PROYECTO DE MODIFICACIÓN PUNTUAL **DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES** DE ESTEPAR (BURGOS) (REFUNDIDO)

PROMOTOR:

Ayuntamiento de Estepar

ARQUITECTA:

Cristina Samaniego Angulo

INDICE DE DOCUMENTOS

1.- MEMORIA JUSTIFICATIVA

- 1.01.- ANTECEDENTES.
- 1.02.- OBJETO DE LA MODIFICACION.
- 1.03.- MARCO NORMATIVO.
- 1.04.- DESCRIPCION DE LA MODIFICACION.

2.- MEMORIA VINCULANTE

- 2.01.- JUSTIFICACION Y CONVENIENCIA DE LA MODIFICACION. 2.01.01.- ORDENACION MODIFICADA PROPUESTA 2.01.02.- REDACCION DE LOS ARTICULOS MODIFICADOS
- 2.02.- TRAMITACION Y APROBACION
- 2.03.- EFECTOS DE LA APROBACION DE LA MODIFICACION.
- 3.- ANÁLISIS DE LA INFLUENCIA DE LA MODIFICACIÓN SOBRE EL MODELO TERRITORIAL DEFINIDO EN LA ORDENACIÓN GENERAL VIGENTE.
- 4- CARÁCTER DE LA MODIFICACION PUNTUAL Y VIGENCIA.

1.- MEMORIA JUSTIFICATIVA

1.01.- ANTECEDENTES

Las Normas Urbanísticas Municipales de Estepar (Burgos), fueron aprobadas definitivamente por Comisión Territorial de Urbanismo de Burgos el 18 de Septiembre de 2009 y publicado en el BOCYL de 18 de marzo de 2010.

El presente Proyecto de Modificación Puntual de las Normas Urbanísticas Municipales de Estepar, es encargado por el Ayuntamiento de Estepar, con CIF P0912800J y domicilio en Calle Santa María nº 3, CP 09230.

1.02.- OBJETO DE LA MODIFICACION

El objeto del Proyecto de la Modificación Puntual de las Normas Urbanísticas Municipales de Estepar, es el de superar la ambigüedad y definir con precisión algunos aspectos de la redacción de las Normas Urbanísticas Municipales de Estepar, detectados en este periodo de su aplicación, por lo que resulta necesario y conveniente plantear una Modificación Puntual de las Normas Urbanísticas Municipales, para definir y aclarar aquellos artículos que por ambiguos o imprecisos, distorsionan su correcta aplicación.

La modificación propuesta se circunscribe al ámbito meramente normativo y tiene por objeto dar una nueva redacción a los artículos 6.7.8; 12.4.2.3; 12.4.1 y 12.8, y el apartado OBSERVACIONES de la Ordenanza 1. NÚCLEO RURAL.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 169 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, entendemos por modificación de un instrumento de planeamiento, cuando los cambios que se introduzcan en las Normas Urbanísticas Municipales, no impliquen su revisión.

La modificación puntual no tiene el alcance de una revisión, tal y como viene definida en el Artículo 168 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León

1.03.- MARCO NORMATIVO

Se promueve la Modificación Puntual de las Normas Urbanísticas Municipales de Estepar, acogiéndose a la vigente Ley

Ley de Urbanismo de Castilla y León, aprobada por Ley 5/1999 de 8 de abril (BOCyL 15 abr.1999), modificada por Ley 10/2002 de 10 de julio, Ley 21/2002 de 27 de diciembre, Ley 13/2003 de 23 de diciembre, Ley 13/2005 de 27 de diciembre, Ley 9/2007de 27 de diciembre, Ley 4/2008 de 15 de septiembre y Ley 17/2008 de 23 de diciembre.

Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, aprobado por Decreto 22/2004, de 29 de enero, y modificado por Decreto 99/2005, de 22 de diciembre, Decreto 68/2006, de 5 de octubre, Decreto 6/2008, de 24 de enero y Decreto 45/2009 de 9 de julio.

Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del suelo (BOE 26.06.08).

Orden FOM/208/2011 de 22 de febrero por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 1/2011 para la aplicación en la Comunidad Autónoma de Castilla y León sobre emisión de informes previos en el procedimiento de aprobación de los instrumentos de planeamiento urbanístico.

