

MODIFICACIÓN PUNTUAL

RECLASIFICACIÓN DE SRC a SUC PARCELA 5.033 POLIGONO 605 DE URREZ – VILLASUR DE HERREROS -BURGOS



DOCUMENTACIÓN ESCRITA

DI – MI MEMORIA INFORMATIVA
DN – MV MEMORIA VINCULANTE

PROMOTOR

D. JESUS ANGEL MERINERO ALEGRE

TECNICO REDACTOR

DIEGO GARCÍA BARRIUSO

INGENIERO CIVIL - COLEGIADO. Nº14.353

JUNIO DEL AÑO 2018

Índice

ANTECEDENTES

DI – MI: MEMORIA INFORMATIVA

- 1. Marco normativo.**
- 2. Información del estado actual**

DN – MV: MEMORIA VINCULANTE

- 1. Introducción**
- 2. Justificación de la conveniencia e interés público de la modificación.**
- 3. Determinaciones de las NUM vigentes y la modificación propuesta.**
- 4. Análisis de la influencia de la modificación propuesta sobre el Modelo Territorial definido en los Instrumentos de Ordenación del Territorio vigentes (NUM) y sobre la Ordenación General vigente.**
- 5. Justificación urbanística.**
- 6. Declaración vinculante**
- 7. Texto refundido incluyendo páginas completas afectadas.**
- 8. Resumen ejecutivo.**

ANTECEDENTES

La presente modificación puntual a las N.U.M. de Villasur de Herreros se redacta para el cambio de clasificación de la parcela de 5.033 del polígono 605 de titularidad privada, por encargo de D. Jesús Ángel Merinero Alegre con domicilio a efectos de notificaciones en la Calle Urbanización El Convento nº1, 09620 Sarracín (Burgos).

El ingeniero civil redactor de este documento es Diego García Barriuso, colegiado nº14.353 y domicilio profesional en la Travesía Real nº2 C.P. 09196 de Villamiel de Muñó (Burgos). dgbarriuso@gmail.com.

DI – MI MEMORIA INFORMATIVA

1. Marco normativo.

NORMATIVA URBANÍSTICA DE CARÁCTER GENERAL

La normativa urbanística de carácter general que se ha considerado en la redacción de la presente Modificación Puntual es:

- 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.
- Ley 10/1998, de 5 de diciembre, de Ordenación del Territorio de la Comunidad de Castilla y León, que establece los principios y objetivos de la Ordenación del Territorio en la Comunidad Autónoma de Castilla y León.
- Ley 5/1999, de Urbanismo de Castilla y León.
- Ley 4/2008, de Medidas de Urbanismo y Suelo.
- Decreto 22/2004 Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.
- Orden FOM/1083/2007, de 12 de junio, por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 1/2007, para la aplicación en la Comunidad Autónoma de Castilla y León de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo.
- Orden FOM/1572/2006, de 27 de septiembre, por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 2/2006, sobre normalización de los instrumentos de planeamiento urbanístico (ITPLAN)

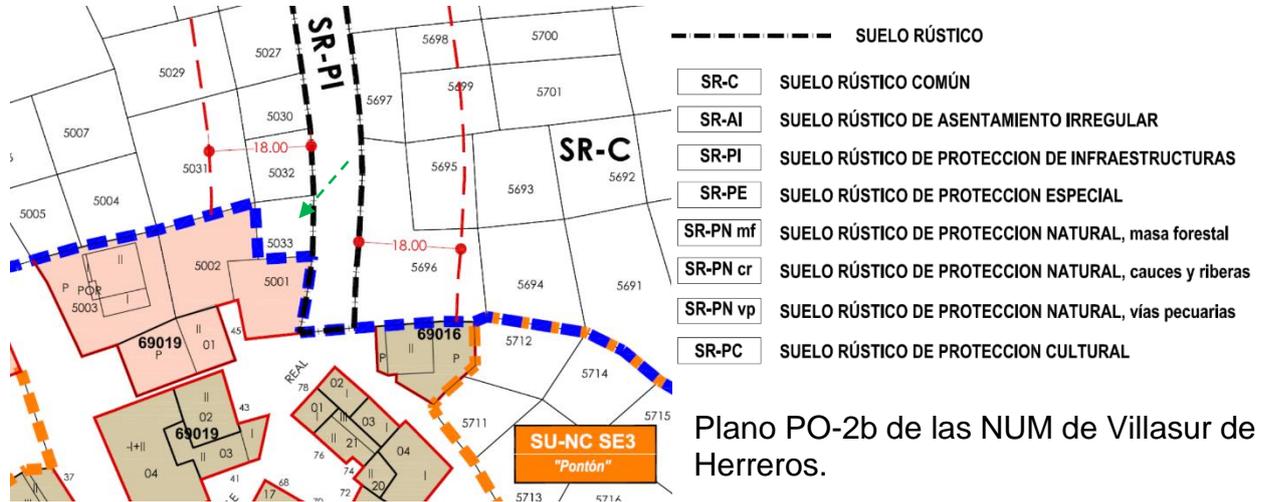
NORMATIVA URBANÍSTICA DE CARÁCTER LOCAL

La normativa urbanística de carácter local que se ha considerado en la redacción de la presente Modificación Puntual es:

- Normas Urbanísticas Municipales de Villasur de Herreros, aprobadas por la Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo de Burgos en fecha de 10 de septiembre de 2014, y publicado el correspondiente Acuerdo de Aprobación en el BOCyL de fecha 15 de octubre de 2014.

