

ÍNDICE

1.- ANTECEDENTES

2.- OBJETO DE LA MODIFICACIÓN

3.- ENCUADRE LEGAL

4.- DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LAS MODIFICACIONES PROPUESTAS

5.- MEMORIA VINCULANTE

1.- ANTECEDENTES

Las Normas Urbanísticas Municipales (NUM) de PINILLA TRASMONTE fueron 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.

Durante este periodo de aplicación de las NUM se han advertido algunos errores y omisiones que dificultan el desarrollo urbanístico en el Municipio, principalmente en cuestiones que se refieren al viario y delimitación del núcleo urbano y a sus aspectos estéticos.

Aunque el documento en vigor se encuentra bastante completo en sus apartados normativos y articulado en general, existen cuestiones que conviene subsanar debido a su incompatibilidad con la realidad construida y usos existentes. En el caso del suelo urbano, los referidos a las condiciones estéticas sobre el ladrillo caravista de tipo tradicional, la posibilidad de utilización de otros materiales de cobertura en edificios que no son viviendas, y el empleo de paneles y chapas en elementos parciales de fachada. También dentro del suelo urbano nos encontramos con varios errores en la delimitación de los solares, y por ende, del viario público, estando en contradicción con la cartografía catastral y delimitación real de las parcelas tanto privadas como las correspondientes a los espacios públicos.

1.1.- AUTOR DEL ENCARGO

Es autor del encargo D. Miguel Ángel Ibáñez Torre, actuando en calidad de Alcalde-Presidente del AYUNTAMIENTO DE PINILLA TRASMONTE, con CIF.: P 0927800 C, y domicilio en la calle Príncipe 26, Pinilla Trasmonte (09354 - Burgos).

1.2.- TÉCNICO REDACTOR

El redactor de la presente modificación es D. José Ramón Alonso Mínguez, arquitecto colegiado nº. 0613 del COACyLE de Burgos, con domicilio profesional en la Cl. Vitoria 58, 10º Iz, 09004 Burgos.

2.- OBJETO DE LA MODIFICACIÓN

La presente documentación tiene por objeto la MODIFICACIÓN del documento de Normas Urbanísticas Municipales (NUM) vigentes en PINILLA TRASMONTE tanto en el apartado escrito como gráfico.

La modificación afecta a parte del texto de las Condiciones Estéticas para el Suelo urbano,

tanto en la Ordenanza de Casco (CA) como para la Ordenanza Unifamiliar (RU), del (Documento II: "NORMATIVA"; se modifica el viario y reclasifican zonas del suelo urbano que aparecen erróneamente dibujadas en el PLANO O2: DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN DEL SUELO URBANO.

APARTADO NORMATIVO.-

- Autorización de ciertos materiales y acabados en el suelo urbano zona de Casco y Residencial Unifamiliar. Posibilidad de utilización de cubierta de chapa o panel conformado imitación teja árabe; eliminación de la prohibición del ladrillo caravista tipo aplantillado (galletilla, mudéjar o similar) sólo a partes limitadas del edificio; autorización de cerramientos parciales de chapa plegada de tonos tradicionales en naves agrícolas y construcciones afines..

APARTADO GRÁFICO.-

- Ajuste del viario y delimitación de solares existentes en:
 - . Calle San Roque 53D (Ref. Catastral: 87634 07 VM4386S0001IZ), dejando como calle el espacio que comunica la calle San Roque con la carretera a Pineda quedando el patio del inmueble sito en San Roque 53 como suelo privativo y la zona situada al este como espacio verde.
 - . Calle Príncipe y Tr. Príncipe 4 (Ref. Catastral: 87604 04 VM4386S0001SZ), dibujando la parcela matriz a su delimitación real, tal y como viene en el catastro de urbana (ahora está segregada en 4 lotes), y se elimina la calle inexistente en el lindero oeste.
 - . Calle Príncipe 10 B (Ref. Catastral: 86860 15 VM4385S0001MR), reponiendo el solar existente en su configuración catastral.
 - . Calle Príncipe / Camino Mercadillo s/n. Entre el solar Ref. Catastral: 88602 03 VM4386S0001PZ y la parcela 5070 del polígono 505, reponiendo el solar existente en su configuración catastral.
 - . Corrección del trazado de la trasera de San Roque, en la zona de ensanche situada al suroeste del casco urbano.

- Modificación de la clasificación del suelo urbano:
 - . Calle Príncipe 4 y 6 D. Estos dos solares se convierten en zonas verdes, justificándose dicho cambio de calificación por el interés municipal en la mejora del espacio público.
 - . Se suprime el grafismo de la zona marcada al oeste del casco urbano, a la entrada del pueblo, a ambos lados de la carretera BU-V 9203 eliminando la leyenda UN+U-1,U-2 y U-3 hasta el inicio de la calle Príncipe.

- Corrección de errores:
 - . Se elimina la clasificación de Suelo Rústico – Protección de Infraestructuras toda la banda de terreno dibujada sobre el camino Las Bodegas (camino de Pinilla Trasmonte

a Villalbilla de Gumiel) ya que esta vía no es una carretera como equivocadamente se ha puesto en el plano de Ordenación (siglas BU V 9203), sino un camino público que en sus inicios está asfaltado; se localiza al sur del casco urbano y es el acceso, entre otros enclaves, a la zona deportiva. Se mantiene la trama correspondiente a la protección en materia de vías pecuarias.

APARTADO NORMATIVO Y GRÁFICO.-

- Se incluye una nueva categoría de suelo urbano: Industrial-Servicios (IS), en una zona con un alto grado de edificación, que cuenta con servicios y accesos a vía pública.

