

**PROPUESTA DE MODIFICACION PUNTUAL DE LAS NORMAS
URBANISTICAS MUNICIPALES DE NEILA**



**EMPLAZAMIENTO:
C/ CUEVA N° 7. NEILA**

**PROPIEDAD:
BEATRIZ GIL GUTIERREZ**

**ARQUITECTO:
JAVIER ACHIRICA VIDAL.**

**FECHA:
MARZO DE 2024**

1. MEMORIA

1. GENERALIDADES.

1.1. OBJETO DE LA PROPUESTA DE MODIFICACIÓN PUNTUAL.

La presente Modificación puntual de las Normas Urbanísticas Municipales de Neila, tiene por objeto subsanar los errores detectados en lo referente a la delimitación de propiedad privada en una parcela de suelo urbano, donde se han grafiado de manera incorrecta las alineaciones principales omitiendo parte de propiedad particular que se ha considerado como calle, redefiniendo los espacios públicos y de propiedad privada para corregir errores de las N.U.M.

1.2. PROMOTOR.

El encargo ha sido formulado por D^a. Beatriz Gil Gutiérrez, NIF 13.161.238-V, actuando en su propio nombre y con domicilio a efectos de notificaciones en calle Santa María nº 34 en Neila. La Sra. Gil Gutiérrez es propietaria de la parcela desde la fecha de compra de la misma el 27 de julio de 2021, tal y como puede verificarse en la escritura de compraventa que se acompaña como anexo en el presente documento. Siendo los anteriores propietarios D. Juan Eulogio Fernández Villalobos con NIF 33.372.553-J y Doña Eva Blanco García con NIF. 71.279.322-E, quienes a su vez recibieron la propiedad de la finca, en concepto de herencia de D^a. Julia García González con NIF 13.100.580-X, fallecida el 3 de marzo de 2017, según consta en la escritura de aceptación de herencia que se también se acompaña como anexo a este documento.

1.3. TÉCNICO REDACTOR.

El Arquitecto D. Javier Achirica Vidal, colegiado Nº 946 en el COACYLE (Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla y León-Este), demarcación de Burgos y, con domicilio profesional en Calle Madrid nº 2, 1º Oficina 6, 09002 Burgos.

1.4. EMPLAZAMIENTO.

La parcela objeto de esta modificación se encuentra ubicada en el casco urbano de Neila, concretamente en la calle Cueva nº 7. Según consta en escritura, linda a la derecha con calle de Situación, a la izquierda calle Castillo, fondo calle Cueva nº 9 y frente con calle de situación. En la parcela existía una construcción de planta baja y primera destinada a almacén, actualmente demolida. La parcela tiene una superficie de 146 m², de los cuales 106 m² estaban ocupados por la edificación y los 40 m² restantes corresponden a un patio en su parte delantera. La referencia catastral de la parcela afectada es la siguiente 0266104WM0506N0001SW, acompañado como anexo la ficha descriptiva catastral en la que pude observarse coincidencia de datos con lo señalado en la escritura de propiedad.

PROPUESTA DE MODIFICACIÓN PUNTUAL POR AJUSTE DE ALINEACIONES DE NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE NEILA. (BURGOS).

1.5. MARCO NORMATIVO.

En el momento de redactar la presente Modificación la Normativa vigente en Materia de Régimen del suelo y urbanismo lo determinan las Normas Urbanísticas Municipales de Neila, aprobadas por la Comisión Territorial de Urbanismo el 17 de marzo de 2010, además del marco legislativo establecido por:

1.5.1. Normativa Estatal:

- Real Decreto Legislativo 7/2015 de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
- Real Decreto 233/2013 de 5 de abril, por el que se regula el Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbanas, 2013-2016.
- Real Decreto 1492/2011 de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo.