2. Información del estado actual

En la actualidad, la parcela 5.033 del polígono 605 de Urrez (Villasur de Herreros) y de referencia catastral: 09480B605050330000SJ se clasifica por las Normas Urbanísticas Municipales como suelo rústico común.



Atendiendo a la consulta descriptiva y gráfica del catastro vigente tiene una superficie de 104 m2.

		SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO
REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE 09480B605050330000SJ		
DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE		
LOCALIZACIÓN Polígono 605 Parcela 5033 ERAS. VILLASUR DE HERREROS [URREZ] [BURGOS]		
USO PRINCIPAL Agrario [Labor o Labradío seco 05]	AÑO CONSTRUCCIÓN --	
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN 100,000000	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m ²) --	
PARCELA CATASTRAL		
SITUACIÓN Polígono 605 Parcela 5033 ERAS. VILLASUR DE HERREROS [URREZ] [BURGOS]		
SUPERFICIE CONSTRUIDA (m ²) --	SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m ²) TIPO DE FINCA 104 --	

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

E: 1/600

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

Fotografías:





Emplazamiento catastral – ortofoto.

DI – MV MEMORIA VINCULANTE

1. Introducción

El presente documento constituye la modificación puntual para el cambio de clasificación de la parcela 5.033 del polígono 605 actualmente como suelo rústico común a suelo urbano consolidado.

2. Justificación de la conveniencia e interés público de la modificación.

La conveniencia de la redacción de esta modificación está avalada por su interés público, que se justifica en los siguientes aspectos:

- Establece coherencia a la actual delimitación del suelo urbano consolidado, ajustándose a los límites físicos como la carretera BU-V-8035.
- Junto a las parcelas colindantes de la misma titularidad que el promotor de la presente modificación puntual, permitiría el uso residencial y por lo tanto la edificación de una vivienda unifamiliar de acuerdo a la ordenanza de aplicación, posibilitando la fijación de población en Urrez.

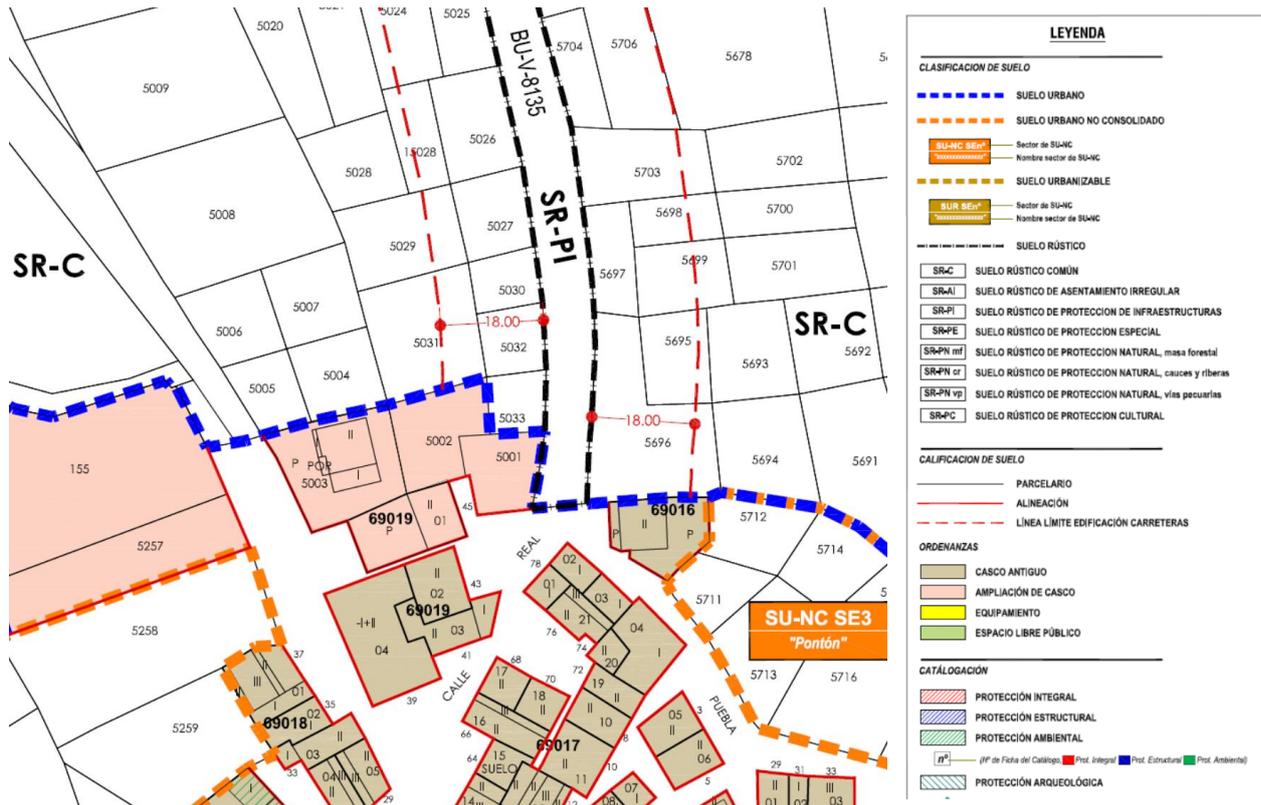
Hay que hacer constar, a los efectos del apartado 1 del artículo 12 de la Ley 4/2007, de 28 de Marzo, de Protección Ciudadana de Castilla y León, que los terrenos objeto del presente documento no son áreas sometidas a riesgos naturales o tecnológicos, que hayan sido delimitadas por la administración competente para la protección de cada riesgo.

