

**MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE
PLANEAMIENTO DE HORTIGÜELA.**

Promotor_ José Ramón Peña Ruíz

Arquitecto_ Alejandro Vega Tejada.

ÍNDICE GENERAL:

I. MEMORIA INFORMATIVA

- a) Agentes.
- b) Objeto de la modificación.
- c) Emplazamiento.
- d) Normativa de aplicación.

II. MEMORIA VINCULANTE

- 1º. Justificación de la conveniencia de la modificación.**

- 2º. Identificación y justificación pormenorizada de las determinaciones del instrumento que se alteran.**

- 3º. Análisis de la influencia de la modificación sobre el modelo territorial definido en los instrumentos de ordenación del territorio vigentes y sobre la ordenación general vigente.**

I. MEMORIA INFORMATIVA

a) AGENTES

Promotor:

D. José Ramón Peña Ruiz.

Con N.I.F: 13162397A, y domicilio en calle Abeto nº1, Burgos. 09002

Redactor:

D. Alejandro Vega Tejada

Con N.I.F: 71300229E, colegiado nº3599 del COACYLE, Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla y León Este en la demarcación de Burgos, con domicilio en la calle Gómez Salazar sn, Covarrubias (Burgos).

b) OBJETO DE LA MODIFICACIÓN

Por encargo de D. José Ramón Peña Ruiz se redacta la presente solicitud de Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias Municipales de Hortigüela con el fin de modificar el Artículo 75º para implementar el uso hotelero en la Zona de Ensanche Tipo II. Dicha modificación tiene base jurídica en el artículo 58 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León y en el artículo 169 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

c) EMPLAZAMIENTO

El área de la modificación propuesta, definida en la sección 4ª de las Normas Subsidiarias Municipales de Hortigüela como Zona de Ensanche Tipo II, comprende los suelos urbanos de reciente creación y de baja densidad situados en los bordes noroeste y sur del núcleo urbano. Los terrenos colidan con la Zona de Ensanche Tipo I y la Zona de Casco Antiguo.

d) NORMATIVA DE APLICACIÓN

Se ha tenido en cuenta a la hora de redactar la presente memoria lo dispuesto en la normativa vigente.

- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
- Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación.
- Ley 37/2015, de 29 de Septiembre, de Carreteras.
- Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre régimen del Suelo y Ordenación Urbana.
- Ley 4/2008, de 15 de septiembre, de medidas sobre urbanismo y suelo de Castilla y León.
- Decreto 6/2016, de 3 de marzo, por el que se modifica el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León para su adaptación a la Ley 7/2014, de 12 de septiembre, de medidas sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbana, y sobre sostenibilidad, coordinación y simplificación en materia de urbanismo.
- Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León.
- Ley 7/2013, de 27 de septiembre, de Ordenación, Servicios y Gobierno del Territorio de la Comunidad de Castilla y León.

II. MEMORIA VINCULANTE

1º. JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA DE LA MODIFICACIÓN.

La presente modificación pretende acometer una actuación que aporte mayor interés público que la solución de ordenación actual, dada la posible dinamización poblacional que ésta propuesta supondría para el municipio.

Dicha modificación se considera conveniente por los siguientes motivos:

- **Restricción de uso hotelero a Zona de Casco Urbano.**

En la actualidad las Normas Subsidiarias Municipales de Hortigüela aprobadas el 05/09/1986 únicamente permiten el uso hotelero en la Zona de Casco Antiguo. Dado que las carreteras que pasan por Hortigüela, la N-234 y la BU-905, ambas circunvalan el casco urbano del pueblo, el tránsito de vehículos por el municipio apenas supone ningún impacto para la hostelería local y por tanto para su economía.

Es evidente que esta limitación de usos es restrictiva e impide el desarrollo económico local.

- **Cercanía de Zona de Ensanche Tipo II a viales.**

Hortigüela cuenta con dos principales vías que lo conecta con poblaciones colindantes y que constituyen un importante paso de vehículos.

La carretera BU-905 comunica Hortigüela con el Monasterio de San Pedro de Arlanza y Covarrubias. Esta carretera es un importante paso de vehículos que se dirigen a esos y otros destinos como Lerma o Santo Domingo de Silos.

La carretera N-234 conecta Burgos con Soria y es transitada por numerosos vehículos de todo tipo cada día.

La Zona de Ensanche Tipo II comprende los suelos urbanos en los bordes noroeste y sur del núcleo urbano y se encuentran directamente conectados a las dos carreteras BU-905 y N-234.

