

**MODIFICACIÓN PUNTUAL A LAS
NORMAS SUBSIDIARIAS DE
PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE
VILLANUEVA DE GUMIEL (BURGOS)**

_____ SEPTIEMBRE 2019 _____

Propiedad:

Dña. REBECA, AYARZA NEBREDA

Arquitecto

D. ISIDRO JAVIER, MARTÍNEZ CUESTA

INDICE GENERAL DEL PROYECTO

I. MEMORIA JUSTIFICATIVA

1. Antecedentes.

1.1 Promotor del Proyecto

1.2 Técnico Redactor

1.3 Objeto

1.4 Marco Legal

2. Descripción de la Modificación: Objeto.

II. MEMORIA VINCULANTE

3. Justificación de la Modificación

3.1 Ordenación Modificada Propuesta

3.2 Procedencia de la Modificación.

3.3 Área Afectada por la Modificación Propuesta: Análisis de Influencia sobre la Ordenación.

4. Resumen Ejecutivo

5. Determinación de Fincas, Titulares Catastrales Y Titulares Registrales Afectados.

6. Cumplimiento de Las determinaciones Legales.

7- Justificación

III. NORMATIVA

8. Tramitación y Aprobación

8.1. Documentación De La Modificación Puntual.

8.2. Procedimiento.

9. Solicitud

IV. DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA

V. ANEXOS

VI. PLANOS

I. MEMORIA JUSTIFICATIVA

1.- ANTECEDENTES

1.1. Promotor Del Proyecto

Se redacta la presente memoria por encargo de **Dña. Rebeca Ayarza Nebreda**, con DNI- 71.105.314-D.

Propietaria de la parcela catastral (9466A506062580001QP)

1.2. Técnico Redactor

El presente documento es redactado por: **Don. Isidro Javier Martínez Cuesta**, del Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla y León Este, colegiado nº 2.922 y con NIF: 45.418.958-F

1.3. Objeto

Dentro de las modificaciones realizadas a las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Villanueva de Gumiel, la llevada a cabo en Julio de 2010 afecto entre otras, a la zona denominada La Nogala, en el Norte de la localidad, entre el casco existente y el río Bañuelos, con la consideración de un camino preexistente como una nueva calle, denominada calle La Nogala, y la reclasificación como urbanas de las parcelas aledañas al mismo.

En esa nueva reclasificación no se tuvo en cuenta la existencia de un camino de circulaba paralelo a un viejo canal y perpendicular a la calle La Nogala, que partiendo del parque de la localidad llega hasta al río y que daba acceso a varias parcelas que en la actualidad, por un acuerdo llevado a cabo entre los propietarios y el Ayuntamiento, se encuentra asfaltado y con los servicios de agua y saneamiento integrados en el mismo.

El objeto del presente documento es redefinir este camino ya asfaltado y que se le conoce como Calle del Parque, con la consideración propia de calle y el tratamiento de las parcelas aledañas al mismo, con la misma consideración de urbanas como se realizó en la modificación puntual de 2010.

Dicha reclasificación únicamente afecta a parte de una de las parcelas aledañas, cuya referencia catastral se menciona más arriba, ya que el resto de las parcelas son urbanas en la actualidad. Esta parcela como se indica en el planeamiento de la localidad, también tiene la consideración de urbana por la modificación de 2010, pero únicamente en parte de la parcela y no al total de la misma.

1.4. Marco Legal.

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 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León (BOCyL 15/04/1999).

Modificada por:

- LEY 10/2002, de 10 de julio, de modificación de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León (BOCyL 12/07/2002).
- LEY 21/2002, de 27 de diciembre, de medidas económicas, fiscales y administrativas (BOCyL 30/12/2002).
- LEY 13/2003, de 23 de diciembre, de medidas económicas, fiscales y administrativas (BOCyL 30/12/2003).
- LEY 13/2005, de 27 de diciembre, de medidas financieras (BOCyL 29/12/2005).
- LEY 9/2007, de 27 de diciembre, de medidas financieras (BOCyL 28/12/2007).
- LEY 4/2008, de 15 de septiembre, de medidas sobre Urbanismo y Suelo (BOCyL 18/09/2008).
- LEY 17/2008, de 23 de diciembre, de medidas financieras y de creación de la empresa pública Castilla y León Sociedad Patrimonial y del Ente Público Instituto de Seguridad y Salud Laboral de Castilla y León (BOCyL 29/12/2008).
- LEY 9/2010, de 30 de agosto, del Derecho a la Vivienda de la Comunidad de Castilla y León (BOCyL 07/09/2010).
- LEY 19/2010, de 22 de diciembre, de medidas financieras y de creación del ente público Agencia de Innovación y Financiación Empresarial de Castilla y León (BOCyL 23/12/2010).
- LEY 1/2012, de 28 de febrero, de medidas tributarias, administrativas y financieras (BOCyL 29/02/2012).
- LEY 7/2014, de 12 de septiembre, de medidas sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbana, y sobre sostenibilidad, coordinación y simplificación en materia de urbanismo (BOCyL 19/09/2014).
- LEY 8/2014, de 14 de octubre, por la que se modifica la Ley 11/2003, de 8 de abril, de Prevención Ambiental de Castilla y León (BOCyL 17/10/2014).
- LEY 4/2015, de 24 de marzo, del Patrimonio Natural de Castilla y León (BOCyL 30/03/2015).
- LEY 2/2017, de 4 de julio, de Medidas Tributarias y Administrativas (BOCyL 6/07/2017).

LEY 10/1998, de 5 de diciembre, de Ordenación del Territorio de la Comunidad de Castilla y León (BOCyL 10/12/1998).

