



1	ANÁLISIS E INFORMACIÓN.....	2
1.1	ANTECEDENTES	2
1.2	OBJETO DE LA MODIFICACION	2
1.3	TECNICO REDACTOR.....	2
1.4	DESCRIPCION DEL TERRENO	3
1.5	EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES	3
1.5.1	USOS:.....	3
1.5.2	EDIFICACIONES EXISTENTES:	3
1.5.3	REDES DE SERVICIO EXISTENTES:.....	4
1.6	MARCO NORMATIVO, SERVIDUMBRES AEREAS	5
2	MEMORIA VINCULANTE	6
2.1	MODIFICACION PROPUESTA	6
2.2	JUSTIFICACION DE LA CONVENIENCIA DE LA MODIFICACION	6
2.3	INFLUENCIA DE LA MODIFICACIÓN SOBRE LAS N.N.S.S.	8
2.4	ESTRUCTURA Y USOS:.....	8
2.5	JUSTIFICACION DEL ART. 58.3 d) de la ley 5/99:	9
3	RELACION DE PLANOS.....	10



1 ANÁLISIS E INFORMACIÓN

1.1 ANTECEDENTES

Las Normas Subsidiarias de Planeamiento del término municipal de Revillarruz, aprobadas definitivamente el 20 de noviembre de 2000, siendo dicho documento el instrumento de Planeamiento vigente.

1.2 OBJETO DE LA MODIFICACION

La presente documentación tiene por objeto la modificación puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del Término Municipal de Revillarruz. La modificación puntual que se propone, se realiza a instancia de D. JUSTO POLANCO PRADO y D^aANA LOPEZ LEON , con DNI 13.101.627-E y 13.098.691-F respectivamente y domicilio a efectos de notificaciones en Burgos, Avda Reyes Católicos Nº 18 3-A, a su vez propietarios de la parcela que se modifica, y tiene por objeto lo siguiente:

Modificar la clasificación actual definida por las NNSS de Suelo Rustico Genérico, pasando a clasificarse como Suelo Urbano Consolidado SUC, referente a la parcela con referencia catastral nº Polígono 502 Parcela 90, sita en el municipio de Humienta (Revillarruz).

La propuesta de modificación de suelo, conlleva por parte del promotor, el compromiso firme de acometer todos los trabajos necesarios y actuaciones urbanísticas correspondientes según las directrices que señalen por los Servicios Técnicos Municipales.

1.3 TECNICO REDACTOR

El Arquitecto D. JESÚS DEL CERRO ALONSO, colegiado en el Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla y León Este, delegación de Burgos, con el Nº 2519, gerente de la sociedad CERRO ARQUITECTOS Y ASOCIADOS S.L. con CIF B 09476664 colegiado en el Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla y León Este, delegación de Burgos con el nº 00007 y domicilio profesional en Avd/ del Vena Nº 9, Entreplanta Izquierda 09005, Burgos.

El Arquitecto autor de este proyecto desautoriza cualquier obra que no venga recogida en el mismo, siendo responsabilidad de la Propiedad cualquier futuro perjuicio causado por esta causa a terceros.



1.4 DESCRIPCIÓN DEL TERRENO

La parcela objeto de la presente modificación se describe como una gran lengua desarrollada en la zona norte del municipio de Humienta, lindando en la zona limítrofe del casco urbano del municipio, pero sin embargo integrada en la malla urbana y colindante con diversas edificaciones destinadas a vivienda unifamiliar en la zona oeste de la parcela.

Cabe destacar que la parcela físicamente en la realidad se integra como una única unidad, contando con una superficie horizontalmente medida de 11.971 m² aproximadamente. Sin embargo catastralmente se describe como dos unidades diferenciadas, resultando la primera de ellas con una referencia catastral nº 4056701VM4745N0001LM, una superficie de 438 m² y declarada como urbana. La segunda unidad con una superficie de 11.533 m² y referencia Polígono 502 Parcela 90, se declara como rústica a los efectos catastrales.

De igual modo ocurre urbanísticamente dado que la parcela se clasifica de dos maneras distintas una parte ya se encuentra incluida como SUC, mientras que la restante parte se incluye como suelo rústico genérico o común.

Topográficamente se trata de una parcela con cierta caída hacia la zona norte del municipio, en prolongación al vial de acceso del municipio.

Linda tanto en su zona sur como zona oeste con suelo urbano consolidado, contando esta zona con un desarrollo importante en cuanto a viviendas aisladas se refiere y un alto grado de integración en la malla urbana. Todo el frente longitudinal este, linda con el vial de acceso al municipio, limitando este a su vez con suelo apto para urbanizar o suelo urbanizable SBLED.

El lado Oeste limita a su vez con vial público C/El Prado, con sus correspondientes infraestructuras, las cuales dan servicio tanto a la parcela objeto de este documento como a las edificaciones anteriormente mencionadas.

1.5 EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

1.5.1 USOS:

El uso habitual es el de es conocido popularmente como perdido, no efectuándose ninguna actividad sobre la misma.

