

ÍNDICE

MEMORIA INFORMATIVA

- 1.- Autor del encargo.
- 2.- Autor de la modificación puntual de normas.
- 3.- Objeto.
- 4.- Marco normativo.
- 5.- Características del ámbito.
- 6.- Datos de la parcela afectada, edificación existente y propiedad.
- 7.- Grado de urbanización de la parcela.
- 8.- Determinaciones vigentes de ordenación general.
- 9.- Ordenación en planeamiento previo.
- 10.- Autorizaciones administrativas vigentes sobre la parcela.

ANEXO 1: Ficha de datos catastrales de la parcela.

ANEXO 2: Copia de Licencia de Actividad vigente.

ANEXO 3: Reportaje fotográfico.

PLANOS DE INFORMACIÓN

PI_01.- Situación y ámbito.

PI_02.- Ordenación vigente (NUM). PLANO DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN_PO-02-2.

PI_03.- Ordenación en planeamiento previo (NSPM). PLANO DE ORDENACIÓN O.3

MEMORIA VINCULANTE

- 11.- Conveniencia y necesidad de la propuesta.
- 12.- Alcance y justificación de la modificación propuesta.
- 13.- Identificación de la modificación respecto de la ordenación general vigente. Documentos que se modifican.
- 14.- Análisis de la influencia de la modificación sobre el modelo territorial y la ordenación general vigente.
- 15.- Justificación del cumplimiento de la legislación urbanística vigente.

PLANOS DE ORDENACIÓN

PO_01 PLANO DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN PO-02-02-modificado.

MEMORIA INFORMATIVA

1.- AUTOR DEL ENCARGO

Se redacta esta memoria por encargo Anacleto Alonso Diez con DNI 13.102766B en representación de Embutidos la Burgalesa SA, CIF A-09021601, ctra. Madrid Irún 09620 Saldaña (Burgos).

Dirección a efectos de notificaciones Cooperativa Avícola y Ganadera de Burgos, Ctra. Madrid- Irún Km 233, Pol. Ind. Monte de la Abadesa 09001 Burgos.

2.- AUTOR DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DE NORMAS

El técnico redactor de la solicitud de esta modificación puntual 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

La finalidad de la presente propuesta de modificación de las Normas Urbanísticas Municipales de Saldaña de Burgos es posibilitar usos industriales en el edificio existente, compatibles con el residencial del entorno, como se establecía en la ordenación del planeamiento previo.

4.- MARCO NORMATIVO

El Término Municipal de Saldaña de Burgos posee Normas Subsidiarias vigentes que fueron aprobadas definitivamente con fecha 28 de abril de 2.011.

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 de Saldaña de Burgos está formado por edificaciones de carácter aislado que aparecen en los márgenes de la antigua carretera N -1 Madrid – Burgos. Se trata de un reducido núcleo urbano de edificaciones residenciales tradicionales y de reciente construcción junto con usos industriales y de asistencia a carreteras.

6.- DATOS DE LA PARCELA AFECTADA, EDIFICACIÓN EXISTENTE Y PROPIEDAD

La parcela objeto de la modificación se encuentra en Barrio Las Ventas de Saldaña 3 (Saldaña de Burgos, Burgos) y su referencia catastral es 2694702VM472950001GX.

Su superficie, según catastro, es de 4.108 m².

La superficie construida total es 3.215 m² distribuida en uso Almacén (1.251 m²), Industrial (1.404 m²), Aparcamiento (177 m²) y Vivienda (383 m²). *Ver anexo 1.

La propiedad de la parcela objeto de la modificación es la sociedad Embutidos la Burgalesa SA. no habiendo más propietarios en los cinco años anteriores a la fecha.

7.- GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA PARCELA

La parcela cuenta con acceso público integrado en la malla urbana y servicios de abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica.

8.- DETERMINACIONES VIGENTES DE ORDENACIÓN GENERAL

Las Normas Urbanísticas Municipales de Saldaña de Burgos clasifican la parcela como suelo urbano no consolidado con uso Residencial Unifamiliar, determinando en su ámbito un sector a desarrollar por Estudio de Detalle (ED – 2).

Se reproduce la ficha del sector:

138

FICHA DE SECTOR. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL			
NÚCLEO:	VENTAS DE SALDAÑA	SUPERFICIE TOTAL:	4.789 m ²
CLASIFICACIÓN:	URBANO NO CONSOLIDADO	USO PREDOMINANTE:	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR
DENOMINACIÓN:	ED-2	USOS PROHIBIDOS:	USOS INDUSTRIALES EXPLOTACIONES GANADERAS
SUPERFICIE S.G. (m ²)		EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m ² /ha)	2.500 m ²
Nº MÁXIMO VIV.	5	DENSIDAD MÁXIMA (viv/ha)	30,44
Nº MÍNIMO VIV.	5	DENSIDAD MÍNIMA (viv/ha)	30,44
PLAZO PARA ESTABLECER LA ORDENACIÓN DETALLADA			2 años
ÍNDICE DE INTEGRACIÓN SOCIAL:			10 %

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA						
APROV. LUCRATIVO PORMENORIZADO (PROPUESTO)				CESIONES DE SUELO (PROPUESTAS)		
ORDENANZA	M ² CONST.	Nº VIV.	COEF. USO	m ² U.T.C.	USOS PÚBLICOS	m ² SUELO
2.1 (ordenanza)					Espacio libre público	SEGÚN ESTUDIO DE DETALLE
					Equipamiento público	
					Vías públicas	
					Viales	
					Aparcamientos	
Total					Ajardinamiento	
Aprovechamiento Medio				Total		
GESTIÓN DEL SUELO						
SISTEMA DE ACTUACIÓN PROPUESTO				FIGURA DE DESARROLLO		
CONCIERTO				ESTUDIO DE DETALLE		

CONDICIONES PARTICULARES
La ubicación del espacio libre público será el extremo norte del sector, para acabar conformando un único espacio libre público con el sector colindante. En aplicación de lo contenido en el artículo 100 del RUCyL, las superficies reservadas para el sistema local de equipamiento público, se podrán destinar o incrementar las reservas para otras dotaciones urbanísticas públicas.



NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE SALDAÑA DE BURGOS

NORMATIVA URBANÍSTICA

9.- ORDENACIÓN EN PLANEAMIENTO PREVIO

Las Normas Subsidiarias de Planeamiento previas, vigentes del 13 de diciembre de 1.999 al 28 de marzo de 2011, clasificaban la parcela como suelo urbano de uso industrial asignando la Norma Zonal 5 – Industria y Almacenes en su grado A (Industria y almacén en parcela pequeña con edificaciones agrupadas en hilera o pareadas).

Se reproduce el apartado de la Ordenanza en el que se establecen los usos asignados:

9.5.8 Usos

No establecen diferencias entre los Grados definidos por lo que se refiere a los usos a disponer en el suelo y la edificación.

1. Uso principal:

Uso industrial en todas sus clases y categorías, excluida la Clase Extractiva, categoría 6ª, sin perjuicio de las limitaciones a que se ven obligadas las industrias peligrosas. Cada parcela de esta zona urbanística soportará una única razón industrial.

2. Usos complementarios:

Uso Terciario, en la Clase Comercio, categorías 2ª y 3ª, en planta baja y en edificio exclusivo, debiendo ser comercio relacionado con la producción industrial, en Clase Centros de Reunión en categoría 5ª en situación de planta baja, y en Clase de Oficinas en categoría 9ª, en cualquier posición de la edificación, siempre asociada a la instalación industrial que se trate, no pudiendo superar el veinticinco por ciento (25%) de la superficie edificable por todo concepto.

Uso Dotacional, en cualquier Clase y categoría siempre que sea de uso y dominio público.

Uso Residencial, en Clase Vivienda categoría 1ª, con un máximo de una vivienda por instalación industrial y cien (100) metros cuadrados construidos, para guarda y custodia de las instalaciones.

Uso de Espacios Libres y Zonas Verdes, en su Clase Jardines, categoría 1ª, en la superficie de parcela no ocupada por la edificación, en general de uso privado al servicio de la edificación.

3. Usos prohibidos:

Los restantes usos.

10.- AUTORIZACIONES ADMINISTRATIVAS VIGENTES SOBRE LA PARCELA

Se reproduce en el Anexo 2 de este documento la licencia de actividad vigente en la parcela.

ANEXO 1: FICHA DE DATOS CATASTRALES DE LA PARCELA



REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
2694702VM4729S0001GX

DATOS DEL INMUEBLE

LOCALIDAD: **BO LAS VENTAS DE SALDAÑA 3**
09520 SALDAÑA DE BURGOS [Ventas Saldaña] [BURGOS]

USO SOCIAL PRINCIPAL: **Industrial** REGISTRO INMOBILIARIO: **1988**

CAPITAL DE PARTICIPACIÓN: **100,000000** SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): **3.215**

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

LOCALIDAD: **BO LAS VENTAS DE SALDAÑA 3**
SALDAÑA DE BURGOS [Ventas Saldaña] (BURGOS)

SUPERFICIE TOTAL (m²): **3.215** SUPERFICIE ÚTIL (m²): **4.108** Parcela construida sin división horizontal

ELEMENTOS DE CONSTRUCCIÓN

Uso	Estado	Planta	Puesto	Superficie
ALMACEN	E	00	01	55
ALMACEN	E	00	02	186
ALMACEN	E	00	03	632
ALMACEN	E	00	04	294
INDUSTRIAL	E	00	05	383
INDUSTRIAL	E	01	01	382
ALMACEN	E	01	01	284
APARCAMIENTO	E	00	01	177
INDUSTRIAL	E	00	02	678
VIVIENDA	E	00	01	125
VIVIENDA	E	00	01	125

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES
BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA
Municipio de SALDAÑA DE BURGOS Provincia de BURGOS
 E: 1/1.500