3.- ENCUADRE LEGAL

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"*.

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 Rgto. 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.

4.- DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LAS MODIFICACIONES PROPUESTAS

APARTADO NORMATIVO.-

4.1.- Modificación de las condiciones estéticas en los acabados exteriores de las edificaciones referidas al Suelo Urbano / Ordenanza de Casco (CA) y Ordenanza Unifamiliar (RU). Los cambios que se proponen son:

- a) Autorización de otros materiales de cobertura en cubiertas de naves, garajes y construcciones auxiliares.
- b) Ampliación del uso del ladrillo caravista aplantillado tipo rústico, galletilla o mudéjar a la totalidad del edificio.
- c) Autorización de acabados de chapa plegada y paneles en cerramientos parciales de fachadas de naves agrícolas y edificios similares.

a) Las presentes NUM de Pinilla Trasmonte solo permiten, para la Ordenanza CA y RU, las cubiertas de teja árabe o similar en tonos rojizos o tierras. Por lo tanto cualquier construcción que se realice en el núcleo urbano solo podrá cubrirse con teja, bien cerámica o de cemento, y de los tonos indicados. Se plantea una uniformidad en los acabados de los tejados entre las distintas construcciones que se levantan en el suelo urbano, dejando al margen el tipo de edificio del que se trate, de su uso y de si es una construcción visible o no desde la vía pública. La realidad es que dentro de las manzanas existen muchas construcciones destinadas a otros usos que no son viviendas o edificio representativos y que conforman la trama urbana del pueblo; también proliferan los anejos o edificios auxiliares del principal (normalmente viviendas) que están situados en el interior de la parcela (corrales, patios) y se destinan a casetas, pequeñas naves o cocheras; en su mayor parte no son visibles desde la calle.

Puede resultar lógico restringir el empleo de la teja pero parece excesivo extender dicho criterio a otras construcciones de menor entidad cuyo uso no es el predominante y que no suponen un impacto estético en el conjunto edificado. En este sentido, y en la práctica constructiva así ocurre, podría contemplarse la utilización de otros materiales más ligeros o característicos de este tipo de construcciones auxiliares siempre y cuando su acabado, forma y color sea semejante a los tejados de teja árabe. En el mercado existen placas metálicas y paneles conformados que ofrecen estas cualidades y que pueden emplearse en la cubrición de naves, cocheras y anejos, y que en apariencia no producen un efecto negativo en el conjunto edificado del núcleo urbano de Pinilla Trasmonte.

b) Con relación al ladrillo caravista, bien sea en el casco antiguo como en la zona de ensanche o residencial unifamiliar, se limita su empleo a pequeños paños de fachada, sin especificar en qué porcentaje o las zonas donde se puede utilizar como pueden ser los

recercados, entrepaños de huecos, plantas bajas, etc. Lo cierto es que existen varias edificaciones en el núcleo urbano que presentan fachadas con predominancia del ladrillo rústico o de tejar, si no en su totalidad sí en fachada y en plantas superiores, y no por ello deja de ser una construcción perfectamente integrada en el entorno. El ladrillo caravista al que nos referimos es un material tradicional y profusamente utilizado en el ambiente rural. Su aparejo con junta ancha y mortero claro (tipo bastardo) es una fábrica que se emplea tanto en pequeños paños como en toda la fachada, la mayoría de los casos alternando con elementos de madera (entramados vistos), con recercados piedra y con revocos.

La propuesta consiste en eliminar la restricción que existe en el condicionado estético del ladrillo caravista aplantillado y ampliar su empleo a la totalidad del edificio. De esta manera desaparece la duda que surge a la hora de cuantificar en que magnitud nos movemos cuando tenemos que aplicar lo de "pequeños paños de fachada", y por otra parte, se trata de un material tradicional que encaja perfectamente en el lugar, mucho más que los revocos monocapas y otros revestimientos modernos que están permitidos por el mero hecho de tener tonalidades ocres o terrosas.

c) Para el tercer caso, el referido a la utilización de acabados de chapa plegada y paneles en cerramientos parciales de fachadas de naves agrícolas y edificios similares, la propuesta de modificación va en la línea del criterio seguido en las condiciones estéticas de las Normas Subsidiarias de Planeamiento con Ámbito Provincial de Burgos (NSP), donde se autorizan en cubierta elementos más ligeros como las chapas metálicas siempre que tengan una coloración similar a la teja. Utilizar los acabados de chapa plegada, panel o revestimientos multicapa en zonas concretas de las fachadas, no en toda su extensión, como en los hastiales, remates superiores, petos, etc., tampoco supone un impacto estético si se limita su uso.

La idea es autorizar la chapa plegada, panel, etc. en naves y construcciones situadas en las zonas de eras y espacios de suelo urbano del borde consolidado. Estos cerramientos tendrán que ser de tonos ocres, claros o tonalidades afines, y el porcentaje de los paramentos verticales que se hagan de este material no podrá ser mayor del 70% en el conjunto de las fachadas.

