

MODIFICACIÓN PUNTUAL nº3 de las NUM DE TORRESANDINO (BURGOS)

QUE PROPONE:

****UN NUEVO SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO RESIDENCIAL CON
ORDENACIÓN DETALLADA SU-NC od SE4 y EN CONSECUENCIA SE MODIFICA LA
DELIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE NORMALIZACIÓN SU-C UN2 POR SU LINDERO SUR.**

FEBRERO 2023



INCLUYE

DOCUMENTO 1:
Modificación Puntual NUM

DOCUMENTO 2:
Ordenación Detallada SU-NC od SE4

ANEXO I.
Documento Ambiental Estratégico

**ARQUITECTO: JAVIER GONZALEZ AGREDA
PROPIEDAD: AYUNTAMIENTO DE TORRESANDINO**

INDICE

DOCUMENTO 1 MODIFICACIÓN PUNTUAL

- **MEMORIA INFORMATIVA**
- **MEMORIA VINCULANTE
Modificación Puntual**
- **DOCUMENTACIÓN GRAFICA**

DOCUMENTO 2 ORDENACION DETALLADA del SECTOR SU-NC od SE4.

- **MEMORIA VINCULANTE**
- **NORMATIVA URBANISTICA-ORDENANZAS REGULADORAS**
- **ESTUDIO ECONOMICO**
- **DOCUMENTACIÓN GRÁFICA**

ANEXO I

- **DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATEGICO**

MODIFICACIÓN PUNTUAL nº3 de las NUM DE TORRESANDINO (BURGOS)

QUE PROPONE:

****UN NUEVO SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO RESIDENCIAL CON
ORDENACIÓN DETALLADA SU-NC od SE4 y EN CONSECUENCIA SE MODIFICA LA
DELIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE NORMALIZACIÓN SU-C UN2 POR SU LINDERO SUR.**

FEBRERO 2023



DOCUMENTO 1:
Modificación Puntual NUM

INDICE

DOCUMENTO 1 MODIFICACIÓN PUNTUAL

MEMORIA INFORMATIVA

1.-DATOS GENERALES	1
1.1.-Propiedad y redactor del documento.....	1
1.2.-Antecedentes.....	1
1.3.-Objeto.....	4
1.4.-Situación, emplazamiento y superficies.....	5
1.5.-Características naturales, usos y edificaciones existentes.....	6
1.6.-Estructura de la propiedad.....	7
1.7.-Determinaciones de las NUM de Torresandino para el sector.....	7
1.8.-Dotaciones Urbanísticas Existentes.....	9
1.9.-Normativa Básica.....	11

MEMORIA VINCULANTE Modificación Puntual

1.- CONVENIENCIA, Y OPORTUNIDAD.....	13
2.- CUMPLIMIENTO ARTÍCULOS 169 DEL REGLAMENTO DE URBANISMO.....	15
3.- CUMPLIMIENTO ARTÍCULOS 173 DEL REGLAMENTO DE URBANISMO.....	16
4.1-TRAMITACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.....	18
4.2-EVALUACION AMBIENTAL DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.....	18
4.3-PATRIMONIO CULTURAL EN EL AMBITO DE LA MOD. PUNTUAL.....	18
5.-OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA.....	20
6.-IDENTIFICACIÓN Y JUSTIFICACIÓN PROMENORIZADA DE LAS DETERMINACIONES DEL INSTRUMENTO MODIFICADO QUE SE ALTERAN, REFLEJANDO EL ESTADO ACTUAL Y PROPUESTO.....	21
7.-ANÁLISIS DE LA INFLUENCIA DE LA MODIFICACIÓN SOBRE EL MODELO TERRITORIAL.....	45
8.-CUMPLIMIENTO DE LA LEY 5/2009, DEL RUIDO DE CASTIILA Y LEON.....	46
9.-ANALISIS DE RIESGOS NATURALES Y TECNOLÓGICOS.....	47
10.-ORDENACION GENERAL PROPUESTA.....	48
11.-RESUMEN EJECUTIVO.....	49

DOCUMENTACIÓN GRAFICA

-PO.1.-EXTRACTO del Plano de Clasificación del suelo. ESTADO ACTUAL

-PO.1.MOD.-EXTRACTO del Plano de Clasificación del suelo. ESTADO MODIFICADO

-PO.2.2.-EXTRACTO del Plano de Clasificación del suelo. ESTADO ACTUAL

-PO.2.2.MOD-EXTRACTO del Plano de Clasificación del suelo. ESTADO MODIFICADO

-PO.3.2.-EXTRACTO del Plano de Ordenación, Gestión y Catálogo. ESTADO ACTUAL

-PO.3.2.MOD.-EXTRACTO del Plano de Ordenación, Gestión y Catálogo. ESTADO MODIFICADO

MEMORIA INFORMATIVA

1.-DATOS GENERALES

1.1.-Propiedad y redactor del documento.

La presente propuesta de Modificación Puntual se redacta a petición de D. Alberto Val Ramos, como alcalde del **Ayuntamiento de Torresandino**, con CIF P0940200I, y domicilio en Plaza Mayor, 13. Torresandino. 09310 (Burgos)

La presente propuesta de Modificación Puntual se redacta por D. Javier González Ágreda, Arquitecto, colegiado N° 456 en el Colegio Oficial de Arquitecto de Castilla y León Este, en representación de la sociedad **“URBACYL G2 SLP”** con CIF B-47755574 y domicilio a efecto de notificaciones en Calle Francia N° 30 Bajo de Miranda de Ebro (Burgos) CP 09200.

1.2.-Antecedentes.

La revisión de las Normas Urbanísticas Municipales de Torresandino cuenta con aprobación definitiva según acuerdo de 3 de mayo de 2013 de la Comisión Territorial de Urbanismo de Burgos (*Bocyl n°102, de 30 de mayo de 2013*).

Hasta la fecha se han aprobado dos modificaciones puntuales:

-Por acuerdo de 10 de julio de 2014 de la Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo de Burgos (*Bocyl n°163, de 26 de agosto de 2014*) se aprueba Modificación Puntual de las NUM, promovida por el Ayuntamiento, donde se reclasifican varias parcelas de Suelo Rústico a Suelo Urbano.

-Por Acuerdo de 20 de febrero de 2020 de la Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo de Burgos (*Bocyl n°48, de 10 de marzo de 2020*) se aprueba Modificación Puntual de las NUM de iniciativa privada, proponiendo cambio de alineación de la parcela de Calle del Carmen n°7.

***El Ayuntamiento de Torresandino ha detectado en los últimos tiempos que existe por parte de la población, demanda de suelo para construcción de viviendas unifamiliares.

Es por lo que tiene interés en ampliar la oferta de Suelo Residencial para la población. Los dos sectores residenciales que plantean las NUM (SU-NC SE1 y SU-NC SE2) son de propiedad privada y aun no han iniciado su desarrollo. El Ayuntamiento no tiene constancia de que los propietarios tengan previsto iniciar su desarrollo.

No existen Sectores Urbanizables planteados en las NUM.

El Ayuntamiento de Torresandino es propietario de dos parcelas clasificadas como Suelo Urbano Consolidado Industrial, situadas en un entorno de uso Residencial e Industrial.

Parte de la población ha mostrado al Ayuntamiento su interés por fijar su residencia en Torresandino y poder construir una vivienda unifamiliar en el pueblo.

Ante esta situación, el Ayuntamiento ha realizado un sondeo planteando la propuesta de convertir el ámbito de las dos parcelas, de titularidad municipal, en un sector de suelo urbano no consolidado residencial donde desarrollar en torno a 17 parcelas residenciales.

Se ha expuesto en los principales puntos de información pública del municipio un cartel informativo con teléfono y punto de información y se ha puesto a disposición de la población un formulario con el fin de recabar información de los interesados.

¿SIEMPRE HAS SOÑADO CON VIVIR EN TORRESANDINO?

CONSULTA PARA UNA PRÓXIMA URBANIZACIÓN DE TERRENOS PARA LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS UNIFAMILIARES.

SI QUIERES HACER TUS SUEÑOS REALIDAD, LLAMA AL AYUNTAMIENTO E INFÓRMATE.
TLF: 947 55 11 04

The image shows a promotional poster for a residential development project in Torresandino. The top half has a blue background with white text. The bottom half features a satellite map of the town with a red circle highlighting a specific area, and a photograph of the town's buildings.

Cartel informativo expuesto a la población.

Pasado un tiempo se ha confeccionado el listado de interesados en adquirir una parcela para la construcción de una vivienda unifamiliar y la lista asciende a 28 interesados. (Los datos se encuentran en el Ayuntamiento)

Viendo el interés de la población, que supera ampliamente la posible oferta, se considera que existe demanda de suelo urbano residencial que permita edificar vivienda unifamiliar. Se estima que en el ámbito se podrían desarrollar en torno a 17 parcelas residenciales y la demanda en un primer sondeo asciende a 28 familias.

El Ayuntamiento por lo tanto, plantea la delimitación de un nuevo Sector de Suelo Urbano No Consolidado de uso Residencial, afectando a terrenos de propiedad municipal. Se trata de terrenos clasificados actualmente en las NUM como Suelo Urbano Industrial I.2 (Edificación Industrial y Agropecuaria. Grado II).

Se propone a su vez la ordenación detallada del Sector, estableciendo para las parcelas residenciales la ordenanza R.2 (Edificación en Áreas de Ampliación), al igual que las parcelas residenciales del entorno.

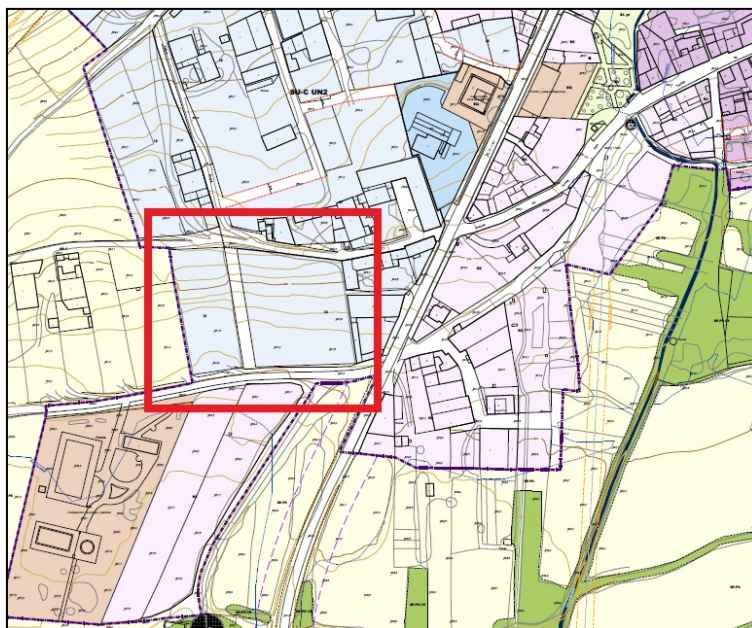
Se propone denominar al Sector SU-NC od SE4.

El ámbito estará formado por los tanto por dos parcelas de titularidad municipal y un tramo de vía pública (Calle Convento). Se incorpora al sector parte de la Calle Convento con el fin de incluir en el proceso de urbanización, especialmente en lo relativo a la pavimentación, a toda la red viaria a la que las parcelas propuestas en la ordenación detallada den frente.

Se trata de un ámbito situado en las actuales NUM dentro del suelo urbano consolidado industrial, integrado en la trama urbana, con frente por el sur a Calle Vega del Camino y por el norte a la Calle Convento, dotado de los servicios de abastecimiento, saneamiento, energía eléctrica.

La Calle Vega del Camino se encuentra pavimentada, con plataforma única de hormigón para tránsito mixto. Con fin de resolver en condiciones de seguridad para las personas la conexión entre la Calle Vega del Camino y la red viaria del nuevo sector, se plantea la ejecución de una acera, con el fin de mejorar la seguridad de los peatones.

La Calle Convento cuenta con servicios pero no se encuentra pavimentada.



En virtud de lo anterior, se propone un cambio de clasificación del ámbito formado por dos parcelas catastrales de titularidad pública y parte de la Calle Convento pasando de Suelo Urbano Consolidado-Industrial I.2 a Suelo Urbano No Consolidado, creando un nuevo Sector de SU-NC Residencial con ordenación detallada: **SU-NC od SE4**.

1.3.-Objeto.

El objeto de la presente Modificación Puntual de las NUM de Torresandino es adaptar las mismas a las necesidades de la población, tal y como se ha expuesto en el punto anterior.

La presente Modificación Puntual plantea, por lo tanto:

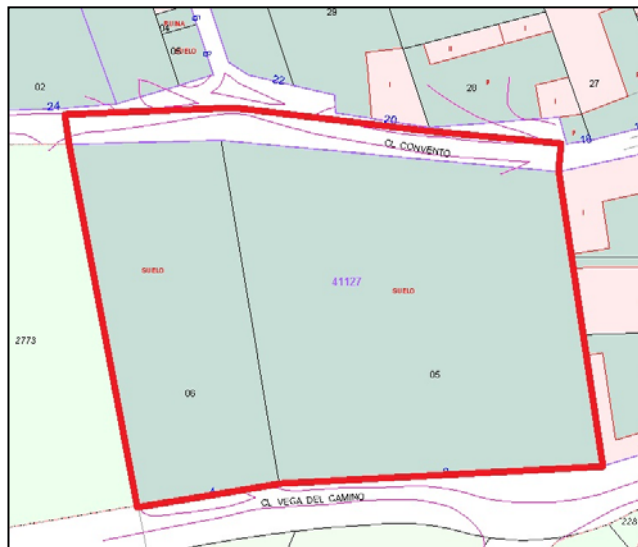
1º-Cambio de categoría de Suelo Urbano de unos terrenos de Suelo Urbano Consolidado (SUC) ordenanza Industrial y viario público, a suelo urbano no consolidado (SUNC).

2º-Delimitación de un nuevo sector de Suelo Urbano No Consolidado Residencial con Ordenación Detallada SU-N od SE4, y en consecuencia modificación de la delimitación de Unidad de Normalización UN2 en su extremo sur, ya que se propone incorporar parte de la Calle Convento al citado sector de SU-NC al objeto de completar su urbanización.

3º-Establecimiento de la ordenación general y detallada del nuevo sector residencial SU-NC od SE4, de conformidad con los artículos 122 y 128 del RUCyL.

Las parcelas afectadas por el cambio de categoría de Suelo urbano y definición del nuevo Sector de **SU-NC** od **SE4** son:

- Parcela C/ Vega del Camino nº 2
- Parcela C/ Vega del Camino nº4
- Parte de la Calle Convento.



1.4.-Situación y emplazamiento.

El ámbito al que afecta la presente modificación Puntual queda definido por :

MODIFICACIÓN PROPUESTA	PARCELAS AFECTADAS POR CREACIÓN DE NUEVO SECTOR de SU-NC			
	Localización	Referencia Catastral	Afección	Superficie
Creación Nuevo Sector de SU-NC	C/ Vega del Camino nº2	4112705VM2341S0001WA	Total	7.137 m ² s
	C/ Vega del Camino nº4	4112706VM2341S0001AA	Total	3.565 m ² s
	Tramo C/ Convento	Vía Pública	Parcial	1.006,31 m ² s
	SUPERFICIE ÁMBITO			11.708,31 m²s

1.5.- Características naturales, usos y edificaciones existentes.

Las parcelas que conforman el ámbito afectado por la presente Modificación Puntual carecen de edificaciones. Las parcelas de Calle Vega del Camino n°2 y n°4 se encuentran actualmente sin uso (Ocasionalmente con uso agrícola).



El ámbito linda al norte con la Calle Convento y Suelo Urbano Consolidado Industrial.

La Calle Convento se encuentra sin pavimentar.

El ámbito linda al Sur con la Calle Vega del Camino y con Suelo Urbano Consolidado Residencial R2 y Suelo Rústico Protección Agropecuaria. (SR-PA)

El ámbito linda al Este con las parcelas de Cr. Burgos n°78, n°80 y n°82 y Suelo Urbano Consolidado Industrial I.2.

El ámbito linda al Oeste con la parcela 2773 Polígono 7 y Suelo Rústico Común.

1.6.-Estructura de la propiedad.

La presente Modificación Puntual afecta a las siguientes parcelas catastrales:

AMBITO MODIFICACIÓN PUNTUAL			
LOCALIZACION	REFERENCIA CATASTRAL	Propiedad 2014-2022	Propiedad 2022
C/ Vega del Camino nº2	4112705VM2341S0001WA	-Nazario Castro Carranza -David Herranz Castro -Alejandro Herranz Castro -Marta Castro García	AYTO. TORRESANDINO CIF P0940200I
C/ Vega del Camino nº4	4112706VM2341S0001AA	-Cayetana Sanz Cacho	AYTO. TORRESANDINO CIF P0940200I
Tramo C/ Convento	Vía Pública		

1.7.-Determinaciones de las NUM de Torresandino para el ámbito afectado por la Modificación Puntual.

El ámbito afectado por la presente Modificación Puntual para el que se propone una nueva delimitación de un sector de Suelo Urbano No Consolidado Residencial con Ordenación Detallada, está clasificado actualmente en las NUM como Suelo Urbano Consolidado, siéndole de aplicación la ordenanza **1.2.-Edificación Industrial y Agropecuaria. Grado II.**

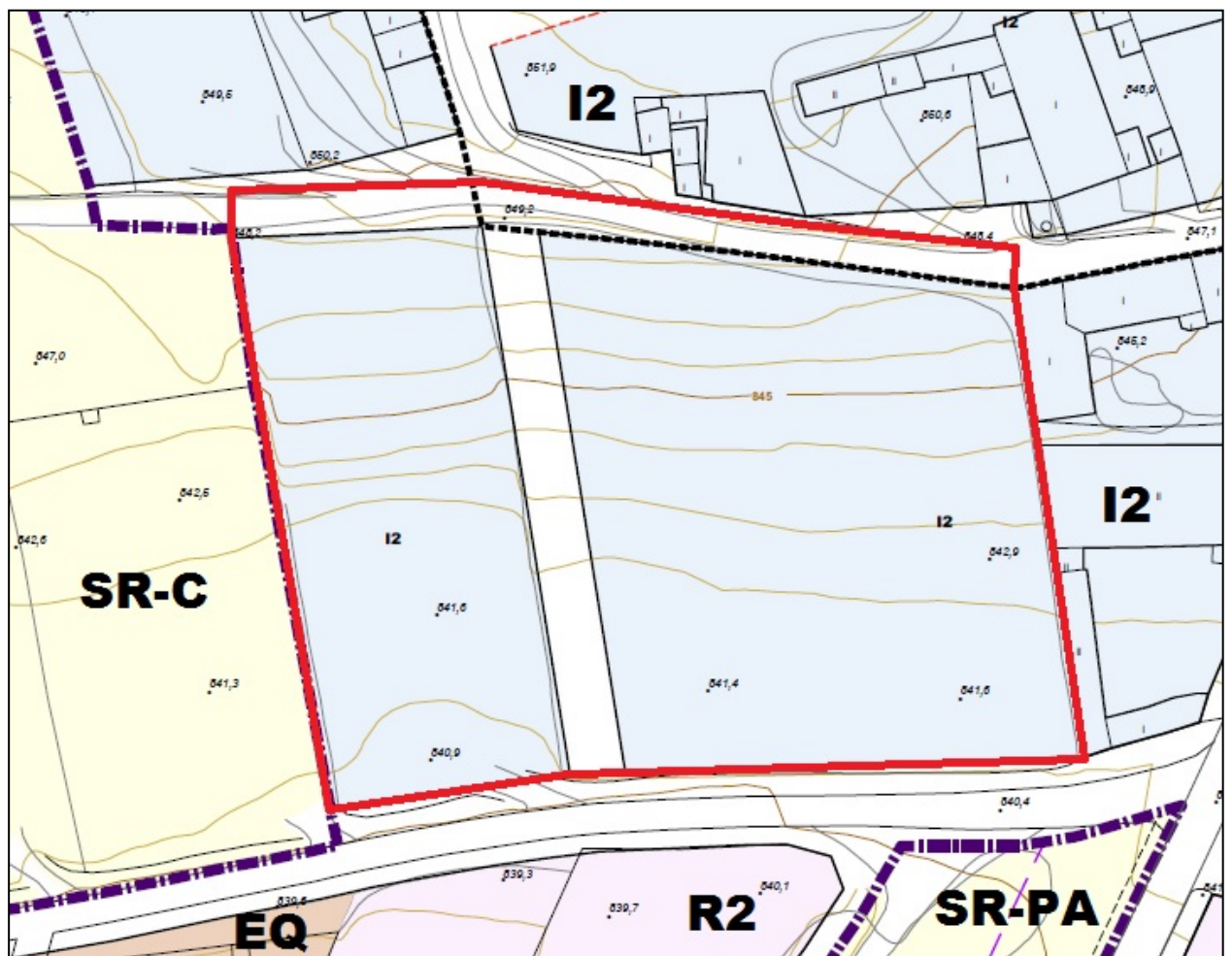
Las determinaciones establecidas en la citada ordenanza **1.2.Grado II**, se exponen en el *artículo 91* del documento de Normativa Urbanística de las NUM de Torresandino, cuyas principales determinaciones se exponen a continuación:

- Edificabilidad máxima: 0,80 m²c/m²s
- Parcela Mínima: 500 m²s o catastral existente.
- Frente Mínimo: 10m o catastral existente.
- Ocupación Máxima: 80%.
- Fondo máximo edificable: No se establece
- Altura Máxima: 9m a cornisa. B+I
- Retranqueos a fachada: Las edificaciones pueden estar alineadas a fachada o con retranqueo. En caso de retranquear la edificación, se hará a lo largo de todo el frente de la misma y con una distancia de 3m mínimo al frente de la parcela.
- Retranqueos laterales: Mínimo 3m para la edificación aislada o pareada. En caso de edificación pareada o adosada se exigirá autorización del colindante.

-Retranqueo de fondo: De haberle, será mínimo de 3m, siendo obligatorio en parcelas con más de 30m de fondo.

-Cubierta: Pendiente máxima de 35%

En la siguiente imagen se muestra en rojo el ámbito de sector de SU-NC propuesto sobre un extracto del Plano PO-3.2.-Plano de Ordenación, gestión y catálogo de las NUM:



1.8.-Dotaciones Urbanísticas Existentes.

ACCESO

El ámbito está dotado de unas buenas condiciones de accesibilidad por su posición en la trama urbana. Se sitúa entre la Calle Convento (a una rasante de 848,80) y la Calle Vega del Camino (a una rasante de 840,00).

Se propone el viario interior del nuevo Sector con dos viales perpendiculares a la C/ Convento y C/ Vega del Camino, de modo que se conecten ambas calles.

La C/ Vega del Camino se encuentra pavimentada con una plataforma única de hormigón para tránsito mixto. Este es el camino de acceso a las piscinas municipales.

La Calle Convento se encuentra pavimentada con plataforma única de hormigón desde la Ctra. Burgos hasta el comienzo del sector.



Vista C/ Vega del Camino con el Sector a la izquierda.



Vista C/ Convento con el Sector a la derecha.

ABASTECIMIENTO DE AGUA

El servicio de Abastecimiento de agua se sitúa colindante al sector en su lindero este. La conexión es posible tanto desde la Calle Convento como desde la Calle Vega del Camino, en ambas calles la red de abastecimiento tiene un $\varnothing 110\text{mm}$.

SANEAMIENTO.

El sector no cuenta en la actualidad con conexión directa a este servicio, si bien la depuradora de Torresandino (para 1000 hab) se sitúa muy próxima a la Calle Vega del Camino y existe un camino por el que se propone la conexión.

La conexión a la red de saneamiento de pluviales se sitúa en el extremo Sureste del Sector.

La orografía del sector favorece la conexión de la red de saneamiento del sector con la red municipal.

ENERGIA ELECTRICA

Existen tanto en la Calle Convento como en la Calle Vega del Camino línea de suministro de energía eléctrica en Baja Tensión.

El suministro del Sector se realizará desde el punto de conexión con las líneas existentes que señale la Compañía Suministradora.

En caso de que sea necesaria la instalación de un Centro de Transformación, éste se colocará en la parcela de Reserva de Instalaciones propuesta y a partir de este punto se dará servicio al sector.

TELECOMUNICACIONES

Este servicio discurre de forma aérea por la Calle Convento.

Se propone la conexión a esta línea. Se propone resolver el suministro del sector con una nueva red soterrada que de suministro a todas las parcelas.

GAS

La red de gas no discurre en las proximidades del sector y en principio la demanda que pueda originar este sector no hace viable dotar de suministro al mismo

1.9.-Normativa Básica.

NORMATIVA URBANISTICA DE CARACTER ESTATAL

- 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.

NORMATIVA URBANISTICA DE CARACTER AUTONÓMICO

- Ley 14/2006, de 4 de diciembre, de modificación de la Ley 10/1998, de 5 de diciembre, de Ordenación del Territorio de la Comunidad de Castilla y León.
- Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, Decreto 22/2004 de 29 de enero y sus posteriores modificaciones.
- Ley de Urbanismo de Castilla y León, Ley 5/1999 de 8 de abril (BOE 15/05/1999) y sus posteriores modificaciones.
- Ley 7/2014, de 12 de septiembre, de medidas sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbana, y sobre sostenibilidad, coordinación y simplificación en materia de urbanismo

NORMATIVA URBANISTICA DE CARACTER LOCAL

- Normas Urbanísticas Municipales de Torresandino, 3 de mayo de 2013 (BOCyL 102, 30 mayo de 2013)

MEMORIA VINCULANTE Modificación Puntual

1.-CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

A continuación, se realiza la justificación de la conveniencia de la modificación, acreditando su interés público, tal y como señala el artículo 169.3.b).

El ámbito objeto de la presente modificación puntual estaba clasificado como Suelo Urbano Residencial en las NNSS de 1999. En las NUM de 2013 se calificó el ámbito como Industrial y se ha comprobado que no se han cumplido las expectativas respecto al desarrollo industrial de esta zona.

El Ayuntamiento tiene interés en dar respuesta a la demanda detectada y visto que en esos momentos no ve necesario el desarrollo de Suelo Industrial, plantea delimitar sobre los citados terrenos un Sector de Suelo Urbano No Consolidado Residencial

El objetivo de la presente Modificación Puntual de crear un nuevo Sector de Suelo Urbano No Consolidado Residencial con Ordenación Detallada, sobre terrenos de titularidad municipal y actualmente clasificados como Suelo Urbano Consolidado Industrial I.2, se considera conveniente, ya que surge como consecuencia del análisis realizado de la situación actual del municipio y responde a las necesidades de la población (expuestas en el apartado 1.1.-*Antecedentes* de la Memoria Informativa)

El Ayuntamiento de Torresandino promueve junto a la Modificación Puntual, la Ordenación Detallada del nuevo sector propuesto por el interés municipal en desarrollar un ámbito residencial para viviendas unifamiliares que dé respuesta, lo más rápidamente posible, a la demanda de suelo residencial detectada en el municipio.

Con la incorporación en la Modificación Puntual de la Ordenación Detallada se da inicio al desarrollo de un nuevo Sector de Suelo Urbano No Consolidado SU-NC od SE4, y visto que la normativa de aplicación lo permite resulta conveniente para reducir plazos y dar respuesta rápida a las necesidades de la población.

Se considera conveniente la Modificación Puntual, ya que el ámbito que configuran las dos parcelas de titularidad municipal cuenta con las características apropiadas para acoger el uso residencial y además su ordenación detallada supondrá un aumento de las reservas para Espacios Libres Públicos y Equipamientos.

El interés público de la presente modificación puntual queda acreditado por cuanto la propuesta da respuesta a la demanda de suelo residencial detectada en la población. Supone a su vez una ampliación de las dotaciones urbanísticas públicas del término municipal, lo que redundará, en última instancia, en beneficio del conjunto de la población del municipio.

2.-CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 169 REGLAMENTO DE URBANISMO.

Según lo establecido en el artículo 169.1 el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, los cambios que se introduzcan en los instrumentos de planeamiento de general se consideran como modificación de dichos instrumentos, salvo cuando impliquen su revisión o cuando se realicen por otros instrumentos habilitados para ello.

En este caso se trata de una Modificación Puntual de las Normas Urbanísticas Municipales de Torresandino, que propone la creación de nuevo Sector de Suelo Urbano No Consolidado Residencial con Ordenación detallada y en consecuencia la modificación de la delimitación del ámbito de la Unidad de Normalización SU-C UN2, sobre terrenos clasificados actualmente como Suelo Urbano Consolidado-Industrial I.2.

Según el citado artículo del Reglamento las modificaciones de cualquier instrumento de planeamiento deben:

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

-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:

- La justificación de la conveniencia de la modificación, acreditando su interés público.
- La identificación y justificación pormenorizada de las determinaciones del instrumento modificado que se alteran, reflejando el estado actual y el propuesto.
- 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.
- La aprobación de las modificaciones de los instrumentos de planeamiento urbanístico debe ajustarse al procedimiento establecido para la aprobación de los instrumentos que se modifican, con las excepciones señaladas en el Reglamento.

Se redacta la presente Memoria Vinculante que recoge las determinaciones y los cambios que se introducen en la clasificación de las Normas Urbanísticas Municipales de
Torresandino.

3.- CUMPLIMIENTO ARTÍCULO 173 DEL REGLAMENTO DE URBANISMO

El artículo 173 del RUCyL regula especialmente las modificaciones que aumenten el volumen edificable o la intensidad de población.

Según el citado artículo:

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.

-Incrementar 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

.../...

c) En suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable se aplica lo previsto en los artículos 104, 105, 106 y 128, sin que resulte necesaria una mayor exigencia.