Modificada por:

- LEY 13/2003, de 23 de diciembre, de medidas económicas, fiscales y administrativas (BOCyL 30/12/2003).
- LEY 9/2004, de 28 de diciembre, de medidas económicas, fiscales y administrativas (BOCyL 31/12/2004).
- LEY 13/2005, de 27 de diciembre, de medidas financieras (BOCyL 29/12/2005).
- LEY 14/2006, de 4 de diciembre, de modificación de la Ley 10/1998, de 5 de diciembre, de Ordenación del Territorio de la Comunidad de Castilla y León (BOCyL 18/12/2006).
- LEY 4/2008, de 15 de septiembre, de medidas sobre Urbanismo y Suelo (BOCyL 18/09/2008).
- LEY 3/2010, de 26 de marzo, de modificación de la Ley 10/1998, de 5 de diciembre, de Ordenación del Territorio de la Comunidad de Castilla y León (BOCyL 30/03/2010).
- LEY 1/2013, de 28 de febrero, de modificación de la Ley 10/1998, de 5 de diciembre, de Ordenación del Territorio de la Comunidad de Castilla y León (BOCyL 7/03/2013).
- LEY 7/2013, de 27 de septiembre, de Ordenación, Servicios y Gobierno del Territorio de la Comunidad de Castilla y León (BOCyL 1/10/2013).
- LEY 7/2014, de 12 de septiembre, de medidas sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbana, y sobre sostenibilidad, coordinación y simplificación en materia de urbanismo (BOCyL 19/09/2014).

DECRETO 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (BOCyL 2/02/2004; CE BOCyL 2/03/2004 y 11/10/2006).

Modificado por:

- DECRETO 99/2005, de 22 de diciembre, por el que se regula la promoción, adquisición y arrendamiento protegido de la vivienda joven en Castilla y León (BOCyL 26/12/2005).
- DECRETO 68/2006, de 5 de octubre, 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 (BOCyL 11/10/2006).
- DECRETO 6/2008, de 24 de enero, de modificación del Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (BOCyL 25/01/2008).
- LEY 4/2008, de 15 de septiembre, de medidas sobre Urbanismo y Suelo (BOCyL 18/09/2008).

- 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 (BOCyL 17/07/2009; CE BOCyL 24/09/2009 y 28/10/2009).
- DECRETO 10/2013, de 7 de marzo, por el que se modifica el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León en relación con la Inspección Técnica de Construcciones (BOCyL 13/03/2013).
- DECRETO 24/2013, de 27 de junio, por el que se regulan las funciones, composición y funcionamiento de las Comisiones Territoriales de Medio Ambiente y Urbanismo y del Consejo de Medio Ambiente, Urbanismo y Ordenación del Territorio de Castilla y León (BOCyL 3/07/2013).
- LEY 11/2013, de 23 de diciembre, de Medidas Tributarias y de Reestructuración del Sector Público Autonómico (BOCyL 27/12/2013).
- DECRETO 32/2014, de 24 de julio, por el que se modifica el Decreto 24/2013, de 27 de junio por el que se regulan las funciones, composición y funcionamiento de las Comisiones Territoriales de Medio Ambiente y Urbanismo y del Consejo de Medio Ambiente, Urbanismo y Ordenación del Territorio de Castilla y León (BOCyL 28/07/2014).
- LEY 7/2014, de 12 de septiembre, de medidas sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbana, y sobre sostenibilidad, coordinación y simplificación en materia de urbanismo (BOCyL 19/09/2014).
- LEY 8/2014, de 14 de octubre, por la que se modifica la Ley 11/2003, de 8 de abril, de Prevención Ambiental de Castilla y León (BOCyL 17/10/2014).
- LEY 10/2014, de 22 de diciembre, de medidas tributarias y de financiación de las entidades locales vinculada a ingresos impositivos de la Comunidad de Castilla y León (BOCyL 29/12/2014).
- DECRETO 6/2016, de 3 de marzo, por el que se modifica el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León para su adaptación a la Ley 7/2014, de 12 de septiembre, de medidas sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbana, y sobre sostenibilidad, coordinación y simplificación en materia de urbanismo (BOCyL 4/03/2016; CE BOCyL 15/04/2016).

Orden FYM/ 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.
(BOCyL 08/04/2016).

El municipio de Villanueva de Gumiel cuenta con planeamiento urbanístico propio a través de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal aprobadas definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo el 12 de junio de 2.000. Dichas normas en Mayo de 2010 han sufrido una modificación puntual a instancia de la corporación municipal que, reclasifica terrenos, recalifica parcelas para dotaciones urbanísticas y amplía la regulación del suelo rústico.

Existen cuatro Ordenanzas en el Suelo Urbano; para Casco Urbano Consolidado, para Áreas de Borde Semiconsolidado, para Ampliación de Casco Urbano y para Bodegas. Tiene unas determinaciones específicas para los edificios considerados protegidos.

Por otra parte existen en el Suelo No Urbanizable (Rústico) los siguientes: Protegido de Cauces y Vías Pecuarias, Protegido de Interés Natural o Paisajístico, Protegido de Interés Forestal, Protegido de Interés Agrícola y el Genérico.

2.- DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN.

Se solicita la realización de una Modificación Puntual de las Normas Urbanísticas Municipales de Villanueva de Gumiel consistente en dos aspectos:

- 1- En primer lugar, la integración como calle dentro de la trama urbana de la localidad del camino ya asfaltado y dotado de servicios urbanos, conocido como Calle del Parque.



Aspecto actual



- 2-** En segundo lugar, la reclasificación como urbana de la parte de la parcela anteriormente mencionada que no cuenta con esa clasificación, una vez redefinido el trazado como calle del Parque, al tener acceso en toda su longitud desde la nueva calle del Parque.

Conforme al Art. 11 de la Ley 5/1999 deberán de considerarse como Suelo urbano, redefiniendo los límites del suelo urbano definidos dentro de las Normas Urbanísticas Municipales al objeto de incluir dentro de esta delimitación, las fincas que cuenten con las características propias del suelo urbano y que están actualmente clasificadas como suelo rústico sin ningún tipo de protección específica señalada.



II. MEMORIA VINCULANTE

3. JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

El artículo 169.3.b) establece la obligación de justificar el interés público que ampara cualquier modificación puntual del planeamiento. En este sentido se procede a realizar dicha justificación.

El artículo 7. del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, señala expresamente que

Las Administraciones públicas deben promover, dentro de sus respectivas competencias:

- a) La incorporación a la actividad urbanística de los propietarios del suelo y demás bienes inmuebles, facilitando su asociación en entidades urbanísticas colaboradoras.
- b) La participación y colaboración de la iniciativa privada en la actividad urbanística, aun cuando no ostente la propiedad del suelo.

