

# MODIFICACIÓN PUNTUAL DE NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE NEILA (BURGOS)

MARZO DE 2.017

ARQUITECTO  
Bernardo Rodríguez Villaescusa  
Colegiado nº2281

PROMOTOR  
Excmo. Ayuntamiento de Neila

## ÍNDICE

### **MEMORIA INFORMATIVA**

---

1.- Autor del encargo.	2
2.- Autor de la modificación puntual de normas.	2
3.- Objeto.	2
4.- Marco normativo.	2
5.- Características del ámbito.	3
6.- Datos de las zonas afectadas.	3
7.- Determinaciones vigentes de ordenación general.	17

### **MEMORIA VINCULANTE**

---

8.- Conveniencia y necesidad de la propuesta.	18
9.- Alcance y justificación de la modificación propuesta.	18
10.- Identificación de la modificación respecto de la ordenación general vigente. Documentos que se modifican.	19
11.- Análisis de la influencia de la modificación sobre el modelo territorial y la ordenación general vigente.	20
12.- Justificación del cumplimiento de la legislación urbanística vigente.	20

### **PLANOS DE ORDENACIÓN**

---

PO_03 Plano de ordenación, gestión y catálogo modificado.	
---	--

## **MEMORIA INFORMATIVA**

### 1.- AUTOR DEL ENCARGO

Se redacta esta memoria por encargo de Máximo Rubio García en representación del Ayuntamiento de Neila.

Dirección a efectos de notificaciones Ayuntamiento de Neila, calle Real s/n.

### 2.- AUTOR DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DE NORMAS

El técnico redactor de la solicitud de esta modificación de normas es Bernardo Rodríguez Villaescusa, con N.I.F. 13.137.723 P, colegiado en el Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla y León Este, con el nº 2.281 y con domicilio profesional a efectos de notificaciones en C/ Sombrerería nº19, 1ºB de Burgos, C. P. 09003. Asimismo manifiesta no hallarse incurso en incompatibilidad profesional alguna para el desarrollo del presente trabajo.

### 3.- OBJETO

a) Art.59. Planta Baja: modificación de la altura libre mínima en planta baja.

b) Art.86. Ordenanza de Edificación en Áreas de Casco Tradicional (R1): modificación de la edificabilidad máxima, ocupación de la parcela y parcela mínima.

c) Art.87. Ordenanza de Edificación en Áreas de Ampliación (R2): modificación de la edificabilidad máxima, parcela mínima, ocupación de la parcela y altura máxima.

d) Corrección de lo que se entiende como errores de interpretación de la realidad del municipio y la propia definición de áreas R1 y R2 que hacen las normas en los artículos 86 y 87.

La actual redacción de las Normas incluye en el área R2 de edificaciones y parcelaciones históricas existiendo un área más adecuada para las mismas, como es el área R1. Nos referimos a construcciones de más de 100 años junto al hotel, el barrio tradicional de La Pinilla, algunas construcciones en la zona del barrio de San Miguel, y construcciones existentes en el área de la Calle del Castillo, en este zona incluso existe una construcción calificada como industrial protegida tratándose de una vivienda sin ningún tipo de interés.

e) Corrección de errores gráficos del plano PO – 3 Plano de ordenación, gestión y catálogo.

e.1) Edificaciones en calle Santo Cristo 33 y 35 grafiados como elementos catalogados de la Ordenanza de Edificación Industrial y Agropecuaria (I) tratándose de edificaciones en Área de Casco Tradicional (R1).

e.2) Viario no representado detrás de las edificaciones de Barrio San Roque 38, 39, 40, 41 y 42.

### 4.- MARCO NORMATIVO

El Término Municipal de Neila posee Normas Urbanísticas revisadas y cuya fecha de publicación es el 30 de abril de 2.010.

Además de las Normas Subsidiarias del municipio también son de aplicación las siguientes normativas:

- Ley 10/1998, de 5 de diciembre, de Ordenación del Territorio de la Comunidad de Castilla y León, que establece los principios y objetivos de la Ordenación del Territorio en la Comunidad Autónoma de Castilla y León y modificaciones posteriores.

