MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES TORRESANDINO (BURGOS)

Modificación nº 3

Eliminación SU-C UN2 Paraje El Bonete

Ayuntamiento
TORRESANDINO

APROBACIÓN INICIAL

NOVIEMBRE 2015

La presente Modificación de las Normas Urbanísticas Municipales del término municipal de Torresandino (Burgos) han sido redactadas por el arquitecto María del Mar Ayllón Rodríguez.

Fdo: M. Mar Ayllón Rodríguez
Arquitecto COACYLE 1691

ÍNDICE

MEMORIA

1. MEMORIA INFORMATIVA

    1.1. PROMOTOR
    1.2. REDACTOR
    1.3. OBJETIVO DE LA MODIFICACION

2. MEMORIA VINCULANTE
    2.1. JUSTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN
    2.2. PLANEAMIENTO VIGENTE

3. MODIFICACIONES
4. TRAMITACION Y APROBACIÓN
5. SUSPENSIÓN DE LICENCIAS

ANEXOS

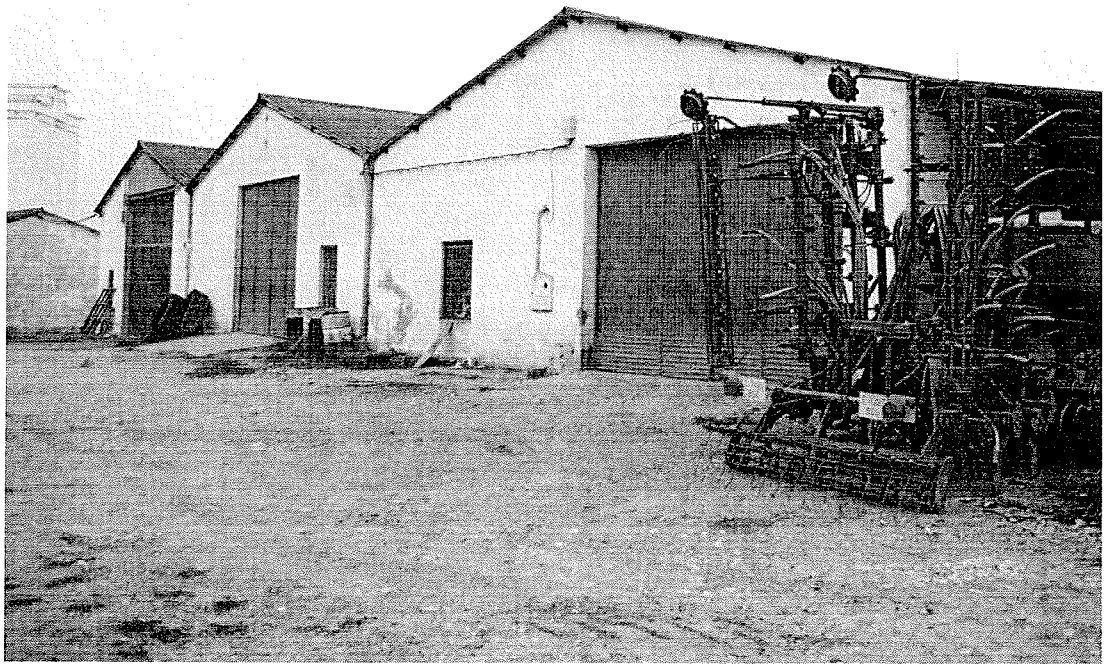
1.FICHA DEL SU-C UN2 DE LAS NUM VIGENTES
2.RELACIÓN DE PARCELAS INCLUIDAS EN LA UN2 SEGÚN BASE CATASTRAL
3.TRAZADO DE CALLE LATERAL A EQ MUNICIPAL EN CRTA. BURGOS, 56

PLANOS

PLANO PO-3.1. ESTADO ACTUAL
PLANO PO-3.2. ESTADO ACTUAL

PLANO PO-3.1. ESTADO MODIFICADO
PLANO PO-3.2. ESTADO MODIFICADO

MEMORIA



MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES TORRESANDINO (BURGOS)

Modificación nº 3

Eliminación SU-C UN2 Paraje El Bonete

Ayuntamiento
TORRESANDINO

APROBACIÓN INICIAL

1. MEMORIA INFORMATIVA

1.1. Promotor

El promotor de la Modificación puntual de las Normas Urbanísticas Municipales es el Ayuntamiento de Torresandino.