INFORMACIÓN GRÁFICA

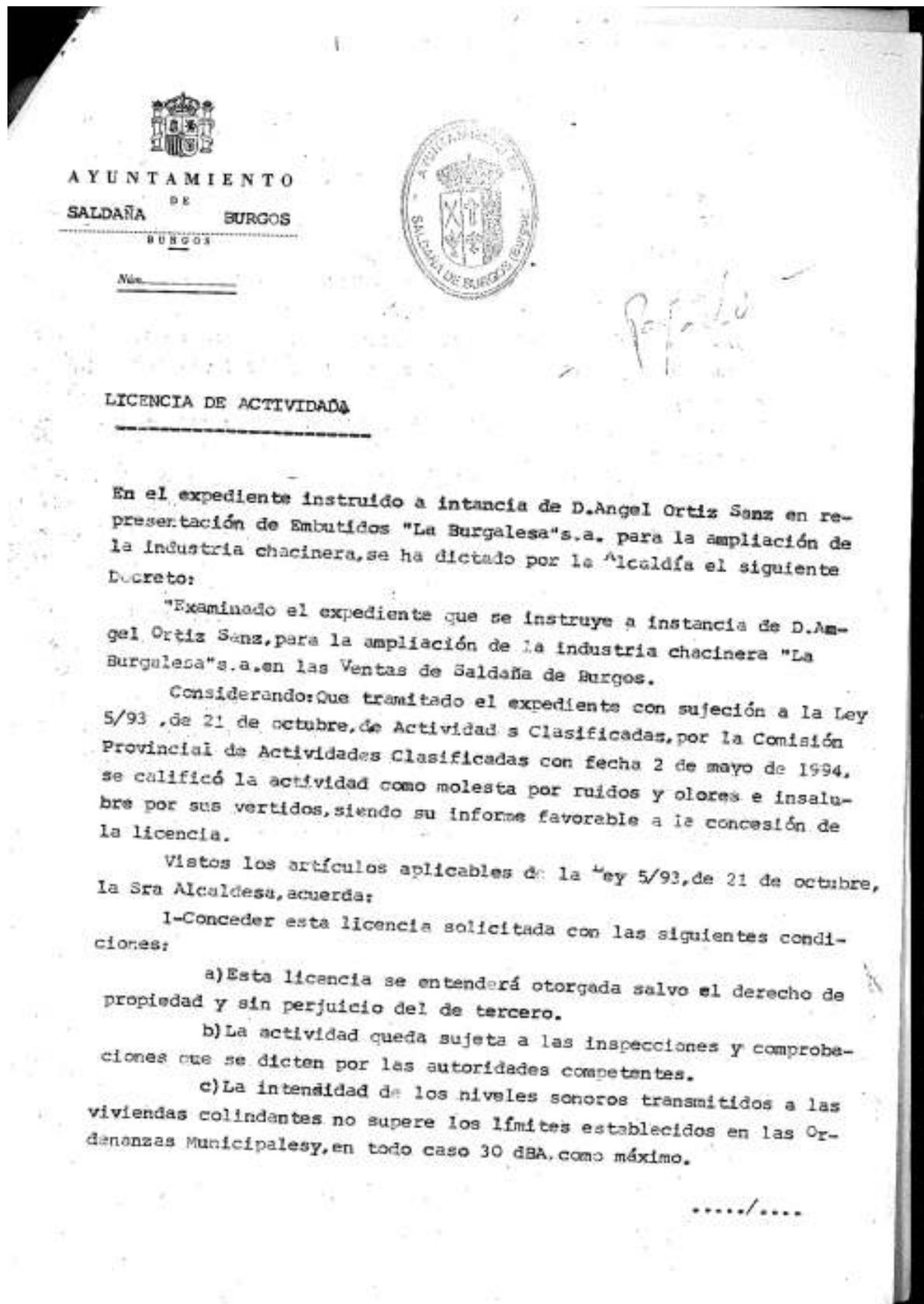


Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SECC.

442038 - Coordenada U.T.M. Norte SOCRÉS® Miércoles, 15 de Junio de 2016

- Límite de Parcela
- Límite de Bloque
- Límite de Construcción
- Habitación y anexos
- Límite suelo urbano
- Hidrografía

ANEXO 2: COPIA DE LICENCIA DE ACTIVIDAD VIGENTE



d) Deberá contar previamente a la concertación de esta licencia, con la autorización de vertidos de acuerdo con el artículo 259 del Reglamento de Dominio Público Hidráulico (RD 849/86 BOE nº 103 de 30 de abril de 1986).

Todo vertido deberá ser convenientemente depurado antes de ser incorporado a la red, hasta cumplir con las condiciones establecidas en la Ley de Aguas.

Los residuos cásmicos deberán ser gestionados a través de una empresa autorizada.

e) La actividad deberá supeditarse, en cuanto a su emplazamiento, a lo dispuesto sobre el particular en las Ordenanzas Municipales y en la normativa urbanística vigente en ese Municipio, según exige el artículo 5.1 de la Ley 5/93 de Actividades Clasificadas.

2-Notificar en forma esta resolución al interesado, lo que notifico a Vd. para su conocimiento y efectos consiguientes, significándole que contra la aludida resolución podrá formular recurso de reposición, ante esta Alcaldía, en el plazo de 1 mes, a contar del día siguiente a la entrega de la presente notificación, como previo al contencioso-administrativo, según lo dispuesto en el artículo 52 de la Ley Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa de 27 de diciembre de 1956.

Saldaña de Burgos a 13 de junio de 1994.

La Alcaldesa.



D. Angel Ortíz Sans, representante de Embutidos "La Burgalesa" s.a.

ANEXO 3: REPORTAJE FOTOGRÁFICO





MEMORIA VINCULANTE

11.- CONVENIENCIA Y NECESIDAD DE LA PROPUESTA

La presente propuesta de modificación resulta necesaria para la actividad industrial que la propiedad del inmueble tiene previsto desarrollar en este.

El desplome de la actividad de promoción residencial y la oferta existente hacen inviable el desarrollo del Estudio de Detalle para viviendas unifamiliares prevista por el planeamiento, resultando más viable y conveniente el uso industrial del inmueble previsto en el planeamiento previo. De esta forma se posibilita la puesta en uso del edificio, se evita la degradación del mismo y del entorno y se contribuye a la creación de nuevos puestos de trabajo en el municipio. Queda justificado el interés público de la modificación.

12.- ALCANCE Y JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA

La modificación afecta a las determinaciones de ordenación general vigentes en la parcela, en cuanto que lo que se propone es el cambio de clasificación de un sector de Suelo Urbano No Consolidado de uso residencial a desarrollar por Estudio de Detalle por un Suelo Urbano Consolidado de uso predominante industrial.