- Ley 5/1999, de 8 de abril, Ley de Urbanismo de Castilla y León (LUCL) y modificaciones posteriores.
- Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (RUCL) y sus modificaciones.
- Preceptos vigentes del texto refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio de acuerdo con la Sentencia del Tribunal Constitucional 61/1997 de 20 de marzo.

#### 5.- CARACTERÍSTICAS DEL ÁMBITO

El núcleo consolidado de Neila está dividido en dos normas zonales: R1\_ edificación en áreas de casco tradicional y R2\_ edificación de áreas de ampliación.

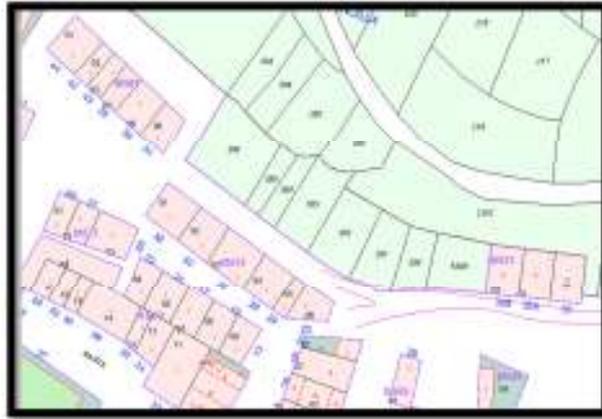
#### 6.- DATOS DE LAS ZONAS AFECTADAS

Zonas afectadas por el cambio en la asignación de ordenanza.

#### **Zona Hotel**



PO-3 PLANO DE ORDENACIÓN , GESTIÓN Y CATÁLOGO – ESTADO ACTUAL



PLANO CATASTRAL



PO-3 PLANO DE ORDENACIÓN , GESTIÓN Y CATÁLOGO – MODIFICADO



FOTOGRAFÍA 1



FOTOGRAFÍA 2

C/ Palomas 22	Ref. Catastral: 0167406WM0506N0001OW
C/ Palomas 24	Ref. Catastral: 0167405WM0506N0001MW
C/ Palomas 26	Ref. Catastral: 0167404WM0506N0001FW
C/ Palomas 28	Ref. Catastral: 0167403WM0506N0001TW
C/ Palomas 30	Ref. Catastral: 0167402WM0506N0001LW
C/ Palomas 32	Ref. Catastral: 0167401WM0506N0001OW
C/ Palomas 34	Ref. Catastral: 0168106WM0506N0001WW
C/ Palomas 36	Ref. Catastral: 0168105WM0506N0001HW
C/ Palomas 38	Ref. Catastral: 0168104WM0506N0001VW
C/ Palomas 40	Ref. Catastral: 0168103WM0506N0001ZW
C/ Palomas 42	Ref. Catastral: 0168102WM0506N0001SW
C/ Palomas 44	Ref. Catastral: 0168101WM0506N0001EW
C/ San Pedro 33	Ref. Catastral: 0267301WM0506W0001ZW
C/ San Pedro 33 (A)	Ref. Catastral: 0267302WM0506W0001VW
C/ San Pedro 33 (B)	Ref. Catastral: 0267303WM0506W0001HW
Polígono 2 Parcela 5389 Prado Largo	Ref. Catastral: 09238A002053890000HI
Polígono 2 Parcela 390 Prado Largo	Ref. Catastral: 09238A002003900000HA

**Zona Barrio Pinilla**



PO-3 PLANO DE ORDENACIÓN , GESTIÓN Y CATÁLOGO – ESTADO ACTUAL



PLANO CATASTRAL



PO-3 PLANO DE ORDENACIÓN , GESTIÓN Y CATÁLOGO –MODIFICADO



FOTOGRAFÍA 1



FOTOGRAFÍA 2



FOTOGRAFÍA 3



FOTOGRAFÍA 4

Polígono 5 Parcela 58 Calleja

Ref. Catastral: 09238A000580000HW

Polígono 5 Parcela 59 Calleja

Ref. Catastral: 09238A000590000HA

Suelo Polígono 5 Parcela 64 Calleja

Ref. Catastral: 09238A005000640001JU

Suelo Polígono 5 Parcela 65 Calleja

Ref. Catastral: 09238A005000650001JH

Suelo Polígono 5 Parcela 66 Calleja

Ref. Catastral: 09238A005000660001JW

Suelo Polígono 5 Parcela 67 Calleja

Ref. Catastral: 09238A005000670001JA

Suelo Polígono 5 Parcela 68 Calleja

Ref. Catastral: 09238A005000680001JB

Polígono 5 Parcela 69 Calleja

Ref. Catastral: 09238A0005000690000HT

Polígono 5 Parcela 70 Calleja	Ref. Catastral: 09238A000500070000HP
PB Neila Polígono 5 Parcela 6106 Calleja	Ref. Catastral: 09238A005061060000HW
PB Neila Polígono 5 Parcela 6107 Calleja	Ref. Catastral: 09238a005061070000HA
PB Neila Polígono 5 Parcela 6108 Calleja	Ref. Catastral: 09238A005061080000HB
PB Neila Polígono 5 Parcela 6109 Calleja	Ref. Catastral: 09238A005061090000HY
PB Neila Polígono 5 Parcela 71 Calleja	Ref. Catastral: 09238A000710000HL
PB Neila Polígono 5 Parcela 73 Calleja	Ref. Catastral: 09238A000730000HF
PB Neila Polígono 5 Parcela 74 Calleja	Ref. Catastral: 09238A000740000HM
Bo Pinilla 23	Ref. Catastral: 0467304WM0506N000OW
Bo Pinilla 24	Ref. Catastral: 0467303WM0506N000MW
Bo Pinilla 25	Ref. Catastral: 0467302WM0506N000FW
Bo Pinilla 26	Ref. Catastral: 0467301WM0506N000TW
Bo Pinilla 20	Ref. Catastral: 0467405WM0506N0001XW
Bo Pinilla 21	Ref. Catastral: 0467403WM0506N0001RW
Bo Pinilla 27	Ref. Catastral: 0467402WM0506N0001KW
Bo Pinilla 28	Ref. Catastral: 0467401WM0506N0002PE
Bo Pinilla 29	Ref. Catastral: 0467408WM0506N0001EW
Polígono 5 Parcela 29 Palomar	Ref. Catastral: 09238A005000290000HY
Bo Pinilla 30	Ref. Catastral: 0467502WM0506N0001XW
Bo Pinilla 31	Ref. Catastral: 0467501WM0506N0001DW
Bo Pinilla 32	Ref. Catastral: 0468802WM0506N0001HW
Bo Pinilla 33	Ref. Catastral: 0468801WM0506N0001UW
Bo Pinilla 34	Ref. Catastral: 0468701WM0506N
Bo Pinilla 35	Ref. Catastral: 0468702WM0506N0001SW
Bo Pinilla 36	Ref. Catastral: 0468703WM0506N0001ZW
DS Diseminado 3	Ref. Catastral: 000100300WM0520001PB
DS Diseminado 4	Ref. Catastral: 000100400WM0520001LB
DS Diseminado 5	Ref. Catastral: 000100500WM0520001TB
DS Diseminado 6	Ref. Catastral: 000100600WM0520001FB
DS Diseminado 7	Ref. Catastral: 000100700WM0520001MB

**Zona Barrio de San Miguel**



PO-3 PLANO DE ORDENACIÓN , GESTIÓN Y CATÁLOGO – ESTADO ACTUAL



PLANO CATASTRAL



PO-3 PLANO DE ORDENACIÓN , GESTIÓN Y CATÁLOGO –MODIFICADO



FOTOGRAFÍA 1

DS Diseminado 19

Ref. Catastral: 000600400WM05E0001ZQ

Bo San Roque 17

Ref. Catastral: 0666501WM0506N0001GW

Bo San Roque 20

Ref. Catastral: 066606WM0506N0001KW

**Zona Calle Castillo**



PO-3 PLANO DE ORDENACIÓN , GESTIÓN Y CATÁLOGO – ESTADO ACTUAL



PLANO CATASTRAL



PO-3 PLANO DE ORDENACIÓN , GESTIÓN Y CATÁLOGO -MODIFICADO



FOTOGRAFÍA

C/ Santo Cristo 43	Ref. Catastral: 0066403WM0506N0001IW
C/ Santo Cristo 45	Ref. Catastral: 0066402WM0506N0001XW
C/ Santo Cristo 47	Ref. Catastral: 0066401WM0506N0001DW
C/ Santo Cristo 49	Ref. Catastral: 0066404WM0506N0001JW
C/ Santo Cristo 51	Ref. Catastral: 0066503WM0506N0001SW
C/ Santo Cristo 53	Ref. Catastral: 0066502WM0506N0001EW
C/ Santo Cristo 55	Ref. Catastral: 0066501WM0506N0001JW
C/ Castillo 1	Ref. Catastral: 0165502WM0506N0001DW
C/ Castillo 3	Ref. Catastral: 0165501WM0506N0001RW
C/ Castillo 5	Ref. Catastral: 0166811WM0506N0001GW
C/ Castillo 7	Ref. Catastral: 0166810WM0506N0001YW
C/ Castillo 8	Ref. Catastral: 0266106WM0506N0001UW
C/ Castillo 10	Ref. Catastral: 0266105WM0506N0001ZW

Zonas afectadas por la corrección del plano PO-3 Plano de ordenación, gestión y catálogo.

### **Calle Santo Cristo 33 y 35**



PO-3 PLANO DE ORDENACIÓN , GESTIÓN Y CATÁLOGO – ESTADO ACTUAL



PLANO CATASTRAL



PO-3 PLANO DE ORDENACIÓN , GESTIÓN Y CATÁLOGO -MODIFICADO



FOTOGRAFÍA

C/ Santo Cristo 33

Ref. Catastral: 0066604VM0506N0001 WW

C/ Santo Cristo 35

Ref. Catastral: 0066605WM0506N0001 AW

CATÁLOGO DE BIENES PROTEGIDOS		FICHA Nº	<b>25</b>
Normas Urbanísticas Municipales de Neila (BURGOS)			
<b>CONJUNTO DE TENADAS</b>		REF. CATASTRAL:	
NIVEL DE PROTECCIÓN:	AMBIENTAL		
ESTADO DE CONSERVACIÓN:	MALO-REGULAR		
BIEN DE INTERÉS CULTURAL:			
<b>DOCUMENTACIÓN GRÁFICA</b>			
			
<b>SITUACIÓN</b>			
DIRECCIÓN: C/ Sto. Cristo, Oeste y Castillo		NÚCLEO: NEILA	TIPOLOGÍA Y USO: EDIFICACIÓN SINGULAR
<b>DESCRIPCIÓN Y OBSERVACIONES</b>			
<p>Su inclusión en el catálogo se debe a sus valores tradicionales y etnográficos, a su uso y por su peculiar riqueza tipológica, que hay que preservar. El estado de conservación actual es deficiente. Se pretende su mejora, con acciones encaminadas a su recuperación.</p>			
<b>MEDIDAS DE PROTECCIÓN, CONSERVACION Y RECUPERACION</b>			
<p>Se deberá mantener la envolvente y los materiales de acabado, recuperando los materiales tradicionales y originarios y eliminando los añadidos, como cerrajerías en aluminio, chimeneas metálicas vistas, elementos de ladrillo visto, etc.</p>			
GAMA S.L. Junio 2009			

FICHA DEL CATÁLOGO EN LA QUE NO SE RECOGEN LAS EDIFICACIONES

**Vial barrio San Roque**



PO-3 PLANO DE ORDENACIÓN , GESTIÓN Y CATÁLOGO – ESTADO ACTUAL



PLANO CATASTRAL



PO-3 PLANO DE ORDENACIÓN , GESTIÓN Y CATÁLOGO –MODIFICADO

#### 7.- DETERMINACIONES VIGENTES

Las Normas Urbanísticas Municipales de Neila clasifican las zonas anteriormente indicadas (zona hotel, zona Barrio Pinilla, zona Barrio San Miguel y zona calle Castillo) como Edificación en Áreas de ampliación (R2).

El artículo 59 "Planta baja" establece la altura libre mínima en 3,00 m y la máxima en 3,20 m.

El artículo 86 "Ordenanza de Edificación en Áreas de Casco Tradicional (R1)" en su punto 2 "Condiciones de edificación" establece:

- Edificabilidad máxima: 2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Ocupación de la parcela: en parcelas con una superficie menor de 80 m<sup>2</sup> del 100%. En el resto de parcelas la ocupación máxima será del 70%.
- Parcela mínima: 150 m<sup>2</sup> o la catastral existente si esta fuera menor.

El artículo 87 "ordenanza de Edificación en Áreas de Ampliación (R2) en su punto 2 "Condiciones de edificación" establece:

- Edificabilidad máxima: 0,75 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Parcela mínima: 200 m<sup>2</sup> o la catastral existente si esta fuera menor.
- Ocupación de la parcela: no superior al 50%.
- Altura máxima: 7 m hasta la cornisa salvo en las manzanas señaladas en planos como "R2 – 6m". que será de 6 m hasta cornisa.

## MEMORIA VINCULANTE

### 8.- CONVENIENCIA Y NECESIDAD DE LA PROPUESTA

La presente propuesta de modificación resulta necesaria ya que los parámetros establecidos en las Ordenanzas no se ajustan a la realidad de la localidad.

### 9.- ALCANCE Y JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA

Modificación del artículo 59: afecta a todas las edificaciones del municipio y se basa en que la altura libre mínima establecida no se ajusta a la realidad existente.

Modificación de los artículos 86 y 87: afecta a todas las edificaciones pertenecientes a las Ordenanzas R1 y R2 según lo establecido en el plano PO-3 Plano de ordenación, gestión y catálogo – modificado. Se basa en que las características reales de las edificaciones y parcelas existentes difieren de las establecidas en las Normas. Las determinaciones en cuanto a la altura libre mínima de planta baja así como la edificabilidad máxima, ocupación de parcela y parcela mínima actuales provocarían que un gran número de edificaciones se encontrasen fuera de ordenación.

Modificación de la clasificación de parcelas: afecta a las parcelas indicadas en el punto 9 de esta Modificación Puntual de Normas. Se basa en la necesidad de adecuar la clasificación de estas parcelas a la realidad del municipio.

Corrección de errores gráficos del plano PO – 3 Plano de ordenación, gestión y catálogo: afecta a las zonas señaladas en el punto 9 de esta Modificación Puntual de Normas y pretende solventar pequeños errores puntuales de grafiado del plano.

## 10.- IDENTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN RESPECTO DE LA ORDENACIÓN GENERAL VIGENTE.

### DOCUMENTOS QUE SE MODIFICAN.

#### **Artículo 59. Planta baja.**

Planta baja Se entiende por planta baja de un edificio aquella cuyo suelo está por encima de la cota -1 metro, medida desde la rasante de la acera o calle (en caso de plataforma única). La altura libre de la planta baja, desde el suelo hasta la cara inferior del forjado (techo de la planta baja), será como mínimo de 3,00 metros y como máximo de 3,20 metros. Podrá superarse esta altura en los casos de instalaciones especiales que quieran dejarse vistas (aire acondicionado u otros) y sólo en la altura necesaria para albergarlos. La planta baja podrá unirse con la planta primera o semisótano para optar por un diseño interior de altura libre única, siempre que respete la suma de las alturas parciales además de las condiciones de altura máxima (al alero) y de sótano definidas para cada Ordenanza.

#### **Artículo 86. Ordenanza de Edificación en Áreas de Casco Tradicional (R1).**

##### **2. Condiciones de edificación**

###### **Edificabilidad máxima**

El resultado de aplicar las condiciones de ocupación y alturas permitidas, no pudiendo superar 2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

###### **Ocupación de la parcela**

La establecida por las alineaciones, con un fondo máximo de 15 metros, siempre que cumplan: En parcelas con una superficie menor de 80 m<sup>2</sup>, la ocupación puede ser del 100%. En el resto de parcelas la ocupación no será superior al 70%. En el resto de la parcela no edificada, se prohíben las edificaciones de carácter residencial, permitiéndose únicamente edificaciones auxiliares que no superen el 20% de la superficie libre de la parcela.

###### **Parcela mínima:**

150 m<sup>2</sup> o la catastral existente si ésta fuese menor. Una sola vivienda por parcela. Se permiten los accesos y elementos comunes a varias viviendas que ya existan antes de la aprobación de estas Normas Urbanísticas. Si existen parcelas con frentes de calle muy estrechos, que sirven de entrada (generalmente con elementos de portón) y una superficie en el fondo de la misma mayor que las dimensiones de parcela mínima exigidas; en las mismas se podrá edificar una vivienda en su interior, respetando el resto de las determinaciones establecidas para esta Ordenanza y adosándola como mínimo a uno de los laterales de la parcela

#### **Artículo 59 Planta baja (modificado).**

Planta baja Se entiende por planta baja de un edificio aquella cuyo suelo está por encima de la cota -1 metro, medida desde la rasante de la acera o calle (en caso de plataforma única). La altura libre de la planta baja, desde el suelo hasta la cara inferior del forjado (techo de la planta baja), será como mínimo de 2,70 metros y como máximo de 3,20 metros. Podrá superarse esta altura en los casos de instalaciones especiales que quieran dejarse vistas (aire acondicionado u otros) y sólo en la altura necesaria para albergarlos. La planta baja podrá unirse con la planta primera o semisótano para optar por un diseño interior de altura libre única, siempre que respete la suma de las alturas parciales además de las condiciones de altura máxima (al alero) y de sótano definidas para cada Ordenanza.

#### **Artículo 86. Ordenanza de Edificación en (modificado).Áreas de Casco Tradicional (R1).**

##### **2. Condiciones de edificación**

###### **Edificabilidad máxima**

El resultado de aplicar las condiciones de ocupación y alturas permitidas, no pudiendo superar 2,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

###### **Ocupación de la parcela**

La establecida por las alineaciones, con un fondo máximo de 15 metros. En el resto de la parcela no edificada, se prohíben las edificaciones de carácter residencial, permitiéndose únicamente edificaciones auxiliares que no superen el 20% de la superficie libre de la parcela.

###### **Parcela mínima:**

80 m<sup>2</sup> o la catastral existente si ésta fuese menor. Una sola vivienda por parcela. Se permiten los accesos y elementos comunes a varias viviendas que ya existan antes de la aprobación de estas Normas Urbanísticas. Si existen parcelas con frentes de calle muy estrechos, que sirven de entrada (generalmente con elementos de portón) y una superficie en el fondo de la misma mayor que las dimensiones de parcela mínima exigidas; en las mismas se podrá edificar una vivienda en su interior, respetando el resto de las determinaciones establecidas para esta Ordenanza y adosándola como mínimo a uno de los laterales de la parcela

## Artículo 87. Ordenanza de Edificación en Áreas de Ampliación (R2)

### 2. Condiciones de edificación

#### Edificabilidad máxima:

El resultado de aplicar las condiciones de ocupación y alturas permitidas, no pudiendo superar **0,75 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>**

#### Parcela mínima:

**200 m<sup>2</sup>** o la catastral existente si ésta fuese menor. Una sola vivienda por parcela.

#### Ocupación de la parcela:

**La ocupación no será superior al 50%.** En el resto de la parcela no edificada, se prohíben las edificaciones de carácter residencial, permitiéndose únicamente edificaciones auxiliares que no superen el 20% de la superficie libre de la parcela

#### Altura máxima:

7 metros hasta cornisa, **salvo en las manzanas señaladas en planos como "R2 - 6 m."** que será de **6 metros hasta cornisa**; deben cumplirse tanto para las fachadas exteriores como para las traseras e interiores. En número de plantas, será de Baja + 1.

