalflex JAM. S. L., separadas ambas parcelas por las numeradas como 32, 34 y 36. Dado el interés de la Compañía en proceder a la ampliación del negocio, se plantean adquirir estas tres últimas parcelas, de modo que les que permitan la ampliación y la unificación de todas las instalaciones.

La Modificación **NO** precisa de la creación de nueva Ordenanza, ya que se trata de incluir a las 5 parcelas en la Ordenanza existente de ALMACENES Y TALLERES, ZONA 5, (AT).



Ubicación de las parcelas y Ordenanza actual.



Ubicación de las parcelas y Ordenanza Modificada

MEMORIA VINCULANTE

1. CUMPLIMIENTO DEL ARTICULO 169.3 B) DEL REGLAMENTO DE URBANISMO DE CASTILLA Y LEÓN APROBADO POR DECRETO 22/2004 DE 29 DE ENERO.

Artículo 169. MODIFICACIONES

3. Las modificaciones de cualesquiera instrumentos de planeamiento urbanístico deben:

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

b) Contener los documentos necesarios para reflejar adecuadamente sus determinaciones y en especial los cambios que se introduzcan en las determinaciones vigentes, incluyendo al menos un documento independiente denominado Memoria vinculante donde se expresen y justifiquen dichos cambios, y que haga referencia a los siguientes aspectos:

1º. La justificación de la conveniencia de la modificación, acreditando su interés público.

2º. La identificación y justificación pormenorizada de las determinaciones del instrumento de modificado que se alteran, reflejando el estado actual y el propuesto.

3º. El análisis de la influencia de la modificación sobre el modelo territorial definido en los instrumentos de ordenación del territorio vigentes y sobre la ordenación general vigente.”

2. JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA DE LA PROPUESTA DE MODIFICACIÓN; ACREDITACIÓN DEL INTERÉS PÚBLICO.

Como se ha dicho anteriormente, se trata de un número total de 5 parcelas, dos de las cuales están ocupadas por la Compañía Mercantil METALFLEX JAM S. L. Se puede constatar que desde 1999, las parcelas 32, 34 y 36 de la Avd. Castrojeriz se encuentran sin uso conocido, con anterioridad se destinaban a uso agrícola. Carecen de edificaciones y sin una clara intención de edificar, dado que ha sido así durante más de 40 años, incluso desde la última revisión de las NNUU (19 de diciembre de 2008), no ha existido intención alguna de edificar en esta zona Sur-Oeste de la localidad.

La modificación surge por la necesidad de ampliar el negocio y dada la actual calificación resulta del todo imposible.

En un principio, se esperaba ubicarlo en el polígono industrial del municipio que por falta de fondos y de subvenciones, se encuentra parado y sin posibilidad de ponerlo en marcha en breve ni largo plazo.

Recoger las parcelas en esta nueva calificación, que se trataría de la propuesta más respetuosa con las viviendas, incluso más que la opción de incluirlas en suelo industrial como se propuso y así se habló en conversaciones mantenidas entre el Ayuntamiento y la Comisión, según se nos informó desde el propio Ayuntamiento.

Tal y como está la situación económica actual, entendemos que lo que menos necesitan nuestros municipios, es que se pongan trabas a aquellas pequeñas industrias o talleres locales que se pueden permitir ampliar su negocio, impidiendo su desarrollo e indirectamente el del propio municipio, ya que redundará en puestos de empleo y por tanto en la economía del mismo.

Se ha pensado en cambiar su calificación a la de Almacenes y Talleres, dentro de la calificación Zona 5, dado que en ella estaría perfectamente recogida la ampliación del negocio actual. Es curioso que en las propias normas se indique en su definición que **(comprende las áreas así calificadas situadas al este y sur del Casco consolidado)**, creemos que posiblemente en un principio se estimó calificar ambas zonas de igual modo, pero por alguna razón o error, no llegó a efecto.

Con esta modificación, se estaría dando el mismo tratamiento a las dos zonas de borde similares del núcleo, ocupadas en su mayoría por pequeñas industrias y talleres conviviendo con un porcentaje de viviendas. que entendemos, se debió de dar durante el redacción de las normas.

