

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. 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 cuatro 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 cumbrera de las edificaciones. Podrán ocupar toda la longitud de la cumbrera, 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		
	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		
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