

Modificación Puntual

RECLASIFICACIÓN PARCIAL DE PARCELA 5440, POLIGONO 504 (VALPERALES) EN MELGOSA.

– VALLE DE LAS NAVAS–

PASANDO DE SRC a SUC

ÍNDICE

1.- MEMORIA INFORMATIVA.

- 1.- AUTOR DEL ENCARGO.
- 2.-AUTOR DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DE NORMAS.
- 3.-OBJETO.
- 4.- MARCO NORMATIVO.
- 5.- DATOS DE LA PARCELA.
- 6.- REGIMEN DE LA PROPIEDAD- TITULARES DE LOS TERENOS.

2.- MEMORIA VINCULANTE

1. JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS.

- 1.- JUSTIFICACIÓN DE LA CONVIVENCIA DE LA MODIFICACIÓN, ACREDITANDO SU INTERÉS PÚBLICO.
- 2.- IDENTIFICACIÓN Y JUSTIFICACIÓN PORMENORIZADA DE LAS DETERMINACIONES DEL INSTRUMENTO MODIFICADO QUE SE ALTERAN, REFLEJANDO EL ESTADO ACTUAL Y EL PROPUESTO.
- 3.- ANALISIS DE LA INFLUENCIA DE LA MODIFICACIÓN SOBRE EL MODELO TERRITORIAL EN LOS INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO VIGENTES Y SOBRE LA ORDENACIÓN GENERAL VIGENTES Y SOBRE LA ORDENACIÓN GENERAL VIGENTE.
4. IMPLICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN EN LOS EQUIPAMIENTOS Y ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS.
- 5.-IMPLICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN EN EL VOLUMEN EDIFICABLE Y EN LA DENSIDAD DE POBLACIÓN.
- 6.- TRAMITE AMBIENTAL.

2 DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA.

3.- PLANIMETRIA.

MEMORIA INFORMATIVA

1.- AUTOR DEL ENCARGO

El presente trabajo se desarrolla por iniciativa particular, siendo el promotor D. Miguel Ángel Saiz Gutiérrez, con N.I.F: 13.114.173-X y domicilio Calle Baja Nº 9 en Melgosa Valle de las Navas (09591) Burgos.

2.- AUTOR DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DE NORMAS

La presente solicitud de modificación puntual de las N.N.S.S. ha sido redactada por Santiago López Cormenzana, con N.I.F. 13.141.034 F, colegiado en el Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla y León Este, con el nº 2.370 y con domicilio profesional a efectos de notificaciones en Plaza Alonso Martínez Nº 7 Of 83 de Burgos, C. P. 09003. Asimismo manifiesta no hallarse incurso en incompatibilidad profesional alguna para el desarrollo del presente trabajo.

3.- OBJETO

En líneas generales, y como concepto previo al desarrollo de esta Modificación Puntual, queda descrito que el planeamiento urbanístico es el conjunto de instrumentos establecidos en la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León (LUCyL), y en el Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba su reglamento (RUCyL), para la ordenación del uso del suelo y la regulación de las condiciones para su transformación o conservación.

El municipio de Valle de Navas cuenta con Normas Urbanísticas Municipales, que fueron aprobadas definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo (CTU) el 14 de agosto de 1995 y publicadas el 27 de septiembre de 1995, siendo dicho documento el instrumento de Planeamiento General vigente en el municipio, en el marco definido por la LUCyL y su reglamento (RUCyL), que definen el régimen urbanístico aplicable. Estas normas desde su aprobación definitiva y en todos estos años de vigencia, han experimentado pequeños cambios, recogidos en varias modificaciones puntuales.

La presente Modificación Puntual a las NUM del Valle de Navas se redacta para la propuesta de cambio de clasificación de una parte de la parcela 5440 del polígono 504 de titularidad privada, que se encuentra en la actualidad clasificada como Suelo Rústico Común (SR-C), pasando a ser Suelo Urbano Consolidado, dentro de la Ordenanza Casco Urbano (SU-CU), por su situación periférica junto al núcleo urbano de Melgosa. Esta pequeña porción de terreno, sin superar un fondo óptimo de 25 metros desde la alineación de su frente, es propicia por proximidad para su expansión en un desarrollo urbanístico propio del suelo urbano.