Importante es el hecho de que la modificación propuesta posibilitaría la voluntad manifiesta por la Compañía Mercantil METALFLEX JAM S. L. de ampliar las instalaciones actuales, lo que supondría un aumento de puestos de trabajos, cuestión que sin duda constituye una actuación de marcado interés público y general para el Municipio de Melgar de Fernamental.

Estariamos hablando de un taller recogido en el apartado de Condiciones Generales 6.4.4.TALLERES de las Normas, concretamente el de tipo C.2. por la producción diaria de ruidos, si bien es cierto que el ruido producido es mínimo, no llegando a superar el volumen de decibelios que provocan los vehículos que circulan por la vía pública, (Avd. Castrojeriz). Este tipo de taller estaría permitido en la Ordenanza de Almacenes y Talleres, zona 5 (AT) y sin embargo, no cabe su ubicación en la Ordenanza actual de Residencial de Baja Densidad, Zona 4 (RBD).

Por otro lado, permitiría reparar la situación urbanística en la que se encuentran las actuales instalaciones tras la revisión de las Normas Urbanísticas, puesto que su uso **no está permitido** en la Ordenanza de SUELO URBANO RESIDENCIAL DE BAJA DENSIDAD, ZONA 4 (RBD), tratándose como se trata de una actividad autorizada, legalmente, hace más de 40 años.

3. DECLARACIÓN VINCULANTE: CUMPLIMIENTO DEL ARTICULO 173 B) DEL REGLAMENTO DE URBANISMO DE CASTILLA Y LEÓN.

El objeto de esta declaración vinculante es tener en cuenta la aplicación del Artículo 173 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, como consecuencia de la recalificación a Suelo Urbano, Almacenes y Talleres.

Artículo 173. *Modificaciones que aumenten el volumen edificable o la intensidad de población.*

1. *Para la aprobación de las modificaciones de cualesquiera instrumentos de planeamiento urbanístico que aumenten el volumen edificable o el número de viviendas previstos, o que cambien el uso del suelo, debe hacerse constar en el expediente la identidad de los propietarios o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a la aprobación inicial de la modificación, y deben incrementarse proporcionalmente las reservas de suelo para espacios libres públicos y demás dotaciones urbanísticas situadas en la unidad urbana donde se produzca el aumento, o en un sector de suelo urbano no consolidado o urbanizable colindante. A tal efecto:*
 - a) *En los Conjuntos Históricos declarados Bien de Interés Cultural, el incremento de las reservas puede ser dispensado cuando se justifique su incompatibilidad con la protección del Conjunto, y siempre que la Consejería competente en materia de patrimonio cultural informe favorablemente la Modificación.*
 - b) *En el resto del suelo urbano consolidado, debe exigirse un incremento de las reservas cuando aumente el número de viviendas en 5 ó más, o cuando aumente el volumen edificable de forma que la superficie edificable con destino privado se incremente 500 metros cuadrados o más. En tal caso debe aplicarse el más restrictivo de los siguientes módulos:*
 - 1.º *Cuando se aumente la superficie edificable, por cada 100 metros cuadrados de aumento debe exigirse una reserva de 20 metros cuadrados de suelo para espacios libres públicos, más una plaza de aparcamiento de uso público.*
 - 2.º *Cuando se aumente el número de viviendas, por cada nueva vivienda debe exigirse una reserva de 20 metros cuadrados de suelo para espacios libres públicos, más una plaza de aparcamiento de uso público.*

En nuestro caso concreto:

Propietarios anteriores: El matrimonio formado por D. Emiliano Pérez López y Dña Esperanza Moreno Sanz, con DNI 13.024.177-J y 13.040.323-J respectivamente, con domicilio en C/ Doctor Pablos Nº 25 de Melgar de Fernamental.

Edificabilidad actual = 1,5 m²/m².

Edificabilidad tras la modificación = 1 m²/m².

Ocupación actual = 70 %

Ocupación tras la modificación = 70 %

No se produce ningún incremento en la edificabilidad ni en la superficie urbana por lo que no procede incrementar las reservas que ya establecidas en las NNUU

4. RÉGIMEN URBANÍSTICO ACTUAL

De acuerdo a la actual calificación de suelo señalada por las Normas Urbanísticas para las 5 parcelas, se encuentran incorporadas en suelo calificado como SUELO URBANO RESIDENCIAL BAJA DENSIDAD, ZONA 4 (BD).