1.5.2 EDIFICACIONES EXISTENTES:

No existe ningún tipo de edificación en la parcela. Cuenta con un cerramiento perimetral sobre el perímetro total de la parcela, el cual cuenta con Licencia Municipal de Obras. Así mismo en aras de un desarrollo sostenible, en la zona del cierre que linda con el vial de acceso se produjo un retranqueo de unos 5 m aproximadamente, de acuerdo a las necesidades y requerimientos municipales.



1.5.3 REDES DE SERVICIO EXISTENTES:

Tal y como se ha descrito anteriormente, la parcela cuenta con dos frentes de fachada a vial, el de acceso al municipio y la C/El Prado que da servicio a zona residencial de viviendas aisladas. Este último vial cuenta con todos los servicios necesarios y suficientes para la tipología residencial aislada, no considerándose por tanto necesaria ninguna medida de refuerzo en este sentido.

1.5.3.1. ABASTECIMIENTO

El área dispone de una red de abastecimiento que en la actualidad discurre por la Calle El Prado del municipio. La medida de abastecimiento necesaria para cumplir las condiciones mínimas marcadas en normas será de 250 litros/habitante/día.

Dicha red se encuentra en la parcela colindante siendo la capacidad de suministro suficiente para el nuevo crecimiento propuesto.

1.5.3.2. RED DE SANEAMIENTO

Al igual que en la acometida de abastecimiento, la zona posee una red de saneamiento que discurre por la calle anteriormente mencionada. El sistema de evacuación de aguas residuales deberá cumplir la normativa vigente en el término municipal. A su vez, se considera sobrada la dimensión establecida para el nuevo crecimiento.

1.5.3.3. RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA

Las parcelas cuentan con una red de energía eléctrica. Del mismo modo que para los anteriores casos, se deberá cumplir con la normativa vigente. Se considera suficiente la dimensión del suministro eléctrico para cubrir la demanda por el aumento de consumo eléctrico.

1.5.3.4. RED DE ALUMBRADO PÚBLICO

El vial cuenta con red de alumbrado que discurre a lo largo de la calle El Prado.

1.5.3.5. INFRAESTRUCTURA VIARIA

Este terreno se encuentra franqueado al Oeste por la prolongación de la calle El Prado, que es de acceso rodado y pavimentado, y por el que circulan vehículos tipo turismo para acceder a las parcelas colindantes. Así mismo la parcela cuenta con acceso rodado a través del vial de acceso al municipio.



1.6. MARCO NORMATIVO. SERVIDUMBRES AEREAS

La totalidad del ámbito de la Modificación Puntual se encuentra incluida en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas correspondientes al Aeropuerto de Burgos. En el plano que se adjunta como Anexo I a este informe, se representan las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Burgos que afectan a dicho ámbito, las cuales determinan las alturas (respecto al nivel del mar) que no debe sobrepasar ninguna construcción (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.), así como el gálibo de viario o vía ferrea.



2 MEMORIA VINCULANTE

2.1 MODIFICACION PROPUESTA

La presente modificación puntual afecta a la delimitación gráfica del perímetro de suelo urbano del municipio de Humienta, perteneciente al termino municipal de Revillarruz.

La parcela como única unidad física real, cuenta con diversas clasificaciones actualmente, parte se clasifica como SUC (438m²) encentrándose el resto (11.533 m²) clasificada como Suelo Rustico Genérico o Común SRC, de manera que la presente modificación tiene por objeto reclasificar la parte actualmente clasificada como rustica, y delimitándola como SUC Suelo Urbano Consolidado con ordenanza de aplicación Ampliación de Casco.

Sup .Parcela en la realidad física:	11.971 m ²
Sup .Parcela incluida como SUC:	438 m ²
Sup .Parcela incluida como SRC:	11.533 m ²

2.2 JUSTIFICACION DE LA CONVENIENCIA DE LA MODIFICACION

Como justificación a la necesidad de ampliar el perímetro de suelo urbano citar que en nuestro caso:

1. Se dan las condiciones establecidas en el artículo 7 de las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento con ámbito provincial de Burgos (N.S.P.), "...los espacios de borde de núcleos rurales configurados por edificaciones dispersas, podrán considerarse edificables para usos compatibles con los propios del núcleo si las parcelas cumplen las condiciones establecidas en los artículos 5 y 8 (*acerca de la "Condición de Suelo Urbano" y de la "Condición de Solar de las parcelas edificables"*) de las presentes N.S.P."
2. Se entiende que la parcela mencionada es susceptibles de recibir edificaciones destinadas a uso de vivienda por las siguientes consideraciones:
 - a. El suelo forma parte de un núcleo de población, al situarse a continuación de la zona de borde de suelo urbano consolidado, lindando con edificaciones y solares situados en el interior de lo clasificado como suelo urbano.
 - b. Dispone de acceso rodado integrado en la malla urbana por la carretera (criterio para la consideración de un suelo como urbano según el artículo 23.a del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León).
 - c. Dispone de red de abastecimiento de agua potable, saneamiento y suministro de energía eléctrica en condiciones adecuadas para servir a las instalaciones y construcciones que prevea el planeamiento (criterio para la consideración de un suelo como urbano según el artículo 23.a.1º del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León).