3. Determinaciones de las N.U.M. vigentes y modificación propuesta.

3.1.- Se precisa modificar el plano de ordenación P.O.-2.b “Ordenación, gestión y catalogación. Núcleo de Urrez”.

Normas Urbanísticas Municipales vigentes

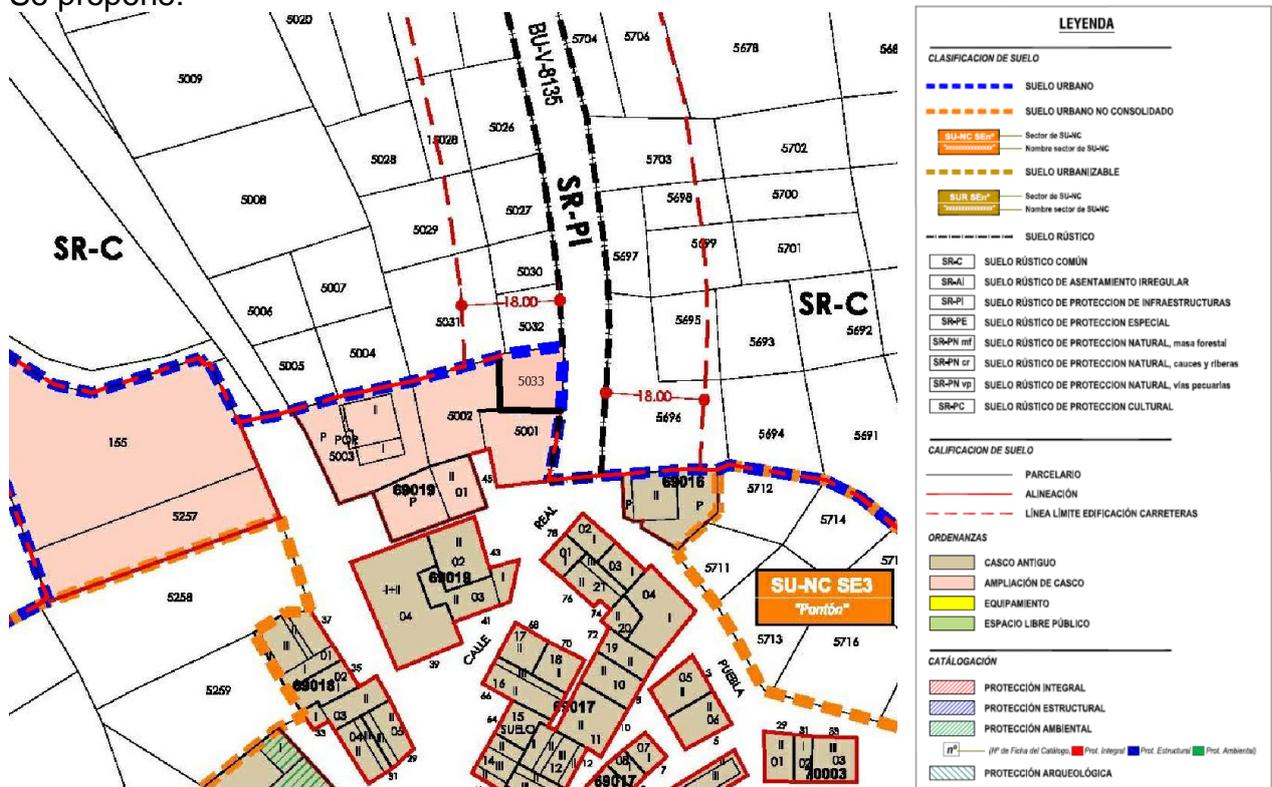
De tal forma que el plano P.O.-2.b indica:



La parcela 5.033 polígono 605 de Urrez se clasifica como suelo rústico común.

Modificación de Normas Urbanísticas Municipales

Se propone:



La parcela 5.033 polígono 605 de Urrez se clasifica como suelo urbano consolidado, en la ordenanza 2 de Ampliación de Casco.

4. Análisis de la influencia de la modificación propuesta sobre el Modelo Territorial definido en los Instrumentos de Ordenación del Territorio vigentes (NUM) y sobre la Ordenación General vigente.

En cuanto a la influencia de la modificación propuesta sobre el modelo territorial definido en los instrumentos de ordenación del territorio vigentes y sobre la ordenación general vigente, se considera positiva dado su objetivo, que se resume principalmente en un aumento del suelo urbano residencial para facilitar (junto a las parcelas colindantes) la construcción de 1 vivienda unifamiliar que sirvan para el asentamiento de población en el término municipal. Este aumento de suelo urbano no tiene afectación a ninguna Red de Espacios Naturales de Castilla León y Red Natura 2000.