1.5.2. Normativa Autonómica:

- Ley 10/1998, de 5 de diciembre, de Ordenación del Territorio de Castilla y León, modificada por la Ley 13/2005, de 27 de diciembre.
- Ley 5/99, de 8 de Abril, de Urbanismo de Castilla y León y sus modificaciones.
- Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, y sus modificaciones posteriores.
- Ley 3/2008, de 17 de junio, de aprobación de las Directrices Esenciales de Ordenación del Territorio de Castilla y León.
- Ley 4/2008, de 15 de septiembre, de medidas sobre Urbanismo y Suelo.
- Ley 7/2013 de 27 de septiembre, de Ordenación, Servicios y Gobierno del Territorio.
- Ley 7/2014 de 12 de septiembre, de medidas sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbana, y sobre sostenibilidad, coordinación y simplificación en materia de urbanismo
- Decreto 6/2016, de 3 de marzo, por el que se modifica el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León para su adaptación a la Ley 7/2014, de 12 de septiembre, de medidas sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbana.
- Orden FOM 1083/2007, de 12 de junio, por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 1/2007, para la aplicación en la Comunidad Autónoma de Castilla y León de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo.
- Orden FOM 1602/2008, de 16 de septiembre, por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 1/2008, para la aplicación del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, tras la entrada en vigor de la de la Ley 4/2008, de medidas sobre Urbanismo y suelo de CyL.

- Orden FYM/238/2016, de 4 de abril, por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 1/2016, sobre emisión de informes previos en el procedimiento de aprobación de los instrumentos de planeamiento urbanístico.

En concreto, la presente Modificación se ajusta a lo dispuesto en el artículo 169 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

2. MEMORIA VINCULANTE

2.1. DESCRIPCIÓN DE LA SITUACIÓN ACTUAL.

La parcela objeto de la modificación corresponde con la ubicada en el número 7 de la calle Cueva en Neila, según se comprueba en planos de estado actual y en la documentación anexa a esta memoria ya que se aporta ficha catastral de la misma en la que se observa su extensión y ubicación.

Tiene una superficie catastral de 146 m², y existía en el interior de la misma una construcción destinada a nave almacén, hoy demolida, con una ocupación en planta de 106 m² construidos, y un patio en la parte delantera de 40 m².

Examinada la Normativa urbanística vigente, se observa que la parcela se encuentra parcialmente clasificada como suelo urbano, ordenanza de edificación en Área de Casco Tradicional (R1), coincidiendo sensiblemente el espacio dentro de alineaciones de la parcela con el que ocupaba la edificación demolida, siendo el resto de parcela donde se encontraba el patio de 40 m², junto a calle de situación, considerada como viario público.

Además de lo anterior, ha de señalarse que la extensión de la zona de patio de la parcela, grafiada en la documentación catastral, no se corresponde con la realidad comprobada en la parcela in situ, en la que pueden advertirse vestigios del cerramiento de dicho patio, que hacen posible delimitar de manera más apropiada la extensión y ocupación del mismo.

En la documentación gráfica aneja a este documento se acompaña información suficiente que permite la mejor comprensión de lo anteriormente expuesto.

Ha de señalarse que el Excmo. Ayuntamiento de Neila, reconoce que no se consideró la posibilidad de incluir dicho patio en el viario, en la tramitación de los expedientes de Aprobación de las Normas Urbanísticas Municipales anteriores, ya derogadas, ni en las actuales, mediante una regularización de las vías públicas existentes, ni tampoco existe constancia en estas oficinas, de haberse llevado a cabo la obtención de los terrenos por medio de expropiación, ocupación directa del suelo, ni cesión obligatoria ni voluntaria.

Se acompaña como anexo a esta memoria documento que acredita tal circunstancia.

2.2. JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA.

Se plantea la modificación puntual de las Normas Urbanísticas Municipales de Neila, de acuerdo con lo establecido en el artículo nº 58 de la Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León, donde se cita textualmente que *“contendrán las determinaciones y documentación necesarias para su finalidad específica, que se especificarán reglamentariamente, incluyendo al menos su propia justificación el análisis de su influencia sobre la Ordenación General del Municipio”*.

El artículo 169.3.b del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León cita lo siguiente

“3. Las modificaciones de cualesquiera instrumentos de planeamiento urbanístico deben:

b) Contener los documentos necesarios para reflejar adecuadamente sus determinaciones y en especial los cambios que se introduzcan en las determinaciones vigentes, incluyendo al menos un documento independiente denominado memoria vinculante donde se expresen y justifiquen dichos cambios y que haga referencia a los siguientes aspectos:

1º. La justificación de la conveniencia de la modificación, acreditando su interés público.

2º. La identificación y justificación pormenorizada de las determinaciones del instrumento modificado que se alteran reflejando el estado actual y el propuesto.

3º. El análisis de la influencia de la modificación sobre el modelo territorial definido en los instrumentos de ordenación del territorio vigentes y sobre la ordenación general vigente.”

2.3. JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA DE LA MODIFICACIÓN.

La Modificación puntual se justifica en la necesidad de subsanar errores existentes en las NUM. de delimitación de propiedades privadas.