Normas Urbanísticas Municipales de Estepar (Burgos), aprobadas por la C.T.U. de la Junta de Castilla y León en Burgos el 18 de Septiembre de 2009 y publicado en el BOCYL de 18 de marzo de 2010.

1.04.- DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN

La modificación propuesta que se circunscribe al ámbito meramente normativo, tiene por objeto dar una nueva redacción a los artículos 6.7.8, 12.4.2.3, 12.4.1 y 12.8, y el apartado OBSERVACIONES de la Ordenanza 1. NÚCLEO RURAL, en aras de definir con precisión algunos aspectos de la redacción de las Normas Urbanísticas Municipales de Estepar, detectados en este periodo de su aplicación, para definir y aclarar aquellos artículos que por ambiguos o imprecisos, distorsionan su correcta aplicación.

Así resulta que:

- El Art. 6.7.8. CERRAMIENTOS DE PARCELA.
 - En su apartado 2, pretende decir que para el vallado de la parcela al frente de la vía pública será con "un cerramiento opaco mínimo de 0,5 m" (que se considera insuficiente) y el resto con cerramiento diáfano hasta alcanzar una altura total de 2,50 m.; que sería el cerramiento lógico, y el contemplado en casi todas las normativas urbanísticas.
 - Pero resulta que en la redacción al decir "pudiéndose superar dicha altura con un cerramiento igual al anterior...", deja abierta la posibilidad de hacer todo el cerramiento opaco hasta alcanzar los 2,50 m., circunstancia que se ha de considerar inadecuada en el casco urbano.
 - También resulta que en la Ordenanza 1: NUCLEO RURAL, se establece el cerramiento de parcela con una altura mínima de 1,5 m en su parte opaca.
 - La redacción actual es:

Los cierres de parcela con el espacio público tendrán un cerramiento opaco mínimo de 0,5 m de altura sobre cada punto de la rasante del terreno, pudiéndose superar dicha altura con un cerramiento igual al anterior o alternando partes ciegas con elementos de cierre diáfanos (seto vegetal, rejería, malla metálica, etc.), no sobrepasando en ningún caso la altura total máxima de 2,50 m sobre la rasante del terreno en cada punto, salvo indicación expresa en las dichas de ordenanza correspondientes.

• La redacción propuesta sería:

Los cierres de parcela con el espacio público tendrán un cerramiento opaco hasta una altura máxima de 1,50 m, sobre cada punto de la rasante del terreno, pudiéndose supera dicha altura con elementos de cierre diáfanos (seto vegetal, rejería, malla metálica, etc.) no sobrepasando en ningún caso la altura total de 2,50 m. sobre la rasante del terreno en cada punto.

- El Art. 12.4.2.3.CATEGORIA 3ª: ESTABLOS, CRIADEROS, ALMACENES Y EDIFICACIONES AUXILIARES; Relaciona conjuntamente esos usos dentro del apartado 12.4.2 CONDICIONES PARTICULARES, del apartado 12.4 GRUPO I: CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES VINCULADAS A EXPLOTACIONES DE CARÁCTER RUSTICO, del Capítulo 12. NORMAS DE PROTECCION DEL SUELO RÚSTICO.
 - En los Ficheros Normativos, se describen las Normas Particulares de Suelo Rústico en sus diferentes categorías, estableciendo las Condiciones de la Edificación que serán de aplicación, así como las generales de la edificación que se establecen en el capítulo 12.12 de la presente normativa.
 - La Definición y Categorías establecidas en el Grupo I: Construcciones e Instalaciones vinculadas a explotaciones de carácter rústico, introduce en la categoría 3ª el uso de Almacén, junto a establos, criaderos y edificaciones auxiliares, con unas condiciones propias de usos tales como establos, criaderos y edificaciones auxiliares, pero que resultan inadecuadas para el uso de Almacén, que precisa de otras condiciones de altura, como las establecidas en el capítulo 12.12 de la normativa.
 - Resulta conveniente por ello regularizar esta situación, y dar un tratamiento diferente para Naves y Almacenes agrícolas, y sacarlas de esa tabla e incluirle en una nueva categoría para acogerse a Las Condiciones Generales de Edificación en Suelo Rústico del capítulo 12.12 de la normativa, que contemplan esas condiciones de la edificación, con la altura máxima permitida de 8m. entre la cara superior del forjado o solera del edificio y el alero de la cubierta, y 10m. a cumbrera o punto más alto de la cubierta medidos desde la cara superior del forjado o solera del edificio.
 - La redacción propuesta sería:
 - Modificar la tabla sacando de la misma el uso de Almacén.
- El Art. 12.4.1. DEFINICION Y CATEGORIAS del apartado 12.4 GRUPO I: CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES VINCULADAS A EXPLOTACIONES DE CARÁCTER RUSTICO, del Capítulo 12. NORMAS DE PROTECCION DEL SUELO RÚSTICO.
 - Para introducir una 4^a categoría que dé cabida a los usos de Almacenes y Naves Agrícolas.
 - La redacción propuesta sería:
 - Cambiar: 3. CATEGORIA 3^a: establos, criaderos y edificaciones auxiliares.
 - Añadir: 4. CATEGORIA 4a: Almacenes

