



**MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS
CONDICIONES ESTÉTICAS DE LAS CUBIERTAS
INCLINADAS EN ORDENANZAS 1, 2 Y 3
DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES
ESCALONA DEL PRADO. SEGOVIA.**



MEMORIA INFORMATIVA

ÍNDICE:

MI.1.-	OBJETO.
MI.2.-	EQUIPO REDACTOR.
MI.3.	NORMATIVA URBANÍSTICA APLICABLE.



MI.1.- OBJETO.

Debido a la existencia de muchas edificaciones antiguas y la necesidad de un mantenimiento adecuado, últimamente es habitual, la solicitud por parte de los promotores, de poder utilizar en las cubiertas, chapas de acero galvanizado prelacado.

Recientemente se ha comenzado a comercializar, una chapa de acero galvanizado "imitación teja", que el Ayuntamiento entiende, puede ayudar a mantener la imagen urbana característica, mejorando las condiciones de aislamiento e impermeabilización y, con un menor costo en relación a las cubiertas tradicionales, debido a su facilidad de montaje.

En consecuencia, es objetivo de esta modificación, la regulación de las condiciones de uso, características técnicas y ámbito de actuación permitido.

MI.2.- EQUIPO REDACTOR.

Luis Miguel Martín López, Arquitecto Municipal de Escalona de Prado y redactor de las Normas Urbanísticas Municipales actualmente en vigor.

DNI.: 07211185M.

COLEGIADO EN MADRID Nº 9473

DOMICILIO: Calle Teresa López Valcárcel 17. 28045 Madrid.

MI.3.- NORMATIVA URBANÍSTICA APLICABLE.

Ley 5/99 de 8 de abril de urbanismo de Castilla y León.

Decreto 22/2004, Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

Normas Subsidiarias Provinciales.

Proyecto Delimitación Suelo Urbano y modificaciones posteriores.

Normas Urbanísticas Municipales. (BOCyL 11 de abril de 2012)

Modificación Puntual Normas Protección Suelo Rústico. (BOCyL 31 de diciembre de 2012)

Modificación Puntual SUNC Sector 3 y Alineación Calle Real del Norte. (BOCyL 11 de noviembre de 2014)



MEMORIA VINCULANTE

ÍNDICE:

MV.1.-OBJETO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.

MV.2.- JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA DE LA MODIFICACIÓN Y ACREDITACIÓN DEL INTERÉS PÚBLICO.

MV.3.- IDENTIFICACIÓN Y JUSTIFICACIÓN PROMENORIZADA DE LAS DETERMINACIONES DEL INSTRUMENTO MODIFICADO QUE SE ALTERAN, REFLEJANDO EL ESTADO ACTUAL Y EL PROPUESTO.

MV.4.- ANÁLISIS DE LA INFLUENCIA DE LA MODIFICACIÓN SOBRE EL MODELO TERRITORIAL DEFINIDO EN LOS INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN DEL TERRITOEIO Y SOBRE LA ORDENACIÓN GENERAL VIGENTE.

MV.5.- RESUMÉN EJECUTIVO

MV.6.- INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

MV.7.- TRÁMITE AMBIENTAL.

MV.8.- AFECCIÓN A RIESGOS NATURALES O TECNOLÓGICOS,

MV.9.- AFECCIÓN A REDES PÚBLICAS DE TELECOMUNICACIÓN.



MV.1.- OBJETO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.

Es objetivo de esta modificación, la regulación de las condiciones de uso, características técnicas y ámbito de actuación permitido, de las cubiertas de chapa de acero galvanizado prelacado “imitación teja”.

MV.2.- JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA DE LA MODIFICACIÓN Y ACREDITACIÓN DEL INTERÉS PÚBLICO.

Debido a la existencia de muchas edificaciones antiguas y la necesidad de un mantenimiento adecuado, últimamente es habitual, la solicitud por parte de los promotores, de poder utilizar en las cubiertas, chapas de acero galvanizado prelacado.

Recientemente se ha comenzado a comercializar, una chapa de acero galvanizado “imitación teja”, que el Ayuntamiento entiende, puede ayudar a mantener la imagen urbana característica, mejorando las condiciones de aislamiento e impermeabilización y, con un menor costo en relación a las cubiertas tradicionales, debido a su facilidad de montaje.

