MODIFICACION PUNTUAL DE LAS NN. SS. DE TORRESANDINO. Sector SU-C-UN 2 "El Bonete" (BURGOS)

ICPE Ingeniería y Comunicación

Ayuntamiento TORRESANDINO

INDICE

Pág.

1 MEMORIA INFORMATIVA.....3

1.1 PROMOTOR DE LA MODIFICACIÓN.....3

1.2 REDACTOR DE LA MODIFICACIÓN.....3

1.3 OBJETO DE LA MODIFICACION Y FINES 3

1.4 PLANEAMIENTO VIGENTE 3

2 MEMORIA VINCULANTE.....4

2.1 ENCUADRE LEGAL.....4

2.2 EVALUACIÓN AMBIENTAL.....5

2.3 DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN 5

2.4 JUSTIFICACIÓN: CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD. INTERÉS PÚBLICO 9

2.5 IDENTIFICACIÓN DE LOS PROPIETARIOS.....11

2.6 RELACIÓN E INCIDENCIA CON EL PLANEAMIENTO VIGENTE 11

2.6.1 PLANOS DE ORDENACIÓN. ESTADO ACTUAL Y MODIFICADO.....11

2.7 INFLUENCIA DE LA MODIFICACIÓN SOBRE LA ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y LA ORDENACIÓN GENERAL.....12

2.8 ÁREAS DE RIESGOS 12

2.9 PLANOS DE ORDENACIÓN.....12

3 CONCLUSION 12

ANEXO: Plano PO-3.1 Ordenación, Gestión y Catálogo. Estado Modificado……....13

1 MEMORIA INFORMATIVA

1.1 PROMOTOR DE LA MODIFICACIÓN

La presente Modificación de las Normas Urbanísticas Municipales de Torresandino es promovida a instancia de Particular, D. Jose Antonio Sanz Briones, con D.N.I. nº 45.424.189-V, D. Armando Sanz Briones, con D.N.I. nº 45.571.571-S, D. Juliana Ramos Escudero, con D.N.I. nº 13.025.537-Q y D. Carlos Balbás Casado, con D.N.I. nº 71.252.367-T

1.2 REDACTOR DE LA MODIFICACIÓN

D. J. Raúl Alonso García, Ingeniero Civil e Ingeniero Técnico de Obras Públicas con número de colegiado 11.289.

1.3 OBJETO DE LA MODIFICACION Y FINES

El objeto de la presente modificación de las Normas Urbanísticas Municipales de Torresandino es la variación de la calificación urbanística del terreno para tres parcelas situadas en suelo rústico, pero no incluidas en la concentración parcelaria actualmente en tramitación.

Las citadas parcelas cuentan con su adyacente en terreno urbano y de los respectivos titulares que las rusticas.

Se quiere hacer constar la existencia originariamente de parcela única y que su división fue provocada por el cambio de uso a Urbano de parte de las mismas en anterior delimitación de casco urbano.

La existencia de línea eléctrica de A.T. en todas ellas limita la edificabilidad en las parcelas urbanas, no siendo posibles satisfacer las necesidades de la explotación en cuanto a la construcción de almacenes.

Los fines perseguidos son

- Adaptar la calificación urbanística de las mismas de tal manera que se permita su aprovechamiento, agregándolas las adyacentes urbanas, dado que con sus dimensiones actuales se hace inviable el cumplimiento de la normativa vigente requerida para las edificaciones agropecuarias en suelo rustico y por otro lado las actuales parcelas urbanas con la disposición de la línea eléctrica de A.T. tampoco lo permiten.

  Las parcelas definitivas propuestas, urbanas, habrán de cumplir la normativa de Urbano Consolidado para el sector en el cual se encuentra, pertenecientes al Sector SU-C-UN2, de acuerdo con las Ordenanzas correspondientes a la zona I2 "El Bonete". (Edificación Industrial y Agropecuaria. Grado II)

1.4 PLANEAMIENTO VIGENTE

Torresandino cuenta con unas Normas Urbanísticas Municipales, aprobadas definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo de Burgos en sesión de 3 de mayo de 2013, publicadas en el Boletín Oficial de Castilla y León el día 30 de mayo de 2013.