En este tipo de suelo solo se permiten talleres de categoría C1, con superficie máxima de 200 m²., lo que hace imposible la ampliación de la actividad.

B.O.C. y L. - N.º 22

Martes, 3 de febrero 2009

3005

Normas Urbanísticas de Melgar de Fernamental. Normas Particulares
Aprobación provisional

2.4. ZONA 4. RESIDENCIAL BAJA DENSIDAD (R.B.)

2.4.1. DEFINICIÓN.

Comprende las áreas ya desarrolladas al norte y sureste del núcleo de Melgar, generalmente con edificaciones de vivienda unifamiliar aislada.

2.4.2. CONDICIONES DE VOLUMEN.

a. Tipo de edificación.

La edificación podrá ser adosada, pareada o aislada, pudiendo está última adosarse a un lindero lateral y/o posterior, debiendo contar con la autorización expresa de los colindantes, registrada notarialmente.

La edificación pareada, se considera como una actuación conjunta y unitaria de dos viviendas sobre una misma parcela.

b. Alineaciones y Rasantes.

Serán las definidas en la correspondiente documentación gráfica, pudiéndose situar la edificación libremente dentro de los límites que determina la señalada Alineación de Manzana.

c. Altura máxima.

La altura máxima de la edificación será de DOS PLANTAS (Baja + Una) y una altura de cornisa máxima de 7,10 m. La cubierta tendrá una pendiente máxima del 60%.

d. Parcela mínima

La parcela mínima edificable para edificación aislada, será la catastral existente o de **300 m² con un frente de fachada mínimo de 10'00 m. para nuevas parcelaciones.**

Para edificación adosada en hilera y pareada, se determina por vivienda una **parcela mínima de 150 m²**, con un frente mínimo de fachada de 6'00 m.

e. Retranqueos

Se establece un retranqueo mínimo de 2'00 m. a la alineación oficial y linderos. de 04/10/06 de 200 .

f. Ocupación y edificabilidad.

La ocupación máxima será del **70%** de la superficie neta de la parcela.

La edificabilidad máxima será de **1,5 m²/m²** sobre parcela neta.

Se autorizará tanto para vivienda aislada o pareada como para adosada el uso del espacio bajo cubierta como pieza habitable, computando a efectos de edificabilidad a partir de 1'75 m. de altura libre interior.

Se autorizará la construcción de sótanos y semisótanos para uso no residencial, sin computar para el cálculo del aprovechamiento.

Los porches y terrazas abiertos a dos o más caras, computarán al 50 % a efectos de edificabilidad.

AVILMENTO DE
MELGAR DE FERNAMENTAL
Diligencia firmada en el presente
documento por los señores
por mayorías de los señores miembros en
sesión plenaria de

La Secretaria.

Normas Urbanísticas de Melgar de Fernamental. Normas Particulares
Aprobación provisional

2.4.3. CONDICIONES DE USO

Residencial.

Permitido la Vivienda Unifamiliar o Colectiva y edificaciones auxiliares vinculadas a la vivienda existente.

Dotacional.

Permitidas únicamente la clase 1. Equipamiento Comunitario, en sus tipos 1.1., 1.2, 1.3, 1.4, 1.6, 1.7 Y 1.11 b); la clase 2. Servicios Terciarios en sus tipos 2.1, 2.2 y 2.3. (en sus dos situaciones) y la clase 3. Turismo en sus tipos 3.1, 3.2. y 3.3.

Industrial y Extractivo.

Permitido únicamente la Categoría 1ª de la Clase Talleres y la Categoría 1ª de la Clase Industria en general. (Talleres domésticos y talleres y locales artesanos), con una superficie máxima de 200 m2.

Asimismo, se autoriza la Categoría 3ª (Almacenes) de la Clase Talleres en situación de Planta Baja, con una superficie máxima de 200 m2.

Industrias vinculadas a explotaciones agropecuarias

Instalaciones para almacenamiento de productos agropecuarios menores de 100 m2, vinculadas a una actividad residencial existente en la misma parcela.

Agropecuario.

Prohibido.

2.4.4. CONDICIONES ESTÉTICAS.

Además de las condiciones generales estéticas descritas en las Normas Generales se tendrán en cuenta las siguientes:

La pendiente máxima permitida se fija en 60%.