- d. Estas redes urbanas mencionadas anteriormente están situadas a una distancia inferior a 25 m. de la parcela, y en el caso del acceso, en forma de vía abierta al uso público y transitable por vehículos automóviles.
3. Permite un crecimiento del suelo urbano más acorde con las tendencias actuales gracias a su ubicación en la periferia del municipio que además linda con el casco urbano, siendo fácilmente accesible desde él. Esta nueva delimitación se encuentra enmarcada por accidentes naturales ya sean arroyos, caminos, etc... no partiendo propiedades físicas en la actuación.
4. ESTA AMPLIACIÓN DE SUELO SE HACE SEGÚN SU CONTEXTO GEOGRÁFICO y de acuerdo con las transformaciones recientes llevadas a cabo en la zona, confirmándose las necesidades de demanda de suelo y las tendencias de crecimiento, permitiéndose una mayor flexibilidad en la expansión y delimitación del suelo urbano.
5. No parece muy lógico establecer que la transición entre el suelo urbano y el urbanizable se realice mediante una pequeña lengua de suelo rustico común que se inscribe al interior de ambas clasificaciones. La reclasificación de la parcela como suelo urbano consolidado permite el cierre y colmatación del perímetro del suelo urbano de Humienta de forma coherente.
6. De igual modo parece más lógico que una parcela que se desarrolla a lo largo de sendos viales con sus correspondientes infraestructuras y colmatado por edificaciones, se clasifique de una sola manera y no con dos clasificaciones distintas una de ellas como suelo rustico, no teniendo este relación con el entorno de las parcelas y edificaciones colindantes.
7. En último lugar permite ejercer los derechos previstos para el suelo urbano dado que la actual normativa de ampliación de casco no permite el desarrollo de la misma , al no cumplir con la condición de parcela mínima (500 m) sobre la parcela de referencia clasificada como urbana.



2.3 INFLUENCIA DE LA MODIFICACIÓN SOBRE LAS N.N.S.S.

La presente modificación puntual sólo afecta a la delimitación del perímetro de suelo urbano (parte gráfica de las Normas). Por lo tanto, el terreno se quiere recalificar como Suelo Urbano, Ampliación de casco residencial, con ordenanza específica en cuanto a densidad y edificabilidad para esta parcela (menor a la atribuida por las NNSS), quedando el resto de parámetros sujetos a las mismas determinaciones que con carácter general y particular se recogen en las presentes N.N.S.S. de Revillarruz. Singularmente se reduce tanto la densidad, como la edificabilidad propuesta por las Normas para esta actuación. Los parámetros urbanísticos para la parcela son:

- Uso característico: Residencial . vivienda unifamiliar.
- Nº max de viviendas(densidad): 2 viviendas para el total de la parcela
- Parcela mínima: 500 m² y frente superior a los 10 ml.
- Edificabilidad máxima: 490 m².
- Ocupación máxima: 30% de la superficie de la parcela neta.
- Alineaciones: Serán las indicadas en los correspondientes planos de ordenación.
- Altura máxima: PB + 1, sin sobrepasar los 7,00 m.

2.4 ESTRUCTURA Y USOS:

Se plantea una estructura longitudinal en continuación con el uso existente residencial , vivienda unifamiliar. Dada las características de la parcela y de la ordenanza teórica de aplicación sobre la parcela se generaría teóricamente una edificabilidad superior a los 4000 m², y una densidad posible superior a las 5 viviendas.

Este motivo conlleva la cesión tanto de dotaciones como de espacios libres verdes. Dichos espacios y dada la escasa entidad de la parcela , a nuestro humilde entender, serian espacios residuales, de poca entidad y sin conseguir el objetivo de mejorar las dotaciones para el municipio.

Por tal menester se plantea un desarrollo de uso mucho más controlado estableciendo una edificabilidad de 490 m² lo que genera una superficie máxima de construcción de 490 m² con un numero máximo de viviendas de 2 (inferior también a lo establecido según parcela mínima)



2.5 JUSTIFICACION DEL ART. 58.3 D) DE LA LEY 5/99:

Según la presente modificación puntual, se establece la clasificación como suelo urbano de una única parcela .

Se aplica una densidad y una edificabilidad la cual genera un aumento en el municipio de 2 viviendas como máximo y una edificabilidad máxima de 490 m2 con destino a uso privado.

Dadas las características urbanas y tipológicas de la zona, se considera que el aumento de las reservas destinadas a dotaciones serian espacios residuales no contribuyendo a la mejora del espacio urbano municipal.

A su vez según establece el art.173 b) del Reglamento de Urbanismo de Castilla León, no se superan los estándares previstos por la misma de 5 viviendas y 500 m2 edificables con destino a uso privado por lo que no resulta exigible la condición de aumento de las reservas anteriormente mencionadas.



3 RELACION DE PLANOS

A.01. SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO. CLASIFICACIÓN ACTUAL.

A.02. SERVICIOS E INFRAESTRUCTURAS. ESTADO ACTUAL.

A.03 ESTADO REFORMADO. CLASIFICACION DE LAS NNSS

Burgos, Enero de 2017

LA PROPIEDAD

EL ARQUITECTO