

MODIFICACIÓN PUNTUAL nº II DE LAS NORMAS
URBANISITICAS MUNICIPALES DE NEILA
PARA CAMBIO DE ALINEACIONES CL REAL, Nº 10

SITUACIÓN: Calle REAL nº 10.

LOCALIDAD: NEILA (BURGOS)

PROMOTOR: D. LUIS FERNANDO FERNÁNDEZ GONZÁLEZ

DÑA. ALBA FERNÁNDEZ SAINZ

EQUIPO REDACTOR: Don JOSÉ Mª FERNÁNDEZ ARBAIZA, Arquitecto

VISADO

25/08/2021

Páginas: 11

20200385-202M

Arquitectos
JOSE Mª FERNANDEZ ARBAIZA

COACYLE / COLEGIO
OFICIAL DE ARQUITECTOS
DE CASTILLA Y LEÓN ESTE

DEMARCACIÓN DE BURGOS

ÍNDICE

1 MEMORIA

1.1.- AGENTES

1.2.- INFORMACIÓN PREVIA

1.2.1.- EMPLAZAMIENTO

1.2.2.- ESTADO ACTUAL Y DOCUMENTACIÓN EXISTENTE

1.3.- NORMATIVA URBANÍSTICA

1.4.- DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

1.5.- JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

1.6.- JUSTIFICACIÓN DE LA FIGURA DE LA MODIFICACIÓN DEL PLANEAMIENTO

1.7.- ANÁLISIS DE LA INFLUENCIA DE LAS MODIFICACIONES PLANTEADAS SOBRE EL MODELO TERRITORIAL Y SOBRE LA ORDENACIÓN GENERAL

1.8.- JUSTIFICACIÓN DE NO AFECCIÓN DE REDES DE COMUNICACIONES Y OTROS SERVICIOS PÚBLICOS, ASÍ COMO ÁREAS DE RIEGOS NATURALES O TECNOLÓGICOS

1.9.- CONCLUSIÓN

VISADO

25/08/2021

Páginas: 11

20200385-202M

Arquitectos
JOSE M^º FERNANDEZ ARBAIZA

COACYL / COLEGIO
OFICIAL DE ARQUITECTOS
DE CASTILLA Y LEÓN ESTE

DEMARCACIÓN DE BURGOS

MODIFICACION PUNTUAL nº II DE LAS NNUUMM DE NEILA (REVISION),

CAMBIO DE ALINEACIONES CALLE

1.- MEMORIA

1.1.- AGENTES

PROMOTOR:

Se realiza por encargo de D. Luis Fernando Fernández González y Dña. Alba Fernández Sainz, con D.N.I. 71.242.852.-F y 13.051.089-S, y domicilio a efectos de notificaciones calle Olesa, nº 45 Izda, 6º puerta 1ª, Barcelona, CP 08027.

ARQUITECTO AUTOR DE LA MODIFICACION:

El autor del Modificación es el Arquitecto Don José Mª Fernández Arbaiza, colegiado número 1.149 del Colegio Oficial de Arquitectos del Principado de Asturias y con domicilio profesional en la calle Florencio Rodríguez nº 35.- 2º, Pola de Siero .

1.2.- INFORMACION PREVIA

1.2.1.- EMPLAZAMIENTO:

La modificación puntual de las NNSM afecta al solar denominado como nº10 de la calle Real, en el municipio de Neila, con una descripción conforme a escrituras:

“SOLAR EN CALLE REAL NÚMERO 10.

Tiene una extensión superficial de OCHENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS (84 m2)

Linda: Norte, número 8 de la calle Real; Sur y Oeste, con Calle Real y este rio.”

La Villa de Neila se encuentra ubicada en la sierra del mismo nombre en el Parque Natural de las Lagunas Glaciares de Neila, en la comarca de Pinares, con una altura en el núcleo de población de 1.163 m

1.2.2.- ESTADO ACTUAL Y DOCUMENTACIÓN EXISTENTE

En la actualidad se trata de un solar definido por una serie de muros derruidos que delimitan el mismo. Como se ha indicado anteriormente linda por todos sus vientos, a excepción del sureste, con suelo público y al sureste con el rio Neila. Presenta una forma rectangular y se aprecia su acceso por la fachada noroeste.