La competencia para desarrollar la actividad urbanística pública corresponde a los municipios. Por consiguiente es el Ayuntamiento de Villanueva de Gumiel quien tiene que velar porque esta actividad urbanística pública se desarrolle dentro del marco, no solo legal, sino también ajustándose a las necesidades de su municipio.

3.1 Ordenación Modificada Propuesta

Frente a la ordenación actual, se promueve la presente Modificación Puntual a los efectos de regularizar el trazado de una calle y ampliar los límites del Suelo Urbano, ampliando este con el fin de ajustar el ámbito actual del suelo Urbano de Villanueva de Gumiel a los criterios legales de clasificación establecidos por los Art. 11 Y 13 de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León, y Art. 23 del Reglamento de Urbanismo, respecto a las parcelas y para posibilitar además el desarrollo del municipio respetando las características del entorno edificado.

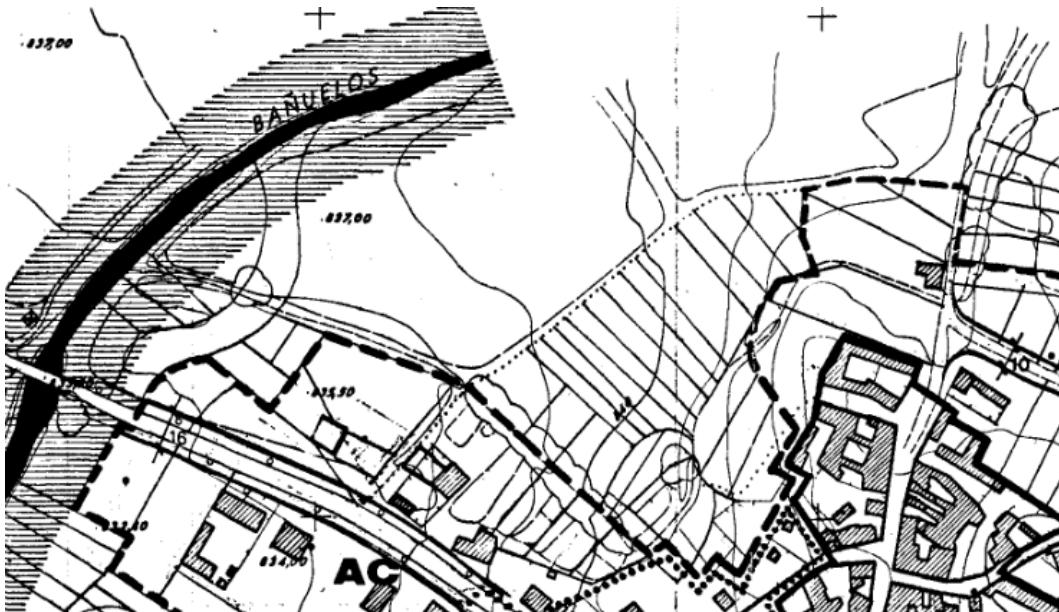
3.2 Procedencia de la Modificación.

Teniendo en cuenta modificaciones que se plantean y la procedencia de las mismas.

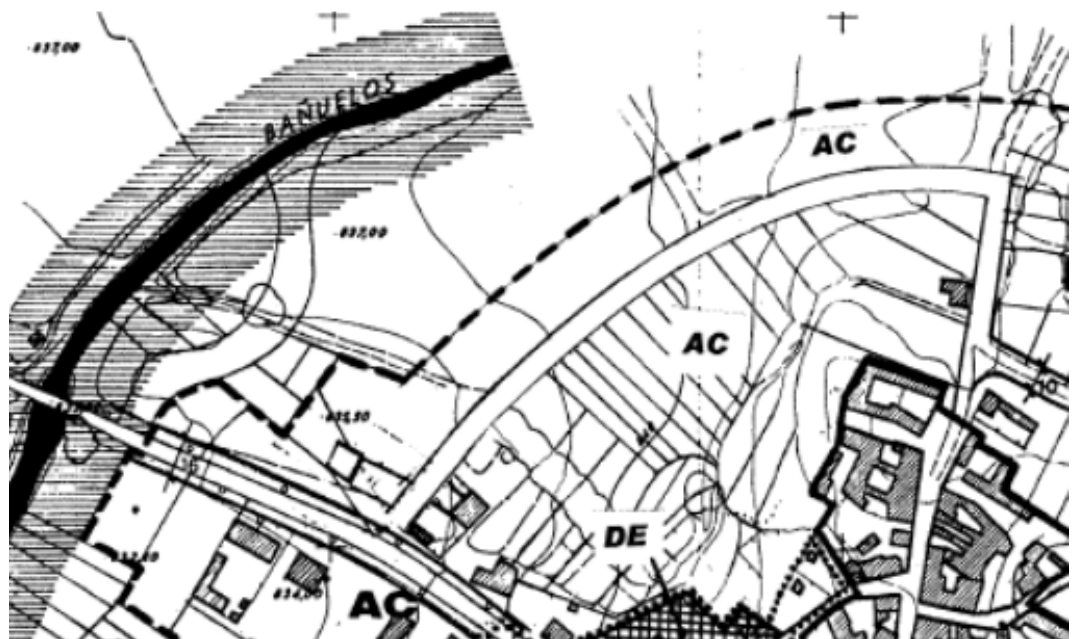
Primero - Las Normas Subsidiarias actuales ya establecieron la clasificación de Suelo Urbano Ampliación de Casco en esta zona Norte del municipio que se encuentra situado en los márgenes del antiguo camino denominado en la actualidad **calle La Nogala**

Dicho camino ya alcanzó el carácter de calle dentro de la localidad en la modificación de las normas del 2010.

Plano normas Subsidiarias _ 2000



Plano normas Subsidiarias _ 2010 - Calle La Nogala



Segundo - Por otro lado, la forma de ordenación que presenta el actual planeamiento tiene carencias en el municipio y se debe tender hacia la unificación del casco urbano.

En la modificación de las normas que se llevo a cabo en el 2010 no se tuvo en cuenta el camino que conduce desde el parque hasta el río y que en la actualidad está en gran parte asfaltado y con los servicios urbanos integrados.