Este terreno linda en su frente con el casco urbano de Melgosa en aproximadamente 10,00 metros. Tiene acceso público integrado en la malla urbana y próxima a este terreno se encuentran los servicios municipales de abastecimiento de agua y saneamiento, además del suministro de energía eléctrica y alumbrado público.

Se ha realizado un levantamiento de todas las instalaciones existentes en la Calle Traseras Baja, a cuya calle da frente la parcela objeto de la presente Modificación Puntual, adjuntando dichos planos en la Documentación gráfica adjunta al documento.

Esta parcela 5.440 del polígono 504, en la actualidad, es de uso agrario, con una topografía ligeramente plana y una morfología alargada predominando la longitud sobre la anchura. Linda al Norte con la calle Baja, al Este con la parcela rústica 5.439 del polígono 504, al Oeste con la parcela rústica 5.441 del polígono 504 y al sur con la parcela rústica 5.438 del polígono 504.

En este entorno inmediato afectado por la modificación puntual, carece de masa forestal u otros valores ambientales a destacar. No afecta a la clasificación de las vías pecuarias, montes o zonas con protección natural.

En ningún momento se ve afectado ni reducido los espacios de dominio público, ni los espacios dotacionales, equipamiento o espacios libres públicos.

La propuesta contenida en este documento no supone una variación o alteración de la estructura general del territorio municipal ni de los elementos o determinaciones estructurales, pudiéndose considerar a todos los efectos una Modificación Puntual a tenor de lo dispuesto en el artículo 58 de la LUCyL y el artículo 169 de su reglamento.

El presente trabajo recoge la variación de dichas determinaciones, que se puntúan más adelante, al objeto de que, tras la correspondiente tramitación administrativa, sea aprobada definitivamente y se haga efectivo el cambio deseado en la actual normativa urbanística municipal.

4.- MARCO NORMATIVO

El municipio de Valle de Navas cuenta con Normas Urbanísticas Municipales, que fueron aprobadas definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo (CTU) el 14 de agosto de 1995 y publicadas el 27 de septiembre de 1995.

Además de las Normas Subsidiarias del municipio también son de aplicación las siguientes normativas:

Legislación 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. Publicado en BOE núm. 261 de 31 de octubre de 2015. (Texto consolidado última modificación: 15 de junio de 2022).*
- *Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbana. Publicado BOE núm. 153 de 27 de junio de 2013 (Texto consolidado última modificación: 31 de octubre de 2015).*
- *Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo. Publicado en BOE núm. 270 de 9 de noviembre de 2011 (Texto consolidado última modificación 3 de febrero de 2022).*
- *Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre régimen de suelo y ordenación urbana. Publicado en BOE núm. 27 de 31 de enero de 1979 (Texto consolidado última modificación 9 de noviembre de 2011).*

Legislación autonómica:

- *Ley 10/1998, de 5 de diciembre, de Ordenación del Territorio de la Comunidad de Castilla y León. Publicado BOCyL núm. 236 de 10 de diciembre de 1998 y BOE núm. 16 de 19 de enero de 1999 (Texto consolidado última modificación 19 de septiembre de 2014).*
- *Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León. Publicado en BOCyL núm. 70 de 15 de abril de 1999 y en el BOE núm. 134 de 5 de junio de 1999 (Texto consolidado última modificación 6 de marzo de 2023).*
- *Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León. Publicado en BOCyL, núm. 21 de 2 de febrero de 2004 (Texto consolidado última modificación 15 de marzo de 2021).*
- *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. Publicado BOCyL núm. 181 de 19 de septiembre de 2014 (Texto consolidado última modificación 24 de junio de 2022).*
- *Ley 3/2008, de 17 de junio, de aprobación de las directrices esenciales de ordenación del territorio de Castilla y León. Publicado en BOCyL núm. 120 de 24 de junio de 2008 y BOE núm. 181 de 28 de julio de 2008 (Texto consolidado última modificación: 3 de diciembre de 2014).*


- *Ley 4/2008, de 15 de septiembre, de medidas sobre urbanismo y suelo. Publicado BOCyL núm. 181 de 18 de septiembre de 2008.*
- *Orden FOM/238/2016, de 4 de abril, por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 1/2016, sobre emisión de informes previos en el procedimiento de aprobación de los instrumentos de planeamiento urbanístico. Publicado en BOCyL núm. 67 de 8 de abril de 2016.*

La presente Modificación de las NUM del Valle de Navas, se regirá de acuerdo con lo determinado en la LUCyL y el RUCyL y en concreto por lo regulado en el apartado 3 del artículo 169 de este reglamento.