1.2. Redactor

Da. M. del Mar Ayllón Rodríguez, Arquitecto colegiado 1691 del Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla y León Este, demarcación de Burgos, con NIF 45.416.606-R y domicilio profesional en Aranda de Duero (Burgos), en calidad de Arquitecto Asesor del Ayuntamiento de Torresandino.

1.3. Objeto de la modificación

Supresión del ámbito de Suelo Urbano Consolidado SU-C UN2 Unidad de Normalizacion 2 Paraje el Bonete

Modificación de las condiciones de edificación de la ordenanza de Edificación Industrial y Agropecuaria Grado II (I2).

Modificación de las condiciones estéticas, anchura de huecos

Recoger el nuevo trazado de una calle promovida por el Ayuntamiento de Torresandino

Recoger la ampliación de suelo de la Mod. Puntual aprobada definitivamente por la CTU de fecha 10 de julio de 2014 (BOCYL 26 de agosto de 2014).

2. MEMORIA VINCULANTE

2.1. Justificación de la conviencia de la modificaciòn

La presente memoria define los motivos por los cuales se solicita la Modificación puntual de las Normas Urbanísticas Municipales de Torresandino, promovida por el propio Ayuntamiento de Torresandino.

Debido a las numerosas consultas realizadas por propietarios de parcelas situadas en el paraje denominado el Bonete, en el Casco Consolidado a la hora de poder llevar a cabo la construcción de nuevas naves agrícolas o la instalación de actividades comerciales y/o industriales en naves ya existentes, el Ayuntamiento se ha encontrado con la dificultad de poder conceder las licencias solicitadas al estar todas estas parcelas incluidas en una gran Unidad de Normalización de fincas incluida en la ordenación de las Normas Urbanísticas Municipales vigentes. En concreto estamos hablando de una superficie de suelo de 47.180,04 m^2 con 67 parcelas incluidas en el sector y que hace inviable cualquier intervención de los particulares.

El Ayuntamiento sensible a los problemas que plantean sus convecinos y teniendo en cuenta las especiales circunstancias que plantea esta zona, ha decidido proponer la Modificación Puntual de las Normas Urbanísticas Municipales de Torresandino vigentes con el fin de facilitar la construcción de naves en esta zona pensada básicamente para este fin, eliminando la UN2 propuesta actualmente.

En esta UN se proponían varias calles transversales que dieran servicio entre manzanas a toda la zona y se aumentaba la anchura de las calles existentes desde los 6,50 m actuales a los 8,00 m propuestos.

Dada la imposibilidad material en todas las calles existentes de aumentar esa anchura puesto que hay numerosas edificaciones ya realizadas que se ajustan a la anchura actual de calles y viendo que dan servicio adecuado a las diferentes naves agrícolas y observando la disposición de las parcelas y propietarios y observando igualmente que todas las parcelas tienen acceso por vía pública se prevé únicamente la apertura de un nuevo tramo de calle que permita un acceso más fluido al sector desde la carretera y la calle Pasaje Bonete 1 ya prevista en las NUM vigentes.

Las dos calles transversales propuestas entre la calle Pasaje Bonete Uno y la calle Pasaje Bonete Dos a la altura de las parcelas 46 y 47 se anulan, como la calle entre el Pasaje Bonete Dos y el Pasaje Bonete Tres entre las parcelas 29,30 y 43, manteniendo la calle transversal ya consolidada entre el Pasaje Bonete Dos y Pasaje Bonete Tres a la altura de la parcela 49 y 53 y las que dan servicio a las parcelas 64,65, 66, 67, 79,80,87 y 90 aumentando en esta caso la anchura y dotando para facilitar las maniobras y accesos y evitar zonas de maniobrabilidad complicada a los últimos tramos de las calles con ensanchamientos de medidas suficientes.

Del mismo modo, dada la necesidad de muchos de los vecinos de Torresandino de construir naves agropecuarias debido a que su actividad económica principal es agrícola, se pretenden modificar las condiciones de las construcciones vinculadas al uso agropecuario de la ordenanza I2 en esta Modificación Puntual con respecto a los retranqueos laterales de las naves, puesto que coexisten parcelas de grandes dimensiones que permiten tipologías de naves aisladas y parcelas de pequeñas dimensiones en las que se pueden realizar naves nido y ocupar el 100% de la parcela.