Dicho camino se conoce como **Calle del Parque**

Plano Catastro

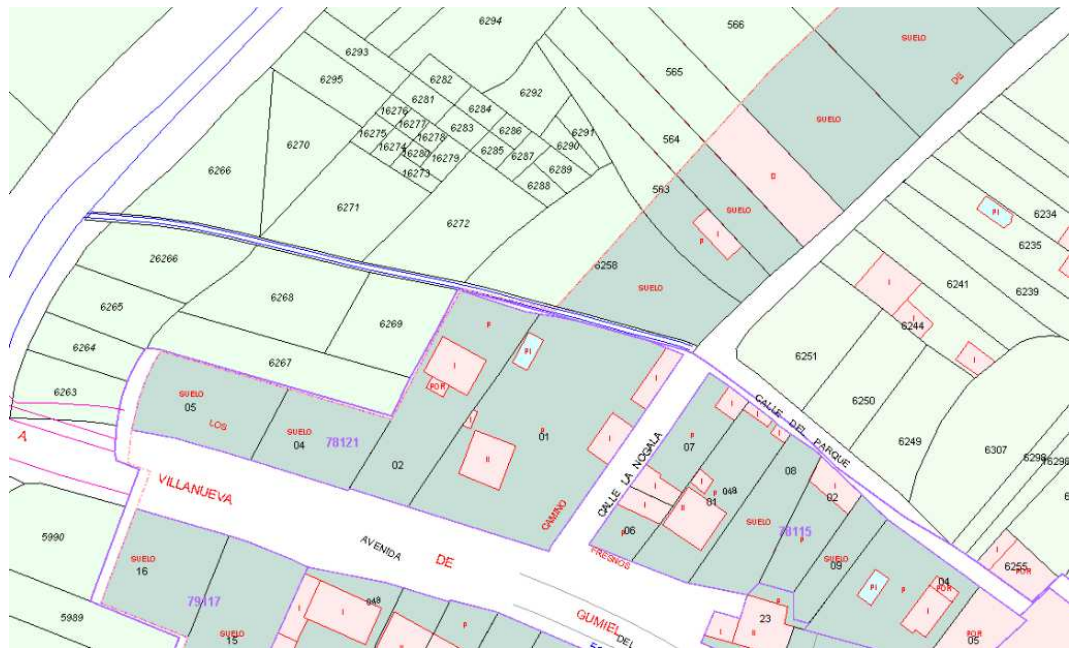


Foto aérea



Tercero - Viendo la disposición de la parcela objeto de modificación con respecto al trazado de la calle del Parque y que esta parcela ya está considerada en parte como urbana, teniendo en cuenta que ese trata de una única parcela, se entiende adecuada la reclasificación de la parte de la parcela que en la actualidad se considera rústica y pase a ser urbana.

Plano Catastro



Limites de la parcela



La legislación autonómica vigente en Castilla y León en materia de urbanismo se recoge en la Ley 5/1999 y el Reglamento de Urbanismo.

El artículo 11 de la Ley 5/1999, establece los criterios de clasificación reglada para el suelo urbano de un determinado municipio, teniendo derecho los propietarios del mismo a que si se cumplen tales condiciones sus terrenos tengan que ser necesariamente clasificados de urbano. Del mismo modo se contempla en el art. 23 del Reglamento de Urbanismo.

Además, dentro de los Suelos Urbanos se establece unas condiciones para que se puedan considerar como Suelos Urbanos Consolidados o Suelos Urbanos No Consolidados, como se establece en los Art. 25-26 del Reglamento de Urbanismo.

El Art. 21 del Reglamento de Urbanismo marca los instrumentos de clasificación del suelo y los métodos a emplear: Plan General de Ordenación Urbana o Normas urbanísticas Municipales.

Las condiciones establecidas para que un suelo pueda ser considerado como Suelo Urbano se establecen en el Art 25 y Art 26 del Reglamento de Urbanismo:

Art 25

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.

Art 26

1. Dentro del suelo urbano, deben incluirse en la categoría de suelo urbano no consolidado:

d) De forma residual, los demás terrenos que se puedan clasificar como suelo urbano y que no cumplan las condiciones para ser incluidos en suelo urbano consolidado

Por otro lado para considerar un suelo como solar se ha de cumplir con lo dispuesto en **el Art. 24 Condición de solar del Reglamento de Urbanismo**

1.- Tienen la condición de solar las superficies de suelo urbano consolidado legalmente conformadas o divididas, aptas para su uso inmediato conforme a las determinaciones del planeamiento urbanístico vigente, y que cuenten con:

a) Acceso por vía urbana que cumpla las siguientes condiciones:

1.- Estar abierta sobre terrenos de uso y dominio público.

2.- Estar señalada como vía pública en algún instrumento de planeamiento urbanístico.

3.- Ser transitable por vehículos automóviles, salvo en los centros históricos que delimite el planeamiento urbanístico, y sin perjuicio de las medidas de regulación del tráfico.

4.- Estar pavimentada y urbanizada con arreglo a las alineaciones, rasantes y normas técnicas establecidas en el planeamiento urbanístico.

b) Los siguientes servicios, disponibles a pie de parcela en condiciones de caudal, potencia, intensidad y accesibilidad adecuadas para servir a las construcciones e instalaciones existentes y a las que prevea o permita el planeamiento urbanístico:

1.- Abastecimiento de agua potable mediante red municipal de distribución.

2.- Saneamiento mediante red municipal de evacuación de aguas residuales.

3.- Suministro de energía eléctrica mediante red de baja tensión.

4.- Alumbrado público.

5.- Telecomunicaciones.

Considerando lo anteriormente expuesto y trasponiendo estas condiciones establecidas tanto en el Artículo 24 y 25, al suelo afecto a la presente modificación planteada, se ajusta la modificación a los criterios de clasificación del suelo contempladas en la normativa urbanística, puesto que la parcela cuenta con acceso rodado por vía pública, suministro de energía eléctrica, evacuación de aguas residuales y suministro de agua, a una distancia inferior de 50 metros de la parcela.

3.3 Área Afectada por la Modificación Propuesta: Análisis de Influencia sobre la Ordenación.