- El Art. 12.8.2. DEFINICION Y CATEGORIAS del apartado 12.8 GRUPO V: VIVIENDA UNIFAMILIAR. del Capítulo 12. NORMAS DE PROTECCION DEL SUELO RÚSTICO.
 - Se observan discrepancias en la redacción en la ficha de Normas Particulares de Suelo Rústico Común del Fichero Normativo Tomo II, respecto de la redacción que se hace en el Tomo I en el apartado 12. Normas de Protección del Suelo Rústico. Incluso también en la redacción que se hace en los diferentes puntos del apartado 12. Normas de Protección del Suelo Rústico.
 - Así resulta que en el Fichero Normativo Tomo II, la ficha de Normas Particulares de Suelo Rústico Común, establece la superficie mínima de la parcela en 2.000 m2, y la superficie máxima construible para el Grupo V es de 400 m2.
 - Y en el Tomo I, para ese Grupo V, establece la superficie mínima de la parcela en 5.000 m2 y la superficie construible máxima 250 m2.
 - La duda surge a la hora de interpretar esta Norma Particular de Suelo Rústico Común.
 - Consultada esta circunstancia con los redactores de las Normas Urbanísticas Municipales de Estepar, la solución es la anulación de la tabla del art.12.8.2 CONDICIONES PARTICULARES, que estaba pensada para el caso de que el uso de vivienda unifamiliar estuviera previsto en otras categorías de Suelo Rústico y no solo en Suelo Rustico Común como es el caso que nos ocupa.
 - Dado que el uso de vivienda unifamiliar es un uso autorizable en suelo Rústico Común y en el resto de suelos es uso prohibido, se ha de aplicar con carácter general las condiciones que figuran en los ficheros normativos correspondientes a SR/C, esto es , parcela mínima de 2.000 m2 y máxima construible de 400 m2., por lo que procede eliminar la tabla del art.12.8.2 CONDICIONES PARTICULARES y remitirla a las condiciones establecidas en el fichero normativo NORMAS PARTICULARES DE SUELO RUSTICO COMUN SR-C.
 - La redacción propuesta sería:
 - Eliminar: Tabla del apartado 12.8.2 CONDICIONES PARTICULARES.
- El Apartado OBSERVACIONES DE LA ORDENANZA 1. NÚCLEO RURAL.
 - En el apartado (2) de OBSERVACIONES, se dice: "... En el supuesto de retranqueo a la alineación, ésta deberá materializarse mediante un cerramiento de parcela con una altura mínima de 1,5 m. en su parte opaca..."
 - Se estaría en contradicción con la anterior y nueva redacción del Art.
 6.7.8. CERRAMIENTOS DE PARCELA, al establecer la altura del cerramiento con una altura mínima de 1,5 m. en su parte opaca.
 - La redacción propuesta sería cambiar "altura mínima" por "altura máxima"

2.- MEMORIA VINCULANTE

2.01.- JUSTIFICACIÓN Y CONVENIENCIA DE LA MODIFICACIÓN

Definir con precisión algunos aspectos de la redacción de las Normas Urbanísticas Municipales de Estepar, detectados en este periodo de su aplicación, para definir y aclarar aquellos artículos que por ambiguos o imprecisos, distorsionan su correcta aplicación.

2.01.01.- ORDENACION MODIFICADA PROPUESTA

Los artículos cuya modificación se propone son los siguientes:

El Art. 6.7.8 que se propone modificar tiene esta redacción:

6.7.8 CERRAMIENTOS DE PARCELA.

Se entiende por cierres de parcela, cercas o vallados, los elementos constructivos que sirven para delimitar o cerrar propiedades.

Deberán cumplir las siguientes condiciones, salvo indicación expresa en las condiciones particulares de ordenanza:

- 1. El Ayuntamiento podrá disponer la obligación de cercar con cierres permanentes tanto los solares, como aquellos otros terrenos inedificados sobre cualquier categoría de suelo, mediante una solución constructiva justificada que garantice de forma permanente las debidas condiciones de seguridad y ornato.
- 2. Los cierres de parcela con el espacio público tendrán un cerramiento opaco mínimo de 0,5 m de altura sobre cada punto de la rasante del terreno, pudiéndose superar dicha altura con un cerramiento igual al anterior o alternando partes ciegas con elementos de cierre diáfanos (seto vegetal, rejería, malla metálica, etc.), no sobrepasando en ningún caso la altura total máxima de 2,50 m sobre la rasante del terreno en cada punto, salvo indicación expresa en las dichas de ordenanza correspondientes.
- 3. Los materiales, texturas y colores utilizados en los elementos del cerramiento, estarán en consonancia con los que se utilicen en las fachadas de la construcción que se edifique en el interior de la parcela, con el fin de que no existan disonancias entre ellos.
- 4. En el Suelo Rústico, en aquellos ámbitos donde esté expresamente permitido, los cerramientos de parcela sólo podrán ser opacos en su base, hasta una altura máxima de cincuenta centímetros (50 cm) sobre la rasante de cada punto del terreno, y con una altura máxima total de doscientos cincuenta centímetros (250 cm.) de cierre diáfano (setos vegetales, mallas metálicas, alambrado sin púas, etc.) acordes con el medio natural y el paisaje en el que esté situado.

- 5. En su ejecución se ofrecerán las suficientes garantías de estabilidad contra impactos horizontales y acciones horizontales continuas. Los materiales utilizados y su calidad, se elegirán en virtud de su buen aspecto, un reducido mantenimiento y una coloración adecuada al entorno donde se sitúen.
- 6. Se prohíbe expresamente la incorporación de materiales potencialmente peligrosos como vidrios rotos, filos, puntas, espinas, etc.
- 7. Los cierres de parcela afectados por la zona de influencia de las carreteras nacionales, tanto en suelo rústico como urbanizable, deberán retranquearse como mínimo ocho metros de la arista exterior de explanación, tanto en carreteras convencionales como en autovía, y deberán ser diáfanos en la parte que quede situada por delante de la línea límite de edificación.

El artículo 12.4.1, tiene esta redacción:

12.4.1 DEFINICION Y CATEGORIAS.

Construcciones e instalaciones vinculadas a la explotación agrícola, ganadera, forestal psicología y cinegética.

Se distinguen las siguientes categorías:

- 1. CATEGORIA 1a: Casetas, tendejones y similares.
- 2. CATEGORIA 2a: Invernaderos, viveros y similares.
- 3. CATEGORIA 3a: Establos, criaderos, almacenes y edificaciones auxiliares.

El artículo 12.4.2.3, tiene esta redacción:

12.4.2.3 CATEGORÍA 3º: ESTABLOS, CRIADEROS, ALMACENES Y EDIFICACIONES AUXILIARES.

Parcela mínima:	La catastral existente a la aprobación de las NNUU
Ocupación máxima:	Según la categoría de suelo.
Superficie construible máxima:	Según la categoría de suelo.
Altura máxima a cumbrera:	6 m. (salvo instalaciones específicas, debidamente justificadas, que requieran más altura)
Número de plantas máximo:	1
Separación a linderos:	5 m.
Separación mínima a carreteras, caminos o vias pecuarias:	Según apartados 8.6 y ss. y la normativa sectorial de aplicación
Otras condiciones:	Instalación en edificio exclusivo.
	Se justificará convenientemente la existencia de una explotación ganadera.
	Se justificará la integración paisajística de la edificación.

El artículo 12.8, tiene esta redacción:

12.8 GRUPO V: VIVIENDA UNIFAMILIAR.

12.8.1 DEFINICION Y CATEGORIAS.

construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada que no formen un nuevo núcleo de población

12.8.2 CONDICIONES PARTICULARES.

Superficie mínima de la parcela:	5.000 m ²
Ocupación máxima:	Según la categoría de suelo.
Superficie construible máxima:	250 m ²
Altura máxima a cornisa:	3,5 m.
Número de plantas máximo:	1
Separación a linderos:	5 m.
Separación mínima a carreteras, caminos o vías pecuarias:	Según apartados 8.6 y ss., y la normativa sectorial de aplicación
Otras condiciones:	Una única vivienda por parcela. La vivienda cumplirá los requisitos de parcela y ocupación exigibles de forma independiente de los demás usos. Con cargo exclusivo a la correspondiente actuación, se resolverán satisfactoriamente las infraestructuras y los servicios precisos para su funcionamiento interno, así como la conexión de estos con las redes de
	infraestructuras y servicios exteriores y la incidencia que supongan en la capacidad y la funcionalidad de éstas. Se justificará la integración paisajistica de la edificación.

El Apartado OBSERVACIONES DE LA ORDENANZA 1. NÚCLEO RURAL, tiene esta redacción:

NORMATIVA URBANÍSTICA. FICHEROS NORMATIVOS, ORDENANZAS

OBSERVACIONES

- (1) Las edificaciones existentes que superen la ocupación señalada tendrán, en caso de demolición, que ajustarse a las condiciones arriba expresadas; excepto las declaradas fuera de ordenación.
- (2) La alineación exterior de la edificación podrá retranquearse hasta la moda de las existentes, entendiendo moda como medida media, en el tramo de fachada correspondiente a la manzana en la que esté incluida. En el supuesto de retranqueos a la alineación, ésta deberá materializarse mediante un cerramiento de parcela con una altura mínima de 1,5m. en su parte opaca. Se autorizan retranqueos en planta baja siempre que en la composición del edificio se recupere la alineación oficial en los extremos del mismo con una dimensión mínima de 2m
- (3) Si la long. de fachada de la parcela es > 10m, la obligación afectará sólo a un lindero (el que dé a colindante construido, si el otro no lo está) y si es >20m a ninguno, separándose una distancia >= 3m. de la parte no adosada.
- Para cada edificación concreta es necesario que la parcela tenga la condición de solar o la adquiera antes de que la edificación entre en uso, por cuenta del promotor.

CONDICIONES ESTÉTICAS

Con carácter general, serán de obligado cumplimiento las condiciones generales estéticas de estas Normas Urbanísticas, con las siguientes condiciones adicionales:

- No se permiten cuerpos volados cerrados.
- Se permiten balcones, terrazas y miradores, con una longitud máxima del 40% del total de la fachada.
- En el patio de parcela se permiten los vuelos, siempre dentro del fondo edificable.
 Se prohibe la incorporación de persianas enrollables con tambor al exterior.
- No se permite la construcción de buhardillas.

USOS

USO PREDOMINANTE

- Uso Residencial categoría 1ª

USOS COMPATIBLES

- Uso Residencial, categoría 3ª
- Bodegas.
- Uso Terciario, admitiendo el 100% de la edficabilidad, en las categorías de Oficinas, Comercial en categorías 1ª, 2ª y 3ª, Alojamiento turístico, restauración y espectáculos.
- Uso de aparcamiento, al 100%.
- Uso Dotacional equipamiento, al 100%.
- Uso de Servicios Urbanos e Infraestructuras, a excepción de aquellos que puedan resultar peligrosos o molestos para el uso residencial, al 100%.
- Industrial, cat 1a
- Uso de Espacios libres y Zonas Verdes, al 100%.
- Agropecuario, cats. 1^a y 2^a
- Todos los no señalados expresamente como prohibidos.