Por último, se propone un cambio de las condiciones estéticas generales sobre la anchura de los huecos de ventanas, art. 55 de las NUM y se recoge una ampliación de suelo urbano aprobada definitivamente por la CTU con fecha para incluir la totalidad de las parcelas números 46,47 y 48 de la C/ Bonete del paraje el Bonete (ACUERDO de 10 de julio de 2014, de la Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo de Burgos, de aprobación definitiva de la Modificación Normas Urbanísticas Municipales de Torresandino, para reclasificar a suelo urbano la parte de las parcelas 2693, 2695 y 2696 del polígono 7 que se halla clasificada como suelo rústico. Torresandino. Expte.: 154/13w, publicado en el BOCYL de 26 de agosto de 2014 y se modifican los aspectos de las normas en los que repercuten estas modificaciones, como las condiciones estéticas relativas a la anchura de los huecos de las ordenanzas de Edificación en Areas de Casco Tradicional, R1.

También se refleja gráficamente el nuevo trazado de la calle situada a la altura del equipamiento municipal, EQ, situado en la Crta de Burgos, 56 de referencia catastral 4114012VM2341S0001BA, transversal a éste por el norte que permite el acceso a la parte trasera de esta parcela y que ha sido promovida por el propio Ayunatmiento de Torresandino con la cesión del suelo necesario de la misma por el propio Ayuntamiento y los vecinos afectados.

2.2. ANTECEDENTES Y PLANEAMIENTO URBANISTICO.

Las Normas Urbanísticas Municipales de Torresandino fueron aprobadas definitivamente por la C.T.U. en sesión celebrada el día 3 de mayo de 2013 y publicadas en el B.O.P. de fecha 30 de mayo de 2013, siendo dicho documento el instrumento de Planeamiento vigente en el Municipio.

En virtud del art. 58.1 de la Ley 4/2008, de 15 de septiembre de medidas sobre urbanismo y suelo, y sus correspondientes del RUCYL (art. 169 y siguientes), se plantea la

Modificación puntual de las Normas, ya que la propuesta adjunta no plantea una revisión del documento vigente.

No hay ninguna influencia de las modificaciones propuestas sobre la ordenación general, ya que se mantiene el tipo de suelo, la superficie de suelo clasificada por las normas. No hay ningún tipo de suelo nuevo que deba suponer un aumento de las dotaciones o equipamientos previstos en la normativa en vigor. Sí atiende al interés general del municipio con el fin de facilitar la conservación del patrimonio edificado permitiendo su intervención controlada y facilitar las actividades económicas en beneficio de la comunidad.

Dado que se modifica un ámbito de actuación de una de las ordenanzas de aplicación de las Normas, y se anula el ámbito de actuación de la UN2 y se señalan otros viarios en esta zona además de recoger la ampliación de suelo ya aprobada definitivamente, es necesaria la elaboración de nueva documentación gráfica, para lo cual se presentan los documentos escritos y gráficos necesarios para reflejar adecuadamente los cambios introducidos.

El suelo donde se llevan a cabo los cambios está dentro de los límites de suelo urbano consolidado, cumpliendo con las determinaciones señaladas en el art. 23 del decreto 45/2009, de 9 de julio, por el que se modifica el decreto 22/2004, de 29 de enero por el que se aprueba el reglamento de urbanismo de Castilla y León.

De igual modo la mayoría de las parcelas cumplirán la condición de solar mediante actuaciones aisladas de urbanización de manera que se complete o rehabilite la urbanización de las parcelas clasificadas como suelo urbano consolidado (art. 211 del RUCYL), que podrán ser llevadas a cabo mediante gestión privada o mediante gestión pública (art. 212.1 y 212.2), en función de los derechos y deberes de los propietarios de suelo urbano consolidado definidos en los art. 40 y 41 del RUCYL.

Por el alcance de las modificaciones, no se considera necesaria la delimitación de un ámbito de suspensión de licencias y otros instrumentos de planeamiento y gestión (No hay ningún sector de suelo urbanizable afectado).

La actuación propuesta no crea ningún impacto negativo sobre la sostenibilidad económica de la Hacienda Pública ni se menoscaba el suelo destinado a usos productivos.

En aplicación de los artículos 6.2 y 29.1 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, se acompaña Documento Ambiental Estratégico de la Modificación propuesta.

3. MODIFICACIONES

Del texto de las NUM

1. Modificación del art. 55.Huecos

2. Modificación de las condiciones estéticas de los huecos de la ordenanza R1. Art. 87.

3. Modificación de las condiciones de edificación de la ordenanza I2. Art. 91

De los planos

Eliminación de la UN2 en el paraje el Bonete de Suelo Urbano Consolidado, manteniendo las calles existentes en la actualidad con la anchura que ya tienen

Eliminación de dos viarios transversales en esta zona propuestos en la UN2, (entre las parcelas 46 y 47 y entre las parcelas 43,44, 29 y 30) por entender que las calles existentes dan servicio completo a todas las parcelas incluidas en la UN2.