La parcela afectada por la modificación propuesta se encuentran señalada en las Normas Subsidiarias de la localidad, Plano - P07.

Se trata de una única parcela registral que viene señalada como dos en el catastro y considerada parte urbana y parte rural, a continuación se detallan:

Urbana:

- 09466A506062580001QP

Rural:

- 09466A506062580000MO

El espacio para el que se propone la presente modificación se encuentra sombreado, tanto sobre el plano actual del casco urbano como el de modificación sometido en el presente proyecto.

A la vista que se trata de un suelo que formará parte del núcleo de población, el cual cuenta, a pie de parcela, con suministro eléctrico y con acceso integrado en la malla urbana apto para vehículos, así como servicio de suministro de agua potable y saneamiento entroncado a la red municipal a menos de 50 m, todos estos servicios en condiciones suficientes y adecuadas para servir a la construcción que sobre este permita el planeamiento, creemos que es de ley que dicho suelo deba clasificarse como Suelo Urbano, al cumplir todos los requisitos que se establecen en el Art. 11 de la Ley 5/1999 de 8 de Abril de Urbanismo de Castilla y León y en el Art.23 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

Asimismo, la Modificación Puntual se entiende realizada con plena compatibilidad con el planeamiento actual, con el planeamiento urbanístico que pueda afectar al término municipal en el futuro y con las demás políticas municipales que se lleven a cabo, por no alterarse el resto de las Normas Urbanísticas que actualmente rigen en el municipio.

Por otro lado, no existen instrumentos de ordenación del territorio aprobados que afecten a este municipio.

4.- RESUMEN EJECUTIVO

4.1. Delimitación de los ámbitos afectados por la presente modificación.

El ámbito afectado por la presente modificación viene señalado en los planos correspondientes.

4.2. Suspensión de otorgamiento de licencias

La modificación planteada requiere que se proceda a la suspensión de licencias en el ámbito afectado mientras se lleva a cabo el periodo de dicha modificación.

5.- DETERMINACIÓN DE FINCAS, TITULARES CATASTRALES AFECTADOS.

Se procede a identificar al propietario y titular de derechos reales de la **finca afectada** por la modificación propuesta:

- Dña. Rebeca Ayarza Nebreda, con DNI- 71.105.314-D

Nº	FINCA (REF. CATASTRAL)	SITUACION	USO	SUPERFICIE SUELO (M2)
1	09466A506062580001QP	LA NOGALA. VILLANUEVA DE GUMIEL	Suelo sin edificar	1.304
2	09466A506062580000MO	Suelo POL 506 PAR 6258	Agrario	645
TOTAL				1304

Señalar que es una única finca registral aunque el catastro la considera como dos fincas, una de ellas la urbana con toda su superficie 1.304 m² y la otra la rústica con parte de esa superficie 645 m². Esto supone que la parte urbana es el (50,54 %) y la rústica el (49,46 %) del total de la finca.

Únicamente se propone una **nueva clasificación** de parte de la parcela afectada por la intervención prevista en esta modificación puntual, por lo que, a los efectos previstos en el apartado 3 del artículo 70.ter de la Ley 7/1985 de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, añadido por la Disposición Adicional novena de la Ley 8/2007 del Suelo.

6.- CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES LEGALES.

La presente modificación es conforme a la normativa aplicable, no existiendo ningún obstáculo legal para proceder a la misma.

En primer lugar, el presente documento se realiza con **fundamento** en la iniciativa privada consagrada en el art. 3.3 de la Ley 7/2015 del Suelo y Rehabilitación Urbana, así como en el artículo 5 de la Ley 5/1999 de 8 de Abril, de Urbanismo de Castilla y León, que a la sazón dispone lo siguiente;

“Artículo 5 Ley 5/1999 de Castilla y León. Iniciativa privada”.

1. La iniciativa privada para el ejercicio de la actividad urbanística no tendrá más limitaciones que las establecidas en las Leyes y en el planeamiento urbanístico.
2. Las Administraciones públicas, dentro de sus respectivas competencias, promoverán y facilitarán la participación y colaboración de la iniciativa privada en la actividad urbanística, y en especial la incorporación a la misma de los propietarios del suelo”.

RESPECTO DE LAS ORDENANZAS APLICABLES A ESTOS TERRENOS:

Con la modificación puntual aprobada, serán de aplicación las disposiciones contenidas en las Normas Subsidiarias para el suelo urbano Ampliación de Casco, Vivienda Unifamiliar. Estas ordenanzas no se modificarán en ningún punto de las Ordenanzas- VI.

Para el desarrollo urbanístico, resultaran de aplicación las disposiciones generales contenidas en esta modificación puntual, adaptándolas a las exigencias derivadas de la Ley 5/1999 de 8 Abril, de Urbanismo de Castilla y León, y de su Reglamento de Urbanismo, aprobado por Decreto de 9 de junio 2009, y de las ordenanzas reguladoras de las Normas Subsidiarias.

RESPECTO A LA MODIFICACION PUNTUAL Y SU TRAMITACIÓN:

Resulta de aplicación el artículo 58 de la Ley 5/99 de 8 de abril de Urbanismo de Castilla y León:

1. Los cambios en instrumentos de planeamiento general, si no implican revisión, se considerarán como modificaciones de los mismos. Los cambios en los instrumentos de planeamiento de desarrollo se considerarán siempre como modificaciones de los mismos.

2. Las modificaciones del planeamiento contendrán las determinaciones y documentación necesarias para su finalidad específica, que se especificarán reglamentariamente, incluyendo al menos su propia justificación y el análisis de su influencia sobre la ordenación general del municipio”.

El Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, establece que las modificaciones de planeamiento deben:

a)- Limitarse a contener las determinaciones adecuadas a su específica finalidad, de entre las previstas en este Reglamento para el instrumento modificado. En nuestro caso se limita a establecer la solicitud de consideración de calle un antiguo camino ya asfaltado y clasificación de terrenos en suelo urbano en atención a la realidad física de los mismos y al criterio de dotaciones existentes a pie de parcela.