2 MEMORIA VINCULANTE

2.1 ENCUADRE LEGAL

Se redacta la presente Modificación de las Normas Urbanísticas Municipales de Torresandino al amparo legal de lo dispuesto en el Art. 167 RUCyL,

Artículo 167 Vigencia

Los instrumentos de planeamiento urbanístico tienen vigencia indefinida. No obstante, las Administraciones públicas competentes pueden proceder en cualquier momento, de oficio o a instancia de otras Administraciones públicas o de los particulares, a alterar las determinaciones de los instrumentos de planeamiento urbanístico mediante los procedimientos de revisión y modificación regulados en los artículos siguientes.

Debiendo cumplirse lo establecido en el Art 169,

Artículo 169 Modificaciones

1. Los cambios que se introduzcan en los instrumentos de planeamiento general se consideran como modificación de dichos instrumentos, salvo cuando impliquen su revisión o cuando se realicen por otros instrumentos habilitados para ello.

2. Los cambios que se introduzcan en los instrumentos de planeamiento de desarrollo se consideran como modificación de dichos instrumentos, salvo cuando se realicen por otros instrumentos habilitados para ello.

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

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

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

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

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

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

4. 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 los artículos siguientes.

2.2 EVALUACIÓN AMBIENTAL

Según lo establecido en el Art. 157 RUCyL, no resulta necesario someter la presente modificación al trámite de evaluación ambiental, ya que no se encuentra en ninguno de los supuestos señalados en su punto 2.

Artículo 157 Trámite ambiental

1. *Serán objeto de evaluación ambiental los instrumentos de planeamiento general y sus revisiones.*

2*. Asimismo serán objeto de evaluación ambiental las modificaciones de los instrumentos de planeamiento general que puedan tener efectos significativos sobre el medio ambiente, conforme a la Orden MAM/1357/2008, de 21 de julio, por la que se determina qué tipo de modificaciones de planeamiento general han de someterse al procedimiento previsto en la Ley 9/2006, de 28 de abril sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente, sin perjuicio de su posterior modificación o sustitución por el órgano ambiental:*

1º. Las que clasifiquen suelo urbano o urbanizable no colindante con el suelo urbano de un núcleo de población existente, salvo que el uso predominante sea industrial.

2º. Las que modifiquen la clasificación de vías pecuarias, montes de utilidad pública, zonas húmedas catalogadas o terrenos clasificados como suelo rústico con protección natural.

3º. Las que modifiquen la clasificación de suelo en Espacios Naturales Protegidos o en espacios de la Red Natura 2000, salvo si la Consejería de Medio Ambiente considera que no existe una afección significativa sobre los mismos.

4º. Las que incrementen más de un 20 por ciento la superficie conjunta de suelo urbano y urbanizable respecto de la ordenación anterior. Si el uso predominante es industrial, sólo se requerirá evaluación ambiental si además el ámbito es mayor de 50 hectáreas.

3. *Serán objeto de evaluación de impacto ambiental los instrumentos de planeamiento de desarrollo y las modificaciones de planeamiento que establezcan la ordenación detallada, incluidas sus revisiones y modificaciones, cuando así lo dispongan la legislación ambiental o los instrumentos de ordenación del territorio, y en todo caso los que ordenen terrenos incluidos en la Red Ecológica Europea Natura 2000, salvo si afectan exclusivamente al suelo urbano, y los que ordenen terrenos incluidos en suelo rústico con protección natural.*