5.- DATOS DE LA PARCELA

La parcela objeto de la modificación se encuentra en la población de Melgosa, Polígono 504 Parcela 5440 y su referencia catastral es 09331D504054400000RI.

Tiene una superficie total según catastro de 590 m². Sin edificaciones en su interior.



GOBIERNO DE ESPAÑA
VICERREINADO
SECRETARÍA DE ESTADO
CUARTA DEL GOBIERNO
MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 09331D504054400000RI

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
Polígono 504 Parcela 5440
VALPERALES. VALLE DE LAS NAVAS [TOBES Y RAHEDO] [BURGOS]

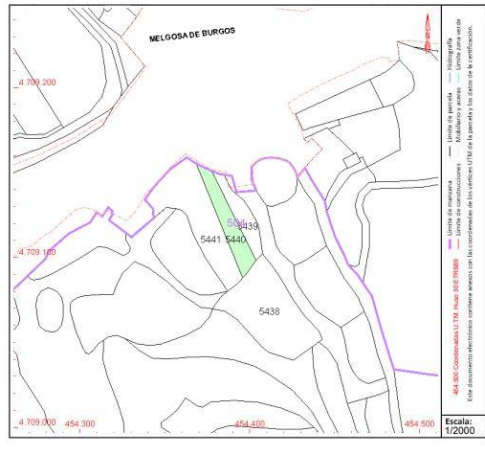
Clase: RÚSTICO
Uso principal: Agrario
Superficie construida:
Año construcción:

Cultivo

Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m ²
0	C-Labor o Labrado secoano	05	590

PARCELA

Superficie gráfica: 590 m²
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo:



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"

Martes . 16 de Enero de 2024

6.- RÉGIMEN DE LA PROPIEDAD – TITULARES DE LOS TERRENOS

Conforme al apartado 3 del nuevo artículo 70 ter. de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, añadido por la Disposición adicional 9ª LS, los artículos 58 de la LUCyL y 173 de su reglamento, se interpreta que en la documentación de las modificaciones de todo instrumento de planeamiento urbanístico en el cual se incremente la edificabilidad o la densidad, o se modifiquen los usos del suelo, debe hacerse constar la identidad de todos los propietarios o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a la aprobación inicial de la modificación, conforme conste en el Registro de la Propiedad y en el Catastro.

Por tanto, se hace constar los afectados por la modificación, siendo:

- Parcela 5440, polígono 504 de referencia catastral 09331D504054400000RI.
Titular: D. Miguel Ángel Saiz Gutiérrez, con N.I.F. 13.108.011-N

MEMORIA VINCULANTE

1.- JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS

Con la ordenación vigente la parcela sita en Polígono 504 parcela 5440 de Melgosa (Valle de las Navas), resulta que está clasificada como suelo Rústico Común en una superficie de 590 m².

No existe en la parcela ninguna edificación.

La presente documentación tiene por objeto la Modificación del documento de Normas Urbanísticas

Municipales (NUM) vigente en Valle de las Navas en Melgosa, donde se propone:

- El cambio de clasificación de una parte de la parcela 5.440 del polígono 504 (166,65 M²) de titularidad privada, que se encuentran en la actualidad en Suelo Rústico Común (SR-C), pasando a ser Suelo Urbano Consolidado, dentro de la Ordenanza de Casco Urbano (SU-C CU), de tal forma que parte de esta parcela sin superar un fondo óptimo de 25 metros desde la alineación de su frente, pueda realizarse un desarrollo urbanístico propio del suelo urbano.

Dicha parcela linda con el casco urbano de Melgosa, contando con acceso por vía urbana pública pavimentada delimitada por el planeamiento urbanístico municipal por su lindero norte y disponiendo de servicios a pie de parcela de abastecimiento de agua potable mediante red municipal de distribución, de saneamiento mediante red municipal de evacuación de aguas residuales y en sus proximidades de suministro de energía eléctrica mediante red de baja tensión y alumbrado público. La Calle Traseras Baja a la que da frente se encuentra pavimentada, con similares características a todo el núcleo urbano.

1.- JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA DE LA MODIFICACIÓN, ACREDITANDO SU INTERÉS PÚBLICO (Art. 169.b.1º del RUCyL).