La nueva clasificación como Suelo Urbano Consolidado de uso industrial se justifica en que:

1.- En la clasificación del planeamiento previo vigente hasta el 23 de marzo de 2011, fecha en la que se revisaron las Normas, se clasificaba la parcela como suelo urbano consolidado de uso industrial, asignando la **Norma Zonal 5** – Industria y Almacenes en su grado A (Industria y almacén en parcela pequeña con edificaciones agrupadas en hilera o pareadas).

2.- En la Memoria Vinculante de las NUM, por las que se revisa las anteriores Normas Subsidiarias se insiste en varios párrafos en el criterio general de dar continuidad a la ordenación que estas establecían. Sin embargo en el apartado 3.2 Suelo Urbano. Descripción , Justificación y Actuaciones Previstas de la Memoria Vinculante no se hace mención ni se justifica el nuevo sector ED-2 de Ventas de Saldaña que modifica el uso industrial anterior.

Por el contrario se justifica el establecimiento del sector ED-1, "en continuidad con la ordenación actual vigente" y se justifica el nuevo sector de Suelo Urbano No Consolidado Urbanización Golf-Saldaña de Burgos.

3.- La parcela cuenta con todas las condiciones de acceso y servicios urbanos para ser considerado suelo urbano consolidado como estaba clasificado en la ordenación del planeamiento previo.

4.- El uso industrial que se propone resulta compatible con el uso residencial.

Ordenación Detallada.

La clasificación como Suelo Urbano Consolidado del ámbito propuesto requiere establecer las determinaciones de ordenación detallada del mismo:

- Se determinan las alineaciones en el plano de ordenación PO_01 PLANO DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN PO-02-2 MODIFICADO.
- Se asigna la Norma Zonal 3: Industrial (I.3), prevista en las NUM con el establecimiento del nuevo grado o **Nivel 0**.

La clasificación como Suelo Urbano Consolidado requiere la ordenación detallada de la parcela asignándole la Norma Zonal 3 – Industrial (I-3) prevista en las Normas Urbanísticas Municipales con el establecimiento del grado o Nivel 0.

13.- IDENTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN RESPECTO DE LA ORDENACIÓN GENERAL VIGENTE. DOCUMENTOS QUE SE MODIFICAN.

1º- Se modifica el plano de ordenación vigente: PO – 02 – 2 Ordenación y Gestión. Ventas de Saldaña. Queda modificado por el plano de ordenación de este documento **PO-01 Ordenación y Gestión PO-02-02-modificado**.

2º- Se suprime la ficha del Sector ED – 2 del Anexo I del documento DN – NU: Normas Urbanísticas.

3º- Se modifican los artículos 5.4.1, 5.4.5, 5.4.6, 5.4.7, 5.4.8, 5.4.9, 5.4.11 y 5.4.12 del Capítulo 4 – Normas particulares de la zona industrial 3: Industrial (I.3-1) del Título V del Documento DN – NU: Normativa Urbanística.

Redacción vigente del Capítulo 4 (completo).

CAPITULO 4. NORMAS PARTICULARES DE LA ZONA 3: INDUSTRIAL (I.3-1)

SECCIÓN PRIMERA: CONDICIONES DE APLICACIÓN

Art. 5.4.1 ÁMBITO Y DEFINICIÓN. TIPOLOGÍAS PERMITIDAS

La Zona **3**, corresponde a las áreas para las que se prevé el asentamiento de las actividades industriales.

En concreto se establece en el sector de suelo urbanizable establecido junto a la autovía de Madrid–Burgos.

Se establecen tres grados o niveles distintos en función del tamaño de parcela y tipología edificatoria permitida

1. **Nivel 1:** Corresponde a aquellas áreas donde se prevé la implantación de industrias o almacenes alineados o en hilera, conocidas como *industria nido*.
2. **Nivel 2:** Corresponde a las zonas donde se prevé la implantación de *industrias de tamaño medio* en parcelas también medianas.
3. **Nivel 3:** Corresponde a las zonas donde se prevé la implantación de *gran industria*, de carácter aislado, en parcelas de notables dimensiones.

La tipología edificatoria característica de esta Zona es la edificación o nave alineada, pareada o aislada, en función del nivel considerado.

El uso principal de la Zona es el industrial, con las compatibilidades expresadas más adelante.

Art. 5.4.2 COMPLEMENTARIEDAD CON LOS DEMÁS TÍTULOS

Las condiciones particulares fijadas para esta Zona, se entienden complementarias de las condiciones fijadas en el resto de los Títulos de esta Normativa Urbanística, en especial el Título II y el Título III.

Art. 5.4.3 APLICACIÓN DE LAS CONDICIONES A LAS EDIFICACIONES EXISTENTES

Resulta de aplicación lo establecido para la Zona **1**.

Art. 5.4.4 DEMOLICIÓN DE EDIFICACIONES Y SUS PARTES.

Se estará a lo dispuesto para la Zona **1**.

SECCIÓN SEGUNDA: CONDICIONES DIMENSIONALES

Art. 5.4.5 PARCELA MÍNIMA

Parcela mínima será la existente y registrada con anterioridad a la Aprobación Inicial de estas Normas Urbanísticas y con las precisiones y salvedades establecidas en el artículo 3.1.4.

En cualquier caso toda edificación que se proyecte deberá cumplir con las condiciones al respecto de dimensiones mínimas, higiénicas y de todo tipo expresadas en la presente Normativa Urbanística y en el presente Capítulo al respecto de retranqueos y ocupación máxima.

A efectos de reparcelaciones y segregaciones, las parcelas resultantes deberán cumplir con las condiciones dimensionales siguientes:

4. La superficie mínima de la parcela será:

Nivel 1	250 m ²
Nivel 2	500 m ²
Nivel 3	1.000 m ²

5. El frente a vial con servicios será como mínimo:

Nivel 1	7 m
Nivel 2	10 m
Nivel 3	20 m

6. Diámetro de círculo inscrito mínimo

Nivel 1	7 m
Nivel 2	10 m
Nivel 3	20 m

Art. 5.4.6 ALINEACIONES Y RETRANQUEOS

1. Posición respecto a la **alineación oficial**

Se establecen los siguientes retranqueos respecto de la alineación oficial en función del nivel considerado:

- Nivel 1 La edificación se ubicará sobre la alineación
- Niveles 2 y 3 5 m

2. Posición respecto a los **linderos laterales y trasero**

En el nivel 1, la edificación se podrá adosar a un lindero lateral en edificación pareada o a ambos en edificación en hilera. En todo caso, el conjunto de los frentes de fachada no superarán una longitud máxima de 48 m.

En los niveles 2 y 3, y para aquellos casos del nivel 1 en los que se produzca el retranqueo, la edificación se retirará de los linderos laterales y trasero una distancia igual a 3 m en el nivel 1 y 5 m. en los niveles 2 y 3.

En el nivel 2, podrá adosarse a un lindero lateral con acuerdo entre propietarios, y proyecto de obras simultáneo o unitario. Igualmente, podrá adosarse a lindero trasero en las mismas condiciones que el punto anterior. La máxima asociación será de 4 edificaciones.

En cualquier caso las dos medianeras deben ser de igual dimensión o tener una diferencia máxima de superficie de un 5%, no quedando paños de la misma al descubierto.

En todos los casos, la alineación exterior y los linderos laterales deberán marcarse con cerramiento opaco de igual material que la fachada, y de altura mínima 1 m. y máximo 1,5 m. que solo podrá ser coronado por elementos diáfanos o vegetales hasta una altura máxima de 2.50 m.

El espacio libre de retranqueo en estos linderos, podrá dedicarse a aparcamiento en superficie, muelle de carga y descarga y jardín, en las condiciones que se establezcan. Por tanto no cabe realizar almacenaje de productos al aire libre, salvo situar depósitos destinados a la instalación que deberán quedar ocultos a la vista por pantalla de arbolado.

Art. 5.4.7 OCUPACIÓN

El área de movimiento de la edificación será resultado de aplicar los retranqueos correspondientes y la superficie ocupada no podrá sobrepasar los siguientes porcentajes referidos a la superficie neta de la parcela:

- Nivel 1 100 %
- Nivel 2 60 %
- Nivel 3 50 %

Art. 5.4.8 EDIFICABILIDAD

La edificabilidad máxima en principio, la reflejada en las siguientes líneas para cada nivel de la Ordenanza, si bien vendrá limitada por la aplicación del resto de las condiciones establecidas en estas Normas.

- Nivel 1 1,00 m²/m²
- Nivel 2 0,70 m²/m²
- Nivel 3 0,60 m²/m²

Art. 5.4.9 ALTURAS

La altura de cornisa máxima será de 2 plantas y 7 m. a cornisa en el nivel 1 y 7,50 m en los niveles 2 y 3, medida según el artículo 3.1.24.

Por encima de esta altura se permitirán los elementos necesarios para el funcionamiento de la industria y aquellos contemplados en el art. 4.1.26 de las presentes Ordenanzas y Normas.

El número máximo de plantas será de dos. La altura libre mínima interior será de 3 m. para el uso industrial, y según el uso en el resto.

Se permite una planta como máximo por debajo de la baja, (sótano o semisótano), si se justifica adecuadamente.

SECCIÓN TERCERA: CONDICIONES HIGIÉNICAS Y ESTÉTICAS

Art. 5.4.10 CONDICIONES HIGIÉNICAS

Se observará lo establecido en el Capítulo 2 del Título III de la presente Normativa Urbanística.

Art. 5.4.11 CONDICIONES ESTÉTICAS

1. Se cumplirán todas las determinaciones contenidas en las condiciones estéticas fijadas en el Capítulo 5 del Título III de esta Normativa Urbanística.
2. Además, se cumplirán las siguientes condiciones particulares para esta Zona:
 - a. El material de fachada permitido es el bloque de hormigón acabado rugoso, abujardado, tipo "split" (se prohíbe el acabado "punta de diamante", rayado, con ondas o franjas), en color ocre, arena, terroso o pajizo, prohibiéndose expresamente los rojos, blancos y grises.

Del mismo modo se admiten los acabados en revocos o morteros coloreados en la misma gama de color antes especificada.

Las fachadas serán planas.

Aquellos paños que se prevean objeto de futuras ampliaciones se acabarán con igual tratamiento que el resto de las fachadas, admitiéndose en este caso el acabado liso de bloque, sin alterar el color.

Las edificaciones quedarán obligadas a que todos sus paramentos de fachada tengan la misma calidad de diseño y acabado.

Las construcciones auxiliares e instalaciones complementarias de las industrias deberán ofrecer un nivel de acabado digno, y que no desmerezca la estética del conjunto; para lo cual dichos elementos deberán tratarse con idéntico nivel de calidad que la edificación principal.

- b. La cubierta podrá ser plana o será inclinada, en cuyo caso se realizará a dos aguas por cuerpo de edificación y pendiente comprendida entre 20% y 40%, con las limitaciones expresadas en el artículo 3.5.8 de las presentes Ordenanzas y Normas Reguladoras.

El material de cobertura será placa lacada en color ocre - rojizo, semejante al de la teja de las edificaciones tradicionales, o bien la teja cerámica curva o mixta.

Podrán disponerse monteras de iluminación en la cumbre de las edificaciones. Podrán ocupar toda la longitud de la cumbre, así como los huecos de iluminación en los faldones.