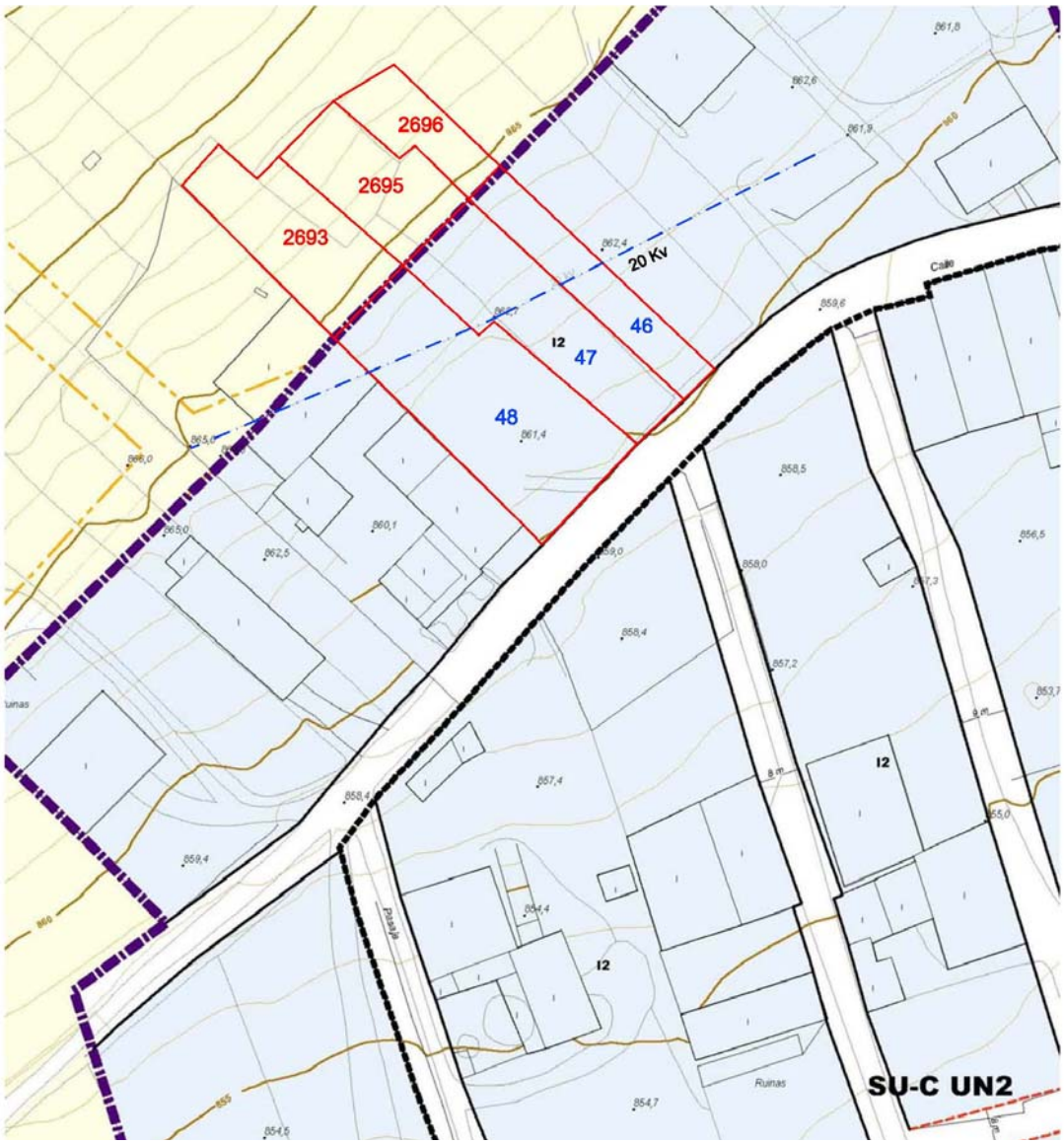
2.3 DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN

En base a los Objetivos y Fines especificados en apartados anteriores, la modificación de las Normas Urbanísticas Municipales de Torresandino no implica la modificación de artículos de la Normativa Urbanística, si no que únicamente variará la delimitación del área definida como urbana, quedando las parcelas propuestas incluidas en la Ordenanza de Edificación Industrial y Agropecuaria. Grado II (I2) para suelo Urbano, regulado por el artículo 91, al igual que las parcelas adyacentes

CUADRO RESUMEN DE SUPERFICIES

POL/ PARCELA RUSTICA (Parcela a modificar)	SUPERFICIE CATASTRAL	**ADYACENTE URBANA**	SUPERFICE CATASTRAL	**SUPERFICIE RESULTANTE AGREGACION**
POL 7/ 2693	681 m2	**48**	1.325 m2	**2.006 m2**
POL 7/ 2695	533 m2	**47**	841 m2	**1.374 m2**
POL 7/ 2696	311m2	**46**	499 m2	**810 m2**