La delimitación actual no obedece a la necesidad de una mayor superficie de viario público, sino a un error material en la consideración de los terrenos objeto del presente documento en la elaboración de la documentación gráfica de las NUM vigentes.

La Modificación refleja la estructura real de propiedad, marcando la alineación que separa la parcela privada de la calle Cueva. Esta ordenación propuesta en la Modificación se corresponde con la realidad física de la parcela que existía antes de la aprobación definitiva de las Normas Urbanísticas Municipales de Neila aprobadas definitivamente por la CTU el 17 de marzo de 2010, por ello se considera corroborado el interés público de la modificación, adaptándose, además, las alineaciones de los linderos de la parcela a la realidad física de la misma comprobada in situ.

2.4. DETERMINACIONES DE PLANEAMIENTO VIGENTE QUE SE MODIFICAN.

Se presenta a continuación una relación de las determinaciones del planeamiento que se alteran y cuya justificación pormenorizada se ha desarrollado en los apartados anteriores, identificando documentalmente el estado actual y el propuesto:

La modificación propuesta únicamente afecta a la delimitación de alineaciones en suelo urbano, con objeto de subsanar errores gráficos en la delimitación de la propiedad de la parcela objeto de la misma.

Se marcan las alineaciones correspondientes a un patio de aproximadamente 40 m², perteneciente a una parcela privada con referencia catastral 0266104WM0506N0001SW, ubicada en calle Cueva nº 7, que se clasificó parcialmente como viario público en la redacción de las N.U.M, y que con la ordenación propuesta pasa a tener, la superficie ocupada por el patio la calificación de espacio libre privado.

De igual forma se realiza un ajuste de alineaciones de la parcela edificable, de manera que se hace coincidir la alineación del lindero este de la parcela con la huella del edificio preexistente, conforme al levantamiento topográfico realizado, siendo la discrepancia de superficie afectada por este ajuste de alineaciones de 7.29 m².

Se trata, por tanto, de un ajuste de las alineaciones a la realidad física existente y un reconocimiento de la propiedad privada de dicho patio subsanando las discrepancias de la realidad física con lo recogido en la normativa urbanística.

La documentación gráfica que acompaña a esta memoria completa esta descripción.

2.5. INFLUENCIA DE LA MODIFICACIÓN PLANTEADA SOBRE LA ORDENACIÓN GENERAL.

La modificación propuesta no tiene influencia relevante dentro de la Ordenación General de las Normas Urbanísticas vigentes del municipio, ya que la presente modificación es coherente en su contenido con los parámetros definidos en las NUM para el suelo urbano, y únicamente se limita a subsanar un error detectado y que consiste en reajustar alineaciones para adaptarlas a la estructura real de la propiedad, teniendo en cuenta las peculiaridades del parcelario existente. Por tanto, esta modificación no altera en absoluto el modelo territorial definido por las Normas Urbanísticas vigentes.

En el presente documento se acompañan la documentación gráfica y las superficies del estado actual y del estado modificado tras la modificación planteada.

3. JUSTIFICACION DE LA IDEONIDAD DEL DOCUMENTO.

3.1. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL ART. 157 DEL RUCYL.

La Modificación propuesta en el presente documento no se trata de una Revisión de Normas Urbanísticas Municipales ya que no está entre los supuestos relacionados en el Artº 168 del RUCYL (modificado por el Artº 3º, epígrafe 71 del Decreto 45/2009).

En concreto no se trata de Revisión, por no reconsiderarse totalmente las determinaciones de Ordenación General establecidas en las NUM. Únicamente se altera la delimitación dentro de alineaciones de una parcela privada con objeto subsanar error cartográfico detectado. Además, no afecta a la clasificación de las vías pecuarias, montes o zonas con protección natural, ni a la Red Natura 2000.

Por todo lo anterior, conforme al Artº 157 del RUCYL referente al Trámite Ambiental, esta modificación no se considera un documento que necesite el trámite de evaluación ambiental. No obstante, será el órgano competente el que determine la necesidad de realizar el trámite ambiental definido en el RUCYL.

3.2. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL ART. 173 DEL RUCYL.