Se atiende a la Ley 3/2008 de 17 de Junio, de aprobación de las Directrices Esenciales de Ordenación del Territorio de Castilla y León y en concreto a su Capítulo 5 “Hacia una Comunidad sostenible” en el punto 5.4 “Integración entre medio urbano y medio rural” donde se señala que la acción pública tendrá como objetivo desarrollar y profundizar la integración socioeconómica entre el medio urbano y rural, teniendo como objetivos entre otros fomentar un concepto de desarrollo rural guiado por una idea positiva del territorio y apoyado en la mejora sistemática de equipamientos y servicios, así como en las nuevas tecnologías, así como en el punto 5.5 “Fomento del arraigo en el medio rural” donde se señala que la acción pública tendrá como objetivo prioritario favorecer el mantenimiento de la población en los núcleos rurales y el asentamiento de nuevos habitantes.

5. Justificación urbanística.

Atendiendo al Artículo 23 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León: “Criterios de clasificación”.

1. El suelo urbano es el conjunto de terrenos ya urbanizados o incorporados al proceso de urbanización. A tal efecto deben clasificarse como suelo urbano los terrenos integrados de forma legal y efectiva en la red de dotaciones y servicios de un núcleo de población, y que por tanto cuenten con acceso público integrado en la malla urbana, y servicios de abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica.

Tanto el acceso como los servicios citados deben cumplir los siguientes requisitos:

- a) Contar con condiciones suficientes y adecuadas para servir tanto a las construcciones e instalaciones existentes como a las que prevea o permita el planeamiento urbanístico, sin perjuicio de que hayan existido en el pasado o de que se prevea su existencia futura.
- b) Estar disponibles a una distancia máxima de 50 metros de la parcela, y en el caso del acceso, en forma de vía abierta al uso público y transitable por vehículos automóviles.

Así el Artículo 25 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León: “Suelo urbano consolidado”.

1. Dentro del suelo urbano, deben incluirse en la categoría de suelo urbano consolidado:

a) Los terrenos que tengan la condición de solar, así como los que puedan alcanzar dicha condición mediante actuaciones de gestión urbanística aislada.

b) Los terrenos que sustenten dotaciones urbanísticas propias de las zonas urbanas en las condiciones establecidas por el planeamiento urbanístico, así como los terrenos donde se prevea ubicar dichas dotaciones mediante actuaciones de gestión urbanística aislada.

2. Los terrenos incluidos en suelo urbano consolidado pueden agruparse:

a) En ámbitos de planeamiento de desarrollo, denominados ámbitos de Estudio de Detalle o ámbitos de Plan

Especial, cuando esta agrupación sea conveniente para completar o mejorar la ordenación detallada de los terrenos.

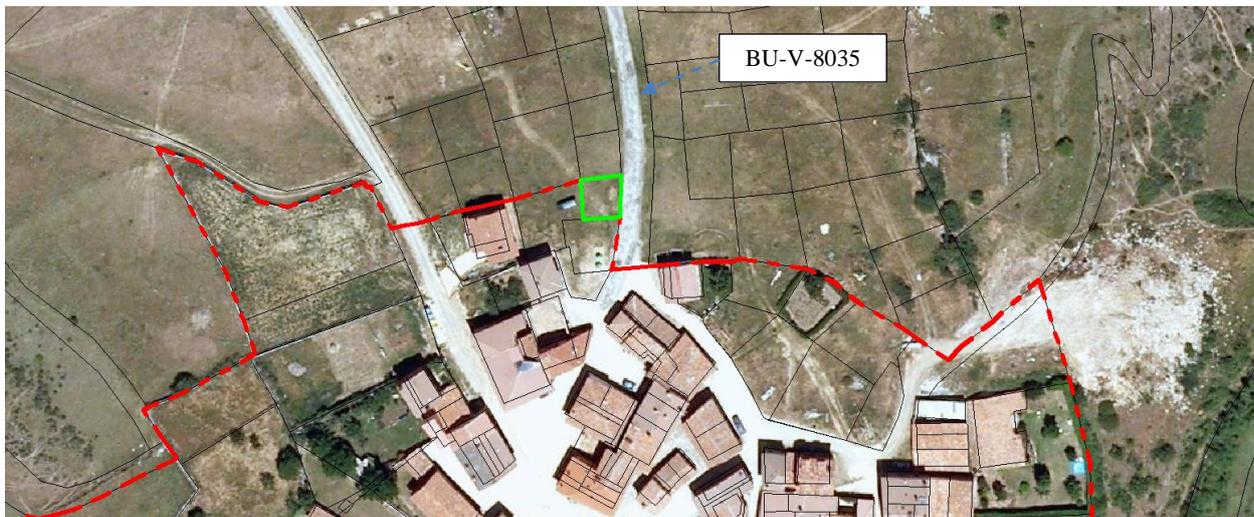
b) En ámbitos de gestión urbanística, tales como unidades de normalización u otros ámbitos de actuación aislada, cuando esta agrupación sea conveniente para una mejor gestión o para un mejor cumplimiento de los deberes urbanísticos.

c) En ámbitos para el desarrollo de actuaciones de rehabilitación o regeneración urbana, conforme a lo dispuesto en el título VIII.