Consecuentemente con lo expuesto, se propone modificar el articulado referido al condicionado estético del suelo urbano afectando al **Capítulo 1: Ordenanza de Casco (CA)** y al **Capítulo 2: Ordenanza Unifamiliar (RU)**. De manera que la nueva redacción del texto normativo es el siguiente:

TEXTO ACTUAL

Capítulo 1. Ordenanza de Casco (CA)

Sección 6ª.- Condiciones estéticas

Se establecen como condiciones estéticas las siguientes:

- **Fachadas.**

La composición de fachada se adaptará a las características tradicionales dominantes en el núcleo, tanto en color y textura de los materiales como en el tipo de huecos, ritmo de los mismos y diseño. Predominarán los huecos verticales sobre los horizontales y los macizos sobre los vanos. Es obligatorio el uso de piedras naturales y revocos con colores claros, ocres o terrosos. Se permite el ladrillo caravista de tipo aplantillado en pequeños paños de fachada, nunca en su totalidad. Se prohíbe el uso del color blanco en fachada.

Deberá tenerse en cuenta especialmente el mantenimiento de la división parcelaria que necesariamente y en el caso en que se actué en dos consecutivas, las nuevas edificaciones deberán mostrar dicha división en su composición de fachada y tratamientos.

- **Cubiertas.**

La cubierta será inclinada con adecuado remate tradicional de alero, con canes de madera, cornisa de piedra o bocateja.

La pendiente máxima permitida será del 35 %. El material de cubierta será teja tipo árabe o similar en tonos terrosos o rojizos claros.

Se prohíben las terrazas en cubierta.

Capítulo 2. Ordenanza Unifamiliar (RU)

Sección 6ª.- Condiciones estéticas

- **Fachadas**

Las fachadas serán predominantemente en tonos ocres y terrosos predominando materiales pétreos o revocos. Se admite el uso de ladrillo caravista en pequeños paños de fachada. Se prohíbe el uso de carpinterías de aluminio en su color natural, debiendo ser lacadas en colores oscuros.

- **Cubiertas**

Se hace constancia de la regulación general exigida de que las cubiertas deberán ser inclinadas con una pendiente máxima del 35 %. Las cubiertas serán de teja árabe o similar en tonos rojizos o tierras.

En todo caso, se permitirán composiciones de cubierta diferentes a las fijadas con carácter general cuando se justifique que quedan dentro de la envolvente máxima del edificio, y no comporten soluciones arquitectónicas inadecuadas, exigiéndose, en estos casos, la presentación previa para su dictamen favorable municipal.

TEXTO MODIFICADO

Capítulo 1. Ordenanza de Casco (CA)

Sección 6ª.- Condiciones estéticas

Se establecen como condiciones estéticas las siguientes:

- **Fachadas.**

La composición de fachada se adaptará a las características tradicionales dominantes en el núcleo, tanto en color y textura de los materiales como en el tipo de huecos, ritmo de los mismos y diseño. Predominarán los huecos verticales sobre los horizontales y los macizos sobre los vanos. Es obligatorio el uso de piedras naturales y revocos con colores claros, ocres o terrosos. **Se permite el ladrillo caravista de tipo aplantillado, rústico o de tejar, aparejado a la manera tradicional con junta de mortero claro o mortero bastardo.** Se prohíbe el uso del color blanco en fachada.

Deberá tenerse en cuenta especialmente el mantenimiento de la división parcelaria que necesariamente y en el caso en que se actué en dos consecutivas, las nuevas edificaciones deberán mostrar dicha división en su composición de fachada y tratamientos.

Se autoriza la chapa plegada, panel y revestimiento multicapa en los paramentos verticales de los edificios destinados a naves agrícolas, almacenes y construcciones similares que estén situados en los bordes de casco consolidado, en el interior de parcelas o que no sean visibles desde la vía pública. Los acabados serán en tonalidades ocres, terrosas y colores claros. Podrán disponerse libremente en fachada pero sin superar el 70% de la superficie conjunta de ésta.

- **Cubiertas.**

La cubierta será inclinada con adecuado remate tradicional de alero, con canes de madera, cornisa de piedra o bocateja.

La pendiente máxima permitida será del 35 %. El material de cubierta será teja tipo árabe o similar en tonos terrosos o rojizos claros.

Se autorizan cubiertas con faldones de chapa nervada, placas o panel sándwich en construcciones destinadas a garajes, pequeños almacenes, tenadas o casetas. El acabado será en color rojo o pardo-rojizo; los bordes de los faldones y el alero se rematarán con las piezas apropiadas para tal fin y en todo caso, con canalón y bajante.

Se prohíben las terrazas en cubierta.

Capítulo 2. Ordenanza Unifamiliar(RU)

Sección 6ª.- Condiciones estéticas

• Fachadas

Las fachadas serán predominantemente en tonos ocres y terrosos predominando materiales pétreos o revocos. Se permite el ladrillo caravista de tipo aplantillado, rústico o de tejar, aparejado a la manera tradicional con junta de mortero claro o mortero bastardo. Se prohíbe el uso de carpinterías de aluminio en su color natural, debiendo ser lacadas en colores oscuros.

Se autoriza la chapa plegada, panel y revestimiento multicapa en los paramentos verticales de los edificios destinados a naves agrícolas, almacenes y construcciones similares que estén situados en los bordes de casco consolidado, en el interior de parcelas o que no sean visibles desde la vía pública. Los acabados serán en tonalidades ocres, terrosas y colores claros. Podrán disponerse libremente en fachada pero sin superar el 70% de la superficie conjunta de ésta.

• Cubiertas

Se hace constancia de la regulación general exigida de que las cubiertas deberán ser inclinadas con una pendiente máxima del 35 %. Las cubiertas serán de teja árabe o similar en tonos rojizos o tierras.

En todo caso, se permitirán composiciones de cubierta diferentes a las fijadas con carácter general cuando se justifique que quedan dentro de la envolvente máxima del edificio, y no comporten soluciones arquitectónicas inadecuadas, exigiéndose, en estos casos, la presentación previa para su dictamen favorable municipal.