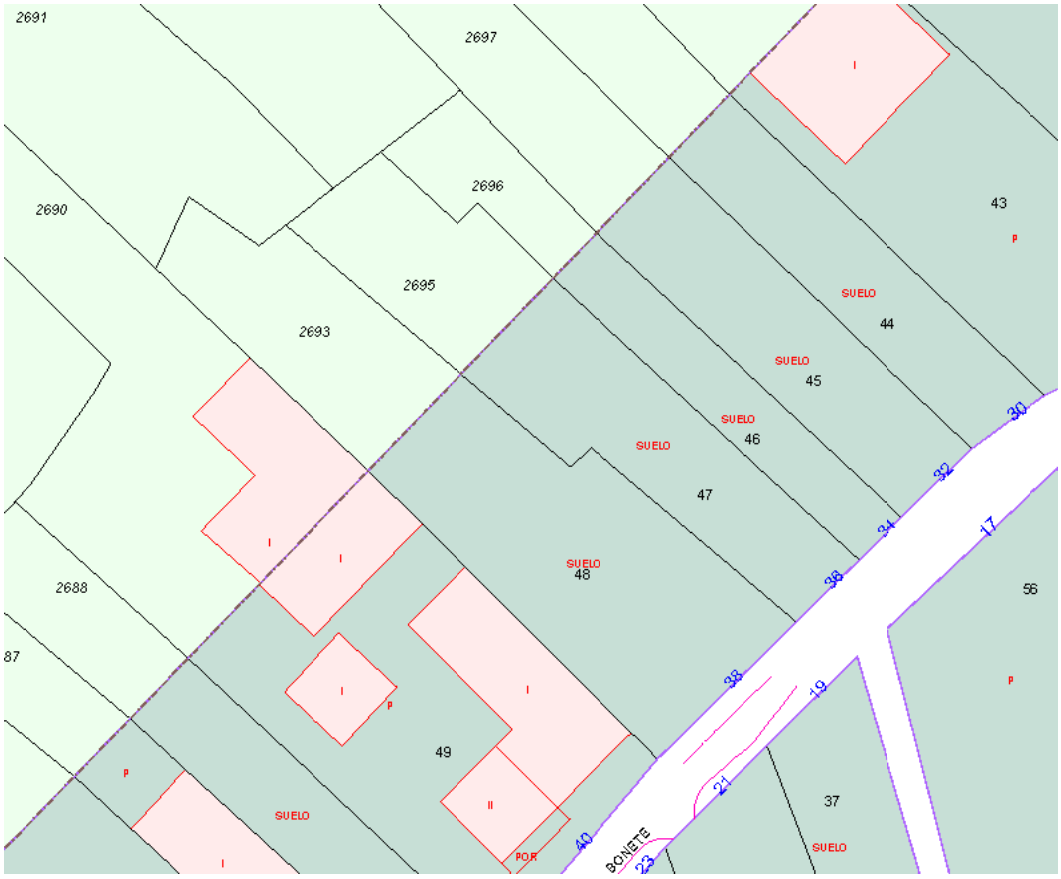
Se pretende por tanto agregar el terreno de las parcelas en rustico (excluido de la concentración parcelaria) a las urbanas adyacentes, para devolverlas a su estado original, evitando así el diseminar franjas de terreno que quedarán inservibles e improductivas y permitiendo la consecución de los fines, que es poder destinar el conjunto de la parcela a la realizar inversión productiva en las explotaciones agropecuarias.



Plano de Ordenación. Situación Actual

Línea eléctrica

La existencia de la línea eléctrica de A.T. de impide la construcción de cualquier edificación en la distancia de seguridad marcada tanto en las NN.SS. como en el Reglamento de Alta Tensión en una franja mínima de 4 ó 6 m. desde la proyección de la misma, en función del tipo de la accesibilidad al exterior de la construcción. Esto supone que la franja de reserva represente hasta el 33% de la superficie de la parcela en el peor de los casos para los que se solicita la modificación.