Se justifica la condición de suelo urbano consolidado:

1.- acceso público integrado en malla urbana:

La parcela tiene acceso a través de la travesía de acceso principal al núcleo urbano de Urrez por la integración de la carretera provincial BU-V-8.135



Servicio abastecimiento de agua: Plano PI-4.1b NUM



Servicio saneamiento: Plano PI-4.1b NUM



De hecho la parcela cuenta actualmente con las acometidas de abastecimiento y saneamiento.

CAJA DE AHORROS MUNICIPAL DE BURGOS N.º 145083

La CAJA DE AHORROS MUNICIPAL DE BURGOS, recibe la cantidad de Ptas. DIEZ MIL entregadas por DE LUCIA ALEGRE CONDE de para abonar a la persona que abajo se indica.

OBSERVACIONES: Concepto: Entrada de aguas

Burgos, 13 de ABRIL de 1977

Don JUNTA VECINAL DE URREZ

URBANA 2 cta. 8186-6

PTAS: 10.000.-

13 ABR. 1977

URREZ

Núm

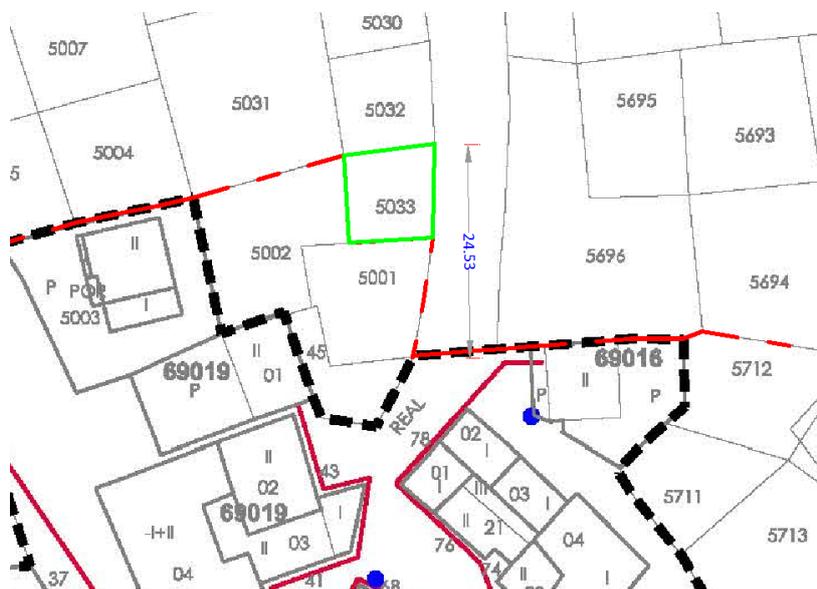
He recibido de D. *Lucia Alegre Conde* la cantidad de Pesetas *diez mil*

por *por la entrega de abastecimiento de agua por aguas opuestas*

me a 6 de enero de 1980

Son *10.000* Ptas.

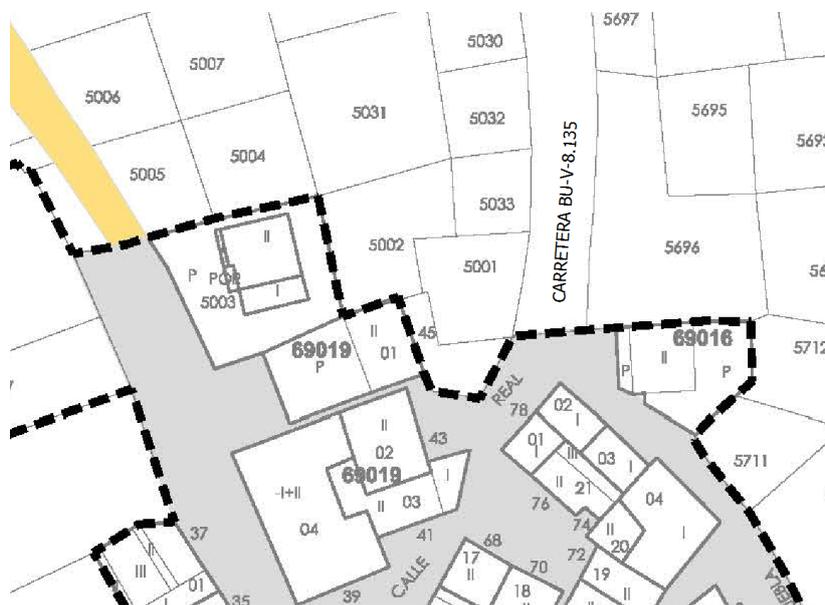
Servicio suministro de energía eléctrica: Plano PI-4.2b NUM



LEYENDA

- LIMITE SUELO URBANO ACTUAL
- PAVIMENTACION**
- ZAHORRA ARTIFICIAL
- HORMIGON
- ENERGIA Y ALUMBRADO**
- LINEA DE MEDIA TENSION
- TRANSFORMADOR
- LINEA DE BAJA TENSION
- PUNTO DE LUZ

Pavimentación: Plano PI-4.2b NUM



LEYENDA

- LIMITE SUELO URBANO ACTUAL
- PAVIMENTACION**
- ZAHORRA ARTIFICIAL
- HORMIGON
- ENERGIA Y ALUMBRADO**
- LINEA DE MEDIA TENSION
- TRANSFORMADOR
- LINEA DE BAJA TENSION
- PUNTO DE LUZ