Conforme al artículo 173.1 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, Decreto 45/2009, establece lo siguiente:

- 1. Para la aprobación de las modificaciones de cualesquiera instrumentos de planeamiento urbanístico que aumenten el volumen edificable o el número de viviendas previstos, o que cambien el uso del suelo, debe hacerse constar en el expediente la identidad de los propietarios o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a la aprobación inicial de la modificación,

Tal y como se puede comprobar en la documentación anexa a esta memoria,

Doña Beatriz Gil Gutiérrez con NIF 13.161.238-V, adquirió la finca objeto del presente documento, con fecha veintisiete de julio de 2021, según se acredita en escritura de compraventa, por compra a D. Juan Eulogio Fernández Villalobos y a D^a. Eva Blanco García, que a su vez representa de D^a. Ruth Esther Blanco García, quienes a su vez adquirieron la propiedad de la finca, según consta en la escritura de aceptación de herencia, de fecha veinte de noviembre de 2020, tras el fallecimiento de D^a. Julia García González, anterior propietaria de la finca, cuya defunción se produjo con fecha 3 de marzo de 2017

La modificación propuesta afecta a una superficie de parcela de 39,97 m², incorporando dicho terreno a la ordenanza de espacios libres privados, para ajustar alineaciones a la realidad física de la propiedad de las parcelas de titularidad privada y la concordancia de aquellas con la realidad física de la parcela.

PROPUESTA DE MODIFICACIÓN PUNTUAL POR AJUSTE DE ALINEACIONES DE NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE NEILA. (BURGOS).

De igual modo se ha ajustado la alineación de la parcela edificable en su lindero este, de manera que se hace coincidir la alineación anteriormente citada con la huella de la edificación preexistente, siendo la superficie afectada de 7.29 m²

Se considera que dado que se acredita que se trata de un error cartográfico no resulta de aplicación el artículo 173 del RUCYL.

4. RESUMEN EJECUTIVO.

Se redacta el presente resumen ejecutivo en cumplimiento de lo dispuesto en el punto 3 del artículo 130 del RUCYL que establece que en los procedimientos de aprobación o de alteración de instrumentos de ordenación urbanística, la documentación expuesta al público deberá incluir un resumen ejecutivo expresivo de los siguientes extremos:

- a) Delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración.
- b) En su caso los ámbitos en los que se suspendan la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión.

4.1 Delimitación de ámbitos en que se altera la ordenación vigente, alcance.

En los planos de clasificación del suelo en el núcleo, normativa actual y modificada del presente documento se grafía situación de los ámbitos en el que la ordenación proyectada altera la vigente.

Por lo que se refiere al alcance de las alteraciones introducidas por el presente documento en la ordenación vigente, se detallan en los apartados correspondientes de esta Memoria, apartados 2.3 y 2.4.

4.2. Ámbitos en los que se suspende el otorgamiento de licencias urbanísticas y la tramitación de proyectos urbanísticos de planeamiento o gestión.

El artículo 53 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León, en su nueva redacción dada por la Ley de medidas sobre Urbanismo y Suelo, establece que el acuerdo de aprobación inicial de los instrumentos de planeamiento determinará la suspensión del otorgamiento de las licencias urbanísticas que se señalen reglamentariamente según el tipo de instrumento, y de las demás que el Ayuntamiento estime procedente, en las áreas donde se prevea alterar el régimen urbanístico vigente.

El mismo artículo establece que la suspensión de licencias se mantendrá hasta la aprobación definitiva del instrumento, o como máximo durante dos años en el caso de planeamiento general, y que una vez finalizada no se repetirá por el mismo motivo hasta pasados cuatro años.

PROPUESTA DE MODIFICACIÓN PUNTUAL POR AJUSTE DE ALINEACIONES DE NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE NEILA. (BURGOS).

5. CONCLUSIONES.

Con lo anteriormente expuesto, propuesta de acuerdo a las determinaciones de la legislación urbanística vigente, se considera justificada la presente Modificación.

El procedimiento de aprobación de la presente Modificación Puntual deberá seguir idéntico procedimiento al de aprobación del planeamiento general y según lo establecido en los Artº 149 al 162 del RUCYL así como las modificaciones introducidas a los mismos por el Decreto 6/2016 que modificó el Decreto 22/2004 por el que se aprobó el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (RUCYL).

La presente Modificación Puntual cumple las determinaciones de la Normativa Urbanística vigente y sus reglamentos de desarrollo, en particular del Reglamento de Planeamiento.

Con la presente memoria, anexos y los planos adjuntos que se acompañan, queda definida esta Modificación Puntual.

Burgos, marzo de 2024

EL ARQUITECTO,

LA PROPIEDAD,



Javier Achirica Vidal

Beatriz Gil Gutiérrez