Se autorizan cubiertas con faldones de chapa nervada, placas o panel sándwich en construcciones destinadas a garajes, pequeños almacenes, tenadas o casetas. El acabado será en color rojo o pardo-rojizo; los bordes de los faldones y el alero se rematarán con las piezas apropiadas para tal fin y en todo caso, con canalón y bajante.

APARTADO GRÁFICO.

4.2.- Corrección de los límites del suelo urbano en la Ordenanza Casco (CA), Ordenanza Unifamiliar (RU) y Viario trazado en las normas, ajustando dichos bordes a la totalidad de las fincas urbanas, realidad física y catastral de los terrenos.

- Ajuste del viario y delimitación de solares existentes en:

- 4.2.1. Calle San Roque 53D (Ref. Catastral: 87634 07 VM4386S0001IZ), dejando como calle el espacio que comunica la calle San Roque con la carretera a Pineda quedando el patio del inmueble sito en San Roque 53 como suelo privativo y la zona situada al este como espacio verde.
- 4.2.2. Calle Príncipe y Tr. Príncipe 4 (Ref. Catastral: 87604 04 VM4386S0001SZ), dibujando la parcela matriz a su delimitación real, tal y como viene en el catastro de urbana (ahora está segregada en 4 lotes), y se elimina la calle inexistente en el lindero oeste.
- 4.2.3. Calle Príncipe 10 B (Ref. Catastral: 86860 15 VM4385S0001MR), reponiendo el solar existente en su configuración catastral.
- 4.2.4. Se modifica la clasificación del suelo de un espacio situado entre la parcela de ref. catastral: 88602 03 VM4386S0001PZ y la 5070 del polígono 505, actualmente destinado a calle pública pero que en realidad es un terreno privativo. Esta calle propuesta en normas es inviable por las condiciones del terreno y carece de continuidad con el resto de la trama.
- 4.2.5. Se corrige el vial situado en la zona que comprende la trasera de San Roque y calle Concepción a su configuración real definida por los cerramientos de las parcelas y viario urbanizado. Se dibuja en su verdadera magnitud la calle que cruza la parcela de ref. cat.: 86616 06 VM4386S0001TZ de este a oeste y que divide esta finca en dos.

4.3.- Nueva calificación de terrenos situados en el suelo urbano que afectan a zonas Casco, Residencial Unifamiliar y Bodegas.

- Modificación del suelo urbano:

- 4.3.1. Calle Príncipe 4 y 6 D. Estos dos solares se convierten en zonas verdes, justificándose dicho cambio de calificación por el interés municipal en la mejora del espacio público.
- 4.3.2. Eliminación del grafismo UN+U-1, U-2 y U-3 en las zonas situadas a cada lado de la carretera, a la entrada del pueblo desde el oeste, por la codificación definida en la leyenda del plano O.2 "Ordenación y Gestión" correspondiente a la clasificación: SU-C Suelo Urbano Consolidado. Residencial Unifamiliar (RU.1). La

abreviatura UN+U no existe en ningún apartado de las Normas, ni en la memoria justificativa, ni en la vinculante, ni en las ordenanzas particulares ni en la leyendas de los planos.

AJUSTE DEL VIARIO.

Las cinco primeras modificaciones (de la 4.2.1 a la 4.2.5) se limitan a subsanar errores gráficos del plano de O.2 de Ordenación y Gestión, achacables a la utilización -por parte del equipo redactor de las vigentes NUM de Pinilla Trasmonte- de una base catastral o cartográfica no actualizada conteniendo fallos en la delimitación real de los solares y parcelas urbanas. A tal efecto, se procede a retocar el callejero del suelo urbano en las zonas señaladas, acotando el espacio público y viario a su verdadera entidad y se delimitan los nuevos terrenos privativos con la misma calificación urbanísticas que la definida para los inmuebles más próximos o el predominante en la manzana, en nuestro caso, el de la Ordenanza Casco (CA), con excepción del espacio situado entre las traseras de la calle San Roque y la carretera de Pineda que se califica como suelo urbano – Zona Verde debido a que se trata de un terreno de propiedad municipal donde coexisten bodegas particulares con otros elementos del dominio público y el terreno situado al sur de la parcela ref. cat.: 88602 03 VM4386S0001PZ, que se califica con la ordenanza SU-C-B Bodegas (Bo).

- Para el apartado 4.2.1, el viario actual propuesto en las NUM además de ser inviable técnica y constructivamente, abarca una superficie de 645 m², de los cuales 118 m² es un patio particular integrado en el inmueble sito en el nº. 53 de la calle San Roque, por lo cual se cambia su calificación por suelo urbano – Ordenanza CA. Los restantes 527 m² son propiedad municipal y una parte corresponde a calle: 290 m² que se mantienen como Calle, y 237 m² es un sobrante de vía pública donde aparecen bodegas y zarceras pasando a calificarse como Zona Verde.
- En el 4.2.2 se ha dibujado una calle inexistente y reducida la extensión real de este solar. En esta modificación se elimina la calle de nueva apertura que separa este solar de las traseras de una serie de inmuebles situados en el lindero oeste y se califica todo el espacio como suelo urbano – Ordenanza CA, que es la que le corresponde, ajustando los límites a la realidad catastral. La superficie total pasa de los 2430 m² a 3612 m² de suelo urbano, es decir, se eliminan aproximadamente 1200 m² de terreno erróneamente clasificado como calle.
- Con relación al apartado 4.2.3 se recupera el solar de ref. catastral: 86860 15 VM4385S0001MR que en el anterior catastral de urbana no aparecía. La superficie de suelo que pasa de ser calle a terreno privativo con la Ordenanza CA es de 73 m².