El interés público de la modificación se acredita en la potenciación de algunos de los objetivos señalados en las Normas Urbanísticas Municipales y, en concreto, en la protección del patrimonio cultural y la mejora de la calidad urbana.

MV.3.- IDENTIFICACIÓN Y JUSTIFICACIÓN PROMENORIZADA DE LAS DETERMINACIONES DEL INSTRUMENTO MODIFICADO QUE SE ALTERAN, REFLEJANDO EL ESTADO ACTUAL Y EL PROPUESTO.

Se modifican/complementan/o amplían los siguientes apartados de la Memoria Vinculante de las Normas Urbanísticas Municipales:

1. Título III, capítulo 4, apartado 4.5, subcapítulo C.2 Cubiertas.

Quedaría redactado como sigue (en negrilla se marcan los nuevos párrafos de la NUM):

“Las cubiertas de las edificaciones, tanto principales como secundarias, tendrán acabado de teja cerámica o de hormigón (de colores pardos o rojizos), pizarra o similares, incluso en aquellos casos en que no sean visibles desde ningún punto del espacio urbano público exterior, calles, plazas, jardines, etc. Tan sólo se permite el uso de placas de fibrocemento, de chapa o placas translúcidas en la ejecución de cubriciones de cubierta en las edificaciones destinadas a usos agropecuarios, industriales o de almacenamiento.

Si la ordenanza específica de aplicación así lo autoriza, el espacio bajo cubierta podrá ser vívido siempre y cuando su altura mínima, en el punto más desfavorable, sea de un metro con sesenta centímetros (1,60 m.) y la totalidad de sus paramentos de cierre tengan un coeficiente de transmisión térmica a su través inferior a 0,53 Kcal./h.m².°C. (0,6 w./m².°C). En estos casos, desde luego, estas superficies computarán a efectos de la determinación de la edificabilidad total realizada.

Con la finalidad de fomentar el mantenimiento de las antiguas edificaciones existentes, y previo informe favorable de los Servicios Técnicos del Ayuntamiento, se permite, la sustitución de antiguas cubiertas de teja en deficiente estado de conservación y uso, por cubiertas de paneles de chapa de acero galvanizado “imitación teja”, en colores pardos o rojizos, señalándose expresamente, si no se realizan de forma tradicional, la obligatoriedad de utilizar piezas especiales del mismo material para cumbreras, remates, canales y aleros”.

Este tipo de cubrición no se podrá utilizar en:



- **Edificios catalogados.**
- **Entornos catalogados (Plaza Mayor, del Norte, del Corpus y calle de la Cruz).**
- **En construcciones de obra nueva con uso residencial.**
- **En rehabilitación de edificaciones con uso residencial.**

Para su autorización, será necesaria la presentación de una memoria valorada y justificativa de la utilización de este tipo de cubrición frente a otra tradicional, una antigüedad de la edificación de más de 30 años, así como el compromiso de no realizar obras de rehabilitación o cambio de uso en la edificación afectada.

2. Ordenanza 1. Casco antiguo. Condiciones estéticas.

Quedaría redactada como sigue (en negrilla se marcan los nuevos párrafos de la NUM):

“Se mantendrá en las edificaciones de esta zona la tónica de materiales y texturas dominante en el casco antiguo, así como las pautas de composición y ritmo de huecos y volúmenes. Se prohíben los siguientes materiales de acabado:

- *La piedra pulimentada.*
- *Los ladrillos o plaquetas de color llamativo. Se permite el uso del ladrillo en sus tonalidades tradicionales.*
- *Los acabados en gres vitrificado*
- *Las pinturas de colores detonantes.*

Las cornisas y aleros no sobresaldrán más de 60 cm. del plano de fachada en donde se ubiquen, no siendo su vuelo inferior a 30 cm. Y con una altura respecto a la rasante mayor de 3,50 metros.

Los cuerpos salientes abiertos (balcones con herrería tradicional) se admiten en calles con un ancho superior a 5,00 metros. El vuelo será como máximo de 40 cm. y con una altura respecto a la rasante mayor de 3,50 metros.