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 (la cual es el que aquí redactamos) 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. Ya se ha referido que en el caso afecto a esta Modificación Puntual, se trata de una realidad de facto que permite considerar un terreno que forman parte del núcleo urbano de Villanueva de Gumiel como Suelo Urbano Consolidado al contar a pie de parcela, o a una distancia inferior de 50 metros, con saneamiento entroncado a la red municipal, con suministro de agua potable, con acceso integrado en la malla urbana apto para vehículos y suministro de energía eléctrica, en condiciones suficientes y adecuadas para servir a las instalaciones y construcciones que sobre estos permita el planeamiento.

2º) La identificación y justificación pormenorizada de las determinaciones del instrumento modificado que se alteran, reflejando el estado actual y el propuesto. Tal ha sido reflejado en los planos que se adjuntan donde se establece el límite actual del casco urbano de Villanueva de Gumiel y el límite propuesto tras la modificación puntual.

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. No existen instrumentos de ordenación del territorio aprobados que afecten a este municipio y en cualquier caso la modificación propuesta, por su sencillez y escasa repercusión superficial y de aprovechamiento, carece de influencia alguna sobre la ordenación general del municipio.

Respecto a la tramitación para el desarrollo de esta modificación resulta de aplicación el Art. 58.3, en relación a los Art. 52 a 54 de la misma Ley 5/99, y los Art. 149 y ss. del Reglamento de Urbanismo, que resumimos a continuación de forma cronológica:

- 1)- Previamente al acuerdo de aprobación inicial el Ayuntamiento deberá remitir el proyecto para recabar sus informes de: Diputación, Confederación Hidrográfica del Duero, Gobierno Civil, Medio Ambiente y Comisión Territorial de Urbanismo.
- 2)- Aprobación inicial por el Pleno del Ayuntamiento.
- 3)- Apertura inmediata de un periodo de información pública: Anuncios en el BOP, el BOCYL y en un Diario de gran difusión provincial. Plazo de alegaciones 1 mes.
- 4)- Transcurrido el plazo de información pública, los informes citados en el punto 1) que no se hayan recibido por el Ayuntamiento, se entenderán favorables.
- 5)- A la vista del resultado de la información pública el Ayuntamiento acordará la aprobación provisional.
- 6)- El Ayuntamiento elevará la modificación de Normas a la Comisión Territorial para su aprobación definitiva.

7- JUSTIFICACION

En cumplimiento del artículo 169 apartado B, del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, se justifica la presente modificación de las Normas Subsidiarias de Villanueva de Gumiel en los siguientes aspectos:

1. Justificación de la conveniencia de la modificación, acreditando su interés público:

Tal cual se describe en el apartado 3.2. de esta memoria, queda plenamente justificada la modificación de las Normas Subsidiarias de la localidad de Villanueva de Gumiel, puesto que el nuevo vial corresponde con el trazado de un antiguo camino y ya debería haber estado incluido en este sector en la modificación del 2010 como lo estuvo el colindante camino la Nogala. Por otra parte, se encuentra ejecutado su asfaltado y la integración de las infraestructuras urbanas en su recorrido, por lo cual debería tener la nueva consideración de vía pública.

La finca afectada por la modificación ya está considerada en parte de ella como urbana por lo que la reclasificación del resto de la parcela viene justificada por la linealidad con el trazado de la calle del Parque y su integración dentro de la trama urbana.

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

Queda perfectamente identificado y justificado en el plano que se adjunta a la presente memoria, siendo los números resultantes los siguientes:

- Superficie del suelo clasificado urbano antes de la modificación:
Total superficie urbana. 314.116,94 m²

- Superficies de suelo rural que se clasifica como urbano en esta modificación:
Total superficie ampliada: 645 m²

Lo que supone un incremento del 0.20 % sobre la superficie inicial

- Superficie del suelo clasificado urbano después de la modificación:
Total superficie urbana modificada: 314.761,94 m²

Además, la parcela queda perfectamente integrada en la *mall*a urbana, como se ve en el plano y cuenta con los servicios urbanos de *saneamiento y agua potable*, así como de *electricidad*.

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

No se aprecia ningún elemento negativo que se pueda reseñar dado que la incorporación de la parte de la parcela no urbana a la trama urbana delimitada solo aporta elementos positivos, como puede ser la dinamización de la vida local a causa de la creación de una nueva vivienda que fijen la población joven en la localidad y que resuelvan la deficiencia de vivienda en otros sectores locales.

4. Resumen Ejecutivo:

La superficie afectada es de 645 m² según la documentación catastral. Dicha alteración modifica únicamente la clasificación del suelo de SREU (Suelo Rustico de Entorno Urbano) a SUNC (Suelo Urbano No Consolidado)

5. Justificación del volumen edificable y la intensidad de población. (Art. 173 del decreto 22/2009 de 29 de enero)

Al objeto de dar cumplimiento al Art. 173 del Reglamento de Urbanismo, y dado que la modificación que se propone supone un aumento del volumen edificable o la densidad de población, entendemos que las limitaciones impuestas por la normativa específica que se propone, supone lo siguiente:

- Se aumenta la superficie urbana en 645 m², según catastro.
- No se aumenta el número de viviendas por la parte de parcela reclasificada, ya que únicamente se podrá construir una vivienda por parcela, según las normas subsidiarias de ampliación de casco y esa vivienda ya estaba incluida en la parte urbana de la parcela.
- Se ha produce una cesión de terreno para la realización de la calle siendo en la actualidad la superficie de la parcela de 1.127 m², según medición topográfica, por lo que se han cedido para el viario público 177 m².
- La ocupación máxima de la parcela según las NNSS es del 60% y del 40 % en vivienda aislada, en el apartado 4.4. de las Normas Subsidiarias.

Teniendo en cuenta la cesión realizada para viales, los retranqueos de 3 m con las fincas laterales y la fachada, así como el fondo máximo edificable de 15 m, tenemos una superficie libre después de la cesión en la parcela para edificar según la medición topográfica de 488 m².

Si bien según la medición topográfica la parte que corresponde con la nueva clasificación del suelo de rural a urbano es de 305,22 m².