- c. Se permite la construcción de marquesinas. Las marquesinas y los rótulos empleados se ajustarán a las normas de un correcto diseño en cuanto a composición y colores utilizados y se realizarán a base de materiales inalterables a los agentes atmosféricos. La empresa beneficiaria es la responsable, en todo momento, de su buen estado de mantenimiento y conservación.

Deben ser normalizados en cuanto a tamaño y colocarse en el acceso a la parcela y en la fachada, debiendo además contar con el visto bueno municipal.

- d. Las carpinterías y cerrajería no tendrán acabados de brillo metálico. Los colores permitidos serán los tonos oscuros mates.

- e. Las rejas en huecos y las barandillas deberán quedar contenidas en un plano recto paralelo a fachada y no se emplearán en su composición barrotes torneados debiendo utilizarse perfiles rectos.

- f. Los espacios libres de edificación deberán tratarse en todas sus zonas de tal manera que los que no queden pavimentados se completen con elementos de jardinería, decoración exterior, etc., siempre concretando su uso específico.

SECCIÓN CUARTA: CONDICIONES DE USO

Art. 5.4.12 USO PRINCIPAL

El uso principal es el Industrial, en todas sus modalidades, definido en el Capítulo 2 del Título Segundo de la presente Normativa Urbanística.

Art. 5.4.13 USOS COMPATIBLES

Se consideran los siguientes usos compatibles:

- Uso terciario, en sus categorías de oficinas y hostelería, en edificio de uso exclusivo o en local de edificación con otros usos, ajustando el resto de sus condiciones a lo especificado en el Título II de las presentes Ordenanzas y Normas Reguladoras.
- Uso dotaciones urbanísticas, en todas sus categorías, según lo especificado en el Título II de las presentes Ordenanzas y Normas Reguladoras, excepto el equipamiento sanitario asistencial, religioso y cementerio.
- El uso residencial se considera prohibido. Sólo se admitirá una vivienda necesaria por cuestiones de guardia y custodia, que no podrá ser superior a 100 m². Dispondrá de acceso independiente de la industria, ventilación directa de todos los locales viveros y aislamiento e independencia respecto a vibraciones, ruidos y demás fuentes de perturbación, de forma que resulte garantizada la protección de cualquier actividad insalubre, molesta, nociva o peligrosa.

Redacción modificada del Capítulo 4 (completo).

CAPITULO 4. NORMAS PARTICULARES DE LA ZONA 3: INDUSTRIAL (I.3-1)

SECCIÓN PRIMERA: CONDICIONES DE APLICACIÓN

Art. 5.4.1 ÁMBITO Y DEFINICIÓN. TIPOLOGÍAS PERMITIDAS

La Zona **3**, corresponde a las áreas para las que se prevé el asentamiento de las actividades industriales.

En concreto se establece en el sector de suelo urbanizable establecido junto a la autovía de Madrid–Burgos y en suelo urbano de uso industrial existente en Ventas de Saldaña.

Se establecen tres grados o niveles distintos en función del tamaño de parcela y tipología edificatoria permitida

1. **Nivel 0:** Corresponde a zonas con edificios existentes de uso exclusivo donde se prevé la implantación de industrias o almacenes de tamaño pequeño o medio.
2. **Nivel 1:** Corresponde a aquellas áreas donde se prevé la implantación de industrias o almacenes alineados o en hilera, conocidas como *industria nido*.
3. **Nivel 2:** Corresponde a las zonas donde se prevé la implantación de *industrias de tamaño medio* en parcelas también medianas.
4. **Nivel 3:** Corresponde a las zonas donde se prevé la implantación de *gran industria*, de carácter aislado, en parcelas de notables dimensiones.

La tipología edificatoria característica de esta Zona es la edificación o nave alineada, pareada, aislada o edificación existente, en función del nivel considerado.

El uso principal de la Zona es el industrial, con las compatibilidades expresadas más adelante.

Art. 5.4.2 COMPLEMENTARIEDAD CON LOS DEMÁS TÍTULOS

Las condiciones particulares fijadas para esta Zona, se entienden complementarias de las condiciones fijadas en el resto de los Títulos de esta Normativa Urbanística, en especial el Título II y el Título III.

Art. 5.4.3 APLICACIÓN DE LAS CONDICIONES A LAS EDIFICACIONES EXISTENTES

Resulta de aplicación lo establecido para la Zona **1**.

Art. 5.4.4 DEMOLICIÓN DE EDIFICACIONES Y SUS PARTES.

Se estará a lo dispuesto para la Zona **1**.

SECCIÓN SEGUNDA: CONDICIONES DIMENSIONALES

Art. 5.4.5 PARCELA MÍNIMA

Parcela mínima será la existente y registrada con anterioridad a la Aprobación Inicial de estas Normas Urbanísticas y con las precisiones y salvedades establecidas en el artículo 3.1.4.

En cualquier caso toda edificación que se proyecte deberá cumplir con las condiciones al respecto de dimensiones mínimas, higiénicas y de todo tipo expresadas en la presente Normativa Urbanística y en el presente Capítulo al respecto de retranqueos y ocupación máxima.