Los faldones para formación de la cubierta serán inclinados, con pendientes a dos aguas y sin antepecho. La pendiente estará comprendida entre los veinte (20º) y los veinticinco grados (25º), vertiendo hacia el exterior y con sus líneas de máxima pendiente perpendicular a la línea de fachada. En todo caso la altura máxima de la cumbrera será de tres metros con cincuenta centímetros (3.50 m) medidos desde el paramento superior del forjado que forma el techo de la última planta.

Con la finalidad de fomentar el mantenimiento de las antiguas edificaciones existentes, y previo informe favorable de los Servicios Técnicos del Ayuntamiento, se permite, la sustitución de antiguas cubiertas de teja en deficiente estado de conservación y uso, por cubiertas de paneles de chapa de acero galvanizado “imitación teja”, en colores pardos o rojizos, señalándose expresamente, si no se realizan de forma tradicional, la obligatoriedad de utilizar piezas especiales del mismo material para cumbreras, remates, canales y aleros”.

Este tipo de cubrición no se podrá utilizar en:

- **Edificios catalogados.**
- **Entornos catalogados (Plaza Mayor, del Norte, del Corpus y calle de la Cruz).**
- **En construcciones de obra nueva con uso residencial.**
- **En rehabilitación de edificaciones con uso residencial.**

Para su autorización, será necesaria la presentación de una memoria valorada y justificativa de la utilización de este tipo de cubrición frente a otra tradicional, una antigüedad de la edificación de más de 30 años, así



como el compromiso de no realizar obras de rehabilitación o cambio de uso en la edificación afectada.

3. Ordenanza 2. Residencial unifamiliar. Condiciones estéticas.

Quedaría redactada como sigue (en negrilla se marcan los nuevos párrafos de la NUM):

“Se mantendrá en las edificaciones de esta zona la tónica de materiales y texturas dominante en el casco antiguo, así como las pautas de composición y ritmo de huecos y volúmenes. Se prohíben los siguientes materiales de acabado:

- *La piedra pulimentada.*
- *Los ladrillos o plaquetas de color llamativo. Se permite el uso del ladrillo en sus tonalidades tradicionales.*
- *Los acabados en gres vitrificado*
- *Las pinturas de colores detonantes.*

Las cornisas y aleros no sobresaldrán más de 60 cm. del plano de fachada en donde se ubiquen, no siendo su vuelo inferior a 30 cm.

Los faldones para formación de la cubierta serán inclinados, con pendientes a dos aguas y sin antepecho. La pendiente estará comprendida entre los veinte (20º) y los veinticinco grados (25º), vertiendo hacia el exterior y con sus líneas de máxima pendiente perpendicular a la línea de fachada. En todo caso la altura máxima de la cumbre será de tres metros con cincuenta centímetros (3.50 m) medidos desde el paramento superior del forjado que forma el techo de la última planta.

Con la finalidad de fomentar el mantenimiento de las antiguas edificaciones existentes, y previo informe favorable de los Servicios Técnicos del Ayuntamiento, se permite, la sustitución de antiguas cubiertas de teja en deficiente estado de conservación y uso, por cubiertas de paneles de chapa de acero galvanizado “imitación teja”, en colores pardos o rojizos, señalándose expresamente, si no se realizan de forma tradicional, la obligatoriedad de utilizar piezas especiales del mismo material para cumbres, remates, canales y aleros”.

Este tipo de cubrición no se podrá utilizar en:

- **Edificios catalogados.**
- **Entornos catalogados (Plaza Mayor, del Norte, del Corpus y calle de la Cruz).**
- **En construcciones de obra nueva con uso residencial.**
- **En rehabilitación de edificaciones con uso residencial.**

Para su autorización, será necesaria la presentación de una memoria valorada y justificativa de la utilización de este tipo de cubrición frente a otra tradicional, una antigüedad de la edificación de más de 30 años, así como el compromiso de no realizar obras de rehabilitación o cambio de uso en la edificación afectada.

4. Ordenanza 3. Industria y almacenes. Condiciones estéticas.

Quedaría redactada como sigue (en negrilla se marcan los nuevos párrafos de la NUM):

“Los materiales que se podrán utilizar en las fachadas que den al exterior serán de piedra, ladrillo visto, paneles prefabricados de hormigón, bloque visto y decorado de hormigón o con fábricas enfoscadas y, obligatoriamente pintadas.