La presente Modificación Puntual plantea un nuevo sector de Suelo Urbano No Consolidado Residencial con Ordenación Detallada. Dicha ordenación detallada deberá cumplir con lo previsto en el artículo 128, tal y como se justifica en el Documento 2º de esta Modificación Puntual (TITULO III de la Memoria Vinculante)

La reserva de suelo para sistema local de vías públicas, espacio libre y equipamiento propuesta en la ordenación detallada del nuevo sector de suelo urbano no consolidado es superior tanto a las exigidas por los artículos 104, 105 y 106 como las exigidas por el artículo 128. Se muestra en el siguiente cuadro un extracto de los principales datos de la ordenación detallada:

MODIFICACION PUNTUAL PROPUESTA					
Ámbito	Superficie m²s	Superficie sin SSGG (sin Tramo C/ Convento) m²s	Coef. Edific	Edificabilidad Máxima	Edificabilidad Total (En aplicación de la Ordenanza R2)
Sector SU-NC od SE4 Residencial	11.708,31	10.702	0,5 m ² c/m ² s	5.351 m ² c	5.296,11 m ² c
Reservas de Suelo para Espacios Libres Públicos y demás dotaciones urbanísticas					
		Reserva de suelo Según Reglamento	Reserva de suelo SU-NC od SE4 Según Modificación Puntual		
Artículo 128.2.c.- Sistemas Locales de vías públicas y servicios urbanos		530 m ² s	Suelo reservado para plazas de aparcamiento 539,37 m ² s		
Artículo 128.2.d.- Sistemas Locales de Espacios libres públicos.		529,61 m ² s	RESERVA PROPUESTA: 563,54 m ² s		
Artículo 128.2.e.- Sistemas Locales de Equipamiento Públicos.		529,61 m ² s	RESERVA PROPUESTA: 581,24 m ² s		

4.1-TRAMITACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.

La presente Modificación Puntual de la Normas Urbanísticas Municipales de Torresandino, se regirá de acuerdo con lo determinado en el artículo 58.2 y 58.3 de la LUCyL y del artículo 169 del RUCyL.

En cuanto al Trámite Ambiental el artículo 157.1 del RUCyL, señala que serán objeto de evaluación ambiental estratégica los instrumentos de planeamiento general y sus revisiones, así como las modificaciones que afecten a la ordenación general, en los casos y con las condiciones previstas en la legislación ambiental.

4.2-EVALUACIÓN AMBIENTAL DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.

En agosto de 2002 se solicitó el inicio de la Evaluación ambiental estratégica simplificada de la presente Modificación, para lo cual se redactó el Documento Ambiental Estratégico (Ver Anexo I).

El Jefe del Servicio de Evaluación Ambiental D. Jose Guirao Sola, en fecha 11 de noviembre de 2022, ha emitido informe señalando que se trata de una modificación del planeamiento general que afecta únicamente al suelo urbano, por lo que se encuentra entre los supuestos excluidos del procedimiento de evaluación ambiental estratégica según lo establecido en el artículo 12 del Decreto-Ley 2/2022, de 23 de junio, por el que se adoptan medidas urgentes para la agilización de la gestión de los fondos europeos y el impulso de la actividad económica.

4.3-PATRIMONIO CULTURAL AFECTADO POR LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.

La Ley 12/2002, de 11 de Julio, en su Artículo 54.-*Instrumentos Urbanísticos* señala que los instrumentos de planeamiento urbanístico que se aprueben, modifiquen o revisen con posterioridad a la entrada en vigor de la citada Ley, deberán incluir un catálogo de los bienes integrantes del patrimonio arqueológico afectados y las normas necesarias para su protección, conforme a lo previsto en la citada Ley y redactado por técnico competente.

Los lugares en que se encuentren bienes arqueológicos se clasificarán como suelo rústico con protección cultural, salvo aquellos que se localicen en zonas urbanas o urbanizables que hayan tenido tales clasificaciones con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley. (Art.54)

En este caso, las Normas Urbanísticas Municipales de Torresandino ya cuentan con un Catálogo de bienes arqueológicos, que no afectan al ámbito de la presente Modificación Puntal.

De igual manera, cabe destacar que no constan bienes culturales integrantes del Patrimonio Cultural de Torresandino que pudieran verse afectados por la modificación puntual planteada.

La Modificación Puntual afecta a un ámbito actualmente clasificado como Suelo Urbano proponiendo un cambio de categoría, pasando de Suelo Urbano Consolidado Industrial a Suelo Urbano No Consolidado Residencial.

Además el ámbito afectado por la presente Modificación Puntual, en las anteriores Normas Subsidiarias (aprobadas definitivamente por acuerdo de la Comisión Provincial de Urbanismo de Burgos el 16 de junio de 1999) estaba clasificado como Suelo Urbano Residencial, por lo que no se considera necesario incluir en la presente Modificación Puntual un catálogo de los bienes integrantes del patrimonio arqueológico

5.-OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA.

El objetivo de esta Modificación Puntual de las NUM de Torresandino es:

1º-Cambio de categoría de Suelo Urbano de unos terrenos de Suelo Urbano Consolidado (SUC) ordenanza Industrial y viario público, a suelo urbano no consolidado (SUNC).

2º-Delimitación de un nuevo sector de Suelo Urbano No Consolidado Residencial con Ordenación Detallada SU-N od SE4, y en consecuencia modificación de la delimitación de Unidad de Normalización UN2 en su extremo sur, ya que se propone incorporar parte de la Calle Convento al citado sector de SU-NC al objeto de completar su urbanización.

3º-Establecimiento de la ordenación general y detallada del nuevo sector residencial SU-NC od SE4, de conformidad con los artículos 122 y 128 del RUCyL.

Las parcelas afectadas por la definición del nuevo Sector de SU-NC od SE4 son:

- Parcela C/ Vega del Camino nº 2
- Parcela C/ Vega del Camino nº4
- Parte de la Calle Convento.

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

En la presente Modificación Puntual las determinaciones que se alteran son las relacionadas con la clasificación y calificación del suelo y la documentación de las NUM de Torresandino de 2013 que se ve afectada es:

Documentación Escrita	<p>NORMATIVA URBANÍSTICA Artículo 99. Superficies, densidades y usos del suelo.</p> <p>ANEJO 2. FICHAS DE SECTORES DE SU-NC Se <u>añade</u> la Ficha del Sector SU-NC od SE4</p> <p>ANEJO 3. FICHAS DE UNIDADES DE NORMALIZACIÓN Se modifica la Ficha de la Unidad de Normalización SU-C UN2 en lo relativo al ámbito del sector.</p>
Documentación Gráfica	-Plano PO-3.2. Plano de Ordenación, gestión y catálogo.

IDENTIFICACIÓN:

A continuación se relacionan e identifican las parcelas afectadas por el cambio de clasificación y se señala si la afección a la parcela es total o parcial y la calificación del suelo actual y propuesta:

PARCELAS AFECTADAS POR MODIFICACIÓN PUNTUAL					
LOCALIZACIÓN	AFECCION	NUM 2013		MP Nº 3	
REF. CATASTRAL		CLASIFICACIÓN	ORDENANZA	CLASIFICACIÓN	ORDENANZA
C/ Vega del Camino 2 4112705VM2341S0001WA	Total	SU-C	I.2	SU-NC Sector: SU-NC od SE4	Según Ordenación Detallada: R.2 EQ EL VI RI
C/ Vega del Camino 4 4112706VM2341S0001AA	Total	SU-C	I.2		
Tramo C/ Convento Vía Pública	Total	Viario	Viario		

JUSTIFICACIÓN

Es interés del Ayuntamiento ampliar la oferta de Suelo Residencial para la población ante la demanda detectada.

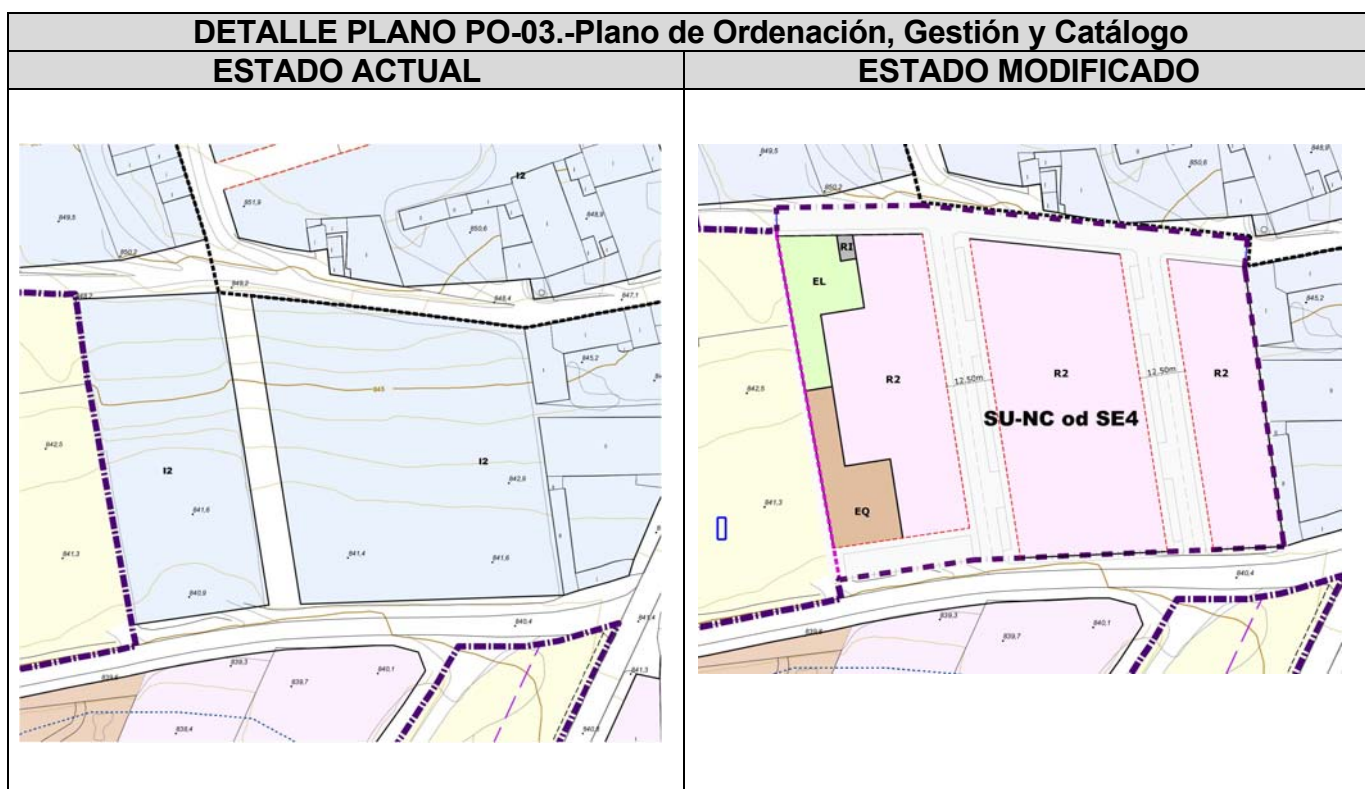
Los sectores de SU-NC de uso residencial que plantean las NUM son de propiedad privada, aun no han iniciado su desarrollo y no está previsto que lo inicien a corto plazo.

El Ayuntamiento cuenta con dos parcelas de su propiedad clasificadas como Suelo Urbano Consolidado y con ordenanza de aplicación **I.2** (Edificación Industrial y Agropecuaria. Grado II), si bien se sitúan frente a un entorno residencial. Dado que la propuesta de cambiar la calificación a uso Residencial supone un aumento del número de viviendas superior al 30% respecto de la ordenación vigente, en cumplimiento del artículo 26.1.c del RUCyL, se propone incluir el ámbito dentro de un Sector de Suelo Urbano No Consolidado y proponer su ordenación detallada.

El interés público de la presente modificación puntual queda acreditado por cuanto la propuesta da respuesta a la demanda de suelo residencial detectada en la población. Supone a su vez una ampliación de las dotaciones urbanísticas públicas del término municipal, lo que redundará, en última instancia, en beneficio del conjunto de la población del municipio.

ESTADO ACTUAL Y PROPUESTO DE LA DOCUMENTACIÓN AFECTADA

En cuanto a la **documentación gráfica** se muestra a continuación un extracto del *Plano PO-3.2. Plano de Ordenación, Gestión y Catálogo*, de la zona que afecta a la modificación. En el apartado de Documentación Gráfica se muestra el plano completo.



En cuando a la **documentación escrita** se muestra a continuación:

ESTADO ACTUAL

-Página 58 de la Normativa Urbanística- Artículo 99-

-Ficha de la Unidad de Normalización SU-C UN2

ESTADO MODIFICADO.

-Página 58 de la Normativa Urbanística -Artículo 99-

- Ficha del Sector SU-NC od SE4 **NUEVA**

-Ficha de la Unidad de Normalización SU-C UN2

Estado Actual

NUM TORRESANDINO

DN-NU Página 58

Artículo 99. Superficies, densidades y usos de los Sectores

En las Fichas individualizadas para cada uno de los Sectores de Suelo Urbano No Consolidado, en Anejo a esta Normativa Urbanística, se establecen las condiciones de Ordenación General que señala el artículo 41 de la LUCyL, figurando la delimitación en los Planos de Ordenación, y fijando en las Fichas las densidades máximas de edificación y población y los usos permitidos.

Se han calculado las edificabilidades máximas de cada Sector tomando como base la superficie medida en plano. Las comprobaciones directas que acrediten diferencias superficiales, ajustarán proporcionalmente los aprovechamientos lucrativos y las superficies de cesión pública.

Se adjunta una tabla resumen con los cálculos estimativos para cada uno de los Sectores:

	Sector SU-NC SE1	Sector SU-NC SE2	Sector SU-NC od SE3
Superficie Sector	17.305,93 m ²	7.130,47 m ²	16.474,46 m ²
Densidad de edificación	0,5 m ² /m ²	0,5 m ² /m ²	0,5 m ² /m ²
Edificabilidad máxima	8.652,96 m ²	3.565,24 m ²	8.237,23 m ²
Densidad de población	30 viv./Ha	30 viv./Ha	--

Uso predominante	Residencial	Residencial	Industrial
Ordenanza	R2	R2	I2

Cesiones sistemas locales:			
Espacios libres públicos	En Estudio de Detalle	En Estudio de Detalle	1.714,92 m ²
Equipamientos	En Estudio de Detalle	En Estudio de Detalle	(1)

(1) Toda la superficie de cesión se ha hecho en espacios libres públicos

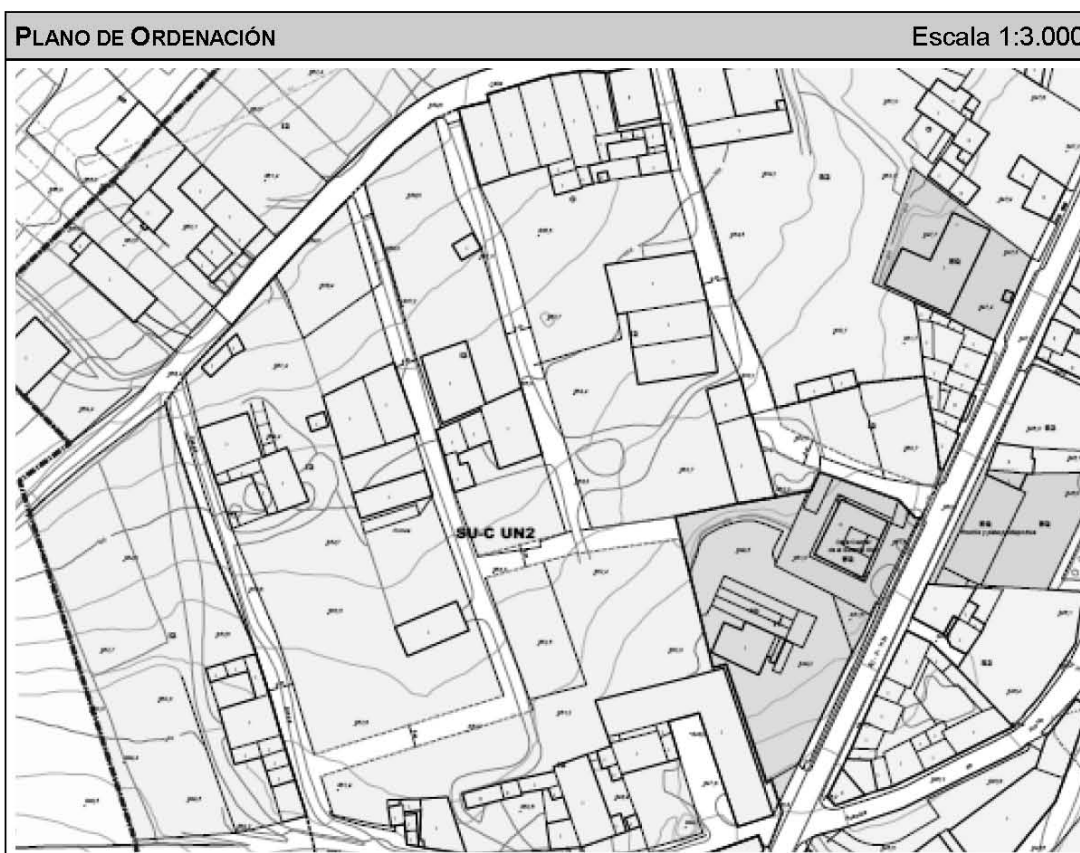
Estado Actual

NUM TORRESANDINO—Anejo 3 –Fichas Unidades de Normalización

Ficha SU-C UN2

UNIDAD DE NORMALIZACIÓN	SU-C UN2
Suelo Urbano Consolidado	

CONDICIONES DE ORDENACIÓN GENERAL		
Superficie Total	47.180,04 m²	Objeto de la Normalización
Uso predominante	INDUSTRIAL	Regularizar vías públicas
Cesiones:		Completar los servicios urbanos
Vías Públicas	9.375,04 m ²	Reparcelación
Ordenanza de aplicación: Edificación Industrial y Agropecuaria. Grado II (I2)		
INSTRUMENTO DE GESTIÓN URBANÍSTICA		
PROYECTO DE NORMALIZACIÓN y PROYECTO DE URBANIZACIÓN		
INICIATIVA Y MODO DE GESTIÓN		
GESTIÓN PRIVADA		



Estado Modificado

NUM TORRESANDINO

DN-NU Página 58

Artículo 99. Superficies, densidades y usos de los Sectores

En las Fichas individualizadas para cada uno de los Sectores de Suelo Urbano No Consolidado, en Anejo a esta Normativa Urbanística, se establecen las condiciones de Ordenación General que señala el artículo 41 de la LUCyL, figurando la delimitación en los Planos de Ordenación, y fijando en las Fichas las densidades máximas de edificación y población y los usos permitidos.

Se han calculado las edificabilidades máximas de cada Sector tomando como base la superficie medida en plano. Las comprobaciones directas que acrediten diferencias superficiales, ajustarán proporcionalmente los aprovechamientos lucrativos y las superficies de cesión pública.

Se adjunta una tabla resumen con los cálculos estimativos para cada uno de los Sectores:

	Sector SU-NC SE1	Sector SU-NC SE2	Sector SU-NC od SE3	Sector SU-NC od SE4
Superficie Sector	17.305,93 m ²	7.130,47 m ²	16.474,46 m ²	11.708,31 m ²
Superficie Sector sin SGG				10.702 m ²
Densidad de edificación	0,5 m ² /m ²	0,5 m ² /m ²	0,5 m ² /m ²	0,5 m ² /m ²
Edificabilidad máxima	8.652,96 m ²	3.565,24 m ²	8.237,23 m ²	5.351 m ²
Densidad de población	30 viv/Ha	30 viv/Ha	-	Max: 20 Viv/Ha Min: 10 Viv/Ha
Uso predominante Ordenanza	Residencial R2	Residencial R2	Industrial I2	Residencial R2
Cesiones sistemas locales Espacios libre públicos	En Estudio de Detalle	En Estudio de Detalle	1.714,92 m ²	563,54 m ²
Equipamientos	En Estudio de Detalle	En Estudio de Detalle	(1)	581,24 m ²

(1) Toda la superficie de cesión se ha hecho en espacios libres públicos.

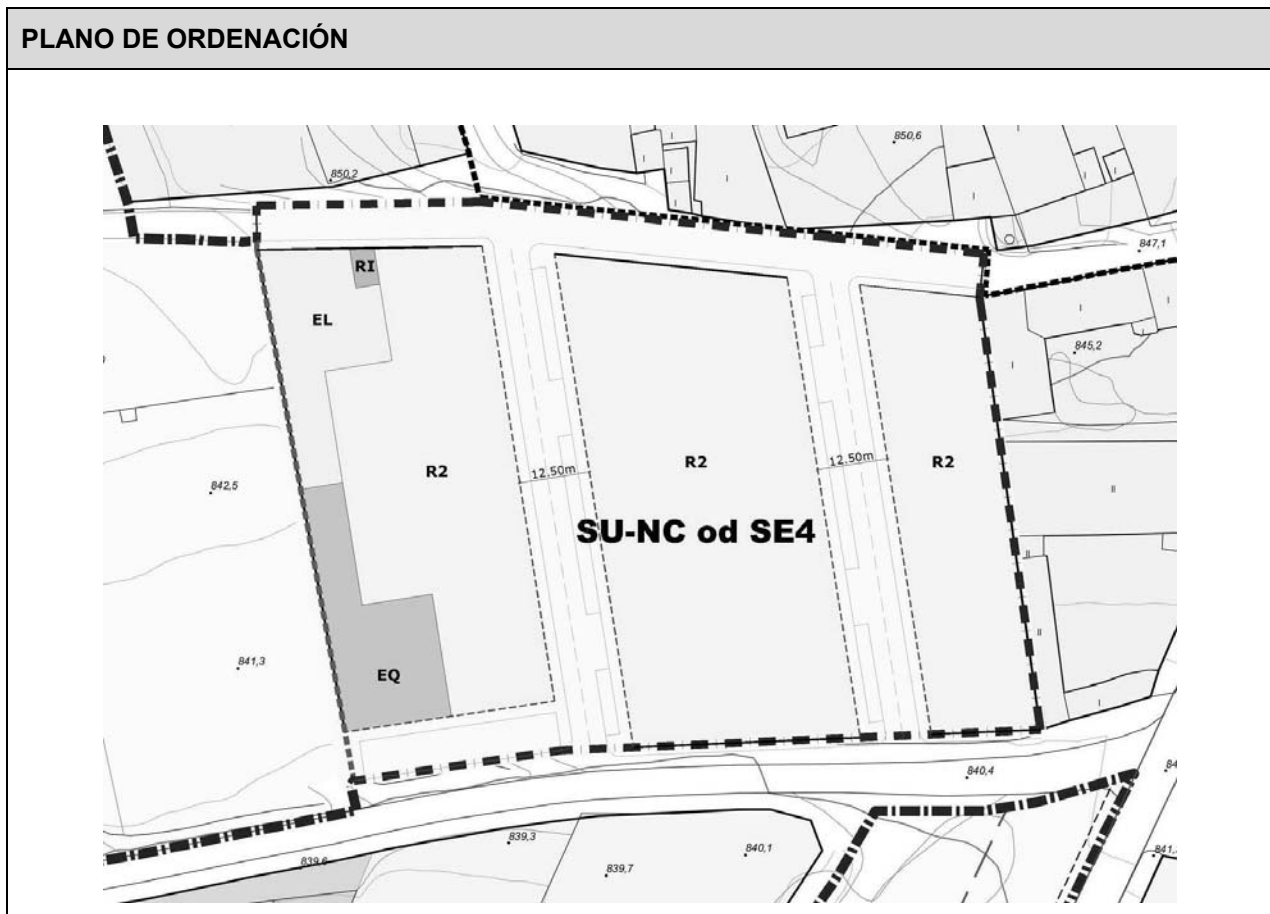
Estado Modificado

NUM TORRESANDINO—Anejo 2 –Fichas Sectores SU-NC

NUEVA FICHA ---- SU-NC od SE4

SECTOR	SU-NC od SE4
Suelo Urbano No Consolidado	

PARAMETROS DE ORDENACION GENERAL			
Superficie Total	11.708,31 m²s	Uso predominante	RESIDENCIAL
Superficie sin SSGG (Tramo C/ Convento)	10.702 m²s	Usos prohibidos	Según Normativa
Densidad de edificación	0,50 m²/m²	Usos compatibles	Equipamiento, espacios libres, viario, garaje y aparcamiento
Edificabilidad máxima	5.351 m ² c	Índice de variedad de uso	No se establece
Densidad de población	Max: 20 viv/Ha Min: 10 viv/Ha	Índice de variedad tipológica	No se establece
		Índice de integración social	(1)
Ordenanza de aplicación:		Edificación en Áreas de Ampliación (R2).	
GESTIÓN			
Sistema de Actuación		A definir en Proyecto de Actuación	



PARAMETROS DE ORDENACION DETALLADA			
Aprovechamiento medio	0,50 m ² /m ²	Sistemas locales	
Aprovechamiento lucrativo total	5.351 m ²		
Número Max de viviendas	Max. 23 Viv	Vías Públicas	3.472,75 m ² s
Numero Mín de viviendas	Min 11 Viv	Reservas Infraestructuras	29,28 m ² s
		Espacios libres públicos	563,54 m ² s
		Equipamientos	581,24 m ² s
		Plazas de aparcamiento	53 plazas

(1) El índice de integración social o porcentaje de la edificabilidad residencial que debe reservarse para la construcción de viviendas con protección pública, podrá excusarse en el Sector debido a los objetivos municipales en materia de vivienda.

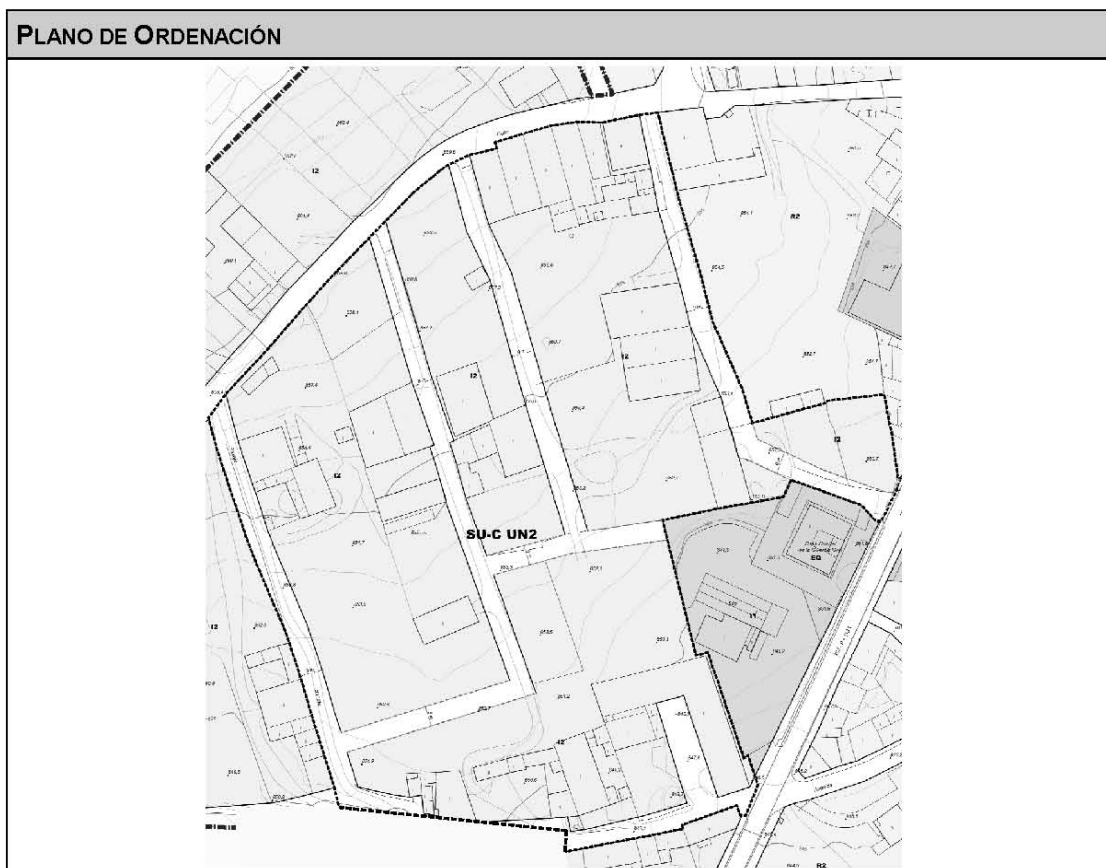
Estado Modificado

NUM TORRESANDINO—Anejo 3 –Fichas Unidades de Normalización

Ficha SU-C UN2

UNIDAD DE NORMALIZACIÓN	SU-C UN2
Suelo Urbano Consolidado	

CONDICIONES DE ORDENACIÓN GENERAL		
Superficie Total	46.482,30 m ²	Objeto de la Normalización Regularizar vías públicas Completar los servicios urbanos Reparcelación
Uso predominante	INDUSTRIAL	
Cesiones: Vías Públicas	8.677,30 m ²	
Ordenanza de aplicación: Edificación Industrial y Agropecuaria. Grado II (I2)		
INSTRUMENTO DE GESTIÓN URBANÍSTICA		
PROYECTO DE NORMALIZACIÓN y PROYECTO DE URBANIZACIÓN		
INICIATIVA Y MODO DE GESTIÓN		
GESTIÓN PRIVADA		



7.-ANÁLISIS DE LA INFLUENCIA DE LA MODIFICACIÓN SOBRE EL MODELO TERRITORIAL.

En cuanto a la influencia de la modificación propuesta sobre el modelo territorial definido en los instrumentos de ordenación del territorio vigente, cabe señalar que la modificación es de escasa entidad y se circunscribe a un ámbito muy concreto de superficie dentro del suelo urbano consolidado, sin ninguna incidencia en el modelo territorial. En lo que respecta a la ordenación general vigente en el municipio, dado que la modificación propone cambiar la clasificación de un pequeño ámbito, pasando de Suelo Urbano Industrial a Suelo Urbano No Consolidado Residencial, suponiendo entre otras cosas un aumento de la superficie destinada a equipamiento público, se considera positiva ya responde a las necesidades detectadas en la población, ajustando las normas a la realidad.

Según establece el artículo 7.1 de la ley 5-2009 del Ruido de Castilla y León, en los instrumentos de planificación territorial y de planeamiento urbanístico se incluirá una zonificación acústica del territorio, las zonas de servidumbre acústica y de reserva de sonido de origen natural.