VISADO

25/08/2021

Páginas: 11

20200385-202M

Arquitectos
JOSE Mª FERNANDEZ ARBAIZA

COACYLE / COLEGIO
OFICIAL DE ARQUITECTOS
DE CASTILLA Y LEÓN ESTE

DEMARCACIÓN DE BURGOS

La modificación de alineación que se propone afecta en exclusiva a la propiedad que consiste en una parcela en Suelo Urbano Casco Tradicional, situado en la calle de Real nº 10, en la localización que se detalla en la documentación gráfica adjunta.

Según escrituras el solar cuenta con 84,00 m², documento adjunto:

vecinos de Barcelona, con domicilio en calle Oleas, número 45 12, 8ª puerta 1ª (C.P.08027). Con D. N. I./N. I. F. números 71.242.852-F y 13.051.089-R, respectivamente.-----
INTERVIENEN todos en su propio nombre y derecho.--
Les identifico por sus documentos reseñados de identidad que me exhiben y juzgo con capacidad legal necesaria para esta escritura de Compraventa y:-----
E X P O N E N.-----
I.- Que Don Vicente Ayuso Ortiz es dueño en pleno dominio y con carácter privativo de la siguiente finca sita en término de NEILA (BURGOS):-----
URBANA.- SOLAR EN CALLE REAL NÚMERO DIEZ.-----
Tiene una extensión superficial de OCHENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS (84).-----
Linda: Norte, con el número 8 de la calle Real; Sur y Oeste, con calle Real y Este, rio.-----
Según catastro tiene una superficie gráfica de setenta y nueve metros cuadrados.-----
Valorada en DOS MIL QUINIENTOS EUROS (2.500 EUROS).
TITULO.- Adquirida por donación de sus padres, Don José Ayuso Fernández de la Cuesta y Doña Rosario Ortiz Sanz, según resulta de escritura autorizada

La parcela según la ficha urbanística de la Oficina del Catastro presenta una superficie de 79,00 m²:

VISADO

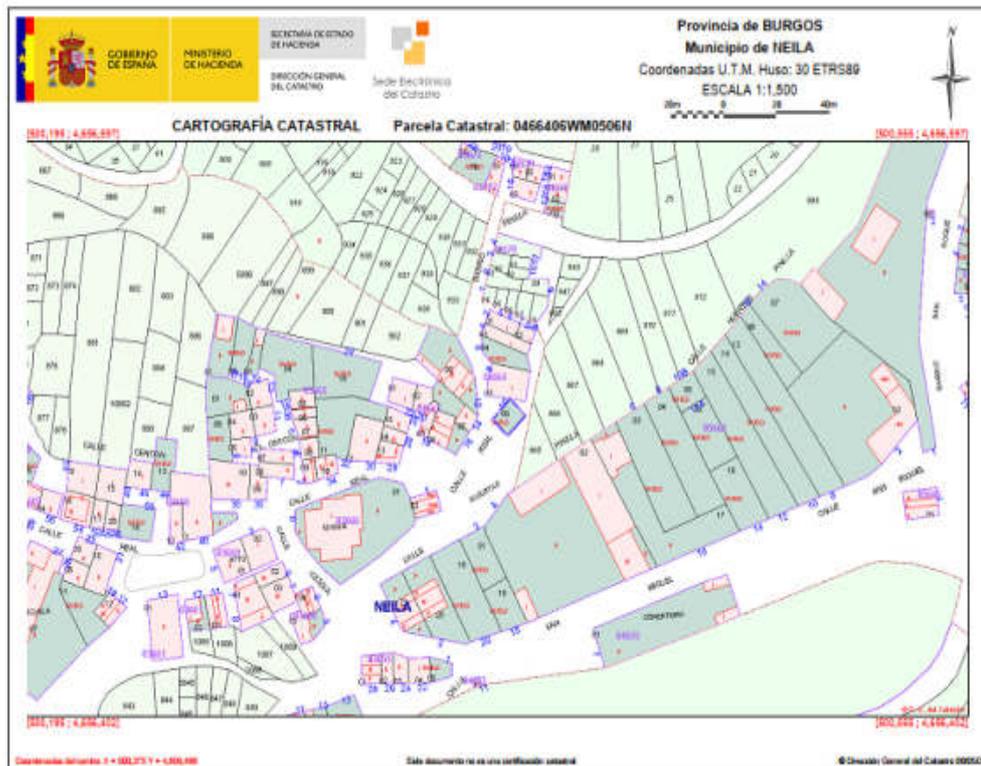
25/08/2021

Páginas: 11
20200385-202M

Arquitectos
JOSE Mª FERNANDEZ ARBAIZA

COACYLE / COLEGIO
OFICIAL DE ARQUITECTOS
DE CASTILLA Y LEÓN ESTE

DEMARCACIÓN DE BURGOS



Visualización de la página web de Catastro con la parcela objeto de este estudio de detalle

GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE HACIENDA
SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
0466406WM0506N0001EW

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Urbicación:
CL REAL 10 Suelo
00679 NEILA [Neila] [BURGOS]

INSTRUMENTO:
Suelo sin edif.

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: 100,000000

PARCELA CATASTRAL

Urbicación:
CL REAL 10
NEILA [Neila] [BURGOS]

NÚMERO COMPLEJIDAD: 0
NÚMERO DE DIVISIONES CATASTRALES: 79
DESCRIPCIÓN: Suelo sin edificar

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/800

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

Martes, 12 de Mayo de 2020

0466406 Coordenadas U.T.M. Huso: 30 ETRS89

- Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcción
- Mobiliario y aceras
- Límite zona verde
- Hidrografía

VISADO

25/08/2021

Páginas: 11
20200385-202M

Arquitectos
JOSE M^º FERNANDEZ ARBAIZA

COACYLE / COLEGIO
OFICIAL DE ARQUITECTOS
DE CASTILLA Y LEÓN ESTE

DEMARCACIÓN DE BURGOS

La alineación actual presentada en las Normas Municipales, se presenta

Referencia catastral	0466406WMM0506N		
Superficies			
Superficie del terreno catastral:	79 m ²		
Superficie del terreno según escrituras:	84 m ²		
Linderos:	Longitud	Edificaciones	Orientación
Frente a Calle Real	9,80 m.	No	Noroeste
Lindero derecho	7,91 m.	No	Suroeste
Lindero posterior	9,72 m.	No	Sureste
Lindero izquierdo	7,77 m.	Si	Noreste

Servidumbres: No existen.

Edificaciones: No se contemplan. Existencia de muros perimetrales de 1,00 m de media de altura en linde posterior y lateral. En proceso de demolición y retirada.

El solar cuenta con los siguientes servicios urbanos existentes:

Acceso: el acceso previsto a la parcela o solar se realiza desde una vía pública, y se encuentra pavimentado en su totalidad.

Abastecimiento de agua: el agua potable procede de la red municipal de abastecimiento, y cuenta con canalización para la acometida prevista situada en el frente de la parcela o solar.

Saneamiento: existe red municipal de saneamiento en el frente de la parcela, a la cual se conectará la red interior de la edificación mediante la correspondiente acometida.

Suministro de energía eléctrica: el suministro de electricidad se realiza a partir de la línea de distribución en baja tensión que discurre por la vía pública a queda frente el solar.

VISADO

25/08/2021

Páginas: 11

20200385-202M

Arquitectos
JOSE M^o FERNANDEZ ARBAIZA

COACYLE / COLEGIO
OFICIAL DE ARQUITECTOS
DE CASTILLA Y LEÓN ESTE

DEMARCACIÓN DE BURGOS

1.3.- NORMATIVA URBANISTICA

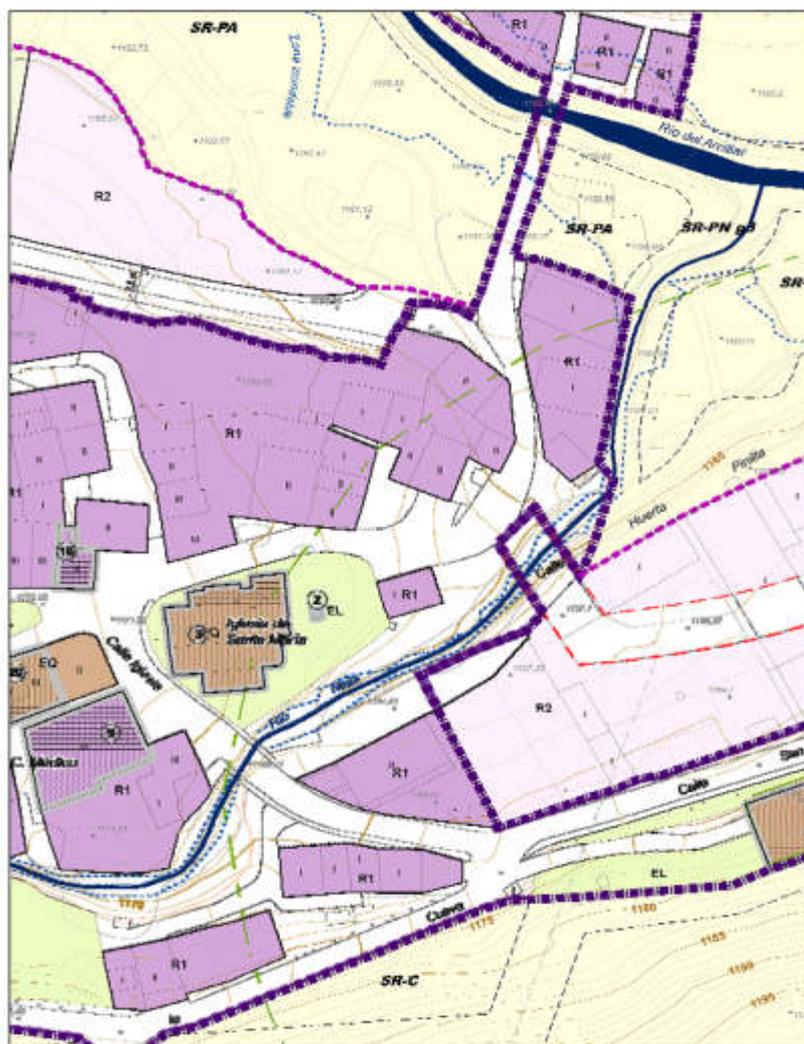
La parcela objeto de esta modificación es una finca urbana del municipio de Neila. La parcela en la que se van a ejecutar las obras se encuentra en terrenos calificados como Suelo Urbano (según Las Normas Urbanísticas Municipales del Ayuntamiento de Neila) **R1** Suelo catalogado como Edificación en Áreas de Casco Tradicional en SU-C.

El destino de la edificación será uso cochera particular, medianil por uno de sus laterales a nave existente, permitido según las Normas. Catalogado según Normativa como Uso Dotacional, Sección 4ª - Uso Garaje y Aparcamiento, Garaje Privado.

Referencia Catastral : Solar, Clase urbano, SU-C.

Suelo sin edificar

0466406WM0506N



Plano Ordenación de las Normas Urbanísticas Municipales de Neila.

VISADO

25/08/2021

Páginas: 11
20200385-202M

Arquitectos
JOSE Mª FERNANDEZ ARBAIZA

COACYLE / COLEGIO
OFICIAL DE ARQUITECTOS
DE CASTILLA Y LEÓN ESTE

DEMARCACIÓN DE BURGOS

1.4.- DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

Se propone una modificación de la alineación determinada por la ordenación urbanística específica que afecta a la propiedad integrante y a suelo municipal, según se indica en la documentación gráfica adjunta, con la finalidad de hacer una regularización de la alineación, disponiendo así el solar a reubicar medianil con edificación existente de características semejantes, tipo nave, consiguiendo una mayor uniformidad respecto a la estructura urbana del núcleo de población, siendo la tipología dominante el edificio entre medianeras, y poco frecuente la edificación exenta, favoreciendo por lo tanto los intereses generales y dotando a la parcela afectada de los mismos derechos, al no verse afectada su superficie siendo la misma antes y después de la actuación conforme a escrituras.

Así mismo la restructuración de la alineación favorecerá la regularización de las aceras y espacio público lindante, consiguiendo que sea más uniforme y homogéneo, eliminando el esquinazo de la edificación en las alineaciones actuales.