- Apartado 4.2.4: se elimina el trozo de calle propuesto en normas por ser un error gráfico. El suelo es en realidad una parcela privada y la propuesta de hacerlo calle no responde a la realidad física de los terrenos, y resulta técnica y materialmente imposible su ejecución por la orografía y pendiente, aparte de no estar justificado su trazado porque no responde a necesidad alguna de comunicación ni mejora el viario de la zona. La superficie de suelo que se pasa a la categoría de Bodegas (Bo) es de 220 m².
- Punto final 4.2.5. La calle dibujada presenta quiebras y rincones que no obedecen a su configuración real, cuya trazada es recta y con una anchura constante. Se propone su corrección.

RECALIFICACIÓN DEL SUELO.

En las dos modificaciones siguientes (4.3.1 y 4.3.2) se propone la recalificación del suelo urbano atendiendo a circunstancias sobrevenidas.

- En el primer caso, apartado 4.3.1, porque el Ayuntamiento ha adquirido los solares situados en los números 4 y 6 de la calle Príncipe para destinarlos a Zona Verde, justificándose esta actuación en la mejora de la circulación rodada en la zona y en la ampliación del espacio urbano como plaza. La superficie que pasa de suelo urbano – Ordenanza CA a Zona Verde es de 54 m².
- Para el segundo caso, modificación gráfica 4.3.2, se procede a la corrección del grafismo y abreviaturas utilizadas en el ámbito definido. Las zonas delimitadas con las iniciales UN+U-1, UN+U-2 y UN+U-3 no tienen correspondencia en la leyenda del Plano O.2 ni en la documentación escrita de las NUM desconociéndose a que se refiere la codificación; tampoco el tramado responde a clave alguna. Se trata de un error material y gráfico que debe ser corregido según se indica en el art. 177 del RUCyL. En consecuencia, se suprimen dichas abreviaturas y la trama superpuesta al color marrón, quedando ésta como suelo urbano Residencial Unifamiliar (RU1).

MODIFICACIÓN DEL APARTADO GRÁFICO

Se modifica el documento gráfico:

PLANO O2: DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN DEL SUELO URBANO.

Conforme la modificación que acompaña a esta memoria.

APARTADO NORMATIVO Y GRÁFICO.

4.4.- Inclusión de una nueva categoría de suelo urbano.

Al sur de Pinilla Trasmonte, en el tramo medio de la calle Camino del Otero o Las Bodegas (camino de Pinilla a Villalbilla de Gumiel), entre el casco urbano y el recinto deportivo donde se emplazan las piscinas y otras instalaciones municipales, existe un conjunto de fincas que están ocupadas por varias edificaciones anteriores al año 1980. La mayoría son construcciones agrícolas que aún mantienen su uso, y otras que provienen de lo que fue una nave cooperativa para cría de ganado (bovino) y que por cese de la actividad se dividió en sucesivas naves adosadas reconvirtiéndolas en cocheras y locales para talleres, normalmente relacionados con las tareas del campo. En la actualidad podemos hablar de un enclave donde coexisten usos agropecuarios, industriales y de servicios.

Estas fincas y sus construcciones, disponen de servicios urbanos de agua, saneamiento y electricidad en condiciones más que óptimas, y su conexión con la trama urbana se hace a través de una vía pavimentada (calle Camino Las Bodegas) que presenta una anchura y características funcionales adecuadas para el tráfico rodado y peatonal. También cuenta con alumbrado público y punto de acceso de telefonía a una distancia inferior a 200 m.

El ámbito que se pretende incluir como suelo urbano es el formado por las parcelas 286, 5014, 5016 y 5017 del polígono 507. La superficie de suelo es de: 9.686 m²s y la superficie construida actual es de 3.471 m²c, siendo casi todas las construcciones de una sola planta.

A todos los efectos legales, de conformidad con lo señalado en el art. 11 y 12.1.a) de la LUCyL, concordante con los arts. 23 y 25 del RUCyL, estamos ante unos terrenos que deben clasificarse como Suelo Urbano Consolidado y no como Suelo Rústico, tal y como aparecen ahora en las Normas Urbanísticas.

La propuesta que se plantea en esta Modificación consiste en la inclusión de una nueva categoría de suelo urbano atendiendo a los usos y construcciones existentes en el ámbito considerado. En nuestro caso, siendo los usos predominantes los Industriales y de Servicios -ambos se detallan en los Capítulos 5 y 6 (Grupos II y III) del Título VI. Normas Generales de los Usos Urbanísticos de las vigentes NUM-, la zona delimitada tendrá la categoría de Industrial – Servicios (IS), sumándose a la leyenda del suelo urbano del Plano de Ordenación y Gestión.

Se introduce un nuevo texto normativo, a continuación del Capítulo 6, dedicado a la zona de Bodegas, que define la Ordenanza Industrial-Servicios (IS).

TEXTO NORMATIVO PARA UNA NUEVA CLASE DE SUELO URBANO

Capítulo 7. Ordenanza Industrial-Servicios (IS)

Sección 1ª.- Ámbito de aplicación

Esta ordenanza se aplicará en las superficies que se graffian en los planos de calificación como Ordenanza Industrial-Agropecuario (IA).

Sección 2ª.- Carácter de la zona

Corresponde a la zona situada al sur del casco urbano en la que se desarrollan distintas actividades en tipología abierta y edificación aislada, adosada o pareada y que se destinan a usos industriales y agrícolas.

