



FERNANDO FRAU OLMEDO. Arquitecto

c/ Sto. Domingo de Guzmán 17, bajo. Tel: 983380477-607458735 ferfrau@arquired.es 47003-VALLADOLID

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES PINILLA-TRASMONTE (Burgos)

ABRIL DE 2017

PROMOTOR:
COTO PINILLA, S.L.

SITUACIÓN:
Municipio de Pinilla-Trasmonte (Burgos)

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES PINILLA-TRASMONTE (Burgos)

ABRIL DE 2017

ÍNDICE

1. ANTECEDENTES.

- 1.1. OBJETO DEL TRABAJO**
- 1.2. PROMOTOR, AUTOR Y FECHA DEL ENCARGO**
- 1.3. EQUIPO REDACTOR**
- 1.4. NORMATIVA URBANÍSTICA VIGENTE**

2. MEMORIA VINCULANTE.

- 2.1. DESCRIPCIÓN DEL OBJETO DE LA MODIFICACIÓN**
- 2.2. JUSTIFICACIÓN, CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD.**
- 2.3. JUSTIFICACIÓN DEL INTERÉS PÚBLICO**
- 2.4. INFLUENCIA SOBRE LA ORDENACIÓN GENERAL DEL MUNICIPIO**
- 2.5. INFLUENCIA SOBRE EL MODELO TERRITORIAL**
- 2.6. ESTADO ACUAL Y MODIFICADO DEL INSTRUMENTO QUE SE ALTERA**

3. CONCLUSIONES.

1. ANTECEDENTES

1.1. OBJETO DEL TRABAJO

El presente documento tiene por objeto la redacción de la propuesta de **“MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE PINILLA-TRASMONTE”**, afectando la misma a la redacción parcial del **“Título VIII. Normas Particulares para el Suelo Rústico, Capítulo 2. Régimen General del Suelo Rústico”**, y en concreto a su apartado e) **Condiciones comunes de la Edificación**, en su epígrafe relativo a la **Altura** máxima permitida.

1.2. PROMOTOR, AUTOR Y FECHA DEL ENCARGO

El encargo ha sido realizado en marzo de 2017 por **D. Carmelo Rodero Simón**, con DNI. 71.255.357-T, quien actúa en condición de administrador, en nombre y representación de la comercial **“COTO PINILLA, S.L.”**, con C.I.F.B-09571266 y domicilio en Cl. Real, nº 8 – 09314 Pedrosa de Duero (Burgos).

1.3. TÉCNICO REDACTOR

El equipo redactor del presente documento está integrado por: **D. Fernando Frau Olmedo**, colegiado en el COACYL con el número 1876, y con domicilio a efectos de notificación en Valladolid-47003, Calle Santo Domingo de Guzmán 17, piso bajo. En disposición de seguro de responsabilidad civil profesional, póliza nº 8.6248.303 de la compañía Catalana Occidente, de cobertura nacional y RC 150.000,00 €.

1.4. NORMATIVA DE APLICACIÓN. TRAMITACIÓN, COMPETENCIA Y PROCEDIMIENTO

El municipio de **PINILLA TRASMONTE** dispone de planeamiento urbanístico en su nivel de Normas Subsidiarias municipales de edificación, aprobadas definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo (CTU), Exp. 15-08 W, en sesión celebrada el 18 de septiembre de 2009 (BOCyL. de fecha, 13 de marzo de 2010) siendo dicho documento el instrumento de Planeamiento General vigente en el Municipio. Otras normativas de aplicación para el presente proyecto serán las siguientes:

- **Ley de Urbanismo de Castilla y León. Ley 5/1999, de 8 de Abril, y su Reglamento de Urbanismo de Castilla y León. Decreto 22/2004 de 29 de enero**
- **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.**

La presente MODIFICACIÓN de las Normas Urbanísticas Municipales de Pinilla Trasmonte, se registrará de acuerdo con lo determinado en el art. 58.2 y 3 de la LUCyL / art. 169.4 del RUCyL. Según este apartado 2º de la Ley, ***“las modificaciones del Planeamiento contendrán la determinaciones y documentación necesarias para su finalidad específica, que se definirán reglamentariamente, incluyendo al menos su propia justificación y el análisis de su influencia sobre la ordenación general del Municipio”***.