El suelo modificado entra a formar parte del suelo urbano consolidado con la categoría de ampliación de casco, por lo que según el Art. 173 apartado b), debe producirse una reserva de suelo cuando se aumente en más de 5 viviendas o cuando se incremente en más de 500 m² la superficie. Atendiendo a lo expuesto, estamos en el supuesto previsto por el apartado b), el aumento de viviendas previsto es inferior a 5 ya que no se produce, y el incremento de superficie edificable con destino privado es inferior a 500 m².; por tanto, no se debe proceder a la previsión de un incremento de las reservas de suelo para espacios libres y demás dotaciones urbanísticas situadas en el ámbito de la actuación, dicho lo cual, se produce una cesión de 177 m² para viales, lo que hubiese sido equivalente a un aumento de la superficie edificable de 885 m², se ha cumplido con lo dispuesto en Art. 173 apartado b).

III- NORMATIVA

8.- TRAMITACIÓN Y APROBACIÓN

8.1. Documentación De La Modificación Puntual.

La presente Memoria se acompaña de planos generales y de detalle de la modificación propuesta:

- Plano 01.- Estado Actual- Situación y Emplazamiento
- Plano 02.- Estado Actual- Clasificación y Calificación del Suelo
- Plano 03.- Estado Actual- Área Urbana Colindante con camino del parque
- Plano 04.- Estado Actual- Área Afectada por la modificación puntual
- Plano 05.- Estado Modificado- Clasificación y Calificación del Suelo

De conformidad con el artículo 51 de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León los instrumentos de planeamiento urbanístico contendrán los documentos necesarios para reflejar adecuadamente sus determinaciones, incluyendo en todo caso, una Memoria de carácter vinculante, comprensiva de los objetivos y propuestas generales del instrumento.

Por lo tanto, el presente documento constituye un Proyecto suficiente mediante el cual quedan adecuadamente reflejados las propuestas generales que pretenden ser modificadas, quedando perfectamente descrito el objeto de la misma y las fincas sobre la que dicha modificación se centra, a tenor de lo dispuesto en el precepto que acaba de mencionarse.

8.2. Procedimiento.

De conformidad con lo establecido en el art. 58.3 de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León y en el art. 169.4 del Reglamento de Urbanismo que la desarrolla, las modificaciones de los instrumentos de planeamiento se acomodarán al mismo procedimiento establecido para su aprobación.

A dichos efectos se estará a lo dispuesto en los artículos 52 a 54 de la Ley 5/1999 y 154 a 162 de su Reglamento de Urbanismo:

"Artículo 52. Aprobación inicial e información pública".

1. Corresponde al Ayuntamiento acordar la aprobación inicial de los instrumentos de planeamiento urbanístico, debiendo abrir inmediatamente un período de información pública, que se desarrollará conforme a lo dispuesto en el artículo 142.

2. A tal efecto el Ayuntamiento publicará anuncios en los Boletines Oficiales de Castilla y León y de la provincia y en al menos uno de los diarios de mayor difusión en la provincia. La duración mínima del período será de un mes, y la máxima de tres meses.

3. Cuando se trate de instrumentos elaborados por particulares o por otras Administraciones públicas, el Ayuntamiento deberá resolver sobre la aprobación inicial antes de tres meses desde la presentación del instrumento con su documentación

completa, transcurridos los cuales podrá promoverse la información pública por iniciativa privada.

4. Respecto del documento dispuesto para su aprobación inicial, previamente al acuerdo el Ayuntamiento deberá recabar los informes exigidos por la legislación sectorial del Estado y de la Comunidad Autónoma, informe de la Diputación Provincial e informe de la Consejería competente en materia de ordenación del territorio, éste último vinculante en lo relativo al modelo territorial definido por los instrumentos de ordenación del territorio vigentes. En defecto de regulación sectorial, los informes se entenderán favorables si no se comunican al Ayuntamiento antes de la finalización del período de información pública. Asimismo, una vez aprobados inicialmente los instrumentos de planeamiento urbanístico, el Ayuntamiento deberá remitir un ejemplar de los mismos al Registro de la Propiedad para su publicidad.

5. Concluida la información pública, cuando los cambios que procedan signifiquen una alteración sustancial de la ordenación general, sin que pueda entenderse como tal la simple alteración de una o varias determinaciones de la misma, se abrirá un nuevo período de información pública, de un mes de duración, en el que no se aplicará lo dispuesto en el número anterior. En otro caso, bastará la simple notificación a los afectados por los cambios.

“Artículo 54. Aprobación del planeamiento general

1. A la vista del resultado de la información pública, y antes de doce meses desde la publicación del acuerdo de aprobación inicial del Plan General de Ordenación Urbana o las Normas urbanísticas Municipales, el Ayuntamiento acordará su aprobación provisional, señalando los cambios que procedan respecto de lo aprobado inicialmente.

2. El Ayuntamiento elevará las Normas a la Administración de la Comunidad Autónoma, la cual examinará tanto su legalidad como los aspectos relacionados con su ámbito competencial, y resolverá sobre su aprobación definitiva antes de tres meses desde la recepción de instrumento, transcurridos los cuales podrá entenderse aprobado conforme a la legislación sobre procedimiento administrativo.

Cuando se observen deficiencias, según su naturaleza y gravedad, se optará entre:

- a. Su directa subsanación, mediante la introducción de las correcciones, modificaciones o innovaciones necesarias, que se señalarán en el acuerdo de aprobación.
- b. La suspensión de la aprobación, para que el Ayuntamiento subsane las deficiencias y eleve de nuevo el expediente, antes de tres meses desde la recepción del acuerdo.
- c. La suspensión parcial de la aprobación, cuando las deficiencias sólo afecten a una parte del Plan General o de las Normas, pudiendo aprobarse definitivamente el resto; en tal caso se fijará un plazo para la nueva presentación de la parte no aprobada”.