Según el artículo 7.3 la aprobación o modificación de los instrumentos de planificación territorial y de los instrumentos de planeamiento urbanístico que incluyan determinaciones en relación a zonas de servidumbre acústica, requerirá el informe preceptivo del órgano sustantivo competente de la infraestructura afectada, de acuerdo con la definición de este órgano en la legislación en materia de evaluación de impacto.

Las NUM de Torresandino establecen en suelo urbano una serie de áreas acústicas definidos por los límites de los ámbitos de las Ordenanzas.

La totalidad del ámbito afectado por la presente Modificación Puntual se sitúa dentro del *Tipo 4. Área ruidosa. Zonas con uso industrial y agropecuario. Ámbito de la Ordenanza Edificación Industrial y Agropecuaria y viario asociado.*

La presente Modificación Puntual mantiene el mismo criterio de delimitación de áreas y plantea las siguientes áreas acústicas:

Tipo 2. Área levemente ruidosa. Zonas con usos residencial, alojamiento turístico y equipamiento colectivo. Ámbito de las Ordenanzas Edificación en Áreas de Casco Tradicional, Edificación en Áreas de Ampliación, Edificación Residencial Colectiva y Equipamiento (uso equipamiento colectivo), y viario asociado.

Tipo 3. Área tolerablemente ruidosa. Zonas con usos comercio y servicios, oficina, hostelería, equipamiento deportivo y espacios libres públicos. Ámbito de las Ordenanzas Equipamiento (uso equipamiento deportivo) y Espacios Libres Públicos, y viario asociado.

Dado que los usos previstos en la ordenación propuesta se asocian a actividades cuyos niveles de emisión sonora resultan claramente inferiores a los generados por los usos industriales actualmente permitidos, no se prevé el aumento de los actuales índices de ruido del entorno derivada de la modificación de usos. al contrario, es de prever una incidencia positiva en las zonas de uso residencial, ya existentes en el entorno.

9.- ANÁLISIS DE RIESGOS NATURALES Y TECNOLÓGICOS

El municipio de Torresandino se encuentra afectado por los siguientes riesgos:

-Riesgo de Inundaciones, de acuerdo al Plan de Inundaciones de Castilla y León (INUNCyL) publicado en el BOCyL el 3 de marzo de 2010, la clasificación en función del riesgo potencial poblacional es BAJO.

-Riesgo de Incendios Forestales, de acuerdo al Plan de Protección Civil ante emergencias por incendios forestales en Castilla y León (INFOCAL) publicado en el BOCyL el 3 de noviembre de 1999, el índice de Riesgo Local es BAJO y el índice de Peligrosidad es BAJO.

-Riesgo derivado del Transporte por Carretera y Ferrocarril de Sustancias Peligrosas, de acuerdo al Plan Especial de Protección Civil ante emergencias por accidentes en el transporte de mercancías peligrosas por carretera y ferrocarril no se han delimitado riesgo ni por carretera ni por ferrocarril.

-Riesgo por proximidad a establecimientos que almacenan sustancias Peligrosas, de acuerdo al RD 840/2015 de 21 de septiembre el ámbito de la actuación no se encuentra afectado.

CONCLUSIÓN:

La presente Modificación Puntual de las Normas Urbanísticas tiene como objeto cambiar la clasificación de dos parcelas pasando de Suelo Urbano Consolidado Industrial a Suelo Urbano No Consolidado Residencial.

La modificación propuesta implica una ligera ampliación del aprovechamiento privado de uso residencial y por lo tanto la posibilidad de una mínima ampliación de la población prevista.

La propuesta de ampliar el suelo urbano Residencial no genera una situación de riesgo para la población que exija modificar las determinaciones de las Normas Urbanísticas Municipales aprobadas definitivamente el 3 de mayo de 2013.

10.- ORDENACIÓN GENERAL PROPUESTA

Es la señalada en el anterior apartado 6 como Nueva Ficha SU-NC od SE4 cuyas principales determinaciones se exponen a continuación:

SECTOR SU-NC od SE4			
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL (Art. 122 RUCyL)			
Núcleo	Torresandino		
Clasificación NUM	Suelo Urbano No Consolidado Con Ordenación Detallada		
Denominación	SU-NC od SE4		
Superficie Total	11.708,31 m ² s		
Superficie si SSGG (Tramo C/ Convento)	11.708,31 – 1.006,31 = 10.702 m²s		
Parcelas catastrales afectadas	Localización	Referencia Catastral	Superficie
	C/ Vega del Camino nº2	4112705VM2341S0001WA	7.137 m ² s
	C/ Vega del Camino nº4	4112706VM2341S0001AA	3.565 m ² s
	Tramo C/ Convento	Vía Pública	1.006,31 m ² s
Situación	Al sur de casco urbano con frente a Calle Vega del Camino y Calle Convento.		
Uso Predominante	Residencial		
Usos Compatibles	Equipamiento, espacios libres, viario, garaje y aparcamiento		
Usos Prohibidos	Según Normativa		
Densidad Máx. Edificación	5.000 m ² edificables/Ha. 5.000 x 10.702 = 5.351 m²c		
Nº Mínimo de Viviendas	10 Viv/Ha. (11 viviendas)		
Nº Máximo de Viviendas	20 Viv/Ha. (23 viviendas)		
Índice de integración social	El índice de integración social o porcentaje de edificabilidad residencial que debe reservarse para la construcción de viviendas con protección pública, podrá excusarse en el sector debido al objetivo municipal en materia de vivienda.		

11.-RESUMEN EJECUTIVO

11.1.-Delimitación del ámbito de aplicación

El área afectada por la modificación puntual es la señalada en la documentación gráfica y afecta a las parcelas:

- Parcela C/ Vega del Camino nº 2
- Parcela C/ Vega del Camino nº4
- Parte de la Calle Convento.

11.2.-Suspensión del otorgamiento de licencias.

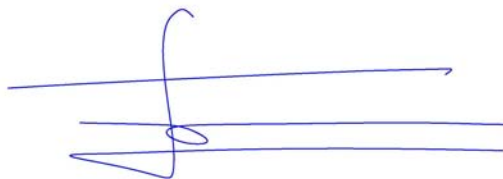
Se suspende el otorgamiento de licencias urbanísticas, en el ámbito de las parcelas que configuran el ámbito afectado por la Modificación Puntual.

La duración de la suspensión será hasta la resolución o entrada en vigor de la presente Modificación Puntual.

Con el presente documento de Modificación Puntual y la documentación gráfica adjunta queda definido, a juicio del técnico que suscribe, la presente Modificación Puntual.

En Miranda de Ebro, febrero de 2023.

El Arquitecto



JAVIER GONZALEZ AGREDA

DOCUMENTACION GRAFICA DOCUMENTO 1

-PO.1.-EXTRACTO del Plano de Clasificación del suelo. ESTADO ACTUAL

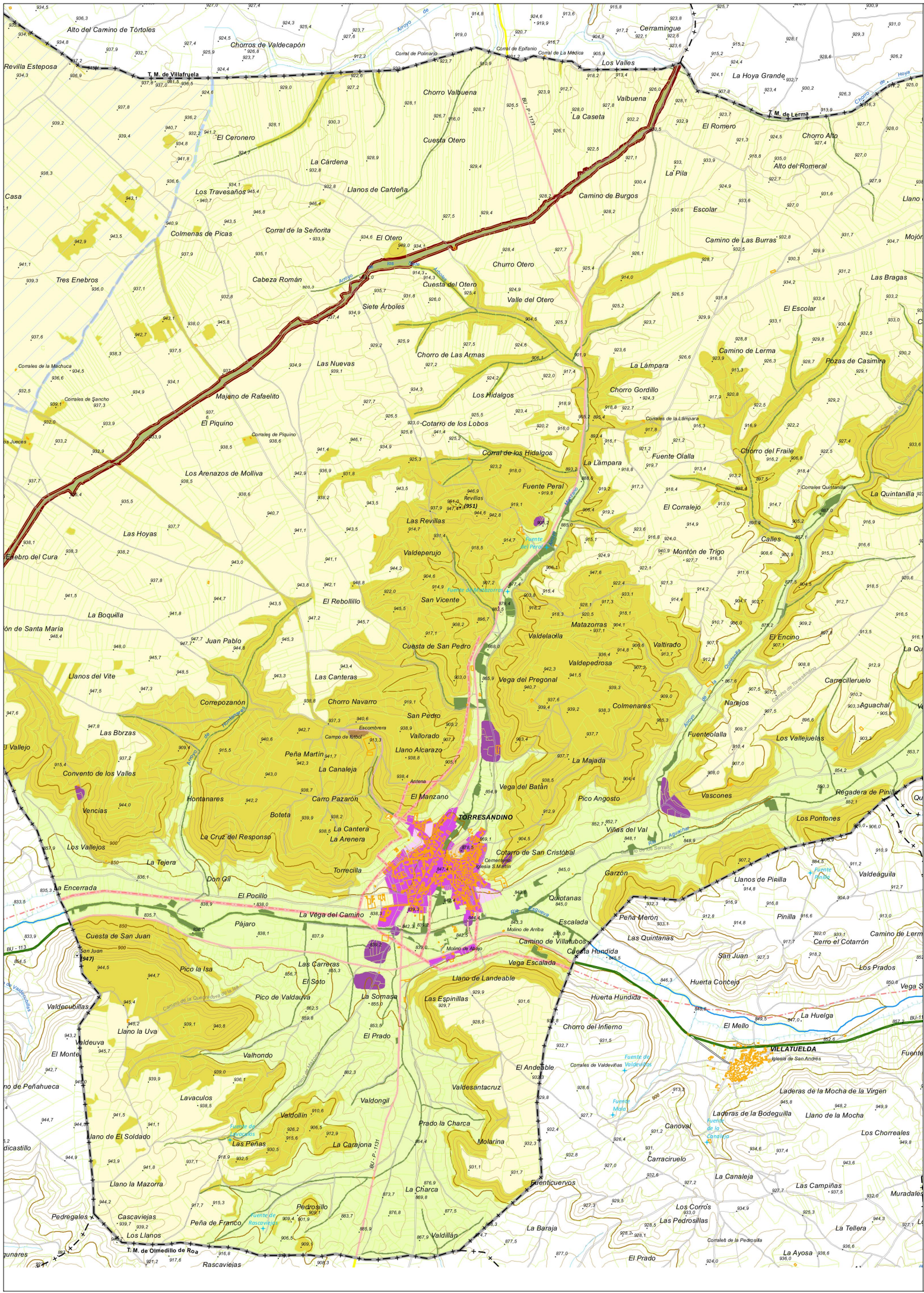
-PO.1.MOD.-EXTRACTO del Plano de Clasificación del suelo. ESTADO MODIFICADO

-PO.2.2.-EXTRACTO del Plano de Clasificación del suelo. ESTADO ACTUAL

-PO.2.2.MOD-EXTRACTO del Plano de Clasificación del suelo. ESTADO MODIFICADO

-PO.3.2.-EXTRACTO del Plano de Ordenación, Gestión y Catálogo. ESTADO ACTUAL

-PO.3.2.MOD.-EXTRACTO del Plano de Ordenación, Gestión y Catálogo. ESTADO MODIFICADO



Signos convencionales

Límites
 - - + - Límites provinciales
 + - + Límites municipales

Altimetría
 Curvas de nivel 50 metros
 Curvas de nivel 10 metros

Hidrografía
 Ríos
 Arroyos
 Embalses
 Canales y acequias
 Manantiales y pozos

Infraestructuras
 Carreteras autonómicas
 Carreteras provinciales
 Carreteras locales
 Pistas y caminos
 Líneas eléctricas de alta tensión

Parcelas aparentes
 Parcelas aparentes

Edificios y construcciones
 Edificios y construcciones

Ámbito de las Normas
 Término municipal de Torresandino

Clasificación del suelo

Suelo Urbano
 Consolidado (SU-C)
 No Consolidado (SU-NC)

Suelo Rústico
 Común (SR-C)
 Asentamiento Tradicional (SR-AT)
 Protección Agropecuaria (SR-PA)
 Protección de Infraestructuras (SR-PI)
 Protección Cultural (SR-PC)
 Protección Natural Cauces y Riberas (SR-PN CR)
 Protección Natural Vías Pecuarías (SR-PN VP)
 Protección Natural Cuestas y Montes (SR-PN CM)
 Protección Especial (SR-PE)

Ámbito de Planes Especiales
 Plan Especial de Protección de la Cañada Real Burgalesa o Merinera
 Plan Especial de Recuperación del Monte de Torresandino

**MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 3
 DE LAS NUM DE TORRESANDINO
 -QUE PROPONE UN NUEVO SECTOR DE SU-NC RESIDENCIAL SU-NC od SE4-**

**-ESTADO ACTUAL-
 EXTRACTO DE:
 PO.1.-Plano de Clasificación del Suelo**

LA PROPIEDAD
 AYUNTAMIENTO DE TORRESANDINO

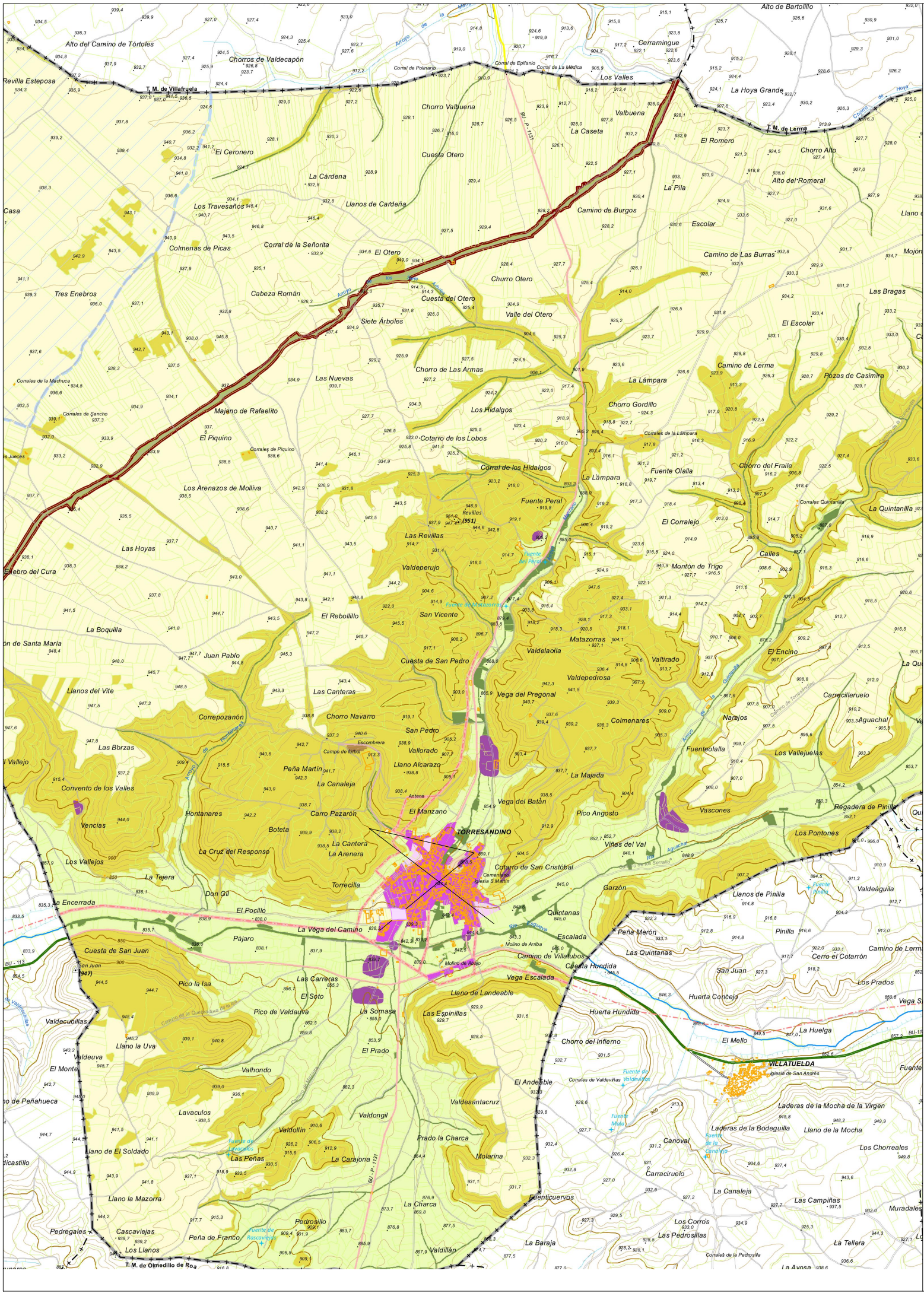


JAVIER GONZÁLEZ ÁGREDA
 arquitecto

ESCALA
 1/25000

FECHA
 FEBRERO 2023

PLANO
PO.01



Signos convencionales

Limites
 - - - + Limites provinciales
 + - - + Limites municipales

Altimetría
 — Curvas de nivel 50 metros
 — Curvas de nivel 10 metros

Hidrografía
 — Ríos
 — Arroyos
 — Embalses
 — Canales y acequias
 — Manantiales y pozos

Infraestructuras
 — Carreteras autonómicas
 — Carreteras provinciales
 — Carreteras locales
 — Pistas y caminos
 - - - - Líneas eléctricas de alta tensión

Parcelas aparentes
 — Parcelas aparentes

Edificios y construcciones
 — Edificios y construcciones

Ámbito de las Normas
 — Término municipal de Torresandino

Clasificación del suelo

Suelo Urbano
 — Consolidado (SU-C)
 — No Consolidado (SU-NC)

Suelo Rústico
 — Común (SR-C)
 — Asentamiento Tradicional (SR-AT)
 — Protección Agropecuaria (SR-PA)
 — Protección de Infraestructuras (SR-PI)
 — Protección Cultural (SR-PC)
 — Protección Natural Cauces y Riberas (SR-PN CR)
 — Protección Natural Vías Pecuarias (SR-PN VP)
 — Protección Natural Cuestas y Montes (SR-PN CM)
 — Protección Especial (SR-PE)

Ámbito de Planes Especiales
 — Plan Especial de Protección de la Cañada Real Burgalesa o Merinera
 — Plan Especial de Recuperación del Monte de Torresandino

**MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 3
 DE LAS NUM DE TORRESANDINO**
 -QUE PROPONE UN NUEVO SECTOR DE SU-NC RESIDENCIAL SU-NC od SE4-

-ESTADO MODIFICADO-
 EXTRACTO DE:
 PO.1.-Plano de Clasificación del suelo

LA PROPIEDAD
 AYUNTAMIENTO DE TORRESANDINO

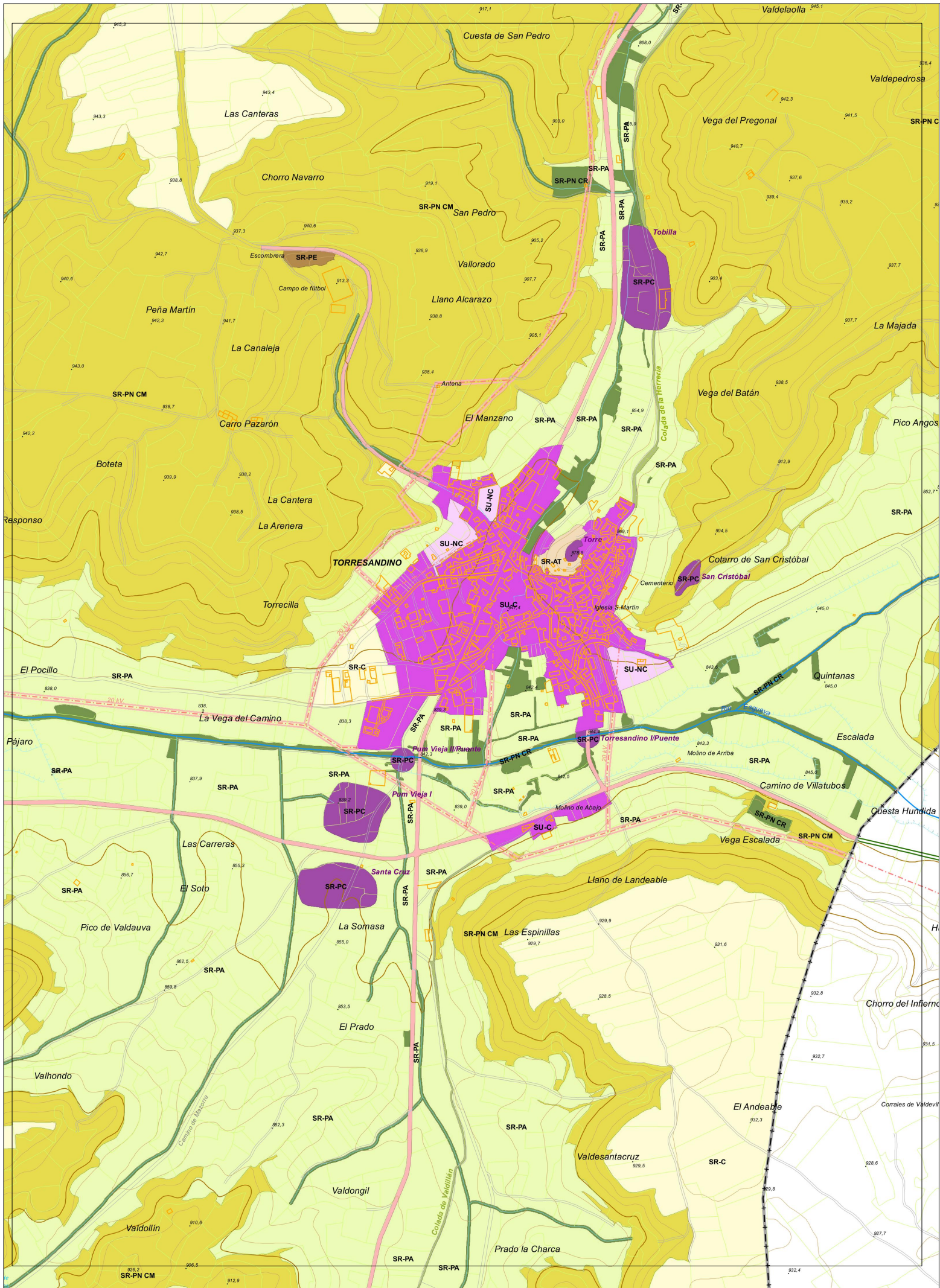


JAVIER GONZÁLEZ ÁGREDA
 arquitecto

ESCALA
 1/25000

FECHA
 FEBRERO 2023

PLANO
PO.1 mod



Leyenda		Ámbito de las Normas		Clasificación del suelo	
Signos convencionales		Ámbito de las Normas		Suelo Urbano	
---+---	Límites provinciales	—	Término municipal de Torresandino	■	Consolidado (SU-C)
+---+	Límites municipales			■	No Consolidado (SU-NC)
Altimetría				Suelo Rústico	
—	Curvas de nivel 50 metros			■	Común (SR-C)
—	Curvas de nivel 10 metros			■	Asentamiento Tradicional (SR-AT)
Hidrografía				■	Protección Agropecuaria (SR-PA)
—	Ríos			■	Protección de Infraestructuras (SR-PI)
—	Arroyos			■	Protección Cultural (SR-PC)
—	Embalses			■	Protección Natural Cauces y Riberas (SR-PN CR)
—	Canales y acequias			■	Protección Natural Vías Pecuarias (SR-PN VP)
—	Manantiales y pozos			■	Protección Natural Cuestas y Montes (SR-PN CM)
Infraestructuras				■	Protección Especial (SR-PE)
—	Carreteras autonómicas			Ámbito de Planes Especiales	
—	Carreteras provinciales			■	Plan Especial de Protección de la Cañada Real Burgalesa o Merinera
—	Carreteras locales			■	Plan Especial de Recuperación del Monte de Torresandino
—	Pistas y caminos				
—	Líneas eléctricas de alta tensión				
Parcelas aparentes					
—	Parcelas aparentes				
Edificios y construcciones					
—	Edificios y construcciones				

**MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 3
DE LAS NUM DE TORRESANDINO**

-QUE PROPONE UN NUEVO SECTOR DE SU-NC RESIDENCIAL SU-NC od SE4-

-ESTADO ACTUAL-
EXTRACTO DE:
PO.2.2.-Plano de Clasificación del Suelo

LA PROPIEDAD
AYUNTAMIENTO DE TORRESANDINO

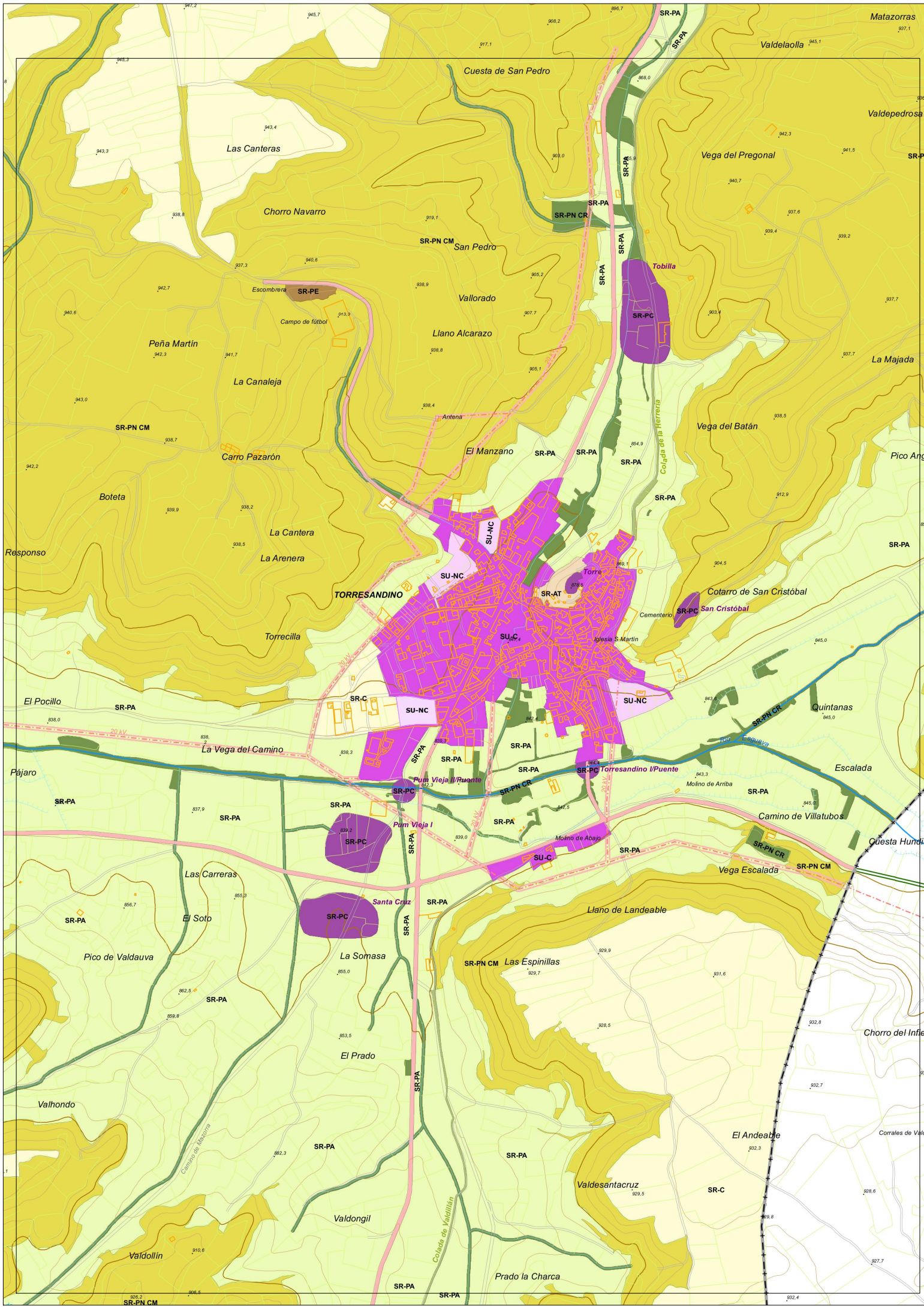


ESCALA
1/10000

FECHA
FEBRERO 2023

PLANO
PO.2.2

JAVIER GONZÁLEZ ÁGREDA
arquitecto



Leyenda		Ámbito de las Normas	Clasificación del suelo
Signos convencionales		Ámbito de las Normas	Suelo Urbano
---+---	Límites provinciales	—	Consolidado (SU-C)
+---+	Límites municipales	—	No Consolidado (SU-NC)
Altimetría			Suelo Rústico
—	Curvas de nivel 50 metros		Común (SR-C)
—	Curvas de nivel 10 metros		Asentamiento Tradicional (SR-AT)
Hidrografía			Protección Agropecuaria (SR-PA)
—	Ríos		Protección de Infraestructuras (SR-PI)
—	Arroyos		Protección Cultural (SR-PC)
—	Embalses		Protección Natural Cauces y Riberas (SR-PN CR)
—	Canales y acequias		Protección Natural Vías Pecuarias (SR-PN VP)
—	Manantiales y pozos		Protección Natural Cuestas y Montes (SR-PN CM)
			Protección Especial (SR-PE)
Infraestructuras			Ámbito de Planes Especiales
—	Carreteras autonómicas		Plan Especial de Protección de la Cañada Real Burgalesa o Merinera
—	Carreteras provinciales		Plan Especial de Recuperación del Monte de Torresandino
—	Carreteras locales		
—	Pistas y caminos		
—	Líneas eléctricas de alta tensión		
Parcelas aparentes			
—	Parcelas aparentes		
Edificios y construcciones			
—	Edificios y construcciones		

**MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 3
DE LAS NUM DE TORRESANDINO**
-QUE PROPONE UN NUEVO SECTOR DE SU-NC RESIDENCIAL SU-NC od SE4-