Mapa de Catastro actualizado (septiembre 2013)

Plano de trabajo de la Concentración Parcelaria (Bases Provisionales. 2009. J.C.y L. Cª Agricultura y Ganadería)

2.4 JUSTIFICACIÓN: CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD. INTERÉS PÚBLICO

La posibilidad contemplada en la legislación urbanística de modificación de los distintos instrumentos de Planeamiento, permite a los Ayuntamientos ir acomodándolos a las diferentes necesidades que vayan surgiendo en la aplicación de los mismos, de modo que éstos se ajusten a los requerimientos de sus habitantes.

Según el artículo 57 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León, los cambios en los instrumentos de planeamiento general, si no implican su revisión, se considerarán como modificación de los mismos.

Para que dichos cambios impliquen una revisión deben suponer la total reconsideración de la Ordenación General Vigente. Dado que el cambio que se pretende no puede enmarcarse la "total reconsideración" antes aludida, la Modificación del Planeamiento es la fórmula adecuada para la consecución del objetivo.

Por otro lado será preciso cumplir las prescripciones limitativas del art. 173 del RUCyL, previsto en los siguientes términos:

ARTÍCULO 173 Modificaciones que aumenten el volumen edificable o la intensidad de población

———————————————————————————————

Para la aprobación de las modificaciones de cualesquiera instrumentos de planeamiento urbanístico que aumenten el volumen edificable o el número de viviendas previstos, o que cambien el uso del suelo, debe hacerse constar en el expediente la identidad de los propietarios o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a la aprobación inicial de la modificación, y deben incrementarse proporcionalmente las reservas de suelo para espacios libres públicos y demás dotaciones urbanísticas situadas en la unidad urbana donde se produzca el aumento, o en un sector de suelo urbano no consolidado o urbanizable colindante. A tal efecto:

…….

b) En el resto del suelo urbano consolidado, debe exigirse un incremento de las reservas cuando aumente el número de viviendas en 5 o más, o cuando aumente el volumen edificable de forma que la superficie edificable con destino privado se incremente 500 metros cuadrados o más. En tal caso debe aplicarse el más restrictivo de los siguientes módulos:

1.º Cuando se aumente la superficie edificable, por cada 100 metros cuadrados de aumento debe exigirse una reserva de 20 metros cuadrados de suelo para espacios libres públicos, más una plaza de aparcamiento de uso público.

2.º Cuando se aumente el número de viviendas, por cada nueva vivienda debe exigirse una reserva de 20 metros cuadrados de suelo para espacios libres públicos, más una plaza de aparcamiento de uso público.

La presente modificación **no aumenta el volumen edificable**, por lo que no le resulta de aplicación lo establecido en el Art. 173 RUCyL. Según lo dispuesto en su apartado b) será exigible un aumento de las reservas de suelos para espacios libres y demás dotaciones cuando se aumente el volumen edificable de forma que la superficie edificable con destino privado se incremente en más de 500 m2 o en más de cinco viviendas.

En este caso, no se produce aumento de volumen edificable, dado que la parcela originaria rustica, tenía permitida su edificabilidad hasta un máximo del 80% de la superficie de la parcela de acuerdo con el artículo 109 de las Ordenanzas, aunque fuese vinculada a otras parcelas rusticas al no cumplir la superficie mínima exigida.

La modificación propuesta mantiene la edificabilidad máxima, haciendo constar que la edificabilidad de las parcelas definitivas obtenidas resultantes de la unión de la parcela Rústica con la Urbana adyacente y del mismo propietario, quedará muy por debajo de esta cifra si tenemos en cuenta las franjas de protección y los retranqueos mínimos necesarios.

Por otro lado, las parcelas existentes en Urbano (48,47 y 46) ya cuentan con la posibilidad de permitir una vivienda unifamiliar vinculada a la explotación, por lo que al agregar la superficie de la adyacente Rustica a la Urbana, tal y como previamente a la normativa urbanística de 1999 figuraban, **no se producirá incremento de viviendas**.