6. Declaración vinculante

El objeto de esta declaración vinculante es tener en cuenta en la modificación puntual propuesta la aplicación del Artículo 173 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León:

“Modificaciones que aumenten el volumen edificable o la densidad 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:

a) En los Conjuntos Históricos declarados Bien de Interés Cultural, el incremento de las reservas puede ser dispensado cuando se justifique su incompatibilidad con la protección del Conjunto, y siempre que la Consejería competente en materia de patrimonio cultural informe favorablemente la Modificación.

b) En el resto del suelo urbano consolidado, debe exigirse un incremento de las reservas cuando aumente el número de viviendas en 5 ó más, o cuando aumente el volumen edificable de forma que la superficie edificable con destino privado se incremente 500 m² o más. En tal caso deben aplicarse el más restrictivo de los siguientes módulos:

1º. Cuando se aumente la superficie edificable, por cada 100 m² de aumento debe exigirse una reserva de 20 m² de suelo para espacios libres públicos, más una plaza de aparcamiento de uso público.

2º. Cuando se aumente el número de viviendas, por cada nueva vivienda debe exigirse una reserva de 20 m² de suelo para espacios libres públicos, más una plaza de aparcamiento de uso público.

c) En suelo urbano no consolidado, cuando se aplique el apartado 2.a) del artículo 86 bis, las reservas de suelo para dotaciones urbanísticas deberán mantener la proporción existente en el sector, con un mínimo de 5 m² por cada 100 m² construibles.

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

Atendiendo a la superficie de la parcela objeto de la modificación puntual y a los parámetros establecidos en la ordenanza propuesta en la clasificación del suelo se obtienen los siguientes parámetros:

- Superficie bruta de la parcela 5.033 = 104m²
- Ordenanza 2 de Ampliación de Casco
 - Uso predominante: residencial unifamiliar.
 - Parcela mínima: la catastral existente y para nuevas parcelaciones superficie mínima de parcela 150m² y frente de 6 metros (na hay posibilidad de parcelación).
 - Número máximo de viviendas = 1 vivienda.
 - Edificabilidad = 2,50m²c/m²pb, lo que supone: 104m²pb x 2,50m²c/m²pb = 260m²c.

Por lo que siendo el número máximo de viviendas establecido en 1 y el incremento la superficie edificable en 260m²c, inferior al incremento máximo permitido de 5 viviendas y 500m²c NO resulta necesario establecer reservas de suelo.

7. Texto refundido incluyendo planos completos afectados.

A continuación se indica que los planos completos afectados con las modificaciones introducidas para su adecuación con un texto refundido:

Plano PO-2b

8. Resumen ejecutivo

El ámbito donde la nueva ordenación altera la vigente es en la parcela 5.033 del polígono 605 de Urrez (Villasur de Herreros – Burgos).

No existe actualmente en curso trámite alguno sobre las parcelas afectadas por la presente modificación puntual.

SOPORTE JURÍDICO

El municipio de Villasur de Herreros cuenta con Normas Urbanísticas Municipales, aprobadas por la Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo de Burgos en fecha de 10 de septiembre de 2014, y publicado el correspondiente Acuerdo de Aprobación en el BOCyL de fecha 15 de octubre de 2014.

RUCyL

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.

Artículo 172 Modificaciones de espacios libres y equipamientos

La aprobación de las modificaciones de cualesquiera instrumentos de planeamiento urbanístico que alteren los espacios libres públicos o los equipamientos públicos, tanto existentes como previstos en el planeamiento, requiere que la superficie de espacio libre o de equipamiento que se destine a otro uso sea sustituida por una nueva superficie con la misma calificación y equivalente superficie y funcionalidad, situada:

a) Cuando se trate de suelo urbano consolidado, en la misma unidad urbana o bien en un sector de suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable colindante, pero sin disminuir los espacios libres y equipamientos públicos propios de dicho sector.

b) Cuando se trate de suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable, en el mismo sector, o de ser imposible en un sector próximo, pero sin disminuir sus propios espacios libres y equipamientos públicos.

Tramitación y aprobación

La tramitación y aprobación de la Modificación Puntual a las N.U.M. de Villasur de Herreros se regirá por las determinaciones señaladas en el artículo 58 de la Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León.

Conclusión:

El presente documento define de forma inequívoca la modificación puntual a las N.U.M. de Villasur de Herreros que se propone para el cambio de clasificación de la parcela 5.033 del polígono 605 de Urrez, actualmente suelo rústico común a suelo urbano consolidado en la ordenanza 2 de Ampliación de Casco.