-ESTADO MODIFICADO-
EXTRACTO DE:
PO.2.2.-Plano de Clasificación del Suelo

LA PROPIEDAD
AYUNTAMIENTO DE TORRESANDINO

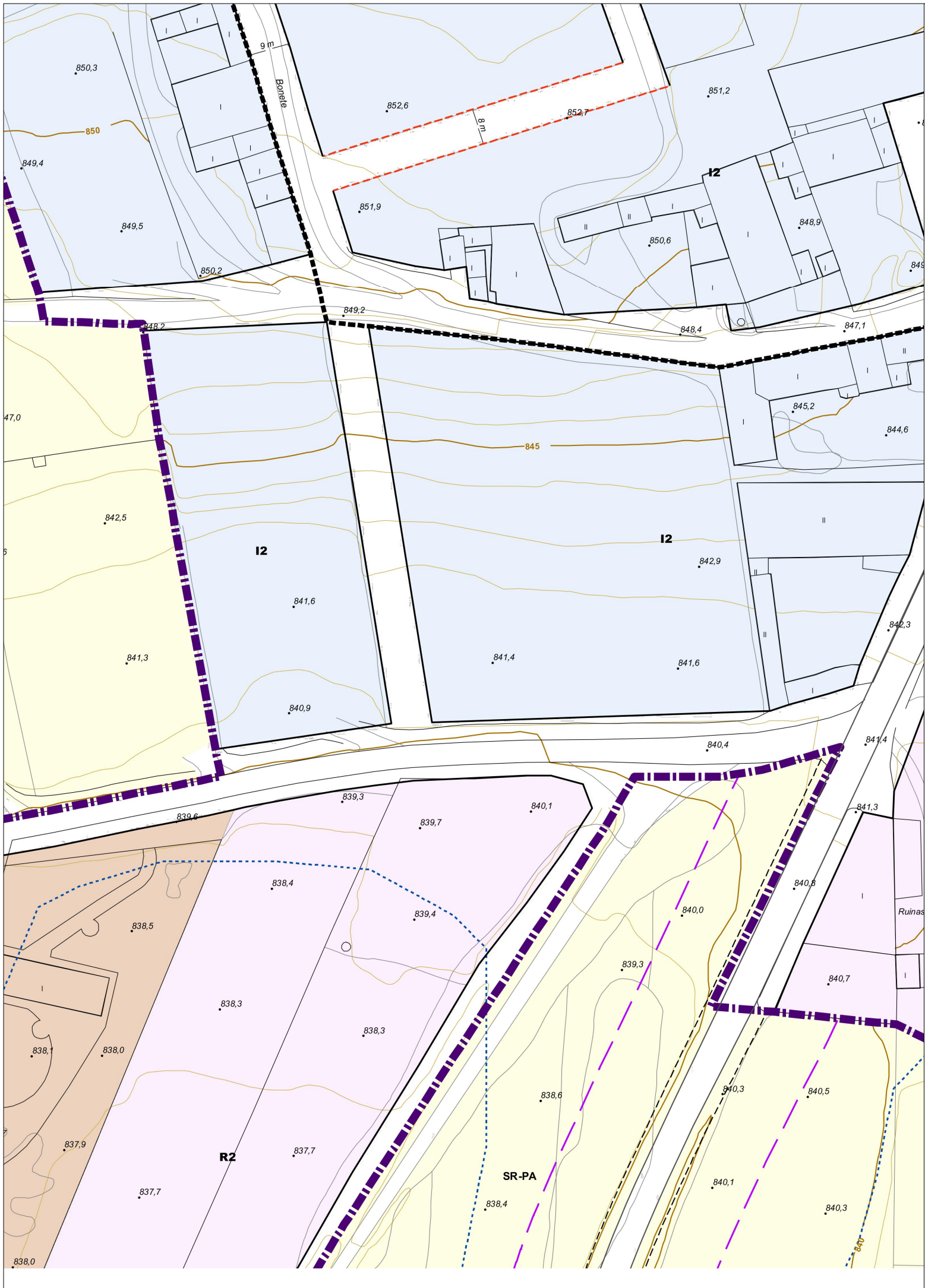


ESCALA
1/10000

FECHA
FEBRERO 2023

PLANO
PO.2.2mod

JAVIER GONZÁLEZ ÁGREDA
arquitecto



Signos convencionales

Altimetría

- Curvas de nivel 5 metros
- Curvas de nivel 1 metro

Hidrografía

- Cursos de agua

Infraestructuras

- Carreteras
- Tendidos eléctricos

Clasificación del suelo

Suelo Urbano

- Consolidado (SU-C)
- No Consolidado (SU-NC)
- SU-NC SE1** Código del Sector

Suelo Rústico

- Suelo Rústico (SR)
- SR-C** Categoría de Suelo Rústico

Gestión

- Unidad de Normalización
- SU-C UN1** Código de la Unidad

Ordenanzas

- R1 Edificación en Áreas de Casco Tradicional en SU-C
- R2 Edificación en Áreas de Ampliación
- R3 Edificación Residencial Colectiva
- I1 Edificación Industrial y Agropecuaria. Grado I
- I2 Edificación Industrial y Agropecuaria. Grado II
- EQ Equipamiento
- EL Espacios Libres Públicos
- EL pr: Espacios Libres Privados
- Viario (VI)

Ordenanzas en Suelo Rústico

- Área de Bodegas en SR-AT

Alineaciones

- Alineación
- Alineación orientativa
- Alineación nueva
- Área de movimiento de la edificación

**MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 3
DE LAS NUM DE TORRESANDINO**
-QUE PROPONE UN NUEVO SECTOR DE SU-NC RESIDENCIAL SU-NC od SE4-

-ESTADO ACTUAL-
EXTRACTO DE:
PO.3.2.-Plano de Ordenación, Gestión y Catálogo

LA PROPIEDAD
AYUNTAMIENTO DE TORRESANDINO

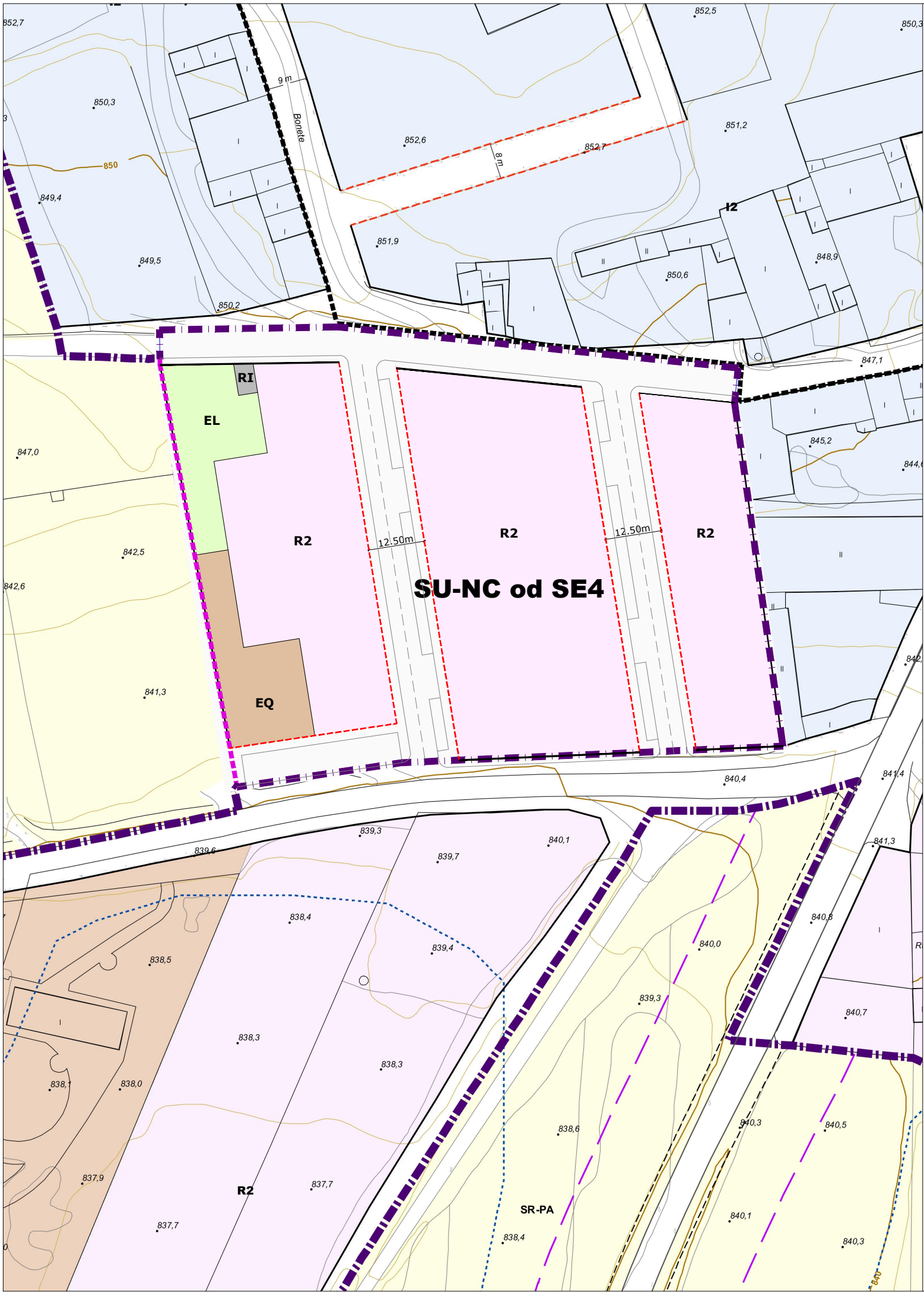


ESCALA
1/1000

FECHA
FEBRERO 2023

PLANO
PO.3.2

JAVIER GONZÁLEZ ÁGREDA
arquitecto



Signos convencionales

- Altimetría**
- Curvas de nivel 5 metros
 - - - Curvas de nivel 1 metro
- Hidrografía**
- Cursos de agua
- Infraestructuras**
- Carreteras
 - - - Tendidos eléctricos

Clasificación del suelo

- Suelo Urbano**
- ■ ■ ■ Consolidado (SU-C)
 - ■ ■ ■ No Consolidado (SU-NC)
 - SU-NC SE1** Código del Sector
- Suelo Rústico**
- - - Suelo Rústico (SR)
 - SR-C** Categoría de Suelo Rústico

Gestión

- ■ ■ ■ Unidad de Normalización
- SU-C UN1** Código de la Unidad

Ordenanzas

- R1 Edificación en Áreas de Casco Tradicional en SU-C
- R2 Edificación en Áreas de Ampliación
- R3 Edificación Residencial Colectiva
- I1 Edificación Industrial y Agropecuaria. Grado I
- I2 Edificación Industrial y Agropecuaria. Grado II
- EQ Equipamiento
- EL Espacios Libres Públicos
- EL pr: Espacios Libres Privados
- Viario (VI)

Ordenanzas en Suelo Rústico

- Área de Bodegas en SR-AT

Alineaciones

- Alineación
- - - Alineación orientativa
- - - Alineación nueva
- · - · Área de movimiento de la edificación

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 3 DE LAS NUM DE TORRESANDINO
 -QUE PROPONE UN NUEVO SECTOR DE SU-NC RESIDENCIAL SU-NC od SE4-

-ESTADO MODIFICADO-
 EXTRACTO DE:
 PO.3.2.-Plano de Ordenación, Gestión y Catálogo

LA PROPIEDAD
 AYUNTAMIENTO DE TORRESANDINO



ESCALA
 1/1000

FECHA
 FEBRERO 2023

PLANO
PO.3.2mod

MODIFICACIÓN PUNTUAL nº3 de las NUM DE TORRESANDINO (BURGOS)

QUE PROPONE:

****UN NUEVO SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO RESIDENCIAL CON
ORDENACIÓN DETALLADA SU-NC od SE4 y EN CONSECUENCIA SE MODIFICA LA
DELIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE NORMALIZACIÓN SU-C UN2 POR SU LINDERO SUR.**

FEBRERO 2023



DOCUMENTO 2:
Ordenación Detallada SU-NC od SE4

DOCUMENTO 2

ORDENACION DETALLADA del SECTOR SU-NC od SE4.

MEMORIA VINCULANTE **Ordenación Detallada SU-NC od SE4**

TITULO I. OBJETIVOS Y PROPUESTAS DE ORDENACIÓN	1
Capítulo 1.-Objetivos y Criterios	1
Capítulo 2.-Descripción General	1
Capítulo 3.-Descripción Detallada	3

TITULO II. ORDENACION DETALLADA	7
---------------------------------	---

NORMATIVA URBANISTICA-ORDENANZAS REGULADORAS

TITULO I.-DISPOSICIONES GENERALES	11
TITULO II.-ORDENACIÓN DETALLADA. ORDENANZAS.	12
TITULO III.-CONDICIONES DE URBANIZACIÓN	13
TITULO IV.-DESARROLLO Y GESTIÓN	13

ESTUDIO ECONOMICO

TITULO I.-ESTUDIO ECONOMICO	15
TITULO II.-PLAN DE ETAPAS	19
TITULO II.-INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA	20

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

PLANOS INFORMACIÓN.

PI-01.- SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO CATASTRO

PI-02.-NUM ORDENACION PROPUESTA

PI-03.-CONEXIÓN A SERVICIOS EXISTENTES

PLANOS DE ORDENACIÓN

PO-01.-CALIFICACIÓN DEL SUELO Y SUPERFICIES SEGÚN MODIFICACIÓN PUNTUAL

PO-02.-COTAS Y SUPERIFICES

PO-03.1.-RED VIARIA . PLANTA

PO-03.2.-RED VIARIA . SECCIONES TIPO

PO-04.-SERVICIOS URBANOS. Esquema Red de Abastecimiento

PO-05.-SERVICIOS URBANOS. Esquema Red de Saneamiento Pluviales

PO-06.-SERVICIOS URBANOS. Esquema Red de Saneamiento Fecales

PO-07.-SERVICIOS URBANOS. Esquema Red de Energía Eléctrica

PO-08.-SERVICIOS URBANOS. Esquema Red de Alumbrado Público

PO-09.-SERVICIOS URBANOS. Esquema Red de Telecomunicaciones

MEMORIA VINCULANTE

Ordenación Detallada SU-NC od SE4

TITULO I.-OBJETIVOS Y PROPUESTAS DE ORDENACIÓN

Capítulo 1.-OBJETIVOS Y CRITERIOS.

El objetivo buscado con el presente instrumento legal, es el establecimiento de las determinaciones necesarias para la ordenación detallada de la edificación y el aprovechamiento urbanístico asignado al suelo, incluido en el ámbito de planeamiento y de acuerdo con la legislación urbanística en vigor, y que se puede resumir en:

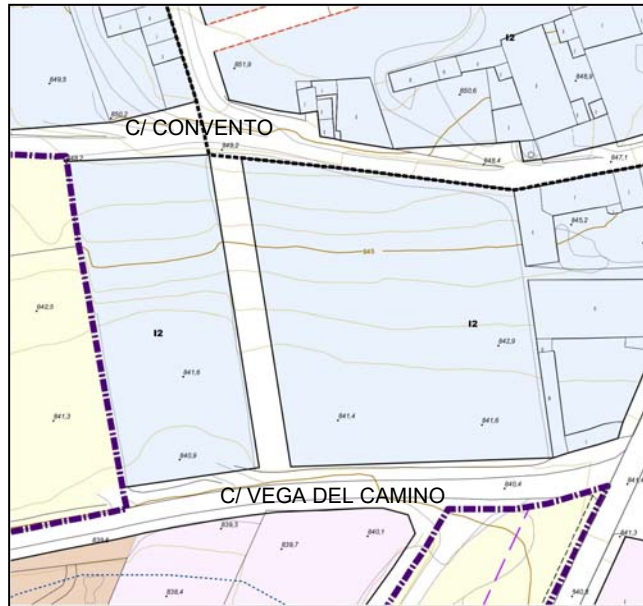
- Diseñar una zonificación de usos apropiada para la tipología del uso principal (Residencial)
- Ubicar las dotaciones obligatorias estipuladas por el Reglamento de Planeamiento Urbanístico y la Ley de Urbanismo de Castilla y León, Ley 5/1999 de 8 de abril.
- Dotar al Sector de una red viaria adecuada que se apoye en el sistema viario existente.
- Establecer los esquemas básicos de los servicios urbanos de los que se debe dotar al Sector y sentar las bases para el posterior Proyecto de Urbanización.
- Proyectar la parcelación de forma que facilite la cesión y asignación futura en el Proyecto de Actuación por el Sistema que se determine en el mismo.
- Establecer unas bases coherentes para la futura gestión del Sector.

La ordenación y nuevo viario propuesto, responde a la topografía y orientación de los terrenos y al sistema viario existente.

Capítulo 2.-DESCRIPCIÓN GENERAL.

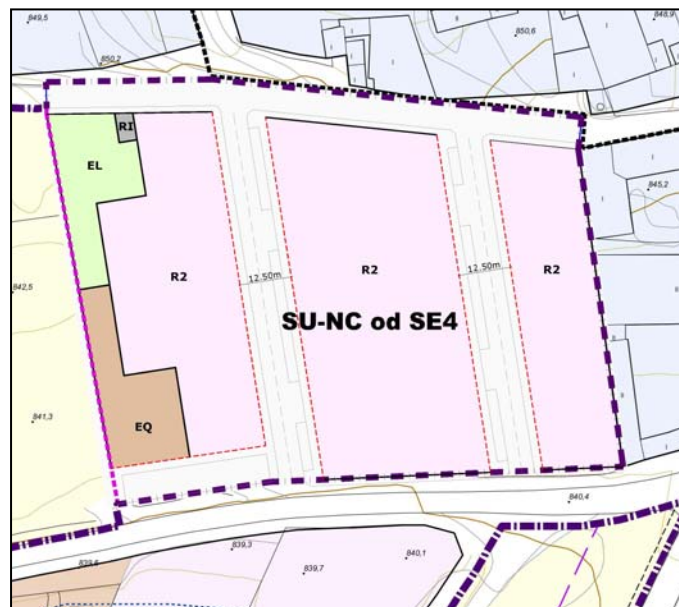
El nuevo Sector se sitúa al sur del casco urbano de Torresandino. Limita al norte y este con Suelo Urbano Consolidado Industrial, al sur con Suelo Urbano Consolidado Residencial y Equipamiento y al Oeste con Suelo Rústico Común.

El ámbito tiene frente a dos calles, al sur a la Calle Vega del Camino y al norte a la Calle Convento. Las normas en la actualidad clasifican el ámbito como Suelo Urbano Consolidado Industrial y plantean la creación de una nueva calle que de forma perpendicular una las citadas calles.



NUM ESTADO ACTUAL

La propuesta de la presente Modificación Puntual propone un cambio de uso, pasando de Industrial a Residencial. Se mantiene en gran medida el criterio en cuanto al diseño de la red viaria planteado en las NUM, aunque añade un nuevo vial paralelo al propuesto por las NUM de forma que se pueda optimizar la implantación de edificaciones de uso residencial.



PROPUESTA ORDENACIÓN MODIFICACIÓN PUNTUAL

Quedan definidos en el presente documento tanto los terrenos previstos para ser edificables, públicos o privados, como los destinados a espacios libres públicos, viales y demás elementos que señala el RUCyL.

En la propuesta de ordenación detallada en cuanto a la reserva de Equipamientos se plantean al suroeste del ámbito, próximas al Equipamiento Deportivo ya existente. La Reserva de Espacio Libre Público se plantea conectada con la parcela de Equipamiento en el lindero oeste del ámbito. Debido a la orografía del terreno la parcela de Espacio Libre queda orientada al Sur.

La reserva de espacio para plazas de aparcamiento se plantea en las dos nuevas calles, dispuestas de modo que sea viable el acceso rodado a las futuras parcelas residenciales y además se plantea un espacio de aparcamiento en la Calle Vega del Camino próximo al Equipamiento Deportivo existente en las proximidades.

MODIFICACION PUNTUAL PROPUESTA				
Ámbito	Superficie (m²s)	Superficie excluyendo Tramo de C/Convento (m²s)	Coef. Edificabilidad	Edificabilidad Máxima
Sector SU NC od SE4	11.708,31	10.702	0,5 m ² c/m ² s	5.351 m ² c

Capítulo 3.-DESCRIPCIÓN DETALLADA.

Ordenación y Red viaria.

El ámbito a ordenar está condicionado en gran medida por el viario del entorno.

El sector se encuentra colindante al suelo urbano consolidado por tres de sus linderos (Norte, Sur y Este) y por suelo rústico por el cuarto (Oeste).

El ámbito linda al norte con la Calle Convento y al Sur con la Calle Vega del Camino.

La intervención en estas calles existentes es la siguiente:

La zona norte del ámbito se corresponde con un tramo de la Calle Convento. En la actualidad ese tramo de calle cuenta con servicios si bien se encuentra sin pavimentar. El tramo de la citada Calle desde la Carretera Burgos hasta el inicio del sector, se encuentra pavimentado con plataforma única de solera de hormigón.

Se plantea seguir con el mismo criterio de pavimentación, si bien se plantea un caz que además de recogida de las aguas delimite la acera (1,50 m).

Al sur del ámbito, la Calle Vega del Camino se encuentra pavimentada con plataforma única de hormigón. Aunque la Calle Vega del Camino no queda incluida dentro del ámbito del sector se plantea resolver la conexión entre la Calle existente y las dos Calles propuesta de igual modo que en la Calle Convento. Se plantea un caz prefabricado de hormigón que además de recoger las aguas delimite una acera.

La propuesta de ordenación plantea la creación de dos nuevas Calles paralelas, de anchura 12,50m y ambas perpendiculares a las Calle existentes Convento y Vega del Camino.

Las nuevas calles serán de doble sentido, la calzada tendrá una anchura de 6,00m y en uno de los lados contará con banda de aparcamiento de anchura 2,50m. A ambos lados se situará una acera de 2m de anchura y con bordillo.

El tratamiento de este vial se realizará con calzada y aceras de hormigón, a semejanza del tratamiento de las Calles Convento y Vega del Camino.

Equipamiento.

La reserva de suelo para equipamiento se propone al Suroeste del Sector, con frente a la Calle Vega del Camino. La Calle Vega del Camino es el vial de acceso a las Piscinas Municipales y se pretende el acondicionamiento de esta parcela de Equipamiento con uso deportivo al aire libre (Skate-Park, Pump-track...) con el fin de completar la oferta de ocio en la zona.

Espacio Libre Público.

La reserva de suelo para espacio libre público se propone al norte de la parcela de equipamiento y con frente a la Calle Convento. La orográfica del terreno hace que esta parcela quede orientada hacia el sur.

Tendrá un tratamiento de zona ajardinada con la plantación de vegetación autóctona, incluyendo arbolado.

Se plantea como apoyo a la parcela de Equipamiento.

-Esquemas de Servicios.

El proyecto de Urbanización definirá exactamente los puntos de conexión de cada uno de los servicios, una vez consultado a la correspondientes Compañías Suministradora y las condiciones de cálculo de cada una de las redes en función de la normativa de aplicación. El sector se encuentra en una zona con presencia de todos los servicios, por lo que en el presente documento se plantean los esquemas de servicios:

Saneamiento Fecales

En los planos PO-05 y PO-06, se reflejan las características básicas de la red de saneamiento de pluviales y fecales.

Las características topográficas y el diseño del sector permiten plantear una red separativa para el saneamiento. La red de pluviales y fecales discurrirán paralelas hasta su vertido a la red general de pluviales y conexión a Depuradora de fecales

La red de saneamiento de fecales del Sector se proyectará por los nuevos viales, uniéndose en la Calle Vega del Camino y cruzando ésta para conectar con la depuradora existente dimensionada para 1000 hab.

La red de saneamiento de pluviales del Sector se proyectará por los nuevos viales uniéndose en la Calle Vega del Camino y conectando con la red general en las proximidades del cruce con la Carretera de Burgos.

Red de abastecimiento, incendios y riego.

El sector se abastecerá de la red municipal que discurre tanto por la Calle Convento como por la Calle de la Vega, en ambas el diámetro de la red es de 110mm.

En el plano PO-04, se reflejan las características básicas de la red de agua.

El sistema de distribución será en anillos cerrados para el abastecimiento e hidrantes contra incendios. La red en anillos podrá garantizar un nivel óptimo en el caso de averías y cortes parciales de la red, en cualquier punto de ésta.

Las conducciones de agua potable estarán siempre por encima de la red de saneamiento y alcantarillado y separadas entre sí un radio de 1m. pudiendo reducirse en condiciones especiales a 0,50 m.

Se tomarán precauciones especiales en los cruces con las demás instalaciones y las piezas e instalaciones especiales serán registrables.

Energía eléctrica

En el plano PO-07, se reflejan las características básicas de la red de acometida y distribución en baja tensión.

El suministro al sector se plantea desde la línea existente en la Calle Convento.

En caso de que la Compañía suministradora indique la necesidad de instalar un Centro de Transformación para el sector, éste se ubicará en la parcela RI-Reserva Infraestructuras.

Telecomunicaciones

En el plano PO-09, se reflejan las características básicas de la red.

El punto de conexión propuesto se encuentra al Norte del Sector, en la Calle Convento. La red de telefonía discurre aérea por el casco y desde el poste situado en la Calle Convento se atravesará ésta de forma soterrada para y dar servicio a las parcelas residenciales.

Alumbrado público.

En el plano PO-08, se reflejan las características básicas de la red. Como criterio general se colocarán las luminarias, sobre postes de 8 m, con lámparas led.

La iluminación de la parcela de Espacios Libres Públicos se desarrollará en el Proyecto de Urbanización en función del diseño de jardines.

El alumbrado público contribuirá a crear un ambiente nocturno adecuado a las necesidades de la vida ciudadana y actividad residencial y contribuirá a ensalzar la estética urbana. Sus características visuales y de calidad luminosa, armonizarán con las de la urbanización y los niveles de iluminación cumplirán con los objetivos visuales deseados.

Gas Natural

No existe este servicio en ningún punto cercano que haga viable el dotar suministro de este servicio.

TITULO II.-ORDENACION DETALLADA

Relación de las Determinaciones de Ordenación Detallada (Art. 128 RUCyL)

1.-Calificación Urbanística.

Según ordenación establecida en el **Plano PO-01.Calificación del Suelo** y que se expone en el siguiente cuadro de ordenación:

CUADRO RESUMEN DE LA ORDENACIÓN							
Parcela	Superficie (m ² s)	Uso	Observaciones	Ordenanza R2 Coef. Edific. Máxima	Edificabilidad TOTAL (m ² c)	Coef. Pond	Aprovc. m ² cup
P.1	1.579,21	Residencial-R2	Vivienda libre	0,75	1.184,40	1	1.184,40
P.2	3.418,10	Residencial R2	Vivienda libre	0,75	2.563,57	1	2.563,57
P.3	2.064,19	Residencial R2	Vivienda libre	0,75	1.548,14	1	1.548,14
EQ	581,24	Equipamiento Público EQ	Titularidad Pública				
ELP	563,54	Espacio Libre Público EL	Titularidad Pública				
RI	29,28	Reserva Infraestructuras RI					
Viario	3.472,75	Red viaria VI	Titularidad Pública				
TOTAL	11.708,31						
TOTAL ORDENACIÓN PROPUESTA						5.296,11	5.296,11
CESION				Según Ley y Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, cediendo al menos Viario, Parcela de EQ y ELP.			

La edificabilidad total resultante de aplicar las condiciones de la Ordenanza **R2** a las parcelas netas residenciales, resulta **5.296,11 m²c**.

La edificabilidad máxima del sector SU-NC od SE4 establecida en las determinaciones de ordenación general es **5.351 m²c**.

La edificabilidad total que permite la ordenación es ligeramente inferior a la edificabilidad máxima del sector.

Las reservas para Sistema Local de Vías Públicas, Equipamiento y Espacio Libre Público se realizarán en función de la **Edificabilidad Total (5.296,11 m²c)**.

2.-Reservas de suelo para los servicios urbanos del sector

Los entronques a las redes urbanas de las que conecta el sector deberán realizarse según las indicaciones de los Servicios Técnicos Municipales y Compañías suministradoras.

El Proyecto de Urbanización desarrollará de forma más precisa las provisiones que se señalan en esta Ordenación Detallada, teniendo éstas carácter de esquemas iniciales e indicativos.

Abastecimiento: El sector se encuentra dentro de la trama de suelo urbano. Tanto la Calle Convento, al norte del sector como la Calle Vega del Camino, al sur, cuentan con red abastecimiento. La propuesta plantea dos nuevas Calles paralelas (A y B), dispuesta de forma perpendicular a la Calles Convento y Vega del Camino. La dotación de este servicio a las parcelas se hará desde la Calle Vega del Camino y Calle Convento realizando la distribución de la red en anillos cerrados, tal y como se ha expuesto en el Capítulo 3 del Título I.

Saneamiento: Debido a la pendiente del terreno, la red de colectores de saneamiento de pluviales y fecales discurrirán paralelas. La red de pluviales conectará en la Calle Vega del Camino con la red general del municipio. La red de fecales prolongará su trazado hasta la depuradora existente al sur del sector.

Energía Eléctrica:

El suministro al sector se plantea desde la línea existente en la Calle Convento.

En caso de que la Compañía suministradora indique la necesidad de instalar un Centro de Transformación para el sector, éste se ubicará en la parcela **RI-Reserva Infraestructuras**.

Telecomunicaciones:

El punto de conexión propuesto se encuentra al Norte del Sector, en la Calle Convento. La red de telefonía discurre aérea por el casco y desde el poste situado en la Calle Convento se atravesará ésta de forma soterrada para y dar servicio a las parcelas residenciales.

3.-Reservas de suelo para las vías públicas del sector (Art. 128.2.c)

Una plaza de aparcamiento de uso público por cada 100 m² edificables, con las condiciones señaladas en los apartados 2 y 3 del artículo 104.

APARCAMIENTOS	
Edificabilidad Total	5.296,11m²c
Reserva de Plazas de Aparcamientos de Uso público 1 Plaza/100 m²c.	53 Plazas
Para determinar la superficie total de aparcamiento se toma como referencia una plaza de 10 m ² de superficie.	530,00 m²s
Reserva de plazas de aparcamientos de Uso Público EXIGIDAS.	Reserva de plazas de Uso Público PROYECTADA
53 Plazas (530,00 m ² s)	La superficie reservada en la Red Viaria para aparcamiento es de 539,37 m²s , Equivalente a 53 Plazas.
De las plazas de uso público al menos 2 (1/40) de ellas se reservarán a discapacitados, según lo señalado en el Decreto 217/2001 sobre el Reglamento de accesibilidad de Castilla y León, estableciéndose en el Proyecto de Urbanización la ubicación exacta de los mismos siguiendo las recomendaciones del citado Reglamento y en el viario o parcela de Equipamiento Público.	