Sección 3ª.- Condiciones de diseño urbano

Tipología de edificación.

Edificación aislada y adosada. Se permite las construcciones tipo naves-nido siempre que se practique la correspondiente división horizontal de la edificación.

Parcelación.

La superficie mínima, a efectos de parcelación o segregación, será de 500 m², con un frente de parcela igual o superior a 12 m.

Alineaciones y retranqueos.

Las alineaciones serán las definidas en los planos de ordenación.

Los retranqueos mínimos serán de 3 m a la alineación oficial y de 3 m a los linderos laterales, salvo que ya exista adosamiento con el colindante o se haya construido al límite de la parcela en cuyo caso no es obligatorio.

En nuevas construcciones, el retranqueo se podrá reducir o suprimir siempre que exista acuerdo entre los propietarios. Dicho acuerdo deberá ser suscrito por las partes y elevarse al Registro de la Propiedad para que se practiquen los asientos que correspondan sobre las fincas afectadas.

Sección 4ª.- Condiciones de aprovechamiento.

Ocupación máxima.

La ocupación máxima permitida sobre rasante será de 60%.

Altura máxima.

La altura máxima permitida será de 7 m al alero o cornisa. El número de plantas será de pl. baja más primera; se permiten las entreplantas y aprovechamiento del bajo cubierta. Se autorizan mayores alturas y número de plantas siempre que se justifique por necesidades de la actividad o funcionamiento de la industria.

Edificabilidad máxima.

La edificabilidad máxima será de 0,80 m²c/m²s.

Sección 5ª.- Condiciones de uso

Uso predominante.

Industrial y Servicios.

Usos compatibles.

- Equipamiento comercial de Hostelería, Recreativo y para Vehículos, y Dotación de Aparcamientos.

Usos Prohibidos

- Residencial y resto de usos no descritos anteriormente.

Sección 6ª.- Condiciones estéticas.

Fachadas

Las fachadas serán predominantemente en tonos ocres y terrosos predominando materiales pétreos o revocos aunque también se admiten los paneles prefabricados y cerramientos de chapa en los colores ya descritos. Se permite el ladrillo caravista con acabado pardo-rojizos y otros cerramientos cuyo aspecto estético no desentone con el entorno. Se recomienda emplear carpinterías de huecos exteriores en tonalidades oscuras.

Cubiertas

Las cubiertas serán – por lo general- inclinadas, con una pendiente máxima del 35 %. Se recomienda los acabados en teja árabe o similar en tonos rojizos o pardo-rojizos.

También se permiten faldones de chapa nervada, placas metálicas o de paneles tipo sándwich preferentemente en tonalidades rojizas, admitiéndose otros colores siempre que no desentonen con el entorno y no tengan un aspecto llamativo o impactante. Se autorizan los remates de cubierta con cornisa o peto con una altura total de 1 m desde la parte superior del borde de la cubierta.

Se prohíben las placas de fibrocemento de color gris.

MODIFICACIÓN DEL APARTADO GRÁFICO

Se modifica el documento gráfico:

PLANO O2: DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN DEL SUELO URBANO.

Conforme la modificación que acompaña a esta memoria.

Se añade un nuevo concepto a la leyenda de suelo urbano y se ordena la zona

Justificación del art. 169.3.b).1º del RUCyL, sobre el interés público de la modificación.

El interés público de esta modificación se justifica por la mera necesidad de corregir errores propios que han sido detectados una vez puestas en vigor las NUM, y porque la Administración competente es la primera beneficiada en subsanarlos para evitar posteriores reclamaciones o perjuicios a particulares.

La reversión de terrenos clasificados en la actualidad como calles en solares y parcelas edificables no es caprichosa ni se hace a costa de suelo público alguno. De mantener el viario plasmado en el Plano O2 de Ordenación y Gestión en las zonas que son objeto de esta modificación supondría llevar a cabo actuaciones de expropiación con un alto coste económico para el Ayuntamiento; su interés urbanístico sería bajo, ya que no se mejoran sustancialmente las condiciones del espacio público ni el de las zonas verdes. Con esta modificación se evitan complicadas obras de urbanización y pavimentación -en varios ámbitos- que resultan de difícil ejecución por sus especiales condiciones orográficas, por la existencia de construcciones en uso que deben ser demolidas y, porque no existe interés a corto ni a largo plazo para acometerlas.

Con respecto a la nueva clase de suelo urbano / Ordenanza Industrial-Servicios que se añade al vigente planeamiento, no se hace más que dar respuesta a la realidad construida garantizándose la viabilidad legal de un ámbito totalmente consolidado. Con esta solución se regulariza y ordena un sector que alberga una serie de usos y construcciones necesarias para el desarrollo económico y laboral del pueblo, además de abrir la opción a distintas actividades futuras de difícil o casi imposible implantación en otras clases de suelo por la incompatibilidad con el uso residencial, predominante en el casi todo el núcleo urbano.

Por último, resulta de interés público que exista concordancia entre los diferentes documentos que se barajan por las Administraciones públicas. En consonancia con lo señalado en el art. 183 del RUCyL, sobre vinculación del planeamiento urbanístico, si con posterioridad a la aprobación de las NUM de Pinilla Trasmonte se han hecho -a instancia del Ayuntamiento y particulares- correcciones catastrales en las cuales se recuperan terrenos privados, no tiene sentido mantener una configuración urbanística contraria, de ahí la necesidad de promover esta modificación puntual de normas.