Del mismo modo establece el RUCyL: “...**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,...”.**

El apartado 4º del artículo 169 del RUCyL establece respecto al procedimiento de aprobación de las modificaciones que se estará al procedimiento establecido para la aprobación del instrumento que modifican. A este respecto, deberemos acudir a lo establecido en los artículos 154 a 162 del RUCyL, teniéndose en cuenta lo previsto en el artículo 153, regulador de los informes previos. La estructura del procedimiento de aprobación de la Modificación Puntual se concreta en los siguientes trámites:

- Solicitud de informes previos.
- Aprobación inicial.
- Información pública (entre uno y tres meses).
- Aprobación provisional.
- Remisión para aprobación definitiva.
- Aprobación definitiva.
- Publicación.

La **Aprobación Inicial** de la modificación corresponde al Ayuntamiento, debiendo **exponer el expediente a información pública por un periodo mínimo de un (1) mes**. Se remitirá copia del documento a la Administración del Estado, Comunidad Autónoma, Diputación Provincial y al Registro de la Propiedad, para su conocimiento y emisión de informes que correspondan. En todo caso, deberá emitir informe la CTU, que será vinculante en lo relativo al modelo territorial de Castilla y León, definido por los instrumentos de ordenación del territorio vigentes. Los informes se entenderán favorables si no se comunica la resolución al Ayuntamiento antes de tres meses desde la recepción del documento.

A la vista del resultado de la información pública, **y antes de doce meses** desde la publicación del acuerdo de Aprobación Inicial, el Ayuntamiento acordará su **Aprobación Provisional**, señalando los cambios que procedan respecto de lo acordado inicialmente. El Ayuntamiento elevará el expediente a la Administración de la Comunidad Autónoma (Comisión Territorial de Urbanismo – CTU. Burgos), 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 del instrumento, transcurridos los cuales podrá entenderse aprobado conforme a la legislación sobre procedimiento administrativo.

2. MEMORIA VINCULANTE

2.1. DESCRIPCIÓN DEL OBJETO DE LA MODIFICACIÓN

Las **NN.UU.MM. de Pinilla Trasmonte**, en el “**Título VIII. Normas Particulares para el Suelo Rústico, Capítulo 2. Régimen General del Suelo Rústico**”, e) **Condiciones comunes de la Edificación**, establece las normas y condiciones para los usos y construcciones permitidos, autorizables, o prohibidos, para este tipo de suelo. En concreto, su epígrafe relativo a la **Altura** máxima permitida, establece lo siguiente:

Altura.

La altura máxima permitida será de dos plantas, sin superar en ningún punto los 6,00 m del suelo a la línea de alero.

Para las naves agrícolas de almacenamiento de grano, ganaderas o similares esta altura, considerada hasta el tirante de la estructura de la cubierta, no será superior a los 7,00 m.

Los diferentes volúmenes edificables deberán adaptarse a las condiciones topográficas de la parcela, banqueándose de forma que no se superen los citados límites.

El objeto del presente documento es la Modificación Puntual de las vigentes NN.SS. en cuanto a las determinaciones ahora reseñadas, modificando la **restricción de la altura máxima permitida** de acuerdo a los parámetros que establecen las **Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de ámbito provincial de Burgos**, en su **TÍTULO III, Clasificación y Régimen del suelo rústico, Sección 4.ª Condiciones de la edificación, Artículo 56, apartado e)**:

e) Para evitar la desproporción en los volúmenes de las naves, evitando así la aparición de naves de pequeña dimensión con altura excesiva, la altura máxima a la cara inferior del alero de las naves responderá a lo siguiente:

-En naves en la que la longitud total de alguna de sus fachadas sea inferior a 18 metros, la altura máxima de alero será de 7 m y de 9 m a la cumbre.