En función de los criterios y condiciones que se citan en el artículo 169 del RUCyL, la modificación acredita su interés social, dado que en el terreno donde se plantea la modificación, se pretende construir una vivienda unifamiliar, que asentaría la población y sería un valor añadido a evitar el despoblamiento de este pequeño municipio de escasos habitantes.

Por ello y adaptándose al modelo territorial existente se plantea el asentamiento de un nuevo suelo urbano que tiene acceso a la calle existente denominada "Traseras Baja", aprovechando las redes de las instalaciones urbanas existentes. Dicho terreno cumple con los condicionantes de Suelo Urbano Consolidado

2.- IDENTIFICACIÓN Y JUSTIFICACIÓN PORMENORIZADA DE LAS DETERMINACIONES DEL INSTRUMENTO MODIFICADO QUE SE ALTERAN, REFLEJANDO EL ESTADO ACTUAL Y EL PROPUESTO (Art. 169.b.20 del RUCyL).

Se relaciona e identifica en los apartados posteriores de esta memoria, los planos de las NUM del Valle de las Navas, que son objeto de la Modificación Puntual, en su estado actual y en su estado propuesto, quedando ya enumerado la justificación más pormenorizada de la propuesta modificada.

Se presenta junto con la Memoria, los planos de ordenación, reflejando el estado actual y el propuesto, manteniendo su mismo grafismo, escala y numeración de las NUM.

3.- ANALISIS DE LA INFLUENCIA DE LA MODIFICACIÓN SOBRE EL MODELO TERRITORIAL EN LOS INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO VIGENTES Y SOBRE LA ORDENACIÓN GENERAL VIGENTE (Art. 169.b.30 del RUCyL).

La presente Modificación Puntual afecta a la ordenación general del municipio, si bien es apenas reseñable dicha alteración que no menoscaba el uso de las dotaciones urbanísticas (vías públicas), ni reduce su extensión.

Tampoco puede estimarse que existan circunstancias sobrevenidas que incidan sustancialmente sobre la ordenación, ya que el cambio de clasificación de suelo rústico común a suelo urbano consolidado, solo afecta a una superficie de 166,65 m², que le será de aplicación una ordenanza existente en el planeamiento correspondiente a la totalidad del casco urbano de Melgosa.

La pequeña afección de esta modificación, da referencia clara de la escasa entidad y justifica sobradamente la innecesaria Revisión de las vigentes Normas Urbanísticas Municipales.

En todo caso, una revisión del planeamiento urbanístico significaría la necesidad de adoptar nuevos criterios sobre las determinaciones generales y básicas de las Normas Urbanísticas Municipales, lo que en términos legales se traduce en que la revisión equivale a una nueva redacción o reelaboración en contraposición a la modificación que ahora nos ocupa, según argumenta el artículo 169 del RUCyL en concordancia con el artículo 58.1 de la LUCyL.

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 recalificar parcialmente una parcela adyacente al casco urbano para la construcción de una vivienda unifamiliar que sirvan para el asentamiento de población en la localidad de Melgosa.

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, y 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.

4.- IMPLICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN EN LOS EQUIPAMIENTOS Y ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS.

La propuesta de Modificación en el presente documento, en ningún caso supone la disminución de la superficie ni de la funcionalidad de los espacios libre públicos y de los equipamientos, sin que proceda en este caso, por tanto, la aplicación del artículo 172 del RUCyL.

5.- IMPLICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN EN EL VOLUMEN EDIFICABLE Y EN LA DENSIDAD DE POBLACIÓN.

Conforme al artículo 173.b.1º) del RUCyL, en la presente Modificación no resulta exigible el incremento de reservas puesto que no aumenta el número de viviendas en más de 5, ni aumenta el volumen edificable de forma que la superficie edificable con destino privado se incremente 500 m² o más.

La ordenanza de aplicación es única en el casco urbano de Melgosa: Zona Residencial de casco urbano. Dicha ordenanza se sigue manteniendo con los mismos parámetros urbanísticos

Artículo 158. Zona residencial de casco urbano

A. Definición: Está constituida por las áreas de suelo urbano consolidadas que constituyen los núcleos originarios de Celada de la Torre, Melgosa, Riocerezo, Rioseras, Robredo-Temiño, Temiño y Tobes y Rahedo y no incluidas en las unidades de actuación>>> unidades de ejecución.