Junto con el “desplazamiento” de la parcela, se plantea igualar la superficie del solar a la existente en escrituras:

Superficie catastral: 79,00 m²

Superficie actual según escritura: 84,00 m²

Superficie resultante después de modificación: 84,00 m²

No se modifica la calificación urbanística de la misma. La ordenanza de Casco Tradicional en SU-C que tenía la parcela se mantiene con las nuevas alineaciones.

Referencia catastral	0466406WM0506N		
Superficies			
Superficie del terreno catastral:	84m ²		
Superficie del terreno según escrituras:	84 m ²		
Linderos:	Longitud	Edificaciones	Orientación
Frente a Calle Real	10 m.	No	Oeste
Lindero derecho	8,40 m.	No	Sur
Lindero posterior	10 m.	No	Este
Lindero izquierdo	8,40 m.	Si	Norte

VISADO

25/08/2021

Páginas: 11

20200385-202M

Arquitectos
JOSE M^º FERNANDEZ ARBAIZA

COACYLE / COLEGIO
OFICIAL DE ARQUITECTOS
DE CASTILLA Y LEÓN ESTE

DEMARCACIÓN DE BURGOS

1.5.- JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.

El presente Modificación Puntual se realiza siguiendo las determinaciones de la Ley de Urbanismo de Castilla y León y su Reglamento.

La motivación de la presente Modificación Puntual surge ante la intención de construcción nave cochera en la parcela por parte del promotor y vista la alineación planteada en normas, donde no se tiene en cuenta la superficie catastral ni la presencia de ventanas, se propone de acuerdo con la corporación municipal llevar adelante la presente modificación para una mejora de las alineaciones y poder llevar adelante la propuesta de la propiedad.

Por otro lado, el promotor se beneficiaría con esta modificación en cuanto que replantear las alineaciones actuales de la parcela, posibilita ajustar los límites físicos de la misma, no contemplados en las normas vigentes, consiguiendo un mejor acceso de vehículos a la edificación, y regularizando la superficie del solar a la existente en escrituras.

La justificación puede basarse en que obteniendo un beneficio común, no afectando a ninguna otra propiedad, y sin coste alguno para la corporación Municipal, se consigue una mejora en la estructura urbana planteando edificaciones medianiles, con suelos municipales más geométricos y homogéneos, y es aquí donde radica el interés social que la misma produciría.

Respecto a la documentación, mencionar que la presente Modificación puntual de las Normas contiene todos los documentos necesarios para reflejar adecuadamente sus determinaciones, con la presente memoria vinculante, donde se expresan y justifican los objetivos y propuestas de reordenación.

1.6.- JUSTIFICACIÓN DE LA FIGURA DE LA MODIFICACIÓN DEL PLANEAMIENTO

Neila dispone, para la ordenación de su territorio, de Normas Urbanísticas Municipales, vigentes desde su publicación el 30 de abril de 2010.

La parcela está clasificada como Suelo Urbano en las NUM de Neila, perteneciendo al Casco Consolidado, con ordenanza Casco Consolidado según Plano II.3- Calificación del núcleo, regulado en sus parámetros urbanísticos en el art.44 de las vigentes normas.

De acuerdo con el art. 120 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León que recoge las dotaciones urbanísticas en los municipios con Normas Urbanísticas Municipales, las vías públicas del término municipal son determinaciones de

VISADO

25/08/2021

Páginas: 11
20200385-202M

Arquitectos
JOSE Mª FERNANDEZ ARBAIZA

COACYLE / COLEGIO
OFICIAL DE ARQUITECTOS
DE CASTILLA Y LEÓN ESTE

DEMARCACIÓN DE BURGOS

ordenación general y por tanto su modificación se deberá efectuar mediante instrumentos de ordenación general, como es el caso de una Modificación Puntual de las NUM.

El cambio propuesto de las vigentes NUM pertenecen a los supuestos del art. 58.1 de la LUCyL: “Los cambios en los instrumentos de planeamiento general, si no implican su revisión, se considerarán como modificación de los mismos”. Por lo que supone una alteración de muy limitada envergadura, que no afecta a ninguno de los elementos estructurales del planeamiento, no precisando de la figura de “revisión” y considerando oportuna la presente figura de Modificación Puntual.