5.- MEMORIA VINCULANTE

La presente modificación incide sobre cuestiones normativas y gráficas. Las primeras se refieren a cuestiones de índole estético del texto normativo en vigor de las Ordenanzas particulares de la zona de Casco Consolidado (CA) y Residencial Unifamiliar (RU) del suelo urbano, y las

segundas, a corrección de errores gráficos en la delimitación del suelo urbano en el plano de Ordenación.

La nueva redacción del condicionado estético define más claramente el tipo, acabados y características de los materiales que se pueden emplear, permite el uso de otros que además de ser compatibles con los tradicionales del ámbito rural donde nos encontramos, ofrecen una mayor libertad de elección sin que ello suponga riesgo para la preservación de los aspectos estéticos del conjunto edificado de Pinilla Trasmonte.

En el apartado gráfico se corrigen los errores suscitados por la deficiente planimetría catastral utilizada en su día y los terrenos convertidos en calles se subsanan en parcelas edificables tal y como corresponden con la realidad física de los solares existentes, y en otros casos, como zonas verdes.

La inclusión de una nueva categoría de suelo urbano / Industrial – Servicios se limita a un área concreta de suelo sin afectar al resto del suelo urbano. Se ordena un sector perfectamente delimitado y se redacta una normativa particular acorde con el criterio general de las normas urbanísticas y realidad construida.

Esta modificación no supone alteración del resto de determinaciones que con carácter general y particular se recogen en las presentes Normas Urbanísticas Municipales de Pinilla Trasmonte.

5.1.- Justificación del art. 58.3.d) de la Ley 5/99 (art. 173 del RUCyL), sobre incremento proporcional de espacios libres públicos y dotaciones.

Las variaciones introducidas en el apartado gráfico de la presente Modificación Puntual producen cambios en el uso del suelo y, debido a la recalificación de parte del viario público en suelo urbano privativo, un aumento del volumen edificable y número de viviendas. Por tal motivo, de conformidad con lo señalado en el art. 173 del RUCyL, se recogen las parcelas afectadas e identidad de sus propietarios:

PROPIETARIOS Y TITULARES DE DERECHOS REALES DE LAS FINCAS AFECTADAS POR ESTA MODIFICACIÓN			
Nº	Situación	Ref. catastral	Propietario / Titular derecho real
1	Cl. San Roque 53 D	87634 07 VM4386S0001IZ	Ayuntamiento de Pinilla Trasmonte
2	Cl. San Roque 53	86622 01 VM4386S0001KZ	Asunción Díez Martín
3	Tr. Príncipe 15	87604 04 VM4386S0001SZ (1)	Matías Briongos Abejón y otros 3.
4	Cl. Príncipe 10 B suelo	86604 15 VM4385S0001MR	Amalia Arribas Ungil
5	Cl. Príncipe 4	86603 01 VM4386S0001SZ	Ayuntamiento de Pinilla Trasmonte

6	Cl. Príncipe 6	86603 02 VM4386S0001ZZ	Ayuntamiento de Pinilla Trasmonte
7	Cl. Santo Domingo 8	88602 02 VM4386S0001QZ	Faustino Abejón Arribas
8	Paraje Mercadillo	? al sur de 88602 03 VM	Felicidad Ibáñez Ibáñez.
9	C. Concepción 76	86616 06VM4386S0001TZ	xxx

El apdo. b) del art. 173 del RUCyL, sobre modificaciones que aumenten el volumen edificable o la densidad de población, establece que en el suelo urbano consolidado, debe exigirse un incremento de las reservas cuando aumente el número de viviendas en 5 o más, o cuando aumente el volumen edificable de forma que la superficie con destino privado se incremente en 500 m² o más. Dependiendo de cada caso, se aplicará el más restrictivo de los siguientes módulos:

- 1º. Cuando se aumente la superficie edificable, por cada 100 m²c debe exigirse una reserva de 20 m² de suelo para espacios libres públicos, más una plaza de aparcamiento.
- 2º. Cuando se aumente el número de viviendas, por cada nueva vivienda debe exigirse una reserva de 20 m² de suelo para espacios libres públicos, más una plaza de aparcamiento.

Como ya se ha expuesto en los apartados precedentes, el grueso de la modificación va a subsanar o corregir errores materiales observados en la documentación gráfica, en la que se obvian parcelas existentes y en su lugar se han dibujado calles. Por tal motivo, aún existiendo un leve aumento de la edificabilidad respecto de la situación actual, se considera que no es objeto de aplicación lo mencionado en el apdo. b) del art. 173 del Reglamento, al no existir una recalificación pura y simple, si no un reconocimiento de una propiedad privada. La excepción habría que hacerla para la finca nº. 8 del listado anterior, donde sí existe un cambio de uso del suelo, pasando estos terrenos calificados como viario o calle a suelo urbano – Bodegas (BO).

La superficie que pasa de calle a la Ordenanza BO es de 220 m². La superficie máxima edificable es mínima conforme a la edificabilidad asignada a esta categoría de suelo, no suponiendo un incremento apreciable en cuanto a superficie construida ni a número de viviendas.

Las fincas nº. 1, 5 y 6 pasan a calificarse como Zonas Verdes, siendo la superficie destinada a este fin de 237 m² más 54 m² de los dos solares de la calle Príncipe 4 y 6. En total suman 291 m²s, cantidad superior a los 260 m², existiendo margen para disponer alguna plaza de aparcamiento en estas zonas, dando cumplida respuesta a lo requerido.