Las actuaciones previstas serán para remate de la trama urbana en composición volumétrica similar a la existente y morfología de manzana cerrada, apoyándose en la vialidad local.

B. Usos permitidos: El uso principal será el residencial, procurando mantener la tipología actual.

Se permite igualmente, en compatibilidad con el residencial, los usos siguientes:

- Industrial: Categoría 1ª y 2ª en situaciones A y B (A: Nivel sonoro interior, B: Nivel sonoro exterior).

- Actividades terciarias: Todas excepto comercio especial

- Garaje: Privado

- Equipamiento: Todos

- Servicios Públicos: Apartados 1 y 6.

C. Usos tolerados: Con el fin de que este planeamiento no se deriven perjuicio para las actividades actualmente en funcionamiento,

se establece la siguiente regulación general de su situación, al amparo de lo dispuesto en el art. 137 del TRLRSOU.92 -edificios fuera de ordenación-:

Artículo 137. Edificios fuera de ordenación.

1. Los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación definitiva del planeamiento urbanístico que resultaren disconformes con el mismo serán calificados como fuera de ordenación.

2. Salvo que en el propio planeamiento se dispusiera otro régimen, no podrá realizarse en ellos obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, pero sí las pequeñas reparaciones que exigieren la higiene, ornato y conservación del inmueble.

3. Sin embargo, en casos excepcionales podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación cuando no estuviere prevista la expropiación o demolición de la finca en el plazo de quince años, a contar desde la fecha en que se pretendiese realizarlas.

4. Cuando la disconformidad con el planeamiento no impida la edificación en el mismo solar que ocupa el edificio, el propietario podrá demolerlo y reconstruirlo con sujeción a dicho planeamiento.

5. En los supuestos del número anterior, los arrendatarios tendrán el derecho de retorno en los términos previstos en la Disposición Adicional Cuarta de esta Ley.

1.- Se considerarán tolerados, sin límite temporal predeterminado, los usos legalmente establecidos en el momento de la aprobación definitiva de las Normas.

2.- Las actividades legalmente establecidas podrán seguir desarrollándose indefinidamente en su actual ubicación, permitiéndose a los titulares de las mismas la realización de cuantas operaciones de reforma, modificación e incluso ampliación de la actividad, sean necesarias para su subsistencia.

3.- En el caso de que dichas operaciones implicaran la ejecución de obras superiores a las permitidas por el artículo 137. TRLRSOU.92 para los edificios fuera de ordenación, podrán ser autorizados por el Ayuntamiento, excepto en el caso de que se proyecte la ejecución de obra de nueva planta y el conjunto de las edificaciones e instalaciones supere el 50 % de la superficie de sus terrenos.

4.- En el caso de que algunas de las actividades instaladas cesara en su actual actividad, no se permitirá el establecimiento de nuevos usos disconformes con los establecidos en el apartado B de usos permitidos de la presente zona.

5.- No se considerará cese, a los anteriores afectos, la transmisión de la titularidad de las actividades siempre que se mantenga la actividad y la estructura material y personal con que cuentan en la actualidad.

6.- Los edificios cuyas alineaciones no estén afectados por los sistemas locales previstos son tolerados, aún cuando incumplan los parámetros regulados en la presente normativa, la cual será de aplicación en el caso de derribo y posterior sustitución.



D. Usos prohibidos: El resto.

E. Aprovechamiento: Es el resultante de la aplicación de los siguientes parámetros:

1.- Alineaciones: Las señaladas en la documentación gráfica.

2.- Número de plantas: 3 (P.B+P.l+P.B.C.).

3.- Altura máxima: 7,50 metros al alero.

De forma excepcional y debido a la mayor altura de las edificaciones existentes, así como a lo apretado del tejido urbano a causa de una topografía accidentada, en el núcleo de Tobes y Rahedo la altura máxima = 8,20 metros al alero.

4.- Ocupación máxima: Las señaladas en la documentación gráfica.

5.- Parcela mínima: Catastral existente.

Pero teniendo en cuenta la superficie de algunas de las parcelas pertenecientes a la zona residencial de casco urbano de los núcleos de Valle de las Navas y que las actuaciones previstas serán para rematar la trama urbana en composición y morfología similar a la existente apoyándose en la vialidad local, aquellas parcelas que tengan una superficie igual o mayor de 300 m². podrán dividirse (parcelarse) en lotes de 150 m². de superficie de parcela mínima. La edificación tendrá como mínimo 9,50 metros de fachada y como máximo 12 metros de fondo. No se obtendrá licencia municipal de parcelación para efectuar segregación de parcela, cuando se origine una parcela resultante de superficie inferior a 150 m². salvo que simultáneamente se agregue a otra parcela existente con la que alcance una superficie igual o superior a 150 m²., y siempre que no resulte de la operación otra u otras parcelas de superficie inferior a 150 m². (las parcelas resultantes de la segregación además de cumplir con la condición de superficie de parcela mínima = 150 m²., tendrán 9,50 metros de fachada mínima).

F. Condiciones de composición:

1.- Las nuevas construcciones habrán de adaptarse en lo básico: escala, tipología, volumetría, elementos arquitectónicos (aleros, huecos...., al entorno inmediato.

NOTA: Se ha presentado, como documento de estas Normas Subsidiarias de Planeamiento, a la Excma. Diputación Provincial de Burgos, un reportaje fotográfico donde se pone de manifiesto, a través de imágenes, la idea de lo que debe ser la adaptación al entorno tanto del Urbanismo Rural, como la Arquitectura Popular (los asentamientos de los núcleos en relación con la topografía, el soleamiento, los vientos dominantes, los caminos; la relación entre lo público y lo privado; los espacios intermedios y posteriores; la relación de volúmenes; la escala; la tipología; materiales; lógica utilización de los materiales; ritmo y composición de huecos; cierres; huecos; aleros; cubiertas; texturas,.... los espacios públicos: calles, plazas....).

2.- Las cubiertas se tratarán preferentemente con tejas de material cerámico rojo ó terroso, así como los faldones vistos, y se recomiendan pendientes del 30% al 40% (17 a 22 grados sexagesimales).

3.- Los volúmenes auxiliares sobre cubierta - chimenea, cajas de escaleras, depósitos, etc., quedarán integrados en la composición del edificio.

G. Las fachadas de los edificios: públicos y privados, así como medianeras vistas, deberán conservarse en las debidas condiciones de higiene y ornato.

NOTA ACLARATORIA:

RIOSERAS.- Las parcelas números 3095, 3094, 3093, 3092 y 3091 colindantes con la parcela pública nº 245 (plano nº 4 escala 1/1000) y clasificadas como suelo urbano -casco urbano_ (plano nº 6 escala 1/1000) previamente a la edificación cederán el terreno indicado en el plano nº 5 (escala 1/1000, Alineaciones y Rasantes) para la formación de una calle de 5 metros y costearán la urbanización a medias con la parcela pública nº 245 y proporcionalmente entre ellas según su superficie.

Edificabilidad máxima para la parcela resultante neta de 166,65 m2 será la resultante de aplicar el 100% de ocupación máxima permitida por la altura máxima en número de plantas autorizadas que será de tres, dando como resultado = $(166,65 \times 1,00 \times 3) = 499,95 \text{ m}^2 < 500 \text{ m}^2$. En referencia al número máximo de viviendas posibles será de 1.

6.- TRÁMITE AMBIENTAL.

De conformidad con lo señalado en los apartados 2 y 3 del art 157 del RUCyL, modificados según Decreto 45/2009, de 9 de julio, "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.

También serán objeto de evaluación de impacto ambiental los instrumentos de planeamiento de desarrollo y las modificaciones de planeamiento que establezcan ordenación detallada, incluidas 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 territorios incluidos en suelo rústico con protección natural".

La presente modificación puntual no entra dentro de los apartados anteriormente citados, por consiguiente resulta innecesario el trámite de evaluación ambiental, siendo suficiente la consideración del régimen urbanístico vigente, así como el resto de la legislación general, autonómica y sectorial aplicable.

2.- DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA

Ordenación vigente

La ordenación que establecen las NNSS del Valle de las Navas en el Núcleo de Melgosa está definida por 6 planos:

1. Medio Físico.
2. Instalaciones.
3. Pavimentos y tipos de edificación.
4. parcelario de rústica y urbana.
5. Rasantes y alineaciones.
6. Clasificación del Suelo.

En la actualidad la parcela 5044 del polígono 504 está clasificada como Suelo Rústico común. Dicha parcela es colindante con el Suelo Urbano consolidado.

