

**M-NUM  
VILLANUEVA DE GUMIEL (BURGOS)**

**MODIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN DETALLADA DE LAS NORMAS  
URBANÍSTICAS DE VILLANUEVA DE GUMIEL:**

ORDENACIÓN DE LOS APROVECHAMIENTOS EN PLANTA ENTRE-  
CUBIERTA Y FONDO MÁXIMO EDIFICABLE BAJO RASANTE

**DOCUMENTO PARA LA APROBACIÓN INICIAL**

**EQUIPO REDACTOR:** JOSE LUIS AZCONA SANZ, ARQUITECTO

AGOSTO-2015

## DN-MV- MEMORIA VINCULANTE

### T.I. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

#### CONVENIENCIA DE LA MODIFICACIÓN Y ACREDITACIÓN DE SU INTERÉS PÚBLICO:

Las vigentes Normas Subsidiarias de planeamiento Municipal de Villanueva de Gumiel, aprobadas definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo el 12 de junio de 2000 y publicadas en el BOCYL el 21 de julio de 2000, permiten el aprovechamiento entrecubierta para uso de vivienda en el ámbito de aplicación de las ordenanzas específicas para el Casco Urbano Consolidado y para el Área de Borde Semiconsolidada, a través de la siguiente definición:

*Entrecubierta: se permite la utilización de la entrecubierta para uso de vivienda siempre que, al exterior, se manifieste un correcto ajuste formal con la tipología edificatoria de la zona. Superficie máxima: 40%*

Las condiciones de volumen que se establecen para el Casco Urbano Consolidado y para el Área de Borde Semiconsolidada, resultan de la aplicación simultánea de los siguientes parámetros urbanísticos:

	Casco Urbano Consolidado	Área de Borde Semiconsolidada
Número máximo de plantas incluida la baja	3	2
Altura máxima (de cornisa)	9,00 m.	7,00 m.
Fondo máximo edificable para uso de vivienda	12 m.	12 m.
Ocupación máxima	80% (100% en parcelas con fondos edificables no mayores de 12 m.)	60% (puede ampliarse hasta el 80% con naves agropecuarias)
Entrecubierta:	<i>Se permite la utilización de la entrecubierta para uso de vivienda siempre que, al exterior, se manifieste un correcto ajuste formal con la tipología edificatoria de la zona. Superficie máxima: 40%</i>	
Cubiertas:	<i>Pendiente máxima: 35%. Altura máxima de cumbrera: 4,50 m.</i>	

Por otra parte se incluye en el propio planeamiento la definición de SUPERFICIE EDIFICADA EN PLANTA CUBIERTA como la superficie del forjado o forjados potencialmente accesibles, con altura libre de al menos 1,90 m. existentes entre la última planta y la cubierta.

De los parámetros anteriores cabe entender que en esos ámbitos podrá construirse sobre rasante un máximo de tres o dos plantas (según sea en Casco consolidado o Borde semiconsolidado) y además aprovecharse el espacio que resulte en la bajocubierta para uso de vivienda, con la limitación de que no se supere el 40% de la superficie de la última planta, disponiéndose de una altura libre no inferior a 1,90 m.

La regulación anterior se ha interpretado de forma diferente y contradictoria en la concesión de distintas licencias urbanísticas, al parecer en función del criterio que en cada ocasión haya mantenido el técnico informante, llegándose a denegar licencias urbanísticas para la zona de casco consolidado en la que se proyectaban tres plantas sobre rasante, porque el techo de la tercera planta se proyectaba inclinado, al considerar que se excedía en esa tercera planta del aprovechamiento máximo permitido del 40 % en planta entrecubierta.

Aplicando ese criterio tampoco sería posible la concesión de licencias para la edificaciones de planta baja ocupando la totalidad del fondo de 12 m. permitido, con techo formado por una cubierta inclinada, ya que con aquel criterio, se consideraría que se supera el aprovechamiento máximo del 40 % en plantas entrecubierta, lo que parece poco razonable.

Para añadir más confusión, en el epígrafe VI 1.3, en los croquis de sección que ilustran el criterio de medición de alturas de la normativa, se señala con la cota **> 1,50 m.** el cómputo de la superficie máxima en bajo cubierta.

Para el cómputo de la superficie construida en plantas entrecubierta o con techos inclinados ha sido criterio generalizado, tanto en la normativa catastral como en la de vivienda de protección pública, el considerar como superficie construida, la superficie en la que existe una altura libre superior a **1,50 m.**

También ha existido controversia en la interpretación del fondo máximo edificable a considerar en la construcción de sótanos bajo rasante. De la definición del epígrafe 3.3. 30 de la normativa que considera el fondo edificable como *la distancia o dimensión máxima edificable en profundidad medida perpendicularmente en cada punto de la alineación oficial exterior de la parcela* podría entenderse que afecta a todas las plantas permitidas, incluidos los sótanos bajo rasante, pero en la regulación de las condiciones de edificabilidad, volumen y forma en el casco urbano consolidado y áreas de borde semiconsolidadas se refiere a fondo máximo edificable *para uso de vivienda*, por lo que podría interpretarse que en las plantas no destinadas al uso de vivienda propiamente dicha no hay una limitación del fondo máximo.