A efectos de reparcelaciones y segregaciones, las parcelas resultantes deberán cumplir con las condiciones dimensionales siguientes:

5. La superficie mínima de la parcela será:

Nivel 0	La existente
Nivel 1	250 m ²
Nivel 2	500 m ²
Nivel 3	1.000 m ²

6. El frente a vial con servicios será como mínimo:

Nivel 0	7 m
Nivel 1	7 m
Nivel 2	10 m
Nivel 3	20 m

7. Diámetro de círculo inscrito mínimo

Nivel 0	7 m
Nivel 1	7 m
Nivel 2	10 m
Nivel 3	20 m

Art. 5.4.6 ALINEACIONES Y RETRANQUEOS

3. Posición respecto a la **alineación oficial**

Se establecen los siguientes retranqueos respecto de la alineación oficial en función del nivel considerado:

- Nivel 0 La existente
- Nivel 1 La edificación se ubicará sobre la alineación
- Niveles 2 y 3 5 m

4. Posición respecto a los **linderos laterales y trasero**

En el nivel 0, la existente.

En el nivel 1, la edificación se podrá adosar a un lindero lateral en edificación pareada o a ambos en edificación en hilera. En todo caso, el conjunto de los frentes de fachada no superarán una longitud máxima de 48 m.

En los niveles 2 y 3, y para aquellos casos del nivel 1 en los que se produzca el retranqueo, la edificación se retirará de los linderos laterales y trasero una distancia igual a 3 m en el nivel 1 y 5 m. en los niveles 2 y 3.

En el nivel 2, podrá adosarse a un lindero lateral con acuerdo entre propietarios, y proyecto de obras simultáneo o unitario. Igualmente, podrá adosarse a lindero trasero en las mismas condiciones que el punto anterior. La máxima asociación será de 4 edificaciones.

En cualquier caso las dos medianeras deben ser de igual dimensión o tener una diferencia máxima de superficie de un 5%, no quedando paños de la misma al descubierto.

En todos los casos, la alineación exterior y los linderos laterales deberán marcarse con cerramiento opaco de igual material que la fachada, y de altura mínima 1 m. y máximo 1,5 m. que solo podrá ser coronado por elementos diáfanos o vegetales hasta una altura máxima de 2.50 m.

El espacio libre de retranqueo en estos linderos, podrá dedicarse a aparcamiento en superficie, muelle de carga y descarga y jardín, en las condiciones que se establezcan. Por tanto no cabe realizar almacenaje de productos al aire libre, salvo situar depósitos destinados a la instalación que deberán quedar ocultos a la vista por pantalla de arbolado.

Art. 5.4.7 OCUPACIÓN

El área de movimiento de la edificación será resultado de aplicar los retranqueos correspondientes y la superficie ocupada no podrá sobrepasar los siguientes porcentajes referidos a la superficie neta de la parcela:

- Nivel 0 100 %
- Nivel 1 100 %
- Nivel 2 60 %
- Nivel 3 50 %

Art. 5.4.8 EDIFICABILIDAD

La edificabilidad máxima en principio, la reflejada en las siguientes líneas para cada nivel de la Ordenanza, si bien vendrá limitada por la aplicación del resto de las condiciones establecidas en estas Normas.

- Nivel 0 1,00 m²/m²
- Nivel 1 1,00 m²/m²
- Nivel 2 0,70 m²/m²
- Nivel 3 0,60 m²/m²

Art. 5.4.9 ALTURAS

La altura de cornisa máxima será de 2 plantas y 7 m. a cornisa en el nivel 1 y 7,50 m en los niveles 2 y 3, medida según el artículo 3.1.24.

Por encima de esta altura se permitirán los elementos necesarios para el funcionamiento de la industria y aquellos contemplados en el art. 4.1.26 de las presentes Ordenanzas y Normas.

El número máximo de plantas será de dos. La altura libre mínima interior será de 3 m. para el uso industrial, y según el uso en el resto.

Se permite una planta como máximo por debajo de la baja, (sótano o semisótano), si se justifica adecuadamente.

SECCIÓN TERCERA: CONDICIONES HIGIÉNICAS Y ESTÉTICAS

Art. 5.4.10 CONDICIONES HIGIÉNICAS

Se observará lo establecido en el Capítulo 2 del Título III de la presente Normativa Urbanística.

Art. 5.4.11 CONDICIONES ESTÉTICAS

3. Se cumplirán todas las determinaciones contenidas en las condiciones estéticas fijadas en el Capítulo 5 del Título III de esta Normativa Urbanística.

4. Además, se cumplirán las siguientes condiciones particulares para esta Zona:
8. El material de fachada permitido es el bloque de hormigón acabado rugoso, abujardado, tipo "split" (se prohíbe el acabado "punta de diamante", rayado, con ondas o franjas), en color ocre, arena, terroso o pajizo, prohibiéndose expresamente los rojos, blancos y grises.
- Del mismo modo se admiten los acabados en revocos o morteros coloreados en la misma gama de color antes especificada.
- Las fachadas serán planas.
- Aquellos paños que se prevean objeto de futuras ampliaciones se acabarán con igual tratamiento que el resto de las fachadas, admitiéndose en este caso el acabado liso de bloque, sin alterar el color.
- Las edificaciones quedarán obligadas a que todos sus paramentos de fachada tengan la misma calidad de diseño y acabado.
- Las construcciones auxiliares e instalaciones complementarias de las industrias deberán ofrecer un nivel de acabado digno, y que no desmerezca la estética del conjunto; para lo cual dichos elementos deberán tratarse con idéntico nivel de calidad que la edificación principal.
9. La cubierta podrá ser plana o será inclinada, en cuyo caso se realizará a dos aguas por cuerpo de edificación y pendiente comprendida entre 20% y 40%, con las limitaciones expresadas en el artículo 3.5.8 de las presentes Ordenanzas y Normas Reguladoras.
- El material de cobertura será placa lacada en color ocre - rojizo, semejante al de la teja de las edificaciones tradicionales, o bien la teja cerámica curva o mixta.
- Podrán disponerse monteras de iluminación en la cumbre de las edificaciones. Podrán ocupar toda la longitud de la cumbre, así como los huecos de iluminación en los faldones.
10. Se permite la construcción de marquesinas. Las marquesinas y los rótulos empleados se ajustarán a las normas de un correcto diseño en cuanto a composición y colores utilizados y se realizarán a base de materiales inalterables a los agentes atmosféricos. La empresa beneficiaria es la responsable, en todo momento, de su buen estado de mantenimiento y conservación.
- Deben ser normalizados en cuanto a tamaño y colocarse en el acceso a la parcela y en la fachada, debiendo además contar con el visto bueno municipal.
11. Las carpinterías y cerrajería no tendrán acabados de brillo metálico. Los colores permitidos serán los tonos oscuros mates.
12. e. Las rejas en huecos y las barandillas deberán quedar contenidas en un plano recto paralelo a fachada y no se emplearán en su composición barrotes torneados debiendo utilizarse perfiles rectos.
13. Los espacios libres de edificación deberán tratarse en todas sus zonas de tal manera que los que no queden pavimentados se completen con elementos de jardinería, decoración exterior, etc., siempre concretando su uso específico.