Mantenimiento de la unión entre la C/ Paraje Bonete 1 y la Crta de Burgos con la anchura real que tiene a través de la parcela 81.

Apertura de un nuevo vial de acceso en la parcela 86 a las parcelas números 85 y 83.

Señalar el nuevo trazado de la calle del equipamiento cultural municipal en la Crta de Burgos, 57.

Art. 55. HUECOS

El texto de las NUM vigentes dice

Art. 55. Huecos

Para las fachadas de los edificios con Ordenanza de Edificación en Áreas de Casco Tradicional, la superficie de macizo predominará sobre el hueco, teniendo éste proporción cuadrada o rectangular vertical. El ancho máximo de los huecos será de 1,20 metros.

El texto deberá decir

Para las fachadas de los edificios con Ordenanza de Edificación en Áreas de Casco Tradicional, la superficie de macizo predominará sobre el hueco, teniendo éste proporción cuadrada o rectangular vertical. El ancho máximo de los huecos será de ***1,40 metros.***

Art. 87. ORDENANZA DE EDIFICACION EN AREAS DE CASCO TRADICIONAL (R1)

El texto del art. 87 de las NUM dice

Art. 87 .Ordenanza de Edificación en Áreas de Casco Tradicional (R1)

2. Condiciones de edificación

Estética:	La disposición de los huecos y formas de fachada seguirá trazados preferentemente verticales, con una adecuada relación entre los vanos y el macizo, predominando éstos últimos. La anchura máxima de los huecos será de 1,20 metros (excepto el hueco de acceso a garaje que podrá tener una anchura de hasta 2,80 metros).

El texto deberá decir

2. Condiciones de edificación

Estética:	La disposición de los huecos y formas de fachada seguirá trazados preferentemente verticales, con una adecuada relación entre los vanos y el macizo, predominando éstos últimos. La anchura máxima de los huecos será de **1,40 metros** (excepto el hueco de acceso a garaje que podrá tener una anchura de hasta 2,80 metros).

El texto de la NUM vigentes con relación a la ocupación y los retranqueos laterales de las condiciones de edificación de la ordenanza I2, dice:

Art. 91. Ordenanza de Edificación Industrial y Agropecuaria. Grado II (I2)

3. Condiciones de edificación

4.

Edificabilidad máxima:	0,80 m^2/m^2.
Parcela mínima:	500 metros cuadrados o la catastral existente si ésta fuese menor. Una sola nave y una vivienda por parcela.
Frente mínimo de fachada:	10,00 metros o el catastral existente si éste fuese menor.
Ocupación de la parcela:	*La ocupación máxima de la parcela es de un 80 por ciento.* *En el resto de la parcela no edificada, se permiten edificaciones auxiliares que no superen el 20 por ciento de la superficie libre de la parcela.*
Fondo máximo edificable	No se establece.
Altura máxima:	9,00 metros hasta cornisa, deben cumplirse tanto para las fachadas exteriores como para las traseras e interiores. El número de plantas, será de Baja + 1, no permitiéndose sótano ni semisótano.
Cuerpos volados a fachada:	No se admiten cuerpos cerrados ni marquesinas. Aleros: Hasta 20 centímetros. Las edificaciones con tipología residencial cumplirán con las condiciones de vuelos de la Ordenanza R2.
Retranqueo 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 3,00 metros mínimos al frente de la parcela.
Retranqueos laterales:	*Mínimo de 3,00 metros para la edificación aislada o pareada.* *En el caso de edificación pareada o adosada se exigirá autorización expresa del colindante.*
Retranqueo de fondo:	De haberle, será mínimo de 3,00 metros, siendo

	obligatorio en parcelas con más de 30,00 metros de fondo.
Cubierta:	Pendiente inferior o igual al 35 por ciento.
Garajes:	1 plaza privada de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados edificados.
Otros:	Las medianerías que hayan de quedar vistas tendrán el mismo tratamiento que las fachadas de la edificación principal.