En fincas en las que existe en el patio de parcela una rasante sensiblemente inferior a la de la alineación oficial, el mantener una altura de cornisa similar a la de la alineación exterior puede requerir importantes rellenos o la construcción de cámaras sanitarias.

Como quiera que las plantas bajo rasante no se computan para el cálculo de la edificabilidad o del número de plantas, que el planeamiento no señala rasantes para los patios de parcela y que se encuentra limitada la utilización de las plantas bajo la rasante para usos residenciales, se considera que facilitará la construcción, sin suponer un incremento de los aprovechamientos urbanísticos, en no limitar el fondo máximo a la construcción bajo rasante.

En el artículo 168.1. del RUCyL se define como revisión de los instrumentos de planeamiento general la reconsideración total de la ordenación general establecida en los mismos. En particular, debe seguirse este procedimiento cuando se pretenda aumentar la superficie de suelo urbano y urbanizable o la previsión del número de viviendas de su ámbito en más de un 50 por ciento respecto de la ordenación anterior, sea aisladamente o en unión de las

modificaciones aprobadas en los cuatro años anteriores al correspondiente acuerdo de aprobación inicial.

Como quiera que la ordenación de los aprovechamientos bajo cubierta y bajo rasante propuestos no implica la reconsideración total de la ordenación general establecida ni supone aumentar la superficie de suelo urbano y urbanizable o la previsión del número de viviendas, no cabe entender la modificación propuesta como revisión del planeamiento.

Dado que el fin de este documento es establecer una regulación que clarifique la regulación normativa, evitando interpretaciones dispares en soluciones idénticas, se considera suficientemente justificada la conveniencia de la modificación que se contiene en este documento y en consecuencia acreditado que existe un interés público en su aprobación.

## **OBJETIVOS Y PROPUESTAS DE ORDENACIÓN**

El objetivo de este documento es COMPLETAR Y MODIFICAR las determinaciones de ordenación detallada previamente establecidas en las vigentes Normas Subsidiarias de planeamiento Municipal de Villanueva de Gumiel, aprobadas definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo el 12 de junio de 2000 y publicadas en el BOCYL el 21 de julio de 2000

### **T.II. ORDENACIÓN GENERAL**

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:

No existen instrumentos de ordenación del territorio que afecten a la ordenación modificada en este documento y el contenido de este documento no tiene ninguna influencia sobre el modelo territorial.

Este documento no suprime, modifica o altera de ninguna forma las determinaciones de ordenación general vigentes, es coherente con los objetivos generales de la actividad urbanística pública y compatible con el planeamiento sectorial que afecta al término municipal.

### **T.III. ORDENACIÓN DETALLADA**

#### **Cap. 1.**

RELACIÓN DE LAS MODIFICACIONES PARCIALES SOBRE DE LA ORDENACIÓN DETALLADA PREVIAMENTE ESTABLECIDA.

- 1º.- Para la entrecubierta se elimina la limitación de aprovechamiento del 40%
- 2º.- Se sustituye en la definición de superficie edificada en planta cubierta la altura libre de 1,90 m a 1,50 m.
- 3º.- Se detalla que no se establece limitación del fondo edificable en plantas bajo rasante.

Las modificaciones objeto de este documento no producen un aumento del volumen edificable ni del número de viviendas previstos en suelo urbano consolidado por lo que no se

precisa incrementar la reservas de suelo para espacios libres públicos y demás dotaciones urbanísticas, conforme a las reglas establecidas en el artículo 173 del RUCYL.

Las modificaciones objeto de este documento tampoco afectan a espacios libres o equipamientos de carácter público por lo que no son de aplicación las reglas contenidas en el art. 172 del RUCYL.