4.-Reservas de suelo para los espacios libres públicos del sector. (Art. 128.2.d)

10 m² de suelo por cada 100 m² edificables, con las condiciones señaladas en los apartados 2, 3 y 4 del artículo 105.

SISTEMAS LOCAL DE ESPACIO LIBRE PÚBLICO	
Edificabilidad	5.296,11m²c
Superficie Reserva de suelo para Sistema Local de Espacios Libres Públicos 10 m²s/100 m²c.	529,61 m²s
Reserva de suelo EXIGIDA para Sistema Local de Espacio Libre Público	Reserva de suelo PROYECTADA para Sistema Local de Espacio Libre Público.
529,61 m²s	ELP: 563,54 m²s

5.-Reservas de suelo para los equipamientos públicos del sector. (Art. 128.2.e)

10 m² de suelo por cada 100m² edificables, con las condiciones señaladas en el apartado 3 del artículo 106.

SISTEMAS LOCAL DE EQUIPAMIENTOS.	
Edificabilidad Máxima	5.296,11m²c
Superficie Reserva de suelo para Sistema Local de Equipamientos 10 m²s/100 m²cup.	529,61m²s
Reserva de suelo EXIGIDA para Sistema Local de Equipamientos	Reserva de suelo PROYECTADA para Sistema Local de Equipamientos.
529,61 m²s	EQ: 581,24 m²s.

6.-Determinación del aprovechamiento medio.

Según lo indicado en el artículo 107 del RUCyL se efectúa el cálculo del Aprovechamiento Medio del Sector dividiendo su aprovechamiento total entre su superficie total conforme a las siguientes reglas:

Aprovechamiento total del sector: Se considera como aprovechamiento total del sector toda la edificabilidad que le ha sido asignada previa ponderación de la superficie edificable en los usos compatibles.

Superficie total del Sector: De la superficie total del sector debe restarse la superficie ocupada por las dotaciones urbanísticas públicas existentes, tanto de carácter general como local, que ya estén afectas a su destino y para las cuales no se prevea ningún cambio en la nueva ordenación.

APROVECHAMIENTO MEDIO DEL SECTOR	
Aprovechamiento	5.296,11 m ² c
Superficie Bruta del Sector	11.708,31 m ² s
Tramo de C/ Convento incluido en ámbito sector	1.006,31 m ² s
Superficie total del Sector	10.702,00 m ²
Aprovechamiento medio	0,494 m²cup/m²s

El aprovechamiento medio que se señala en este documento es indicativo, sin perjuicio de los ajustes que puedan producirse en el Proyecto de Actuación.

7.-División en ámbitos de gestión.

El sector constituye una única unidad.

8.-Sistemas de Actuación

El sistema de actuación se propondrá en el correspondiente Proyecto de Actuación.

NORMATIVA URBANISTICA

TITULO I.-DISPOSICIONES GENERALES

Capítulo 1.- Vigencia

De acuerdo con los artículos 60 y 61 de la LUCyL, el acuerdo de Aprobación definitiva deberá publicarse en el Boletín Oficial de Castilla y León, y entrará en vigor al día siguiente de su publicación. Se publicará en el Boletín Oficial de Castilla y León la memoria vinculante y las normas urbanísticas del instrumento aprobado, entendiendo como tales exclusivamente los documentos escritos de carácter normativo; asimismo se publicará una relación de los demás documentos que integren el instrumento aprobado y la documentación exigida en la legislación ambiental.

Las presentes ordenanzas serán de aplicación obligatoria para la redacción de Proyectos de Urbanización y Edificación, de Reparcelación y Parcelación, tanto de carácter público como privado.

Capítulo 2.-Objeto y ámbito.

La presente Normativa Urbanística es el documento que regula las actuaciones urbanísticas en el nuevo sector **SU-NC od SE4** de Torresandino, cuyo emplazamiento queda definido en los documentos y planos que se acompañan.

En cuanto a los aspectos que no se contemplen en estas Ordenanzas, serán de aplicación con carácter complementario lo definido en las NUM de Torresandino (Burgos)

Capítulo 3.-Efectos

La entrada en vigor de esta Modificación Puntual con Ordenación Detallada, le confiere los efectos de Publicidad, Ejecutoriedad y Obligatoriedad en los términos recogidos por la Legislación Urbanística vigente.

TITULO II.-ORDENACIÓN DETALLADA. ORDENANZAS

Capítulo 1.-Clasificación del suelo.

A todos los efectos el suelo ordenado en el presente documento, una vez se apruebe, corresponderá a la clasificación de Suelo Urbano No Consolidado.

Pasará a ser Suelo Urbano tras el desarrollo del Proyecto de Actuación y ejecución completa de las obras de Urbanización.

Capítulo 2.-Calificación del suelo.

Se ha establecido para el sector una calificación de suelo pormenorizada que se recoge en el Plano PO-1 Calificación del suelo, mediante la división del suelo del sector en una serie de zonas.

La Ordenación Detallada propuesta se remite a ordenanzas ya existentes en las NUM de Torresandino (Burgos) y además plantea una nueva Ordenanza , la **RI**-Reserva de Infraestructuras.

A los efectos de regular los usos y aprovechamientos de los terrenos incluidos en el Sector, las ordenanzas de las NUM que se proponen en el ámbito del **SU-NC** od **SE4** son:

R2 - Edificación en Áreas de Ampliación

EQ –Equipamiento

EL –Espacios Libres Públicos

VI – Viario Público

La nueva Ordenanza **RI** .Reserva de Infraestructuras se expone a continuación:

- RI - Reserva de Instalaciones		
Definición	Son las parcelas destinadas a la ubicación de determinados elementos de Instalaciones del sector, así como la reserva de suelo para zonas afectadas por normativas sectoriales.	
Ámbito de Aplicación	Será de aplicación en las parcelas así definidas en el plano PO-01 del documento de ordenación detallada	
Condiciones de parcela.	Parcela Mínima	Será la determinada en los planos de la Modificación Puntual
	Frente Mínimo	

Condiciones particulares	Las instalaciones se ejecutarán con arreglo a las determinaciones de la correspondiente normativa sectorial. Podrá ocuparse la totalidad de la parcela destinada a este uso. Todas las parcelas destinadas a centros de transformación habrán de contar con acceso desde vía pública. El tratamiento superficial una vez ejecutado el paso de las instalaciones será preferentemente de adoquín - césped.
---------------------------------	---

La ordenación de una parcela será el resultado de aplicar las condiciones de uso y volumen de cada ordenanza y las indicaciones señaladas en el plano de ordenación.

TITULO III.- CONDICIONES DE URBANIZACIÓN.

Las condiciones de urbanización que deberá cumplir el Proyecto de Urbanización correspondiente serán las establecidas en el Titulo IV.- Condiciones Generales de Urbanización de la Normativa Urbanística de las NUM de Torresandino (Burgos).

Siendo de aplicación para Vías Públicas el capítulo 1, para Espacios Libres Públicos el capítulo 2 y para Servicios Urbanos el capítulo 3.

TITULO IV.-DESARROLLO Y GESTION

Capítulo 1.-Condiciones generales.

Las condiciones de desarrollo que se establecen sobre este sector son:

- Se delimita un único sector, estableciéndose el ámbito del mismo en el presente documento y de acuerdo a lo señalado en la Ficha de nueva creación.
- La totalidad del sector constituye una única Unidad de Actuación, conforme al artículo 73 de la LUCyL.
- El sistema de actuación se definirá en el correspondiente proyecto de actuación.
- Se establece un única Etapa de desarrollo para el sector, sin perjuicio de las distintas fases de ejecución que puedan ser establecidas por el proyecto de Urbanización.

Capítulo 2.-Proyecto de Actuación.

En desarrollo de la presente Modificación Puntual con Ordenación Detallada, será necesaria la elaboración y aprobación del Proyecto de Actuación. Su contenido se ajustará a lo establecido en el artículo 75.3 de la LUCyL.

Capítulo 3.-Proyecto de Urbanización.

La definición técnica de las obras que se desarrolle en el proyecto de urbanización será lo regulado por las determinaciones recogidas en este documento, en las NUM de Torresandino y Normativa sectorial vigente.

ESTUDIO ECONOMICO

TITULO I.-ESTUDIO ECONÓMICO

El estudio económico debe recoger las determinaciones sobre programación, valoración y financiación de sus objetivos y propuestas, en especial en cuanto a ejecución de las dotaciones urbanísticas públicas propuestas.

El presente documento trata de dar cumplimiento a dichos objetivos, realizando un estudio orientativo acerca del total de costes que intervienen hasta la finalización completa de la urbanización, así como una estimación de los beneficios que hacen rentable esta actuación. Se analizan estos desde un punto de vista estático ya que es incierto el tiempo en el que se producen estos gastos e ingresos.

Se incluye un informe de sostenibilidad económica que pondera en particular el impacto de la actuación en las Haciendas públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

Capítulo 1.-Concepto

Para determinar los gastos de urbanización, el presente documento se remite al art. 198 del RUCyL.

La evaluación económica de los gastos de urbanización incluye:

***GASTOS DE EJECUCIÓN MATERIAL DE LA URBANIZACIÓN**

- Ejecución de las vías públicas previstas en el Proyecto de Urbanización
- Ejecución o ampliación de los servicios urbanos:
 - Abastecimiento Agua, incluidos conexiones, redes, hidrantes contra incendios y riego...
 - Saneamiento, incluidos los sumideros, conducciones y colectores de pluviales y residuales, incluso conexión y ampliación de depuradora si fuera necesario.

- Suministro de energía eléctrica, incluida transformación, conducción y alumbrado público.
- Suministro de Telefonía y Telecomunicaciones.
- Ejecución de los espacios libres públicos:
 - Plantación de arbolado y jardinería.
 - Mobiliario urbano
 - Tratamiento espacios no ajardinados.

***GASTOS DE REDACCIÓN DE LOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO Y DE LA GESTIÓN URBANÍSTICA.**

- Modificación Puntual con Ordenación detallada
- Proyecto de Reparcelación
- Proyecto de Urbanización.

***GASTOS DE INDEMNIZACIÓN A PROPIETARIOS Y ARRENDATARIOS**

Sobre los terrenos de este ámbito no se conocen servidumbres ni derechos de arrendamiento que sea necesario extinguir.

Capítulo 2.-Evaluación Económica de los Gastos de Urbanización.

A continuación, se expone la evaluación económica de cada uno de los apartados que se han enumerado anteriormente y que componen los gastos de urbanización.

En este caso las obras necesarias se corresponden con la ejecución de un nuevo vial que conecte la Calle Convento con la Calle Vega del Camino, que junto con éstas, den acceso a las parcelas propuestas y la conexión con los servicios urbanos existentes en el entorno

La siguiente evaluación económica tiene un carácter orientativo.

EJECUCIÓN MATERIAL URBANIZACIÓN		
Ejecución vías públicas.	Mov.Tierras.....9. 737,30€ Firmes y pavimentos.....61.955,29 € Señalización 1.371,44 €	
Ejecución servicios urbanos.	Red Abast/Riego.....12.617,34 € Red Saneamiento.....18.823,16 € Energía Elec.....33.326,25 € Alumbrado.....8.331,56 € Otras Redes (Telec.).....5.022,92 €	Incluido Beneficio Industrial y Gastos Generales (x 1,19): 204.003,26 €
Ejecución ELP	Jardinería.....3.771,48 €	Incluyendo 21% IVA
Otros	Varios.....9.617,29 € C.Calidad+Ges.Res+Seg.Salud.....6.857,28 €	P.e. Contrata: 246.843,94 €
P.E.M.:	171.431,31 €	
INSTRUMENTOS PLANEAMIENTO Y GESTIÓN		
Honorarios elaboración Planeamiento y Gestión.	9.417 + IVA €	11.394,57€
INDEMNIZACIÓN A PROPIETARIOS Y ARRENDATARIOS		
No proceden indemnizaciones en este caso.		0
CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO		
Conservación y Mantenimiento hasta recepción.	750 €	750€
COSTE TOTAL		258.988,51€

Capítulo 3.-Repercusión

	Superficies parcela neta.	Coste Total
Costes	7.061,50 m2s	258.988,51€
Repercusión sobre parcela neta.		36,67 €/m²

TITULO II.- PLAN DE ETAPAS

El objeto de este apartado es dar cumplimiento al artículo 136.2.d, según el cual el plan parcial deberá fijar la programación para el desarrollo de las determinaciones, con fijación de los plazos para dar cumplimiento a los deberes urbanísticos.

Se establece una única etapa para el desarrollo del sector, sin perjuicio de las distintas fases de ejecución que se establezcan en el Proyecto de Urbanización.

Plazos

Se establecen los plazos siguientes:

-Presentación del Proyecto de Normalización y Urbanización: 1 año a partir de la aprobación definitiva de la presente Modificación con Ordenación detallada.

Puesta en servicio reservas de suelo

Una vez recibida la urbanización, los terrenos destinados en el planeamiento urbanístico para vías públicas, espacios libres públicos y demás usos y servicios públicos, deben integrarse en el dominio público para su afección al uso común general o al servicio público.

Se exceptúan de esta obligación las instalaciones y demás elementos necesarios para la prestación de servicios que conforme a la legislación sectorial deban ser cedidos a las entidades prestadoras de los mismos.

TITULO III.-Informe de Sostenibilidad Económica

El Informe de sostenibilidad económica consta de dos partes, el impacto de la actuación en las Administraciones públicas y la adecuación del suelo a usos productivos.

Los datos a tener en cuenta del sector son los siguientes:

Parcela	Superficie (m ² s)	Uso	Observaciones	Ordenanza R2 Coef. Edific. Máxima	Edificabilidad TOTAL (m ² c)
P.1	1.579,21	Residencial- R2	PARCELA EDIFICABLE 7.061,50 m²s	0,75	5.296,11 m ² c
P.2	3.418,10	Residencial R2			
P.3	2.064,19	Residencial R2			
EQ	581,24	Equipamiento Público EQ	CESIONES 4.646,81 m²s		
ELP	563,54	Espacio Libre Público EL			
RI	29,28	Reserva Infraestructuras			
Viario	3.472,75	Red viaria VI			
TOTAL	11.708,31				

La superficie de cesiones es de 4.646,81 m²s que representa el 39,68% del sector. La superficie de parcela neta de uso Residencial es 7.061,50 m²s que representa el 60,32% del sector.

Según la ordenanza *R2.-Edificación en áreas de ampliación*, el desarrollo de sector supondrá la posibilidad de construcción de 5.296,11 m²c de vivienda.

Capítulo 1.-Impacto de la actuación sobre la hacienda pública.

En cumplimiento del artículo 136.2.d) del RUCyL se expone en este capítulo el impacto que producirá la realización de las obras de urbanización y la prestación de los servicios urbanos necesarios sobre las Haciendas Públicas.

La administración pública más afectada es el Ayuntamiento de Torresandino.

La actuación prevista no supone ningún impacto negativo para la hacienda del Ayuntamiento de Torresandino tal y como se justifica en los siguientes apartados.

El coste de la ejecución de todas las obras de urbanización corresponde al promotor de la actuación urbanística, que en este caso será el Ayuntamiento de Torresandino.

El PEM de la urbanización, según el Estudio Económico del presente documento asciende a **171.431,31€**, resultando un presupuesto de contrata de **246.843,94€**.

La repercusión de los costes de urbanización por metro cuadrado de parcela neta residencial es **36,67 €/m²**.

El Ayuntamiento una vez ejecutada la urbanización acudirá a la venta de parcelas residenciales con un precio de venta en torno a **40,00€/m²**, por lo que la hacienda pública municipal arroja un resultado positivo.

Estimación de costes de mantenimiento de la Urbanización.

Hasta la entrada en funcionamiento del sector no es posible conocer la parcelación y actividades definitivas y por lo tanto no se puede valorar exactamente la prestación de los servicios. Si bien a continuación se realiza una estimación.

A partir de la finalización de las obras de urbanización y vendidas las parcelas, corresponde al ayuntamiento el mantenimiento y la prestación de todos los servicios, sin perjuicio de las competencias y obligaciones correspondiente a las compañías suministradoras conforme a la legislación aplicable.

Los servicios urbanos que debe prestar el Ayuntamiento de Torresandino y que generarán un gasto sobre la hacienda Local son:

- Viario.
- Suministro Eléctrico.
- Alumbrado Público.
- Espacios Libres Públicos/Jardines.
- Redes Telecomunicaciones
- Redes Abastecimiento, riego y saneamiento.

La valoración del mantenimiento se realiza atendiendo a las siguientes premisas para su cálculo:

-Viario: Son tareas de mantenimiento la reposición de pavimentos, tanto rodados como aceras, señalización, mobiliario urbano, alumbrado, reposición de arbolado, limpieza, etc...

Se estima que la conservación anual de la red viaria alcanza un 2% de la inversión realizada. Aplicado al presupuesto de contrata de los capítulos de ejecución de vías públicas (105.204,90€), el mantenimiento anual asciende a :

$105.204,90 \times 2\% = \mathbf{2.104,09 \text{ €/año}}$ a cargo del Ayuntamiento de Torresandino.

-Suministro eléctrico: En este caso es la compañía suministradora la que se hace cargo del mantenimiento de las redes de media y baja tensión, así como de los centros de transformación, si los hubiera, una vez cedidos por los urbanizadores. La administración municipal no participa del mantenimiento.

-Alumbrado Público: Se estima que la reposición y mantenimiento de las luminarias supone un coste anual del 10% de la inversión inicial y aplicado al presupuesto de contrata:

$11.996,61 \times 10\% = \mathbf{1.199,66 \text{ €/año}}$ a cargo del Ayuntamiento de Torresandino

-Espacio libre público/Jardines: La urbanización de los espacios libres públicos se realizará con criterios de mínimo mantenimiento futuro (especies autóctonas de bajo coste de conservación, etc) Hay que tener en cuenta que es un sector pequeño y por lo tanto la parcela de EL tiene un tamaño reducido, por lo que se estima que el mantenimiento anual de las zonas ajardinadas tiene un coste de un 4% de la inversión inicial y aplicado al presupuesto de contrata:

$5.430,55 \times 4\% = \mathbf{217,22 \text{ €/año}}$ a cargo del Ayuntamiento de Torresandino

-Redes Telecomunicaciones: El mantenimiento correrá a cargo de las compañías suministradoras. La administración municipal no participa del mantenimiento.

-Redes de Abastecimiento, riego y saneamiento

Se han tenido en cuenta los siguientes índices para el cálculo de los costes de mantenimiento:

*Índice de mantenimiento de red de abastecimiento sobre m.l de tubería: 1,00€/ml/año

490 m.l x 1,00 = **490 €/ año**

*Índice de mantenimiento de red de saneamiento (Pluviales y Fecales) sobre m.l de colector: 1,30 €/ml/año

715 m.l x 1,30 = **929,50 €/ml**

La valoración económica de los costes de mantenimiento de las infraestructuras y prestación de servicios a cargo del ayuntamiento de Torresandino arroja un coste total anual de **4.940,47€**

Estimación de los ingresos del Ayuntamiento de Torresandino derivados de la actuación:

-El desarrollo urbanístico del sector tiene como objetivo disponer de suelo Residencial y el Ayuntamiento pretende acudir a la venta de parcelas residenciales. El desarrollo del sector supondrá la posibilidad de construcción de 5.296,11 m²c de vivienda unifamiliar. El desarrollo urbanístico del Sector generará, tanto durante la construcción como a lo largo del tiempo, unos importantes ingresos para la hacienda Local.

Los impuestos afectados serán principalmente:

-ICIO-Impuesto de licencia de construcciones, instalaciones y obras.

IBI-Impuesto sobre bienes inmuebles.

-Residuos urbanos.

-ICIO- Impuesto de licencia de construcciones, instalaciones y obras. Es un impuesto puntual que se cobra una única vez.

La actuación posibilita la construcción al menos de 5.296,11 m²c de vivienda. Se considera el módulo de 550€/m²c y el gravamen es 0,75%

5.296,11 m²c x 550 €/m²c x 0,75% = 21.846,45 €

Se estima que los ingresos se producirán progresivamente. Se prevé que en los próximos 8 años se ejecute un 70%, lo que representa 21.846,45 € x 0,7 / 8 años =

1.911,56 €/año

-IBI-Impuesto sobre bienes inmuebles. Para su estimación partimos de los m² construibles 5.296,11 m²c y tomamos el Valor de Bien Inmuebles por precio medio de mercado de la JCYL que en este caso resulta de 891 €/m²c.

Siendo el tipo impositivo de Torresandino el 0,42% el total de ingresos por IBI asciende a $5.296,11 \text{ m}^2\text{c} \times 891 \text{ €/m}^2\text{c} \times 0,42\% = \mathbf{19.819,10 \text{ €/año}}$.

-Residuos Urbanos. La tasa se estima en 37€ por vivienda al año. Estimando la construcción de 17 viviendas, los ingresos por Tasa de Recogida de Basuras asciende a $17 \times 37\text{€} = \mathbf{629 \text{ €/año}}$.

-Agua y Alcantarillado. La tasa mínima por vivienda se sitúa en 51,80 €/año. Estimando la construcción de 17 vivienda, los ingresos por agua y alcantarillado asciendes a $17 \times 51,80 = \mathbf{880,60 \text{ €/año}}$

La valoración económica de los ingresos por impuesto y tasas asciende a **23.240,26€.**

Viabilidad Económica.

A la vista de los datos obtenidos podemos decir que el impacto de la actuación en la hacienda pública municipal arroja un resultado positivo, pues no hay que realizar inversiones de entidad y los ingresos periódicos superan ampliamente los gastos.

Se puede prever que el desarrollo completo del Sector además de ser viable económicamente supondrá un saldo positivo para la hacienda municipal, tanto a nivel global como en la relación ingresos-gastos anuales.

Capítulo 2.-Suficiencia y Adecuación del suelo destinado a usos productivos

El sector **SU-NC od SE4**, clasificado como suelo urbano no consolidado se encuentra colindante al Suelo Urbano consolidado Residencial e Industrial de Torresandino.

En la actualidad el ámbito del sector se corresponde con terrenos sin uso y carece de edificaciones. Además no existen en el ámbito usos dotacionales o de equipamiento comunitario.

Dentro del ámbito del sector SU-NC od SE4 se propone la ordenación de suelo para viario, espacio libre público y equipamiento público quedando el resto de parcelas reservadas para el uso Residencial.

Aunque la propuesta reduce ligeramente la superficie de suelo industrial planteada en las NUM, se considera que la modificación puntual no produce una alteración negativa en los parámetros de suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos, antes al contrario, ya que aumenta la oferta de suelo residencial que permita fijar población y equilibrar la superficie industrial (al oeste del casco) y residencial del municipio.

Con el presente Estudio Económico y resto de la documentación escrita y planos (de Información y Ordenación), queda definido, a juicio del técnico que suscribe, la presente Modificación Puntual con Ordenación Detallada.

En Miranda de Ebro, febrero de 2023

Fdo. Javier Gonzalez Agreda

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

PLANOS INFORMACIÓN.

PI-01.- SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO CATASTRO

PI-02.-NUM ORDENACION PROPUESTA

PI-03.-CONEXIÓN A SERVICIOS EXISTENTES

PLANOS DE ORDENACIÓN

PO-01.-CALIFICACIÓN DEL SUELO Y SUPERFICIES SEGÚN MODIFICACIÓN PUNTUAL

PO-02.-COTAS Y SUPERIFICES

PO-03.1.-RED VIARIA . PLANTA

PO-03.2.-RED VIARIA . SECCIONES TIPO

PO-04.-SERVICIOS URBANOS. Esquema Red de Abastecimiento

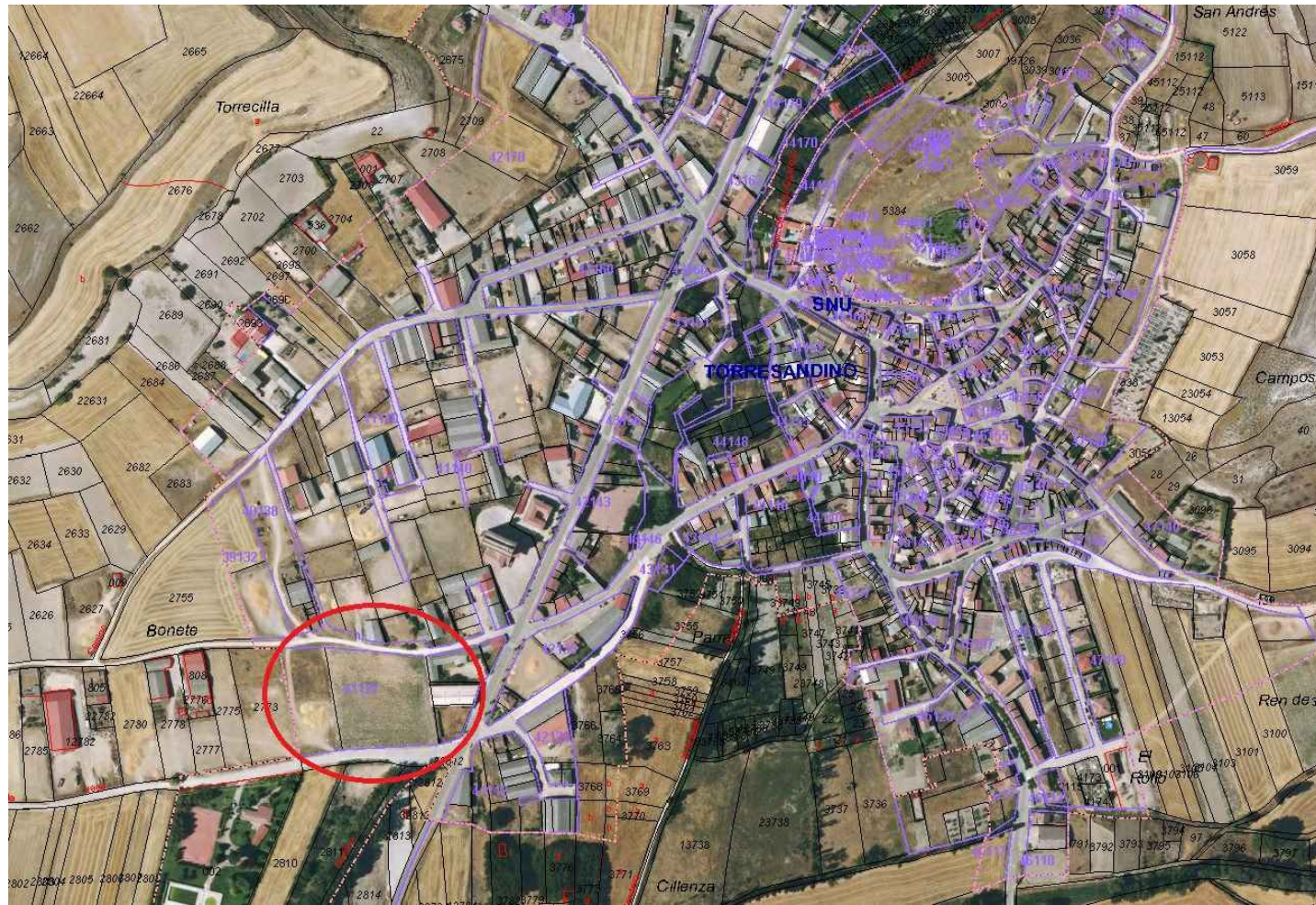
PO-05.-SERVICIOS URBANOS. Esquema Red de Saneamiento Pluviales

PO-06.-SERVICIOS URBANOS. Esquema Red de Saneamiento Fecales

PO-07.-SERVICIOS URBANOS. Esquema Red de Energía Eléctrica

PO-08.-SERVICIOS URBANOS. Esquema Red de Alumbrado Público

PO-09.-SERVICIOS URBANOS. Esquema Red de Telecomunicaciones



AMBITO MODIFICACION PUNTUAL	11.708,31m ² s
PARCELA C/VEGA DEL CAMINO Nº2	7.137 m ² s
PARCELA C/VEGA DEL CAMINO Nº4	3.565 m ² s
TRAMO C/ CONVENTO	1.006,31 m ² s



-ORDENACION DETALLADA-

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 3 DE LAS NUM DE TORRESANDINO