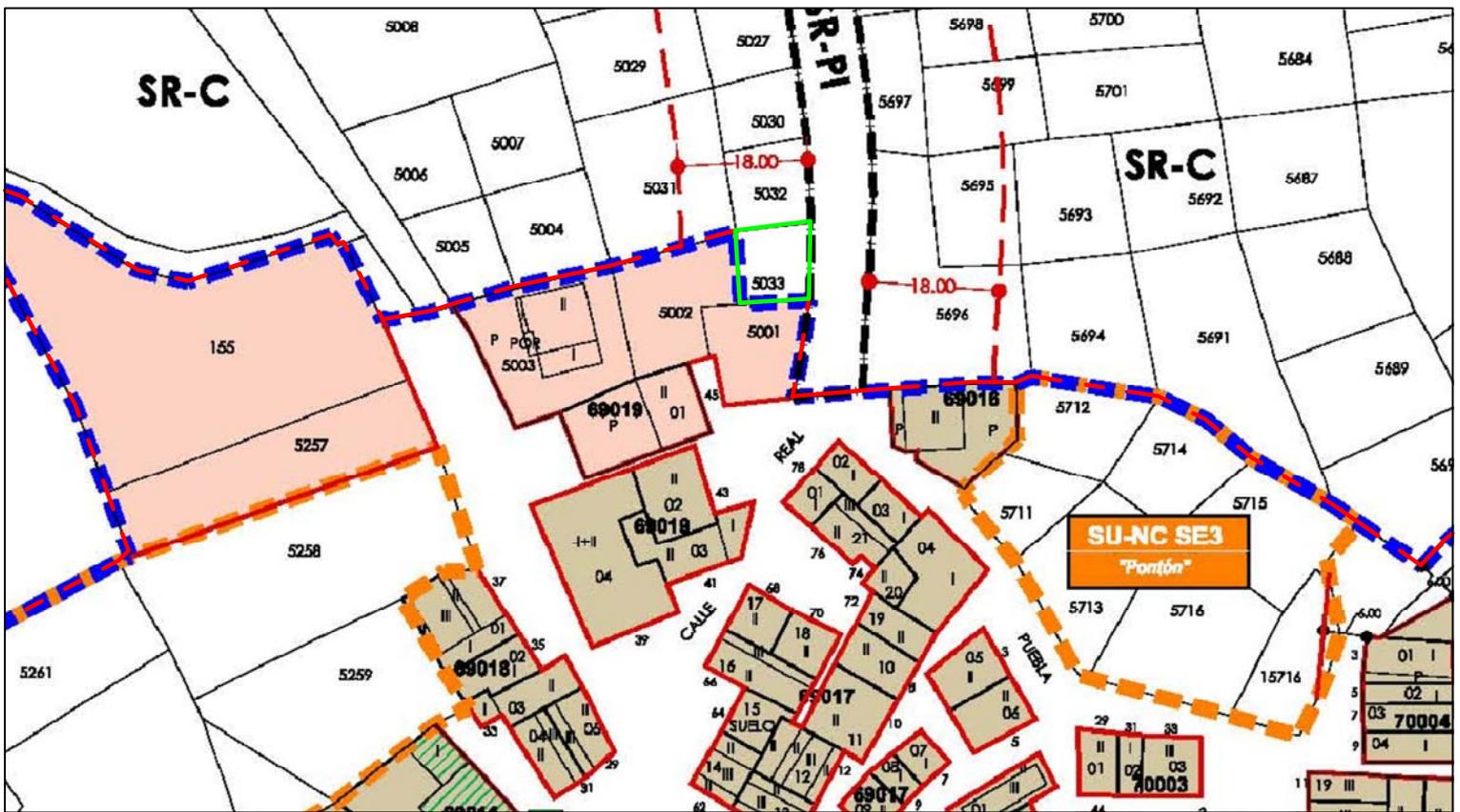
En Burgos a junio de 2018

Vº Bº El promotor:

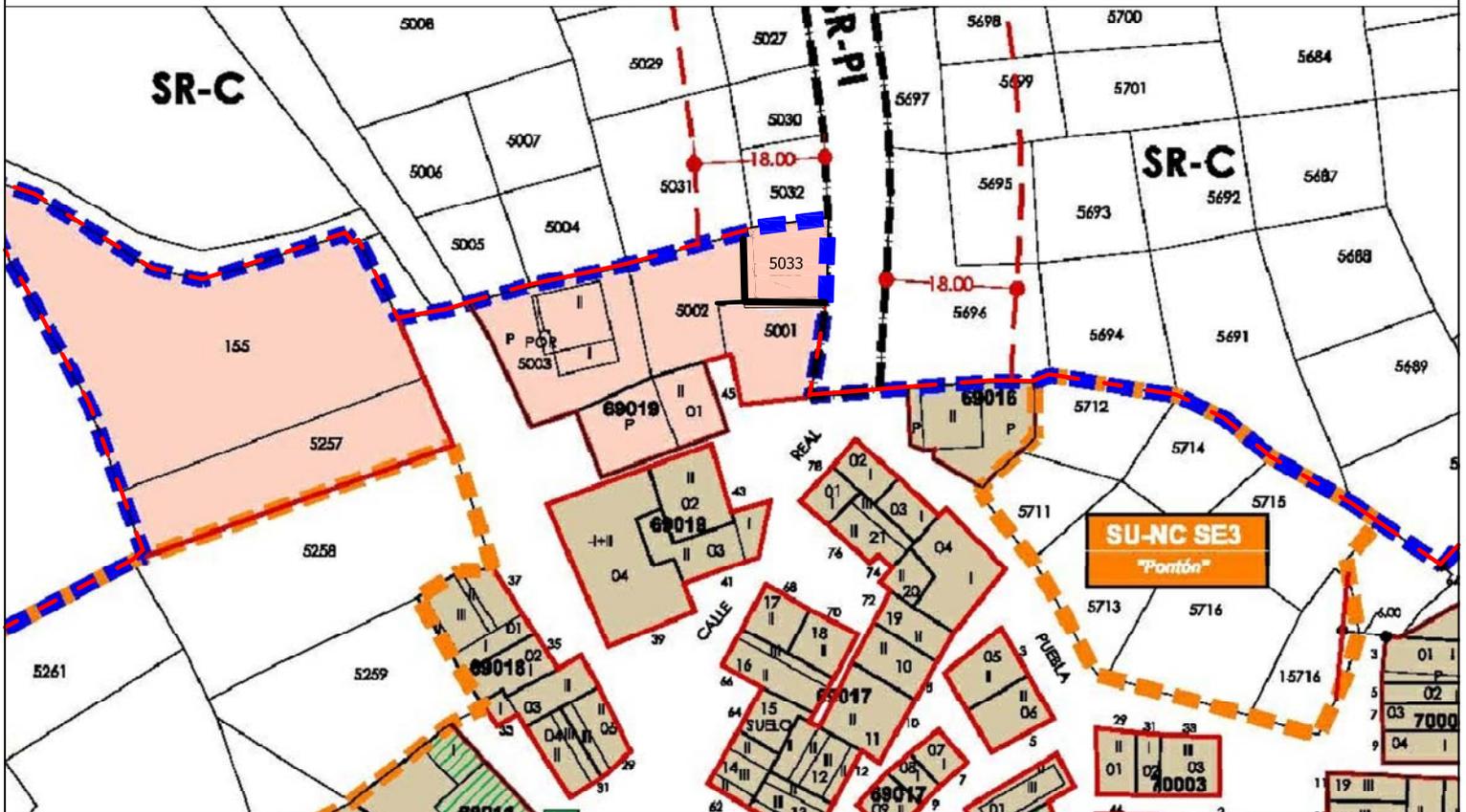
El ingeniero:

Fdo.: D. Jesús Ángel Merinero Alegre

Fdo.: Diego García Barriuso



CLASIFICACION ACTUAL (SUELO RUSTICO COMUN)



CLASIFICACION PROPUESTA (SUELO URBANO CONSOLIDADO - ORDENANZA DE AMPLIACION DE CASCO)

<p>Diego García Barriuso Ingeniero Civil Col. n° 14.353</p>	<p>MODIFICACION PUNTUAL CAMBIO CLASIFICACION DE S.R.C. a S.U.C.</p>	<p>PLANO N° 1 SUSTITUYE A ESCALA 1/1.000 JUNIO-2018</p>
	<p>Parcela Referencia catastral 09480B605050330000Sj</p>	
	<p>PLANO ORDENACION Y GESTION ACTUAL Y PROPUESTA</p>	
	<p>VILLASUR DE HERREROS_URREZ_BURGOS</p>	



LEYENDA

CLASIFICACION DE SUELO	
	SUELO URBANO
	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
	Sector de SU-NC Nombre sector de SU-NC
	SUELO URBANIZABLE
	Sector de SU-NC Nombre sector de SU-NC
SUELO RÚSTICO	
	SUELO RÚSTICO COMÚN
	SUELO RÚSTICO DE ASENTAMIENTO IRREGULAR
	SUELO RÚSTICO DE PROTECCION DE INFRAESTRUCTURAS
	SUELO RÚSTICO DE PROTECCION ESPECIAL
	SUELO RÚSTICO DE PROTECCION NATURAL, masa forestal
	SUELO RÚSTICO DE PROTECCION NATURAL, cauces y riberas
	SUELO RÚSTICO DE PROTECCION NATURAL, vías pecuarias
	SUELO RÚSTICO DE PROTECCION CULTURAL
CALIFICACION DE SUELO	
	PARCELARIO
	ALINEACIÓN
	LÍNEA LÍMITE EDIFICACIÓN CARRETERAS
ORDENANZAS	
	CASCO ANTIGUO
	AMPLIACIÓN DE CASCO
	EQUIPAMIENTO
	ESPACIO LIBRE PÚBLICO
CATÁLOGACIÓN	
	PROTECCIÓN INTEGRAL
	PROTECCIÓN ESTRUCTURAL
	PROTECCIÓN AMBIENTAL
	(Nº de Ficha del Catálogo, Prot. Integral Prot. Estructural Prot. Ambiental)
	PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA
	Número de Ficha (catálogo arqueológico)
OTROS	
	TRAVESIA RED VIARIA AUTONÓMICA
	RED SUPRAMUNICIPAL DE ABASTECIMIENTO DE AGUA
	SERVIDUMBRE DE ACUEDUCTO



DIPUTACION PROVINCIAL DE BURGOS



AYUNTAMIENTO DE VILLASUR DE HERREROS

Normas Urbanísticas Municipales VILLASUR DE HERREROS - BURGOS -

PLANOS DE ORDENACIÓN

Nº. PLANO: **PO-2 b**
ESCALA: E: 1/1.000

TÍTULO DE PLANO: **ORDENACIÓN, GESTIÓN Y CATALOGACIÓN - NUCLEO DE URREZ -**

ingeniero civil
Diego García Barriuso

JUNIO 2018
APROBACION INICIAL
MODIFICACION PUNTUAL