Por lo tanto, a la luz de lo expuesto, los trámites que deben seguirse para la aprobación de la modificación puntual propuesta son los siguientes:

1. Presentación del Proyecto de Modificación Puntual por el promotor ante el Ayuntamiento de Villanueva de Gumiel.

2. Solicitud por el Ayuntamiento de los Informes previos pertinentes, y que son, de Conformidad con lo exigido por el art. 153 del Reglamento de Urbanismo, los siguientes:

a) **“Los informes exigidos por la legislación sectorial del Estado y de la Comunidad Autónoma**, que deben entenderse vinculantes en las materias y con el alcance regulados en la normativa correspondiente.

b) **Informe del Servicio Territorial de Fomento**, vinculante en cuanto al modelo territorial definido por los instrumentos de ordenación del territorio vigente y orientativo en cuanto a la legalidad, oportunidad, calidad, coherencia y homogeneidad de las restantes determinaciones y de la documentación.

c) **Informe de la Diputación Provincial**, vinculante en lo que afecte a sus competencias y orientativo en cuanto a las restantes determinaciones y a la documentación, respecto de lo cual debe prestar especial atención al fomento de la calidad y la homogeneidad de los instrumentos de planeamiento urbanístico de la provincia correspondiente”.

3. A la vista de los informes recabados, y antes de tres meses desde su presentación, aprobación inicial del Proyecto por el Ayuntamiento. En este acuerdo de aprobación inicial se determinará expresamente el alcance de la suspensión del otorgamiento de licencias a que se refieren el art. 53 de la Ley 5/1999 y el art. 156 de su Reglamento de desarrollo.

4. Publicación del Acuerdo de aprobación inicial en el B.O.C.Y.L., en el B.O. Burgos y en un diario de mayor difusión de la provincia, a los efectos de convocar un periodo de información pública que durará entre uno y tres meses.

5. A la vista de los resultados de la información pública, el Ayuntamiento procederá, antes de nueve meses desde la publicación del acuerdo de aprobación inicial (art. 159.2 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León), a la aprobación provisional de la modificación propuesta, y dará traslado del acuerdo y del expediente completo a la Comisión Territorial de Urbanismo para que proceda a su aprobación definitiva.

6. Aprobación definitiva por la Comisión Territorial de Urbanismo antes de tres meses desde que el expediente tuviera entrada en su Registro.

9.- SOLICITUD

Por consiguiente, y a la vista de todo lo anteriormente expuesto

SE SOLICITA:

Que se modifiquen puntualmente las Normas Subsidiarias Municipales de Villanueva de Gumiel, en los apartados anteriormente expuestos:

1 - Reconocimiento del trazado de toda la longitud del camino que en la actualidad se encuentra asfaltado y dotado de servicios como **Calle del Parque** y por tanto su inclusión en la trama viaria de la localidad.

2 - Ampliación de los límites del suelo urbano del municipio, incluyendo la parte no urbana de la única finca afectada con esta consideración por el trazado de la calle del Parque y señalada en la presente modificación.

Villanueva de Gumiel, 10 de Septiembre de 2019.



Fdo.: Isidro Javier Martínez Cuesta

IV- FOTOGRAFIAS

Calle La Nogala cruce con **Calle del parque**



Calle del Parque



Parcela



Fotos Aéreas



V- ANEXOS

FICHAS CATASTRALES

GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
09466A506062580001QP

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

<small>LOCALIZACIÓN</small>	Polígono 506 Parcela 6258	
	LA NOGALA. VILLANUEVA DE GUMIEL [BURGOS]	
<small>USO PRINCIPAL</small>	Suelo sin edif.	
<small>COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN</small>	100,000000	<small>ANO CONSTRUCCIÓN</small>
		<small>SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)</small>

PARCELA CATASTRAL

<small>SITUACIÓN</small>	Polígono 506 Parcela 6258	
	LA NOGALA. VILLANUEVA DE GUMIEL [BURGOS]	
<small>SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)</small>	—	<small>SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m²) TIPO DE RINCA</small>
		1.304
		Suelo sin edificar

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/2000

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.

- 447.800 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89
- Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Límite zona verde
- Hidrografía

Jueves , 28 de Marzo de 2019

Consulta y certificación de Bien Inmueble

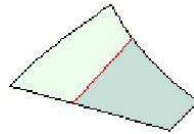
FECHA Y HORA

Fecha
28/3/2019
Hora
11:39:04

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Referencia catastral
09466A506062580001QP
Localización
Polígono 506 Parcela 6258
LA NOGALA. VILLANUEVA DE GUMIEL (BURGOS)
Clase
Urbano
Uso principal
Suelo sin edif.

PARCELA CATASTRAL



Parcela, a efectos catastrales, con inmuebles de distinta clase (urbano y rústico)
Localización
Polígono 506 Parcela 6258
LA NOGALA. VILLANUEVA DE GUMIEL (BURGOS)
Superficie gráfica
1.304 m²

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
MINISTERIO DE HACIENDA
GOBIERNO DE ESPAÑA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
09466A506062580000MO

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN	Polígono 506 Parcela 6258		
	LA NOGALA. VILLANUEVA DE GUMIEL [BURGOS]		
USO PRINCIPAL	Agrario [Labor o Labradío secoano 01]	ANO CONSTRUCCIÓN	--
	COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN	SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]	--
	100,000000		

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN	Polígono 506 Parcela 6258		
	LA NOGALA. VILLANUEVA DE GUMIEL [BURGOS]		
	SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA [m²]	TIPO DE RINCA	Suelo sin edificar
	--	1.304	

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

INFORMACIÓN GRÁFICA

E: 1/2000

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.

Domingo , 3 de Marzo de 2019

- 447.800 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89
- Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Límite zona verde
- Hidrografía

Consulta y certificación de Bien Inmueble

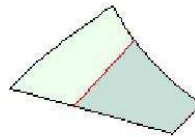
FECHA Y HORA

Fecha
3/3/2019
Hora
20:41:38

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Referencia catastral
09466A506062580000MO
Localización
Polígono 506 Parcela 6258
LA NOGALA. VILLANUEVA DE GUMIEL (BURGOS)
Clase
Rústico
Uso principal
Agrario

PARCELA CATASTRAL



Parcela, a efectos catastrales, con inmuebles de distinta clase (urbano y rústico)
Localización
Polígono 506 Parcela 6258
LA NOGALA. VILLANUEVA DE GUMIEL (BURGOS)
Superficie gráfica
1.304 m²

CULTIVO

Subparcela	Cultivo/Aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m ²
0	C- Labor o Labradío secoano	01	645

VI- PLANOS