De ser preciso, se vincularan las parcelas necesarias en rustica para no permitir la edificación en las mismas hasta conseguir la superficie mínima fijada en 10.000 m2. por las NN.SS., acreditándose mediante inscripción registral de la afectación ante este Ayuntamiento

La conveniencia y oportunidad de la presente modificación viene determinada por la necesidad de adoptar una solución sin tener que adaptar determinados parámetros de las construcciones de suelo rústico a las dimensiones medias de las parcelas existentes en el entorno, de forma que puedan ser satisfechas las necesidades de la actividad agrícola y ganadera, la cual constituye un importante sector económico en el municipio y en especial en la ubicación urbanística del municipio en el cual nos encontramos, cuya finalidad es la de promover la actividad agropecuaria y ganadera.

A tenor de lo expresado, las determinaciones propuestas en ésta Modificación Puntual, permitirán la ampliación de las parcelas urbanas objeto de la modificación, mediante la incorporación de las parcelas rusticas de pequeñas dimensiones, excluidas de la concentración parcelaria, tampoco aptas para la edificación industrial y agropecuaria por si solas, facilitando su uso para la construcción de una edificación agropecuaria que, respetando el carácter y las condiciones preexistentes del entorno, contribuirán a la revitalización de esta zona, lo que justifica no sólo la oportunidad de las determinaciones que se proponen y su conveniencia, sino también el interés público de las mismas.

2.5 IDENTIFICACIÓN DE LOS PROPIETARIOS

El Art 173 RUCyL exige identificar los propietarios en los últimos cinco años de las fincas afectadas por incrementos de volumen edificable o que cambien el uso del suelo.

Parcela 2693 / Pol. 7 / Torresandino

Actuales (Año 2013)
− José Antonio Sanz Briones, con D.N.I. nº 45.424.189-V
− Armando Sanz Briones, con D.N.I. nº 45.571.571-S
Anterior:
− Santiago Sanz Izquierdo, con D.N.I. nº 12.977.107 -R

Parcela 2693 / Pol. 7 / Torresandino
− Juliana Ramos Escudero, con D.N.I. nº 13.025.537-Q

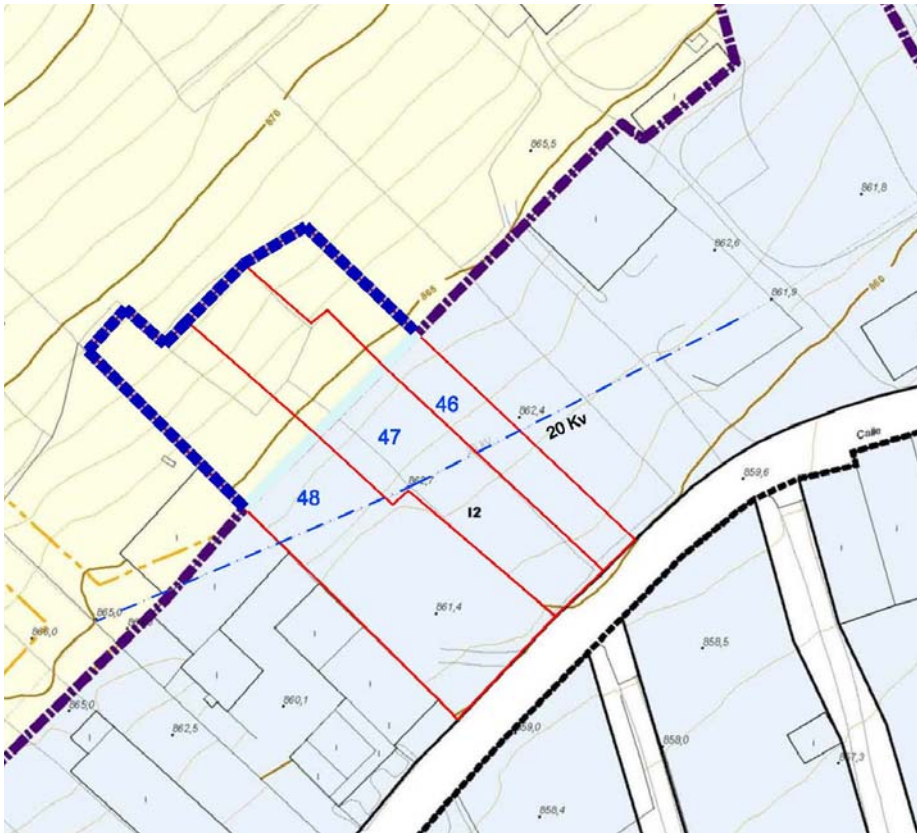
Parcela 2693 / Pol. 7 / Torresandino
− Carlos Balbas Casado, con D.N.I. nº 71.252.367-T