## Cap. 2.

### DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA ESTABLECIDA.

epígrafe	- ORDENACIÓN VIGENTE:	- ORDENACIÓN MODIFICADA:
2.4.2.  CASCO URBANO CONSOLIDADO	CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD, VOLUMEN Y FORMA. ..... Entrecubierta: se permite la utilización de la entrecubierta para uso de vivienda siempre que, al exterior, se manifieste un correcto ajuste formal con la tipología edificatoria de la zona. <b>Superficie máxima: 40%</b>  Fondo máximo edificable para uso de vivienda: 12 m. .....	CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD, VOLUMEN Y FORMA. ..... Entrecubierta: se permite la utilización de la entrecubierta para uso de vivienda siempre que, al exterior, se manifieste un correcto ajuste formal con la tipología edificatoria de la zona.  Fondo máximo edificable para uso de vivienda: 12 m.  <b>No se establece fondo máximo edificable en plantas bajo rasante.</b> .....
2.4.3.  ÁREAS DE BORDE SEMI- CONSOLIDADAS	CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD, VOLUMEN Y FORMA. ..... Entrecubierta: se permite la utilización de la entrecubierta para uso de vivienda siempre que, al exterior, se manifieste un correcto ajuste formal con la tipología edificatoria de la zona. <b>Superficie máxima: 40%</b>  Fondo máximo edificable para uso de vivienda: 12 m. .....	CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD, VOLUMEN Y FORMA. ..... Entrecubierta: se permite la utilización de la entrecubierta para uso de vivienda siempre que, al exterior, se manifieste un correcto ajuste formal con la tipología edificatoria de la zona.  Fondo máximo edificable para uso de vivienda: 12 m.  <b>No se establece fondo máximo edificable en plantas bajo rasante.</b> .....
3.3  DEFINICIONES  61.2	Superficie edificada en PLANTA CUBIERTA: es la del forjado o forjados potencialmente accesibles, con altura libre de al menos <b>1,90 m. existentes</b> entre la última planta y la cubierta.	Superficie edificada en PLANTA CUBIERTA: es la del forjado o forjados potencialmente accesibles, con altura libre de al menos <b>1,50 m.</b> entre la última planta y la cubierta.

## RESUMEN EJECUTIVO:

ÁMBITOS DONDE LA NUEVA ORDENACIÓN ALTERA LA VIGENTE:

Como se ha señalado la modificación afecta únicamente a la ordenación detallada establecida en las ordenanzas específicas:

- Casco Urbano Consolidado
- Área de Borde Semiconsolidada

y a la definición de superficie edificada en planta cubierta

epígrafe	MODIFICACIONES INTRODUCIDAS
2.4.2.  CASCO URBANO CONSOLIDADO	<i>CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD, VOLUMEN Y FORMA.</i>  ENTRECUBIERTA: se elimina la limitación de superficie máxima de la entrecubierta del 40%  FONDO MÁXIMO EDIFICABLE: No se establece fondo máximo edificable en plantas bajo rasante.
2.4.3.  ÁREAS DE BORDE SEMI-CONSOLIDADAS	<i>CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD, VOLUMEN Y FORMA.</i>  ENTRECUBIERTA: se elimina la limitación de superficie máxima de la entrecubierta del 40%  FONDO MÁXIMO EDIFICABLE: No se establece fondo máximo edificable en plantas bajo rasante.
3.3  DEFINICIONES  61.2	SUPERFICIE EDIFICADA EN PLANTA CUBIERTA: es la del forjado o forjados potencialmente accesibles, con altura libre de, al menos, <b>1,50 m.</b> entre la última planta y la cubierta.

Dado el contenido de la modificación no se precisa documentación gráfica para la indicación de la situación y su alcance ya que afecta a ordenanzas específicas ya señaladas en los planos del planeamiento vigente y no se modifica su ámbito de aplicación.

Dado que el contenido de este documento es el de aclarar y completar las determinaciones de ordenación detallada en suelo urbano consolidado, sin que se altere la calificación urbanística ni se modifique el régimen urbanístico vigente, se estima que no procede establecer suspensión de licencias conforme al art. 156 del RUCYL

## T.IV CUADROS SÍNTESIS

### FICHA DE SÍNTESIS DE DATOS

#### DATOS GENERALES

##### DATOS GENERALES DE PLANEAMIENTO

##### NOMBRE DE PLANEAMIENTO:

MODIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN DETALLADA DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE VILLANUEVA DE GUMIEL

**TIPO DE PLANEAMIENTO:** MODIFICACIÓN DE PLANEAMIENTO PREVIO

**NOMBRE DEL MUNICIPIO:** VILLANUEVA DE GUMIEL

**PROVINCIA:** BURGOS

**CÓDIGO INE:** 09451

**FECHA DE APROBACIÓN DEFINITIVA:**

**POBLACIÓN MUNICIPAL:** 298 habitantes

**CARTOGRAFÍA DE REFERENCIA:** ninguna

##### REDACTORES:

JOSE LUIS AZCONA SANZ, ARQUITECTO

##### PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DETALLADA QUE SE MODIFICAN:

epígrafe	
epígrafe 2.4.2.  CASCO URBANO CONSOLIDADO	<i>CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD, VOLUMEN Y FORMA.</i>  ENTRECUBIERTA: se elimina la limitación de superficie máxima de la entrecubierta del 40%  FONDO MÁXIMO EDIFICABLE: No se establece fondo máximo edificable en plantas bajo rasante.
epígrafe 2.4.3.  ÁREAS DE BORDE SEMI- CONSOLIDADAS	<i>CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD, VOLUMEN Y FORMA.</i>  ENTRECUBIERTA: se elimina la limitación de superficie máxima de la entrecubierta del 40%  FONDO MÁXIMO EDIFICABLE: No se establece fondo máximo edificable en plantas bajo rasante.
epígrafe 3.3  DEFINICIONES 61.2	SUPERFICIE EDIFICADA EN PLANTA CUBIERTA: es la del forjado o forjados potencialmente accesibles, con altura libre de, al menos, <b>1,50 m.</b> entre la última planta y la cubierta.