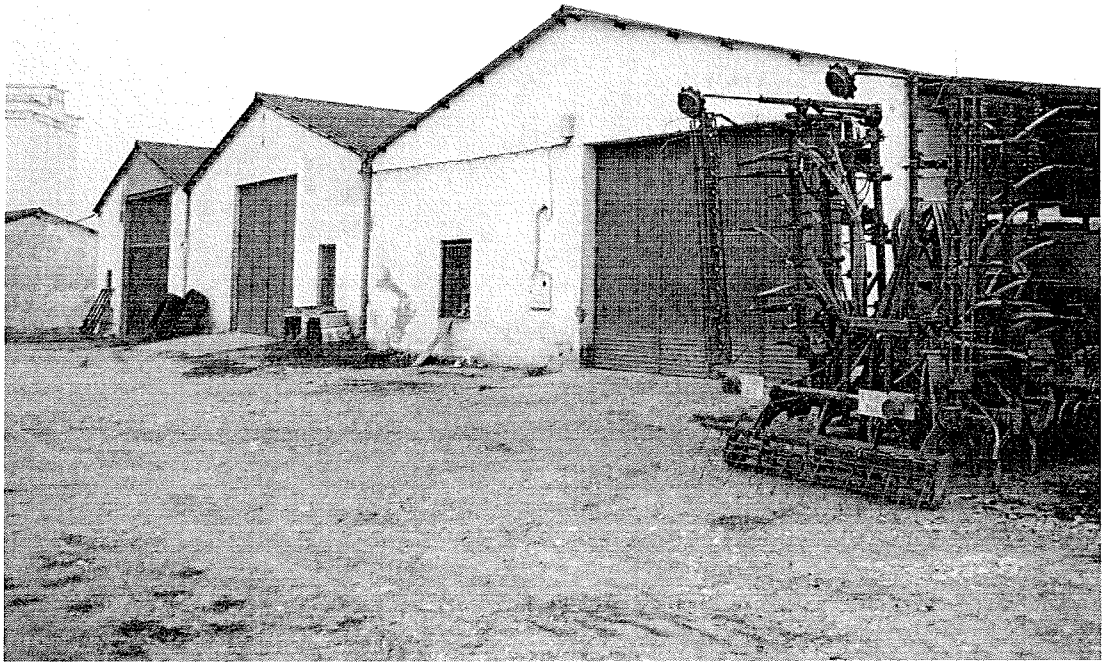
El texto propuesto, dice:

2. Condiciones de edificación

Edificabilidad máxima:	0,80 m^2/m^2.
Parcela mínima:	500 metros cuadrados o la catastral existente si ésta fuese menor. Una sola nave y una vivienda por parcela.
Frente mínimo de fachada:	10,00 metros o el catastral existente si éste fuese menor.
Ocupación de la parcela:	***La ocupación máxima de la parcela es de un 80 por ciento para parcelas de superficie mayor de 501,00 m^2.*** ***En el resto de la parcela no edificada, se permiten edificaciones auxiliares que no superen el 20 por ciento de la superficie libre de la parcela.*** ***Para parcelas cuya superficie es menor o igual a 500,00 m^2, la ocupación podrá ser del 100%.***
Fondo máximo edificable	No se establece.
Altura máxima:	9,00 metros hasta cornisa, deben cumplirse tanto para las fachadas exteriores como para las traseras e interiores. El número de plantas, será de Baja + 1, no permitiéndose sótano ni semisótano.
Cuerpos volados a fachada:	No se admiten cuerpos cerrados ni marquesinas. Aleros: Hasta 20 centímetros. Las edificaciones con tipología residencial cumplirán con las condiciones de vuelos de la Ordenanza R2.
Retranqueo 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 3,00 metros mínimos al frente de la parcela.
Retranqueos laterales:	***Mínimo de 3,00 metros para la edificación aislada o pareada, si la edificación se adosa solamente a uno de los laterales de la parcela.***
Retranqueo de fondo:	De haberle, será mínimo de 3,00 metros, siendo obligatorio en parcelas con más de 30,00 metros de fondo.
Cubierta:	Pendiente inferior o igual al 35 por ciento.

Garajes:	1 plaza privada de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados edificados.
Otros:	Las medianerías que hayan de quedar vistas tendrán el mismo tratamiento que las fachadas de la edificación principal.