Ordenación modificada propuesta

La ordenación modificada que se propone queda definida en el plano normativo de este documento 6, en el que se aumenta en 166,65 m² la parte de la referida parcela clasificada como suelo urbano con ordenanza Zona Residencial de Casco Urbano.

Se adjuntan planos de todas las instalaciones actualizadas de levantamiento realizado in situ, dado la escasa información que aporta el plano nº2 de las Normas Urbanísticas.

Las determinaciones de las NNSS del Valle de las Navas que se propone modificar es la delimitación del suelo urbano con Ordenanza SUELO URBANO (C.U.) que se define en el referido plano modificado.

De esta manera toda la parcela existente queda dentro de suelo urbano.

No se modifica ningún parámetro de la Ordenanza de suelo urbano zona residencial de Casco Urbano (C.U)

4.- CUMPLIMIENTO DE LA LEGISLACIÓN VIGENTE DE APLICACIÓN. DETERMINACIONES DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS

En consecuencia, cualquier actuación urbanística estará condicionada a la modificación de la clasificación del suelo, que permitirá una vez desarrollados los instrumentos de planeamiento y gestión urbanísticos, su posterior urbanización; y tras cumplir con los deberes de costear los gastos de urbanización, cesión y equidistribución, que los terrenos alcancen la condición de solar.

De acuerdo con el artículo 58 de la LUCL, los cambios en los instrumentos de planeamiento general, si nos implican su revisión, se considerará siempre modificaciones de los mismos. A este respecto, el artículo 57 de la LUCL señala que se entiende por Revisión la total consideración de la ordenación general establecida, situación que no se produce en este caso.

Esta ordenación propuesta queda reflejada en el ámbito gráfico del plano nº 6. "Clasificación del Suelo" - Propuesto.

Los parámetros y determinaciones que no se reflejan en este apartado serán los que son de aplicación en el momento anterior a la Modificación, abarcando ésta los aspectos que expresamente quedan recogidos en esta documentación.

Las Normas Urbanísticas de aplicación a los terrenos objeto de la Modificación serán las que son de aplicación en el planeamiento vigente para el Suelo Urbano.

5.- INFLUENCIA DE LA ORDENACIÓN DETALLADA PROPUESTA SOBRE SU ENTORNO URBANO

Las Normas Urbanísticas Municipales, tienen como objeto establecer la ordenación general para todo el Término municipal; la clasificación del suelo en urbano, apto para urbanizar y no urbanizable de acuerdo con las características del territorio; la previsión de dotaciones públicas al servicio de toda la población, vías públicas, servicios urbano, espacios libres públicos y equipamientos; el catálogo de los elementos que deban ser protegidos con las medidas de protección que procedan; y, en suelo urbano consolidado la calificación de las parcelas, asignando usos, intensidad, tipología edificatoria y condiciones de urbanización y edificación.

La ordenación propuesta influye en el entorno urbano en los siguientes aspectos:

- Respetar los objetivos, criterios y otras condiciones de carácter vinculante del planeamiento general. Ninguno de ellos se ve afectado por el presente documento ya que el objeto de este implica una potenciación de ellos y no una intromisión que les afecte.
- Los usos predominantes, compatibles y prohibidos permanecen inalterados con respecto a los del entorno de la zona objeto de la Modificación, al no haber variación en las Normas Urbanísticas específicas de aplicación.
- La ordenación propuesta no afecta a los sistemas generales y dotaciones urbanísticas, ni siquiera en cuanto a la proporción de estas se refiere en tanto que la Modificación se incluye dentro de los límites que establece la legislación vigente para no influir sobre estos aspectos, como se ha señalado anteriormente.

- La ordenación volumétrica de las edificaciones se propone en condiciones similares a las del entorno, por lo que no se produce alteración de las condiciones preexistentes de los predios colindantes.
- La parcela por su ubicación lindante con el casco urbano no supone constitución de un enclave disgregado en el territorio, colaborando a un crecimiento razonable del núcleo.

Lo recogido en los anteriores apartados se entiende como contenido suficiente en cuanto al documento independiente "Memoria Vinculante", al que hace referencia el artículo 136 del Reglamento de Urbanismo e Castilla y León, donde se expresan y justifican los cambios y propuestas de ordenación de la presente modificación.

Burgos, enero 2024.

EL ARQUITECTO

LA PROPIEDAD

PLANIMETRÍA.