-En naves en la que la longitud total de cada una de sus fachadas sea superior a 18 metros, la altura máxima de alero será de 9 m y de 12 m a la cumbre.

-En cualquier caso la altura de las cubiertas que, excepcionalmente, se pudieran autorizar sobre las instalaciones complementarias conforme a lo dicho en el apartado anterior, no podrá superar los 3,5 m al alero ni los 4,5 m a la cumbre.

Del mismo modo, para las “**Construcciones destinadas a usos dotacionales, comerciales, industriales o de almacenamiento**”, las mismas **Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de ámbito provincial de Burgos**, en su **TÍTULO III, Clasificación y Régimen del suelo rústico, Sección 4.ª Condiciones de la edificación, Artículo 60, apartado e)**, proponen una excepcionalidad relativa a la altura máxima admisible:

e) La altura máxima a la cara inferior del alero de las edificaciones será de 7 m. y de 9 m. a la cumbre salvo que por razones técnicas justificables éstas deban superarse.

2.2. JUSTIFICACIÓN, CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD.

El aumento de altura máxima autorizable se justifica al comprobar que la altura permitida en las NN.UU.MM., es insuficiente para que los agricultores puedan operar con equipamientos modernos que les permitan un mayor progreso social y económico sin menoscabo de la sostenibilidad ambiental de la zona.

La altura máxima permitida actualmente de 7,00 m “*hasta el tirante de la estructura de la cubierta*”, no hace posible la descarga directa desde el transporte en el interior de la nave, ya que la dimensión del volquete

supera este valor, por lo que se considera necesario la modificación y aumento de esta condición, y ello de acuerdo a lo indicado por la normativa provincial. Las condiciones de edificación en suelo rústico descritas –la altura máxima de las actuales NN.UU.MM.- coartan las posibilidades de implantación de estas infraestructuras necesarias para el desarrollo de las explotaciones agropecuarias modernas, y con ello limitan las expectativas económicas del municipio y su comarca.

A la vista de esta situación, se hace necesario habilitar mecanismos urbanísticos para que, siempre dentro de unos parámetros de racionalidad y sin perder el carácter rústico del suelo al que nos dirigimos, permitan la realización de construcciones adecuadas a los nuevos mercados productivos, en cualquier caso a los autorizados o autorizables en suelo rústico.

Finalmente, debe tenerse en cuenta que las Normas Subsidiarias de Planeamiento con ámbito provincial de Burgos, establecen unos parámetros muy diferentes a los contemplados en las actuales NN.UU.MM de Pinilla Trasmonte, siendo menos restrictivos, lo que justifica el cambio de dicho parámetro para adecuarlos a la realidad del mercado agrícola y ganadero actual, hasta adaptarlos a los que ya se determinan a nivel provincial y en los mismos términos.

2.3. JUSTIFICACIÓN DEL INTERÉS PÚBLICO

Conforme a los argumentos expuestos, se considera justificada la propuesta de modificación ya que la misma supone el **Interés Público**, debido a que la mejora y adecuación del parámetro de la altura máxima admisible para la construcción de las naves en suelo rústico **favorece -con la puesta en práctica de los nuevos sistemas productivos agrarios- al conjunto de la comunidad dedicada al ejercicio de la mencionada actividad**, al tiempo que no menoscaba la adecuación de las construcciones al entorno en el que se insertan.

Por otro parte, el establecer un parámetro para la edificación adecuado a su uso y clasificación se favorece el desarrollo sostenible, y con ello la preservación del Suelo Rústico en las condiciones de utilización previstas en la normativa.