Del mismo modo:

Justificación del cumplimiento del artículo 172 del RUCyL.:

Esta modificación puntual define de manera fidedigna, conforme a la realidad física, los espacios libres públicos sin afectar a los equipamientos públicos, tanto existentes como previstos en el planeamiento, por lo que a resultas de la actuación, estos quedan en la misma ubicación, con una mayor superficie derivada de la realidad física, luego no hay menoscabo para los espacios libres públicos, dándose por cumplido el articulado.

Justificación del cumplimiento del artículo 173 del RUCyL.

Esta modificación puntual no aumenta el volumen edificable ni el número de viviendas previstas, ni cambia el uso del suelo, por lo que no resulta necesario ningún incremento de los espacios libres públicos o de los aparcamientos de uso público existentes en el ámbito.

1.7.- ANALISIS DE LA INFLUENCIA DE LA MODIFICACIÓN SOBRE LA ORDENACIÓN GENERAL DEL MUNICIPIO

Los objetivos y propuestas de Ordenación de la Modificación Puntual respetan las determinaciones de Ordenación General Vigente:

- La parcela cuyas alineaciones pretenden modificarse se encuentra en el Planeamiento Vigente clasificada como Suelo Urbano catalogado como Edificación en Áreas de Casco Tradicional en SU-C, no alterando la modificación de alineaciones la actual clasificación.
- La intervención en la Ordenación General del Municipio, cambia la geometría y lindes en casco consolidado de una parcela clasificada como tal, aclarando de manera fehaciente lo que es del dominio público y del dominio privado lo cual no estaba

VISADO

25/08/2021

Páginas: 11

20200385-202M

Arquitectos
JOSE M^º FERNANDEZ ARBAIZA

COACYLE / COLEGIO
OFICIAL DE ARQUITECTOS
DE CASTILLA Y LEÓN ESTE

DEMARCACIÓN DE BURGOS

recogido con detalle en la norma actual, siendo en este aspecto clarificadora la modificación.

-En dicha intervención se aclara el trazado de los sistemas locales de vías públicas tanto a nivel de calle como de acera.

-La modificación de alineaciones planteada es coherente con los objetivos de la estructura urbana del núcleo de población, siendo la tipología dominante el edificio entre medianeras.

Atendiendo a todo lo anterior, consideramos que el cambio de alineaciones propuesto en esta Modificación Puntual no afecta al modelo territorial propuesto ni en los instrumento de Ordenación del Territorio ni sobre la Ordenación general Vigente.

1.8.- JUSTIFICACIÓN DE NO AFECCIÓN DE REDES DE COMUNICACIONES Y OTROS SERVICIOS PÚBLICOS, ASÍ COMO AREAS DE RIEGOS NATURALES O TECNOLOGICOS

La presente Modificación Puntual, conforme a la documentación facilitada por la corporación municipal y la inspección visual realizada, no afecta a ninguna línea subterránea o aérea sometida a riesgos naturales o tecnológicos de la red pública de comunicaciones electrónicas, ni a ninguna otra canalización de los servicios urbanos públicos.

Se hace constar expresamente:

Agencia de Protección Civil.- Se hace constar que no existe afección alguna a áreas sometidas a riegos naturales o tecnológicos delimitadas por la administración competente.

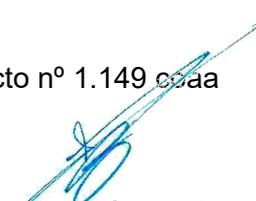
Ministerio de Industria, Energía y Turismo.- Se hace constar expresamente que no existe afección alguna en materia de redes públicas de comunicaciones electrónicas.

1.9.- CONCLUSIÓN

Estimando que este documento se ha redactado conforme a la legislación vigente, se presenta para su oportuna tramitación de acuerdo con el procedimiento establecido.

Pola de Siero, 29 de Julio de 2021

Arquitecto nº 1.149 c/aa


Don José M^a Fernández Arbaiza

VISADO

25/08/2021

Páginas: 11

20200385-202M

Arquitectos
JOSE M^a FERNANDEZ ARBAIZA

COACYLE / COLEGIO
OFICIAL DE ARQUITECTOS
DE CASTILLA Y LEÓN ESTE

DEMARCACIÓN DE BURGOS