SECCIÓN CUARTA: CONDICIONES DE USO

Art. 5.4.12 USO PRINCIPAL

El uso principal es el Industrial, en todas sus modalidades, definido en el Capítulo 2 del Título Segundo de la presente Normativa Urbanística.

En el Nivel-0 el uso industrial será compatible con el residencial.

Art. 5.4.13 USOS COMPATIBLES

Se consideran los siguientes usos compatibles:

- Uso terciario, en sus categorías de oficinas y hostelería, en edificio de uso exclusivo o en local de edificación con otros usos, ajustando el resto de sus condiciones a lo especificado en el Título II de las presentes Ordenanzas y Normas Regulatoras.
- Uso dotaciones urbanísticas, en todas sus categorías, según lo especificado en el Título II de las presentes Ordenanzas y Normas Regulatoras, excepto el equipamiento sanitario asistencial, religioso y cementerio.
- El uso residencial se considera prohibido. Sólo se admitirá una vivienda necesaria por cuestiones de guardia y custodia, que no podrá ser superior a 100 m². Dispondrá de acceso independiente de la industria, ventilación directa de todos los locales viveros y aislamiento e independencia respecto a vibraciones, ruidos y demás fuentes de perturbación, de forma que resulte garantizada la protección de cualquier actividad insalubre, molesta, nociva o peligrosa.

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

En el ámbito propuesto la vigente ordenación completa un sector de Suelo Urbano No Consolidado (ED-2) cuya ficha establece las siguientes determinaciones:

Superficie total: 4.789 m².

Uso predominante: residencial unifamiliar.

Número máximo de viviendas: 5.

Edificabilidad máxima: 2.500 m²/Ha = 1.197 m².

La estructura del suelo urbano que establecen las NUM queda cuantificado en el siguiente cuadro del capítulo 3.2 Suelo Urbano. Descripción. Justificación y actuaciones previstas de la Memoria Vinculante. (Documento DN-MV: Memoria Vinculante, página 18).

ESTRUCTURA GENERAL DEL SUELO URBANO				
CATEGORIA			SUPERFICIE (m2)	
Suelo Urbano Consolidado (S.U.C.)	SALDAÑA DE BURGOS	Suelo edificable		36.746
		Dotaciones urbanísticas	Viaro	18.703
			Equipamientos públicos	1.069
			Espacios libres públicos	742
	Total SUC Saldaña de Burgos			57.260
	VENTAS DE SALDAÑA	Suelo edificable		45.464
		Dotaciones urbanísticas	Viaro	24.090
Equipamientos públicos			3.658	
Espacios libres públicos			3.601	
Total SUC Ventas de Saldaña			76.813	
TOTAL S.U.C.			134.073	
Suelo Urbano No Consolidado	SECTORES VENTAS DE SALDAÑA		13.657	
	GOLF - SALDAÑA DE BURGOS		1.510.249	
TOTAL S.U.N.C.			1.523.906	
TOTAL SUELO URBANO S.U.			1.657.979	

Resulta evidente que el sector ED-2 representa una minúscula parte de las previsiones de suelo residencial que establecen las NUM, tanto en cuanto a superficie como a número de viviendas y reservas de suelo para dotaciones urbanísticas.

Por lo que la influencia de la modificación propuesta sobre la ordenación vigente es mínima o nula en cuanto a las consecuencias de suprimir el uso residencial del ámbito.

El uso industrial propuesto tampoco contraviene el modelo territorial en cuanto ha sido el uso real de la parcela hasta fechas recientes, siendo compatible con el uso residencial y con las limitaciones previstas en la Normativa Ambiental.

15.- JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA LEGISLACIÓN URBANÍSTICA VIGENTE

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 Saldaña de Burgos se considera modificación de las mismas.
- El presente documento contiene las determinaciones y documentación necesarias para su finalidad e incluye su justificación (apartado 12 de esta memoria vinculante) y el análisis de su influencia sobre la ordenación general del municipio (apartado 14 es 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.
- El cambio de uso del suelo propuesto no implica aumento de volumen edificable ni de densidad de población.
- La propiedad de la parcela objeto de la modificación es la sociedad Embutidos la Burgalesa SA. no habiendo más propietarios en los cinco años anteriores a la fecha.

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, estando este Reglamento pendiente de revisión y adaptación.

Burgos, 21 de junio de 2.016

EL ARQUITECTO

LA PROPIEDAD

Fdo: Bernardo Rodríguez Villaescusa

Fdo: Anacleto Alonso Diez