USOS PROHIBIDOS

- Uso Residencial, categoría 2ª

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE ESTÉPAR. BURGOS

2.01.02.- REDACCION DE LOS ARTICULOS MODIFICADOS

Se redactan los artículos modificados que, una vez aprobados definitivamente, sustituirán a los actuales.

6.7.8 CERRAMIENTOS DE PARCELA.

Se entiende por cierres de parcela, cercas o vallados, los elementos constructivos que sirven para delimitar o cerrar propiedades.

Deberán cumplir las siguientes condiciones, salvo indicación expresa en las condiciones particulares de ordenanza:

- 1. El Ayuntamiento podrá disponer la obligación de cercar con cierres permanentes tanto los solares, como aquellos otros terrenos inedificados sobre cualquier categoría de suelo, mediante una solución constructiva justificada que garantice de forma permanente las debidas condiciones de seguridad y ornato.
- 2. Los cierres de parcela con el espacio público tendrán un cerramiento opaco hasta una altura máxima de 1,50 m, sobre cada punto de la rasante del terreno, pudiéndose supera dicha altura con elementos de cierre diáfanos (seto vegetal, rejería, malla metálica, etc.)no sobrepasan- do en ningún caso la altura total de 2,50 m. sobre la rasante del terreno en cada punto.
- 3. Los materiales, texturas y colores utilizados en los elementos del cerramiento, estarán en consonancia con los que se utilicen en las fachadas de la construcción que se edifique en el interior de la parcela, con el fin de que no existan disonancias entre ellos.
- 4. En el Suelo Rústico, en aquellos ámbitos donde esté expresamente permitido, los cerramientos de parcela sólo podrán ser opacos en su base, hasta una altura máxima de cincuenta centímetros (50 cm) sobre la rasante de cada punto del terreno, y con una altura máxima total de doscientos cincuenta centímetros (250 cm.) de cierre diáfano (setos vegetales, mallas metálicas, alambrado sin púas, etc.) acordes con el medio natural y el paisaje en el que esté situado.
- 5. En su ejecución se ofrecerán las suficientes garantías de estabilidad contra impactos horizontales y acciones horizontales continuas. Los materiales utilizados y su calidad, se elegirán en virtud de su buen aspecto, un reducido mantenimiento y una coloración adecuada al entorno donde se sitúen.
- 6. Se prohíbe expresamente la incorporación de materiales potencialmente peligrosos como vidrios rotos, filos, puntas, espinas, etc.
- 7. Los cierres de parcela afectados por la zona de influencia de las carreteras nacionales, tanto en suelo rústico como urbanizable, deberán retranquearse como mínimo ocho metros de la arista exterior de explanación, tanto en carreteras convencionales como en autovía, y deberán ser diáfanos en la parte que quede situada por delante de la línea límite de edificación.

ii. 12.4.1 DEFINICION Y CATEGORIAS.

Construcciones e instalaciones vinculadas a la explotación agrícola, ganadera, forestal psicología y cinegética.

Se distinguen las siguientes categorías:

- 1. CATEGORIA 1^a: Casetas, tendejones y similares.
- 2. CATEGORIA 2a: Invernaderos, viveros y similares.
- 3. <u>CATEGORIA 3^a: Establos, criaderos y edificaciones au</u>xiliares.
- 4. CATEGORIA 4a: Almacenes

iii. <u>12.4.2.3 CATEGORIA 3^a: ESTABLOS, CRIADEROS Y EDIFICACIONES AUXILIARES.</u>

Parcela mínima:	La catastral existente a la aprobación de las NNUU
Ocupación máxima:	Según la categoría de suelo.
Superficie construible máxima:	Según la categoría de suelo.
Altura máxima a cumbrera:	6 m. (salvo instalaciones específicas, debidamente justificadas, que requieran más altura)
Número de plantas máximo:	1
Separación a linderos:	5 m.
Separación mínima a carreteras, caminos o vias pecuarias:	Según apartados 8.6 y ss. y la normativa sectorial de aplicación
Otras condiciones:	Instalación en edificio exclusivo.
	Se justificará convenientemente la existencia de una explotación ganadera.
	Se justificará la integración paisajistica de la edificación.

iv. 12.8 GRUPO V: VIVIENDA UNIFAMILIAR.