ANEXOS



NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES TORRESANDINO (BURGOS)

Modificación nº 3

Eliminación SU-C UN2 Paraje El Bonete

Ayuntamiento
TORRESANDINO

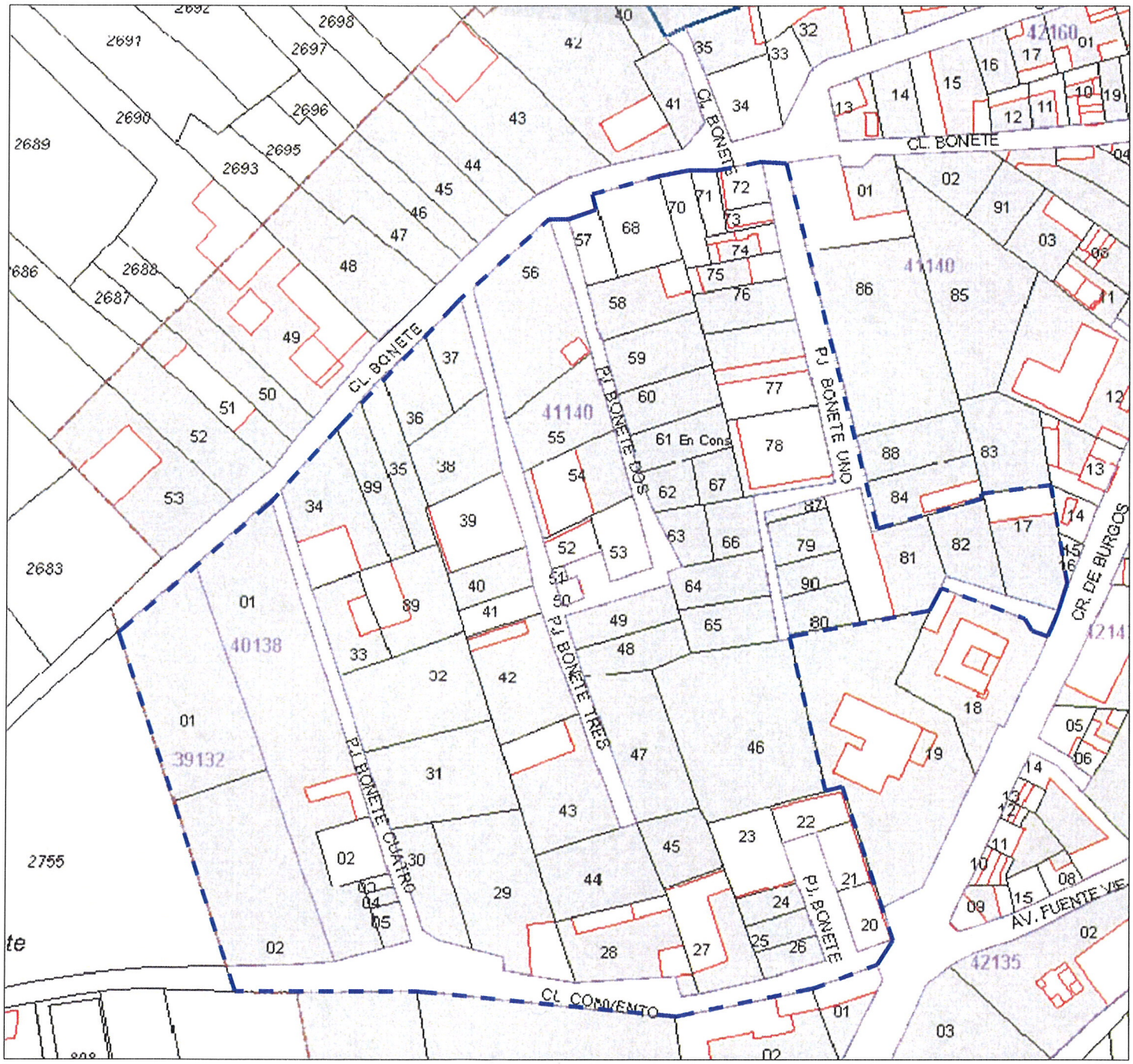
APROBACIÓN INICIAL

Ámbito de la UN2 que se suprime, según ficha de las NUM

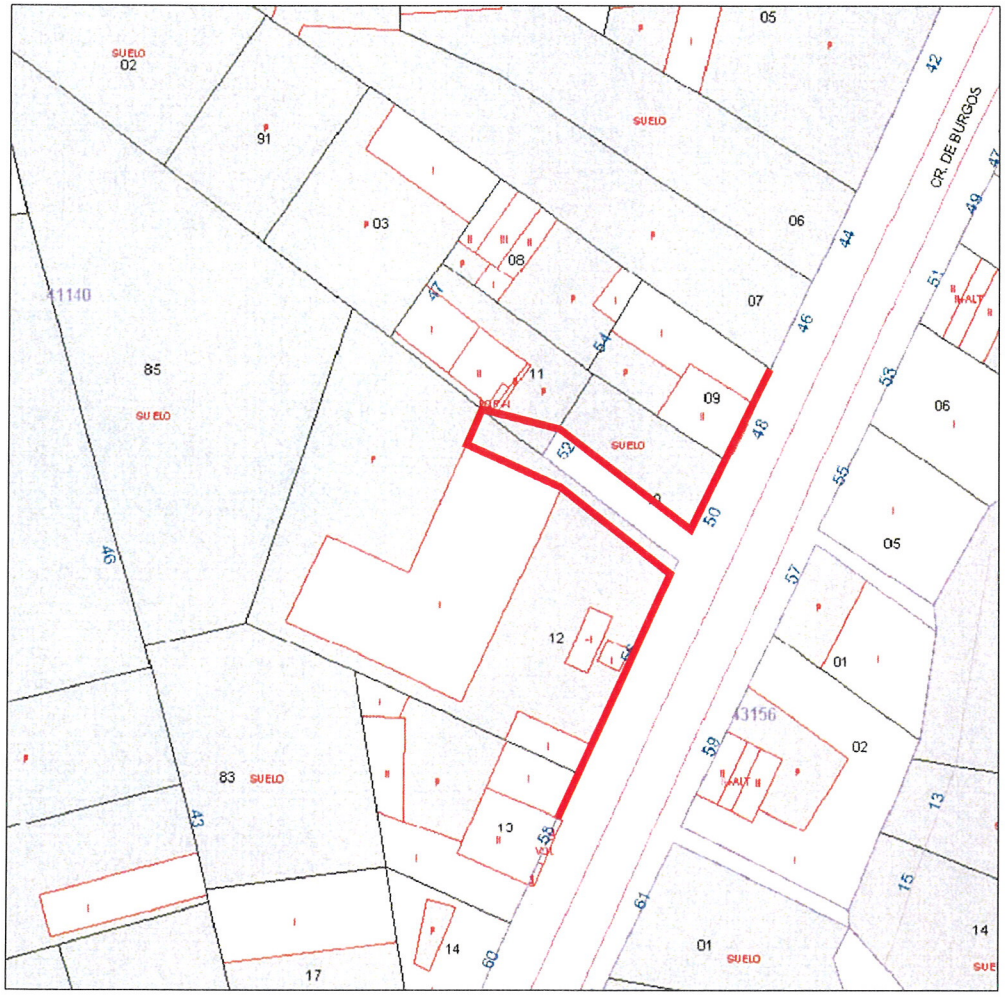