Se considera conveniente la introducción del uso hotelero en dicha zona para dar cabida a posibles negocios de hostelería tales como hoteles, bares, restaurantes que puedan beneficiarse de la situación estratégica respecto a los viales y de este modo dinamizar la economía local.

- **Necesidad de mejora del tejido productivo.**

La normativa que rige el planeamiento urbano del municipio de Hortigüela data del año 1986 y se elaboró de acuerdo a las necesidades de ese momento. Actualmente se considera que ciertos aspectos regulados no muestran coherencia con las prioridades reales de la población. La modificación propuesta trata de facilitar la creación de nuevos negocios de hostelería para contribuir al desarrollo económico de la zona.

- **Favorecer el asentamiento de población en el medio rural.**

Como en la gran mayoría de los pequeños municipios de la provincia de Burgos, según el Instituto Nacional de Estadística la población de Hortigüela decrece anualmente.

Evolución de la población según el INE:

Población	Año
130	1999
110	2009
105	2019

Se considera fundamental la búsqueda de medidas que puedan favorecer el asentamiento de población en las zonas rurales. Junto a la ganadería y la agricultura el turismo supone una actividad económica de gran importancia y puede mejorar las oportunidades para los habitantes de las zonas rurales más olvidadas. La toma de decisiones respetuosas a nivel urbanístico para facilitar la apertura de negocios hoteleros podría repercutir en la evolución poblacional actual.

- **Incluir uso hotelero.**

Como ya se ha mencionado en apartados anteriores el fin de la modificación es implementar el uso hotelero en el suelo urbano definido como “Zona de Ensanche Tipo II” por las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Hortigüela.

Se anexa al presente documento el plano de Clasificación de Suelo Urbano de las N.S.M de Hortigüela.

2º. IDENTIFICACIÓN Y JUSTIFICACIÓN PORMENORIZADA DE LAS DETERMINACIONES DEL INSTRUMENTO MODIFICADO QUE SE ALTERAN.

La modificación propuesta consiste en cambiar el Artº 75 de las Normas Subsidiarias Municipales de Hortigüela para incluir el uso hotelero en la Zona de Ensanche Tipo II entre los usos permitidos.

A continuación se muestra el artículo objeto de modificación de las Normas Subsidiarias Municipales de Hortigüela:

Estado actual:

Condiciones de uso

Artº 75. Los usos permitidos en la Zona de Ensanche Tipo II son los siguientes:

- a) Vivienda unifamiliar.
- b) Comercial
- c) Recreativo y espectáculos.
- d) Cultural y religioso.
- e) Deportivo.
- f) Sanitario.
- g) Industrial en la categoría 1ª.

Nueva redacción propuesta:

Condiciones de uso

Artº 75. Los usos permitidos en la Zona de Ensanche Tipo II son los siguientes:

- a) Vivienda unifamiliar.
- b) Comercial
- c) Recreativo y espectáculos.
- d) Cultural y religioso.
- e) Deportivo.
- f) Sanitario.
- g) Industrial en la categoría 1ª.
- h) Hotelero.**

3º. ANÁLISIS DE LA INFLUENCIA DE LA MODIFICACIÓN SOBRE EL MODELO TERRITORIAL DEFINIDO EN LOS INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO VIGENTES Y SOBRE LA ORDENACIÓN GENERAL VIGENTE.

La modificación que se realiza permitirá un uso hotelero en el suelo urbano de la Zona de Ensanche Tipo II. La propuesta no produce un incremento del suelo urbano delimitado por la normativa actual y no afecta sobre áreas sometidas a riesgos naturales o tecnológicos, por lo que se considera nula la incidencia sobre los criterios de ordenación general aprobados y vigentes en la actualidad, dado que no se altera el modelo territorial definido en estos instrumentos de ordenación del territorio.

Se considera que la influencia sobre la ordenación general vigente es nula.

Covarrubias, 27 de julio de 2020

El Arquitecto

Alejandro Vega Tejada

**MODIFICACIÓN PUNTUAL DE
NORMAS SUBSIDIARIAS DE
HORTIGÜELA (BURGOS)**

MAYO 2020

PROMOTOR

José Ramón Peña Ruíz

ARQUITECTO

Alejandro Vega Tejada

ESCALA 1:3000 // FORMATO A3

01 PLANO DE SITUACIÓN



**Clasificación Suelo Urbano
N.S.M de Hortigüela**

Zona de Casco Antiguo

Zona de Ensanche Tipo I

Zona de Ensanche Tipo II



alejandro vega tejada
arquitecto
COACYLE 3599