12.8.1 DEFINICION Y CATEGORIAS.

construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada que no formen un nuevo núcleo de población

v. APARTADO OBSERVACIONES DE LA ORDENANZA 1. NÚCLEO RURAL

NORMATIVA URRANÍSTICA FICHEROS NORMATIVOS OPDENANZAS

OBSERVACIONES

- (1) Las edificaciones existentes que superen la ocupación señalada tendrán, en caso de demolición, que ajustarse a las condiciones arriba expresadas; excepto las declaradas fuera de ordenación.
- (2) La alineación exterior de la edificación podrá retranquearse hasta la moda de las existentes, entendiendo moda como medida media, en el tramo de fachada correspondiente a la manzana en la que esté incluida. En el supuesto de retranqueos a la alineación, ésta deberá materializarse mediante un cerramiento de parcela con una altura máxima de 1,5m. en su parte opaca. Se autorizan retranqueos en planta baja siempre que en la composición del edificio se recupere la alineación oficial en los extremos del mismo con una dimensión mínima de 2m.
- (3) Si la long. de fachada de la parcela es > 10m, la obligación afectará sólo a un lindero (el que dé a colindante construido, si el otro no lo está) y si es >20m a ninguno, separándose una distancia >= 3m. de la parte no adosada.
- Para cada edificación concreta es necesario que la parcela tenga la condición de solar o la adquiera antes de que la edificación entre en uso, por cuenta del promotor.

CONDICIONES ESTÉTICAS

Con carácter general, serán de obligado cumplimiento las condiciones generales estéticas de estas Normas Urbanísticas, con las siguientes condiciones adicionales:

- No se permiten cuerpos volados cerrados.
- Se permiten balcones, terrazas y miradores, con una longitud máxima del 40% del total de la fachada.
- En el patio de parcela se permiten los vuelos, siempre dentro del fondo edificable.
 Se prohibe la incorporación de persianas enrollables con tambor al exterior.
- No se permite la construcción de buhardillas.

USOS

USO PREDOMINANTE

- Uso Residencial categoría 1ª

USOS COMPATIBLES

- Uso Residencial, categoría 3ª
- Bodegas.
- Uso Terciario, admitiendo el 100% de la edficabilidad, en las categorías de Oficinas, Comercial en categorías 1ª, 2ª y 3ª, Alojamiento turístico, restauración y espectáculos.
- Uso de aparcamiento, al 100%.
- Uso Dotacional equipamiento, al 100%.
- Uso de Servicios Urbanos e Infraestructuras, a excepción de aquellos que puedan resultar peligrosos o molestos para el uso residencial, al 100%.
- Industrial, cat 1a
- Uso de Espacios libres y Zonas Verdes, al 100%.
- Agropecuario, cats. 1ª y 2ª
- Todos los no señalados expresamente como prohibidos.

USOS PROHIBIDOS

- Uso Residencial, categoría 2ª

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE ESTÉPAR. BURGOS

2.02.- TRAMITACION Y APROBACION

a.- APROBACION INICIAL.

Una vez redactada la modificación de las Normas Municipales y ser de conformidad del Ayuntamiento, se procederá a la Aprobación Inicial (art. 154 del Reglamento de Urbanismo).

b.- INFORMACION PÚBLICA.

Mediante la inserción en el Boletín Oficial de la Comunidad Autónoma, en el de la Provincia y en uno de los periódicos de mayor difusión, se inicia el período de información pública del documento aprobado, por el plazo de un mes, para que pueda ser examinado por los interesados, presentando las alegaciones que estimen oportunas, en su caso, suspendiendo el otorgamiento de licencias (art. 155 y 156 del Reglamento de Urbanismo).

c.- INFORME ALEGACIONES.

Las alegaciones presentadas son informadas por el Equipo Redactor y sometidas a la aprobación del Ayuntamiento, procediendo, en su caso, a la introducción de las modificaciones aceptadas en el Documento, si éstas fuesen sustanciales, se iniciará un nuevo período de información pública (art. 158 del Reglamento de Urbanismo).

d - APROBACIÓN PROVISIONAL.