-QUE PROPONE UN NUEVO SECTOR DE SU-NC RESIDENCIAL SU-NC od SE4-

SITUACION Y EMPLAZAMIENTO CATASTRO

LA PROPIEDAD
AYUNTAMIENTO DE TORRESANDINO

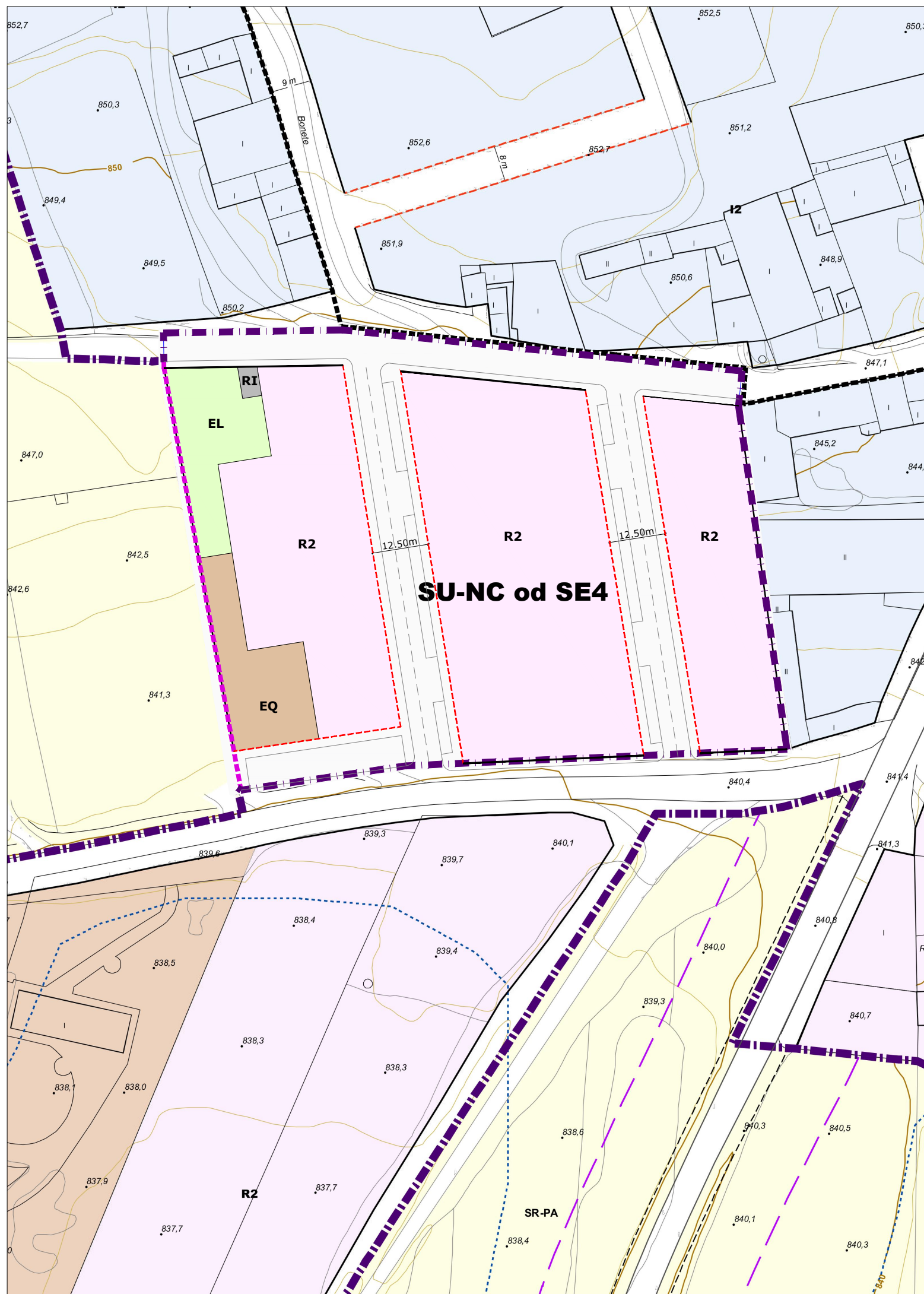
ESCALA
S/E

FECHA
FEBRERO 2023

PLANO
PI-01



JAVIER GONZÁLEZ ÁGREDA
arquitecto



-ORDENACION DETALLADA-

**MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 3
DE LAS NUM DE TORRESANDINO**
-QUE PROPONE UN NUEVO SECTOR DE SU-NC RESIDENCIAL SU-NC od SE4-

NUM ORDENACIÓN PROPUESTA

LA PROPIEDAD
AYUNTAMIENTO DE TORRESANDINO

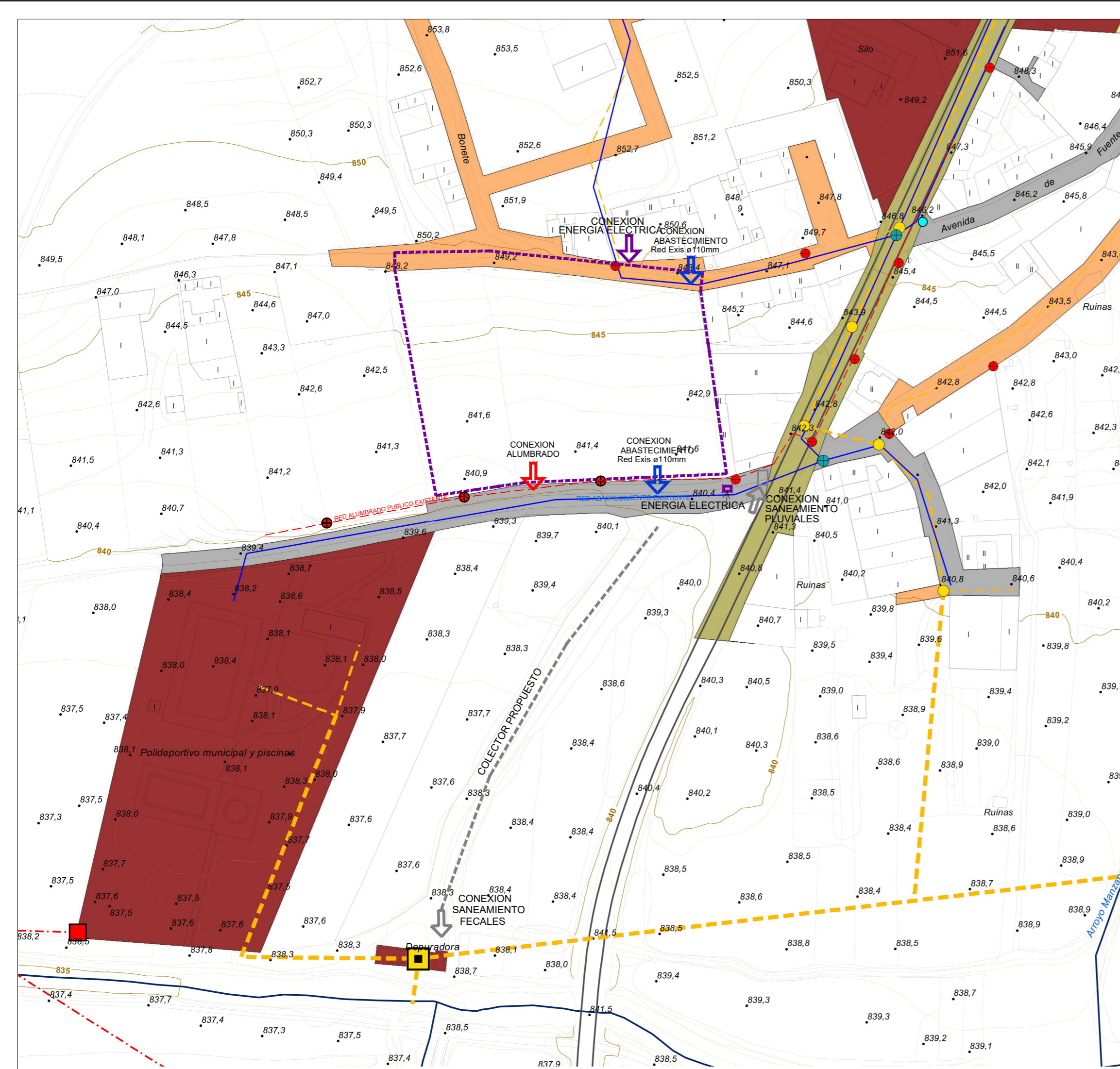


ESCALA
1/1000

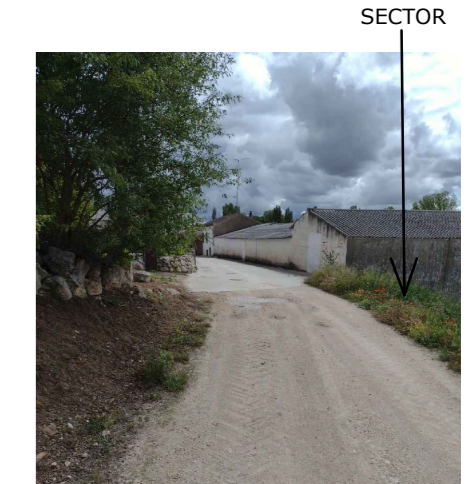
FECHA
FEBRERO 2023

PLANO
PI-02

JAVIER GONZÁLEZ ÁGREDA
arquitecto



VISTA DESDE CALLE VEGA DEL CAMINO DESDE PISCINAS MUNICIPALES



VISTA DESDE CALLE CONVENTO



VISTA DESDE CALLE VEGA DEL CAMINO



VISTA DESDE CALLE VEGA DEL CAMINO (Al fondo a la izquierda Piscinas Municipales)

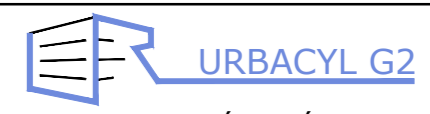
-ORDENACION DETALLADA-

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 3 DE LAS NUM DE TORRESANDINO

-QUE PROPONE UN NUEVO SECTOR DE SU-NC RESIDENCIAL SU-NC od SE4-

ESTADO ACTUAL Y CONEXION A SERVICIOS EXISTENTES

LA PROPIEDAD
AYUNTAMIENTO DE TORRESANDINO

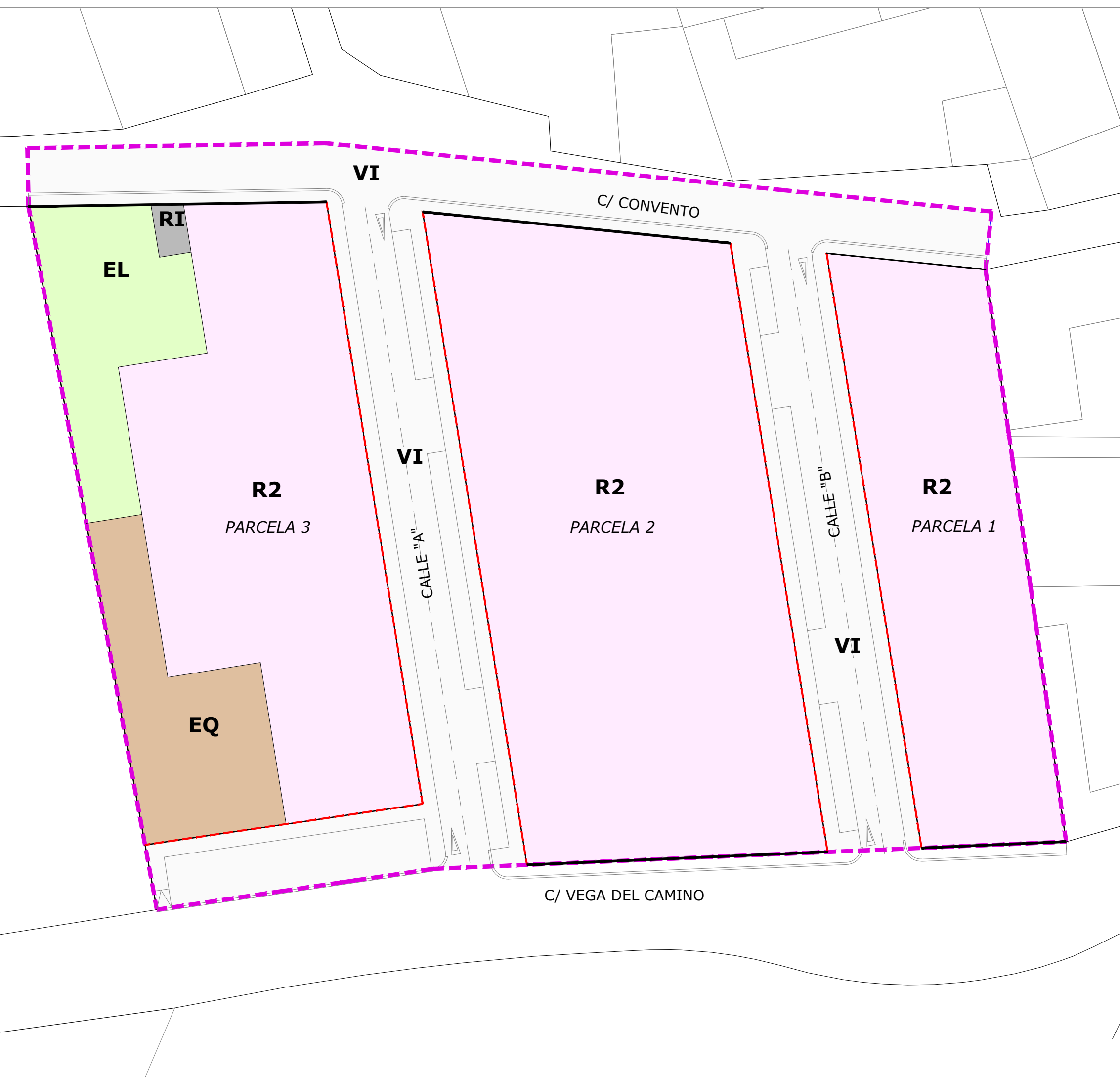


JAVIER GONZÁLEZ ÁGREDA
arquitecto

ESCALA
S/E

FECHA
FEBRERO 2023

PLANO
PI-03



CALIFICACIÓN Y USOS DEL SUELO		
R2 PARCELA 1	1.579,21 m ²	RESIDENCIAL-Edificación en Áreas de Ampliación -R2-
R2 PARCELA 2	3.418,10 m ²	
R2 PARCELA 3	2.064,19 m ²	
EL	563,54 m ²	ESPACIO LIBRE PÚBLICO
EQ	581,24 m ²	EQUIPAMIENTO PÚBLICO
RI	29,28 m ²	RESERVA INFRAESTRUCTURAS
VI	3.472,75 m ²	VIARIO PUBLICO
- - - - -		AMBITO SECTOR SU-NC od SE4 -11.708,31 m ² s-
- - - - -		ALINEACIÓN
- - - - -		ALINEACIÓN NUEVA

AMBITO SECTOR SU-NC od SE4 -11.708,31 m²s-

-ORDENACION DETALLADA-

**MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 3
DE LAS NUM DE TORRESANDINO**
-QUE PROPONE UN NUEVO SECTOR DE SU-NC RESIDENCIAL SU-NC od SE4-

**CALIFICACION DEL SUELO Y SUPERFICIES
SEGUN MODIFICACIÓN PUNTUAL**

LA PROPIEDAD
AYUNTAMIENTO DE TORRESANDINO


URBACYL G2
JAVIER GONZÁLEZ ÁGREDA
arquitecto

ESCALA
1/500

FECHA
FEBRERO 2023

PLANO
PO-01



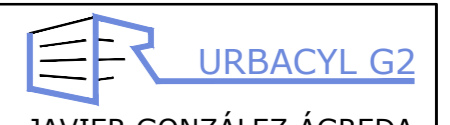
 **AMBITO SECTOR SU-NC od SE4**
-11.708,31 m²s-

-ORDENACION DETALLADA-

**MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 3
DE LAS NUM DE TORRESANDINO**
-QUE PROPONE UN NUEVO SECTOR DE SU-NC RESIDENCIAL SU-NC od SE4-

COTAS Y SUPERFICIES

LA PROPIEDAD
AYUNTAMIENTO DE TORRESANDINO

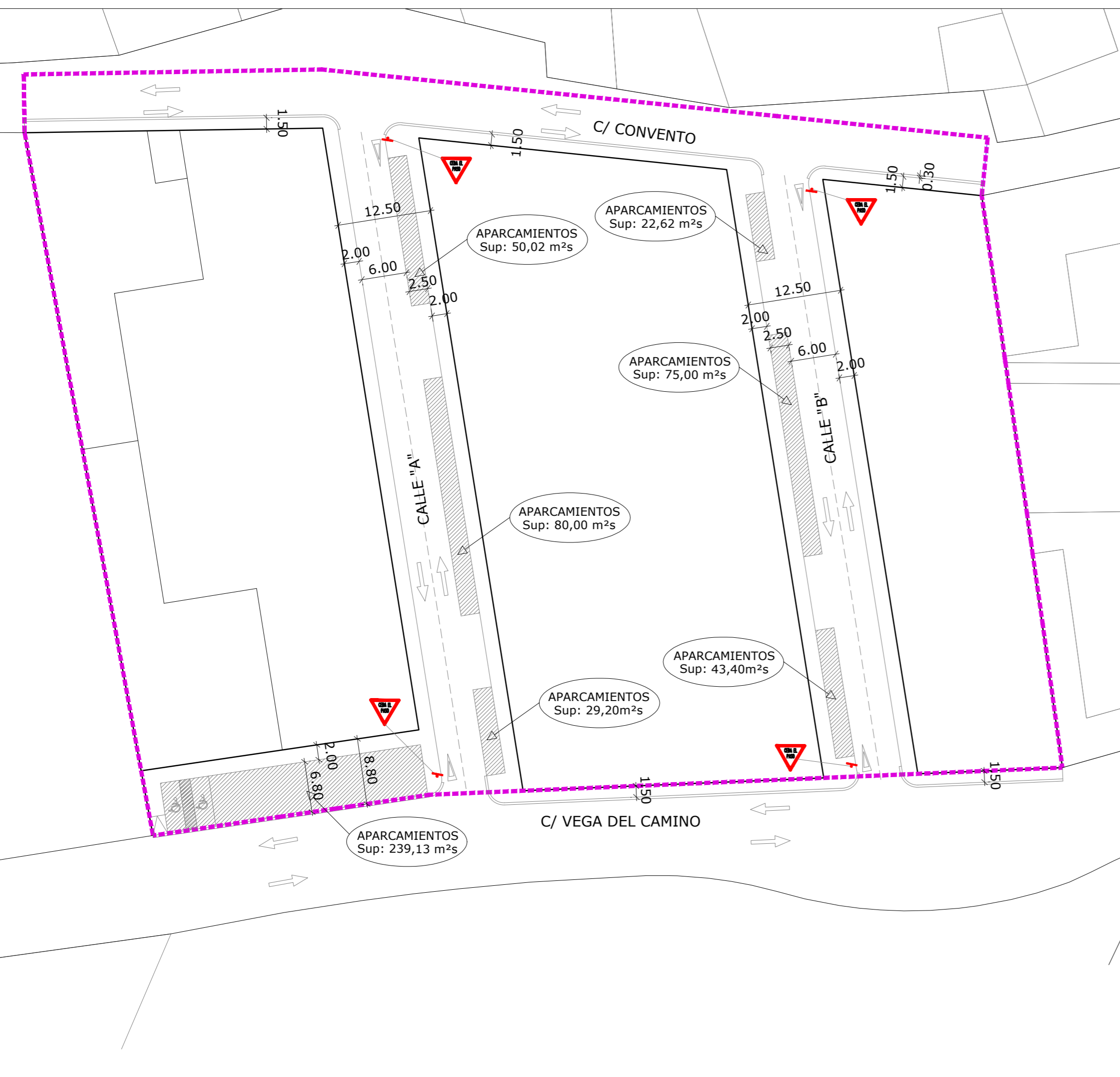


JAVIER GONZÁLEZ ÁGREDA
arquitecto

ESCALA
1/500

FECHA
FEBRERO 2023

PLANO
PO-02



	BANDAS APARCAMIENTO EN VÍA PÚBLICA
	SUPERFICIE APARCAMIENTO (m ²)
	SENTIDO CIRCULACIÓN
	PLAZAS RESERVADAS A DISCAPACITADOS(2)
	LIMITE DEL SECTOR

TOTAL SUPERFICIE APARCAMIENTOS	539,37 m²
---------------------------------------	-----------------------------

-ORDENACION DETALLADA-

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 3 DE LAS NUM DE TORRESANDINO
 -QUE PROPONE UN NUEVO SECTOR DE SU-NC RESIDENCIAL SU-NC od SE4-

RED VIARIA - PLANTA

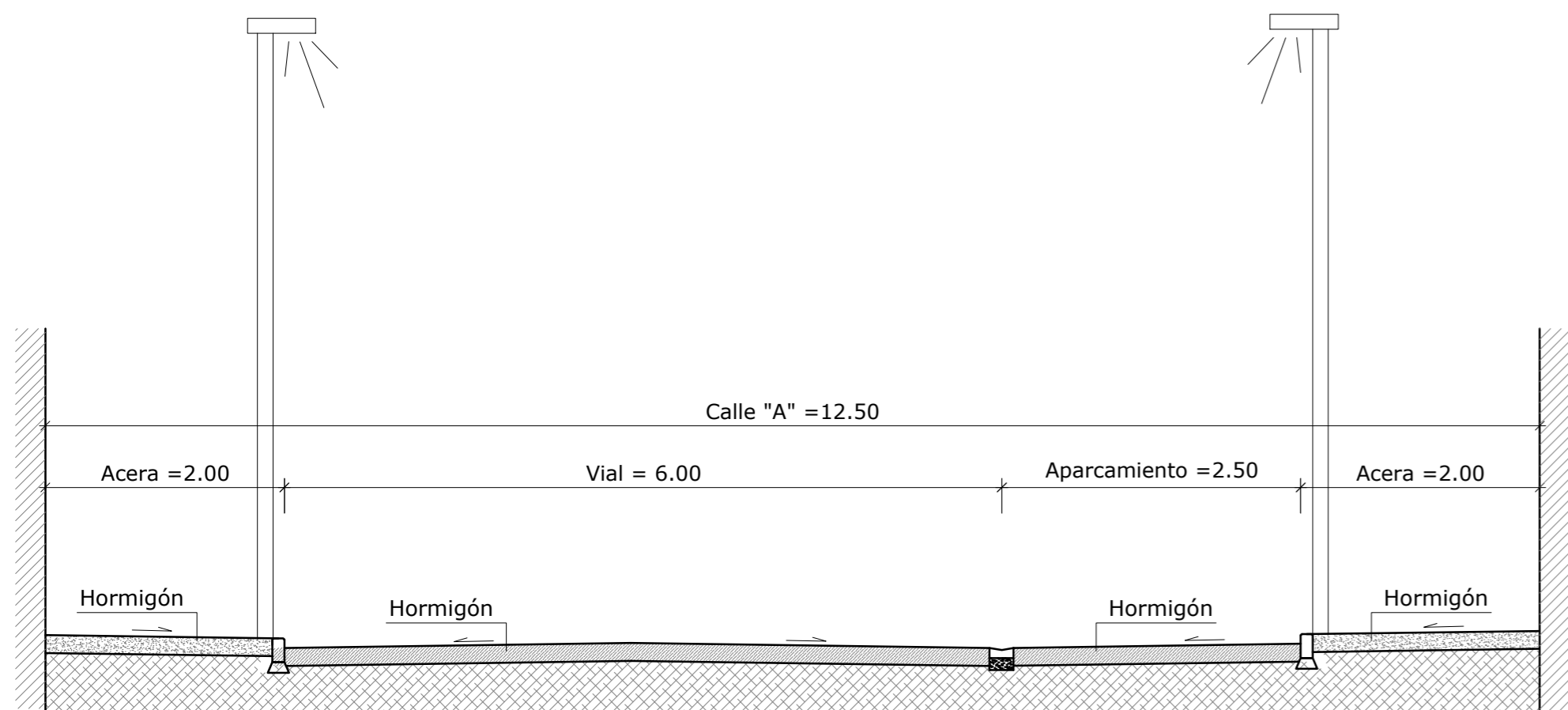
LA PROPIEDAD
 AYUNTAMIENTO DE TORRESANDINO