2.6 RELACIÓN E INCIDENCIA CON EL PLANEAMIENTO VIGENTE

La presente modificación no modifica ni documentos, ni apartados de las Normas Urbanísticas en vigor por lo que no se hace necesario la incorporación de nuevas determinaciones.
La única modificación corresponde a los planos

2.6.1 PLANOS DE ORDENACIÓN. ESTADO ACTUAL Y MODIFICADO

El Estado Actual queda reflejado en el detalle del plano PO-3.1 vigente de la página 6 del presente documento. Se modifica el citado plano PO-3.1 Ordenación, Gestión y Catálogo, al señalar como urbano las parcelas 2693 del Pol. 7, 2695 del Pol. 7 y 2696 del Pol. 7, según el siguiente detalle:



2.7 INFLUENCIA DE LA MODIFICACIÓN SOBRE LA ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y LA ORDENACIÓN GENERAL

La influencia de la presente Modificación sobre la Ordenación Territorial es nula, al no afectar a ninguna de sus determinaciones.

2.8 ÁREAS DE RIESGOS

A los efectos de lo establecido en el Art. 5 b) de la Instrucción Técnica Urbanística 1/2011, sobre el informe de la Agencia de Protección Civil en las modificaciones de planeamiento, se hace constar que la presente modificación no afecta a áreas sometidas a riesgos naturales o tecnológicos delimitadas por la administración competente para la protección de cada riesgo.

2.9 PLANOS DE ORDENACIÓN

Se modifica el Plano PO-3.1 Ordenación, Gestión y Catálogo para incorporar la nueva delimitación del Suelo Urbano. Se incorpora como anexo al documento.

3 CONCLUSION

Estimando que la presente Modificación de las Normas Urbanísticas Municipales de Torresandino en la provincia de Burgos ha sido redactada con arreglo a las condiciones de la solicitud municipal y la legislación urbanística vigente, se eleva al Excmo. Ayuntamiento de Torresandino para que, sometido a conocimiento de la Corporación Municipal, pueda procederse a su tramitación hasta su aprobación definitiva.

NOMBRE ALONSO GARCIA JOSE RAUL - NIF 13145689Q

Firmado digitalmente por NOMBRE ALONSO GARCIA JOSE RAUL - NIF 13145689Q
Nombre de reconocimiento (DN): c=ES, o=FNMT, ou=FNMT Clase 2 CA, ou=703009492, cn=NOMBRE ALONSO GARCIA JOSE RAUL - NIF 13145689Q
Fecha: 2013.09.24 17:37:27 +02'00'

Torresandino, septiembre 2013

J. RAÚL ALONSO GARCÍA
Ingeniero Civil
I.T. Obras Públicas

ANEXO: Plano PO-3.1 Ordenación, Gestión y Catálogo. Estado Modificado

NUEVA DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO

DELIMITACIÓN DE PARCELAS MODIFICADAS

Ayuntamiento TORRESANDINO

CONSULTORA:

C/ azucena, 11 - Villamuriel de C.
PALENCIA
TFNO: 639 651 996
E-MAIL: rafaorsog@ctnop.es

ICPE Ingeniería y Comunicación

TITULO:

MODIFICACIÓN PUNTUAL NN.SS. DE TORRESANDINO.
SECTOR SU-C-UN 2 "EL BONETE"
(BURGOS)

PLANO:

ORDENACIÓN, GESTIÓN Y CATALOGO.
ESTADO MODIFICADO

FECHA	EL AUTOR DEL INFORME:	PLANO Nº:	ESCALA:
SEPTIEMBRE 2013	EL INGENIERO CIVIL J. RAÚL ALONSO GARCIA	PO-3.1 HOJA: 1 DE 1	1:1000 ORIGINAL A-3