UNIDAD DE NORMALIZACIÓN	SU-C UN2
Suelo Urbano Consolidado	

CONDICIONES DE ORDENACIÓN GENERAL		
Superficie Total	47.180,04 m^2	**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		
PLANO DE ORDENACIÓN		Escala 1:3.000

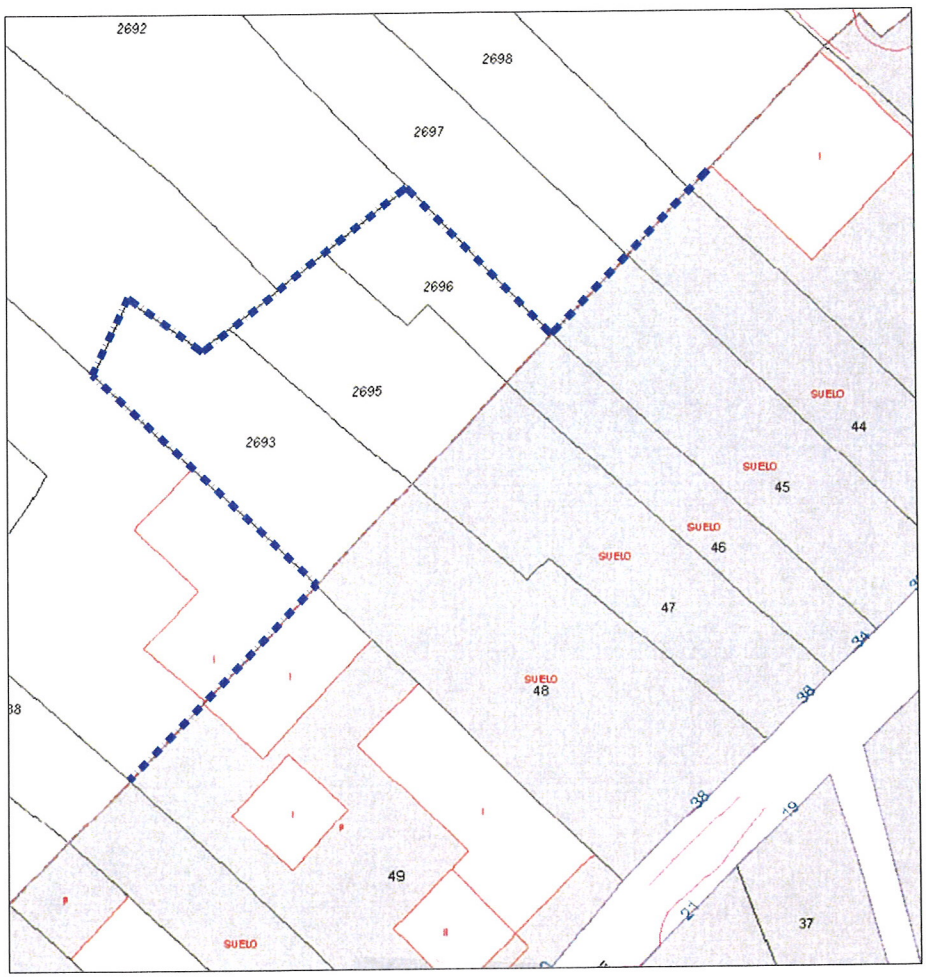
Relación gráfica de parcelas afectadas por la supresión de la UN2, según base catastral.