El canto del alero tendrá un espesor máximo de 30 cm.

No se permiten antepechos de fábrica ni celosía cerámica o de hormigón en balcones.

Los vallados que den a vía pública, tendrán una altura máxima de 2'50 m., pudiendo ser macizos hasta una altura máxima de 1'00 m, y mínima de 0'75 m., teniendo unos acabados exteriores acordes con el entorno, y el resto, calado, preferentemente con enrejado metálico, prohibiéndose las alambradas y mallas simple torsión, galvanizadas o plastificadas.

Los vallados de separación entre parcelas, tendrán una altura máxima de 2'50 m., pudiendo ser macizos hasta una altura máxima de 1'50 m, teniendo tratamiento de acabado, y el resto, calado, preferentemente con enrejado metálico.

Diligencia para hacer constar que el presente documento es aprobado por mayoría absoluta legal de sus miembros en sesión plenaria de fecha de 04/10/06 de 2006.
La Secretaria

5.- RÉGIMEN URBANÍSTICO PROPUESTO

Se pretende RECALIFICAR A SUELO URBANO ALMACENES Y TALLERES, ZONA 5, (AT).

Esta Ordenanza permite la ejecución de talleres de categoría 2º (C2)

B.O.C. y L. - N.º 22

Martes, 3 de febrero 2009

3007

Normas Urbanísticas de Melgar de Fernamental. Normas Particulares
Aprobación provisional

2.5 .ZONA 5. ALMACENES Y TALLERES (A.T.)

2.5.1 DEFINICIÓN.

Comprende las áreas así calificadas situadas al este y al sur del Casco Consolidado.

2.5.2 CONDICIONES DE VOLUMEN.

a. Tipo de edificación.

La edificación será aislada, pudiendo adosarse a los linderos laterales, debiendo en éste caso contar con la autorización expresa del colindante, registrada notarialmente.

b. Alineaciones y Rasantes.

Serán las definidas en la correspondiente documentación gráfica, pudiéndose situar la edificación libremente dentro de los límites que determina la señalada Alineación de Manzana.

c. Altura máxima.

La altura máxima de la edificación será de DOS PLANTAS (Baja + Una) y una altura de cornisa máxima de 7'00 m. La pendiente máxima de cubierta será del 40%.

La altura máxima a cumbrera será de 10 m.

d. Parcela mínima y Retranqueos.

La parcela mínima edificable será de 500 m², con un frente mínimo de 15 m.

Se determina un retranqueo mínimo respecto de la alineación principal y los linderos de 3,00 m.

e.- Edificabilidad

Se establece en 1 m²/m² de parcela neta

f.- Ocupación

Se establece una ocupación máxima del 70% sobre parcela neta

g. Vuelos.

Se estará a lo que se determina en las Normas Generales (punto 5.3. Condiciones Generales de la Edificación).

2.5.3. CONDICIONES DE USO

a. Residencial.

Permitido únicamente la construcción de una vivienda unifamiliar por parcela, vinculada al uso principal existente, para guarda y cuidado de la misma, con un máximo de 150 m² construidos, dos plantas y 6'80 m. de altura total.

AYUNTAMIENTO DE
MELGAR DE FERNAMENTAL

Diligencia: Para tener constancia de el presente documento se aprobó en sesión plenaria por mayoría absoluta en la sesión plenaria de fecha 04/10/06 de 2006

La Secretaria.

Normas Urbanísticas de Melgar de Fernamental. Normas Particulares
Aprobación provisional

b. Dotacional.

Permitido en su Clase 1, los tipos, 1.5., 1.6., 1.7., 1.8., 1.10. y 1.11., y en su Clase 2 los tipos 2.1., 2.2. y 2.3. en Situación 2ª.

c. Industrial y Extractivo.

Permitidas en edificio compartido o de uso exclusivo las Clases Talleres de Tipo Doméstico (Categoría 1ª), las Molestas (Categoría 2ª), los Almacenes (Categoría 3ª) y sin molestia para la vivienda (Categoría 1ª).

d. Agropecuario.

Prohibido.

2.5.4. CONDICIONES ESTÉTICAS.

Se estará a lo que se determina en los puntos 5.3.5. y 7.4. de las Normas Generales, y se tendrá en particular las siguientes consideraciones:

Las cubiertas de las naves se realizarán en color rojo, prohibiéndose expresamente el uso del fibrocemento y la chapa en su color.