URBACYL G2
 JAVIER GONZÁLEZ ÁGREDA
 arquitecto

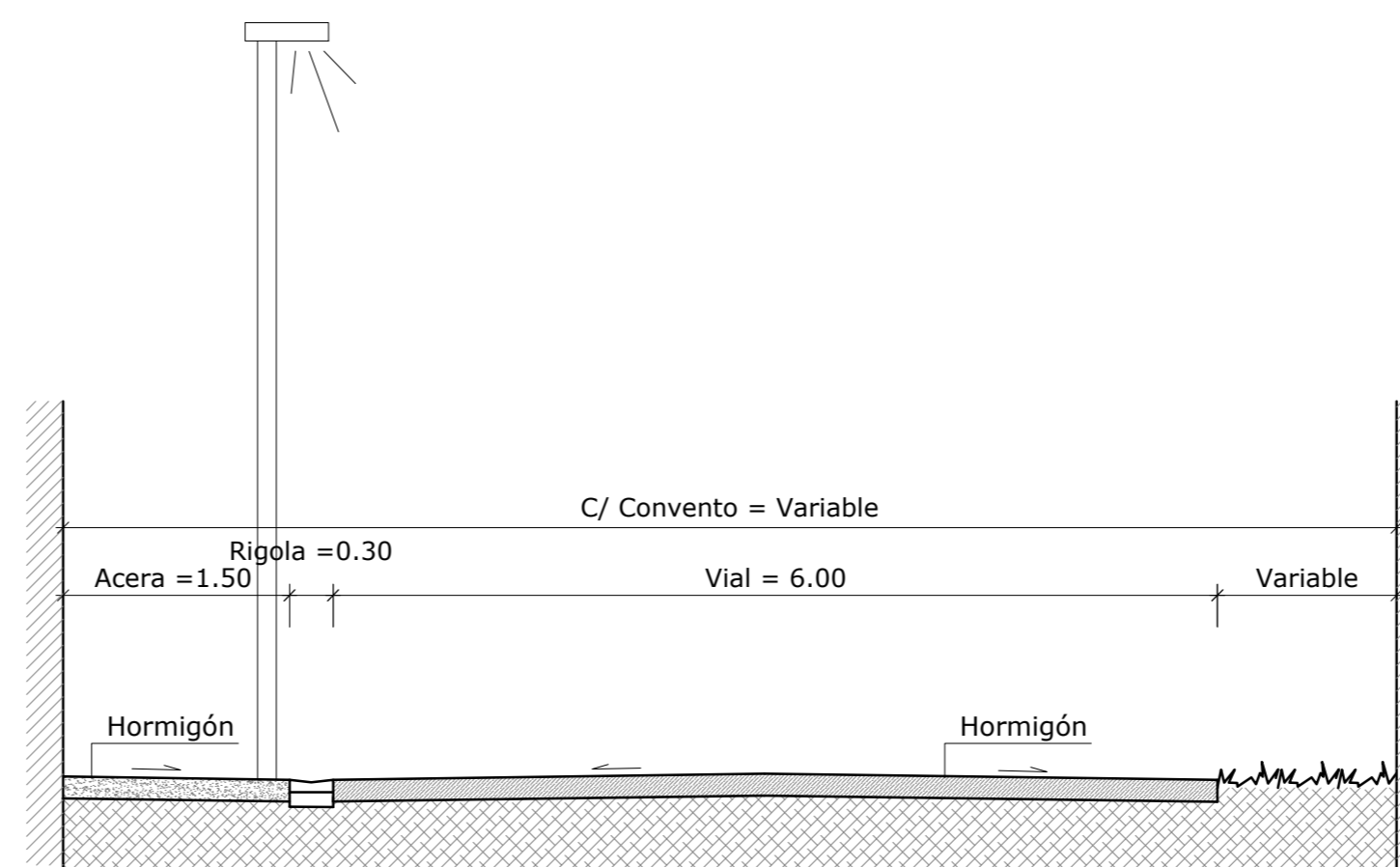
ESCALA
 1/500

FECHA
 FEBRERO 2023

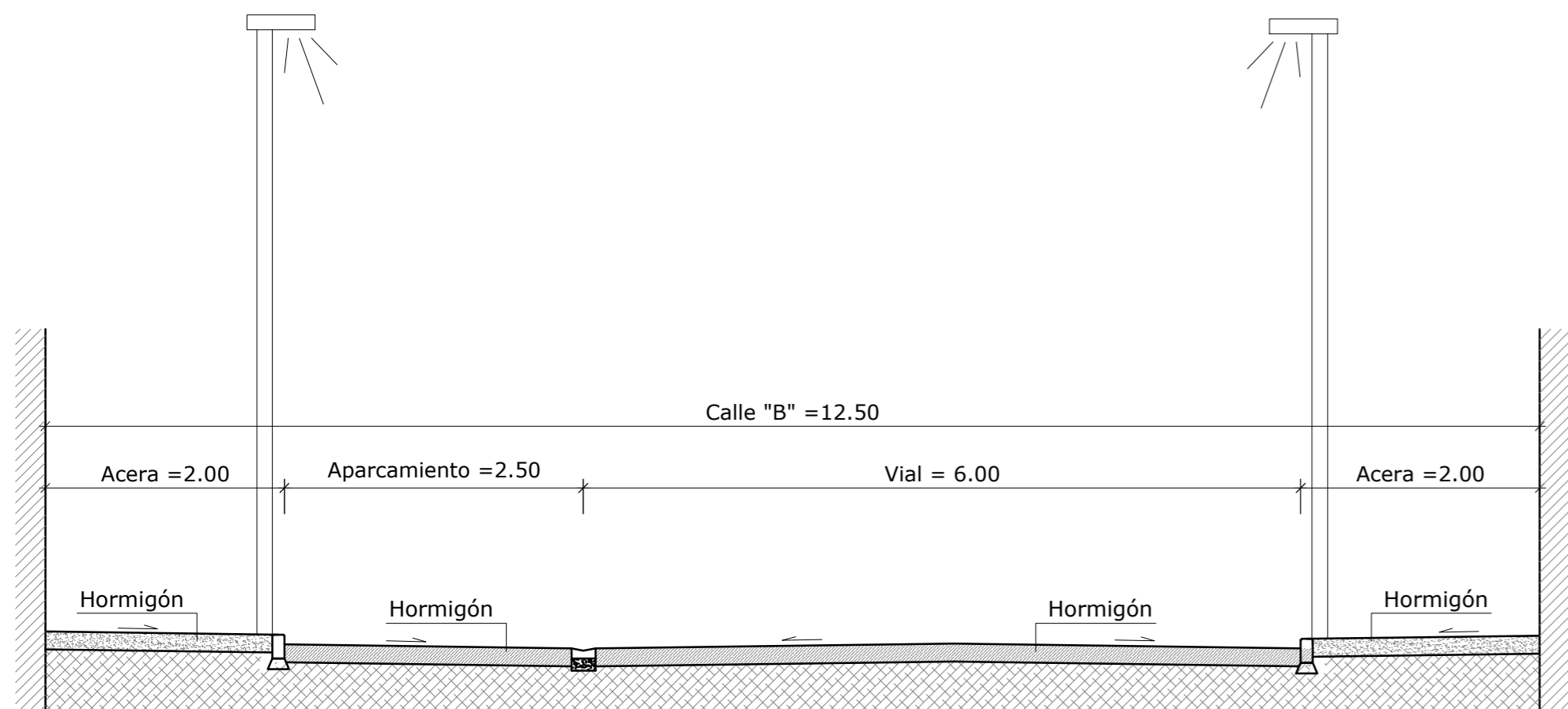
PLANO
PO-03.1



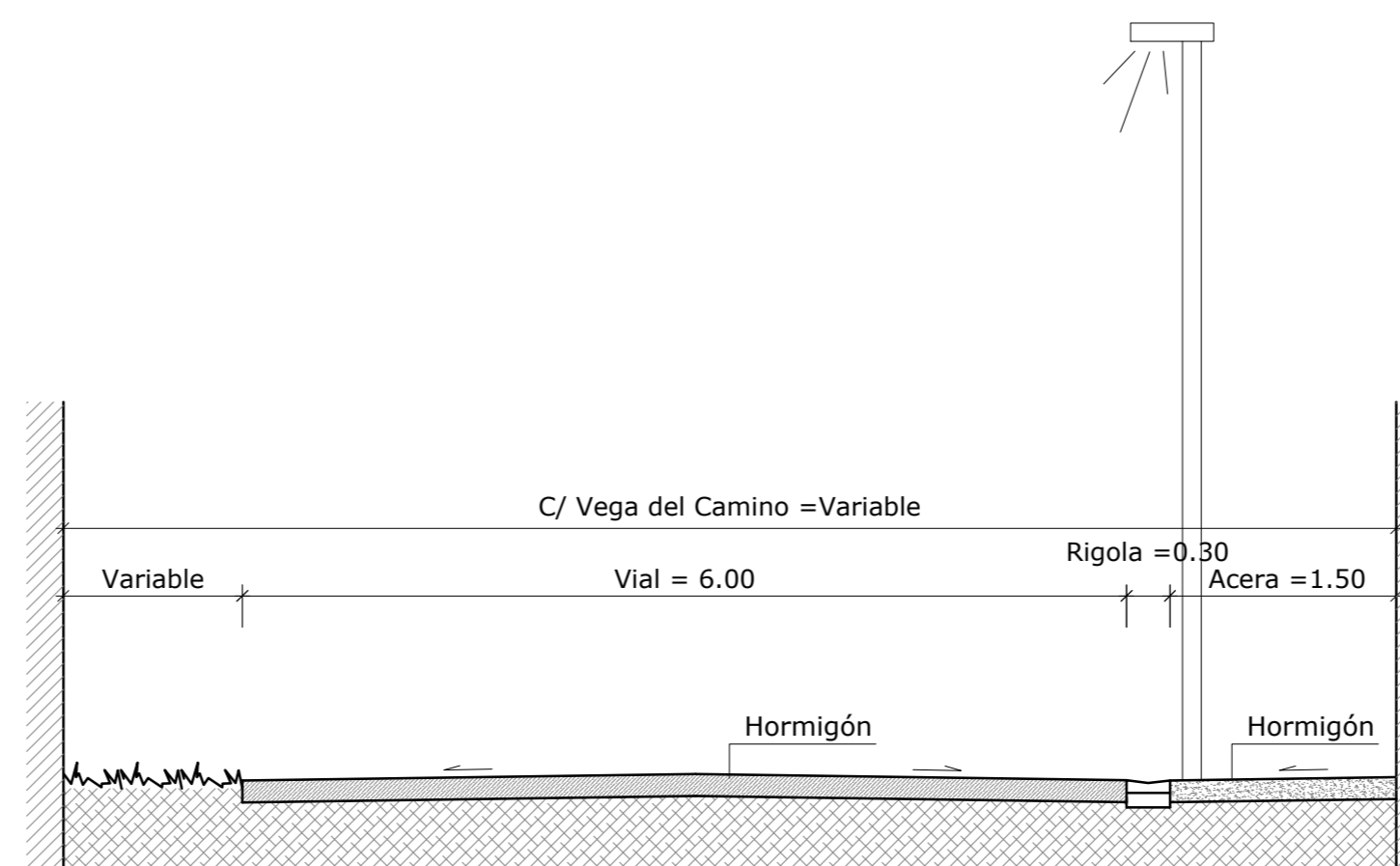
SECCIONES TIPO - CALLE A



SECCIONES TIPO - CALLE CONVENTO



SECCIONES TIPO - CALLE B




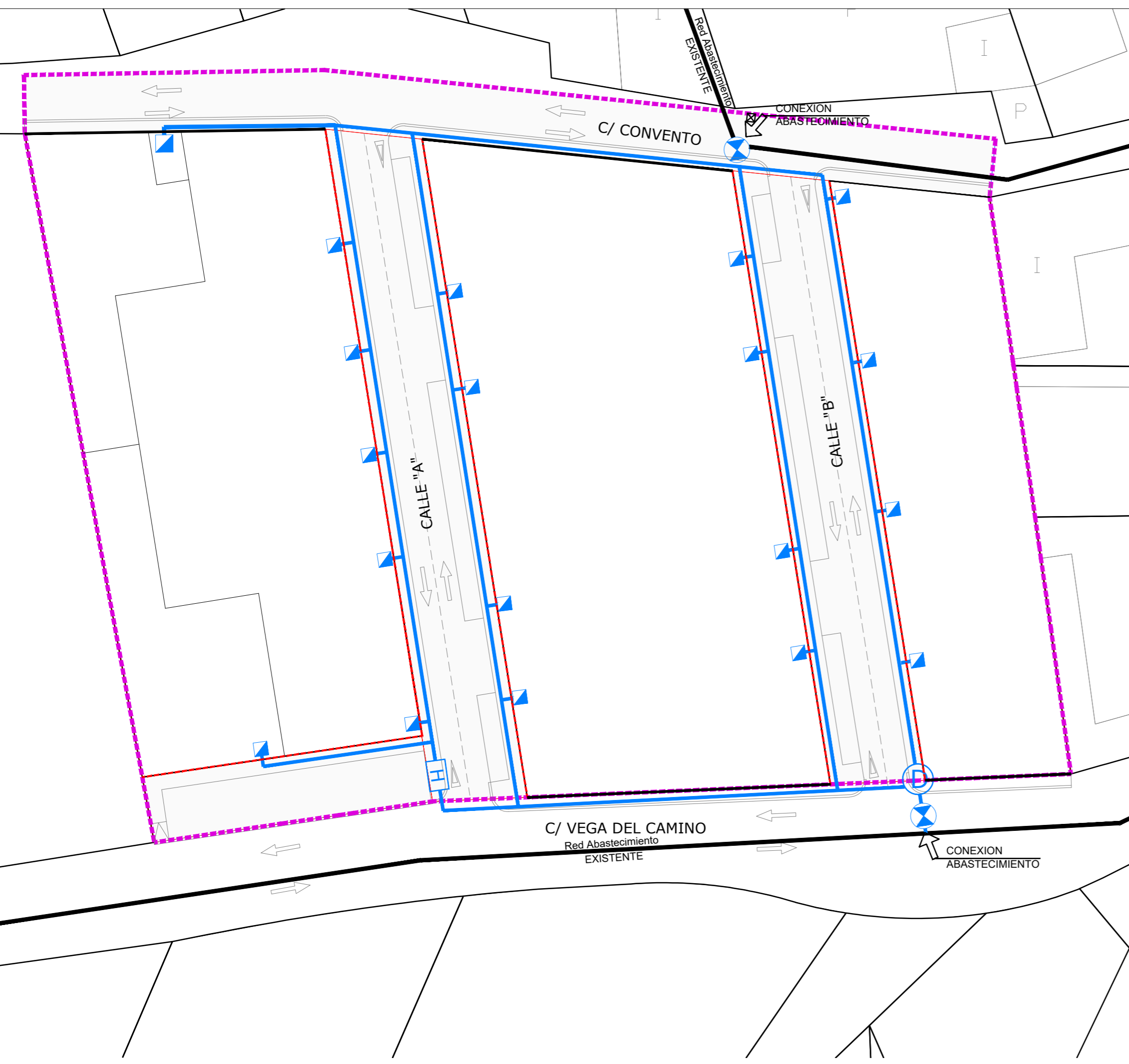
SECCIONES TIPO - CALLE VEGA DEL CAMINO

-ORDENACION DETALLADA-

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 3
DE LAS NUM DE TORRESANDINO
-QUE PROPONE UN NUEVO SECTOR DE SU-NC RESIDENCIAL SU-NC od SE4-

RED VIARIA - SECCIONES TIPO

LA PROPIEDAD AYUNTAMIENTO DE TORRESANDINO			 JAVIER GONZÁLEZ ÁGREDA arquitecto
ESCALA 1/50	FECHA FEBRERO 2023	PLANO PO-03.2	



LEYENDA ABASTECIMIENTO	
	RED GENERAL DE ABASTECIMIENTO PE-AD Ø90mm (10Atm.)
	VALVULA DE SECCIONAMIENTO
	ARQUETA DE ACOMETIDA ABASTECIMIENTO. ENTRONQUE PEØ63
	ARQUETA DE ACOMETIDA RIEGO. ENTRONQUE PEØ50
	HIDRANTE DE INCENDIOS
	CAMARA DE DESCARGA
	BOCA DE RIEGO
	ARQUETA DE REGISTRO

-ORDENACION DETALLADA-

**MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 3
DE LAS NUM DE TORRESANDINO**
-QUE PROPONE UN NUEVO SECTOR DE SU-NC RESIDENCIAL SU-NC od SE4-

SERVICIOS URBANOS
Esquema Red de Abastecimiento

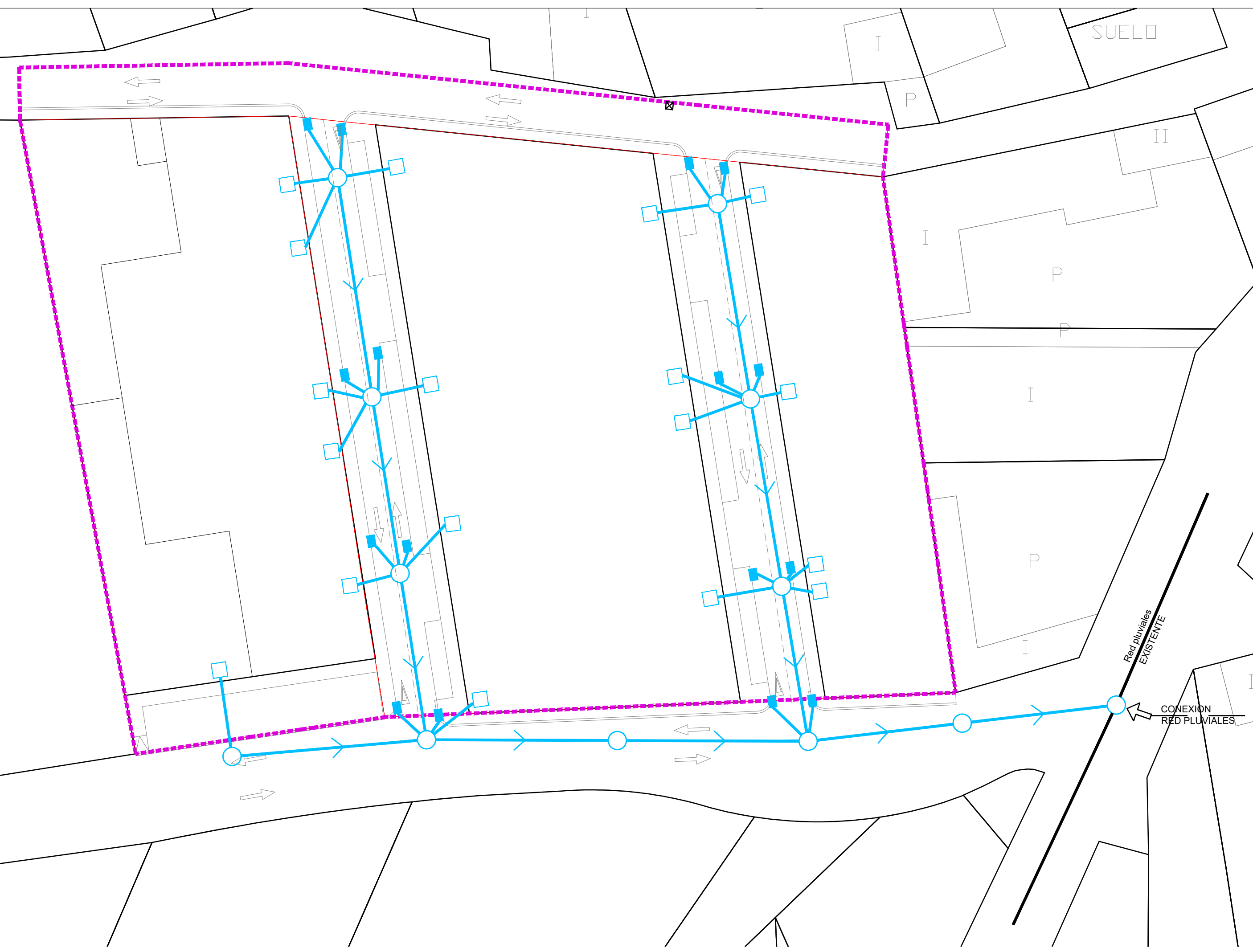
LA PROPIEDAD
AYUNTAMIENTO DE TORRESANDINO

JAVIER GONZÁLEZ ÁGREDA
arquitecto

ESCALA
1/500

FECHA
FEBRERO 2023

PLANO
PO-04



LEYENDA SANEAMIENTO PLUVIALES	
	RED PROYECTADA DE SANEAMIENTO DE PLUVIALES Ø315mm
	POZO DE REGISTRO DE PLUVIALES
	IMBORNAL CON CONEXIÓN PVC Ø160
	ARQUETA DE ACOMETIDA INDIVIDUAL

-ORDENACION DETALLADA-

**MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 3
DE LAS NUM DE TORRESANDINO**
-QUE PROPONE UN NUEVO SECTOR DE SU-NC RESIDENCIAL SU-NC od SE4-

SERVICIOS URBANOS
Esquema Red de Saneamiento. Pluviales

LA PROPIEDAD
AYUNTAMIENTO DE TORRESANDINO

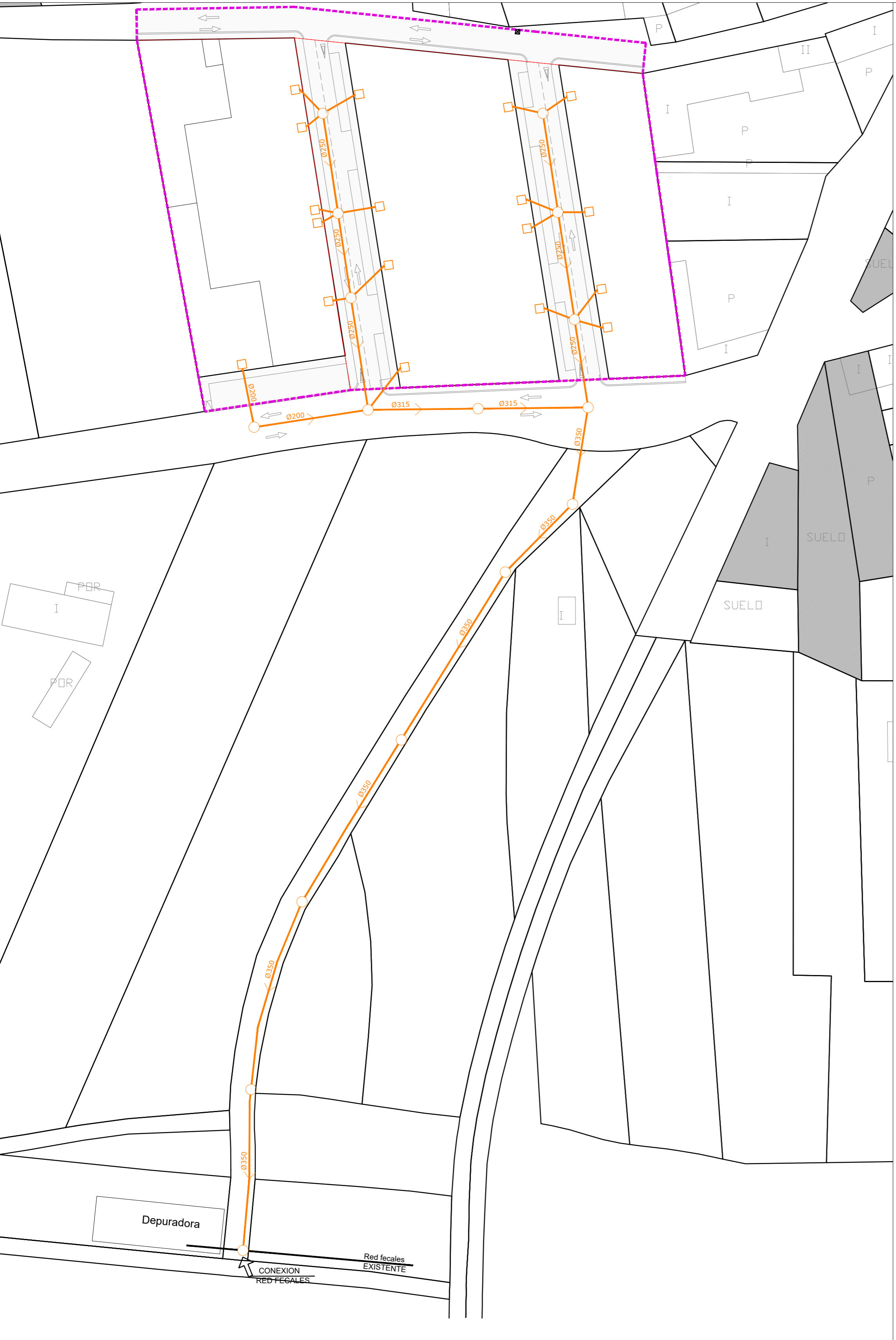


URBACYL G2
JAVIER GONZÁLEZ ÁGREDA
arquitecto

ESCALA
1/500

FECHA
FEBRERO 2023

PLANO
PO-05



LEYENDA SANEAMIENTO FECALES	
	RED PROYECTADA DE SANEAMIENTO DE FECALES
	POZO DE REGISTRO DE FECALES
	ARQUETA DE ACOMETIDA INDIVIDUAL

-ORDENACION DETALLADA-

**MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 3
DE LAS NUM DE TORRESANDINO**
-QUE PROPONE UN NUEVO SECTOR DE SU-NC RESIDENCIAL SU-NC od SE4-

SERVICIOS URBANOS
Esquema Red de Saneamiento. Fecales

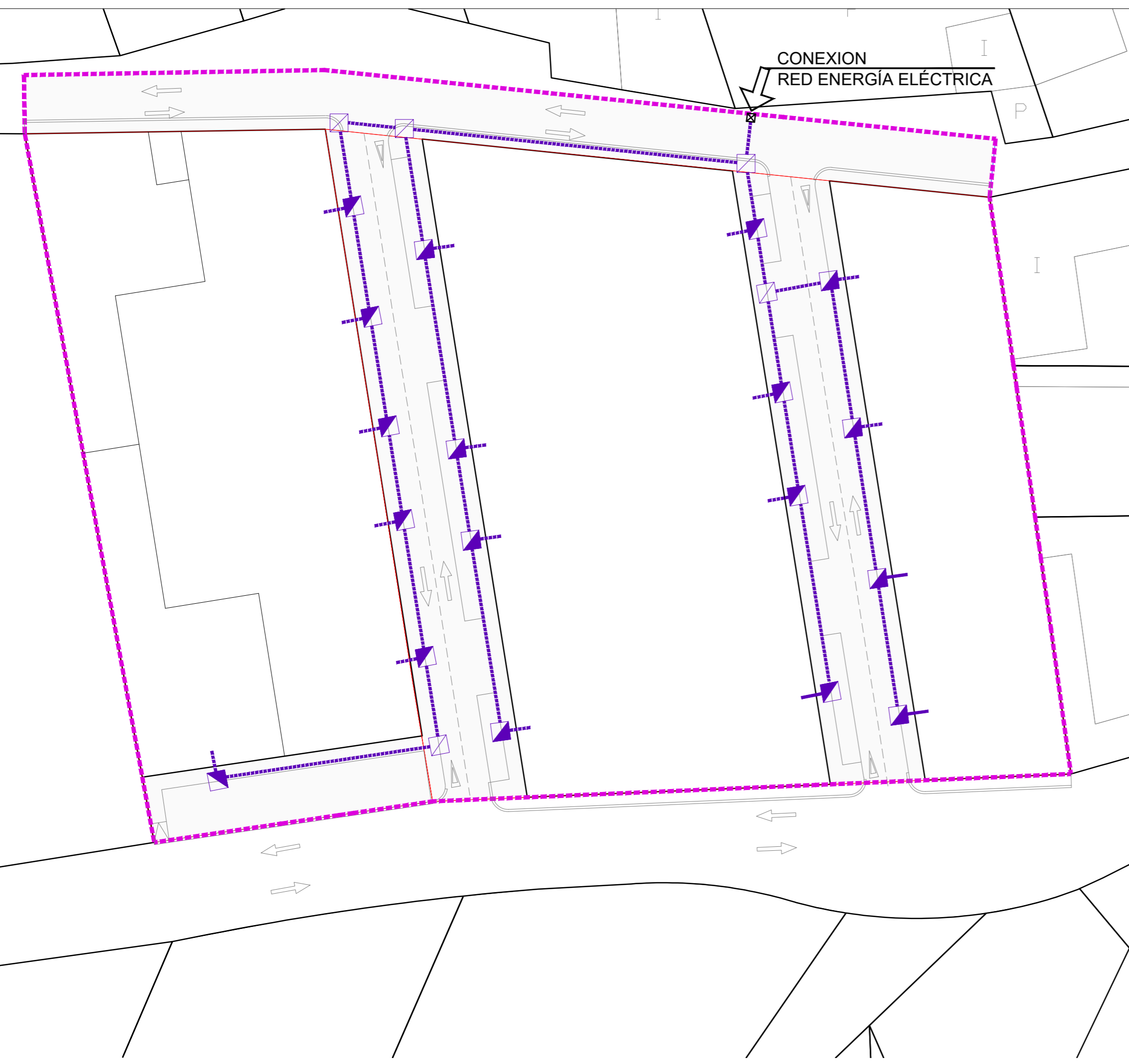
LA PROPIEDAD
AYUNTAMIENTO DE TORRESANDINO

URBACYL G2
JAVIER GONZÁLEZ ÁGREDA
arquitecto

ESCALA
1/750

FECHA
FEBRERO 2023

PLANO
PO-06



CONEXION
RED ENERGÍA ELÉCTRICA

LEYENDA RED ENERGIA ELÉCTRICA	
	CANALIZACION SUBTERRANEA DISTRIBUCION EN BAJA TENSION 2TØ160
	CENTRO DE TRANSFORMACION
	ARQUETA DE ACOMETIDA
	ARQUETA DE REGISTRO
	POSTE EXISTENTE

-ORDENACION DETALLADA-

**MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 3
DE LAS NUM DE TORRESANDINO**
-QUE PROPONE UN NUEVO SECTOR DE SU-NC RESIDENCIAL SU-NC od SE4-

SERVICIOS URBANOS
Esquema Red de Energía Eléctrica

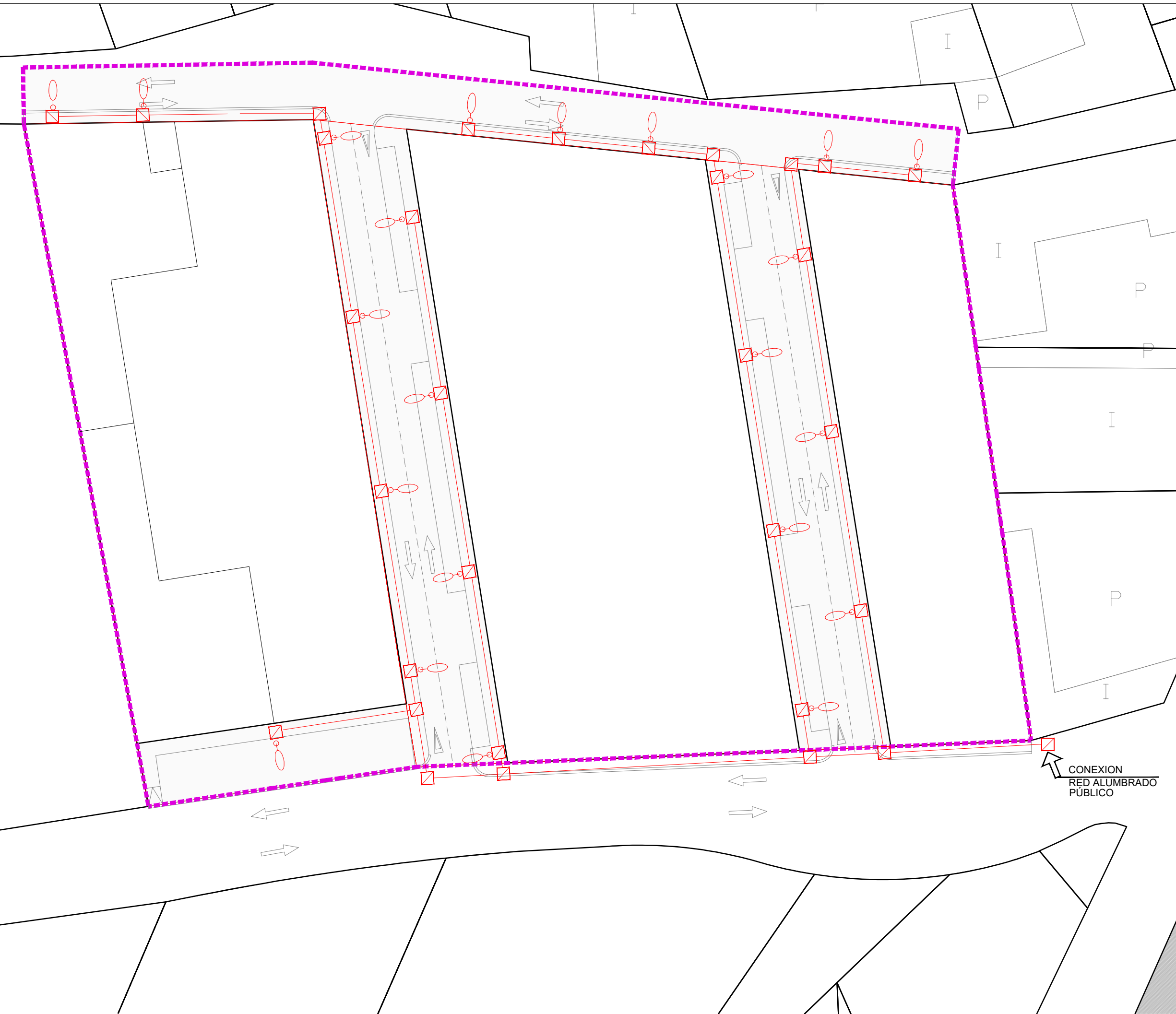
LA PROPIEDAD
AYUNTAMIENTO DE TORRESANDINO





URBACYL G2
JAVIER GONZÁLEZ ÁGREDA
arquitecto

ESCALA
1/500

FECHA
FEBRERO 2023

PLANO
PO-07



LEYENDA ALUMBRADO PÚBLICO	
	RED DE ALUMBRADO PUBLICO 2TØ110
	LUMINARIA LED SOBRE POSTE DE 8 METROS DE ALTURA
	ARMARIO DE CONTROL Y RELOJ CREPUSCULAR
	ARQUETA DE CONEXIONADO

-ORDENACION DETALLADA-

**MODIFICACIÓN PUNTUAL N° 3
DE LAS NUM DE TORRESANDINO**
-QUE PROPONE UN NUEVO SECTOR DE SU-NC RESIDENCIAL SU-NC od SE4-

SERVICIOS URBANOS
Esquema Red de Alumbrado Público

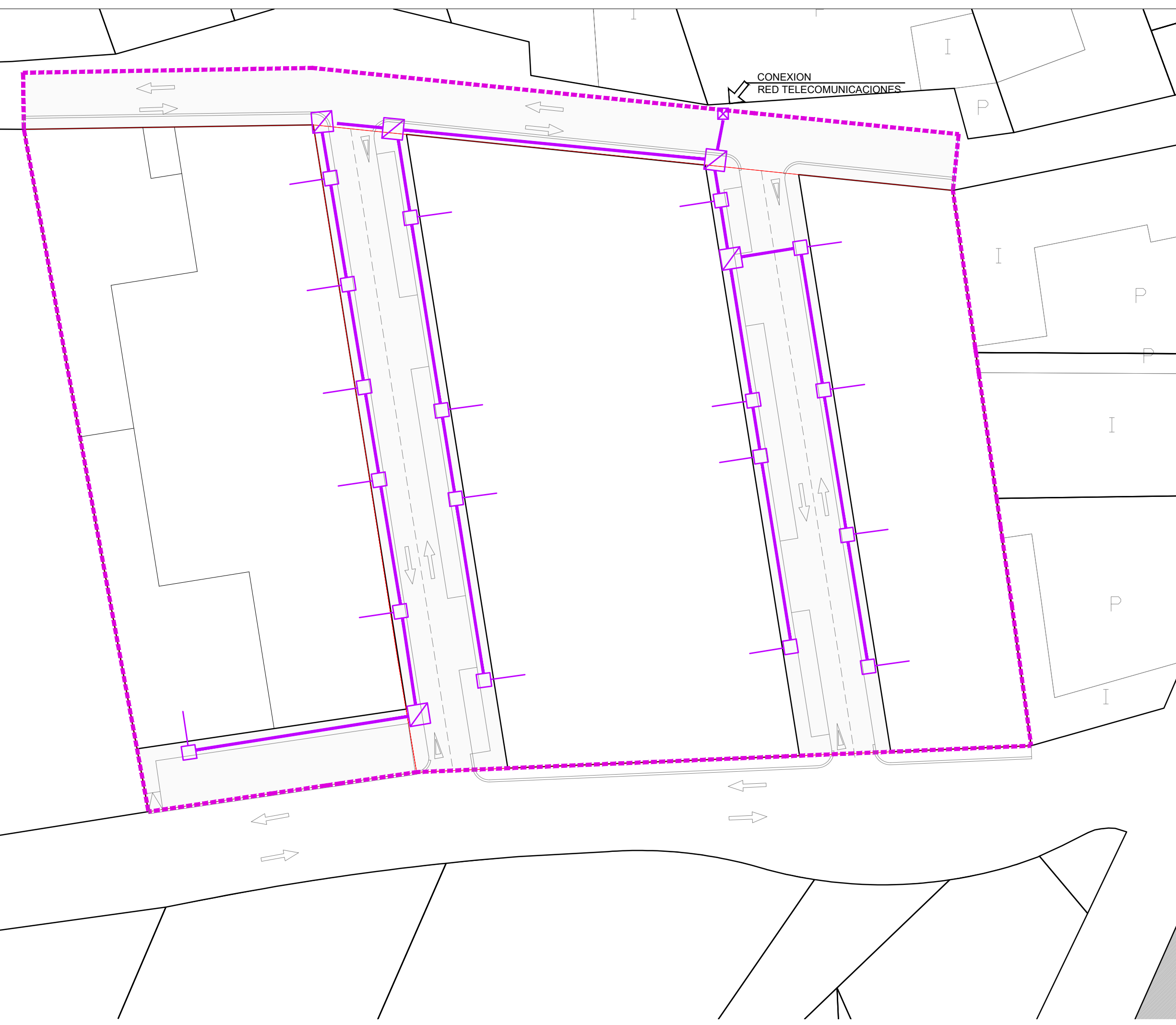
LA PROPIEDAD
AYUNTAMIENTO DE TORRESANDINO

 **URBACYL G2**
JAVIER GONZÁLEZ ÁGREDA
arquitecto

ESCALA
1/500

FECHA
FEBRERO 2023

PLANO
PO-08



LEYENDA RED TELECOMUNICACIONES	
	ARMARIO DE DISTRIBUCION
	CONDUCCION ENTERRADA PARA TELECOMUNICACIONES
	ACOMETIDA INDIVIDUAL
	ARQUETA REGISTROS Y CAMBIOS DE DIRECCION
	POSTE CONEXION LINEA AEREA-ENTERRADA

-ORDENACION DETALLADA-

**MODIFICACIÓN PUNTUAL N° 3
DE LAS NUM DE TORRESANDINO**
-QUE PROPONE UN NUEVO SECTOR DE SU-NC RESIDENCIAL SU-NC od SE4-

SERVICIOS URBANOS
Esquema Red de Telefonía y Telecomunicaciones

LA PROPIEDAD
AYUNTAMIENTO DE TORRESANDINO

URBACYL G2
JAVIER GONZÁLEZ ÁGREDA
arquitecto

ESCALA
1/500

FECHA
FEBRERO 2023

PLANO
PO-09

ANEXO I

Documento Ambiental Estratégico

**DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO
para la EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA
SIMPLIFICADA de**

**MODIFICACIÓN PUNTUAL nº3
DE LAS NUM DE TORRESANDINO (BURGOS)**

QUE PROPONE:

****UN NUEVO SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO RESIDENCIAL CON
ORDENACIÓN DETALLADA SU-NC od SE4 y EN CONSECUENCIA SE MODIFICA LA
DELIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE NORMALIZACIÓN SU-C UN2 POR SU LINDERO SUR**

JULIO 2022

**ARQUITECTO: JAVIER GONZALEZ AGREDA
PROPIEDAD: AYUNTAMIENTO DE TORRESANDINO**

INDICE

PROMOTOR Y REDACTOR DEL DOCUMENTO

1.- OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN. PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA

2.-ALCANCE Y CONTENIDO DEL PLAN PROPUESTO Y DE SUS ALTERNATIVAS RAZONABLES TÉCNICA Y AMBIENTALMENTE VIABLES.

SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO.

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

PRINCIPALES ALTERNATIVAS ESTUDIADAS

3.-DESARROLLO PREVISIBLE DEL PLAN O PROGRAMA

4.-CARACTERIZACIÓN DE LA SITUACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE ANTES DEL DESARROLLO DEL PLAN O PROGRAMA EN EL ÁMBITO TERRITORIAL AFECTADO

ENCUADRE GEOGRÁFICO

GEOLOGÍA

RED HIDROGRÁFICA Y AGUAS SUPERFICIALES

CLIMATOLOGÍA

FLORA, FAUNA Y BIODIVERSIDAD

FIGURAS DE PROTECCIÓN Y ÁREAS DE INTERÉS NATURAL

5.-EFECTOS AMBIENTALES PREVISIBLES, Y SI PROCEDE, CUANTIFICACIÓN.

AFECCIÓN AL SUELO

GENERACIÓN DE RESIDUOS

AFECCIÓN AL PAISAJE, FLORA, FAUNA E HIDROLOGÍA

AFECCIÓN AL PATRIMONIO (VÍAS PECUARIAS)

AFECCIONES A ÁREAS PROTEGIDAS

AFECCIÓN A LAS INFRAESTRUCTURAS

6.-EFECTOS PREVISIBLES SOBRE LOS PLANES SECTORIALES Y TERRITORIALES CONCURRENTES

7.-MOTIVACIÓN DE LA APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA

8.-RESUMEN DE LOS MOTIVOS DE SELECCIÓN DE LA ALTERNATIVA CONTEMPLADA

9.-MEDIDAS PREVISTAS PARA PREVENIR, REDUCIR Y, EN LA MEDIDA DE LO POSIBLE, CORREGIR CUALQUIER EFECTO NEGATIVO RELEVANTE EN EL MEDIO AMBIENTE DE LA APLICACIÓN DEL PLAN O PROGRAMA, TOMANDO EN CONSIDERACIÓN EL CAMBIO CLIMÁTICO

10.-DESCRIPCIÓN DE LAS MEDIDAS PREVISTAS PARA EL SEGUIMIENTO AMBIENTAL DEL PLAN

11.- CONCLUSIONES

PROMOTOR Y REDACTOR DEL DOCUMENTO

El presente **Documento Ambiental Estratégico** se redacta a petición de D. Alberto Val Ramos, como alcalde del **plan Torresandino**, con CIF P0940200I, y domicilio en Plaza Mayor, 13. Torresandino. 09310 (Burgos)

El presente **Documento Ambiental Estratégico** se redacta por D. Javier González Ágreda, Arquitecto, colegiado N° 456 en el Colegio Oficial de Arquitecto de Castilla y León Este, en representación de la sociedad **“URBACYL G2 SLP”** con CIF B-47755574 y domicilio a efecto de notificaciones en Calle Francia N° 30 Bajo de Miranda de Ebro (Burgos) CP 09200.

1.-OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN. PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA

LA MODIFICACIÓN PUNTUAL N°3 DE LAS NUM DE TORRESANDINO (BURGOS), de iniciativa pública, tiene el siguiente objetivo:

-Con el objeto de dar respuesta a la demanda detectada en la población de suelo residencial se propone crear un nuevo sector de Suelo Urbano No Consolidado Residencial con Ordenación Detallada denominado **SU-NC od SE4**, sobre terrenos de titularidad pública actualmente clasificados como Suelo Urbano Consolidado-Industrial I.2.

En consecuencia se verá modificada la delimitación de la Unidad de Normalización **SU-C UN2** por su lindero Sur.

La Modificación Puntual propuesta, queda encuadrada en el supuesto a) del artículo 6.2 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de *Evaluación Ambiental* (“*modificación menor de planes y programas aprobados por Administración Pública que establecen el marco para la futura autorización de proyectos legalmente sometidos a Evaluación de Impacto Ambiental*”) por lo que el trámite ambiental para dicha modificación es el establecido en el Título II, Capítulo I, Sección 2ª, Evaluación Ambiental Estratégica **Simplificada** de la Ley.

El artículo 29.-“*Solicitud de inicio de la evaluación de impacto ambiental simplificada*”, de la Ley 21/2013 de 9 de diciembre, señala en su punto 1; que *dentro del procedimiento sustantivo de autorización del proyecto el promotor presentará ante el órgano sustantivo, junto con la documentación exigida por la legislación*

sectorial, una solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada, acompañada del plan o programa y de un documento ambiental estratégico.

El presente documento se corresponde con el citado **Documento Ambiental Estratégico**, que acompañará a la solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica, dando así comienzo al trámite de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada previsto.

2.-ALCANCE Y CONTENIDO DEL PLAN PROPUESTO Y DE SUS ALTERNATIVAS RAZONABLES TÉCNICA Y AMBIENTALMENTE VIABLES.

Situación y emplazamiento.

El ámbito para el que se propone el cambio de clasificación con el presente documento está situado al sur del casco urbano de Torresandino. Se trata del ámbito formado por tres parcelas catastrales y un tramo de Vía Pública (Calle Convento) que suman una superficie en torno a 11.708,31 m²s.

Las parcelas que conforman el ámbito afectado por la presente Modificación Puntual carecen de edificaciones. Las parcelas de Calle Vega del Camino n°2 y n°4 se encuentran actualmente sin uso (Ocasionalmente con uso agrícola).



El ámbito linda al norte con la Calle Convento y Suelo Urbano Consolidado Industrial. La Calle Convento se encuentra sin pavimentar.

El ámbito linda al Sur con la Calle Vega del Camino y con Suelo Urbano Consolidado Residencial R2 y Suelo Rústico Protección Agropecuaria. (SR-PA)

El ámbito linda al Este con las parcelas de Cr. Burgos n°78, n°80 y n°82 y Suelo Urbano Consolidado Industrial I.2.

El ámbito linda al Oeste con la parcela 2773 Polígono 7 y Suelo Rústico Común.

Objetivos de la ordenación propuesta

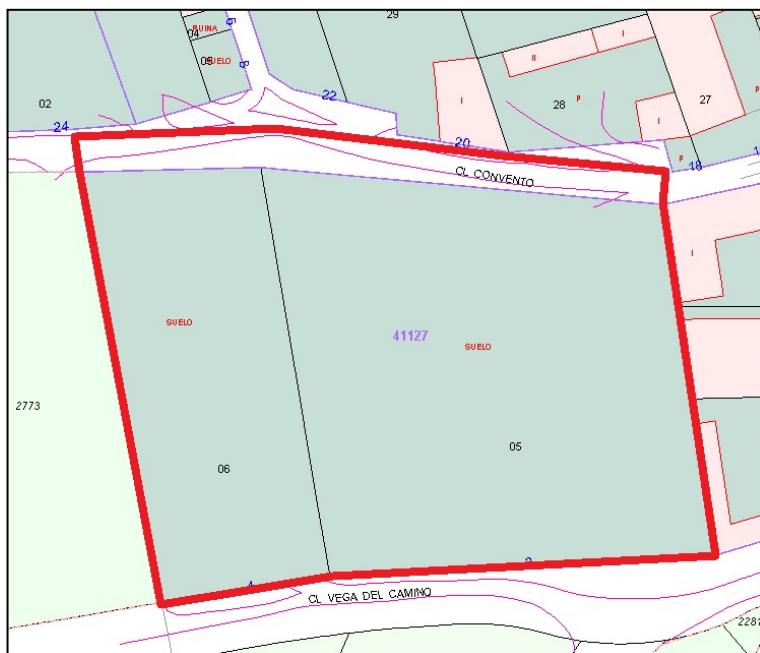
El objeto de la presente Modificación Puntual de las NUM de Torresandino es adaptar las mismas a las necesidades de la población.

La presente Modificación Puntual plantea por lo tanto:

-Crear un nuevo sector de Suelo Urbano No Consolidado Residencial con Ordenación Detallada denominado **SU-NC od SE4**, sobre terrenos de titularidad pública actualmente clasificados como Suelo Urbano Consolidado-Industrial I.2.
En consecuencia se verá modificada la delimitación de la Unidad de Normalización **SU-C UN2** por su lindero Sur.

Las parcelas afectadas por el cambio de clasificación y definición del nuevo Sector de **SU-NC od SE4** son:

- Parcela C/ Vega del Camino nº 2
- Parcela C/ Vega del Camino nº4
- Parte de la Calle Convento.



Principales alternativas estudiadas

“ALTERNATIVA 0”

La Alternativa 0 consiste en la no actuación, manteniendo la clasificación actual determinada por las Normas Urbanísticas Municipales de Torresandino, en la que el suelo de propiedad municipal está clasificado como Suelo Urbano Consolidado Industrial I.2 (Edificación Industrial y Agropecuaria. Grado II).

El principal inconveniente de esta alternativa es que no existe demanda de suelo industrial. Han pasado 9 años desde la aprobación de las NUM y no se ha avanzado en el desarrollo de esta zona como uso Industrial.

Se trata de una zona colindante tanto con suelo Industrial como con suelo residencial y muy próxima a la zona de Equipamiento Deportivo y Piscinas del municipio.

Esta alternativa de no intervención es **ambientalmente viable** por el carácter conservador de la No-Actuación.

“ALTERNATIVA 1”

Es la alternativa desarrollada por la Modificación Puntual propuesta.

En esta alternativa, se tiene en cuenta el beneficio que supondrá para la población la posibilidad de desarrollo de suelo residencial, de características similares al existente en el entorno próximo a la actuación (Ordenanza R2). Además como consecuencia de la propuesta se verá ampliada la superficie destinada a Espacio Libre y Equipamiento de carácter público.

La finalidad de esta modificación no es otra que la de dar encaje dentro de la ordenación territorial a la demanda detectada en la población de Torresandino, buscando el entorno más adecuado para cumplir tal fin.

En **conclusión**, podemos determinar que con esta alternativa se pretende evitar cualquier tipo de solución irregular que supondría la construcción de viviendas en terrenos no aptos para tal fin. Con la propuesta no se plantea una ampliación de suelo urbano sino un ajuste del mismo pasando parte del suelo industrial a suelo residencial. En concreto la zona más apropiada para tal fin que es la situada frente a suelo ya clasificado como residencial.

Se considera por tanto una alternativa **viable desde el punto de vista técnico**, ya que se actúa sobre parcelas que forman parte del suelo urbano. Se considera además una **alternativa ambientalmente viable**, debido a la afección ambiental mínima que supone el cambio de calificación de suelo dada su ubicación en suelo urbano consolidado.

3.-DESARROLLO PREVISIBLE DEL PLAN O PROGRAMA

Según el Artículo 29.-*Solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada*, de la ley 21/2013 de *Evaluación ambiental*, para la aprobación del plan, el promotor presentará ante el órgano sustantivo, junto con la documentación exigida por la legislación sectorial, una solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada, acompañada del borrador del plan y de un documento ambiental estratégico.

El órgano sustantivo comprobará que la documentación presentada de conformidad con la legislación sectorial cumple los requisitos en ella exigidos. Una vez realizadas las comprobaciones, el órgano sustantivo remitirá al órgano ambiental la solicitud de inicio y los documentos que la deben acompañar.

Según el Artículo 30.-*Consultas a las Administraciones públicas afectadas y a las personas interesadas*, el órgano ambiental consultará a las Administraciones públicas afectadas y a las personas interesadas. Las pronunciaciones contarán con un plazo de 45 días hábiles. Transcurrido este plazo, el órgano ambiental formulará el informe ambiental estratégico.

Finalmente, según el artículo 31.-*Informe ambiental estratégico*, en un plazo de 4 meses desde la recepción de los documentos, el órgano ambiental formulará el informe ambiental estratégico, para su posterior publicación en el Boletín Oficial del Estado, según las condiciones señaladas en el artículo 32.

4.-CARACTERIZACIÓN DE LA SITUACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE ANTES DEL DESARROLLO DEL PLAN O PROGRAMA EN EL ÁMBITO TERRITORIAL AFECTADO

Encuadre geográfico

El municipio de Torresandino se localiza en la provincia de Burgos, a 72 km de la capital provincial.

Cuenta con una extensión de 93,20 km² y una población en torno a 591 habitantes.

El municipio de Torresandino se localiza en el sector oriental de la cuenca sedimentaria del Duero, drenado en sentido Este-Oeste por el río Esgueva, que divide el término en tres partes, los páramos al Norte y Sur y el valle en el centro, eje por el que discurre la carretera autonómica BU-113 Bahabón-Villovela y donde se localizan las explotaciones agrícolas de regadío más productivas.

El municipio se alza a 86m sobre el nivel del mar.



Ortofoto de Torresandino.

Espacios Protegidos

El municipio de Torresandino no está afectado por Espacio Naturales Protegidos, ni por ninguna zona natural de interés especial catalogada, como montes de utilidad pública o zonas húmedas. No obstante, el término se ve tangencialmente afectado por el Lugar de Importancia Comunitaria (LIC) “Montes del Cerrato” (ES4140053), incluido en la Red Natura 2000.

-Zona de protección de cauces: El Reglamento del dominio público hidráulico establece como zonas de protección de cauces catalogados en Torresandino, 5m de anchura como zona de Servidumbre y 100m de anchura como Zona de Policía.

El término municipal pertenece a la Cuenca Hidrográfica del Duero. En este caso el ámbito de la Modificación Puntual está fuera de la zona de dominio público (5m) y de policía del Río Esgueva que discurre por el sur del ámbito.

-Hábitats de interés europeo: En Torresandino aparecen 6 tipos de hábitats naturales de interés comunitario. Dos de ellos se definen como hábitats naturales de carácter prioritario: 1520* Vegetación gipsícola ibérica (Gypsophiletalia) y 6220* Zonas subestépicas de gramíneas y anuales del Thero-Brachypodietea, que ocupan en Torresandino superficies muy reducidas.

Relieve

El municipio de Torresandino se inserta, morfológicamente, en el sector nororiental de la cuenca sedimentaria del Duero, dentro de la unidad morfoestructural de los páramos calcáreos.

Se trata de un relieve de carácter esencialmente climático, aunque con base estructural, originado a partir del desmantelamiento por arroyada e incisión lineal de una cobertera sedimentaria de edad Terciaria, sobre la que la erosión ha actuado desde el Plioceno en varias fases sucesivas: la más antigua dio lugar por rebaje general a una superficie de erosión muy perfecta, que posteriormente fue diseccionada en una fase inicial rápida, eficaz y general, ahondando la excavación ya en el Cuaternario los cursos de agua principales. Se configura así un característico relieve aluvial que da singularidad a todo el valle del Esgueva.

Red hidrográfica y aguas superficiales

El municipio de Torresandino es atravesado de Este a Oeste en su parte meridional por el río Esgueva, que recoge las aguas del río Aguachal o Henar y de los arroyos Manzano, Cerrato, de Hontanares, de la Quintanilla y de Rascaviejas, entre otros arroyos menores, drenando las aguas de los páramos meridional y septentrional a lo largo de valles cortos y estrechos.

Climatología

Se puede calificar al clima de Torresandino como mediterráneo frío. Mediterráneo, a causa de su situación zonal claramente inmersa en este dominio climático que suele afectar a las fachadas Oeste de los continentes entre los 30 y 40° de latitud aproximadamente, condicionado por la dinámica general atmosférica. Es además frío (consecuencia de su altitud), sobre todo si lo comparamos con el ámbito prototípico del dominio mediterráneo como podrían ser las costas levantinas o andaluzas caracterizadas por temperaturas medias anuales al menos 5 °C más altas.

El clima de Torresandino participa de los rasgos generales propios del ámbito mediterráneo como son la irregularidad del régimen térmico y pluviométrico o la sequedad estival. Sin embargo, es necesario señalar que también presenta unas singularidades climáticas resultantes de la peculiar configuración morfológica que se concreta en dos rasgos característicos: su elevada altitud (siempre por encima de los 1.000 metros sobre el nivel del mar) y el aislamiento de las influencias oceánicas que sufre originado por la orla montañosa que rodea la cuenca del Duero, impidiendo la llegada del aire atemperado cargado de humedad.

Un último factor de importancia local en el área de estudio es la disposición en valle de la localidad, deprimida hasta en 100 metros respecto a los páramos circundantes. Las particularidades morfológicas se traducen, pues, en unas características climáticas bien definidas. Por un lado, la elevada altitud de las llanuras burgalesas induce un considerable descenso de las temperaturas, apreciable si lo comparamos con otros sectores a igual latitud. De otro, el carácter aislado que introduce el rolde montañoso de la Cuenca condiciona el comportamiento de la dinámica atmosférica de manera que confiere a su clima una mayor oscilación térmica y aridez estival.

Finalmente, la disposición en valle condiciona la orientación y velocidad de los vientos, así como la persistencia de algunos meteoros como las nieblas.

Flora, fauna y biodiversidad

El municipio de Torresandino se localiza en el sector oriental de la cuenca del río Duero, en un contexto de amplios páramos, intensamente aprovechados por la actividad agrícola en secano, contrastado principalmente por las cuevas no cultivadas y por el valle del río Esgueva, que permite la presencia del paisaje de vega con arbolado disperso.

Los elementos naturales de mayor interés como potenciadores de las comunidades faunísticas son las masas forestales presentes, especialmente de quercíneas, así como las riberas del río Esgueva, junto con las de algunos de sus arroyos afluentes. No existen en el municipio, sin embargo, elementos naturales de especial significado para la presencia de comunidades o especies faunísticas singulares o relevantes (elementos tales como cantiles rocosos, humedales de entidad, arbolado de gran porte).

En este contexto, la composición de las comunidades faunísticas presentes en Torresandino responde en gran medida a la que de forma genérica podemos encontrar en amplios sectores del interior peninsular, tratándose, en general, de especies de amplia distribución y sin unas características especiales en cuanto a su valor de conservación, con la excepción que introduce la presencia de algunas aves de interés vinculadas a los hábitats de campiña.

El ámbito de la presente Modificación Puntual carece de vegetación de interés. Se trata de terrenos situados en un entorno urbano y que mantienen ocasionalmente un uso agrícola de secano.

5.-EFECTOS AMBIENTALES PREVISIBLES, Y SI PROCEDE, CUANTIFICACIÓN.

Para la evaluación de los efectos ambientales derivados de la Modificación Puntual nº3 de las NUM de Torresandino, se tendrá en cuenta los siguientes aspectos:

Afección al suelo

La afección al suelo que supone la propuesta planteada por la Modificación Puntual, es mínima, no suponiendo movimientos de tierra diferente a los previstos, y evitándose así, el posible impacto ambiental sobre el perfil topográfico.

Se trata de un suelo que ya está clasificado como suelo urbano y donde se plantea un cambio de calificación que no aumenta la edificabilidad planteada por las NUM.

Generación de residuos

El citado cambio de calificación del suelo no conlleva la generación de más residuos de los previstos. Es más, se pasa de un uso Industrial previsto por las NUM a un uso Residencial.

Afección al Paisaje, Flora, Fauna e Hidrología

La Modificación Puntual propuesta no conlleva cambio de ninguna corriente de agua superficial, por lo que no supondrá un impacto sobre las mismas.

La propuesta, no plantea ninguna incidencia negativa para la vegetación general del municipio, por cuanto se trata de una modificación que afecta a la calificación del suelo, pasando de Industrial a Residencial. En la actualidad no existen masas vegetales en el ámbito afectado.

Igualmente, la modificación no tiene afecciones sobre la Fauna y Flora.

Afección al Patrimonio

No existe afección.

Afecciones a Áreas Protegidas

El ámbito de la parcela objeto de la Modificación Puntual no se ve afectada por ninguna figura de protección ambiental.

Afección a las Infraestructuras

Las infraestructuras no se ven afectadas en cuanto la Modificación no precisa realizar cambios en las mismas.

Afección a las Vías Pecuarias

La Modificación Puntual no afecta al trazado de las vías pecuarias que discurren por el término municipal de Torresandino.

6.-EFECTOS PREVISIBLES SOBRE LOS PLANES SECTORIALES Y TERRITORIALES CONCURRENTES

El Documento Ambiental Estratégico deberá determinar la coherencia entre los objetivos perseguidos por la Modificación Puntual y los objetivos de las distintas normativas relacionadas, poniendo de manifiesto posibles conflictos.

En una primera aproximación se identifican a continuación las Normativas de carácter estatal, autonómico o local más directamente relacionadas con la Modificación Puntual planteada y con los objetivos contenidos de la misma.

NORMATIVA URBANISTICA DE CARACTER ESTATAL

- Ley 7/2015, de 30 de octubre, de aprobación del texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana.
- Reglamento de gestión urbanística RD 3288/1978, de 25 de agosto en sus artículos 130, 171, 196, 198, 205, 206, 207, y 210 según la Disposición Final Primera del RUCyL.

NORMATIVA URBANISTICA DE CARACTER AUTONÓMICO

- Ley 14/2006, de 4 de diciembre, de modificación de la Ley 10/1998, de 5 de diciembre, de Ordenación del Territorio de la Comunidad de Castilla y León.
- Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, texto modificado por el Decreto aprobado por el Consejo de Gobierno de la Junta de Castilla y León el 9 de Julio de 2009 y publicado en el BOCyL de 17 de Julio de 2009.
- Ley de Urbanismo de Castilla y León, Ley 5/1999 de 8 de abril (BOE 15/05/1999). Texto vigente con las modificaciones introducidas por la Ley 7/2014 de 12 de Septiembre, de medidas sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbana y sobre sostenibilidad, coordinación y simplificación en materia de urbanismo (BOCyL 19/09/2014; texto en vigor desde el 19/10/2014.)
- Ley 7/2014, de 12 de septiembre, de medidas sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbana, y sobre sostenibilidad, coordinación y simplificación en materia de urbanismo

NORMATIVA URBANISTICA DE CARACTER LOCAL

- Normas Urbanísticas Municipales de Torresandino, cuenta con aprobación definitiva según acuerdo de 3 de mayo de 2013 de la Comisión Territorial de Urbanismo de Burgos (Bocyl nº102, de 30 de mayo de 2013).

No hay aspectos de la Modificación Puntual propuesta que generen conflicto con la normativa urbanística anteriormente citada.

7.-MOTIVACIÓN DE LA APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA

La Modificación Puntual propuesta, se encuentra encuadrada al menos en el supuesto a) del artículo 6.2 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de *Evaluación Ambiental*, por lo que el trámite ambiental para dicha modificación es el establecido en el Título II, Capítulo I, Sección 2ª, Evaluación Ambiental Estratégica **Simplificada** de la Ley.

Artículo 6.2.-Serán objeto de una **Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada**:

- a) *Las modificaciones menores de los planes y programas mencionados en el apartado anterior. (Artículo 6. Ámbito de aplicación de la evacuación ambiental estratégica)*
- b) *Los planes y programas mencionados en el apartado anterior que establezcan el uso, a nivel municipal, de zonas de reducida extensión.*
- c) *Los planes y programas que, estableciendo un marco para la autorización en el futuro de proyectos, no cumplan los demás requisitos mencionados en el apartado anterior.*

8.-RESUMEN DE LOS MOTIVOS DE SELECCIÓN DE LA ALTERNATIVA CONTEMPLADA

Como resultado de las alternativas 0 y 1 contempladas para la propuesta de creación de un nuevo sector de Suelo Urbano No Consolidado Residencial con Ordenación Detallada denominado **SU-NC od SE4**, sobre terrenos de **titularidad pública** actualmente clasificados como Suelo Urbano Consolidado-Industrial I.2 , se resume a continuación la justificación de la alternativa seleccionada:

- La Alternativa '0', o la no actuación, mantiene la calificación del suelo establecida en las Normas Urbanísticas Municipales de Torresandino de Suelo Industrial, lo que imposibilita la implantación de ciertos usos demandado por la población. Han transcurrido 9 años desde la aprobación de las NUM y no se ha desarrollado el suelo industrial. Visto que se trata de un ámbito colindante con el suelo urbano residencial y de propiedad municipal plantea modificar la calificación.
- La "Alternativa 1" es la desarrollada por la Modificación Puntual de la Normativa Urbanística Municipal de Torresandino, ya que siendo viable técnicamente, socialmente y ambientalmente, da solución a los objetivos propuestos señalados, es decir permitiendo la implantación del uso residencial en tipología de vivienda unifamiliar, similar al entorno del ámbito y ajustando así las normas a la realidad y a la demanda detectada.

La Alternativa 1, es el objeto de la Modificación Puntual de las NUM de Torresandino. Por tanto, la modificación propuesta, es aconsejable desde el punto de vista urbanístico, social y ambiental.

9.-MEDIDAS PREVISTAS PARA PREVENIR, REDUCIR Y, EN LA MEDIDA DE LO POSIBLE, CORREGIR CUALQUIER EFECTO NEGATIVO RELEVANTE EN EL MEDIO AMBIENTE DE LA APLICACIÓN DEL PLAN O PROGRAMA, TOMANDO EN CONSIDERACIÓN EL CAMBIO CLIMÁTICO

Se incluyen en este apartado las medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, corregir cualquier efecto negativo relevante en el medio ambiente de la aplicación de la modificación, tomando en consideración el cambio climático.

En este documento se han estudiado los efectos ambientales previsibles, tanto su alcance como la magnitud de los mismos derivados de la Modificación Puntual de las Normas Urbanísticas Municipales, y se ha considerado que el cambio de calificación del Suelo, no producirá posibles efectos negativos. La propuesta de la Modificación Puntual afecta únicamente a Suelo Urbano Consolidado.

10.-DESCRIPCIÓN DE LAS MEDIDAS PREVISTAS PARA EL SEGUIMIENTO AMBIENTAL DEL PLAN

Según el artículo 51. Seguimiento de las declaraciones ambientales estratégicas y de los informes ambientales estratégicos, de la ley 21/2013, los órganos sustantivos, o los órganos que, en su caso, designen las comunidades autónomas respecto de los planes o programas que no sean de competencia estatal, deberán realizar un seguimiento de los efectos en el medio ambiente de su aplicación o ejecución para, entre otras cosas, identificar con prontitud los efectos adversos no previstos y permitir llevar a cabo las medidas adecuadas para evitarlos. A estos efectos, el promotor remitirá al órgano sustantivo, en los términos establecidos en la declaración ambiental estratégica o en el informe ambiental estratégico, un informe de seguimiento sobre el cumplimiento de la declaración ambiental estratégica o del informe ambiental estratégico'.

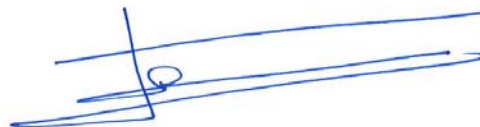
En esta ocasión, por la naturaleza de la Modificación Puntual, no se consideran necesarias medidas de seguimiento ambiental.

11.- CONCLUSIONES

Teniendo en cuenta todo lo anteriormente expuesto en el presente **Documento Ambiental Estratégico**, se concluye que la Modificación Puntual nº3 de las NUM de Torresandino no afectará a los valores ambientales de la zona objeto de actuación, valorándose el impacto global como compatible con las propuestas de dicha Modificación Puntual.

En Miranda de Ebro, julio de 2022

El Arquitecto:

A handwritten signature in blue ink, consisting of several horizontal strokes and a vertical stroke intersecting them, forming a stylized name.

Javier González Ágreda