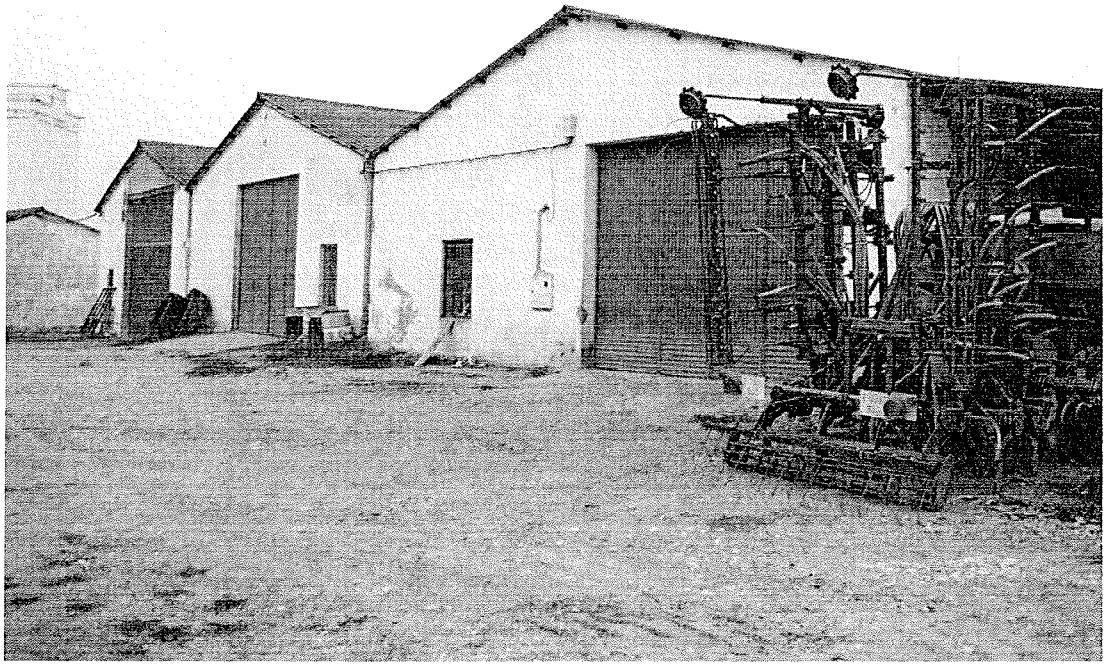
Situación del trazado calle Equipamiento Cultural Municipal en Crta de Burgos, 56



Situación de la ampliación de suelo urbano en el paraje "El Bonete", aprobado definitivamente por la CTU con fecha 10 de julio de 2014 (BOCYL 26 de agosto de 2014).



PLANOS DE ORDENACIÓN



NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES TORRESANDINO (BURGOS)

Modificación nº 3

Eliminación SU-C UN2 Paraje El Bonete

Ayuntamiento
TORRESANDINO

APROBACIÓN INICIAL