El documento resultante se someterá a la aprobación provisional del Ayuntamiento, diligenciando el Secretario todos los planos y documentos que se someten a aprobación provisional (art. 159 del Reglamento de Urbanismo).

e.- APROBACION DEFINITIVA.

El expediente, informado por la Diputación Provincial, se somete a la Aprobación Definitiva de la Comisión Territorial de Urbanismo (art.160 y 161del Reglamento de Urbanismo).

f.- PUBLICACION.

Acordada la aprobación definitiva del documento por la Comisión Territorial de Urbanismo, ésta procederá a la Publicación, en el Boletín Oficial correspondiente, del acuerdo de aprobación, conforme a 54 de la L.U.C.yL.

MODIFICACIÓN PUNTUAL NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE ESTÉPAR, BURGOS. MODIFICACIÓN ARTICULOS 6.7.8; 12.4.1; 12.4.2.3 y 12.8.

g.- VIGENCIA DE LA MODIFICACION.

El presente documento, una vez publicado el acuerdo de aprobación definitiva por parte de la Comisión Territorial de Urbanismo, tendrá vigencia indefinida (art. 56 de la L.U.C.yL.)

h.- TRÁMITE AMBIENTAL

El trámite ambiental previsto en el artículo 157 del Reglamento de Urbanismo, dictamen medioambiental de evaluación estratégica previa o declaración de impacto ambiental del órgano ambiental competente es obligatorio para los Planes Generales de Ordenación Urbana y se recaba concluida la información pública, antes de la aprobación provisional.

2.03- EFECTOS DE LA APROBACION DE LA MODIFICACION.

a.- EJECUTIVIDAD DE LA MODIFICACION DEL PLANEAMIENTO.

El documento, aprobado definitivamente, entra en vigor a partir de la publicación en el Boletín Oficial de la Provincia con los requisitos establecidos en el artículo 175 del Reglamento de Urbanismo (Art. 182 del Reglamento de Urbanismo).

b.- PUBLICIDAD.

El presente documento será público y cualquier persona lo podrá consultar en el Ayuntamiento, pudiendo los particulares solicitar informe por escrito sobre el régimen urbanístico aplicable, debiéndose facilitar por el Ayuntamiento en el plazo máximo de un mes, a partir de la solicitud.

c.- OBLIGATORIEDAD.

Los particulares, al igual que la Administración, quedarán obligados al cumplimiento del Documento, el cual regirá a todos los efectos, para el otorgamiento de licencias.

3.- ANÁLISIS DE LA INFLUENCIA DE LA MODIFICACIÓN SOBRE EL MODELO TERRITORIAL DEFINIDO EN LA ORDENACIÓN GENERAL VIGENTE.

Se considera que la modificación no afecta al modelo territorial definido en las Normas Urbanísticas Municipales de Estepar.

4- CARÁCTER DE LA MODIFCICACION PUNTUAL Y VIGENCIA.

El presente documento se ha redactado al amparo de los artículos 52 ,54 y 58 de la Ley 5/1999 de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León (L.U.CyL.) (B.O.CyL.15.04.99), y del 169 del Reglamento de Urbanismo. (Texto vigente de la LUCyL con las modificaciones introducidas por la Ley 4/2008, de 15 de septiembre, de medidas sobre Urbanismo y Suelo (BOCyL 18 de septiembre 2008) y el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León , texto modificado por el Decreto aprobado por el Consejo de Gobierno de la Junta de Castilla y León el 9 de julio de 2009 y publicado en el BOCyL de 17 de julio de 2009 que modificó al texto aprobado por Decreto 22/2004, de 29 de enero, y modificado por los Decretos 99/2005, de 22 de diciembre, 68/2006, de 5 de octubre, y 6/2008, de 24 de enero que estuvo en vigor hasta el 16 de agosto de 2009).

El presente Documento tiene vigencia indefinida, no obstante, si condicionamientos especiales, a juicio del Ayuntamiento o Comisión Territorial de Urbanismo, aconsejaren su revisión o modificación, ésta se tramitará en los mismos términos que el presente.

Burgos, febrero de 2013

LA ARQUITECTA

Fdo: Cristina Samaniego Angulo