2.4. INFLUENCIA SOBRE LA ORDENACIÓN GENERAL DEL MUNICIPIO

Las modificaciones que se pretenden introducir en las NN.UU.MM. tendrán la influencia buscada y necesaria para el propio municipio. La presente modificación no implica, en ningún supuesto, una alteración de las determinaciones Ordenación General establecidas en las NN.UU.MM. en cuanto que no incide sobre las mismas, al afectar exclusivamente a parámetros que no estructuran el Término Municipal.

La modificación propuesta implica un aumento de las posibilidades en altura máxima de las naves que se pudieran construir dentro del suelo rústico común, respecto a las contenida en las NN.UU.MM., **pero no supone un aumento del aprovechamiento urbanístico**, tampoco se aumenta la densidad de ocupación en la propuesta, por lo que no resulta de aplicación un incremento de los espacios libres público y dotaciones en el entorno próximo.

2.5. INFLUENCIA SOBRE EL MODELO TERRITORIAL

- Directrices de Ordenación del Territorio de Castilla y León. **No afectan**
- Ordenación de los Recursos Naturales. **No afectan**

2.6. ESTADO ACUAL Y MODIFICADO DEL INSTRUMENTO QUE SE ALTERA

- **Documentación escrita afectada por la modificación**

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE PINILLA-TRASMONTE.

Título VIII. Normas Particulares para el Suelo Rústico,

Capítulo 2. Régimen General del Suelo Rústico

e) Condiciones Comunes de la Edificación. Altura.

Estado actual:

Altura.

La altura máxima permitida será de dos plantas, sin superar en ningún punto los 6,00 ml del suelo a la línea de alero.

Para las naves agrícolas de almacenamiento de grano, ganaderas o similares **esta altura, considerada hasta el tirante de la estructura de la cubierta, no será superior a los 7,00 m.**

Los diferentes volúmenes edificables deberán adaptarse a las condiciones topográficas de la parcela, banqueándose de forma que no se superen los citados límites.

Estado modificado:

Altura.

La altura máxima permitida será de dos plantas, sin superar en ningún punto los 6,00 ml del suelo a la línea de alero.

Para naves agrícolas, ganaderas, de almacenamiento, edificaciones industriales, comerciales y similares, así como para otros usos permitidos y autorizables en esta clase de suelo, la altura máxima responderá a lo siguiente:

-En naves en la que la longitud total de alguna de sus fachadas sea inferior a 18 metros, la altura máxima de alero será de 7 m y de 9 m a la cumbre.

-En naves en la que la longitud total de cada una sus fachadas sea superior a 18 metros, la altura máxima de alero será de 9 m y de 12 m a la cumbre.

-Por razones técnicas, funcionamiento de la actividad o requerimientos especiales se puede autorizar una mayor altura siempre que quede suficientemente justificada.

Los diferentes volúmenes edificables deberán adaptarse a las condiciones topográficas de la parcela, banqueándose de forma que no se superen los citados límites.

- **Documentación gráfica afectada por la modificación**

La modificación puntual planteada no afecta a la documentación gráfica de las NN.UU.MM. vigentes.

CONCLUSIONES

Con la documentación aportada, antecedentes, memoria vinculante, y demás documentos que la acompañan, se entiende suficientemente informada y justificada la modificación puntual de las NN.UU.MM. de Pinilla-Trasmonte que se pretende, esperando sea aprobado por los Organismos competentes y sometiendo el documento a cuantas indicaciones sean formuladas.

La modificación del planeamiento propuesta y su documentación, se ajustan al procedimiento establecido para su informe técnico y aprobación inicial, por lo que se solicita que seguidamente se transmita a la Comisión Provincial de Urbanismo para completar su trámite administrativo hasta su aprobación definitiva, de acuerdo al procedimiento establecido en el art. 58.3 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León.

Lo que se informa en Valladolid, a 10 de abril de 2017

Fdo.: El Arquitecto