Los vallados que den a vía pública, tendrán una altura máxima de 2'50 m., pudiendo ser macizos hasta una altura máxima de 1'00 m, y mínima de 0'75 m., teniendo unos acabados exteriores acordes con el entorno, y el resto, calado, preferentemente con enrejado metálico, prohibiéndose las alambradas y mallas simple torsión, galvanizadas o plastificadas.

Los vallados de separación entre parcelas, tendrán una altura máxima de 2'50 m., pudiendo ser macizos hasta una altura máxima de 1'50 m, teniendo tratamiento de acabado, y el resto, calado, preferentemente con enrejado metálico.



AYUNTAMIENTO DE
MELGAR DE FERNAMENTAL

Diligenciar Para la aprobación del presente documento de normas, provisionalmente por mayoría en el Pleno de Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 04/10/06 de 2006.

La Secretaria.

No obstante, decir que existe una contradicción entre lo establecido en las Normas generales y las Normas Particulares, dado que si bien la Normativa Particular permite el uso expreso de los Talleres de categoría C2, las Normas Generales en su apartado 6.4.4.2 b), establece que los talleres molestos deberán situarse en las zonas industriales específicamente calificadas para la implantación de este tipo de usos. Entiendo que a la hora de interpretar y aplicar la normativa ante la existencia de una contradicción, deberá prevalecer lo estipulado en la Normativa Particular frente a la Normativa General.

Consideramos que esta contradicción debería ser subsanada por parte del Ayuntamiento, mediante una corrección de errores o por modificación puntual del texto.

6.4.4. TALLERES.

1. Concepto y clasificación.

Son pequeñas instalaciones industriales de reparación, elaboración y montaje de productos. Se consideran las siguientes categorías:

C.1- Talleres domésticos. Con superficie inferior a 200 m² y sin producción de efectos molestos o con las necesarias medidas correctoras y las cocheras.

C.2- Talleres molestos. Con producción de efectos: ruido, vibraciones, humos, etc.

C.3- Almacenes.

2. Condiciones Generales.

a. Los talleres domésticos y las cocheras podrán anexionarse a edificios de vivienda, situándose en planta baja y sin superar su altura máxima autorizada, con acceso independiente, y con una densidad de potencia máxima de 200 w/m² y nivel sonoro exterior y dependencias contiguas máximo de 40 db diurno y 0 db nocturno. En todo caso el ancho del hueco de acceso no podrá superar los 2'50 m. y las cocheras sólo serán permitidas para turismos.

b. Los talleres molestos deberán situarse en las zonas industriales específicamente calificadas para la implantación de este tipo de usos.



AYUNTAMIENTO DE
MELGAR DE FERNAMENTAL
Diligencia: Para hacer constar que el presente
documento fue aprobado provisionalmente
por el Pleno de su miembros en

6.- CONCLUSION

Dado que la modificación no afecta al límite del suelo urbano actual, ni a las alineaciones aprobadas, ni genera una alteración urbana general puesto que se trata de una modificación de escasa entidad, el equipo redactor entiende que con la documentación aportada quedan perfectamente reflejadas las determinaciones y los cambios que se han introducido.

Este documento ha sido redactado sobre la base de las informaciones recibidas por parte de la propiedad encargante, habiendo sido examinado por la misma, encontrándolo conforme en todas sus partes.

En Melgar de Fernamental, abril de 2018

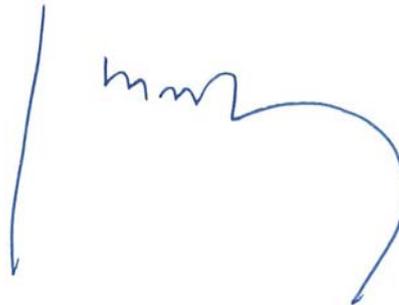
El Promotor:

Metalflex JAM S. L.

Equipo redactor:

Arquitecto. colg nº 2540
COACyLE

Arquitecta técnica colg. N°
786, COAATBU



Fdo. D. José Alberto Monedero
González.



Fdo. D. José María Manero
Torres.

Fdo. Dña. Teresa Ruiz
Martínez.