En tipologías pareadas, la fachada lateral y las medianeras que resulten vistas tendrán idéntica consideración estética (en cuanto diseño y materiales a utilizar) que la fachada principal de la edificación. Lo mismo se observará en las fachadas posteriores en los casos en los que este lindero de a espacios libre exteriores.



El material de cubrición deberá ser preferentemente, teja cerámica o de hormigón prefabricado, en colores ocres o terrosos. Previo informe favorable de los Servicios Técnicos del Ayuntamiento, se permiten las cubiertas de paneles de chapa de acero galvanizado “imitación teja”, en colores pardos o rojizos.

MV.4.- ANÁLISIS DE LA INFLUENCIA DE LA MODIFICACIÓN SOBRE EL MODELO TERRITORIAL DEFINIDO EN LOS INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN DEL TERRITOEIO Y SOBRE LA ORDENACIÓN GENERAL VIGENTE.

La modificación que se plantea no supone ningún cambio en el modelo territorial planteado, sino más bien trata de potenciar los objetivos plantados en el capítulo 1, del título II de la Memoria Vinculante. Entre otros,

- *Asegurar que el uso del suelo se realice de acuerdo con el interés general y con la función social de la propiedad.*
- *Fomentar un desarrollo territorial y urbano sostenible para favorecer:*
 - o *El desarrollo del sistema productivo.*
 - o *La cohesión social de la población.*
 - o *La mejora de la calidad de vida de la población.*
 - o *La protección del medio ambiente y del patrimonio natural.*
 - o *La protección del patrimonio cultural.*
 - o *La mejora de la calidad urbana.*
 - o *Impedir la especulación del suelo.*

MV.5.- RESUMÉN EJECUTIVO.

El ámbito donde la modificación puntual modifica/complementa/ a amplia las condiciones estéticas, se circunscribe exclusivamente a las zonas clasificada como SUELO URBANO CONSOLIDADO y reguladas bajo las ordenanzas siguientes:

1. Título III, capítulo 4, apartado 4.5, subcapítulo C.2 Cubiertas.
2. Ordenanza 1. Casco antiguo. Condiciones estéticas.
3. Ordenanza 2. Residencial unifamiliar. Condiciones estéticas.

Además, se modifica/complementa/ a amplia las condiciones estéticas reguladas en lo referido a las CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN, descritas en el Título III, capítulo 4, apartado 4.5, subcapítulo C.2 Cubiertas.

Por las propias características de la modificación puntual, no es preciso suspender el otorgamiento de licencias.

MV.6.- INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

La normativa que se modifica/complementa/ o amplia en la presente modificación puntual no contempla, con respecto al planeamiento original, ninguna variación relativa al mantenimiento de infraestructuras, puesta en marcha, prestación de los servicios resultantes o cualquier otra incidencia de carácter económico.

MV.7.- TRÁMITE AMBIENTAL.

No hay ninguna afección sobre el medio ambiente.

MV.8.- AFECCIÓN A RIESGOS NATURALES O TECNOLÓGICOS.

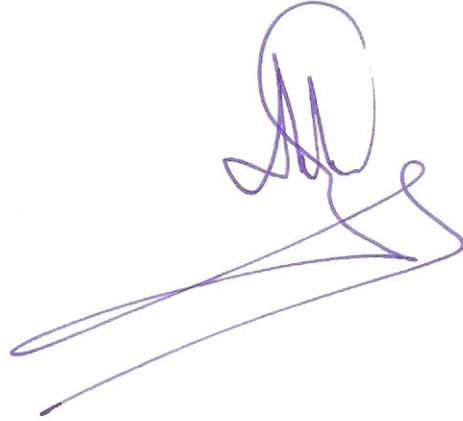
No hay ninguna afección a riesgos naturales o tecnológicos.

MV.9.- AFECCIÓN A REDES PÚBLICAS DE TELECOMUNICACIÓN.



No hay ninguna afección a redes públicas de telecomunicación.

ABRIL DE 2021



LUIS MIGUEL MARTÍN LÓPEZ, ARQUITECTO