## Artículo 87. Ordenanza de Edificación en (Modificado) Áreas de Ampliación (R2)

### 2. Condiciones de edificación

#### Edificabilidad máxima:

El resultado de aplicar las condiciones de ocupación y alturas permitidas, no pudiendo superar **1,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>**

#### Parcela mínima:

**150 m<sup>2</sup>** o la catastral existente si ésta fuese menor. Una sola vivienda por parcela.

#### Ocupación de la parcela:

**La ocupación no será superior al 75%.** En el resto de la parcela no edificada, se prohíben las edificaciones de carácter residencial, permitiéndose únicamente edificaciones auxiliares que no superen el 20% de la superficie libre de la parcela

#### Altura máxima:

7 metros hasta cornisa; deben cumplirse tanto para las fachadas exteriores como para las traseras e interiores. En número de plantas, será de Baja + 1.

## 11.- ANÁLISIS DE LA INFLUENCIA DE LA MODIFICACIÓN SOBRE EL MODELO TERRITORIAL Y LA ORDENACIÓN GENERAL VIGENTE.

La presente modificación no influye sobre el modelo territorial ni la ordenación general vigente ya que su objetivo es adaptar las Normas a la realidad existente en el municipio.

## 12.- JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA LEGISLACIÓN URBANÍSTICA VIGENTE

- a) Resulta reglamentariamente necesaria la Justificación del cumplimiento del artículo 58 de Ley de Urbanismo de CyL.

#### *"Artículo 58. Modificaciones.*

- 1. Los cambios en los instrumentos de planeamiento general, si no implican su revisión, se considerarán como modificación de los mismos. Los cambios en los instrumentos de planeamiento de desarrollo se considerarán siempre como modificación de los mismos.*
- 2. Las modificaciones del planeamiento contendrán las determinaciones y documentación necesarias para su finalidad específica, que se especificarán reglamentariamente, incluyendo al menos su propia justificación y el análisis de su influencia sobre la ordenación general del Municipio.*
- 3. Las modificaciones del planeamiento se ajustarán al procedimiento establecido para su primera aprobación, con las siguientes excepciones:*

*a) En los municipios con Plan General de Ordenación Urbana adaptado a esta Ley, corresponde al Ayuntamiento la aprobación definitiva de las modificaciones de planeamiento que no afecten a la ordenación general vigente, conforme a lo previsto en el artículo 55.2.a).*

*b) En todos los municipios, corresponde al Ayuntamiento la aprobación definitiva de las modificaciones de planeamiento de cualquier tipo cuyo único objeto sea alterar la delimitación de las unidades de actuación o los plazos*

*para cumplir deberes urbanísticos, conforme a lo previsto en el artículo 55.2.a), no siendo preceptivo lo dispuesto en los artículos 52 (apartados 4 y 5), 52 bis y 53.*

*c) La aprobación de las modificaciones que afecten a espacios libres públicos o equipamientos públicos, existentes o previstos en el planeamiento, requerirá la sustitución de los que se eliminen por otros de superficie y funcionalidad similar, salvo cuando, en el caso de actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbana, se acredite el interés público de otra solución.*

*d) La aprobación de las modificaciones que aumenten el volumen edificable o la densidad de población, o que cambien el uso del suelo, requerirá un incremento proporcional de las dotaciones urbanísticas públicas en el entorno próximo, salvo cuando, en el caso de actuaciones de regeneración y renovación urbana, se acredite el interés público de otra solución. Así mismo deberá constar 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."*

- El cambio propuesto en las NUM de Neila se considera modificación de las mismas.
- El presente documento contiene las determinaciones y documentación necesarias para su finalidad e incluye su justificación (apartado 9 de esta memoria vinculante) y el análisis de su influencia sobre la ordenación general del municipio (apartado 11 de esta memoria vinculante).
- La modificación propuesta se ajustará al procedimiento establecido para su primera aprobación.
- La modificación propuesta no afecta a espacios libres públicos o equipamientos públicos.
- Las modificaciones propuestas no implican aumento de volumen edificable ni de densidad de población ni cambio en el uso del suelo.

b) Justificación del cumplimiento de los artículos 169 a 173 del RUCyL

El cumplimiento del artículo 58 de Ley de Urbanismo de CyL implica el cumplimiento de estos artículos del RUCyL.

Burgos, 13 de marzo de 2.017

EL ARQUITECTO

EL ALCALDE DEL MUNICIPIO

Fdo: Bernardo Rodríguez Villaescusa

Fdo: Máximo Rubio García