Los terrenos en los que se suprime la leyenda UN+U no suman ni restan mayor superficie de suelo que la delimitada en las presentes NUM ni se modifican coeficientes de edificabilidad, ocupación u otros parámetros que pudieran favorecer un mayor aprovechamiento.

El nuevo sector de suelo urbano / Ordenanza Industrial – Servicios está formado por las parcelas 286, 5014, 5016 y 5017 del polígono 507. La relación de propietarios y titulares es:

PROPIETARIOS Y TITULARES DE DERECHOS REALES DE LAS FINCAS INCLUIDAS EN EL SECTOR SU -I.S			
Nº	Situación	Ref. catastral	Propietario / Titular derecho real
1	Cmno. Las Bodegas	09278 A507 05014 0000SX	Ángel Alameda Baños
2	Cmno. Las Bodegas	09278 A507 05014 0001DM	Jesús Revilla Sabate
3	Cmno. Las Bodegas	09278 A507 05014 0002FQ	Felipe Arribas Torre
4	Cmno. Las Bodegas	09278 A507 05014 0003GW	Glicería Benito Martín
5	Cmno. Las Bodegas	09278 A507 05014 0004HE	Luis Alonso Briongos
6	Cmno. Las Bodegas	09278 A507 05014 0005JR	Andrés Arribas Arribas
7	Cmno. Las Bodegas	09278 A507 05014 0006KT	Victorino Arribas Ortiz
8	Cmno. Las Bodegas	09278 A507 05014 0007LY	Pablo Arribas Martín y otros
9	Cmno. Las Bodegas	09278 A507 05014 0008BU	Tomás Merino Martín
10	Cmno. Las Bodegas	09278 A507 05014 0009ZI	Miguel Ángel Merino Arribas
11	Cmno. Las Bodegas	09278 A507 00286 0000SR	Enrique Revilla Sabate
12	Cmno. Las Bodegas	09278 A507 05016 0000SJ	Victorina Gumiel Ungil
13	Cmno. Las Bodegas	09278 A507 05017 0000SE	Hdros. Alejandra Alonso

La superficie que pasa a considerarse como suelo urbano es de 9.686 m², pero este cambio no debe considerarse una reclasificación de suelo rústico sino más bien una corrección del régimen urbanístico para un sector erróneamente considerado como rústico. No obstante, en respuesta a lo establecido en el art. 173 del RUCyL, se propone una **reserva de suelo para calle y espacios libres de 1402 m²** de suelo, superior a la reserva mínima exigida: si consideramos que descontados los 3471 m² ya construidos nos queda un aprovechamiento a mayores de 4278 m²c (9686 m²s x 0,80 m²c/m²s – 3471 m²c), la reserva mínima es de 20 m²s por cada 100 m²c, es decir: **856 m²s** (4278 m²c x 20 m²s/100 m²c). En el plano de ordenación modificado se establecen dos viales que rodean la parcela 5014 (la más ocupada y por pequeñas naves con accesos a ambos lados) y una franja de terreno junto al camino Las Bodegas que coge los frentes de las distintas parcelas del sector con destino a espacio público o zona verde, libre de cualquier edificación. Esta franja sirve además como respuesta a la línea de edificación para salvaguardar la anchura de la vereda Fuente Caro, vía coincidente con el citado camino Las Bodegas. Con esta solución del viario se da acceso y servicios urbanos a todas las fincas integrantes del sector.

En definitiva, **no existe obligación** de establecer reserva alguna de espacios libres públicos ni de plazas de aparcamiento en otras áreas de suelo ya que se cumplen con suficiencia las planteadas en esta modificación.

5.2.- Influencia sobre el modelo territorial.

No existe influencia sobre el modelo territorial por las siguientes razones:

- Los cambios en el texto normativo se limitan cuestiones estéticas de las Ordenanzas CA y RU muy específicas que no afectan al resto de parámetros urbanísticos y de ordenación general.
- La modificación del viario del suelo urbano se refiere a manzanas concretas que presentan errores materiales, donde la superficie alterada es mínima y sin trascendencia en la clasificación general de suelo de Pinilla Trasmonte. De igual modo, el cambio de calificación del suelo de dos parcelas situadas en la zona de Bodegas por la de Casco no afecta al planeamiento aprobado porque no supone un cambio sustancial de los parámetros y normativa aprobada.
- La introducción de una nueva categoría de suelo urbano / Industrial – Servicios no supone cambios en el resto del suelo ordenado. No se alteran determinaciones de ámbito general que pudieran derivar en un cambio sustancial del planeamiento.

5.3.- Justificación del trámite ambiental.

De conformidad con lo señalado en los apdos. 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 la ordenación detallada, incluidas sus revisiones y modificaciones, cuando así lo dispongan la legislación ambiental o los instrumentos de ordenación del territorio, y en todo caso los que ordenen terrenos incluidos en la Red Ecológica Europea Natura 2000, salvo si afectan exclusivamente al suelo urbano, y los que ordenen terrenos incluidos en suelo rústico con protección natural.”

La presente modificación puntual no entra dentro de los apartados citados en el art. 157.2 y 3 del RUCyL, por consiguiente **resulta innecesario el trámite de evaluación de impacto ambiental**, siendo suficiente la consideración del régimen urbanístico vigente, así como el resto de la legislación general, autonómica y sectorial aplicable.

Burgos, 18 de mayo de 2013.

Fdo. Ayuntamiento de Pinilla Trasmonte
Promotor

Fdo. José Ramón Alonso Mínguez
Arquitecto

ANEXOS

FICHAS CATASTRALES



FOTOGRAFÍAS / ZONA INDUSTRIAL-SERVICIOS

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA