



PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA VILLAGONZALO PEDERNALES

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN PROVISIONAL

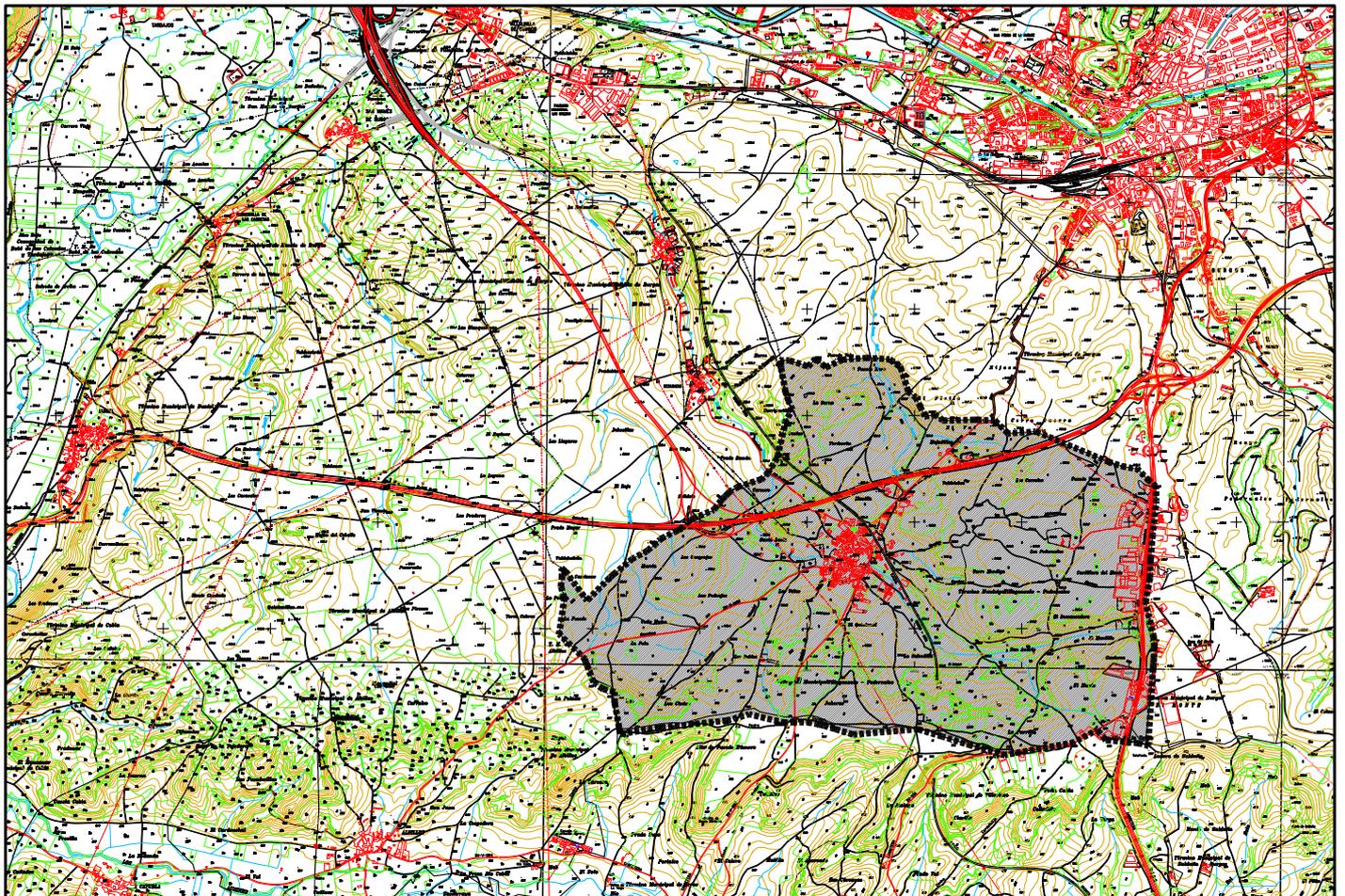
DOCUMENTACIÓN NORMATIVA

APROBADO PROVISIONALMENTE
POR ACUERDO DEL PLENO DE 12
DE JUNIO DE 2.012. DOY FE.
VILLAGONZALO PEDERNALES,
01/07/2012

DN-MV

MEMORIA VINCULANTE

EL SECRETARIO



REDACTOR _____

DOCTOR ARQUITECTO: D. JESUS TOMÁS SERNA IGLESIAS

**TÍTULO I.
CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD.**

Capítulo 1. Antecedentes

- 1.1. Suelo urbano consolidado.
- 1.2. Suelo urbano no consolidado.
- 1.3. Suelo urbanizable residencial.
- 1.4. Suelo urbanizable industrial.

Capítulo 2. Modificaciones de las Normas.

- 2.1. Nuevo suelo urbanizable residencial.
- 2.2. Nuevo suelo urbanizable industrial.

Capítulo 3. Necesidad de un planeamiento general.

- 3.1. Colaboración de la iniciativa privada.
- 3.2. Objetivos generales.
- 3.3. Viabilidad de la propuesta.

Capítulo 4. Objetivos de la actividad urbanística pública.

**TÍTULO II.
OBJETIVOS Y PROPUESTAS DE ORDENACIÓN.**

Capítulo 1. Objetivos y criterios de clasificación.

- 1.1. Descripción de la propuesta.
- 1.2. Criterios de clasificación.
 1. Suelo urbano.
 2. Categorías de suelo urbano.
 3. Suelo urbanizable.
 4. Suelo rustico-
 5. Categorías de suelo rústico.

- 1.3. Descripción de la propuesta.

Capítulo 2. Objetivos y criterios de la ordenación: estructura urbana y territorial.

- 2.1. Problemas urbanísticos detectados.
- 2.2. Problemas urbanísticos básicos.
 1. Agotamiento del suelo urbano disponible.
 - 2- Vecindad de Burgos
 3. Sector S-22 "Monte de la Abadesa"
 4. Viviendas protegidas.
 5. Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Burgos para el cumplimiento del Convenio suscrito con el Ayuntamiento de Villalbilla.
- 2.3. Proyecto regional Burgos-Buniel.
- 2.4. Directrices Esenciales de Ordenación del territorio.
- 2.5. Directrices del Alfoz de Burgos.

Capítulo 3. Justificación de los objetivos y propuestas en relación con el art. 81 RUCyL y los instrumentos de ordenación del territorio.

- 3.1. El objetivo general: elaboración de un nuevo planeamiento.
- 3.2. Legislación básica-
 1. Estatal.
 2. Autonómica.

3.3. Objetivos específicos.

3.4. La implantación de un nuevo modelo territorial.

1. Reparto espacial de los usos del suelo.
2. Diseño arquitectónico
3. Sistemas constructivos
4. Estructura urbana
5. Red viaria.
6. Agua y vertido
7. Gas natural.
8. Residuos.
9. Telecomunicaciones.
10. Suministro y distribución eléctrica.

3.5. Objetivos específicos y propuestas de ordenación para suelo urbano.

3.6. Objetivos específicos y propuestas de ordenación para suelo urbanizable.

3.7. Objetivos específicos y propuestas de ordenación para suelo rústico.

Capítulo. 4. Propuestas planteadas y justificación de las elegidas.

4.1. Implantación de una ciudad sostenible.

4.2. Sistema de espacios libres públicos y red de corredores verdes.

4.3. Conexiones viarias: Accesos desde Burgos y desde las autovías.

4.4. Previsión de nuevos servicios urbanos.

4.5. Previsión de nuevos equipamientos.

Capítulo. 5. Compatibilidad con los instrumentos de ordenación del territorio y el planeamiento de los municipios limítrofes.

Capítulo. 6. Trámite medioambiental.

TÍTULO III.

DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL.

Capítulo 1. Relación de las determinaciones de ordenación general.

1. Determinaciones de ordenación general en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable.

2. Determinaciones de ordenación general en suelo rústico.

- 2.1. Inclusión de sistemas generales en los sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable.

3. Delimitación de unidades de actuación en suelo urbanizable.

Capítulo 2. Otras determinaciones relevantes.

1. Dotaciones urbanísticas-

2. Catalogación.

3. Normas de protección del suelo rústico.

4. Horizonte demográfico y de empleo.

TÍTULO IV.

CUADROS SÍNTESIS DEL PLAN GENERAL.

Capítulo. 1. Clases y categorías de suelo.

Capítulo. 2. Unidades Urbanas en suelo urbano consolidado.

UU-1 Núcleo urbano residencial.

UU-2 Núcleo urbano industrial.

UU-3 Sectores residenciales desarrollados mediante planeamiento parcial.

UU-4 Unidad de Actuación.

UU-5 Sectores industriales desarrollados mediante planeamiento parcial.

Capítulo. 3. Sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable delimitado. Plazos para establecer la ordenación detallada.

3. 1. Suelo urbano no consolidado.

1. Suelo urbano no consolidado. Residencial-

2. Suelo urbano no consolidado industrial.

3.2. Suelo urbanizable-

1. Suelo urbanizable terciario-

2. Suelo urbanizable residencial colectiva.

3. Suelo urbanizable residencial unifamiliar.

4. Suelo urbanizable industrial.

3.3. Plazos para el establecimiento de la ordenación detallada.

Capítulo. 4. Sistemas Generales.

1. Sistema general de espacios libres.

2. Sistema general de espacios protegidos-

3. Sistema general de equipamientos

4. Sistema general viario

Anexo. FICHA SÍNTESIS DE LOS DATOS DE PLANEAMIENTO.

Según la ficha incluida en la Disposición Adicional.

TÍTULO. V.

RESUMEN EJECUTIVO

Planeamiento vigente.

Nuevo planeamiento

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
DN-MV:
MEMORIA VINCULANTE

Artículo 13. DN-MV: MEMORIA VINCULANTE

La Memoria Vinculante se estructurará en Títulos, identificados con números romanos, y Capítulos, que se identificarán con números arábigos.

Esta Instrucción establece la estructura marco de esos dos primeros niveles, siendo opcional añadir nuevos títulos o capítulos, o desdoblar los capítulos en secciones:

TÍTULO I. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD.

La presente Memoria Vinculante del Plan General de Ordenación Urbana de Villagonzalo Pedernales ha sido elaborada a partir de los documentos de información, análisis y diagnóstico considerados en la memoria informativa recoge y explica cuáles son los objetivos, las propuestas de ordenación, los contenidos normativos y las determinaciones en las que se fundamenta el modelo territorial elegido por el Plan General de Ordenación Urbana de Villagonzalo Pedernales.

Capítulo 1 Antecedentes

Como punto de partida del planteamiento conceptual inspirador del Plan debe hacerse referencia ineludiblemente a que Villagonzalo Pedernales es un municipio que ha contado **con Normas Subsidiarias**, aprobadas hace casi diez años, agosto de 1998¹. Estas Normas, además de ordenar y clasificar el suelo del municipio y del **Polígono Industrial**, situado en la carretera N-1, sitúan las nuevas zonas de expansión del núcleo y del Polígono.

La redacción de estas Normas no fue sencilla, su redacción se inicia en los comienzos del año 1990, y en julio de este mismo año se exponía al público el Avance de las mismas. Si hacemos un poco de historia tanto los vecinos más antiguos como los que poseen tierras en el Pueblo, recordarán lo difícil que fue su composición y no nos referimos a la dificultad que podría suponer por los accidentes geográficos de nuestro término que no son muchos, nos referimos a **la dificultad propia de asumir algo nuevo y desconocido** para la mayoría, ya que el nuevo planeamiento nos marcaba tanto las distintas zonas urbanísticas, distinguiendo **el suelo urbano del urbanizable** y estos divididos en **residencial, agropecuario o de talleres**.



¹ El municipio de VILLAGONZALO PEDERNALES dispone de Normas Urbanísticas aprobadas por la Junta de Castilla y León el día **16 de Agosto de 1999**, publicadas en el Boletín Oficial de la Provincia Número 239 de fecha 14/12/1999.

En definitiva nos marcaban donde se podía construir y donde no, a pesar de ser nuestro el suelo. Si a esto sumamos que este nuevo planeamiento además nos diseñaban unas calles donde no existían y en la mayoría de los casos en suelo privado, es fácil de entender la lógica oposición a esta normativa.

Inmediatamente aprobadas se exigió, como no podía ser de otra manera, la adaptación de todos los proyectos que se presentaban en el Ayuntamiento a estas Normas Subsidiarias. Con el paso del tiempo se desarrolla la cultura urbanística detectando como un problema el que las calles proyectadas en las mismas se nos quedan muy pequeñas, no ya para el tránsito de vehículos sino principalmente por el **aparcamiento** ya que aunque la mayoría de las construcciones tiene garaje, la realidad es que cada vivienda dispone de dos coches. Recientemente hemos podido comprobar como Villagonzalo es el municipio con más automóviles por habitante a nivel regional.

Este trabajo partía de la dificultad de adaptar el planeamiento al trazado urbano propio de un núcleo rural con un intrincado parcelario que tuvo que ser respetado a tenor de la imposibilidad de ceder suelo por parte de propietarios privados. Además si a esta trama la superponemos las nuevas construcciones que se iban a realizar en estos diez años y en las que nadie pensaba porque aun no había prácticamente desarrollo urbanístico en Villagonzalo.

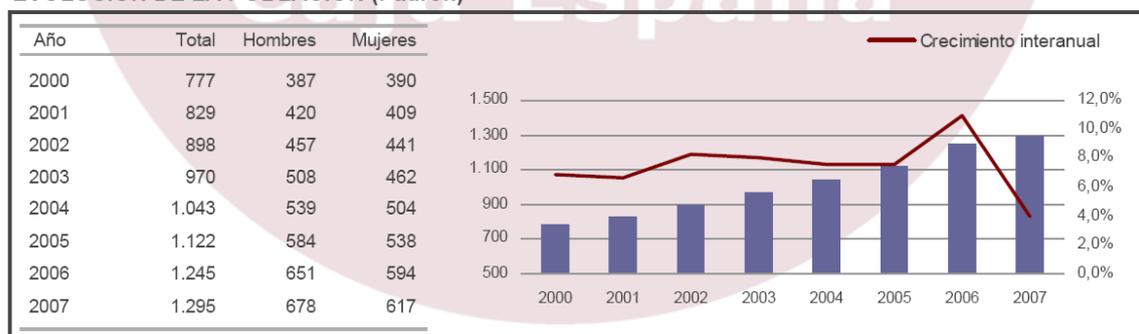
Sin embargo la acertada gestión municipal queda patente al comparar Villagonzalo con los núcleos rurales del municipio vecino: Villatoro, Cortes, Villimar, Villallonquénjar o Castañares.

Por si todo esto fuera poco, **entra en vigor la ley de Urbanismo** de Castilla y León, lo que supuso tener que adaptar nuestras normas a la citada Ley. Ante esta disyuntiva el ayuntamiento opta por trabajar con lo aprobado para una vez vistos los fallos mediante modificaciones subsanarlos sin dejar de un lado la necesidad de creación de más suelo urbanizable ni tampoco la posibilidad de plantear paralelamente la **adaptación y la revisión** de las mismas.

Sin embargo, y aunque por estos motivos la Corporación solicitó una subvención a la Diputación para la revisión cuantificada en 22.604,84 €, hasta la fecha no ha sido posible plasmar esta revisión y adaptación de las mismas a la Ley de Urbanismo de Castilla y León.

Paralelo a este desarrollo urbanístico el mismo día 2 de Enero del año 2.004 se dio de alta en el padrón municipal a SANDRA SERRANO HERRERO que hacía el número MIL de los habitantes empadronados en Villagonzalo. En el padrón de 2.007 la población alcanza ya los 1.295 habitantes, duplicando con creces los 777 del año 2.000.

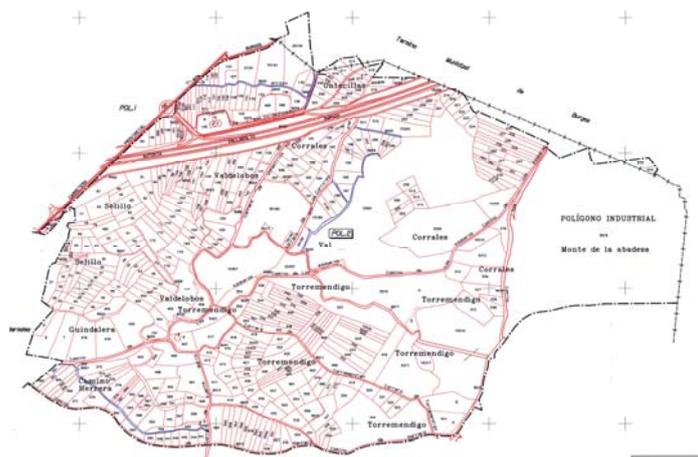
EVOLUCIÓN DE LA POBLACIÓN (Padrón)



El municipio en principio no presenta problemas de ordenación en general al haberse desarrollado mediante los pertinentes planes parciales, aunque las conexiones viarias resultan insuficientes debiendo mejorarse: la situación de la zona industrial que se apoya en la Autovía del Norte, la amenaza del polígono industrial de Buniel, la acuciante necesidad de circunvalación de la carretera de Arcos, la necesaria conexión con Villaciencio y renuncio pasando bajo la Autovía de

Castilla la hegemonía del tráfico motorizado en la actual configuración y concepción de la red viaria.

Cabe destacar que el municipio no cuenta con **concentración parcelaria** y son importantes las afecciones en cuanto a zonas de dominio público y servidumbres que marcan la Ley de Carreteras (25/1988 de 29 de Julio) y en menor medida el Real Decreto Legislativo 1/2001 de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley de Aguas, y el Reglamento de Dominio Público Hidráulico, aprobado por Real Decreto 849/1986 de 11 de Abril (BOE de 30 de Abril de 1986).



El desarrollo urbanístico de los distintos polígonos o unidades de actuación ha sido así:

1.1. Suelo urbano consolidado:

El núcleo industrial situado junto a la carretera nacional 1 en el "Alto de La Varga" carecía de urbanización, por lo que fue necesaria la redacción de un **Plan Especial de Infraestructuras**². De este modo se urbanizaron las calles dotándolas de los servicios necesarios, limitándose la actuación a la urbanización, sin reparcelación. La actuación era prioritaria y se gestiona inmediatamente tras la aprobación de las Normas Subsidiarias.

1.2. Suelo urbano no consolidado:

En la Unidad de Actuación de **Trascasa**, de uso residencial en la prolongación de calle del mismo nombre, no hay hasta el momento ninguna iniciativa.

En la Unidad de Actuación de **Carretera Vieja de Roa**, también de uso residencial en la y situada en la margen izquierda de la Carretera de Roa, cuenta con Estudio de Detalle aprobado definitivamente, urbanización ejecutada y edificios construidos. Esta actuación supone la mejora de infraestructuras con un desvío de línea eléctrica de media tensión y con un **paso subterráneo bajo la vía férrea apto para turismos**, actualmente en construcción.

1.3. Suelo urbanizable residencial:

En el **SAUR1**³, situado entre Hotel Rey Arturo y la Vía férrea, la urbanización está finalizada y simultáneamente se edificaron la mayor parte de las viviendas previstas. Tanto la residencia de ancianos como la guardería infantil se encuentran en uso.

También en el **SAUR 2**⁴, situado entre la carretera de Arcos y el antiguo cementerio, cuenta con Plan Parcial, proyecto de actuación y proyecto de urbanización aprobados

² Plan Parcial aprobado definitivamente en fecha 13/02/03.

³ Plan Parcial aprobado definitivamente en fecha 31/01/02.

definitivamente y las licencias de obras en trámite de concesión. La ordenación detallada fue posteriormente modificada⁵.

El sector **SAUR 3**, propiedad de RENFE y que ocupa los terrenos de la antigua estación, cuenta con aprobación definitiva⁶, pero queda pendiente la gestión.

El **SAUR 47**, conocido como "La Trampa", situado en la margen izquierda de la Carretera de Albillos, a continuación de la vereda de Motilla, también cuenta con las obras de urbanización han finalizado y se encuentran edificadas sus parcelas. La ordenación detallada fue posteriormente modificada⁸.

1.4. Suelo urbanizable industrial:

También el sector **SAUI19**, situado entre las traseras la zona urbana y Asfaltos Campezo en el Alto de la Varga. Previamente a su gestión se crea un viario de conexión **VG-110** para comunicar los núcleos residencial e industrial, modificando la delimitación. En la actualidad se encuentra con proyecto de actuación aprobado mediante el sistema de concurrencia y con las obras de urbanización finalizadas y algunas edificaciones ya en construcción.

En la misma situación se encuentra el **SAUI211**, situado en la nacional 1 a ambos lados de Naves Gromber. Para su gestión se ha dividido en sendas unidades de actuación. Ambas unidades se encuentran urbanizadas y con edificaciones. La ordenación detallada de la **UA2** fue objeto de modificación puntual¹².

⁴ Plan Parcial aprobado definitivamente en fecha 06/05/04.

⁵ Plan Parcial Modificado aprobado definitivamente en fecha 16/10/07

⁶ Plan Parcial aprobado definitivamente en fecha 22/02/05

⁷ Plan Parcial aprobado definitivamente en fecha 05/12/03

⁸ Plan Parcial Modificado aprobado definitivamente en fecha 14/06/05

⁹ Plan Parcial aprobado definitivamente en fecha 14/10/04

¹⁰ Plan Parcial Modificado aprobado definitivamente en fecha 21/02/08

¹¹ Plan Parcial aprobado definitivamente en fecha 13/02/03

¹² Plan Parcial Modificado aprobado definitivamente en fecha 21/12/04

Capítulo 2.

Modificaciones de las Normas

Las Normas Subsidiarias han sufrido numerosas **modificaciones puntuales**, que afectan tanto a ordenanzas como a la clasificación de suelo, tanto residencial como industrial, con la finalidad de adecuar el planeamiento a las necesidades reales de crecimiento. Desde el punto de vista territorial destacan las siguientes:

2.1. Nuevo suelo urbanizable residencial.

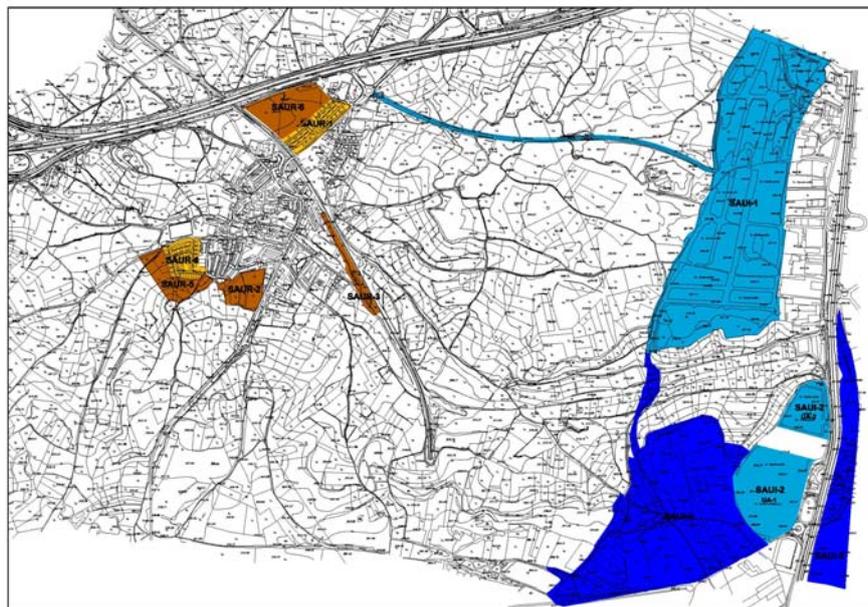
El nuevo sector residencial denominado **SAUR-5**¹³

El también nuevo sector residencial denominado **SAUR-6**¹⁴

2.2. Nuevo suelo urbanizable industrial.

El nuevo sector industrial denominado **SAUI 3**¹⁵ y situado al otro lado, margen derecha de la carretera nacional 1, junto al término municipal de Burgos. La modificación delimita y establece las condiciones urbanísticas del nuevo sector, por lo que cuenta con ordenación detallada aprobada, quedando vinculado al desarrollo del sector S-22 de Burgos con el que tiene accesos compartidos a la Autovía del Norte a través del enlace de Villariezo.

El también nuevo sector industrial denominado **SAUI4**¹⁶, situado en la margen derecha de la carretera de Villariezo, junto al SAUI 2. Cuenta con ordenación detallada aprobada-



¹³ Reclasificación de suelo aprobada definitivamente en fecha 23/03/06

¹⁴ Reclasificación de suelo aprobada definitivamente en fecha 23/03/06

¹⁵ Modificación de Normas para clasificación como Suelo urbanizable industrial, aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo el 5/12/03.

¹⁶ Modificación de Normas para clasificación como Suelo urbanizable industrial, aprobado definitivamente por la Junta de Castilla y León en fecha 15/10/03.

Capítulo 3

Necesidad de un planeamiento general.

El **crecimiento sostenido**, tanto residencial como industrial, durante los últimos años, unido a sus excelentes comunicaciones desde tres autovías y a su proximidad a la ciudad de Burgos, justifica, entre otros extremos, la necesidad del municipio de dotarse de un **instrumento de planeamiento general**, que permita la subsanación de todas las deficiencias analizadas en la Memoria Informativa, posibilitando un crecimiento ordenado y coherente con el modelo territorial propuesto, y que impiden igualmente al municipio potenciar sus expectativas reales de desarrollo.

El planeamiento actual ha quedado agotado y los cambios en la legislación urbanística imposibilitan continuar con las **modificaciones puntuales**, que en el fondo son consecuencia de la propia incapacidad del municipio para satisfacer sus propias expectativas de desarrollo. Es necesario por tanto que el municipio actualice su estructura general y sectorial dotándose de un instrumento de planeamiento general adecuado para hacer posible tanto un crecimiento como un desarrollo adecuados a la situación actual, a las legislaciones urbanística y sectorial vigentes, y por medio del cual se facilite el cumplimiento de los objetivos de la acción urbanística.

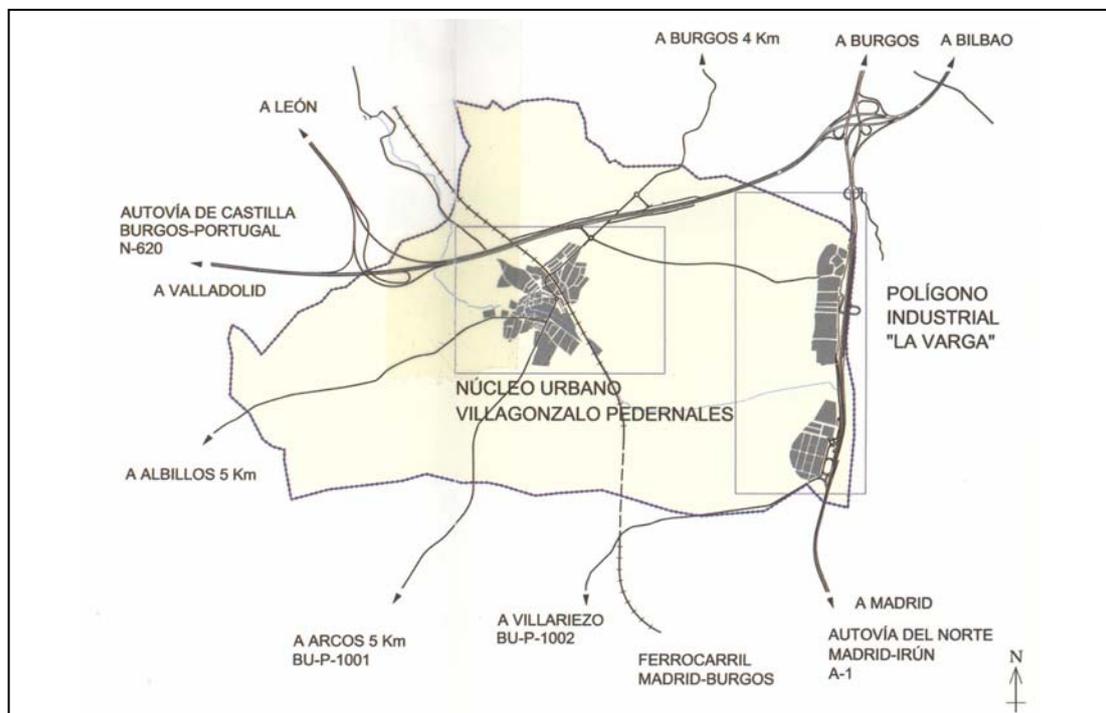
Frente a esta situación singularmente considerada desde el punto de vista de la ordenación urbanística interna de Villagonzalo Pedernales, también deben tenerse en cuenta **otros factores exógenos** que hacen necesario que este municipio cuente con un Plan General de Ordenación Urbana que permita canalizar de forma ordenada y sostenible las grandes expectativas de desarrollo que presenta. Así, debemos indicar como en las últimas décadas se ha observado una tendencia firme y constante a la diseminación de las actividades urbanas en los municipios del **entorno de Burgos**, de modo que muchos municipios de su Alfoz hasta no hace mucho todavía perdían población.

Este proceso de dispersión viene originando una **creciente movilidad** de personas y actividades que a su vez ha desatado entre los municipios del Alfoz de Burgos una "lucha" por atraer la implantación de determinados usos, sobre todo equipamientos destinados al ocio y residenciales, y una competencia también en relación con la consolidación de las infraestructuras existentes y, más aún, con la construcción de las futuras o posibles vías de comunicación. La aparentemente falta de eficiencia del sistema urbano a la hora de distribuir espontáneamente los usos sobre el territorio, tiene como consecuencia una excesiva concentración en el municipio burgalés frente a la atomización y dispersión de urbanizaciones en su entorno más inmediato, lo que a la larga constituye un pesado lastre tanto para el medio ambiente como para el desarrollo económico y social de la capital y su entorno. No tenemos nada más que ver los absurdos desplazamientos diarios entre Gamonal y las zonas industriales de Villalonquérjar y Alto de La Varga, o desde este populoso barrio a la Universidad.

No puede desconocerse, que Villagonzalo Pedernales se configura como parte del entorno metropolitano de Burgos y en este sentido, siendo un de los principales municipios receptores, en busca de mejores condiciones ambientales y de calidad de vida. Comparativamente y frente a esta tendencia general, este municipio de Villagonzalo Pedernales ha evolucionado mucho en los últimos años, gracias a una buena gestión municipal basada en el planeamiento urbanístico, que ha plasmado el deseo de la Corporación de evitar a toda costa crecimientos desordenados.

La proximidad a la ciudad de Burgos así como la conexión con **tres autovías de alta capacidad**, una carretera directa BU-P-1001 que conecta con la proyectada **Ronda Sur**, así como las infraestructuras de transporte público metropolitano y el ferrocarril directo Madrid-Burgos, permiten que la proyección de población en el futuro pueda ser muy alta, debiendo considerar su consolidación en un municipio lleno de posibilidades sobre el que se pretende llevar a cabo un

crecimiento a media escala, cinco mil habitantes, pero de gran calidad tanto urbana como medioambiental.



Consecuencia de estas **oportunidades** que ofrece el sistema urbano metropolitano, resulta inequívoco que la actividad urbanística a desarrollar en el término municipal presenta expectativas reales de continuar su actual expansión industrial, de su estructura urbana y de población, ya que la atracción urbana de Burgos está siendo invertida por la demanda de suelo a precios asequibles en **zonas próximas al lugar de trabajo** y siempre bien comunicadas.

El importante paquete de suelo industrial del que disponemos avala estas previsiones, de modo que este nivel de consolidación **precisa de un instrumento de planeamiento general** que posibilite la consolidación de un desarrollo empresarial que forzosamente debe acompañarse de un crecimiento residencial adecuado, acompañado de las dotaciones necesarias para conseguir un urbanismo sostenible lejos de las ciudades dormitorio propias de los entornos metropolitanos. La ordenación urbanística debe armonizar con la conservación de los valores medioambientales, ecológicos y culturales.

3.1. Colaboración de la iniciativa privada

En este contexto el ayuntamiento ha solicitado la colaboración de la iniciativa privada, conocedora de la problemática actual en cuanto a **escasez de suelo** tanto residencial como industrial a precios asequibles. Por este motivo y a la vista de las características que distinguen al municipio de Villagonzalo Pedernales, este ayuntamiento ha tomado la iniciativa de prever el desarrollo de suficiente suelo urbanizable fundamentalmente **terciario y residencial** que permita acompañar el desarrollo empresarial con la necesidad de primera vivienda, garantizando en todo momento, una nueva forma de crecimiento, de hacer ciudad desde los parámetros de sostenibilidad.

Esta iniciativa particular de la mercantil **Gestiones Urbanísticas de Villagonzalo SL** cuenta con la colaboración y supervisión del Ayuntamiento de Villagonzalo Pedernales puesta de manifiesto en la periodicidad de las reuniones de trabajo mantenidas para la correcta supervisión de esta documentación, al amparo de lo dispuesto en la reglamentación urbanística. A lo largo de estos meses se han ido fijando las condiciones de elaboración del presente Plan General de Ordenación Urbana para el término municipal de Villagonzalo Pedernales con base en los principios de claridad, transparencia, celeridad y eficacia administrativa.

3.2. Objetivos generales.

Como uno de los objetivos fundamentales del Plan General de Ordenación Urbana se encuentran completar la actual bolsa de suelo empresarial o industrial que permita dar continuidad al crecimiento actual a la vez que paliar la escasez del mismo en Burgos y su entorno y la creación de **desarrollos residenciales con viviendas de tipo colectivo**, acabando con el monocultivo unifamiliar actualmente en boga, pudiendo ofrecer viviendas, tanto libres como protegidas, a precios asequibles en entornos de gran calidad ambiental urbana. El cumplimiento de estos objetivos es posible en buena medida gracias al nuevo **sistema de concurrencia** que permite el desarrollo de una importante cantidad de suelo, situado en el lugar más conveniente conforme a las estrategias del propio plan, evitando el capricho de las intencionadas modificaciones puntuales. La experiencia de gestión del sector industrial SAUI-1 "Los Pedernales" por concurrencia ha resultado sumamente satisfactoria gracias a la colaboración de la iniciativa particular.

La preocupación por el alto precio de la vivienda, unida a la actual crisis financiera, viene siendo también una constante que tanto la Administración estatal como la autonómica han plasmado en sus respectivos **planes de Vivienda**, reconociendo la necesidad de colaboración de la iniciativa privada para la consecución de estos objetivos, siendo, a su vez, un objetivo asumido por el Ayuntamiento de Villagonzalo Pedernales, dado el crecimiento experimentado, su situación estratégica y su proximidad a la ciudad de Burgos.

El Plan Director de Vivienda y Suelo¹⁷ de Castilla y León 2002-2009 señala expresamente que una parte importante de la problemática existente en el mercado inmobiliario tiene su origen en el sector del suelo, debido principalmente al aumento de los precios, consecuencia de una demanda que supera a la oferta. La escasez de suelo en un sector intervenido, forzosamente se tiene que edificar en suelo planificado, viene motivada por el escaso protagonismo del sector público en la promoción de suelo urbanizado:

"Comentario aparte merece el caso de Burgos, que cuenta con los precios medios más elevados de toda la región con mas de 150.000 Ptas./m² (907,531 €/m²) por encima del precio medio de la vivienda de las capitales de provincia nacionales que se sitúa en 138.000 Ptas./m² (829,4 €/m²)" y que entre las causas de la "explicación de este fenómeno", junto a "las elevadas rentas provenientes del sector primario unido al perfil ahorrador del burgalés y a una tendencia a la inversión en valores seguros como los inmuebles", sitúe "la escasez de suelo urbanizable atractivo y en consecuencia la carestía del mismo; ambos factores son dominantes -precisa- en el aumento de los precios en una capital que ocupa el cuarto lugar en población de toda la región".

El segundo lugar, en cuanto a precios, se comenta en el Plan, "lo ocupa Salamanca con una media de 826,019 €/m², pero -precisa- a una distancia considerable de Burgos".

Frente a estos grandes objetivos **de carácter general** que pretenden alcanzarse con la redacción del presente Plan General de Ordenación Urbana y que en buena medida justifican la oportunidad y conveniencia de su redacción, otro gran objetivo que se persigue mediante el presente

¹⁷ Apartado II.2 del Plan Director de Vivienda y Suelo de Castilla y León 2002-2009, aprobado por Acuerdo de 17 de enero de 2002

documento es materializar una nueva forma de hacer ciudad, mediante la implantación de un desarrollo sostenible y equilibrado basado en el concepto de "eco-ciudad", ya postulado en el vecino municipio de Sarracín.

Por lo que respecta al suelo urbano existente se ha procurado su consolidación y su adecuación a la normativa urbanística y sectorial vigente, adecuándolo a los parámetros de ordenación de calidad ambiental, calidad urbana y desarrollo sostenible que se persigue con el Plan General de Ordenación Urbana. Se contempla la categoría de suelo urbano **no consolidado** y se ha previsto una **ordenanza de transformación** para el traslado de actividades tanto industriales como ganaderas y su sustitución por edificios de vivienda colectiva con bajos comerciales, lo que posibilitaría la dotación comercial actualmente insuficiente por el monocultivo unifamiliar, que se muestra insostenible.

En cuanto al **medio rural**, el desarrollo cualitativo exige contemplar el territorio con adecuada sensibilidad, aún teniendo en cuenta que bajo nuestro punto de vista no presenta un notorio interés ni medioambiental, ni bioecológico y ni tampoco cultural, a pesar de las abundantes muestras arqueológicas, que permanecen en el subsuelo

3.3. Viabilidad de la propuesta.

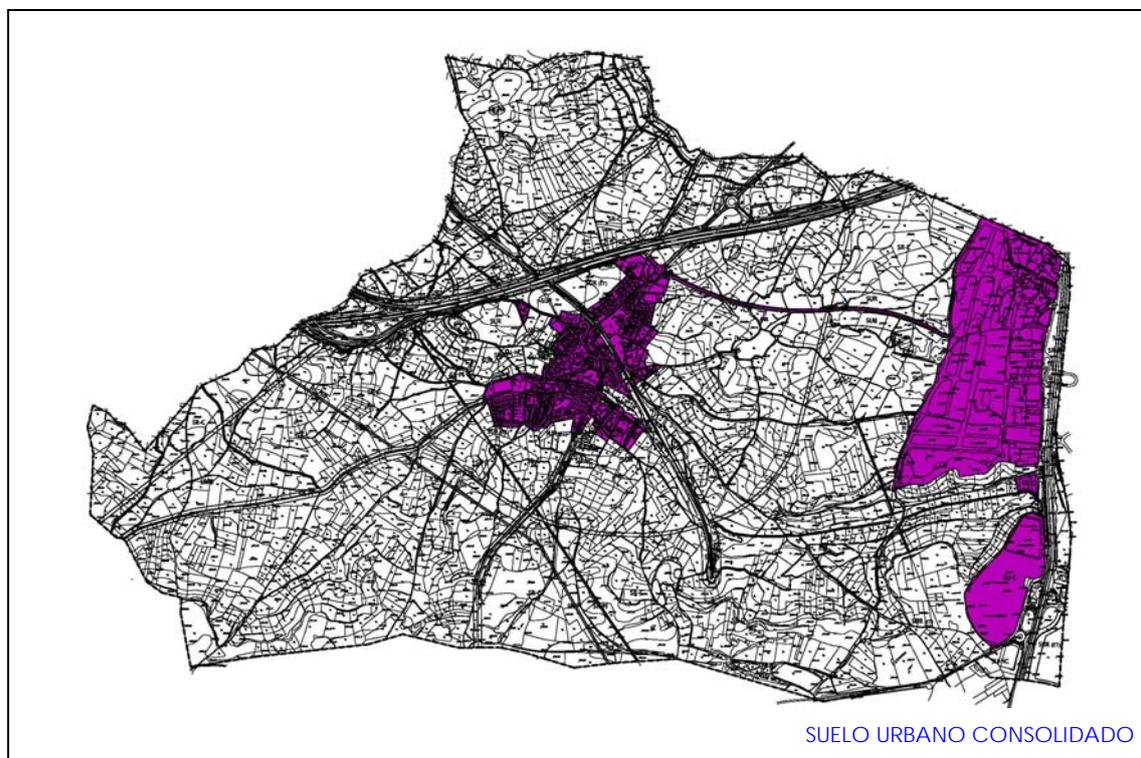
La escasez de suelo urbanizable, aparece ya abordado desde la propia Ley estatal 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, que contempla en su Exposición de Motivos su preocupación por **facilitar el aumento de la oferta de suelo**, haciendo posible que todo el suelo que todavía no ha sido incorporado al proceso urbano y en el que no concurren razones para su preservación pueda considerarse como susceptible de ser urbanizado. Estos criterios han variado con la aprobación de la Ley de Suelo¹⁸, que reconoce como tal liberalización del suelo **no puede fundarse en una clasificación indiscriminada**, sino en una clasificación responsable del suelo urbanizable necesario para atender las necesidades económicas y sociales, en la apertura a la libre competencia de la iniciativa privada para su urbanización y en el arbitrio de medidas efectivas contra las prácticas especulativas, obstruccionistas y retenedoras de suelo, de manera que el suelo se ponga en uso de un modo ágil y efectivo.

Por tanto, frente a una clasificación discriminada este planeamiento debe pretender considerar siempre **la cantidad de suelo necesaria** y para ello debemos tener unos criterios claros basados siempre en el actual crecimiento demográfico, la situación privilegiada de Villagonzalo dentro del área metropolitana y también a la amplia oferta de empleo que rebasa los límites del municipio, acudiendo a trabajar un importante número de personas no residentes, lo que supone una carga adicional a la red de comunicaciones.

Si comparamos nuestra propuesta con la llevada a feliz término por una entidad benéfico-financiera propietaria de una importante bolsa de suelo en Sarracín, cuyo Plan general fue recientemente aprobado¹⁹, resulta evidente que Villagonzalo parte con la ventaja de contar con un **núcleo urbano consolidado y equipado** y poblado por más de mil quinientas personas. A esta circunstancia debemos unir la inexistencia de **asentamientos dispersos**, con lo cual resulta la oportunidad única de orientar su desarrollo para conseguir un elevado índice de calidad de vida para sus habitantes, ordenando la ciudad de modo que se pueda llevar a cabo armónicamente todas las funciones ciudadanas y orientándola sobre la base de dicho concepto de "eco-ciudad" como modelo de calidad de espacio urbano con un enfoque sostenible y bioclimático.

¹⁸ Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba su texto refundido

¹⁹ Acuerdo de la Comisión territorial de Urbanismo de Burgos, de 18 de julio de 2007 de aprobación definitiva._ Plan General de Ordenación Urbana, promovido por Caja Burgos, Sarracín.



En los tiempos que corren, octubre de 2008, y a la vista de la **crisis financiera**, resulta que para satisfacer la demanda de personas que ya han elegido y a otras que posiblemente van a elegir Villagonzalo Pedernales como lugar de residencia **no basta** únicamente con **disponer de una oferta suficiente de suelo** urbanizable residencial, sino que, además, hay que implantar **nuevos usos** que satisfagan ampliamente las necesidades dotacionales de equipamientos y espacios libres públicos, en cuanto nota definitoria de la calidad de vida de una eco-ciudad, apoyándose no sólo en los numerosos atractivos medioambientales que Villagonzalo Pedernales posee, sino en la excelente comunicación con la cercana ciudad de Burgos y en la actividad económica que genera la capital y la ya generará por los parques empresarial de existentes en el “**Alto de la Varga**” desarrollados a partir tanto del suelo urbano como el urbanizable industrial.

La viabilidad del plan pasa forzosamente por la premisa de que las **previsiones de nuevo suelo urbanizable** respondan no tan sólo a la satisfacción de la demanda del crecimiento demográfico, vegetativo y migratorio, sino que respondan también a la **satisfacción de una oferta concurrente** con especial interés en la conservación de los valores medioambientales como único vehículo válido para alcanzar una amplia **calidad urbana sostenible**. En este sentido la cuantía de los sistemas generales es garantía suficiente.

Por lo tanto, de acuerdo con todas estas circunstancias relativas a la necesidad de un instrumento de planeamiento general, a la disponibilidad de suelo para promover desarrollos que mitiguen la escasez de suelo industrial en Burgos, por un lado, y por otro, la falta de viviendas a precios asequibles, así como la propia incapacidad del municipio en la situación actual para hacer frente a sus **necesidades y expectativas de desarrollo** real frente a las oportunidades brindadas por el entorno, se justifica la oportunidad y conveniencia de la redacción del presente Plan General de Ordenación Urbana, que pretende la implantación de un desarrollo equilibrado y sostenible en el término de Villagonzalo pedernales, basado en la especial preocupación por los valores medioambientales, la calidad urbana y la cohesión social.



En síntesis:

El Plan General de Ordenación Urbana de Villagonzalo Pedernales tiene como objetivos esenciales desde una **perspectiva local**, dar solución a las demandas y problemática urbanística que presenta el municipio; desde la óptica de la **ordenación del territorio**, constituir un municipio de centralidad en el marco del Alfoz de Burgos; desde una dimensión **socio-económica**, abordar dos grandes problemas del entorno, como son la sobreabundancia de suelo industrial en el municipio, en contraste con la **escasa oferta residencial** en consonancia con el elevado precio de la vivienda en la ciudad de Burgos, a tal efecto se ha previsto una reserva para **viviendas con protección pública de un tercio** (33.33 %) la edificabilidad residencial prevista en los nuevos sectores de suelo urbanizable; y desde una perspectiva **urbanística**, apostar por una nueva forma de hacer ciudad, dando una planificación global frente a los intereses particulares plasmados en las diferentes modificaciones puntuales, ser esta una **ciudad sostenible** asentada en un planeamiento al servicio del medio ambiente, donde la densidad máxima de población se fija en 40 viviendas por hectárea, lejos de la máxima permitida de 50 viviendas por hectárea, resultando una **media de 32,35**, posibilitando de este modo, el desarrollo de una ciudad cuyo techo poblacional se sitúa o próximo a los cinco mil (5.000) habitantes, cifra razonable en los tiempos que corren, y donde los criterios de sostenibilidad se proyectan a través de la planificación, la urbanización, los equipamientos y al propia política de vivienda social enfocada hacia los trabajadores del núcleo industrial y de servicios del municipio.

Capítulo 4 Objetivos de la actividad urbanística pública.

Por imperativo legal²⁰ siempre en aplicación de los principios constitucionales de la política económica y social, desarrollados en la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo, la actividad urbanística pública se orientará a la consecución de los siguientes objetivos:

a) Asegurar que el uso del suelo se realice **conforme al interés general**, en las condiciones establecidas en las Leyes y en el planeamiento urbanístico.

b) Establecer una ordenación urbanística para los municipios de Castilla y León, guiada por el principio de **desarrollo sostenible**, que favorezca:

1.º- El desarrollo territorial y urbano **equilibrado y solidario**, basado en el uso racional de los recursos naturales y orientado a la articulación e integración del término municipal a escala de Castilla y León, de España y de la Unión Europea.

2.º- El progreso social y económico, mediante la **modernización de infraestructuras y equipamientos** y la regulación del uso del suelo para favorecer la funcionalidad del tejido productivo, la atracción de nuevas inversiones y la capacidad para incorporar las innovaciones tecnológicas.

3.º- El cumplimiento del derecho constitucional a disfrutar de una **vivienda digna, adecuada y accesible para todas las personas**, libre de ruido y otras inmisiones contaminantes, y emplazada en un entorno urbano adecuado.

4.º- La cohesión social de la población, mediante la mezcla equilibrada de usos, actividades y grupos sociales, la integración de los sistemas e infraestructuras de transporte y la previsión de las dotaciones necesarias en condiciones óptimas de accesibilidad y funcionalidad.

5.º- La mejora de la calidad de vida de la población, mediante la prevención **de riesgos naturales y tecnológicos**, la prestación de servicios esenciales, el control de densidad y la rehabilitación de áreas urbanas degradadas.

6.º- La **igualdad de trato y de oportunidades** para todas las personas, mediante el libre acceso a la información, el fomento de la participación social y la sensibilidad con las peculiaridades locales y los grupos sociales menos favorecidos.

7.º- La **protección del medio ambiente**, incluida la conservación y, en caso necesario, la recuperación y mejora del aire, el agua, los espacios naturales, la fauna, la flora y en general de las condiciones ambientales adecuadas.

8.º- La **prevención de la contaminación** y la limitación de sus efectos sobre la salud y el medio ambiente, fomentando el transporte público, la movilidad sostenible, la eficiencia energética, las energías renovables y el desarrollo urbano compacto.

9.º- La **protección del patrimonio cultural y del paisaje**, mediante la conservación y recuperación del patrimonio arqueológico, los espacios urbanos relevantes, los elementos y tipos arquitectónicos singulares y los demás bienes de interés cultural.

²⁰ Así recogido en el Artículo 1 de la Reforma del Título Preliminar de la Ley de Urbanismo de Castilla y León, que refiera al nuevo texto de su artículo 4: Actividad urbanística pública.

10.º- La **protección del medio rural**, incluida la preservación y puesta en valor del suelo rústico, los paisajes de interés cultural e histórico, el patrimonio etnológico y las formas tradicionales de ocupación humana del territorio.

11.º- La **mejora de la calidad urbana**, mediante normas que favorezcan la continuidad y armonía del espacio urbano e impidan una inadecuada concentración de usos o actividades, o la abusiva repetición de soluciones urbanísticas.

c) Garantizar la **participación de la comunidad en las plusvalías** que genere la propia actividad urbanística, así como el reparto equitativo de los beneficios y las cargas derivados de cualquier forma de actividad urbanística.

d) Promover la **ejecución coordinada** de las competencias administrativas legalmente atribuidas para la gestión de los intereses públicos, tanto de ámbito sectorial como local, que requieran la ordenación, la transformación, la conservación o el uso del suelo.

e) Impedir la **especulación del suelo**, en cuanto perjudica el acceso a la vivienda, la creación de suelo para actividades productivas y la disposición de nuevas dotaciones urbanísticas.

TÍTULO II.
OBJETIVOS Y PROPUESTAS DE ORDENACIÓN.

Capítulo. 1.
OBJETIVOS Y CRITERIOS DE CLASIFICACION.

1.1.
DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA.

La estructura general de la ordenación que se establece en este Plan General de Ordenación Urbana de Villagonzalo Pedernales procede del análisis y diagnóstico elaborado sobre la realidad actual de su término municipal de las **posibilidades reales de implantación** de nuevos usos residenciales, terciarios e industriales del municipio y los objetivos de ampliación del nuevo núcleo residencial basado en los principios de desarrollo sostenible, protección e integración medioambiental, calidad urbana y cohesión social propuestos.

En esta línea, la ordenación propuesta en el presente Plan General mantiene la estructura urbana consolidada y prevé **completarlo con un mayor desarrollo urbanísticos residencial** que tienden a consolidar y estructurar las áreas urbanas actuales; consolida el sistema arterial existente y lo articula con el propuesto, por cuanto que considera necesario la creación de vías **de conexión con entre los núcleos residencial e industrial**, así como las redes viarias supramunicipales que atraviesan el término municipal; y define los distintos niveles de protección del territorio municipal.

Desde un punto de vista normativo, el Plan General de Ordenación Urbana de Villagonzalo Pedernales pretende evitar la reproducción de preceptos legales y producir una secuencia lógica y sistemática entre el marco legal en que se fundamenta y los contenidos normativos en que se materializan las propuestas de Ordenación del propio Plan, procurando en todo momento, a pesar de la complejidad de la materia, realizar un documento **completo, coherente** entre sus diversos elementos, **claro, preciso y que facilite** su comprensión y aplicación.

A tal fin, y con carácter previo a proceder a la clasificación de todo el término municipal, se precisan aspectos esenciales del Plan General de Ordenación Urbana de Villagonzalo Pedernales como su objeto, naturaleza, efectos, interpretación y valor de los distintos documentos que lo integran.

1.2.
CRITERIOS DE CLASIFICACIÓN

Definidos los aspectos esenciales del documento, el Plan General de Ordenación Urbana de Villagonzalo Pedernales define a partir de los datos recogidos en la >Memoria Informativa, la **clasificación y calificación** del suelo en la totalidad del término municipal; **los usos del suelo** propuestos en la **ordenación general** del municipio, tanto en el medio urbano como en el medio rural-natural; los **sistemas estructurantes** de esta ordenación; los criterios y actuaciones que **condicionan la ordenación** de núcleos y del medio físico; así como las determinaciones para el **desarrollo y gestión** del Plan.

En esta línea debe señalarse que el Plan General de Ordenación Urbana de Villagonzalo Pedernales recoge las siguientes clases y categorías de suelo, en función de las características de hecho y aptitudes de cada terreno y de conformidad con lo establecido en la legislación urbanística:

- Suelo Urbano (SU)
- Suelo Urbano Consolidado (SU-C)
- Suelo Urbano No Consolidado (SU-NC)

Suelo Urbanizable (SUR)

Suelo rústico (SR)

Suelo Rústico Común (SR-C)

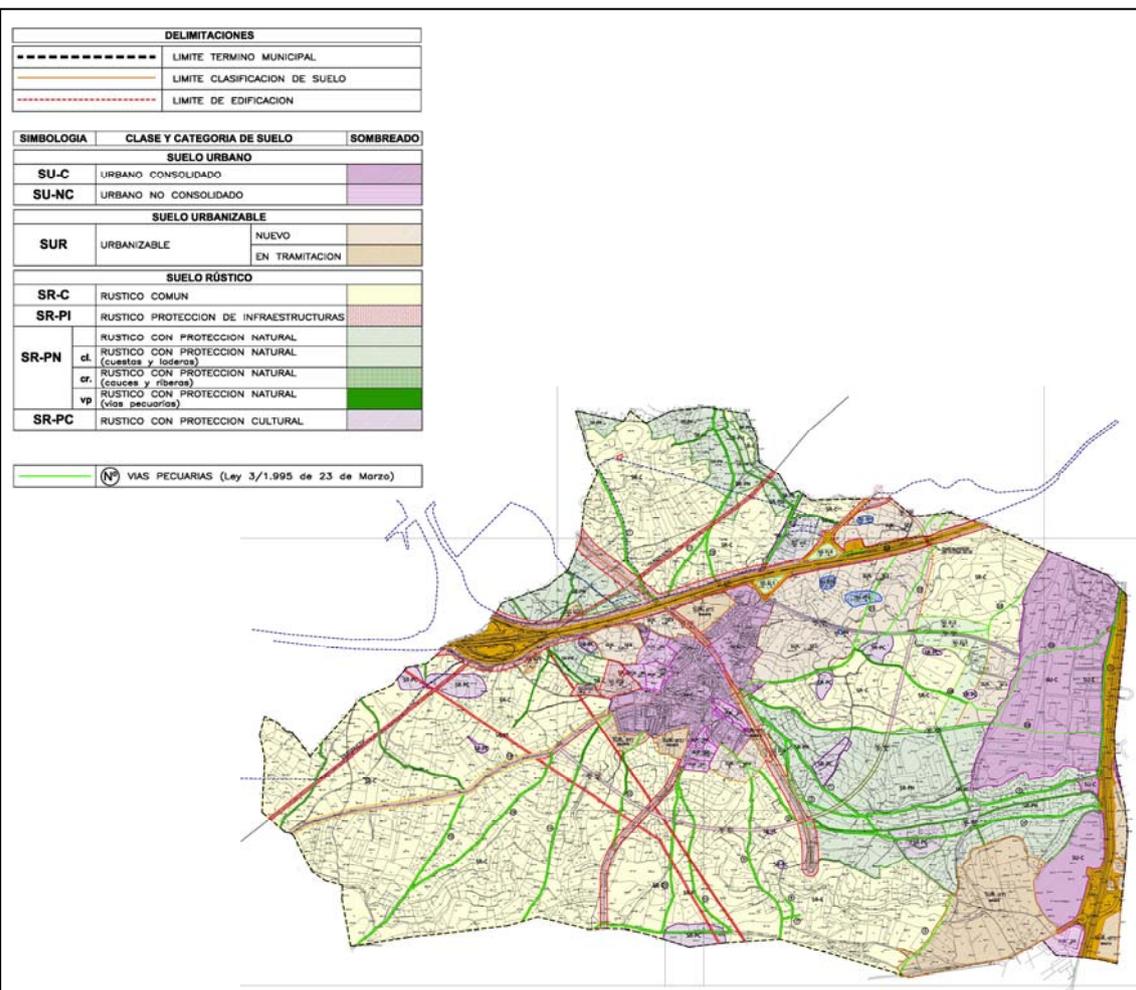
Suelo Rústico con Protección de Infraestructuras (SR-PI)

Suelo Rústico con Protección Natural (SR-PN).

Suelo Rústico con Protección Especial (SR-PE).

Suelo Rústico con Protección Cultural (SR-PC).

Esta clasificación se grafía en el plano de Ordenación P-0.2. CLASIFICACIÓN DEL SUELO Y SISTEMAS GENERALES.



La clasificación del suelo, se realiza de acuerdo con los criterios señalados en la legislación urbanística, el contenido de los artículos siguientes, y siempre teniendo en cuenta las características de hecho de cada terreno, las determinaciones de los instrumentos de ordenación del territorio y los objetivos generales del planeamiento urbanístico²¹.

²¹ Señalados en el artículo 56 de la Ley de Urbanismo.

Se encuentran en la situación básica de **suelo urbanizado** los terrenos clasificados como suelo urbano y los que tengan dicha condición, así como los terrenos clasificados como suelo urbanizable, **una vez recibida la urbanización**.

Se clasificarán²² como suelo urbano los terrenos **integrados de forma legal y efectiva** en la red de dotaciones y servicios de un núcleo de población, y que, por tanto, cuenten con acceso público integrado en la malla urbana, abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica, **en condiciones suficientes y adecuadas** para servir a las construcciones e instalaciones que permita el planeamiento urbanístico.

Como criterio de carácter general se ha mantenido la delimitación actual correspondiente al planeamiento vigente. Este Plan General **no ha recalificado** terrenos en el sentido de transformar suelo rústico en urbano, optando por el paso de rústico a urbanizable.

Los sectores donde la urbanización está recibida son los siguientes:

SECTORES URBANIZADOS	
DENOMINACIÓN	FECHA DE RECEPCIÓN
UA-1	
SAUR-1	
SAUR-4	
SAUI-1	
SAUI-2-UA1	
SAUI-2-UA2	



²² Artículo 2.- Reforma del Título I de la Ley de Urbanismo de Castilla y León. artículo 11 modificado

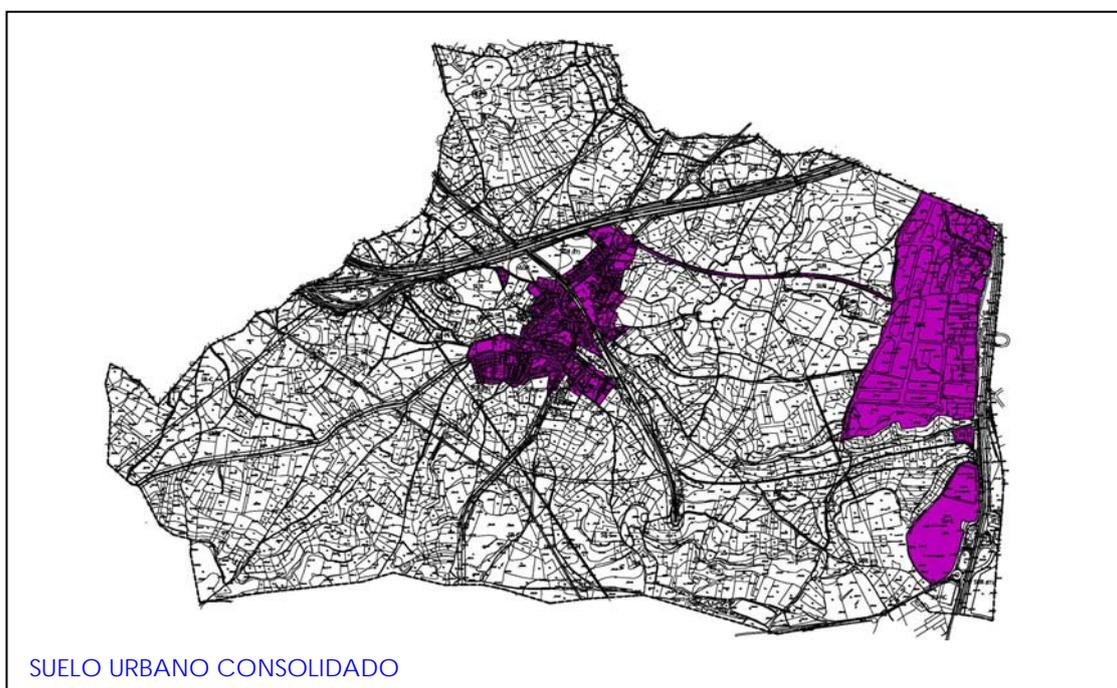
2. SUELO URBANO.

En el suelo urbano, el planeamiento general podrá distinguir las siguientes categorías:

El SUELO URBANO CONSOLIDADO, constituido por:

a) Los solares y demás terrenos aptos para su uso inmediato conforme a las determinaciones del planeamiento urbanístico.

b) Los terrenos que **puedan alcanzar** dicha aptitud mediante actuaciones aisladas.



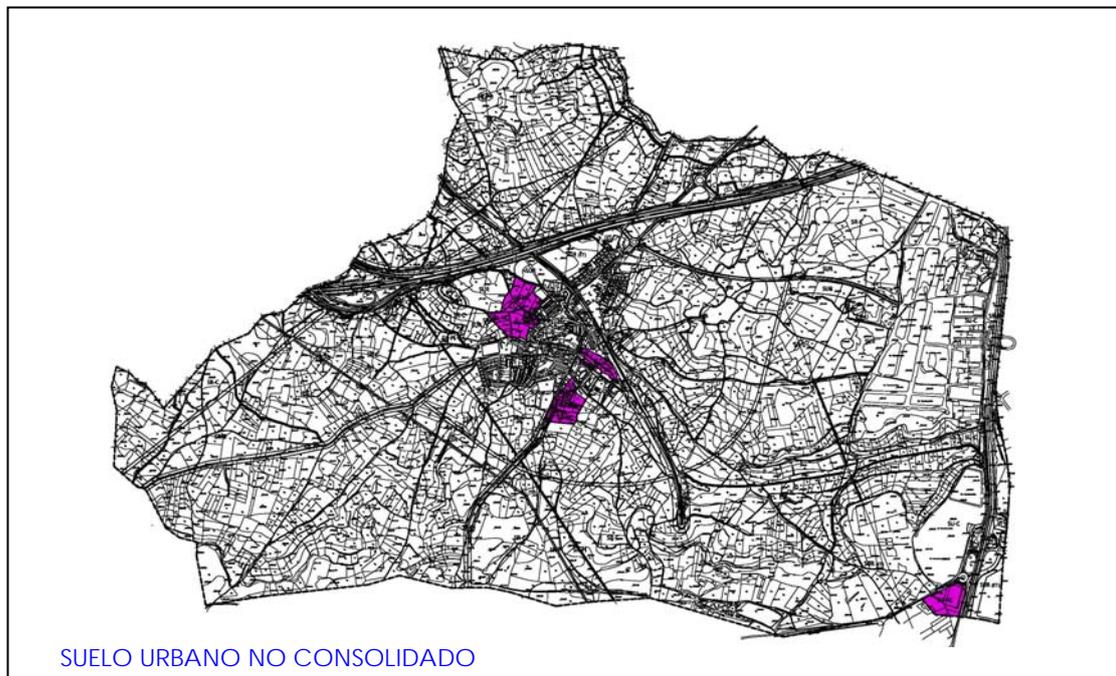
El SUELO URBANO NO CONSOLIDADO²³, constituido por los demás terrenos que se puedan clasificar como suelo urbano. En particular, se incluirán en esta categoría:

1.º- Los terrenos urbanos en los que sean precisas actuaciones de **urbanización, reforma interior u obtención de dotaciones** urbanísticas, que deban ser **objeto de equidistribución o reparcelación**.

2.º- Los terrenos urbanos donde se **prevea una ordenación sustancialmente diferente de la vigente**, y al menos aquellos donde se prevea un aumento del número de viviendas o de la superficie o volumen edificables con destino privado, superior al **30 por ciento** respecto de la ordenación antes vigente.

²³ Artículo 2.- Reforma del Título I de la Ley de Urbanismo de Castilla y León. artículo 12 modificado

El suelo urbano no consolidado **se agrupará en sectores**, en los que este Plan General opta por que su ordenación detallada sea remitida al planeamiento de desarrollo, concretamente al Estudio de Detalle.



3. SUELO URBANIZABLE.

Se clasificarán como suelo urbanizable²⁴ los terrenos que cumplan simultáneamente las siguientes condiciones:

- a) Que su transformación en suelo urbano **se considere justificada** a la vista de las demandas de suelo para usos residenciales, dotacionales o productivos.
- b) Que sean **colindantes al suelo urbano** de un núcleo de población. Este requisito puede excusarse de forma justificada, y con las limitaciones que se señalen reglamentariamente:
 - 1.º- Cuando el uso predominante sea industrial.
 - 2.º- Cuando los terrenos estén separados del suelo urbano por otros sectores de suelo urbanizable o por terrenos protegidos por la legislación sectorial.
 - 3.º- Cuando se trate de actuaciones previstas en un instrumento de ordenación del territorio.

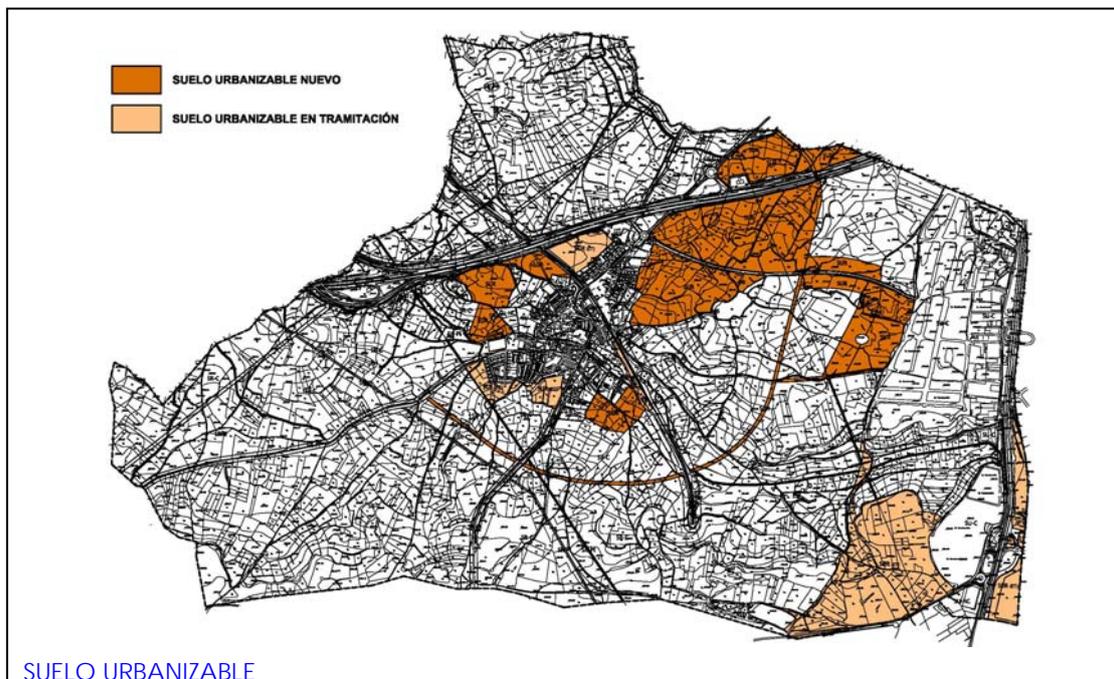
Asimismo podrán clasificarse como suelo urbanizable terrenos que, cumpliendo requisitos para ser clasificados como suelo rústico conforme a la legislación sectorial o al artículo 15 de la Ley de Urbanismo, **sea conveniente calificar como sistema general de espacios protegidos** a efectos de su obtención para el uso público. Estos terrenos no podrán ser urbanizados. Los efectos de la clasificación se limitarán a las **actuaciones necesarias para su obtención** y en su caso recuperación y adecuación, en el marco de la normativa que los protegeja.

En el caso de Villagonzalo pedernales se trata de una serie de yacimientos arqueológicos enclavados en sectores.

El suelo urbanizable se agrupa en sectores, en los que la ordenación detallada queda remitida planeamiento de desarrollo, concretamente a los Planes Parciales a tramitar.

²⁴ Artículo 2.- Reforma del Título I de la Ley de Urbanismo de Castilla y León. artículo 13 modificado

A cada uno de los sectores quedan adscritos Sistemas Generales estableciendo la normativa de este Plan General de Ordenación Urbana los criterios de asignación.



SUELO RÚSTICO.

Se encuentran en la **situación básica de suelo rural** los terrenos clasificados como suelo rústico, así como los clasificados como suelo urbanizable, hasta la recepción de la urbanización.

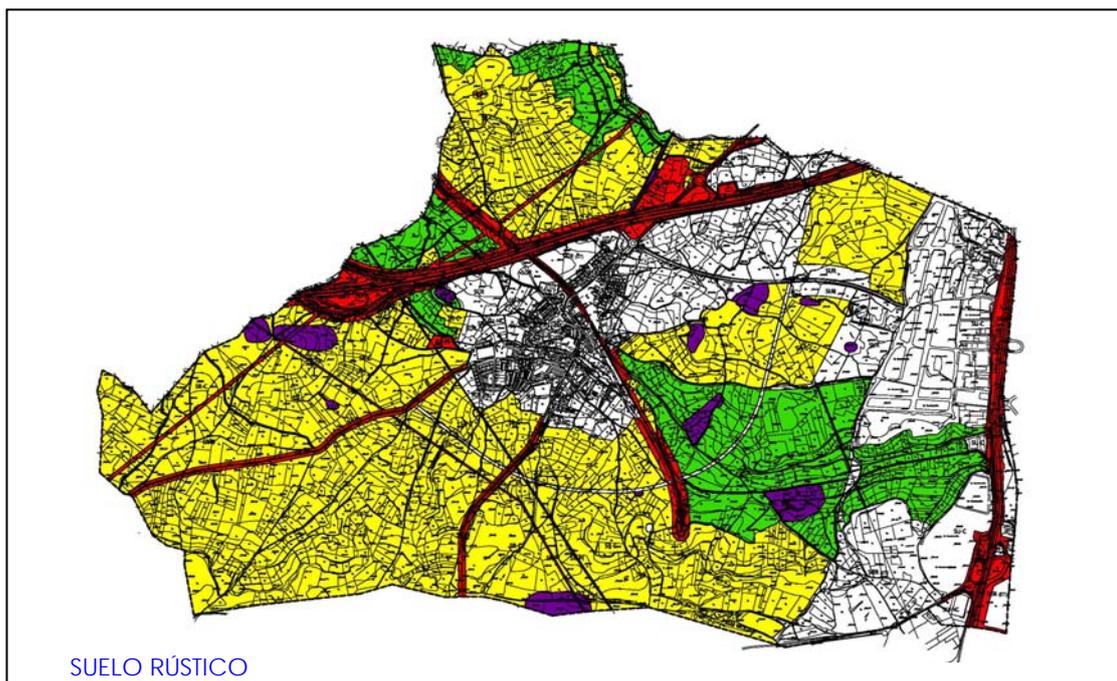
Se clasifican como suelo rústico los terrenos que no se clasifiquen como suelo urbano o urbanizable, y al menos los que deban preservarse de la urbanización, entendiéndose como tales los siguientes:

- a) Los terrenos sometidos a algún **régimen especial de protección incompatible** con su urbanización, **conforme a la legislación de ordenación del territorio o a normativas sectoriales** tales como las de protección del dominio público, conservación de los espacios naturales y de la fauna y la flora silvestres u otras análogas.
- b) Los terrenos que presenten **manifiestos valores** naturales, culturales o productivos, entendidos los ecológicos, ambientales, paisajísticos, históricos, arqueológicos científicos, educativos, recreativos u otros que justifiquen la necesidad de protección o de limitaciones de aprovechamiento.
- c) Los terrenos que, habiendo presentado en el pasado alguno de los valores señalados en el apartado anterior, deban protegerse **para facilitar su recuperación**.
- d) Los terrenos **amenazados por riesgos** naturales o tecnológicos incompatibles con su urbanización, tales como inundación, erosión, hundimiento, incendio, contaminación o cualquier otro tipo de perturbación del medio ambiente o de la seguridad y salud públicas.
- e) Los terrenos **inadecuados para su urbanización**, entendiéndose como tales los siguientes:
 - 1) Los que presenten **características geológicas** que desaconsejen su urbanización, como baja resistencia, propensión a los deslizamientos u otras análogas.

2) Los que presenten **características topográficas** que desaconsejen su urbanización con fuertes pendientes u otras análogas. Se considera una pendiente máxima del veinticinco por ciento (25 %).

3) Aquellos **cuyos usos anteriores desaconsejen** su urbanización con destino residencial o de equipamiento destino residencial o de equipamiento, como industriales, vertederos o escombreras.

4) Todos aquellos terrenos que **no sean apropiados** para la edificación por desaconsejarlo otras circunstancias objetivas acreditadas en este Memoria Vinculante.



SUELO RÚSTICO

5.
CATEGORÍAS DEL SUELO RÚSTICO.

El Plan General de Ordenación Urbana de Villagonzalo Pedernales distingue las siguientes categorías, a fin de adecuar el régimen de protección a las características específicas de los terrenos:

SRC Suelo rústico **común**, constituido por los terrenos que el Plan General de Ordenación Urbana de Villagonzalo Pedernales no incluya en ninguna de las otras categorías, definición por simple exclusión, que pueden ser en sus días englobados en la categoría de suelo urbanizable no delimitado SUND.

Esta clasificación se grafía en el plano de Ordenación O.1. CLASIFICACIÓN DEL SUELO

SRPI Suelo rústico con protección de **infraestructuras**, constituido por los terrenos ocupados o a ocupar por infraestructuras y sus zonas de defensa no susceptibles de urbanización, conforme a las previsiones de planeamiento sectorial y del propio Plan General de Ordenación Urbana de Villagonzalo Pedernales, son los siguientes: Oleoducto, ferrocarril, carreteras y líneas eléctricas.

Comprende las siguientes vías rodadas de comunicación y sus correspondientes zonas de afección:

SRPI-A1	Autovía del Norte Madrid-Burgos (A-1) – (E-5).
SRPI-A2	Autovía de Castilla, Burgos-Valladolid (A-62) – (E-80).
SRPI-A3	Autovía del Camino de Santiago, Burgos-León (A-231).
SRPI-A4	Circunvalación de Burgos (BU-30) - (E-80).
SRPI-P1	Carretera de Arcos (BU-P-1001).
SRPI-V1	Carretera de Renuncio (BU-V-1004).
SRPI-V2	Carretera de Albillos (BU-V-1003).
SRPI-V3	Carretera de Villariezo (BU-V-1002).

SRPI-F Ferrocarril directo Madrid-Burgos.

SRPC Suelo rústico con **protección cultural**, consideramos la zona vinculada a los yacimientos arqueológicos, que son los siguientes:

SRPC-1	Yacimiento "Arana".
SRPC-2	Yacimiento "Cruz de San Andrés".
SRPC-3	Yacimiento "Pozo de las Monjas/San Andrés".
SRPC-4	Yacimiento "Ermita de Santa Lucía".
SRPC-8	Yacimiento "Los Cangrejos".
SRPC-9	Yacimiento "Las Moritas".
SRPC-10	Yacimiento "Molino Viejo".
SRPC-13	Yacimiento "Fuente Peces I".
SRPC-14	Yacimiento "Fuente Peces II".

Esta clasificación se grafía tanto en el en el plano de Ordenación O.1. CLASIFICACIÓN DEL SUELO como en el también plano de Ordenación O.3. CATALOGACIÓN, donde se incluyen los restantes yacimientos y hallazgos aislados.

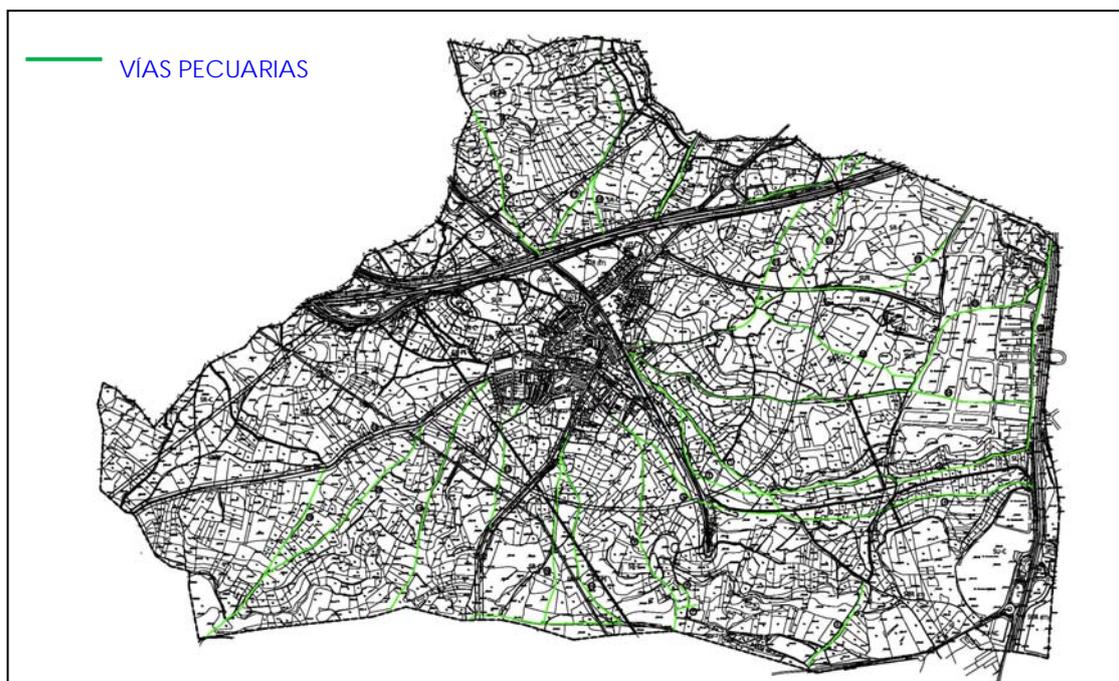
SRPN Suelo rústico con **protección natural**, que en ausencia de Espacios Naturales Protegidos, se limita a los terrenos definidos en la normativa de aguas como cauces naturales, riberas y márgenes así como aquellos terrenos que este Plan General estime necesario proteger por sus valores naturales presentes o pasados, o bien a fin de proteger el suelo, las aguas subterráneas, la fauna o la flora.

Comprende estas tres categorías:

Vías pecuarias, salvo si ya forman parte del suelo urbano o urbanizable, o se autorice un trazado alternativo. Se trata de coladas con las siguientes denominaciones:

1. COLADA DENOMINADA CAÑADA DEL CAMINO DE VILLALVILLA A SARRACÍN.
2. COLADA DENOMINADA CAÑADA DE PRADO-VILLA.
3. COLADA DENOMINADA CAÑADA DE LA CARRETERA DE MADRID.
4. COLADA DENOMINADA CAÑADA DE LOS PADREJONES
5. COLADA DENOMINADA CAÑADA DEL HONTANAR A VILLARIEZO
6. COLADA DENOMINADA CAÑADA DEL CAMINO VILLARIEZO
7. COLADA DENOMINADA VEREDA DE LA PARRILLA
8. COLADA DENOMINADA VEREDA DE FUENTE-CRIADA
9. COLADA DENOMINADA VEREDA AL CAMINO DE SARRACÍN.
10. COLADA DENOMINADA VEREDA DE ARCOS.
11. COLADA DENOMINADA VEREDA DE LA CARRETERA DE SAN PEDRO A FUENTE-HUMERO
12. COLADA DENOMINADA VEREDA DE MOTILLA
13. COLADA DENOMINADA VEREDA Y CAMINO VECINAL DE ALBILLOS
14. COLADA DENOMINADA VEREDA DE LA CARRERA DE LAS VIÑAS
15. COLADA DENOMINADA VEREDA DEL CAMINO DE VILLAMIEL
16. COLADA DENOMINADA VEREDA DE LA CARRERA DEL POZO
17. COLADA DENOMINADA VEREDA AL HOSPITAL DEL REY
18. COLADA DENOMINADA VEREDA Y CAMINO A LOS CARROS
19. COLADA DENOMINADA VEREDA DE BURGOS
20. COLADA DENOMINADA VEREDA DEL VAL
21. COLADA DENOMINADA CAMINO Y VEREDA A VALDELOBOS
22. COLADA DENOMINADA VEREDA DE LOS CANALES
23. COLADA DENOMINADA VEREDA DE LA VENTA DE SABAS
24. COLADA DENOMINADA VEREDA DEL CAMINO DE HERRERA
25. COLADA DENOMINADA VEREDA DE LA VENTA
26. COLADA DENOMINADA VEREDA DE LA CARRERA DE TORREMENDIGO

Esta clasificación se grafía en el plano de Ordenación O.1. CLASIFICACIÓN DEL SUELO



Cauces y riberas, o los terrenos definidos en la normativa de aguas como **dominio público hidráulico**, cauces de corrientes naturales continuas y discontinuas, lechos de lagos, lagunas, zonas húmedas y embalses superficiales, y zonas de servidumbre de las riberas, tienen las siguientes denominaciones:

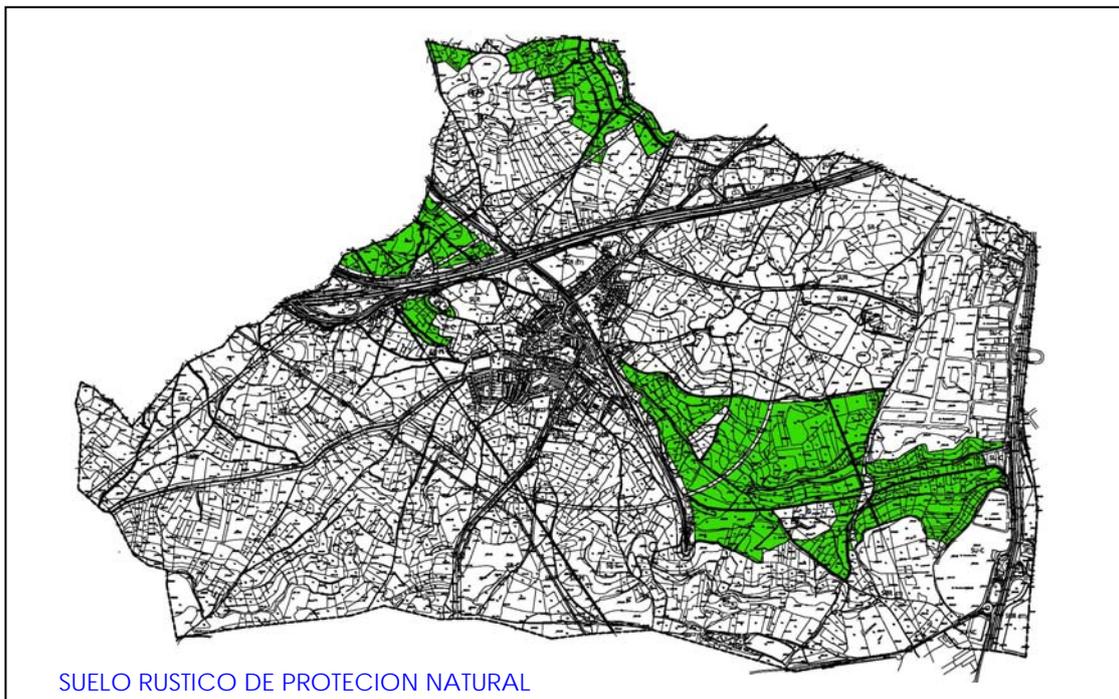
SRPN-CR-1	Arroyo de Las Fuentes.
SRPN-CR-2	Arroyo Fuente Moro.
SRPN-CR-2	Arroyo de los Cangrejos

Esta clasificación se grafía en el plano de Ordenación PO-1. **CLASIFICACIÓN DEL SUELO**

Cuestas y laderas, los demás terrenos que se estime necesario proteger para **preservar o regenerar** el suelo, la fauna, la flora o las masas forestales, o porque deban ser objeto de restauración ambiental, o por cualesquiera otros valores naturales acreditados, presentes o pasados, tienen las siguientes denominaciones:

SRPN-CL-1	Arroyo de Las Fuentes.
SRPN-CL-2	Arroyo Fuente Moro.

Esta clasificación se grafía en el plano de Ordenación O.1. **CLASIFICACIÓN DEL SUELO**



Cuando un terreno, por sus características presentes o pasadas, o por las previsiones de estas Normas o del planeamiento sectorial, pueda corresponder a varias categorías de suelo rústico, el Plan General de Ordenación Urbana de Villagonzalo Pedernales lo incluirán en la categoría que otorgue mayor protección

Este Plan General ha optado por no considerar las siguientes categorías:

- Suelo rústico de **entorno urbano**.
- Suelo rústico de **asentamiento tradicional**.
- Suelo rústico con **protección agropecuaria**.
- Suelo rústico con **protección especial**.
- Suelo rústico de **actividades extractivas**.
- Suelo rústico de **asentamiento irregular**.

1.3.

Descripción de la propuesta.

Resulta inequívoco el carácter dinámico de la organización del territorio como consecuencia de la aparición de nuevas circunstancias socio-económicas, demográficas, y culturales que imponen superar modelos agotados y aconsejan optar por modelos territoriales nuevos y sensibles a los nuevos valores dominantes.

Desde esta perspectiva el Plan General de Ordenación Urbana de Villagonzalo Pedernales supone una apuesta clara y decidida por combatir los **crecimientos dispersos y desordenados** en los alrededores de las grandes ciudades de nuestra Comunidad, continuando la labor urbanística iniciada hace ya más de una década, para asumir y programar un crecimiento progresivo y constante no sólo residencial, sino también dotacional, industrial y comercial.

El desarrollo del municipio debe partir forzosamente de los nuevos paradigmas de la **sostenibilidad**, protección del medio ambiente, calidad urbana y cohesión social. Para ello el ayuntamiento no debe ser un mero espectador, sino que debe ser avalado por la colaboración de la **iniciativa privada** y bajo el prisma de tal colaboración formular una nueva propuesta de hacer ciudad y territorio.

Como ya se hemos analizado en la Memoria Informativa, las actuaciones a desarrollar en el término de Villagonzalo Pedernales deben complementarse con las previstas tanto en el término de Burgos, como en los restantes municipios de su área metropolitana. Tanto la **carencia de suelo industrial** como los **altos precios del suelo residencial** y la ausencia de una oferta de **viviendas protegidas**, unidas a la **oportunidad locacional** derivada de las excepcionales vías de comunicación de alta capacidad, han creado una creciente presión de la demanda de suelo urbanizable tanto de uso industrial como de uso residencial.

Frente a esta realidad el municipio de Villagonzalo Pedernales adopta dos posturas claras e inequívocas, en el tiempo.

En un primer momento y quizás motivado por la escasa entidad demográfica los instrumentos empleados, Normas Subsidiarias y sus sucesivas Modificaciones Puntuales, han posibilitado un importante desarrollo de suelo industrial racional, ordenado y sostenible, no podemos decir lo mismo con respecto al suelo residencial cuya oferta ha sido modesta y carente de dotaciones comerciales. Además el monocultivo unifamiliar ha imposibilitado la creación de dotaciones comerciales.

Esta circunstancia adversa supone la necesidad de **completar con otras tipología y usos** a fin de potenciar el desarrollo del tejido residencial para alcanzar un nivel óptimo lo que posibilitaría un mayor crecimiento, cuya ordenación pretende planificar esta Plan General de Ordenación Urbana.

Con este nuevo instrumento de planeamiento urbano Villagonzalo pretende llegar a resolver las necesidades de los crecimientos futuros residenciales, terciarios e industriales, así como los accesos, conexiones y el conjunto de sistemas generales necesarios para articular el municipio.

A tal fin, el Plan General de Ordenación Urbana de Villagonzalo Pedernales pretende establecer una ordenación urbana **que favorezca un desarrollo equilibrado y sostenible**, respetuoso con la

protección del medio ambiente y del patrimonio natural y cultural, y que facilite la consecución del derecho constitucional a disfrutar de una vivienda digna en un entorno de gran calidad de vida y de cohesión social de la población.

A partir de estas premisas y teniendo en cuenta el análisis y diagnóstico de las circunstancias urbanísticas del término municipal, se formulan una serie de objetivos y propuestas de ordenación que constituyen el fundamento del Plan General de Ordenación Urbana de Villagonzalo Pedernales .

Capítulo. 2.

Objetivos y criterios de la ordenación: estructura urbana y territorial.

2.1.

PROBLEMAS URBANÍSTICOS DETECTADOS TRAS EL ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN URBANÍSTICA Y DEL RESULTADO DE LA PARTICIPACIÓN CIUDADADANA.

Se analizan en este apartado los problemas urbanísticos detectados en el término municipal de Villagonzalo Pedernales, originados tanto por su ubicación, como por el planeamiento urbanístico adoptado en cada etapa de crecimiento de este núcleo originariamente rural, hoy suburbano e industrial, próximo y colindante a la ciudad de Burgos.

Para realizar un análisis sistemático de dichos problemas proponemos la subdivisión en seis apartados:

- 1) Problemas urbanísticos **básicos**.
- 2) Problemas de índole **demográfica y socioeconómica**.
- 3) Problemas derivados de la actual situación de la infraestructura de **comunicaciones y transporte**.
- 4) Problemas inherentes a los déficits que presentan los actuales sistemas de **espacios libres y equipamiento** comunitario.
- 5) Problemas por déficits y carencias de los **servicios urbanísticos básicos**.
- 6) Problemas relativos al estado actual del **patrimonio edificado**.

2.2.
PROBLEMAS URBANÍSTICOS BÁSICOS.

1.
Agotamiento del suelo urbano disponible.

Tal como indicamos en el apartado III.1. Demografía de la Memoria Informativa, la población de Villagonzalo Pedernales ha pasado en seis años de 777 habitantes (padrón año 2.000) a 1.245 (padrón año 2.006), este incremento es elevado alcanzando el **sesenta por ciento**, lo que supone un incremento anual cercano a los cien habitantes.

Sin embargo si tenemos en cuenta los 625 habitantes de 1970 vemos una variación importante, pero insignificante, 152 habitantes en treinta años, pudiendo concluir que la aprobación de las Normas Subsidiarias, en de Agosto de 1.999, ha posibilitado este crecimiento, que si bien es importante desde el punto de vista demográfico, más lo es desde el punto de vista **industrial y de empleo**, siendo este un municipio en el que trabajan mas vecinos foráneos que propios, consecuencia de sus casi millón y medio de metros cuadrados de suelo industrial gestionado.



La ausencia de suelo urbanizable, con anterioridad a la aprobación de las Normas Subsidiarias, unida a una estricta delimitación de suelo urbano supuso la proliferación de edificaciones de nueva planta por sustitución de uno o varios edificios, lo que supuso un deterioro del patrimonio edificado: sustitución frente a rehabilitación. El patrimonio edificado se deteriora con la presencia de edificios y pabellones desocupados.

Con la aprobación de las Normas se abre la posibilidad de gestión, pasando el crecimiento urbano a las nuevas parcelas y con ello a la vivienda unifamiliar con jardín, alternativa a la tradicional casa de pueblo en manzana cerrada y sin jardín.

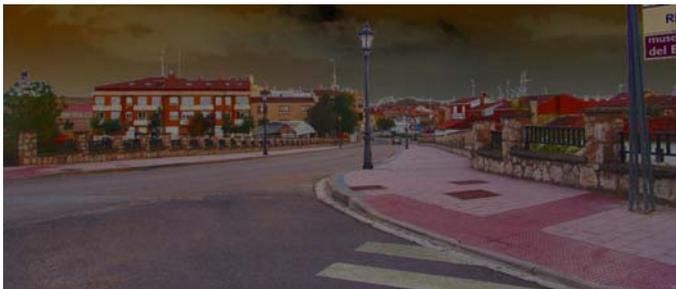
Las nuevas zonas industriales creadas al amparo de la nacional 1 en el "Alto de la Varga" pasan de una situación de clandestinidad, licencias irregulares en suelo rústico, a otra de legalidad con su clasificación como suelo urbano y su posterior reurbanización. Esta circunstancia posibilita la ubicación allí de naves y pabellones, evitando su implantación tanto en la zona urbana como en la rural, es decir, en cualquier sitio.



El **grado de cumplimiento** de las Normas Subsidiarias es elevado, basta con examinar la cartografía base de este Plan general para poder apreciar amplias zonas ordenadas conforme a planeamiento.

Consecuencia de esta actividad, Villagonzalo aventaja a otros municipios en cultura urbanística, tanto de planeamiento como de gestión. Los vecinos, aunque no han disfrutado de la Concentración Parcelaria, saben perfectamente lo que es una Junta de Compensación, el Sistema de Concurrencia y como es necesario el reparto de cargas y beneficios antes de poder construir.

La opción municipal de crecimiento mediante el empleo de la categoría de suelo urbanizable frente a otras alternativas basadas en el paso de suelo rústico a urbano, ha resultado óptima para generar importantes bolsas de suelo, fundamentalmente industrial, que por razones de su tamaño permite una **óptima utilización del territorio** con las consiguientes economías de escala en cuanto a los costes de urbanización. Se trata de suelos competitivos, bien comunicados y separados del suelo residencial.



Por propia decisión municipal, que compartimos plenamente, este Plan general de Ordenación Urbana ha optado por **no modificar los límites del suelo urbano**, siguiendo utilizando la categoría de suelo urbanizable dotado de sistemas generales en cantidad suficiente, para encauzar su crecimiento futuro. De este modo seremos capaces

de encauzar la demanda de suelo residencial, terciario e industrial que precisa Villagonzalo Pedernales y que dispone a haber agotado el modelo vigente.

2.
Vecindad de Burgos.

La localidad de **Villagonzalo Pedernales**, al igual que otras localidades del entorno metropolitano de Burgos, denominado Alfoz, está experimentando grandes cambios en su concepción urbanística debido sobre todo a la tendencia de expansión en búsqueda de suelo más asequible, circunstancia que unida a una deseada mejora de la calidad de vida, plantea serios conflictos a este ayuntamiento.



Villagonzalo Pedernales ya no es una pequeña localidad carente de recursos, la gestión urbanística desarrollada durante esta última década le permitirá recibir una avalancha tanto de nuevas actividades como de nuevos vecinos que **exigen algo más que un precio competitivo**.



El desarrollo de las Normas Subsidiarias con sus modificaciones ha supuesto un elevado número de promociones inmobiliarias, tanto de viviendas como de naves industriales, circunstancia que al encauzarse adecuadamente ha **evitado el colapso** del municipio, en contraste con otros ejemplos con desarrollos incontrolados.

3.
Sector industrial denominado S-22
“Monte de la Abadesa”

El primer problema de vecindad lo representa el sector industrial denominado **S-22 “Monte de la Abadesa”** perteneciente al municipio de Burgos, donde el Plan General de Ordenación Urbana de Burgos plantea un sector, con una superficie de **2.238.500 m²**, (223,85 hectáreas), no integrado o desconectado del núcleo de población y colindante con los términos municipales de Villagonzalo Pedernales, Cardeñajimeno y Saldaña, en contradicción con la ortodoxia de la praxis urbanística¹ El Plan Parcial, ya aprobado definitivamente², plantea 1.186.606 m² de superficie edificable para uso industrial y 93.800 m² para terciario. Y según la documentación aprobada, este Sector generaría un tráfico diario de **10.638 vehículos ligeros y 22.233 pesados**, que podría asumir la carretera N-1 sin suponer niveles de saturación en el tronco, con **horas punta de hasta 3.150 vehículos** entre ligeros y pesados, aunque el equipo redactor pone de manifiesto la insuficiencia de los acceso en cuanto a su capacidad, concluyendo:

*“Debido a que la segunda de las soluciones **aumentaría el tráfico** actual de la incorporación a la N-1, la cual se encuentra en las proximidades del Nudo Landa, se encomienda la adopción de la primera y tercera alternativa conjuntamente, teniendo en cuenta que la **construcción de una vía alternativa** resolvería los problemas de entradas y salidas al polígono y que esta solución no sería suficiente por sí sola para la resolución del problema de las salidas...”*

Para resolver este problema los proyectistas plantearon en su día tres alternativas: la primera contempla el acceso exclusivamente a través de conexiones a la N-1, con una nueva salida, a través de Villagonzalo, cubriría el 90% del tráfico; la segunda pretende la incorporación a la N-1 a través del enlace norte, solo cubre el 75% del tráfico; la tercera plantea la construcción de viales alternativos, daría servicio al 80% del polígono.



La dimensión del polígono requiere una solución supramunicipal contando con Villagonzalo al Oeste y con Cardeñadizo al Este. El **informe vinculante**³ de la Demarcación de Carreteras de

¹ Nos referimos a lo dispuesto en el artículo 34.2 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León.

² Aprobado definitivamente con fecha 29/03/2001, aunque hasta la fecha no ha sido gestionado.

³ A tenor de lo dispuesto en el Artículo 10.2. de la vigente Ley de Carreteras, este informe tiene carácter vinculante.

Castilla y León Oriental, Ingeniero Jefe del Servicio de Conservación y Explotación, Don Federico Saldaña Martín, señala las siguientes conclusiones:

*"... La afección a las zonas de protección es reducida, sin embargo adquiere una **relevancia extraordinaria la incidencia que los accesos** al polígono, sin duda, tendrán sobre la autovía N-1, y las medidas que para mantener la afección a la circulación dentro de unos parámetros aceptables será necesario adoptar.*

Necesidad de reflejar en planos de proyecto del Plan las zonas de protección de la carretera debidamente acotadas.

*Gran complejidad del desarrollo urbanístico del territorio del Monte de la Abadesa en torno a la N-1 **necesidad de coordinar**. Plano de conjunto."*

Esta consideración afecta a los municipios colindantes y debiera haber sido considerada en la aprobación del Plan General de Burgos, que **recalifica una importante bolsa de suelo carente de sistemas generales** que permitirían su conexión con el tejido urbano con independencia de la red de carreteras del Estado. Concluye el informe:

*"... Necesidad de completar el estudio de tráfico y definir y valorar las modificaciones precisas de las infraestructuras viarias de la zona tanto para cumplir con la O.M. de **accesos**, como para garantizar la funcionalidad de las mismas."*

Parte de los accesos a este gran polígono industrial se sitúan en los términos de Villariezo y Villagonzalo, precisándose la **diversificación de los accesos del sector**, programando al menos las siguientes actuaciones: Glorieta junto al parque de maquinaria; vía de de servicio a través de planeamiento circundante, suelo urbano no consolidado en Burgos; salida del S-22 a través del término de Villagonzalo Pedernales a la Autovía N-1, alcanzando el enlace sur compartido con Villariezo.

Como complemento a este sistema de accesos Villagonzalo ha realizado una vía alternativa como sistema general adscrito al SAUI-1 "Los Pedernales", conectando ambas autovías.

4.

Viviendas Protegidas

El término municipal de Burgos se encuentra ordenado por un Plan General de Ordenación Urbana, adaptado a la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León⁴. El ayuntamiento aprovecha esta ocasión para establecer en los sectores de suelo urbanizable delimitado un porcentaje de **reserva del treinta por ciento** (30 %), con destino a la construcción de viviendas de protección oficial⁵.

En cuanto a elección del porcentaje concreto lo justifica al encajarlo en la horquilla legal que va desde el diez hasta el (mínimo del 10% y máximo del 50%), siendo además congruente con los siguientes objetivos:

- Cumplir los objetivos del Plan General vigente en materia de cohesión social y política de vivienda.
- Obtener un número suficiente de viviendas para **controlar el mercado** de la vivienda.
- Asegurar el **acceso social** a una vivienda.
- Facilitar la **cohesión social** en un mismo sector.
- Alcanzar un equilibrio entre los intereses municipales y los intereses privados.

Políticas urbanísticas como esta pueden llegar a incidir en un segmento de población marginada que no puede acceder a las viviendas protegidas, por no cumplir los requisitos legales, y que tampoco se puede permitir pagar los elevados precios vigentes. La proximidad de este municipio, si queremos ser competitivos, nos obliga a mejorar esta política social.

⁴ La adaptación fue aprobada definitivamente por Orden de la Consejería de Fomento de 30 de abril de 2001

⁵ Adaptándose a lo previsto en la Ley 10/2002, que modifica la Ley 5/1999, de Urbanismo de Castilla y León, y **restaurando la cuota de vivienda protegida prevista en el Plan General de 1999, la cual fue anulada** por la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia sobre el recurso contencioso administrativo n.º 531/99, por la falta de base legal para establecer dicha reserva.

5.
**Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Burgos
para el cumplimiento del Convenio
suscrito con el Ayuntamiento de Villalbilla.**

El 20 de febrero de 2001 fue suscrito un Convenio urbanístico entre los Ayuntamientos de Burgos y de Villalbilla de Burgos, a fin de **cooperar y asegurar la viabilidad** del futuro Plan Parcial denominado «El Molino Ramón»⁶ en el término municipal de Villalbilla de Burgos.

Los otorgantes conceptúan necesarias para a tal efecto la realización de las obras de **saneamiento, abastecimiento de agua potable, depuración de aguas y ampliación de la red viaria**. En la cláusula séptima del Convenio se prevé que el Ayuntamiento de Burgos **se obliga a modificar**, en los extremos que sean precisos, su Plan General de Ordenación Urbana, a fin de posibilitar la ampliación viaria, y las infraestructuras necesarias de este Convenio.

En cumplimiento del Convenio ya se han ejecutado las obras de **infraestructuras** correspondientes a abastecimiento de agua potable, saneamiento y depuración de aguas, así como la ampliación de la **vía pública** que discurre entre la Barriada Juan Yagüe del término municipal de Burgos y el polígono industrial de Villalonquéjar, por la margen derecha del río Arlanzón, aguas abajo.

El 5 de febrero de 2002 el Ayuntamiento de Villalbilla de Burgos solicita al Ayuntamiento de Burgos, la incoación del expediente de Modificación de su Plan General de Ordenación Urbana para posibilitar tanto la ampliación viaria como las infraestructuras necesarias para el cumplimiento del Convenio suscrito entre ambos Ayuntamientos. El objeto de la Modificación se concreta en:

Se califican como suelo de **sistema general de comunicaciones** viarias los terrenos necesarios para permitir el **desdoblamiento de la antigua carretera de Villalonquéjar**, que discurre entre la Barriada Juan Yagüe de Burgos y el polígono industrial de Villalonquéjar, con previsión de las conexiones necesarias.

Se grafía el **trazado del abastecimiento de agua y del saneamiento** que debe completar las redes existentes.

En este sentido se prevé una nueva arteria de acometida a la red de distribución situada al norte del tramo viario señalado, en las proximidades del polígono industrial de Villalonquéjar, y se grafía el emisario que recoge las aguas fecales de los colectores norte y sur hasta la depuradora de Villalonquéjar, por la margen derecha del río Arlanzón, así como la previsión de un nuevo ramal del colector sur, por su margen izquierda, también hasta la depuradora.

El contenido de la Modificación afecta a varias determinaciones de ordenación general, en cuanto modifica los sistemas generales de viario e infraestructuras previstos en el Plan General de Ordenación Urbana o, en concreto:

El **desdoblamiento** de la antigua carretera de Villalonquéjar supone una mejora en el sistema general de viario.

La nueva arteria de acometida a la red de **distribución de agua**, aunque se crea para dar servicio del futuro Plan Parcial «El Molino Ramón», situado en el término municipal de Villalbilla de Burgos, supone una mejora en la red, al ampliarla.

⁶ La Comisión Territorial de Urbanismo de Burgos, en su sesión del 14 de diciembre de 2001, adoptó el acuerdo por el que se aprueba definitivamente el Plan Parcial de **Villas del Arlanzón-Molino Ramón** en el ámbito del polígono 04, promovido por Villas de Arlanzón, SL.

La creación de un **nuevo colector** de la margen izquierda del Arlanzón mejora la red de saneamiento.

En conjunto, la Modificación planteada aparece suficientemente justificada en el cumplimiento del Convenio suscrito entre el Ayuntamiento de Burgos y el de Villalbilla, a fin de **asegurar la viabilidad** del Plan Parcial denominado «El Molino de Ramón» en el término municipal de Villalbilla.

Buen ejemplo de **cooperación entre municipios vecinos**, donde el promotor se hace cargo de estas importantes infraestructuras, que forzosamente tienen la condición de obras necesarias de **conexión y refuerzo** de los sistemas generales.

2.3. Proyecto Regional Polígono Industrial Burgos-Buniel

Promovido por la mercantil Mobartcírculo, queriendo emular las actividades inmobiliarias de su directa competidora en Sarracín y Villalonguéjar, afecta a los municipios de Albillos, Buniel, Burgos, San Mamés de Burgos, Villagonzalo Pedernales y Villalbilla de Burgos y se redacta como **instrumento de planeamiento territorial**, motivado por la patente carencia de suelo industrial en las inmediaciones de la ciudad de Burgos, siendo su objetivo combatir la deslocalización de empresas con el consiguiente desvío de inversiones.

La intención de su promotor es tramitarlo de acuerdo con la Ley de Ordenación del Territorio⁷ lo que supone la declaración de utilidad pública e interés social, pudiendo llevarse a cabo la gestión urbanística mediante el sistema de expropiación

La propuesta inicial, en su día remitida a este ayuntamiento, abarca una superficie superior a los diez millones de metros cuadrados, conforme al siguiente detalle:

Polígono Industrial Burgos-Buniel	
Municipio	Superficie afectada (m ²)
Burgos	142.695
Villagonzalo-Pedernales	1.359.379
Albillos	1.207.058
Buniel	3.572.576
Villalbilla de Burgos	3.988.535
San Mamés de Burgos	65.179
TOTAL	10.335.400

La totalidad del suelo se clasificaría como Urbanizable, dividiendo el ámbito en cinco áreas:

- Actividad Industrial.
- Equipamiento.
- Espacio Libre Público.
- Red viaria.
- Sistemas Generales, ocupando 152.170 m².

⁷ Ley 10/1998, Capítulo IV, "Planes y Proyectos Regionales"

En la propuesta se acogen a la edificabilidad máxima permitida alcanzando un aprovechamiento medio de 0,5735.

Este tema es serio en cuanto a su afección al municipio, por lo que hemos dedicado un plano explicativo: PI-10. Influencia en el municipio del Polígono Industrial de Buniel. Durante la redacción de este Plan general se ha puesto el tema sobre la mesa en varias ocasiones y tras varios análisis hemos llegado a las siguientes conclusiones:

Rechazamos la primera propuesta de realizar una **vía de servicio al sur de la Autovía** de Castilla hasta alcanzar el enlace de Villagonzalo, atravesando con tráfico pesado las inmediaciones del núcleo residencial. Los motivos son claros, el modelo territorial propuesto pretende **evitar la coexistencia de tráficos ligeros y pesados** de modo que la actividad industrial debe conectar con ambas autovías sin entorpecer la zona residencial.

También consideramos que Villagonzalo **ya dispone de suelo industrial suficiente** por lo que el **oleoducto** sería el límite oriental del futuro polígono.

La zona norte del municipio la planteamos como terciaria, sector de suelo urbanizable **SE-1**, que se complementaría con la situada en el municipio de Burgos (Hypercor y Automoba). Es allí donde el Ministerio de Fomento ha planteado un **aparcamiento de vehículos pesados**, cuya propuesta asumimos, considerando suficientes estos usos, debiendo mantenerse las zonas protegidas al este de la carretera de Arcos.

Los **accesos de la gran zona industrial** han sido rechazados por Fomento, en base a la legislación sectorial, Consideramos que para solucionar este grave inconveniente debe proyectarse una **vía al sur** que conecte este proyecto con la salida de Villariezo en la Autovía del Norte. Este vial, que discurriría en el límite sur de nuestro municipio comunicaría las proyectadas por los municipios vecinos de Arcos de la Llana y Villariezo para dar salida a sus zonas industriales. También completa nuestra circunvalación: VI-3, con paso superior sobre la Autovía de Castilla VI-6 que comunica el SAUI-1 con dicha autovía y el VI-7 que conecta el SAUI-4 con el futuro viario sur.



En cuanto a la zona norte del macro-polígono entendemos que debe de tenerse en cuenta en la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Burgos, actualmente en periodo de Avance, **debiendo estudiar las conexiones**, conjuntamente con este municipio y con el mismo caríño con que se formalizó en su día el convenio con Villalbilla. Estas conexiones forzosamente deberán ser independientes del viario nacional y en este sentido proponemos la construcción de un **nuevo vial** que conectaría el VI-3 de nuestro Plan con la ronda sur de Burgos al menos en tres puntos: carretera de Arcos, entre los sectores S-15 "San Zoles" y S-16 "San Isidro" comunicando con la zona este de la ciudad, el populoso barrio de Gamonal; nuevos sectores S-29 "Las Terrazas" y S-30 "El Cauce" recalificados en la última modificación⁸, conectando con la Universidad; sector S-24 "Ribera del Arlanzón", conectando con la zona industrial de Villalonquejar.

⁸ Decreto 4/2008, de 17 de enero, por el que se aprueba definitivamente la modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Burgos asociada a la Variante Ferroviaria,

2.4. Directrices Esenciales de Ordenación del Territorio de Castilla y León.

Desarrolladas a nivel de anteproyecto, plantean un modelo territorial más estructurado, basado en la visión estratégica combinada de los recursos y las oportunidades del territorio, con capacidad de sinergia e interacción a través de los corredores territoriales, un modelo de futuro para facilitar la coordinación de las acciones en el territorio y estimular el espíritu emprendedor y de iniciativa, desde los propios entes locales, con el apoyo de las estructuras administrativas existentes⁹.

Las autovías de Castilla, E-80/A-62, y del Norte, A-1, tienen ambas la consideración de corredores estratégicos y ambas convergen en el municipio de Villagonzalo Pedernales. El apoyo logístico que suponen estos corredores coadyudan al objetivo de Interacción tanto de Castilla y León como de Portugal con el resto de la Unión Europea, cumpliendo a su vez, con las Estrategias para el desarrollo del Modelo Territorial¹⁰, en el sentido de que las políticas territoriales deben activar estrategias de puesta en valor de recursos locales para favorecer el arraigo de la población en sus lugares de origen y también como foco de atracción tanto para actividades como para personas, de este modo la acción pública debe facilitar el despliegue de las infraestructuras más directamente relacionadas con la actividad económica, conforme a los siguientes criterios¹¹:



- a) La dotación de suelo industrial es un **objetivo prioritario**: debe introducir **flexibilidad en los usos**, para facilitar su adaptabilidad a las transformaciones del sistema productivo, pues la empresa exige estructuras más versátiles y valora la calidad de los **equipamientos** y las **condiciones ambientales** de su emplazamiento.
- b) Los centros tecnológicos deben **fomentar una interacción en red**, que incorpore las incubadoras de empresas, los centros de investigación universitarios y las empresas que demanden servicios especializados, facilitando el desarrollo de un medio innovador regional al servicio del avance científico y tecnológico.
- c) El desarrollo económico exige **agilidad en la respuesta** a las demandas de localización industrial. Los instrumentos de ordenación del territorio deben facilitar el desarrollo de industrias que puedan ser declaradas de **interés público y utilidad social** y respondan a proyectos con repercusión positiva en su entorno.
- d) Se deben fomentar las **sinergias** en la localización de actividades empresariales y en su dotación de servicios, fortaleciendo las redes territoriales existentes y potenciales soportadas por las infraestructuras de transporte y comunicación más importantes.
- e) En los espacios urbanos en transformación, en sus intersticios más accesibles, y en los núcleos de población mayores del medio rural se incentivará el desarrollo de micro polígonos industriales, facilitando una adecuada implantación de naves y talleres.

⁹ Apartado IV "Elementos estructurantes de un modelo territorial abierto".

¹⁰ Artículo 4, apartado b)

¹¹ Artículo 32 Áreas de actividad económica ANTEPROYECTO DE LEY POR LA QUE SE APRUEBAN LAS DIRECTRICES ESENCIALES DE CASTILLA Y LEÓN.

2.5.

Directrices de Ordenación del Alfoz de Burgos

Este Plan general de Ordenación Urbana tiene como objetivo la consideración de Villagonzalo Pedernales como **municipio de centralidad**¹², por lo que debería cumplir las siguientes exigencias mínimas.

- a) Redactar como instrumento de planeamiento general un **Plan General** de Ordenación Urbana
- b) Tener una **población** residente censada superior a los 400 habitantes.
- c) Sistemas Generales de Comunicaciones: disponer de un **sistema de vías de comunicación** con la ciudad de Burgos de alta capacidad adecuado al incremento de población previsto por el planeamiento general. Por tanto, se dispondrá al menos de:
 - a) comunicación por **vía de alta capacidad**, preferentemente con vía desdoblada en el mismo sentido.
 - b) comunicación viaria del núcleo principal con el municipio de Burgos por **dos trazados directos alternativos**.
- d) Sistemas Generales de Servicios Urbanos:
 - 1º Disponer de un sistema de **depuración** de las aguas residuales suficientemente dimensionado y adecuado para un incremento de población igual o superior al previsto en el Plan, medido en número de viviendas.
 - 2º Disponer de un sistema de tratamiento, regulación y de una red de **abastecimiento** de agua suficientemente dimensionados y adecuados para un incremento de población igual o superior al previsto en el Plan, medido en número de viviendas.
 - 3º Disponer de un nodo o conexión **telemática** de banda ancha.
- e) Sistemas Generales de **Equipamientos**: El planeamiento general deberá disponer una reserva de suelo en el núcleo de población, integrada en su caso¹³ para los siguientes equipamientos:
 - 1º Equipamientos **sanitario y asistencial** público: se reservará al menos 1.000 m2 de suelo destinado a este uso, integrados en el núcleo de población.
 - 2º Equipamientos **educativos**: se reservará al menos 2.500 m2 de suelo destinado a este uso, integrados en el núcleo de población.
 - 3º Equipamientos **sociales y culturales**: se preverá al menos 1.500 m2 de suelo para permitir albergar un uso, integrados en el núcleo de población.
 - 4º Equipamientos **deportivos**: se preverán al menos 1.500 m2 de suelo para albergar un uso polideportivo cubierto, y 7.000 m2 de suelo para un campo de fútbol. Estos equipamientos se ubicarán preferentemente próximos a la zona escolar.
 - 5º Garantizar un sistema de **transporte colectivo** diario con el municipio de Burgos.

En cuanto a los nuevos sectores a desarrollar hemos de señalar que no coinciden con iniciativas concretas, ni tampoco con las exigencias expresadas en las Directrices¹⁴:

¹² Artículo 25. Municipios de Centralidad del Área Urbana -MC (P)

¹³ Ver el artículo. 26.3,

*“... El planeamiento general de los municipios, con independencia de la clasificación en virtud de la legislación urbanística en vigor, **deberá justificar la viabilidad de los suelos urbanizables que se planifiquen**, revisando especialmente aquéllos que ya fueron clasificados anteriormente y no se hayan desarrollado.”*

En Villagonzalo **todo el suelo clasificado ha sido desarrollado**, además se ha recurrido a modificaciones puntuales para incrementar su cuantía. Para justificar la viabilidad de los suelos urbanizables que se planifiquen partimos tanto de la propia dinámica como del aval y solvencia de las empresas promotoras del presente Plan General, acreditado en ejemplar desarrollo por el sistema de concurrencia del sector industrial SAUI-1.

¹⁴ Artículo 24. Directrices de Ordenación del Territorio del Alfoz de Burgos: Directrices generales para el desarrollo urbano del territorio (B)

Capítulo. 3.

Justificación de los objetivos y propuestas en relación con el art. 81 RUCyL y los instrumentos de ordenación del territorio.

3.1

EL OBJETIVO GENERAL: ELABORACIÓN DE UN NUEVO PLANEAMIENTO

El primer objetivo esencial de carácter general es elaborar un planeamiento general capaz de satisfacer las necesidades de desarrollo a corto y medio plazo que permita un desarrollo cuantitativo y cualitativo adaptado a la legislación urbanística y sectorial vigente.

Con el objeto de respetar la normativa urbanística y la legislación sectorial aplicable, se han tomado especialmente en consideración las siguientes normas:

3.2.

SUELO, URBANISMO Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

A) Legislación básica estatal

- a) Real Decreto Legislativo 2/2008, de 28 de mayo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo.
- b) Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las Normas Complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística.

B) Legislación de la Comunidad de Castilla y León.

- a) Ley 10/1998, de 5 de diciembre, de Ordenación del Territorio de la Comunidad de Castilla y León.
- b) Ley 4/2008, de 18 de septiembre, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo.
- c) Leyes: 10/2002, 13/2003, 13/2005, 09/2007 y 04/2008, por los que se modifica la 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León.
- d) Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.
- e) Decretos: 99/2005, 68/2006 y 06/2008, por los que se modifica el Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

Legislación sectorial

A) Legislación estatal

EXPROPIACIONES:

- Ley de Expropiación Forzosa, de 16 de diciembre de 1954.
- Reglamento de Expropiación Forzosa, de 26 de abril de 1957.
- Decreto 458/1972, de 24 de febrero, sobre la liberación de las expropiaciones por razones urbanísticas.

EDIFICACIÓN:

- Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.
- Decreto 83/1991 de 22 de abril, de la Consejería de Fomento, sobre control de calidad en la Construcción.

PATRIMONIO Y PATRIMONIO HISTÓRICO:

- Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de la Administración Pública.
- Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español.

- Real Decreto 111/1986, de 10 de enero, de desarrollo parcial de la Ley 16/1985.
- Real Decreto 620/1987, de 10 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Museos de titularidad estatal y del Sistema Español de Museos.

CARRETERAS Y VÍAS PECUARIAS:

- Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras del Estado.
- Real Decreto 1812/1994, de 2 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras.
- Orden de 16 de diciembre de 1997 del Ministerio de Fomento, por la que se regulan los accesos a las carreteras del Estado, las vías de servicio y la construcción de instalaciones de servicio.
- Recomendaciones para el proyecto y diseño del viario urbano. Ministerio de Fomento.
- Recomendaciones sobre la bicicleta en la ciudad. Ministerio de Fomento.
- Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias.

MEDIO AMBIENTE:

- Real Decreto Legislativo 1302/1986, de 28 de junio, de Evaluación de Impacto Ambiental.
- Real Decreto 1131/1988, de 30 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento para el desarrollo de la Ley 1302/1986 de Evaluación de Impacto Ambiental.
- Ley 4/1989, de 27 de marzo, de Conservación de Espacios Naturales y de la Flora y la Fauna Silvestres.
- Ley 10/1998, de 21 de abril, de Residuos.
- Real Decreto 1066/2001, de 28 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento que establece condiciones de protección de dominio público radioeléctrico, restricciones a las emisiones radioeléctricas y medidas de protección sanitaria a emisiones radioeléctricas.
- Ley 16/2002 de 1 de julio, de prevención y control integrados de la contaminación.
- Ley 37/2003 de 17 de noviembre, del Ruido.
- Ley 6/1992, de 18 de diciembre, de Protección de los Ecosistemas Acuáticos y de Regulación de la Pesca en Castilla y León.

MONTES:

- Ley 43/2003 de 21 de noviembre, de Montes.
- Decreto 485/1962, de 22 de febrero por el que se aprueba el Reglamento de Montes.

AGUAS:

- Real Decreto Legislativo 1/2001, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas.
- Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Dominio Público Hidráulico.
- Real Decreto 509/1996, de 15 de marzo de desarrollo del Real Decreto-Ley 11/1995, de 28 de diciembre, por el que se establecen las normas aplicables al tratamiento de las aguas residuales urbanas.

ELECTRICIDAD Y GAS:

- Ley 54/1997, de 27 de noviembre, del Sector Eléctrico.
- Ley 34/1998, de 7 de octubre, de Hidrocarburos.
- Real Decreto 1955/2000, de 1 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica.
- Real Decreto 842/2002, de 2 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión.

TRANSPORTES TERRESTRES:

- Ley 16/1987, de 30 de julio, de Ordenación de los Transportes Terrestres.
- Reglamento aprobado por Real Decreto 1211/1990, de 28 de septiembre, modificado parcialmente por el Real Decreto 366/2002 de 19 de abril.
- Ley 39/2003 de 17 de noviembre, del Sector Ferroviario.
- Real Decreto 2387/2004 de 30 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento del Sector Ferroviario.

NAVEGACIÓN AÉREA:

- Ley 48/1960 de 21 de julio, de Navegación Aérea.
- Decreto 584/1972, de 24 de febrero, sobre Servidumbres Aeronáuticas.

ACCESIBILIDAD Y SUPRESIÓN DE BARRERAS:

- Real Decreto 556/1989, de 19 de mayo, por el que se arbitran medidas mínimas sobre accesibilidad en los edificios.

B) Legislación de la Comunidad de Castilla y León

PATRIMONIO

- Ley 6/1987, de 7 de mayo, de Patrimonio de la Comunidad de Castilla y León.
- Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León.
- Decreto 37/2007, de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento para la Protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León.

CARRETERAS:

- Ley 10/2008, de 9 de diciembre, de Carreteras de Castilla y León.

MEDIO AMBIENTE:

- Ley 8/1991 de 10 de mayo, de Espacios Naturales de la Comunidad de Castilla y León.
- Decreto 209/1995, de 5 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental de Castilla y León.
- Decreto 74/2002 de 30 de mayo, por el que se aprueba la estrategia regional de Residuos de la Comunidad de Castilla y León 2001-2010.
- Ley 11/2003, de 8 de abril, de Prevención Ambiental de Castilla y León.
- Decreto 18/2005, de 17 de febrero, por el que se aprueba el Plan Regional de Ámbito Sectorial de Residuos Urbanos y Residuos de Envases de Castilla y León 2004-2010.

MONTES:

- Decreto 55/2002 de 11 de abril, por el que se aprueba el Plan Forestal de Castilla y León.

AGUAS:

- Decreto 151/1994, de 7 de julio, por el que se aprueba el Plan Director de Infraestructura Hidráulica Urbana.

ACCESIBILIDAD Y SUPRESIÓN DE BARRERAS:

- Ley 3/1998, de 24 de junio, de Accesibilidad y Supresión de Barreras.
- Decreto 217/2001 de 30 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras.

3.3. OBJETIVOS ESPECÍFICOS

Junto al referido objetivo de carácter general el Plan General de Ordenación Urbana de Villagonzalo Pedernales persigue otra serie de objetivos de carácter específico, entre los que destacan:

a) Realizar una ordenación urbanística que posibilite un desarrollo equilibrado y sostenible según el concepto de "ECO-CIUDAD" como **modelo de calidad** del espacio urbano.

b) Previsión de **Sistemas Generales** de Espacios Libres, de Equipamientos, de Vías Públicas y de Servicios Urbanos, con el fin de proceder a la mejora de los existentes y la creación de todos aquellos Sistemas Generales que sean necesarios para el futuro desarrollo previsto, siempre con la clara finalidad de alcanzar un desarrollo sostenible, respetuoso con los valores medioambientales y orientados a la consecución de unos estándares de calidad de espacio urbano adecuados.

c) Creación de una **amplia zona verde**, en los parajes conocidos como "Los Corrales" y "Torre Mendigo" que sirva de aislamiento y separación entre los núcleos residenciales e industriales.

d) Programar el crecimiento urbano **completando, conectando y estructurando** las tramas urbanas existentes, solucionando los problemas urbanísticos de las áreas degradadas, y consolidando un adecuado tratamiento de borde urbano coherente con el desarrollo previsto. En este sentido se ha previsto una **ordenanza de transformación** para posibilitar tanto el traslado de actividades a las zonas industriales como la dotación comercial en los bajos de los bloques residenciales resultantes,

e) Conservar y proteger el **patrimonio histórico y cultural**; elaborar el Catálogo de los escasos edificios protegidos y regular las intervenciones posibles en los elementos catalogados, a fin de preservar los valores que presentan.

f) Respetar la red de **vías pecuarias, caminos y arroyos** presentes en el término municipal, conservándolos e integrándolos en las actuaciones urbanísticas propuestas.

g) Conservar, proteger y recuperar las escasas **áreas de valor ecológico** existentes en el municipio, potenciando la creación de masas forestales, así como **acondicionando las márgenes** de los arroyos de "Las Fuentes", "Cangrejos" y "Fuente Moro", creando una zonas de ribera, en la línea de protección medioambiental que inspira la redacción del presente Plan General de Ordenación Urbana. Estos elementos quedarán integrados en las actuaciones urbanísticas propuestas.

h) Potenciar el **transporte público** tanto entre el núcleo industrial como el residencial, entre ambos y en relación con la ciudad de Burgos y municipios próximos, fundamentalmente Arcos-Villariego, Villacienzo-Renuncio y Albillos. No cabe duda que la prestación de este servicio permitirá beneficiar el asentamiento de población, la accesibilidad a servicios básicos, la reducción del uso del transporte privado con su consecuente efecto beneficioso de disminución de la contaminación, etc.

i) Aprovechar el **ferrocarril directo** Madrid-Burgos para su integración futura en un sistema metropolitano de transporte mediante tranvía o tren de cercanías.

j) Facilitar la futura transformación en autovía urbana la carretera local **BU-P-1000**, circunvalando el núcleo residencial y dándola continuidad hasta enlazar con la ronda sur de la ciudad de Burgos.

k) Establecer **mecanismos de coordinación** que permitan una gestión responsable de los recursos, de forma compatible con la protección del medio ambiente y la satisfacción de las necesidades sociales.

l) Establecer un marco de **gestión urbanística** que facilite el desarrollo y ejecución del planeamiento, previendo los sistemas de actuación, ya sean tanto de iniciativa particular como pública, que se adecuen a la prioridad e importancia de las actuaciones.

m) Coordinar y armonizar las previsiones en cuanto a **recursos, infraestructuras y equipamientos** públicos, resultado de la consideración conjunta y coordinada de los problemas territoriales.

n) La plena **compatibilidad** del Plan con el planeamiento urbanístico de los **municipios limítrofes**, con el planeamiento sectorial que afecta al municipio y con el resto de políticas públicas municipales. Fundamentalmente con el pretendido polígono industrial de Burgos-Buniel de modo que **las conexiones no interfieran** el modelo de red viaria previsto en este Plan General de Ordenación Urbana.

o) Dotar a los suelos destinados ya a la implantación de actividades económicas, e una favorable conectividad con las redes arteriales del transporte, favoreciendo la **terciarización** de la actividad económica y la implantación de nuevas actividades en zonas representativas y dotadas de una buena accesibilidad, y en consecuencia, facilitando la generación de empleo y la consecución de un mayor desarrollo económico del término municipal.

p) Colmatar la trama urbana existente posibilitando que puedan alcanzar la condición de solar mediante **actuaciones** de gestión urbanística **aislada**.

q) Ofrecer suficiente suelo urbanizable **industrial y dotacional**, de modo que permita atender la demanda insatisfecha tanto en la ciudad de Burgos como en su Alfoz, así como posibilitar el crecimiento de los actuales polígonos, **limitando su expansión** a fin de evitar interferencias con el tejido residencial.

r) Ofrecer suficiente suelo urbanizable **residencial**, de modo que permita atender una **demandas insatisfecha** a precios sensiblemente menores a los actuales índices del precio de la vivienda en la ciudad y barrios de Burgos, con posibilidades de un amplio número de viviendas con algún régimen de protección pública (V.P.O.), un alto grado de calidad urbana y cohesión social y una alta calidad de vida mediante el control de la densidad humana y edificatoria y la protección del medio ambiente.

s) Facilitar la gestión del suelo urbanizable por razones de **celeridad, eficacia y economía** para alcanzar los objetivos del planeamiento, aprovechando la satisfactoria experiencia del suelo industrial desarrollado por **concurencia**.

t) Precisar las **determinaciones** que regulan las acciones de planeamiento, gestión, urbanización y edificación que se lleven a cabo en el municipio de Villagonzalo Pedernales

u) Prever la continuidad e integración de la trama urbana del núcleo urbano tradicional con el sistema viario de los nuevos desarrollos que se proponen, **circunvalándolo** en su totalidad y **conectándolo** eficientemente con el núcleo industrial.

v) Tratar las **zonas degradadas** próximas al núcleo urbano, evitando que puedan surgir más en el futuro, favoreciendo la reconversión como espacios libres públicos.

w) Integración, mediante el empleo de la categoría de sistema de espacios protegidos, de los abundantes **yacimientos arqueológicos** en el sistema general de espacios libres evitando la conocida "bata de lunares".

x) Adecuar los servicios urbanos a los nuevos desarrollos tanto residenciales como industriales o terciarios.

y) Regularizar las áreas que incumplen las afecciones de la normativa sectorial.

z) Desde una perspectiva normativa, dotar al municipio de un instrumento de planeamiento general adecuado a la legislación urbanística, territorial y sectorial vigente que en un marco de certeza y seguridad jurídica posibilite el desarrollo de la acción urbanística.

El contenido del Plan General de Ordenación Urbana de Villagonzalo Pedernales pretende evitar la reproducción de preceptos legales, y producir una secuencia lógica y sistemática entre el marco legal en que se fundamenta y los contenidos normativos en que se materializan las propuestas de Ordenación del propio Plan; procurando en todo momento, a pesar de la complejidad de la materia, realizar un documento completo, coherente entre sus diversos elementos y que facilite su comprensión y aplicación.

A tal fin, en el Capítulo I del Título I del Volumen IV, se precisan aspectos esenciales del Plan General de Ordenación Urbana de Villagonzalo Pedernales como su objeto, naturaleza, efectos, interpretación y valor de los distintos documentos que lo integran.

3.4.

LA IMPLANTACIÓN DE UN NUEVO MODELO TERRITORIAL: LA CONEXIÓN E INTEGRACIÓN DEL NÚCLEO INDUSTRIAL CON LA ECO-CIUDAD RESIDENCIAL DE VILLAGONZALO PEDERNALES.

La elaboración del presente documento del Plan General de Ordenación Urbana de Villagonzalo Pedernales asume como un objetivo específico esencial en la implantación de **un nuevo espacio de calidad urbana** que gire en torno al concepto de eco-ciudad como eje justificativo de la protección medioambiental, el desarrollo sostenible y la cohesión social.

El establecimiento de un núcleo urbano de estas características no constituye ya una experiencia novedosa en el territorio de la Comunidad de Castilla y León, habida cuenta del antecedente de Sarracín, donde las principales características están imbuidas de los principios de la **arquitectura bioclimática**, y hacen hincapié en el respeto al medio ambiente y en la utilización de todo tipo de técnicas arquitectónicas que puedan salvaguardarlo.

La orientación de las viviendas como método de fomento del ahorro de energía, la utilización de materiales sanos, la reutilización de aguas, la reducción de la contaminación lumínica y la potenciación de los espacios verdes y peatonales se configuran así como garantes de un desarrollo sostenible, persiguiendo el cumplimiento de los siguientes objetivos:

- a) Contribuir a garantizar el derecho de acceso a una vivienda en entornos de calidad ambiental.
- b) Poner en práctica una actuación de eco-urbanismo y arquitectura bioclimática con capacidad de generación de un efecto demostración.
- c) Promover una experiencia a gran escala de ahorro energético y de integración de energías renovables;
- d) Crear una comunidad urbana diversa mediante la integración social de uso residencial y las actividades industriales y terciarias, en un entorno de gran calidad ambiental, de modo que se pueda acceder de la vivienda al trabajo y de ambos lugares al ocio caminando.
- e) Crear áreas de valor ecológico, mediante el acertado tratamiento del suelo rústico, ahora legalmente denominado rural.

Se trata, en todo caso, de implantar un **modelo basado en la sostenibilidad** y en un desarrollo equilibrado, tal como queda de manifiesto en el Plan General de Sarracín:

*"... Y para ello debe tenerse en cuenta que una ciudad sostenible será aquella en la que exista una justa **equidistribución** de los beneficios y cargas del planeamiento; donde el arte,*

la historia, la cultura y el patrimonio estén integrados dentro del proyecto global de la ciudad; donde se sepan aprovechar las oportunidades derivadas de la nueva sociedad con creatividad, eficacia e imaginación; igualmente donde se minimice el impacto ambiental y ecológico y la relación entre la naturaleza y la ciudad sea equilibrada y estudiada en parámetros no solo cuantitativos sino cualitativos y paisajísticos; donde el impacto del transporte privado se minimice mediante la mejora del público y la mejor distribución de los usos en el plano del suelo; donde se atienda a la defensa de los valores ecológicos y ambientales mediante un perfecto equilibrio entre compacidad y centralidad; una Ciudad, en definitiva, diversa y plural que sepa aprovechar lo mejor de su identidad respetando sus capacidades y recursos y proyectándolos en un marco de globalización y en una nueva economía mundial.

En el marco de lo que acaba de exponerse, se propone la utilización de la Matriz Bioclimática, un proyecto ya utilizado en eco-ciudades como Sarriguren (Navarra) o Valdespartera (Aragón).

La **Matriz Bioclimática** se basa en el establecimiento de los baremos de ahorro energético, integración de energías renovables y construcción sana en los proyectos de urbanización y de edificación. De hecho, la Matriz se configura como la metodología de trabajo, estableciendo pautas de tipo edificatorio a seguir, conjugando al mismo tiempo las respuestas medioambientales con las condiciones de confort; la Matriz es la herramienta necesaria para integrar la arquitectura bioclimática, entendida ésta como la arquitectura que sostiene una lógica dirigida hacia la adecuación y utilización positiva de las condiciones medioambientales, mantenidas durante el proceso del proyecto, la obra, la vida del edificio y la utilización por parte de sus habitantes.

Cabe señalar que junto al ahorro energético, integración de energías renovables y construcción sana, la edificación bioclimática debe incluir la optimización de la gestión de los recursos, limitación de la emisión de residuos y uso racional de la energía, aspectos éstos que se basan en la aplicación directa de los criterios de sostenibilidad. Sobre la base de la Matriz Bioclimática el ahorro energético se desglosa en tres apartados: ahorro de combustible, ahorro de electricidad y ahorro de agua.

En primer lugar, el ahorro de combustible se realizará siguiendo las siguientes premisas: posibilitar la captación solar directa y la protección contra el viento en periodos fríos; protección del soleamiento y aprovechamiento de brisas en periodos cálidos; crear áreas verdes para la absorción de la radiación; e impulsar el transporte público, de ciclistas y peatones.

Cabe destacar, que en relación con la comunicación con el núcleo urbano de Burgos situado a menos de 2 kilómetros¹⁵ de Villagonzalo Pedernales, se firmó el 18 de febrero de 2005, Protocolo de Colaboración entre la Consejería de Fomento de la Junta de Castilla y León, el Ayuntamiento de Burgos, el Ayuntamiento de Villagonzalo Pedernales y otros municipios, para el desarrollo de medidas de fomento del **transporte público en el Área Metropolitana de Burgos**, en el que se recoge el compromiso de constitución de la Comisión Técnica de Transporte Metropolitana de Burgos, estando asimismo de acuerdo en potenciar el **ferrocarril directo Madrid-Burgos** como transporte alternativo.

Para el **ahorro de electricidad** se debe potenciar la iluminación natural; el alumbrado de bajo consumo en la urbanización; y sistemas de sensores y control. El ahorro de agua se logrará con la **reutilización** de agua de lluvia; con zonas permeables a aguas subterráneas; y con zonas verdes interconectadas.

Este conjunto de principios o premisas que caracteriza toda eco-ciudad se plasmará en un diseño concreto para Villagonzalo Pedernales que, en la búsqueda de un **desarrollo sostenible**, responderá a las siguientes pautas:

¹⁵ Si consideramos como tal la distancia que separa el hotel Rey Arturo de la vía de Ronda prevista al sur de los sectores S-15 y S-16 de Burgos.

- A) Reparto espacial de los usos del suelo.
- B) Diseño arquitectónico.
- C) Sistemas constructivos.
- D) Estructura urbana.
- E) Red viaria.

1.

Reparto espacial de los usos del suelo

A los efectos de conseguir una verdadera calidad ambiental urbana para el nuevo modelo territorial, los desarrollos previstos se basan en las siguientes premisas:

- 1) Dispersión de los nuevos desarrollos en varios **sectores, de tamaños adecuados** a la gestión perseguida, tanto en suelo urbano no consolidado como en urbanizable.
- 2) Empleo de la técnica urbanística de la **programación** para desarrollar prioritariamente unos sectores que permitan conseguir tanto la circunvalación como la mejora generaliza de infraestructuras.
- 3) Establecimiento de una **cuota de urbanización homogénea** para afrontar todos los costes de conexiones y refuerzos necesarios para los nuevos desarrollos previstos.
- 4) **Separación de los núcleos** residencial e industrial, mediante la técnica de ubicar sistemas generales y locales de espacios libres y equipamientos públicos, así como, de usos terciarios, que ayudarán a separarlos visual y físicamente, mediante bandas de vegetación continuas lo más amplias posibles, teniendo en cuenta siempre la conexión rodada y peatonal entre estos.
- 5) Disminución del **impacto visual y acústico** de las carreteras colindantes, fundamentalmente la Autovía de Castilla con respecto a los sectores SU-1 y SU-2, con separación mediante bandas de vegetación continuas lo más amplias posibles tanto a lo largo de las carreteras como de sus accesos.
- 6) Orientación de los edificios para favorecer la **captación solar**, esto se puede conseguir mediante la interposición entre los edificios de distancias suficientes en relación con su altura.
- 7) Establecimiento de **microclimas** mediante la disposición de superficies vegetales entremezcladas con las calles y repartidas entre las viviendas e industrias, consiguiendo microclimas puntuales en espacios privados y evitando vistas lejanas dominadas por el firme asfalto y con fuerte presencia de arbolado.
- 8) Alternar la vegetación entre **especies autóctonas y otras de crecimiento rápido**, así como entre hoja caduca y perenne para favorecer la sombra en verano y el soleamiento en invierno.
- 9) **Ahorro de agua** en los nuevos sectores: Por un lado y respecto a los edificios e industrias, la grifería deberá contar con dispositivos de reducción del caudal de agua; por otro, y respecto a zonas públicas se prevé la existencia de estanques y láminas de agua que recojan el agua de lluvia mediante un circuito independiente para el riego de los jardines.

2.

Diseño arquitectónico

En consonancia con los principios de la arquitectura bioclimática, el diseño de los nuevos desarrollos industriales y residenciales deberá orientarse a los siguientes parámetros:

1) **Cubiertas planas** para colocación eficaz de paneles solares: dichos paneles de captación solar, deberán ser acordes con la normativa UNE-9410. La superficie exterior de las cubiertas se acabará en colores claros.

2) Diferente tratamiento de fachada según orientación: todas las viviendas contarán con doble fachada con orientaciones opuestas que posibiliten la ventilación cruzada. Se procurará dar orientación norte a las cajas de escalera y se prohibirá la orientación única de cuartos de estar hacia dicha dirección.

3) Galerías acristaladas en las fachadas sur: en las fachadas sur se colocarán las ventanas y superficies acristaladas de mayor tamaño que favorezcan la máxima absorción calórica.

3.

Sistemas constructivos

Consecuentemente con lo anterior, el sistema constructivo que se adopte en los desarrollos previstos deberá utilizar:

1) Materiales con elevados niveles de **aislamiento**:

Las ventanas abiertas directamente al exterior se acristalarán con vidrio doble con cámara de aire estanca, deberá acreditarse la estanqueidad de la carpintería, las lamas de las persianas deberán contar con un relleno de aislamiento térmico, cuando se dispongan cajas de persiana, el acabado de sus paramentos y su disposición constructiva deberá evitar las infiltraciones hacia el interior de la vivienda y en la edificación se deberá contemplar expresamente el aislamiento de todos los puentes térmicos.

2) Superficies con suficiente capacidad acumuladora:

El muro de separación del espacio interior de las viviendas con las galerías acristaladas se diseñará de modo que se optimice su absorción calórica.

3) Sistema optativo recomendado de calefacción centralizado para manzanas completas.

4) Se propondrá el empleo en la construcción de los siguientes materiales.

- Las pinturas y los barnices empleados cumplirán la norma UNE 48-300-94.
- Se prohíbe el uso de aislantes en cuyo proceso de fabricación se utilice HCFC.
- Se prohíbe el uso de maderas tropicales o procedentes de cultivos no sostenibles.
- Se recomienda la utilización de maderas producidas de forma sostenible y sin tratamientos artificiales.
- Las carpinterías de madera deberán contar con certificado de origen, con objeto de acreditar su procedencia de explotaciones sostenibles.
- El PVC se empleará en la menor medida que sea posible, y, en todo caso, nunca se utilizará si no es reciclado.
- Se prohíbe el uso de fibrocemento con asbestos.
- Tanto en los cerramientos exteriores como en los interiores, se recomienda la utilización, siempre que sea posible, de pinturas de base acuosa y de tipo ecológico (transpirables).
- Se recomienda la utilización de elementos de aislamiento fabricados con fibras naturales.
- Se recomienda la utilización de mecanismos eléctricos fabricados con materiales totalmente reciclables.

5) Los proyectos de edificación deberán someterse a la certificación de rendimiento energético que esté operativa en la Comunidad Autónoma, de acuerdo con lo previsto por la directiva europea 93/76/CEE, de 13 de septiembre.

4. Estructura urbana

La urbanización se organiza en torno a los dos tradicionales núcleos urbanos al que añadimos uno nuevo de carácter **terciario** al norte de la autovía de Castilla en conexión con la zona comercial de Hypercor en el término de Burgos.

La zona **industrial** se apoya en la autovía del Norte y conecta por el nuevo vial, recientemente ejecutado con la Autovía de Castilla y por ende con el núcleo residencial.

La zona **residencial** corresponde al núcleo tradicional de Villagonzalo Pedernales con corona de barriadas de viviendas unifamiliares desarrolladas a ambos lados del ferrocarril directo Madrid-Burgos.

Cada uno de ellos presenta sus propias singularidades e identidad como espacio urbano, por lo que es objetivo de este Plan General de Ordenación Urbana que ambos núcleos urbanos estén totalmente **diferenciados y separados** por el sistema de **corredores verdes** previsto, que reparten espacialmente los usos residencial e industrial, conectándolos eficientemente no mezclándolos, en una clara búsqueda de un espacio urbano de calidad.

Como la última reforma legislativa no diferencia ya entre equipamientos y espacios libres, esta amplia zona de separación sita en los parajes conocidos como "Torre mendigo" y "Los Corrales", podrá albergar equipamientos públicos, fundamentalmente deportivos, sin descartar en su día un campo de golf.

5. Red viaria

La **jerarquía del viario** es la base, tanto para su diseño y consideración urbanística y constructiva, como para su posterior utilización y funcionalidad. Por ello es de vital importancia la coordinación en este aspecto con el futuro desarrollo del planeamiento de desarrollo.

Es necesario **circunvalar el núcleo residencial y conectarlo** con el industrial, atravesar la Autovía de Castilla y conectar directamente con la ciudad de Burgos en la ronda sur con acceso directo a la zona comercial de Hypercor-Automoba.

6. Agua y vertido

En virtud de Convenio¹⁶ suscrito fruto del acuerdo alcanzado con el Ayuntamiento de Burgos para la prestación del servicio de abastecimiento de agua a través de la red municipal de Burgos, el municipio de Villagonzalo Pedernales cuenta con un suministro de agua potable suficiente tanto en calidad como en cantidad.

Se instalarán los elementos necesarios para realizar un **telecontrol** desde la Central de Aguas de Burgos, de tal manera que se gestione de la manera más eficiente el abastecimiento. En cuanto a la calidad de las aguas estaría garantizada sobradamente, puesto que llega de la ETAP de Arlanzón, donde se realiza una potabilización óptima del agua bruta de los embalses de Arlanzón y Uzquiza; y tan sólo sería necesaria una postcloración del agua. También sería necesaria la construcción de uno o varios depósitos, a fin de garantizar el suministro al menos durante cuarenta y ocho horas en el supuesto de cortes por averías.

¹⁶ Firmado con fecha 3 de abril de 2.002

Por contrapartida, no es posible obtener los permisos necesarios por parte de Confederación Hidrográfica del Duero porque para legalizar esta situación **se debe constituir una Mancomunidad**, para obtener la concesión de aguas, puesto que el otorgamiento de concesiones para abastecimiento a varias poblaciones estará condicionado a que las corporaciones locales estén constituidas a estos efectos en Mancomunidades, Consorcios y otras entidades semejantes.

Una vez constituida la Mancomunidad, y elaboradas las Ordenanzas para su funcionamiento, previstas en el Texto refundido de la Ley de Aguas, se tramitaría una concesión única, y por tanto anular las existentes.

También se proyecta una red independiente de **agua de riego**, tomando el agua de los lagos de laminación y de los pozos y captaciones existentes en el término en previsión de épocas de sequía. Se propone a medio plazo la sustitución del agua potable por el agua de lluvia, captaciones o incluso agua del río, siendo estos caminos a seguir para un uso más sostenible del agua. La racionalización del consumo de agua potable, impone la utilización de agua sin tratar para el riego de zonas verdes ajardinadas. Estas medidas deben servir para disminuir de forma apreciable el consumo de agua potable, con la consiguiente economía en los gastos de explotación, y beneficios ambientales.

El alcantarillado se resuelve mediante **red separativa** de aguas pluviales y fecales. Las aguas de lluvia se vierten al arroyo de Las Fuentes o de Tresparral previo paso por los tanques de tormentas, en forma de lagunas de regulación, que ubicados en los nuevos sectores, recogen las primeras aguas más cargadas de suciedad- y las bombean a la red de fecales. Así se propone la construcción de TANQUES DE TORMENTA O ESTANQUES DE RETENCIÓN que eviten el vertido al río de las primeras aguas de lluvia, fuertemente contaminadas, mejorándose ampliamente de este modo, la protección ambiental de los cauces naturales. Se propone además al menos la previsión de un estanque dentro del sector industrial y otro dentro del residencial, concretándose su ubicación en el planeamiento de desarrollo de cada sector.

Ante la necesidad de un sistema de depuración de las aguas residuales, se prevé la construcción de una ESTACIÓN DEPURADORA DE AGUAS RESIDUALES (EDAR), formada por una depuradora para las aguas residuales de origen residencial e industrial, de forma que su diseño sea estudiado para obtener el más alto rendimiento y un fango con unas características tales que permitan una mejor evacuación, una disposición más sencilla y económica y la construcción de emisarios para reconducir estas aguas hacia su depuración, discurriendo principalmente bajo caminos públicos.

Está planteado situarla lo más alejada posible del núcleo urbano y lo más próxima posible al río, es decir, en el extremo Noroeste del término junto al término de Renuncio y al otro lado de la Autovía de Castilla, de modo que las redes de fecales de los nuevos sectores residenciales e industrial vierten a una única Estación de depuración (EDAR) situada al Sur en la zona más baja y alejada de la población, junto al término de Villalbilla, núcleo de Renuncio, sin descartar las otras dos alternativas estudiadas en la Memoria Informativa:

1) Ejecución de corredor desde Villagonzalo **hasta Villalbilla** y EDAR común para ambos municipios, mediante el tendido de una tubería desde Villagonzalo Pedernales, por un corredor, hasta las proximidades a las localidades de Villalbilla y San Mames, en donde se ubicaría la EDAR conjunta para los tres municipios, que efectuaría los tratamientos correspondientes a las aguas residuales de ambas localidades.

2) Constitución de Mancomunidad para gestión de las aguas residuales **a través de la red municipal de Burgos**, conforme al Convenio suscrito en 2.002, llevando las aguas residuales de forma común hasta la EDAR de Burgos, con carácter previo sería necesario realizar la conexión a la red municipal de Burgos a través de un corredor.

Mediante la prestación del servicio de saneamiento de agua a través de la red municipal de Burgos, el municipio de Villagonzalo Pedernales contaría con una gestión de las aguas, tanto potable como residuales óptima tanto en calidad como en cantidad.

7.

Gas Natural

El municipio de Villagonzalo Pedernales cuenta con red de gas natural, tanto en el núcleo residencial como en el industrial, quedando ambas redes comunicadas por la conducción propiedad de la mercantil Gas Natural Distribución SDG, SA, que discurre por el "Camino de Herrera".

La acometida parte del sur del núcleo urbano de Burgos junto a la zona comercial de Hypercor, atraviesa la autovía de Castilla y discurre al oeste de la Autovía A-1 dando servicio al núcleo industrial, desde donde llega al núcleo residencial.

La única intervención del planeamiento en este campo debe ser la imposición de su inclusión en los nuevos desarrollos, por ser una fuente energética limpia y eficaz, y por los graves trastornos e inconvenientes que implica su implantación a posteriori.

8.

Residuos

Previsión de un CENTRO DE RECOGIDA SELECTIVA DE RESIDUOS, hoy conocido como Punto Limpio, aunque el de la zona sur de Burgos, barrio de San Pedro y San Felices, se encuentra a dos escasos kilómetros, concretando su ubicación mas adelante, en el supuesto de ser necesario.

9.

Telecomunicaciones.

Las diferentes compañías **telefónicas y de telecomunicaciones** desarrollan sus redes en relación estricta con la realidad y previsiones de su demanda, en el nuevo marco legal de liberalización de este mercado.

Las prescripciones del planeamiento en este campo van en una doble dirección: maximizar el acceso a estas tecnologías de la información, llegando a imponer su implantación en los nuevos desarrollos, o, al menos, previendo las canalizaciones que permitan su posterior implantación, y a la vez tratar de reducir la servidumbre que su reproducción sin tasa impone a la vía pública, forzando el empleo de canalizaciones únicas compartidas.

10.

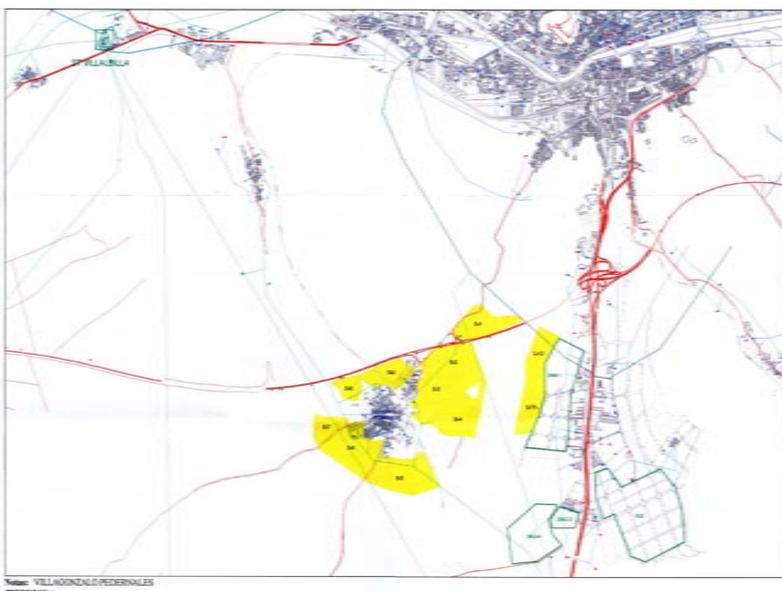
Suministro y distribución eléctrica.

Formulamos consulta a la empresa Iberdrola SA, para el suministro de una potencia de 62.900.00 W, tensión 3x400/230V, indicándonos la existencia de las siguientes infraestructuras en cuanto a instalaciones de distribución eléctrica:

SUMINISTROS ELECTRICOS

Denominación	Potencia neta a nivel de ST (MVA)
SAUI-4	8.53
SAUI-1	9.2
S-22 (Burgos)	31.9
SAUI-2	2.9
Sectores 1 a 11	28.06
TOTAL	80.56

Para atender a la demanda total de potencia, es necesario **construir una Subestación Transformadora** en el Término Municipal Villagonzalo, que se alimentará desde la Subestación de Villabilla mediante una Línea de Alta Tensión de 132 kV y doble circuito.



La subestación de Villabilla habrá de adecuarse a la petición instalando dentro del parque dos posiciones de 132 kV, ambas protegidas con interruptor para poder garantizar el suministro en caso de corte por mantenimiento o avería. La Línea de alta tensión de 132 kV de doble circuito habrá de ser **sometida a estudio de impacto ambiental** siendo el trazado y la longitud variables en función del citado estudio y de la ubicación de la nueva subestación, que estará formada por un parque con una estructura metálica para llegada de la línea de alta tensión.

Las cuatro líneas que alimenten a los sectores 1 al 11, podrán ser aéreas con conductor LA-110 o subterráneas con HEPR Z1-12/20 kV 1x240mm² Al. En ambos casos formarán una red mallada para garantizar el suministro y alimentarán los 87 centros de transformación de potencia unitaria 400 kVA calculados por Iberdrola.

3.3. OBJETIVOS ESPECÍFICOS Y PROPUESTAS DE ORDENACIÓN PARA SUELO URBANO

Los objetivos específicos en el actual suelo urbano se orientan en el sentido de **integrar** el núcleo existente en la nueva ordenación propuesta para los sectores urbanizables, buscando una equiparación de los estándares de calidad urbana, por un lado y su consolidación, por otro lado, adecuándolo a las exigencias de la normativa sectorial.

En este orden de cosas, los principales objetivos que deben señalarse para el suelo urbano son:

a) **Consolidar, equipar y renovar** el núcleo existente, completando la estructura urbana y otorgando un tratamiento adecuado de recuperación de las zonas degradadas y de consolidación de las áreas de borde del suelo urbano, buscando su integración en los desarrollos previstos.

b) Delimitar OCHO sectores de Suelo Urbano No Consolidado, para clasificar aquellos terrenos que no cumplan todos los criterios de clasificación como suelo urbano consolidado, en relación con la dotación de servicios, consolidación y urbanización.



c) Declarar de forma expresa **fuera de ordenación** los usos, instalaciones y construcciones que incumplan la normativa sectorial, especialmente en materia de aguas, carreteras y ferrocarriles.

d) Posibilitar el **traslado de actividades industriales y ganaderas** ubicadas en el caso urbano residencial, sustituyéndolas por edificios de vivienda colectiva con usos comerciales en plantas bajas.

e) Potenciar **la conexión entre** ambos **núcleos** existentes y los nuevos sectores urbanizables. Intentando liberar el núcleo urbano del tráfico generado por los nuevos sectores, mediante la ejecución de una vía de ronda o circunvalación, y el diseño de una red viaria que permita una adecuada distribución del tráfico.

f) Mejorar la **calidad ambiental urbana**, fomentando los valores de conservación del patrimonio cultural e inmobiliario existente, en combinación con la protección de los valores ecológicos y medioambientales, a fin de conseguir un desarrollo sostenible adecuado a los estándares exigibles al eco-ciudad hoy en boga.

3.4.
**OBJETIVOS ESPECÍFICOS Y PROPUESTAS DE ORDENACIÓN
PARA SUELO URBANIZABLE.**

En el suelo urbanizable, y dentro de los objetivos señalados de protección del medio ambiente y de los valores bioecológicos, calidad urbana y consecución de un desarrollo sostenible y equilibrado, los objetivos específicos para las áreas de nuevos asentamientos son los siguientes:

a) Favorecer la gestión planteando sectores de **diferente tamaño** como presupuesto esencial de sostenibilidad y protección del medio ambiente.

b) Definir un modelo de utilización racional del suelo que prevea la implantación de desarrollos residenciales e industriales, conectando ambos usos pero lo suficientemente diferenciados y aislados por espacios verdes, al efecto de mejorar la calidad urbana mediante una **adecuada separación** de los usos industriales y residenciales.

c) Buscar la **sostenibilidad** del desarrollo conjunto previsto, definiendo determinaciones orientadas a mejorar la calidad de vida, abarcando aspectos con incidencia directa en la urbanización y edificación, siguiendo una orientación bioclimática y dentro del respeto a los valores bioecológicos, garantizando la perfecta inserción con la trama urbana existente y definiendo una suave transición con el medio rural.

d) Resolver tanto la circunvalación como la interconexión dando acceso a los nuevos sectores previstos desde las dos autovías, liberando del tráfico de paso al núcleo residencial y diseñando a partir de los mismos un sistema viario que proceda a un reparto racional del tráfico.

e) Reservar para la construcción de viviendas con algún régimen de **protección pública** (V.P.O.) el porcentaje legalmente exigido del 30 por ciento de la edificabilidad residencial. Concretamente se han previsto 1.778 viviendas de este tipo en suelo urbanizable y 204 en suelo urbano no consolidado, lo que supone un total de 1.982., para un total de 5.936 nuevas viviendas, cifra que supera el mínimo exigido, **alcanzando un tercio del total: 33,38 %**.

f) Inclusión de **sistemas generales en los sectores de suelo urbanizable**, señalando de forma concreta, aunque orientativa, distinguimos entre los sistemas generales de viario, de espacios libres y de equipamientos públicos, teniendo en cuenta que la definición y la ubicación de los mismos está directamente conectada con la consecución de los estándares y principios de calidad urbana propios de una eco-ciudad. Así, en el conjunto de espacios libres y equipamientos públicos el Plan prevé para una nueva población de 9.478 habitantes, **68,97 ¹⁷metros cuadrados por habitante** frente al módulo mínimo de diez (5+5) metros cuadrados exigido por el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

g) Creación de una **amplia zona verde y deportiva** para separación de los núcleos residencial e industrial en continuidad con el rústico protegido situado junto al arroyo de Las Fuentes y de Tresparral. Así se plantea un **sistema de corredores verdes continuo** que rodee el suelo urbano y su ampliación residencial y conecte las nuevas masas forestales a crear con el resto de equipamientos y espacios verdes públicos previstos en todo el término, protegiendo acústica y visualmente los desarrollos previstos de las infraestructuras existentes.

¹⁷ Se han previsto 459.209 m² de espacios libres, 74.075 m² de espacios protegidos y 55.242 m² de equipamiento.

3.5.
**OBJETIVOS ESPECÍFICOS Y PROPUESTAS DE ORDENACIÓN
PARA SUELO RÚSTICO.**

En base en los principios de desarrollo sostenible y respeto al medio ambiente los objetivos específicos a desarrollar son los siguientes:

a) Protección del medio ambiente, minimizando el impacto de las actuaciones urbanísticas e infraestructurales necesarias y conservando especialmente aquellos suelos que posean especiales valores bioecológicos y no sea posible integrar en la actuación urbanística.

b) Mantenimiento de los usos y explotaciones existentes, siempre que resulten respetuosas con el medio rural y las normas de protección ambiental establecidas en el propio Plan General.

c) Preservación del paisaje tradicional, fomentando una transición armónica entre el medio urbano y el medio natural.

d) Protección del proceso de urbanización de los terrenos ocupados por infraestructuras de cualquier tipo y de los terrenos definidos como dominio público hidráulico.

e) Definición tanto constructiva como geométrica de los **vallados** de parcelas, garantizando tanto condiciones estéticas como accesibilidad.

f) Prohibición de la **vivienda** unifamiliar en suelo rústico.

g) Limitación de las nuevas **explotaciones ganaderas** fijando distancias específicas tanto al suelo urbano como al reservado para los nuevos sectores a desarrollar.

h) Protección del entorno del nuevo cementerio, sin necesidad de recurrir a la figura de suelo rústico de entorno urbano.

j) Regular las construcciones agrícolas señalando explotación mínima de cultivo que quedará vinculada a la nueva construcción, exigiendo al peticionario la consideración de agricultor a título principal.

A estos efectos debe considerarse que se han contemplado cuatro categorías distintas de suelo rústico, en atención al modelo de eco-ciudad que pretende implantarse y de las características específicas de cada terreno:

1. Se han clasificado como suelos rústicos con **protección natural** todas las masas forestales existentes, que en la actualidad no cuentan con ningún otro tipo de protección, a los efectos de preservar los valores ambientales, ecológicos e incluso paisajísticos que poseen y todo ello como consecuencia de los principios de conservación y respeto al medio ambiente.

Se han incluido También en esta categoría como Suelo Rústico con Protección Natural los terrenos del **dominio público hidráulico y sus zonas de servidumbre**, señalando en el mismo sentido, se han clasificado como suelos rústicos con protección especial todos los terrenos que no existen en el municipio terreno con **riesgos de inundabilidad** en un periodo de 500 años

2. Se han clasificado como suelos rústicos **con protección de infraestructuras** aquellos terrenos que están efectivamente ocupados por obras públicas, los suelos de dominio público y los terrenos expropiados pertenecientes al Patrimonio del Estado, de acuerdo con los términos definidos en la Ley de Carreteras y su Reglamento, así como los correspondientes a la red ferroviaria.

Corresponden también a esta categoría las zonas de servidumbre del oleoducto y tendidos eléctricos.

3. Se han clasificado como suelos rústicos **con protección cultural** los ocupados por yacimientos arqueológicos.

4. El resto de suelo rústico se categoriza como **común** y está integrado por el resto de los suelos rústicos que se quieren preservar del proceso urbanizador para evitar crecimientos dispersos y desordenados que comprometerían el modelo territorial de reparto racional de usos urbanísticos y de desarrollo concentrado, equilibrado y respetuoso con el medio ambiente y con los valores naturales, bioecológicos y paisajísticos que pretende implantarse.

Estos suelos cumplen pues el claro objetivo de minimizar el impacto del desarrollo que pretende implantarse, mantener las actividades agrarias tradicionales del municipio conjugándolo con la finalidad de protección y mejora del medio ambiente.

Capítulo 4

PROPUESTAS GENERALES PLANTEADAS Y JUSTIFICACIÓN DE LAS ELEGIDAS

La consecución del sistema de objetivos que define el Plan General de Ordenación Urbana requiere la adopción de una estrategia urbanística determinada que se configura a través de un conjunto de propuestas urbanísticas y su correspondiente plasmación en determinaciones de planeamiento y programación de las acciones a desarrollar.

Partiendo de la premisa de que el modelo territorial que se diseña responde a la implantación de una comunidad urbana basada en un **desarrollo residencial-terciario-industrial** que pretende ser un modelo de coherencia en relación con uno de los modelos urbanos más razonables, conocido como "**ciudad compacta**", basada en la variedad de usos y la cohesión social, íntimamente relacionado con la consecución de un desarrollo sostenible y de unos altos estándares de calidad urbana respetuosos con el medio ambiente, las siguientes propuestas son las que se estiman como más adecuadas para hacer frente a los problemas detectados y, en consecuencia, llevar a buen término el sistema de objetivos definidos.

1.

IMPLANTACIÓN DE UNA CIUDAD SOSTENIBLE.

La ciudad sostenible se puede definir como aquella que, con especial respeto y compromiso con el medio ambiente, implica el uso sostenible de energía.

Se trata, en definitiva, de aplicar unos principios, que podríamos considerar ecológicos: conservación de los recursos; utilización de aquellos recursos reciclables y renovables en la construcción; consideraciones en cuanto a la gestión del ciclo de vida de las materias primas utilizadas, con la correspondiente prevención de residuos y emisiones; reducción en la utilización de energía; incremento de la calidad, en lo referente a materiales, edificaciones y ambiente urbanizado; y protección del medio ambiente.

Todo el desarrollo previsto para el municipio de Villagonzalo Pedernales se centra en la idea de crear una ciudad que se apoye en estos principios, mediante la aplicación sistemática de tres conceptos fundamentales e indispensables para alcanzar los estándares de calidad urbana exigibles a cualquier ciudad sostenible: ahorro energético, integración de energías renovables y aplicación de los principios de la denominada construcción sana.

La búsqueda de la sostenibilidad en el desarrollo previsto, se materializa definiendo determinaciones orientadas a mejorar la calidad de vida, la cohesión urbana y la protección del medio ambiente abarcando aspectos con incidencia directa en la urbanización y edificación, como son los siguientes:

- Reducción de los **consumos energéticos** y de utilización de recursos naturales en la urbanización y la edificación mediante la aplicación de los principios de la arquitectura y el urbanismo bioclimáticos, capaces de reducir la dependencia de recursos no renovables.

- Definición de sistemas que busquen la gestión ecológica del **ciclo del agua**, como la implantación de estanques de regulación de recogida de aguas pluviales que permitan la reducción de los consumos hídricos.

- Implantación de sistemas de calefacción y agua caliente centralizada producida por **energía solar**, apostando así por energías alternativas que permitan reducir la dependencia de recursos no renovables.

- Promoción de una adecuada **gestión de los residuos**, teniendo como punto de partida la reducción de los mismos, como paso inevitable para la gestión sostenible de los recursos y para el control de los vertidos sólidos, líquidos y emisiones contaminantes.

- Definición de un conjunto de determinaciones de **buenas prácticas de urbanización** y edificación orientadas a reducir la contaminación acústica, a mejorar la calidad del aire o a mejorar la calidad de los espacios libres exteriores y de espacios del interior de los edificios.

- Conservación, protección y recuperación de las escasas áreas de **valor ecológico** existentes en el municipio, tales como masas forestales, cauces fluviales y zonas de ribera.

- Establecimiento de distintas **determinaciones** en las normas del Plan General, como son las Normas generales de protección, licencias de obra mayor cuando se precise licencia ambiental, etc., al servicio de la sostenibilidad y protección del medio ambiente.

2. SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS RED DE CORREDORES VERDES

El sistema de **espacios libres públicos** se configura como uno de los pilares esenciales para la creación de una ciudad sostenible por cuanto es una de las claves que permiten alcanzar los estándares de vida exigibles nivelando el grado de calidad urbana y de protección del medio ambiente.

En este sentido, la propuesta elegida por el Plan General de Ordenación Urbana de Villagonzalo Pedernales prevé la creación de un sistema de espacios libres públicos formado por corredores verdes, aprovechando la extensa red de **vías pecuarias** existentes en el término municipal, que conectan las áreas de valor ecológico existentes con el núcleo tradicional a través de las zonas verdes que se prevean en los nuevos sectores, dando continuidad a todas ellas y permitiendo la unión de la mayor parte de los espacios libres públicos y equipamientos del municipio.

La **red de corredores verdes** se ha definido, en definitiva, con el objetivo de mejorar la calidad urbana y ambiental; de favorecer la transición entre el medio urbano y el medio rural, entre viviendas y carreteras o entre industria y residencia y de mejorar la integración medioambiental de la nueva ciudad sostenible.

El sistema diseñado incluye tanto los Sistemas Generales de espacios libres definidos por el Plan General, concretamente la zona de separación entre los núcleos residencial e industrial en los parajes conocidos como "Los Corrales" y "Torre Mendigo" al norte del entorno del Arroyo de las Fuentes, como los Sistemas Locales de espacios libres a obtener en desarrollo de los distintos sectores de suelo urbanizable.

Estos corredores serán rutas o recorridos de gran diversidad, peatonal o senderista, en bicicleta o a caballo, relacionados con la naturaleza y destinadas al deporte, al paseo o a la contemplación del entorno, al disfrute del paisaje y a la riqueza cultural; están formados a partir de caminos rurales y sendas, preexistentes o de nueva creación, que conectan perimetralmente las zonas verdes previstas con las nuevas masas forestales proyectadas. Igualmente estos corredores cumplen la función de aislar el crecimiento residencial e industrial de las vías de comunicación existentes, así como, favorecer la transición entre el medio urbano y rural.

La **ronda de circunvalación**, con carril-bici, posibilitará el tratamiento del casco actual con de vías secundarias, peatonales y de coexistencia para desde allí conectar eficientemente con el exterior, las autovías así como con las zonas industrial y terciara.

3.
CONEXIONES VIARIAS
ACCESOS DESDE BURGOS Y LAS AUTOVÍAS DEL NORTE Y DE CASTILLA.

Ante la dificultad de modificación de los accesos existentes, hemos propuesto un paso superior sobre la autovía de Castilla conectando la ronda de circunvalación con la y también ronda sur de Burgos y el centro comercial de Hypercor.

Estas obras de construcción deberán adecuarse, con carácter general, a lo preceptuado en el Título III, Uso y Defensa de las Carreteras, Capítulo Segundo, Accesos del Reglamento General de Carreteras¹⁸ así como ajustarse a las determinaciones de la normativa específica de aplicación en el momento de su ejecución, como criterio general las propiedades colindantes no tendrán **acceso directo** a la carretera debiendo accederse, siempre que sea posible, por viario secundario (a desarrollar conforme se produzca el desarrollo urbanístico), hasta los enlaces o intersecciones existentes o futuros autorizados.

Las **ordenaciones de accesos** resultantes del desarrollo urbanístico deberán contemplarse y se ejecutarán y costearán, sin perjuicio de lo dispuesto en la Ley de Carreteras, a cargo de tal desarrollo. Incluso en aquellos casos en que tal ordenación fuese de ámbito físico superior y/o diferente del propio desarrollo urbanístico, es decir, que afecte a terrenos fuera del ámbito de los terrenos a desarrollar urbanísticamente.

El desarrollo de los sectores urbanizables no producirá variaciones en el régimen competencial de la carretera, pues únicamente tendrán la consideración de **tramo urbano**¹⁹, el tramo que discurre por suelo calificado como urbano en el núcleo industrial del "Alto de la Varga", aunque realmente se trata de una **vía de servicio** desde la que tienen acceso edificaciones.

La delimitación de los sectores **excluye la carretera**, clasificando el suelo por donde discurre como SR-PI y tendrán un desarrollo al margen de la carretera constituyendo **unidades físicas ajenas** a ella, únicamente conectadas con aquella en intersecciones o enlaces, siempre realizados de acuerdo con la normativa específica que resulte de aplicación, por lo que tampoco podrá hablarse de entramado de calles en relación con la carretera. Esta consideración se extiende tanto a las autovías como a las carreteras locales y fundamentalmente a la vía de circunvalación proyectada en torno al núcleo residencial. Las nuevas calles serán paralelas con las intersecciones de acceso imprescindibles.

Los futuros Planes Parciales, fundamentalmente los sectores **SE-1 y SE2**, como los proyectos de urbanización, y en general todas las obras a realizar dentro de la zona de afección de ambas autovías, estarán sometidos al régimen de **informe** en los Planes Parciales y de **autorización** para las obras a realizar en la zona de afección, por parte de la Demarcación de Carreteras del Estado en Castilla y León Oriental, en los cuales se habrán de considerar aspectos tales como:

- Los sistemas de **recogida y evacuación** de aguas de manera que la urbanización no aporte caudales de escorrentía a los elementos de drenaje de la carretera, y que asimismo contemple la recogida y evacuación de los caudales procedentes de los sistemas de drenaje de la propia carretera interceptados por los planes parciales.

- Ordenación de la franja de terrenos comprendida entre la carretera y la línea límite de edificación.

- Ornato y adecuación estética.

¹⁸ Art.º 101 y siguientes, también la O.M. de 16 de Diciembre de 1997 por la que se regulan los **accesos** a las carreteras del Estado, las vías de servicio y la construcción de instalaciones de servicio (B.O.E. 24-01-98),

¹⁹ A los efectos previstos en el Capítulo IV de la Ley, y tal como en ella se señala.

- Iluminación, señalización, etc.

En las futuras obras de urbanización los proyectos deberán recoger especialmente la ordenación de la **zona comprendida entre la línea límite de edificación y la carretera**²⁰, aún cuando parte de los terrenos no se encuentre dentro del suelo a desarrollar.

Las líneas definitorias de los límites de las diferentes zonas de afección de las carreteras nacionales, y su postura, conocidas como zonas de dominio público, servidumbre y afección, así como la línea límite de edificación, y su postura, corresponderán con la definición que de tales zonas se hace en la Ley de Carreteras y el Reglamento que la desarrolla.

Este Plan General ha diseñado sistemas generales suficientes para conformar un nuevo sistema de accesos conectados entre sí que permita solucionar la circulación rodada entre los núcleo urbano industrial, el residencial y los nuevos desarrollos.

4. **PREVISIÓN DE NUEVOS SERVICIOS URBANOS.**

La situación actual de los servicios urbanos básicos, abastecimiento de agua, saneamiento, suministro de energía eléctrica, recogida de basuras,... resulta **insuficiente** para el nuevo desarrollo previsto, por lo que será preciso efectuar una **profunda transformación** para que responda a las necesidades de las futuras áreas de crecimiento de uso predominante tanto residencial como terciario e industrial, con la finalidad de dotar a estos nuevos desarrollos y a los núcleos existente de unos servicios urbanos adecuados con los niveles de calidad urbana exigibles a una ciudad sostenible.

Los servicios urbanos previstos tratan de asegurar la funcionalidad, eficiencia y accesibilidad de los servicios y su **planificación coordinada** con las demás determinaciones del planeamiento urbanístico, atendiendo a su más fácil ampliación futura, garantizando la seguridad de la población y la protección del medio ambiente; de promover el drenaje natural, el uso de energías renovables, el uso compartido de infraestructuras y su canalización subterránea, así como su integración ambiental.

Para la consecución de estos objetivos fundamentales de funcionalidad, eficiencia y accesibilidad, se prevé la creación de los servicios, por cuanto se consideran indispensables para alcanzar unos niveles adecuados de calidad urbana en relación con los desarrollos previstos y ya definidos en anteriores apartados.

²⁰ Art.º 93, apartado 2c, de la normativa de carreteras.

**5.
PREVISIÓN DE
NUEVOS EQUIPAMIENTOS.**

En atención a las nuevas necesidades que pueden derivarse de la ordenación propuesta, que prevé un incremento de la población que pueda superar los **cinco mil habitantes** a medio plazo, se estima que se generará necesidad suelo para la ampliación del nuevo CEMENTERIO situado en el cerro de Santa Lucía. En cuanto servicio mínimo municipal de interés general y esencial se ha previsto un perímetro de protección teniendo en cuenta esta circunstancia.

El sistema general de equipamientos se concentra en el paraje conocido como **Santa Lucía**, al norte del arroyo de "Las Fuentes" y se concibe como su ampliación natural, pudiendo albergara, en sus 55.242 m2, las siguientes dotaciones:

EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS	
Tipo	Superficie (m2)
Sanitario y asistencial	1.000
Educativo	2.500
Sociales y culturales	1.500
Deportivos	8.500
TOTAL	13.500

Los **sistemas locales**, distribuidos entes los ocho sectores de suelo **urbano no consolidado** aportarían 28.588 m2, destinados indistintamente tanto a espacios libres como equipamientos. Para el suelo **urbanizable** la cifra asciende a 338.750 m2.

Capítulo 5.

COMPATIBILIDAD CON LOS INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y EL PLANEAMIENTO DE LOS MUNICIPIOS LÍMITROFES.

La Exposición de Motivos de la Ley 10/1998²¹ acude a la "Carta Europea de la Ordenación del Territorio" para definir la **ordenación del territorio** como "la expresión espacial de la política económica, social, cultural y ecológica de toda sociedad".

La ordenación del territorio utiliza como instrumento la organización física del espacio para perseguir sus objetivos: el desarrollo socioeconómico equilibrado y **sostenible**, la mejora de la **calidad de vida** de la población mediante su acceso a los servicios e infraestructuras públicos y al patrimonio natural y cultural, y la gestión responsable del **medio ambiente**, de forma compatible con la satisfacción de las necesidades de recursos y con el respeto a las peculiaridades locales.

Asumiendo la Comunidad Autónoma estos objetivos articula un sistema de **instrumentos de ordenación del territorio**, cuyo sentido y cuya finalidad es contribuir a solucionar las insuficiencias de los sistemas de planificación urbanística y sectorial ya existentes, en especial en cuanto al tratamiento de los problemas de ámbito supramunicipal y a la adecuada coordinación de las actuaciones sectoriales con incidencia territorial.

En este sentido, el Plan General de Ordenación Urbana de Villagonzalo Pedernales pretende ser coherente en cuanto a sus recursos, infraestructuras y equipamientos, dado que todos los municipios del **Alfoz de Burgos** precisan de una consideración conjunta y coordinada por presentar problemas similares derivados de la tendencia firme a la difusión de actividades urbanas desde la capital.

Destacar que el modelo de desarrollo adoptado ha tenido específicamente en cuenta la previsión de crecimientos urbanísticos que optan por un crecimiento que responda a un **modelo compacto y continuo** y sobre espacios vacíos como mejor garantía de sostenibilidad.

Igualmente los contenidos del Plan General de Ordenación Urbana de Villagonzalo Pedernales se armonizan con los planeamientos generales de los **municipios limítrofes**:

- **Burgos**: Plan General de Ordenación Urbana, aprobado definitivamente por Órdenes de 18 y 26 de mayo de 1999 del Consejero de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Junta de Castilla y León y **posteriormente adaptado** a la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León mediante Modificación aprobada definitivamente por Orden de la Consejería de Fomento de la Junta de Castilla y León, de fecha 30 de abril de 2001; modificado con ocasión de la Variante Ferroviaria y actualmente en revisión.

- **Saldaña de Burgos**: Normas Urbanísticas Municipales aprobadas definitivamente el 2/11/1999, B.O.C.y L. de 13 de diciembre de 1999. Modificación puntual para albergar un campo de golf y 800 viviendas, anulada judicialmente.

- **Modúbar de la Emparedada**: Normas Urbanísticas Municipales aprobadas definitivamente el 5/07/1996, B.O.C.y L. de 30 de julio de 1996.

- **Revillarruz**: Normas Urbanísticas Municipales aprobadas definitivamente el 31/10/2000, B.O.C.y L. de 20 de noviembre de 2000-

²¹ Ley 10/1998, de 5 de diciembre, de Ordenación del Territorio de la Comunidad de Castilla y León.

- **Cogollos**: Normas Urbanísticas Municipales aprobadas definitivamente el 14/02/1997, B.O.C.y L. de 17 de marzo de 1997.

-**Arcos de la Llana**: Normas Urbanísticas Municipales aprobadas definitivamente el 1/08/2002, B.O.C.y L. de 27 de agosto de 2002, actualmente en revisión, con aprobación inicial.

- **Albillos**: Normas Subsidiarias aprobadas definitivamente el 3/01/1995, B.O.C.y L. de 31 de enero de 2005,

- **Buniel**: Normas Urbanísticas Municipales aprobadas definitivamente el 14/10/2004, B.O.C.y L. de 2 de diciembre de 2.004.

- **Villalbilla de Burgos**: Normas Urbanísticas Municipales aprobadas definitivamente el 21/12/2004, B.O.C.y L. de 28 de enero de 2.004.

- **Cayuela**: Normas Subsidiarias aprobadas definitivamente el 15/07/1991, B.O.C.y L. de 7 de agosto de 1992.

El planteamiento del Plan General de Ordenación Urbana de Villagonzalo Pedernales recoge no sólo el acreditado interés por la **conservación** del medio ambiente y del patrimonio cultural, sino también del reconocimiento creciente de la necesidad de **coordinar** las políticas sectoriales y las actuaciones concretas que afectan al territorio. La sociedad aspira a interpretar el territorio globalmente, con una visión amplia dirigida por un afán de progreso que valora las interacciones que tienen lugar en el espacio físico. Aquí está el centro de la idea de **sostenibilidad**.

Del mismo modo, el Plan General Ordenación Urbana de Villagonzalo Pedernales ha tenido en cuenta las determinaciones de las Normas Urbanísticas Municipales de los términos colindantes, así como, las de otros términos del **Alfoz de Burgos**, descartando las determinaciones que han limitado y dificultado el desarrollo urbanístico de otros municipios en el pasado o han provocado disfunciones en la vida social de sus habitantes.

El desarrollo de los **municipios limítrofes**, todos ellos con Normas Subsidiarias, excepto Burgos y Sarracín es similar al de Villagonzalo Pedernales, con ordenaciones que comienzan a agotar el modelo territorial que en ellas se proponía, ya que son incapaces de satisfacer las necesidades de desarrollo a medio y a largo plazo, debiendo algunas de ellas actualizar su estructura general y orgánica para la ocupación del territorio, basada en una adecuada definición de los sistemas urbanísticos generales del municipio.

Con relación a la ciudad de **Burgos** resultaría conveniente la conexión con la ronda sur, llegando hasta los nuevos sectores denominados "Arlanzón y Universidad" definidos en el último Avance hasta alcanzar el nuevo puente de cierre de la Ronda por el Oeste, consiguiendo de esta manera una comunicación directa entre las zonas industriales de Villalonquéjar y "Monte de la Abadesa", pasando junto a la Universidad.

También sería conveniente realizar, en el término de Burgos, la conexión entre el sector SE-1 y la zona de actividades terciarias de Automoba-Hypercor, planteando una vía de servicio bidireccional paralela la Autovía de Castilla. De este modo el tráfico procedente de León y Valladolid podría acceder desde el enlace de Villagonzalo.

Cardeñadijo debe poder acceder a la zona industrial del "Alto de la Varga". Esta comunicación beneficiaría la comunicación entre los dos núcleos sin tener que salir a la red de carreteras del Estado. Dicha localidad mejoraría sustancialmente su accesibilidad colapsada por Pisonos, BU-800.

Tanto **Arcos de la Llana** como **Villariego** han planteado sus zonas industriales al sur del término de Villagonzalo, limitando con el antiguo camino a San Pedro de Cardeña que nos lleva al enlace con la autovía A-11 en su punto kilométrico 232.

En el supuesto de que fuese realidad el macro polígono **Burgos-Buniel**, este vial debe iniciarse en su límite este, coincidente con el oleoducto, enlazar con la BU-V-1003 y continuar atravesando el antiguo camino de Villamiel hasta alcanzar carretera BU-P-1007. En este punto conectaría con la zona industrial de Arcos de la Llana.

Con relación al municipio de **Arcos de la Llana** queda pendiente el deslinde de su término, circunstancia que debe solucionarse a la hora de delimitar su zona industrial, situada al sur del municipio.

Lo mismo sucede con el también municipio vecino de **Villariego**, donde se ha propuesto un deslinde de modo que para establecer el límite entre el SAUI-3 y "El Clavillo" se fije la carretera BU-116. En compensación el término de Villagonzalo ocuparía la totalidad de parcela industrial de Cámara en el suelo urbano no consolidado SE_8. En este momento la linde parte en dos la edificación.

El municipio de **Albillos** mejora su accesibilidad, llegando a disponer de acceso a la autovía del Norte, consecuencia de los nuevos sistemas generales a realizar en el término de Villagonzalo Pedernales.

En relación con el municipio vecino de **Villalbilla** de Burgos hemos de señalar que la actual conexión se realiza mediante un estrecho paso bajo la autovía de Castilla. La BU-V-1004 debe mejorarse integrándola en la ronda de Villagonzalo. Esta debe ser una actuación de Diputación. Sin embargo su propio trazado, atravesando los núcleos de Renuncio y Villacienzo, imposibilita la concreción de una vía de mediana capacidad. Por este motivo proponemos su sustitución por una vía directa entre la Universidad y el sector SE-1, desde donde poder conectar con estos lugares y con el futuro polígono Buniel-Burgos²².

Cabe señalar que en el término de **Saldaña**, se está realizando, pese a la sentencia y la paralización judicial, una urbanización de **viviendas unifamiliares aisladas de lujo con campo de golf**, atractivo este para los habitantes de la zona.

En cuanto a los servicios urbanos, se ha planteado una red de **saneamiento conjunta** para los municipios de Villagonzalo, Villalbilla y San Mamés, en el supuesto de no poder dar viabilidad al convenio suscrito con el Ayuntamiento de Burgos en el año 2.002.

²² Ver plano de Información PI-10. Influencia sobre el municipio del Polígono Industrial de Buniel.

Capítulo 6 **TRÁMITE MEDIOAMBIENTAL.**

El presente apartado de análisis del territorio, dentro del documento urbanístico, tiene por objeto garantizar que se tendrán en cuenta los aspectos ambientales descritos, contribuyendo, con la integración de estos desde las fases iniciales de la elaboración del PGOU de Villagonzalo Pedernales, a un desarrollo urbanístico compatible con el Medio Ambiente.

A la vista de la información recibida el órgano ambiental **elabora un Documento de Referencia**, aprobado por el Jefe del servicio de Evaluación ambiental y AA.AA, Alejandro de Lis García, con fecha de 7 de noviembre de 2008, Orden de 31 de octubre de 2008, con los criterios y objetivos ambientales estratégicos, y que determinará el contenido, la amplitud y el nivel de detalle que se debe tener en cuenta a la hora de redactar el **Informe de Sostenibilidad ambiental**.

Se ha elaborado el correspondiente **Informe Ambiental** del PGOU, en base a ese Documento de Referencia, conforme a lo establecido en el artículo 20 del texto refundido de la Ley de Evaluación de Impacto Ambiental y de Auditorías Ambientales de Castilla y León, aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, de 18 de mayo, así como lo establecido en el artículo 111 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (Decreto 22/2004, de 29 de enero). Dicho informe señala, describe evalúa los probables efectos relevantes sobre el medio ambiente de la aplicación de las determinaciones del Plan General, así como las alternativas tenidas en cuenta para la elaboración de éste y las medidas preventivas y correctoras previstas.

El Informe Ambiental se adjunta como anejo.

Posteriormente, con la Aprobación Inicial, y por parte de, TERRACOTA MEDIO AMBIENTE, SL, con fecha de junio de 2010, se ha redactado MEMORIA AMBIENTAL, que está recogida en la Memoria Informativa en el apartado de Trámite Ambiental.

La conclusión más importante que se puede deducir de esta **Memoria Ambiental**, previa a la elaboración definitiva del PGOU de Villagonzalo Pedernales (Burgos), es que, **a priori, no existen zonas de especial riesgo que impidan el desarrollo urbanístico de dicho municipio.**

No obstante, debido al previsible grado de transformación de parte del municipio, causado por el rápido proceso de urbanización, se tendrán en cuenta **criterios de racionalidad** en los procesos de crecimiento residencial, mediante la **integración paisajística** de los futuros sectores, la ubicación de las dotaciones urbanísticas y, en especial, de los espacios libres públicos.

Se prestará especial atención a la integración paisajística, a las afecciones sobre vegetación y fauna, así como al seguimiento sobre posibles bienes afectados de interés cultural, incidiendo en la inexistencia, a priori, de elementos ambientales de especial protección.

TÍTULO III.
DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL.

Capítulo 1.

Relación de las determinaciones de ordenación general.

En la Sección 2^a del Reglamento de Urbanismo se regulan²³ las determinaciones de ordenación general. Así, el Plan General de Ordenación Urbana debe establecer las siguientes determinaciones de ordenación general:

a) Para todo el término municipal²⁴:

- 1.ª- Objetivos y propuestas de ordenación.
- 2.ª- Clasificación del suelo.
- 3.ª- Sistemas generales de vías públicas, servicios urbanos, espacios libres públicos y equipamientos.
- 4.ª- Catalogación de los elementos que deban ser protegidos, conservados o recuperados, con las normas de protección que procedan.

b) En suelo **urbano consolidado**:

División en unidades urbanas²⁵.

c) En suelo urbano **no consolidado** y suelo **urbanizable**, los parámetros de ordenación general para cada sector²⁶:

- 1.º- Delimitación.
- 2.º- Usos predominantes, compatibles y prohibidos.
- 3.º- Densidad máxima.
- 4.º- Plazo para establecer la ordenación detallada.
- 5.º- Índices de variedad urbana.
- 6.º- Reserva para la construcción de viviendas con protección pública.
- 7.º- Sistemas generales y otras dotaciones urbanísticas incluidas.

e) En suelo **rústico**:

Las normas de protección que procedan en cada categoría²⁷.

2. – El Plan General puede también establecer, si procede, determinaciones de ordenación general **potestativas**²⁸.

²³ Artículo 80.

²⁴ Artículos 81 a 84.

²⁵ Artículo 85.

²⁶ Artículos 86, 87 y 88.

²⁷ Artículo 90.

3. – Dentro de las determinaciones de ordenación general, son determinaciones **sustanciales**²⁹

Objetivos y propuestas de ordenación.

Clasificación del suelo.

Sistemas generales de vías públicas, servicios urbanos, espacios libres públicos y equipamientos.

Delimitación.

Usos predominantes, compatibles y prohibidos.

Densidad máxima.

Debido a las características propias del municipio, el Plan General de Ordenación Urbana de Villagonzalo Pedernales establece para todo el término municipal las siguientes determinaciones de ordenación general:

Para **todo el término** municipal:

a) Objetivos y propuestas de ordenación.

b) Clasificación del suelo.

c) Sistemas generales de vías públicas, servicios urbanos, espacios libres públicos y equipamientos.

d) Catalogación de los elementos que deban ser protegidos, conservados o recuperados, con las normas de protección que procedan, incluyendo el Inventario Arqueológico.

Para el **suelo urbano consolidado** se considera **cuatro** unidades urbanas.

Para el suelo urbano **no consolidado** y suelo **urbanizable**:

a) Delimitación

b) Usos predominantes, compatibles y prohibidos.

c) Densidad máxima.

d) Plazo para establecer la ordenación detallada.

e) Índices de variedad urbana.

f) Reserva para la construcción de viviendas con protección pública.

g) Sistemas generales y otras dotaciones urbanísticas incluidas.

En suelo **rústico** las normas de protección que procedan en cada categoría.

El Plan General de Villagonzalo Pedernales no ha señalado **reservas** que se delimiten para su incorporación a los patrimonios públicos de suelo.

²⁸ Artículo 91.

²⁹ La 1.^a, 2.^a y 3.^a de la letra a) y los parámetros 1.º, 2.º y 3.º de la letra c), del artículo 80.

1.
**DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL
EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
Y SUELO URBANIZABLE.**

El Plan General de Ordenación Urbana de Villagonzalo Pedernales incluyen las categorías de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable delimitado, estableciendo para dicho ámbito las siguientes determinaciones de ordenación general:

Tanto el suelo urbano no consolidado y el suelo urbanizable delimitado queda dividido³⁰ en ámbitos para su ordenación detallada, denominados **sectores**, delimitándolos conforme a las siguientes reglas:

- a) La **delimitación** debe efectuarse atendiendo a la racionalidad y calidad de la ordenación urbanística, utilizando en lo posible como límites sistemas generales, terrenos de dominio público u otros elementos geográficos determinantes.
- b) Los sectores de suelo urbano no consolidado pueden ser **discontinuos**.
- c) Los sectores de suelo urbanizable delimitado pueden también ser discontinuos, si bien a los solos efectos de **incluir** terrenos destinados a sistemas generales.

Para cada sector de suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable delimitado, el Plan General debe fijar, además de la delimitación, los parámetros de ordenación general:

- a) **Uso predominante**, y en su caso usos compatibles y prohibidos. Todo uso no designado expresamente como predominante o prohibido debe entenderse compatible.
- b) **Plazo para establecer la ordenación detallada**, con un máximo de ocho años; en defecto de indicación expresa, se entiende que el plazo es de ocho años.
- c) **Densidad máxima de edificación**, o edificabilidad máxima en usos privados por cada hectárea del sector, excluyendo a tal efecto de la superficie del sector los terrenos reservados para sistemas generales.
Este parámetro debe respetar, por tratarse de un municipio con población inferior a 20.000 habitantes el límite de **7.500 metros cuadrados por hectárea**.
- d) **Índice de variedad de uso**, que expresa el porcentaje de aprovechamiento del sector que debe destinarse a usos compatibles con el predominante, entre los cuales puede incluirse la edificación de viviendas con protección pública.

Este índice debe ser igual o superior:³¹

- 1.º- En suelo urbano no consolidado: al 10 por ciento.
- 2.º- En suelo urbanizable: al 20 por ciento.

Además de los señalados en el apartado anterior, para cada sector de suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable delimitado con uso predominante residencial, el Plan General de Villagonzalo Pedernales fija también los siguientes parámetros de ordenación general:

³⁰ De acuerdo con dispuesto en el Artículo 86 del Reglamento de Urbanismo

³¹ Nueva redacción dada por Decreto 68/2006, de 5 de octubre.

a) **Densidades máximas y mínimas de población**³², o números máximo y mínimo de viviendas edificables por cada hectárea del sector, excluyendo de la superficie del sector los terrenos reservados para sistemas generales. Estos parámetros deben respetar, por ser Villagonzalo Pedernales un municipio con población inferior a 20.000 habitantes los siguientes límites: la densidad máxima no debe superar 50 viviendas por hectárea y la densidad mínima no debe ser inferior a 20 viviendas por hectárea.

b) **Índice de variedad tipológica**, que expresa el porcentaje de aprovechamiento del sector que debe destinarse a tipologías edificatorias diferentes de la predominante: en suelo urbano no consolidado no es obligatorio; en suelo urbanizable, debe ser igual o superior al 20 por ciento.

c) **Índice de integración social**, que expresa el porcentaje de aprovechamiento de cada sector con uso predominante residencial que debe destinarse a la construcción de viviendas con protección pública: Anteriormente en suelo urbano no consolidado no es obligatorio, mientras que en suelo urbanizable debería ser igual o superior al 10 por ciento, conforme a lo dispuesto en el artículo siguiente³³. Ahora el planeamiento deberá reservar para viviendas con protección pública del 30 al 80 por ciento de la edificabilidad residencial de cada sector de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable. No obstante, de forma excepcional y justificada, el planeamiento general podrá³⁴:

1.º- En suelo urbano no consolidado, reducir la reserva al 10 por ciento en determinados sectores de los municipios con Plan General de Ordenación Urbana y excusarla en determinados sectores de los demás municipios, justificándolo en el cumplimiento de los objetivos municipales en materia de vivienda y en las circunstancias del municipio y del sector.

2.º- En suelo urbanizable, reducir la reserva al 20 por ciento en determinados sectores de los municipios con Plan General de Ordenación Urbana y al 10 por ciento en determinados sectores de los demás municipios. A tal efecto se aplicarán los criterios señalados en el apartado anterior, justificando, en todo caso, el cumplimiento de la reserva del 30 por ciento de la edificabilidad residencial para el conjunto del suelo urbanizable del ámbito de planeamiento general, con una distribución respetuosa con el principio de cohesión social

El Plan General de Ordenación Urbana de Villagonzalo Pedernales reserva para la construcción de viviendas con protección pública el **30 por ciento del aprovechamiento** lucrativo para todos y cada uno de los sectores, tanto de suelo urbano consolidado como urbanizable con uso predominante residencial.

Esta cifra supone **un tercio** (33%) de la edificabilidad residencial proyectada en cada uno de los sectores.

Exclusivamente a efectos del cálculo de las densidades máxima y mínima de población, pueden considerarse como una sola vivienda dos de superficie útil comprendida entre cincuenta (50) y setenta (70) metros cuadrados, no pudiendo superar el número de estas últimas el límite del 40 por ciento del total de viviendas resultantes en el sector³⁵.

³² LEY 4/2008, de 15 de septiembre, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo, modificando las letras b), c) y e) del apartado 1 del artículo 36.

³³ Nueva redacción completa del artículo 87, incluido su título, dada por Decreto 68/2006, de 5 de octubre.

³⁴ LEY 4/2008, de 15 de septiembre, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo, modificando las letras a) y b) del apartado 2 del artículo 38

³⁵ LEY 4/2008, de 15 de septiembre, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo, modificando las letras b), c) y e) del apartado 1 del artículo 36. Supone la anulación del artículo 87 del Reglamento de Urbanismo.

2.
**DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL
EN SUELO RÚSTICO.**

El Plan General de Ordenación Urbana de Villagonzalo Pedernales establece normas de protección específicas en cada una de sus categorías, a fin de mantener la naturaleza rústica del suelo y asegurar el carácter aislado de las construcciones.

Teniendo en cuenta su carácter residual, estas determinaciones son de aplicación hasta el desarrollo de los pertinentes Planes Parciales.

Así pues, para el **suelo rústico**: establece las normas de protección que procedan en cada categoría.

1.
**Inclusión de sistemas generales
en los sectores de suelo urbano no consolidado
y suelo urbanizable.**

En los sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable, el Plan General de Ordenación Urbana de Villagonzalo Pedernales incluye terrenos reservados para la ejecución de sistemas generales, optando por señalar su ubicación concreta, con expresión de su cuantía superficial.

Estas indicaciones sirven de punto de partida, pudiendo concretarse cuando se establezca la ordenación detallada del sector, de acuerdo a las previsiones que el propio Plan General realice para la distribución y priorización de los sistemas generales, señalas en el Programa de Actuación.

Así, por ejemplo en los espacios libres se ha indicado el criterio de situación, mayor proximidad al vial VI-6. De este modo al primer sector en desarrollarse quedarán adscritas las parcelas más próximas al vial.

2.
**DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE ACTUACIÓN
EN SUELO URBANIZABLE.**

Para establecer la ordenación detallada de cada uno de los sectores deberá aprobarse **un único Plan Parcial** que abarque la totalidad del sector, quedando **adscritos los sistemas generales** en extensión superficial coincidente con la especificada en la ficha correspondiente. Así pues cuando se establezca su ordenación detallada, los sectores pueden dividirse en ámbitos de gestión urbanística integrada denominados **unidades de actuación**³⁶, entendiéndose en otro caso que cada sector constituye una unidad de actuación.

Las unidades de actuación deben delimitarse de forma que por sus dimensiones y demás características permitan la correcta ejecución de las determinaciones de los instrumentos de planeamiento urbanístico y el cumplimiento conjunto de los deberes urbanísticos por parte de los propietarios de los terrenos incluidos en la unidad, respetando las siguientes reglas:

A) Las unidades de actuación pueden ser **discontinuas**, si bien tan sólo a los efectos de incluir terrenos destinados a sistemas generales.

³⁶ *Artículo 108 del Reglamento de Urbanismo.* DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE ACTUACIÓN

B) Deben incluirse en cada unidad de actuación tanto las parcelas edificables que hayan de transformarse en solares, como todos los terrenos reservados para la ejecución de sistemas generales y demás dotaciones urbanísticas necesarias para desarrollar la actuación, por lo que **no pueden excluirse** restos de parcelas, privadas o públicas, que queden inedificables, ni fragmentos de vial o zona verde de forma que dificulten la urbanización completa de cada dotación, o de cada fase de ella susceptible de ejecución autónoma.

C) El aprovechamiento lucrativo total de una unidad de actuación no puede diferir en más de un 25 por ciento del que resulte de aplicar a su superficie el aprovechamiento medio del sector.

D) En la división del sector se establecerá una programación, señalando el orden de ejecución.

E) La **primera** unidad a ejecutar siempre será la más próxima al suelo urbano, continuando sucesivamente con este criterio.

Capítulo 2.
Otras determinaciones relevantes.

1.
DOTACIONES URBANÍSTICAS.

El Plan General de Ordenación Urbana de Villagonzalo Pedernales señala las siguientes dotaciones urbanísticas, diferenciando entre las existentes y las que consideran necesarias.

a) **Vías públicas**, son los terrenos destinados a la estancia y desplazamiento de la población. Su usos será siempre público pero el dominio también podrá ser privado.

b) **Servicios urbanos**, son las instalaciones destinadas a la prestación de los siguientes servicios: abastecimiento de agua, saneamiento y depuración de aguas residuales, suministro de energía eléctrica, recogida y tratamiento de residuos sólidos.

c) **Espacios libres públicos**, son los terrenos destinados a parques, jardines, áreas de ocio, expansión y recreo.

d) **Equipamientos**: son los terrenos destinados a construcciones e instalaciones de prestación de servicios sanitarios, asistenciales, educativos, culturales, deportivos y comerciales. Pueden tener carácter público o privado.

Para cuantificar las dotaciones urbanísticas, las Normas han tenido en cuenta tanto la población y el número de viviendas existentes en el momento de su redacción **como los que resulten de sus propias determinaciones.**

Para cada dotación urbanística necesaria que aún no haya sido ejecutada, las Normas indican en una **ficha** lo siguiente:

- a) Criterios para su diseño y ejecución.
- b) Carácter público o privado.
- c) Sistema de obtención de los terrenos, indicando el sector en el que se incluyan.

2.
CATALOGACIÓN.

El Plan General de Ordenación Urbana de Villagonzalo pedernales cataloga todos lo elemento que por sus valores naturales o culturales, o por su relación con el dominio público, **deban ser conservados o recuperados**

La catalogación tiene por objeto la conservación y recuperación del patrimonio arqueológico, de los espacios urbanos relevantes, de los elementos y tipos arquitectónicos singulares **y de las formas tradicionales de ocupación humana del territorio**, incluidas las vías pecuarias, conforme a las peculiaridades locales.

Para cada uno de los elementos catalogados el Plan General de Ordenación Urbana de Villagonzalo Pedernales indica:

- a) **Grado** de protección, con tres categorías: **integral, estructural o ambiental.**
- b) **Criterios** y normas para su conservación y en caso necesario recuperación, que aseguren al menos que las construcciones de nueva planta y la reforma, rehabilitación o ampliación de las existentes **sean coherentes** con las constantes y tipos arquitectónicos del entorno, en particular en cuanto **altura, volumen, color, composición y materiales exteriores.**

3.

NORMAS DE PROTECCIÓN DEL SUELO RÚSTICO.

El Plan General de Ordenación Urbana de Villagonzalo Pedernales establece normas de protección para el suelo rústico, ajustándose al siguiente contenido:

a) Adscripción de los usos posibles a alguna de las siguientes categorías.

1) Usos **permitidos**.

2) Usos **autorizables**.

3) Usos **prohibidos**, teniendo esta categoría carácter residual, por lo que todo uso no designado como predominante o autorizable se entenderá prohibido.

b) Parámetros para los usos constructivos:

1) **Superficie mínima** de la parcela, que no podrá ser inferior a cinco mil metros cuadrados (5.000 m²) en suelo rústico común, ni a dos hectáreas (20.000 m²) en suelo rústico con algún tipo de protección.

2) **Ocupación máxima** de la parcela, que nunca podrá ser superior al veinte por ciento (20%).

3) **Distancias mínimas** al dominio público, que no podrá nunca ser inferior a los diez metros (10 m.), a las parcelas colindantes, nunca inferior a los cinco metros (5 m.) y, en caso necesario, a otros hitos geográficos

4) Criterios geométricos y estéticos para el vallado de parcelas.

El Plan General de Ordenación Urbana de Villagonzalo Pedernales señala además otras determinaciones de aplicación en el suelo rústico, **que tienen la consideración propia de determinaciones de ordenación general**, ya que queda indicada expresamente su inclusión, tales como son:

a) Normas para la **conservación o** en su caso **recuperación** de los espacios naturales y de la flora y la fauna y la flora silvestre.

b) Delimitación de **ámbitos de planeamiento especial**.

c) Previsión de sistemas generales u otras **dotaciones** urbanísticas, con o sin ubicaciones concretas.

d) Condiciones para la **dotación de servicios** a los usos constructivos y también para la resolución de las repercusiones que los mismos produzcan en la capacidad y funcionalidad de las redes de servicios e infraestructuras.

Según datos del Instituto Nacional de Estadística, Villagonzalo pedernales contaba en el año 2001 con un total de 469 viviendas para una población de 829 habitantes.

4. HORIZONTE DEMOGRÁFICO Y DE EMPLEO

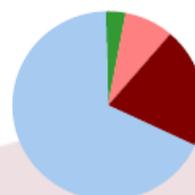
De las 469 viviendas, 319 (68.02 %) estaban habitadas por residentes, 40 (8.53 %) por no residentes y 110 (23.45 %) permanecían vacías. Este dato supone unos ratios de ocupación de 2.59 personas residentes por vivienda ocupada y de 1.76 personas residente por vivienda. A partir de estas cifras vamos a calcular la población que Villagonzalo puede alcanzar en desarrollo de este Plan General.

En el año 2000 la población era de 777 habitantes alcanzando los 1.295 en 2.007, lo que supone un incremento medio anual de 74 personas. Supone un incremento próximo al sesenta y siete por ciento (66.66 %), un once por ciento anual (11.11%).

En el año 2007 mientras que en Villagonzalo residían 895 personas con edad comprendida entre los 15 y 64 años trabajando 1.249 en 108 empresas conforme al siguiente detalle:

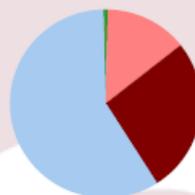
TRABAJADORES POR SECTOR DE ACTIVIDAD

			%
	Agricultura	46	3,7
	Industria	104	8,3
	Construcción	253	20,3
	Servicios	846	67,7
	No Consta	0	0
	Total	1.249	100
	- Autónomos	102	
	- Por cuenta ajena	1.147	



EMPRESAS POR SECTOR DE ACTIVIDAD

			%
	Agricultura	1	0,9
	Industria	15	13,9
	Construcción	28	25,9
	Servicios	64	59,3
	No Consta	0	0
	Total	108	100



Si tenemos en cuenta que entonces solo había 36 parados vemos como la mayor parte de los puestos de trabajo están ocupados por personas residentes en otros municipios, fundamentalmente en la ciudad de Burgos.

Con el planeamiento vigente se ha previsto la construcción de hasta 1.344³⁷ nuevas viviendas. Si suponemos que durante el periodo de vigencia de este Plan general llegaran a construirse y entregarse un sesenta por ciento (60%), dispondríamos de 806 nuevas viviendas, si consideramos a nivel de hipótesis de trabajo una ocupación media del cincuenta por ciento (50%) con 2,6 personas

³⁷ Tanto los sectores de suelo urbanizable en tramitación, como el suelo urbano no consolidado

por vivienda, alcanzaríamos los 1.047 nuevos habitantes, a añadir a los 1.295 actuales alcanzaríamos los 2.342 habitantes.

Para el suelo urbanizable vamos a realizar la operación inversa: En esta categoría de suelo pueden construirse entre 3.260 y 5.273, repartidas entre nueve sectores, tres para vivienda colectiva, el resto para unifamiliar.

Si consideramos un crecimiento anual cercano al **doce por ciento** (12%), en los ocho años siguientes a la aprobación del plan y considerado que su tramitación ha durado otros dos, pudiéramos alcanzar la cifra de 3.591 habitantes. Si suponemos que ya residen 2.342 al ocupar el suelo ya calificado, el incremento se reduciría a 1.249 personas.

Para alcanzar esta cifra sería precisa la finalización de al menos **2.420 viviendas**, de las cuales se entregaría un sesenta por ciento (60%), con una ocupación media del cincuenta por ciento (50%) con 1.72 personas por vivienda. Para alcanzar estas cifras debiera desarrollarse suelo para al menos otras tantas viviendas, lo que supondría la actuación sobre un cuarenta y cinco por ciento (45%) del suelo urbanizable previsto.

También hemos de tener en cuenta los más de **mil empleos** ocupados por no residentes, que de encontrar viviendas protegidas podrían optar por vivir en Villagonzalo. También hemos de tener en cuenta el desarrollo de suelo industrial con la consiguiente creación de nuevos empleos. Por ello elaboramos una segunda hipótesis con un crecimiento anual cercano al **dieciséis por ciento** (16%), en los ocho años siguientes a la aprobación del plan y considerado que su tramitación ha durado otros dos, pudiéramos alcanzar la cifra de 4.925 habitantes. Si suponemos que ya residen 2.342 al ocupar el suelo ya calificado, el incremento se reduciría a 2.583 personas.

Para alcanzar esta cifra sería precisa la finalización de al menos **3.337 viviendas**, de las cuales se entregaría un sesenta por ciento (60%), con una ocupación media del setenta y cinco por ciento (75%) con 1.72 personas por vivienda. Para alcanzar estas cifras debiera desarrollarse suelo para al menos otras tantas viviendas, lo que supondría la actuación sobre un sesenta y tres por ciento (63%) del suelo urbanizable previsto.

Todas estas consideraciones vas más a la de la simplista visión de asignar tres habitantes por vivienda, serían 5.937 nuevas viviendas, a tres personas, 17.811 habitantes. La experiencia nos dice que son necesarios largos y complejos sistemas de gestión, obra civil, conexiones, refuerzos y la edificación- resulta evidente que tras la aprobación de la ordenación detallada van a pasar seis años largos hasta poder entregar las viviendas.

Señalar el **tope de 5.000 habitantes** para este Plan General supondría el desarrollo del sesenta por ciento del suelo urbano no consolidado y urbanizable y la edificación en un cincuenta por ciento de las parcelas resultantes. A partir de este momento debiera revisarse el planeamiento.

TÍTULO. IV.
CUADROS SÍNTESIS DEL PLAN GENERAL.

Capítulo. 1.

Clases y categorías de suelo.

Por lo que respecta a las cuantificaciones generales con respecto a la clasificación del suelo, se establecen las siguientes para el término municipal:

CLASIFICACIÓN DEL SUELO		
	Superficie (Ha.)	%
SUELO URBANO (SU)		
SUELO URBANO CONSOLIDADO (SU-C)	160,73	11,68
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (SU-NC)	16,81	1,22
SISTEMAS GENERALES (SSGG)	3,37	0,25
TOTAL SUELO URBANO	180,91	13,15
SUELO URBANIZABLE (SUR)		
SUELO URBANIZABLE EN TRAMITACIÓN (SUR-ET)	71,89	5,23
SUELO URBANIZABLE (SUR)	95,40	6,93
SISTEMAS GENERALES (SSGG)	29,28	2,13
TOTAL SUELO URBANIZABLE	196,57	14,29
SUELO RÚSTICO (SR)		
COMÚN (SR-C)	660,82	48,03
CON PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTUR. (SR-PI)	128,86	9,37
CON PROTECCIÓN NATURAL (SR-PN)	181,14	13,16
CON PROTECCIÓN CULTURAL (SR-PC)	27,59	2,00
TOTAL SUELO RÚSTICO	998,41	72,56
TOTAL TÉRMINO MUNICIPAL	1.375,89	100,00

Capítulo. 2.

Unidades Urbanas en suelo urbano consolidado.

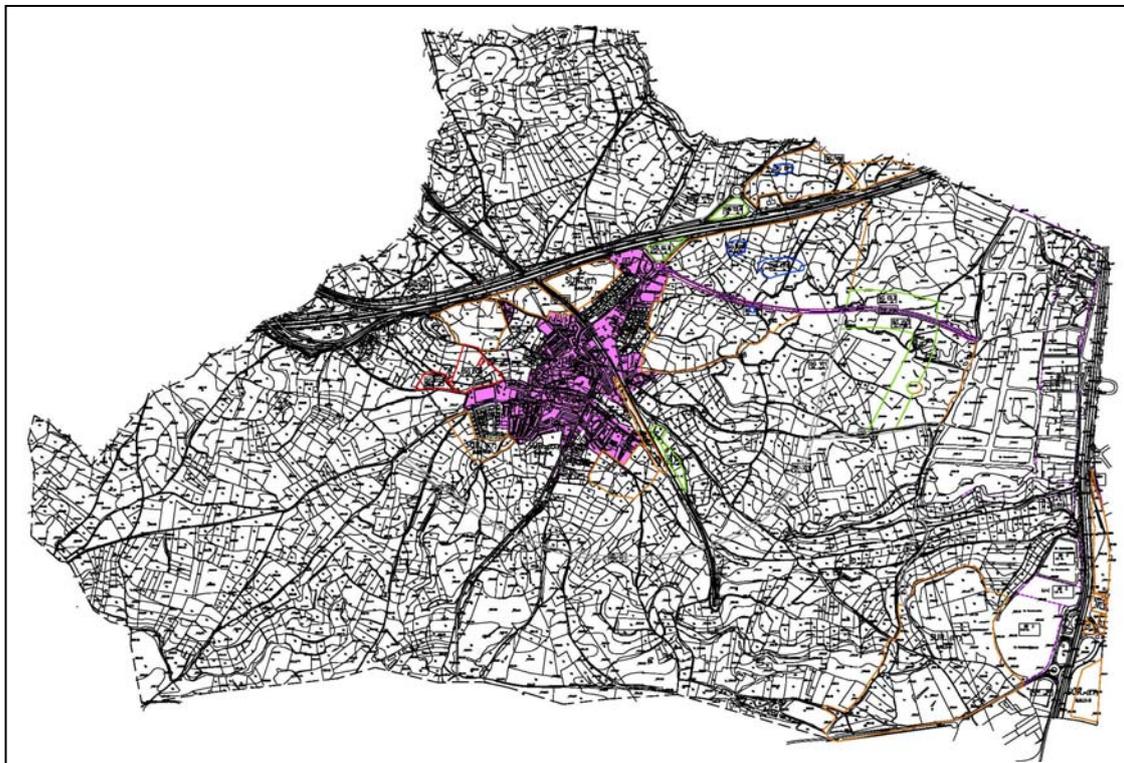
El Plan General de Ordenación Urbana de Villagonzalo Pedernales clasifica como **urbano consolidado** aquellos terrenos que cuentan con acceso rodado integrado en la malla urbana, abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica, en condiciones de caudal, potencia, intensidad y accesibilidad adecuadas para servir a las construcciones e instalaciones existentes y las que el Plan General de Ordenación Urbana permita sobre ellos.

Se incluyen en esta clasificación, los terrenos que forman parte del **casco tradicional** que cumplen todas las condiciones de solar, así como los espacios de transformación que por expansión del núcleo de población tradicional tienen **edificaciones dispersas y espacios vacíos sin ocupar**, terrenos que tienen posibilidad de alcanzar la condición de solar mediante actuaciones de gestión urbanística aislada, completando su urbanización.

También se incluyen los terrenos incluidos en suelo urbano no consolidado y urbanizable que ya han alcanzado la condición de solar al haber sido **ejecutado y recibido conforme al planeamiento urbanístico las obras de urbanización** exigibles, incluidas las necesarias para la conexión del sector con los sistemas generales existentes, y para la ampliación o el refuerzo de éstos, en su caso-

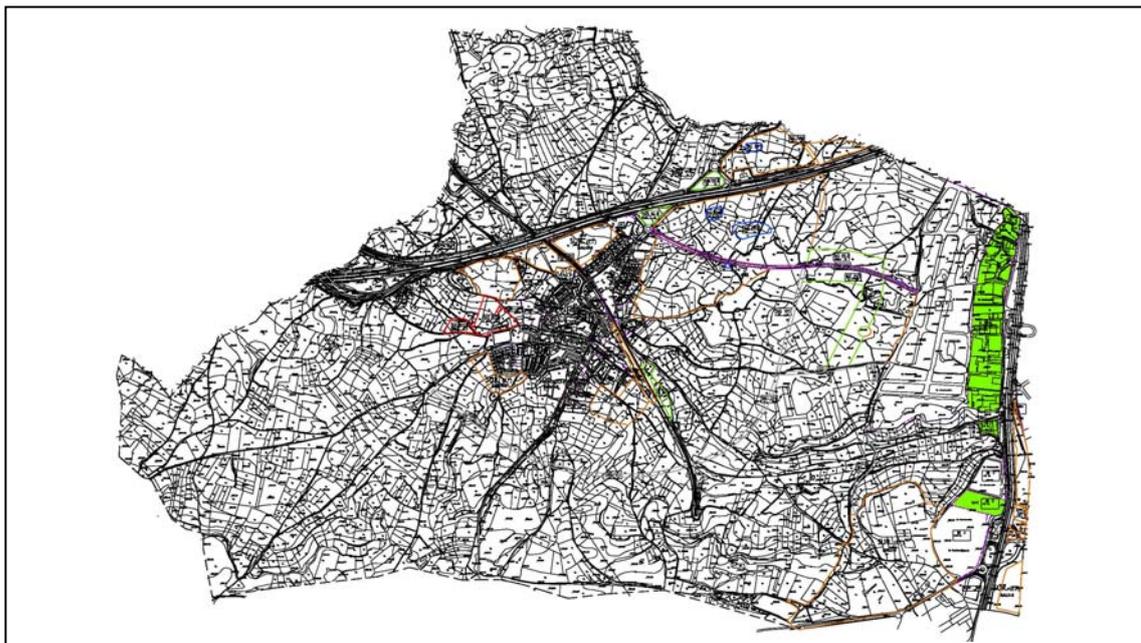
UU-1 Núcleo urbano residencial.

Tiene una superficie de 43,43 hectáreas y corresponde con el suelo urbano consolidado de uso residencial clasificado como tan en el planeamiento vigente: Normas Subsidiarias y Modificaciones aprobadas.



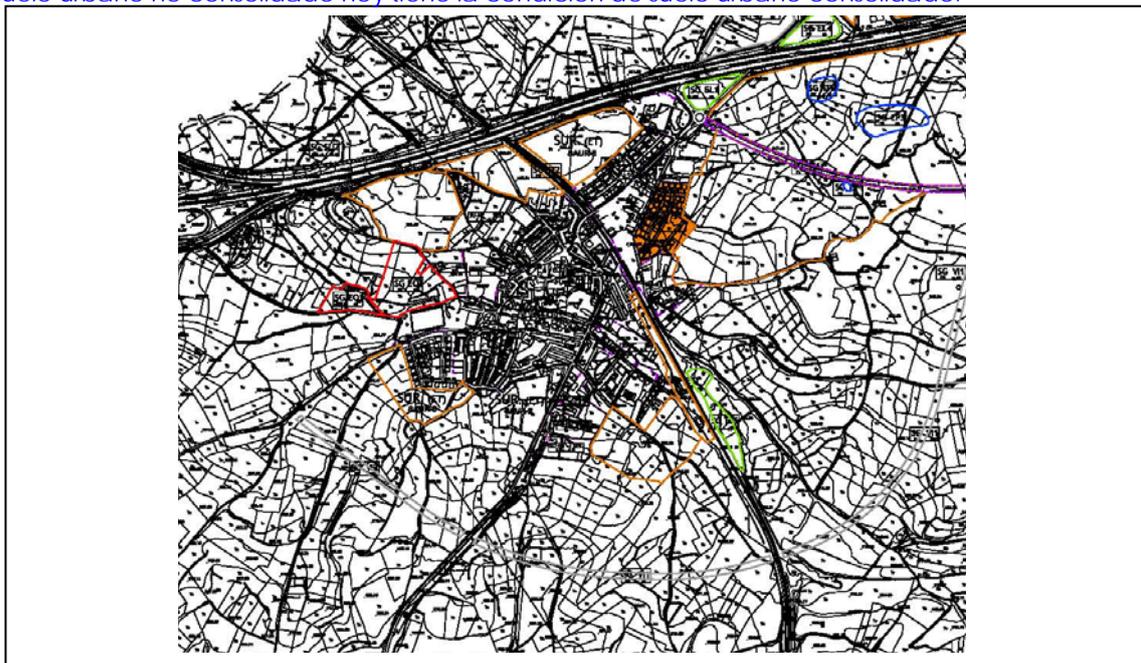
UU-2 Núcleo urbano industrial.

Tiene una superficie de 28,32 hectáreas y corresponde con el suelo urbano consolidado de uso industrial clasificado como tan en el planeamiento vigente: Normas Subsidiarias y Modificaciones aprobadas. Es el núcleo primitivo paralelo a la nacional 1 y urbanizado en desarrollo de planeamiento especial. No tiene continuidad física dividiéndose en dos zonas, separadas por la vaguada del arroyo de "Las Fuentes" interrumpida por las antiguas instalaciones de "Las Camelias". La situada al sur es de menores dimensiones y corresponde a la antigua fábrica Gromber hoy parcelada en naves nido.



UU-3 Unidad de Actuación.

Tiene una superficie de 3,33 hectáreas y corresponde a la unidad de actuación desarrollada en suelo urbano no consolidado hoy tiene la condición de suelo urbano consolidado.



**UU-4 Sectores residenciales
desarrollados mediante planeamiento parcial.**

Tiene una superficie de 6,26 hectáreas y corresponde a los dos sectores residenciales que hoy tienen la condición de suelo urbano consolidado.



**UU-5 Sectores industriales
desarrollados mediante planeamiento parcial.**

Tiene una superficie de 84,44 hectáreas y corresponde a los dos sectores industriales que hoy tienen la condición de suelo urbano consolidado.



Capítulo. 3.

Sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable.

Plazos para el establecimiento de la ordenación detallada.

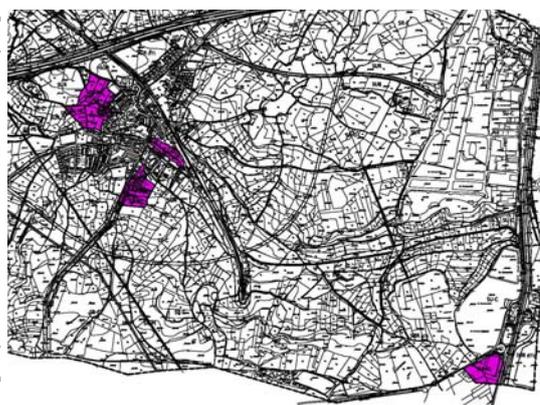
3.1.

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

Asimismo, clasifica como suelo **urbano no consolidado**, los terrenos que encuentran a falta de cumplir alguna de las determinaciones para alcanzar la condición de solar., precisando para su gestión urbanística una actuación integrada. Sirve esta categoría de suelo tanto para colmatar la trama urbana como para servir de transición entre el núcleo urbano existente y los nuevo sector urbanizables.

El Plan General de Ordenación Urbana de Villagonzalo Pedernales incluye todos los terrenos clasificados como suelo urbano no consolidado en ámbitos para su ordenación detallada, denominados sectores, concretamente se trata de los siguientes:

SECTORES DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO		
SECTOR	USO	SUPERFICIE
SUNC-	PREDOMINANTE	(M2)
1	Residencial	23.590
2	Residencial	13.754
3	Residencial	37.709
4	Residencial	18.206
5	Residencial	7.947
6	Residencial	20.903
7	Residencial	10.424
8	Industrial	35.546
TOTAL		168.079



Para estos sectores de **suelo urbano no consolidado**, el Plan General de Ordenación Urbana de Villagonzalo Pedernales fijar, además de la delimitación, los siguientes parámetros de ordenación general: delimitación de sectores, indicando su **densidad máxima y mínima**, los **usos predominantes, compatibles y prohibidos**, los sistemas generales y otras dotaciones urbanísticas incluidas, en su caso, y el **plazo para aprobar la ordenación detallada**.

1.

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO RESIDENCIAL

Se trata de siete sectores situados en el núcleo residencial y situados al este, este y sur, para los que este Plan General de Ordenación Urbana establece los siguientes:

Parámetros de ordenación general:

- Delimitación**, en planimetría.
- Densidad máxima de edificación**, o edificabilidad máxima en usos privados por cada hectárea del sector, excluyendo a tal efecto de la superficie del sector los terrenos reservados para sistemas generales. Este parámetro se fija en **7.500** metros cuadrados por hectárea.
- Densidades máximas y mínimas de población**, o números máximo y mínimo de viviendas edificables por cada hectárea del sector, excluyendo de la superficie del sector los terrenos reservados para sistemas generales. Estos parámetros deben respetar los siguientes límites: la

densidad máxima no debe superar cincuenta (50) viviendas por hectárea y la densidad mínima no debe ser inferior a veinte (20) viviendas por hectárea

d) Uso predominante **RESIDENCIAL**, señalando como prohibidos: INDUSTRIAL y GANADERO. Todo uso no designado expresamente como predominante o prohibido debe entenderse compatible.

e) A estos sectores no quedan adscritos Sistemas Generales.

f) Plazo para establecer la ordenación detallada, establecido en de **ocho años**.

Parámetros de ordenación detallada:

g) Índice de **variedad de uso**, que expresa el porcentaje de aprovechamiento del sector que debe destinarse a usos compatibles con el predominante, se trata del uso comercial-terciario. Este índice debe ser igual o superior: al diez por ciento (10 %) de la edificabilidad máxima señalada en ficha.

h) **Índice de variedad tipológica**, que expresa el porcentaje de aprovechamiento del sector que debe destinarse a tipologías edificatorias diferentes de la predominante: en suelo urbano no consolidado no es obligatorio, coincide con las viviendas protegidas que serán en tipología colectiva, uso terciario-comercial en planta baja.

i) **Índice de integración social**, que expresa el porcentaje de aprovechamiento de cada sector con uso predominante residencial que debe destinarse a la construcción de viviendas con protección pública: se señala en el diez por ciento (10%) de la edificabilidad máxima señalada en ficha.

j) Exclusivamente a efectos del cálculo de las densidades máxima y mínima de población, pueden considerarse como una sola vivienda dos de superficie útil comprendida entre cincuenta (50) y setenta (70) metros cuadrados, no pudiendo superar el número de estas últimas el límite del cuarenta por ciento (40 %) del total de viviendas resultantes en el sector.

k) **Coefficientes de ponderación:** vivienda colectiva, 1,0; vivienda protegida 0,75; **vivienda unifamiliar** 1,25; terciario, 0,75 e industrial, 0,50.

2.
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
INDUSTRIAL

Se trata de un único sector situados al sur del núcleo industrial en el límite con el término municipal de Villariego, para el que este Plan General de Ordenación Urbana establece los siguientes:

Parámetros de ordenación general:

a) **Delimitación**, en planimetría.

b) **Densidad máxima de edificación**, o edificabilidad máxima en usos privados por cada hectárea del sector, excluyendo a tal efecto de la superficie del sector los terrenos reservados para sistemas generales. Este parámetro se fija en **7.500** metros cuadrados por hectárea.

c) **Densidades máximas y mínimas de población**, no admite el uso residencial

d) Uso predominante INDUSTRIAL, señalando como prohibidos: RESIDENCIAL. Todo uso no designado expresamente como predominante o prohibido debe entenderse compatible.

e) A este sector no quedan adscritos Sistemas Generales.

f) Plazo para establecer la ordenación detallada, establecido en de **ocho años**.

Parámetros de ordenación detallada:

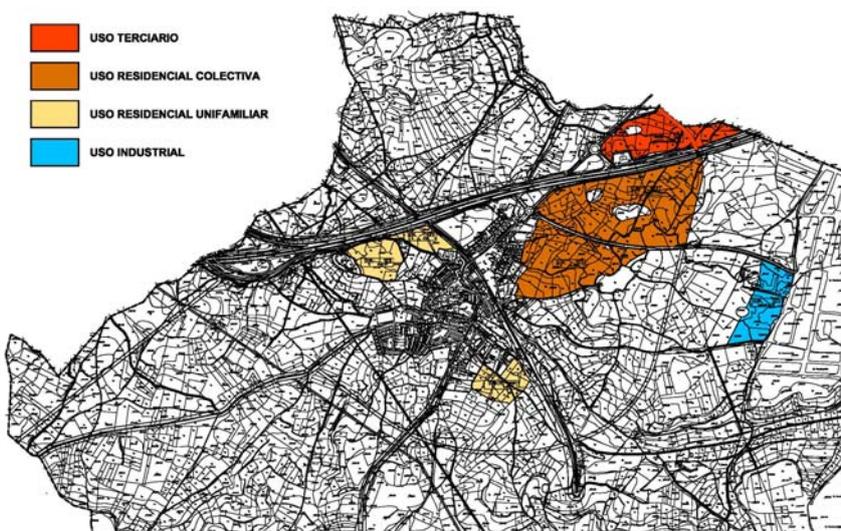
- g) Índice de **variedad de uso**, que expresa el porcentaje de aprovechamiento del sector que debe destinarse a usos compatibles con el predominante, se trata del uso comercial-terciario. Este índice debe ser igual o superior: al diez por ciento (10 %) de la edificabilidad máxima señalada en ficha.
- h) **Índice de variedad tipológica**, que expresa el porcentaje de aprovechamiento del sector que debe destinarse a tipologías edificatorias diferentes de la predominante: en este caso no es obligatorio.
- i) **Índice de integración social**, que expresa el porcentaje de aprovechamiento de cada sector con uso predominante residencial que debe destinarse a la construcción de viviendas con protección pública: no se establece.
- k) **Coefficientes de ponderación**: vivienda colectiva, 1,0; vivienda protegida 0,75; **vivienda unifamiliar** 1,25; terciario, 0,75 e industrial, 0,50.

3.2.
SUELO URBANIZABLE.

El Plan General de Ordenación Urbana de Villagonzalo Pedernales incluye todos los terrenos clasificados como suelo urbanizable en ámbitos para su ordenación detallada, denominados sectores, concretamente se trata de los siguientes:

SECTORES DE SUELO URBANIZABLE		
SECTOR SUR	USO PREDOMINANTE	SUPERFICIE (M2)
1	Terciario	124.089
2	Residencial colectiva	349.263
3	Residencial colectiva	220.661
8	Residencial unifamiliar	63.735
9	Residencial unifamiliar	34.689
10	Residencial unifamiliar	61.232
12	Industrial	100.362
TOTAL		954.031

Para estos sectores de **suelo urbanizable**, el Plan General de Ordenación Urbana de Villagonzalo Pedernales fijar, además de la delimitación, los siguientes parámetros de ordenación general: delimitación de sectores, indicando su **densidad máxima y mínima**, los **usos predominantes, compatibles y prohibidos**, los sistemas generales y otras dotaciones urbanísticas incluidas, en su caso, y el **plazo para aprobar la ordenación detallada**.



1.
**SUELO URBANIZABLE TERCIARIO
SE_1 ONTECILLAS**

Se trata de un único sector, destinado a edificaciones de uso terciario en **edificación aislada**, situados al norte y al otro lado de la Autovía de Castilla en el límite con el término municipal de Burgos, para el que este Plan General de Ordenación Urbana establece los siguientes:

Parámetros de ordenación general:

a) **Delimitación**, en planimetría.

b) **Densidad máxima de edificación**, o edificabilidad máxima en usos privados por cada hectárea del sector, excluyendo a tal efecto de la superficie del sector los terrenos reservados para sistemas generales. Este parámetro se fija en **seis mil (6.000 m²) metros cuadrados por hectárea**.

c) **Densidades máximas y mínimas de población**, no admite el uso residencial

d) Uso predominante TERCIARIO, señalando como prohibidos: RESIDENCIAL salvo el vinculado a la instalación. Todo uso no designado expresamente como predominante o prohibido debe entenderse compatible.

e) A este sector quedan adscritos Sistemas Generales, tal como queda reflejado en su ficha.

f) Plazo para establecer la ordenación detallada, establecido en de **ocho años**.

Parámetros de ordenación detallada:

g) Índice de **variedad de uso**, que expresa el porcentaje de aprovechamiento del sector que debe destinarse a usos compatibles con el predominante, se trata del uso industrial en nave nido. Este índice debe ser igual o superior: al veinte por ciento (20 %) de la edificabilidad máxima señalada en ficha.

h) **Índice de variedad tipológica**, que expresa el porcentaje de aprovechamiento del sector que debe destinarse a tipologías edificatorias diferentes de la predominante: en este caso se refiere a la tipología de edificación en nave nido. Este índice debe ser igual o superior: al veinte por ciento (20 %) de la edificabilidad máxima señalada en ficha.

i) **Índice de integración social**, que expresa el porcentaje de aprovechamiento de cada sector con uso predominante residencial que debe destinarse a la construcción de viviendas con protección pública: no se establece.

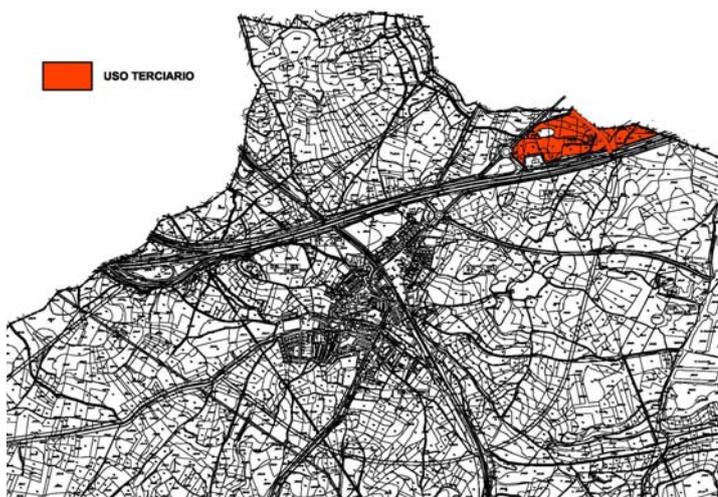
k) **Coefficientes de ponderación**: vivienda colectiva, 1,0; vivienda protegida 0,75; **vivienda unifamiliar** 1,25; terciario, 0,75 e industrial, 0,50.

Dispondrá de dos accesos, rotondas, a la vía de Ronda, el primero (1) en su intersección con la carretera de Arcos,; el segundo (2) junto al puente sobre la Autovía de Castilla.

La trama urbana permitirá su conexión desde la rotonda (2) al centro comercial de Hypercor.

Los sistemas locales se situarán junto a la autovía y también junto al espacio protegido EP_1 a fin de regularizar y completar su forma.

Mantendrá la continuidad del trazado de las **vías pecuarias** (20, 21 y 22) que lo atraviesan.



2.
**SUELO URBANIZABLE
RESIDENCIAL COLECTIVA**

Se trata de tres sectores, destinados a edificaciones de viviendas colectivas en **edificación aislada**, situados al este del núcleo urbano destinados a completar la trama urbana hasta la vía de ronda y situados al norte del ferrocarril directo Madrid-Burgos, para los que este Plan General de Ordenación Urbana establece los siguientes:

Parámetros de ordenación general:

a) **Delimitación**, en planimetría.

b) **Densidad máxima de edificación**, o edificabilidad máxima en usos privados por cada hectárea del sector, excluyendo a tal efecto de la superficie del sector los terrenos reservados para sistemas generales. Este parámetro se fija en **cuatro mil seiscientos setenta y siete** (4.677 m²) metros cuadrados por hectárea.

c) **Densidades máximas y mínimas de población**, o números máximo y mínimo de viviendas edificables por cada hectárea del sector, excluyendo de la superficie del sector los terrenos reservados para sistemas generales. Estos parámetros deben respetar los siguientes límites: la densidad máxima no debe superar **cuarenta** (40) viviendas por hectárea y la densidad mínima no debe ser inferior a **veinte** (20) viviendas por hectárea

d) Uso predominante RESIDENCIAL, en la tipología de vivienda colectiva, señalando como prohibidos: INDUSTRIAL. Todo uso no designado expresamente como predominante o prohibido debe entenderse compatible.

e) A este sector quedan adscritos Sistemas Generales, tal como queda reflejado en su ficha.

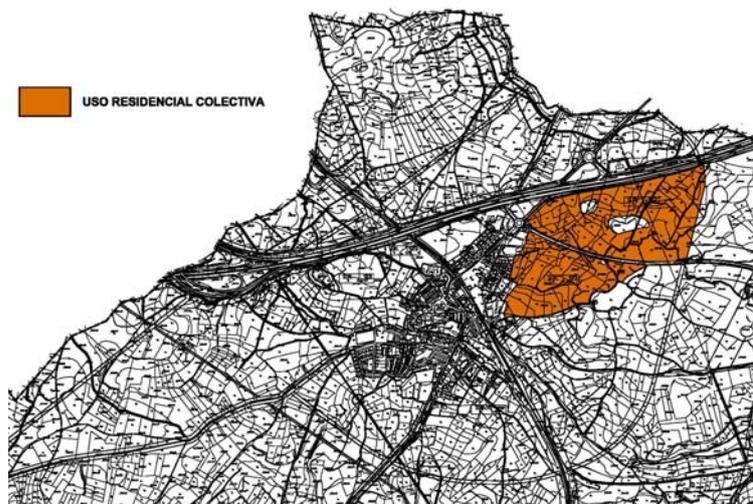
f) Plazo para establecer la ordenación detallada, establecido en de **ocho años**.

Parámetros de ordenación detallada:

g) Índice de **variedad de uso**, que expresa el porcentaje de aprovechamiento del sector que debe destinarse a usos compatibles con el predominante, se trata del uso terciario en edificación aislada. Este índice debe ser igual o superior: al **diez por ciento** (10 %) de la edificabilidad máxima señalada en ficha.

h) **Índice de variedad tipológica**, que expresa el porcentaje de aprovechamiento del sector que debe destinarse a tipologías edificatorias diferentes de la predominante: en este caso se refiere a la tipología de edificación en manzana cerrada. Este índice debe ser igual o superior: al **veinte por ciento** (20 %) de la edificabilidad máxima señalada en ficha.

i) **Índice de integración social**, que expresa el porcentaje de aprovechamiento de cada sector con uso predominante residencial que debe destinarse a la construcción de viviendas con protección pública: Se establece en el **treinta por ciento** (30 %) de la edificabilidad máxima señalada en ficha.



k) **Coefficientes de ponderación:** vivienda colectiva, 1,0; vivienda protegida 0,75; **vivienda unifamiliar** 1,25; terciario, 0,75 e industrial, 0,50.

SE_2 VALDELOBOS

Dispondrá de tres accesos, rotondas, a la vía de Ronda, el primero (2) junto al puente sobre la Autovía de Castilla; el segundo (4) en la intersección de la Ronda con la carretera que comunica con el polígono industrial; el tercero (10) en esta misma carrera próximo a su intersección con la carretera de Arcos.

Los sistemas locales se situarán junto a la autovía y también junto a los espacios protegidos EP_2 y EP_3 a fin de regularizar y completar su forma.

Mantendrá la continuidad del trazado de las **vías pecuarias** (21 y 22) que lo atraviesan.

SE_3 ADOBERAS

Dispondrá de un único acceso, rotonda compartida con el SE_2, a la carretera que comunica con el polígono industrial próximo a su intersección con la carretera de Arcos.

Continuará la trama urbana mediante la prolongación de las siguientes calles: Adoberas, Guindalera y Valdelobos. Conectará al menos en dos puntos con el SE_4

Los sistemas locales se situarán junto al sector SE_4 y también junto a los espacios protegidos EP_4 EP_5 y EP_6 a fin de regularizar y completar su forma.

Mantendrá la continuidad del trazado de las **vías pecuarias** (21, 22 y 26) que lo atraviesan.

SE_4 CAMINO HERRERA

Dispondrá de dos accesos, rotondas, a la vía de Ronda, el primero (4) en la intersección de la Ronda con la carretera que comunica con el polígono industrial ; el segundo (5) en esta misma vía en la intersección con la nueva carretera que comunicará con el polígono industrial al sur.

Continuará la trama urbana mediante la prolongación de las siguientes calles: Adoberas, y Herrera. Conectará al menos en dos puntos con el SE_3

Los sistemas locales se situarán junto al sector SE_3 y también junto a los espacios protegidos EP_5 y EP_6 a fin de regularizar y completar su forma.

Mantendrá la continuidad del trazado de las **vías pecuarias** (21, 22, 24 y 26) que lo atraviesan.

3.
SUELO URBANIZABLE
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR

Se trata de seis sectores, destinados a edificaciones de uso residencial unifamiliar en **edificación agrupada**, situados al sur y oeste del núcleo urbano destinados a completar la trama urbana hasta la vía de ronda y situados al este del ferrocarril directo Madrid-Burgos, para los que este Plan General de Ordenación Urbana establece los siguientes:

Parámetros de ordenación general:

a) **Delimitación**, en planimetría.

b) **Densidad máxima de edificación**, o edificabilidad máxima en usos privados por cada hectárea del sector, excluyendo a tal efecto de la superficie del sector los terrenos reservados para sistemas generales. Este parámetro se fija en **cuatro mil** (4.000 m²) metros cuadrados por hectárea.

c) **Densidades máximas y mínimas de población**, o números máximo y mínimo de viviendas edificables por cada hectárea del sector, excluyendo de la superficie del sector los terrenos reservados para sistemas generales. Estos parámetros deben respetar los siguientes límites: la densidad máxima no debe superar **veinticinco** (25) viviendas por hectárea y la densidad mínima no debe ser inferior a **veinte** (20) viviendas por hectárea

d) Uso predominante RESIDENCIAL, en la tipología de vivienda unifamiliar, señalando como prohibidos: INDUSTRIAL. Todo uso no designado expresamente como predominante o prohibido debe entenderse compatible.

e) A este sector quedan adscritos Sistemas Generales, tal como queda reflejado en su ficha.

f) Plazo para establecer la ordenación detallada, establecido en de **ocho años**.

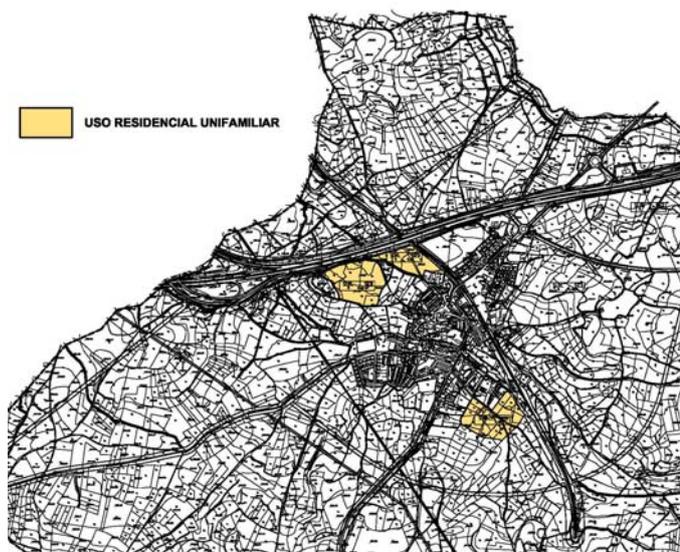
Parámetros de ordenación detallada:

g) Índice de **variedad de uso**, que expresa el porcentaje de aprovechamiento del sector que debe destinarse a usos compatibles con el predominante, se trata del uso terciario en edificación aislada. Este índice debe ser igual o superior: al **diez por ciento** (10 %) de la edificabilidad máxima señalada en ficha.

h) **Índice de variedad tipológica**, que expresa el porcentaje de aprovechamiento del sector que debe destinarse a tipologías edificatorias diferentes de la predominante: en este caso se refiere a la tipología de edificación unifamiliar pareada o aislada. Este índice debe ser igual o superior: al **veinte por ciento** (20 %) de la edificabilidad máxima señalada en ficha.

i) **Índice de integración social**, que expresa el porcentaje de aprovechamiento de cada sector con uso predominante residencial que debe destinarse a la construcción de viviendas con protección pública: Se establece en el **treinta por ciento** (30 %) de la edificabilidad máxima señalada en ficha.

k) **Coefficientes de ponderación**: vivienda colectiva, 1,0; vivienda protegida 0,75; **vivienda unifamiliar** 1,25; terciario, 0,75 e industrial, 0,50.



SE_5 ARBOLEDA

Dispondrá de dos accesos, rotondas, a la vía de Ronda, el primero (6) una vez superado el paso sobre el ferrocarril; el segundo (7) en esta misma vía en la intersección, compartida con el SE_7, con la carretera de Arcos al sur del casco urbano residencial.

Continuará la trama urbana mediante la prolongación de la calle Quintanal, así como las propias de los sectores de suelo urbano no consolidado colindantes: calle La Solana.. Conectará al menos en tres puntos con el SE_10 Salcedilla.

Los sistemas locales se situarán junto a la vía de Ronda a fin de proteger y facilitar la transición entre suelo urbano y rural.

Mantendrá la continuidad del trazado de las **vías pecuarias** (8, 9, 10 y 11) que lo atraviesan.

SE_6 LAS VIÑAS

Dispondrá de dos accesos, rotondas, a la vía de Ronda, el primero (7) en la intersección, compartida con el SE_5, con la carretera de Arcos al sur del casco urbano residencial. El segundo (8) en la intersección, compartida con el SE_8, con la carretera de Albillos al oeste del casco urbano residencial

Continuará la trama urbana mediante la prolongación de la calle Colmenar (SAUR_2), La Trampa (SAUR_5), así como las denominadas Santa Ana, La Cantera y Las Viñas.

Los sistemas locales se situarán junto a la vía de Ronda a fin de proteger y facilitar la transición entre suelo urbano y rural.

Mantendrá la continuidad del trazado de las **vías pecuarias** (12 y 14) que lo atraviesan.

SE_7 ARROYUELO

Dispondrá de dos accesos, rotondas, ambos a la carretera de Albillos: el (8) en la intersección, compartida con el SE_8; el segundo en la prolongación de la calle de La Trampa, continuando hasta el cementerio y buscando la conexión con el SE_9

Los sistemas locales se situarán junto al arroyo de Las Fuentes, atravesándolo con un puente, y también junto al campo de fútbol.

SE_8 SANTA LUCÍA

Continuará la trama urbana mediante la prolongación de las calles de Santa Lucía, La Ermita, Carreruelas y Las Fuentes.

Conectará con la carretera de Renuncio, rotonda (9) compartida con el SE_9, también con el SE_7 al sur.

Los sistemas locales se situarán junto a los previstos en el SUNC_1 y la autovía, integrando la vía de servicio.

SE_9 TERRERO

Continuará la trama urbana mediante la prolongación de las calles de Las Fuentes, Era del Hoyo y las previstas en el SUNC_1.

Conectará con la carretera de Renuncio, rotonda (9) compartida con el SE_8, también con el SAUR_6 realizando una pasarela sobre las vías del tren..

Los sistemas locales se situarán junto al ferrocarril y la autovía, integrando la vía de servicio.

Mantendrá la continuidad del trazado de las **vías pecuarias** (1 y 18) que lo atraviesan.

SE_10 SALCEDILLA

Dispondrá de accesos desde la trama urbana, mediante la prolongación de la calle Quintanal, así como las propias de los sectores de suelo urbano no consolidado colindantes: calle La Solana. Conectará al menos en tres puntos con el SE_5 Salcedilla y con el fondo de saco del SAUR_3.

Los sistemas locales se situarán junto al SE_5 Salcedilla a fin de mejorar su capacidad.

Mantendrá la continuidad del trazado de las **vías pecuarias** (6 y 9) que lo atraviesan.

4. SUELO URBANIZABLE INDUSTRIAL

Se trata de dos sectores, destinados a edificaciones de uso industrial en la tipología de **naves nido**, situados al este del núcleo urbano destinados a completar el núcleo industrial hasta la zona de espacios libres definida como de aislamiento, para los que este Plan General de Ordenación Urbana establece los siguientes:

Parámetros de ordenación general:

- a) **Delimitación**, en planimetría.
- b) **Densidad máxima de edificación**, o edificabilidad máxima en usos privados por cada hectárea del sector, excluyendo a tal efecto de la superficie del sector los terrenos reservados para sistemas generales. Este parámetro se fija en **siete mil quinientos** (7.500 m²) metros cuadrados por hectárea.
- c) **Densidades máximas y mínimas de población**, no admite el uso residencial
- d) Uso predominante INDUSTRIAL, señalando como prohibidos: RESIDENCIAL salvo el vinculado a la instalación. Todo uso no designado expresamente como predominante o prohibido debe entenderse compatible.



- e) A este sector quedan adscritos Sistemas Generales, tal como queda reflejado en su ficha.
- f) Plazo para establecer la ordenación detallada, establecido en de **ocho años**.

Parámetros de ordenación detallada:

- g) Índice de **variedad de uso**, que expresa el porcentaje de aprovechamiento del sector que debe destinarse a usos compatibles con el predominante, se trata del uso terciario en edificación aislada. Este índice debe ser igual o superior: al **veinticuatro por ciento** (24 %) de la edificabilidad máxima señalada en ficha.
- h) **Índice de variedad tipológica**, que expresa el porcentaje de aprovechamiento del sector que debe destinarse a tipologías edificatorias diferentes de la predominante: en este caso se refiere a la tipología de edificación aislada. Este índice debe ser igual o superior: al veinte por ciento (20 %) de la edificabilidad máxima señalada en ficha.
- i) **Índice de integración social**, que expresa el porcentaje de aprovechamiento de cada sector con uso predominante residencial que debe destinarse a la construcción de viviendas con protección pública: no se establece.
- k) **Coefficientes de ponderación**: vivienda colectiva, 1,0; vivienda protegida 0,75; **vivienda unifamiliar** 1,25; terciario, 0,75 e industrial, 0,50.

SE_11 FUENTE VECES

Dispondrá de un único acceso, rotonda (11), a la carretera que comunica con el polígono industrial, compartido con el SE_12.

Continuará la trama urbana del SAU_1 en las calles transversales 1, límite con Burgos, y 2

Los sistemas locales se situarán junto al SG EL_2 a fin de ampliar su superficie.

Mantendrá la continuidad del trazado de las **vía pecuaria** (23) que lo atraviesa.

SE_12 TORRE MENDIGO

Dispondrá de dos accesos, rotonda (11), a la carretera que comunica con el polígono industrial, compartido con el SE_11, el segundo (12) en la nueva carretera que comunicará con el polígono industrial al sur.

Continuará la trama urbana del SAU_1 en las calles transversal 4.

Los sistemas locales se situarán junto al SG EL_2 a fin de ampliar su superficie y también junto al espacio protegido EP_8 a fin de regularizar y completar su forma.

Mantendrá la continuidad del trazado de la **vía pecuaria** (26) que lo atraviesa.

**3.3.
PLAZOS
PARA ESTABLECER
LA ORDENACIÓN DETALLADA.**

La decisión inicial de realizar un Plan General, frente a la alternativa de las Normas Urbanísticas, combinada con la firme voluntad de que el documento que finalmente se apruebe sea respetado al máximo, llevándose a la práctica y obteniéndose en consecuencia el conjunto de propuestas de planeamiento definidas, requiere la adecuada **capacidad de gestión** urbanística municipal. Esta capacidad ha estado suficientemente acreditada tanto en la redacción y tramitación de las Normas Subsidiarias, como en las múltiples modificaciones puntuales y recalificaciones. El cambio legislativo va impidiendo progresivamente este remedio, obligando a plantear un **modelo coherente de desarrollo a largo plazo**, o por no decir lo mismo, con carácter casi definitivo.

En este sentido, se considera como objetivo fundamental que a la entrada en vigor del nuevo Plan General de Ordenación Urbana exista un **adecuado equilibrio** entre el conjunto de sus propuestas y la capacidad de gestión urbanística del Ayuntamiento. Ello requiere que a lo largo de las distintas fases en que se vayan desarrollando los trabajos del nuevo Plan General de Ordenación Urbana se establezcan continuos **análisis comparativos** entre la evolución que vaya produciéndose en las propuestas de planeamiento y gestión y la capacidad de gestión urbanística municipal, para que no se vea desbordada en el orden presupuestario, financiero y de endeudamiento, así como su capacidad de gestión administrativa.

Por estos motivos, y como punto de partida del planteamiento de nuevo modelo territorial que pretende implantarse, así como para facilitar el alcance de las expectativas de desarrollo real del municipio de Villagonzalo Pedernales, se recomienda la ejecución por el sistema de concurrencia del sector de suelo urbanizable, **SE-2**. De este modo se obtiene una importante reserva de suelo para poder llevar a cabo la **ronda este**, que no aunque será necesaria en un primer momento, conviene avanzar en este sentido. También mediante el canon o **carga de urbanización** va obteniendo ingresos para acometer las primeras fases de las infraestructuras básicas: abastecimiento, depuración y electricidad. Este primer sector se apoya en el nuevo vial ya ejecutado que comunica los núcleos residencial e industrial.

Por otra parte cualquiera de los sectores unifamiliares, terciario e industrial pueden tener un **desarrollo autónomo** basado en las infraestructuras actuales, ya que todos ellos son colindantes a los dos núcleos urbanos.

Establecer plazo carece de sentido, por ello señalamos el preceptivo de ocho años, entendiendo que son las circunstancias de oferta y demanda las que van a posibilitar el funcionamiento de este Plan General de Ordenación Urbana de Villagonzalo Pedernales.

Capítulo. 4.
Sistemas Generales.

La superficie total neta de los sectores de suelo urbanizable es de **2.095.340** m² a los que adscribimos 703.773 m² en concepto de Sistemas Generales, lo que supone una superficie total o bruta de 2.799.113 m², disponiendo de los siguientes Sistemas generales a adscribir:

1. Sistema general de espacios libres.

SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES			
DENOMINACIÓN	ADSCRITO A	SUPERFICIE (M2)	
SG EL 1	SE 2	10.904	
		TOTAL	10.904
SG EL 2	SE 1	9.645	
	SE 2	6.463	
	SE 3	11.179	
	SE 8	2.552	
	SE 9	3.741	
	SE 10	6.604	
		TOTAL	40.184
SG EL 3	SE 1	19.953	
	SE 2	13.370	
	SE 3	23.126	
	SE 8	5.280	
	SE 9	7.739	
	SE 10	13.660	
		TOTAL	103.335
SG EL 4	SE 2	12.019	
		TOTAL	12.019
SUMA			166.442

2. Sistema general de espacios protegidos.

SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS PROTEGIDOS			
DENOMINACIÓN	ADSCRITO A	SUPERFICIE (M2)	
SG EP 1	SE 1		4.535
SG EP 2	SE 2		6.372
SG EP 3	SE 2		17.377
SG EP 4	SE 3		603
		TOTAL	28.887
SUMA			28.887

3. Sistema general de equipamientos públicos.

SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS			
DENOMINACIÓN	ADSCRITO A	SUPERFICIE (M2)	
SG EQ 2	SE 3		38.118
		TOTAL	38.118
SUMA			38.118

1. Sistema general viario.

SISTEMA GENERAL VIARIO			
DENOMINACIÓN	ADSCRITO A	SUPERFICIE (M2)	
SG VI 1	SE 2		49.080
SG VI 2	SE 8		13.260
SG VI 3	SE 1		6.933
SG VI 5	SE 12		13.006
SUMA			82.279

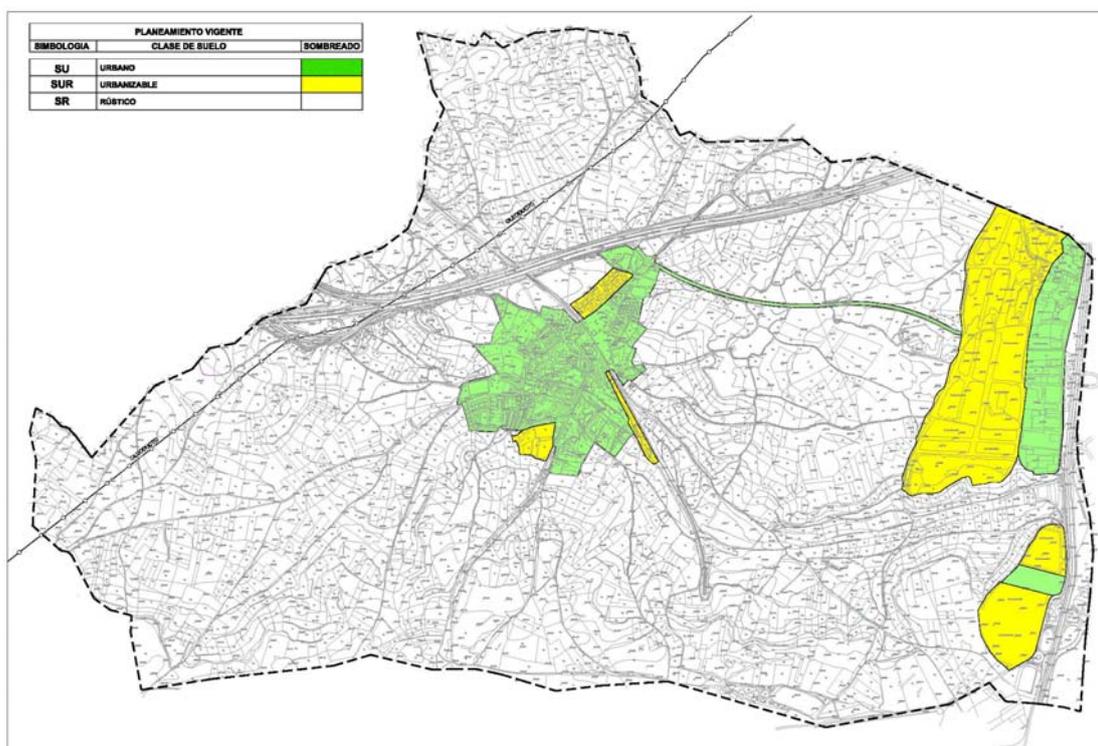
Anexo.
FICHA SÍNTESIS DE LOS DATOS DE PLANEAMIENTO.

FICHA SINTESIS DE DATOS DE PLANEAMIENTO			
DATOS GENERALES			
DATOS GENERALES DE PLANEAMIENTO			
NOMBRE DEL PLANEAMIENTO: P.G.O.U. VILLAGONZALO PEDERNALES			
TIPO DE PLANEAMIENTO: PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA	MODIFICACION DE PLANEAMIENTO PREVIO:		
NOMBRE DEL MUNICIPIO: VILLAGONZALO PEDERNALES	PROVINCIA: BURGOS	CODIGO INE: 09434	
FECHA DE APROBACION DEFINITIVA:			
OTROS DATOS DE INTERES		CARTOGRAFIA DE REFERENCIA	
Poblacion (Habitantes): 1.529	TIPO DE CARTOGRAFIA: CATASTRO	FECHA DE CARTOGRAFIA: 2.007	
SUPERFICIE MUNICIPAL (m ²): 13.758.943			
REDACTORES			
DOCTOR ARQUITECTO: D. JESUS TOMAS SERNA IGLESIAS			
CLASIFICACION DEL SUELO			
CLASES DE SUELO		CATEGORÍAS DEL SUELO	
SUELO URBANO (m ²): 1.809.148	URBANO	URBANIZABLE	RUSTICO
SUELO URBANIZABLE (m ²): 1.965.489	CONSOLIDADO 1.807.315	URBANIZABLE 954.031	COMUN 6.608.416
SUELO RUSTICO (m ²): 9.984.306	NO CONSOLIDADO 168.079	SUR. EN TRAMITACIÓN 718.855	PROT. INFRAEST. 1.288.565
TOTAL CLASES (m ²): 13.758.943	SISTEMAS GENERALES 33.754	SISTEMAS GENERALES 292.803	PROT. CULTURAL 275.866
			PROT. NATURAL 1.811.459
	TOTAL (m ²): 1.809.148	TOTAL (m ²): 1.965.489	TOTAL (m ²): 9.984.306
AMBITOS DE PLANEAMIENTO			
SECTORES EN SUR		SECTORES EN SU-NC	
SE1 124.089	SU-NC 1 23.590	SE2 349.263	SU-NC 2 13.754
SE3 220.661	SU-NC 3 37.709	SE8 63.735	SU-NC 4 18.206
SE9 34.689	SU-NC 5 7.947	SE10 61.232	SU-NC 6 20.903
SE12 100.362	SU-NC 7 10.424	SISTEMAS GENERALES 292.803	SU-NC 8 35.546
TOTAL SECTORES EN SUR (m ²): 1.246.834	TOTAL SECTORES EN SU-NC (m ²): 168.079		
DOTACIONES URBANISTICAS			
DOTACIONES URBANISTICAS	SISTEMAS GENERALES	SISTEMAS LOCALES	TOTALES
EQUIPAMIENTOS (m ²):	EQUIPAMIENTOS (m ²): 50.632	EQUIPAMIENTOS (m ²): 121.148	EQUIPAMIENTOS (m ²): 171.780
ESPACIOS LIBRES (m ²):	ESPACIOS LIBRES (m ²): 180.463	ESPACIOS LIBRES (m ²): 116.508	ESPACIOS LIBRES (m ²): 296.971
SERVICIOS URBANOS (m ²):	SERVICIOS URBANOS (m ²): 19.141	SERVICIOS URBANOS (m ²): 232	SERVICIOS URBANOS (m ²): 19.373
SERVICIOS URBANOS (m ²):	ESPACIOS PROTEGIDOS(m ²): 28.887	INFRA. TERRITORIALES (m ²):	ESPACIOS PROTEGIDOS(m ²): 28.887
INFRA. TERRITORIALES (m ²):	VIAS PUBLICAS (m ²): 193.877	INFRA. TERRITORIALES (m ²):	INFRA. TERRITORIALES (m ²):
TOTAL (m ²):	TOTAL (m ²): 844.637	TOTAL (m ²): 237.888	TOTAL (m ²): (BALVO VARIO) 517.011

TÍTULO. V.
RESUMEN EJECUTIVO..

1. Planeamiento vigente.

CLASIFICACIÓN DE SUELO		Superficie (Ha.)
SUELO URBANO		
SUELO URBANO RESIDENCIAL		55,75
SUELO URBANO INDUSTRIAL		31,25
TOTAL SUELO URBANO		87,00
SUELO URBANIZABLE		
Suelo residencial		
SAUR 1		3,28
SAUR 2		2,78
SAUR 3		1,85
Suelo industrial		
SAUI 1		62,10
SAUI 2		15,46
TOTAL SUELO URBANIZABLE		85,47
SUELO RÚSTICO		
COMÚN		872,55
CON PROTECCIÓN		141,60
TOTAL SUELO RÚSTICO		1.016,44
TOTAL TÉRMINO MUNICIPAL		1.186,62

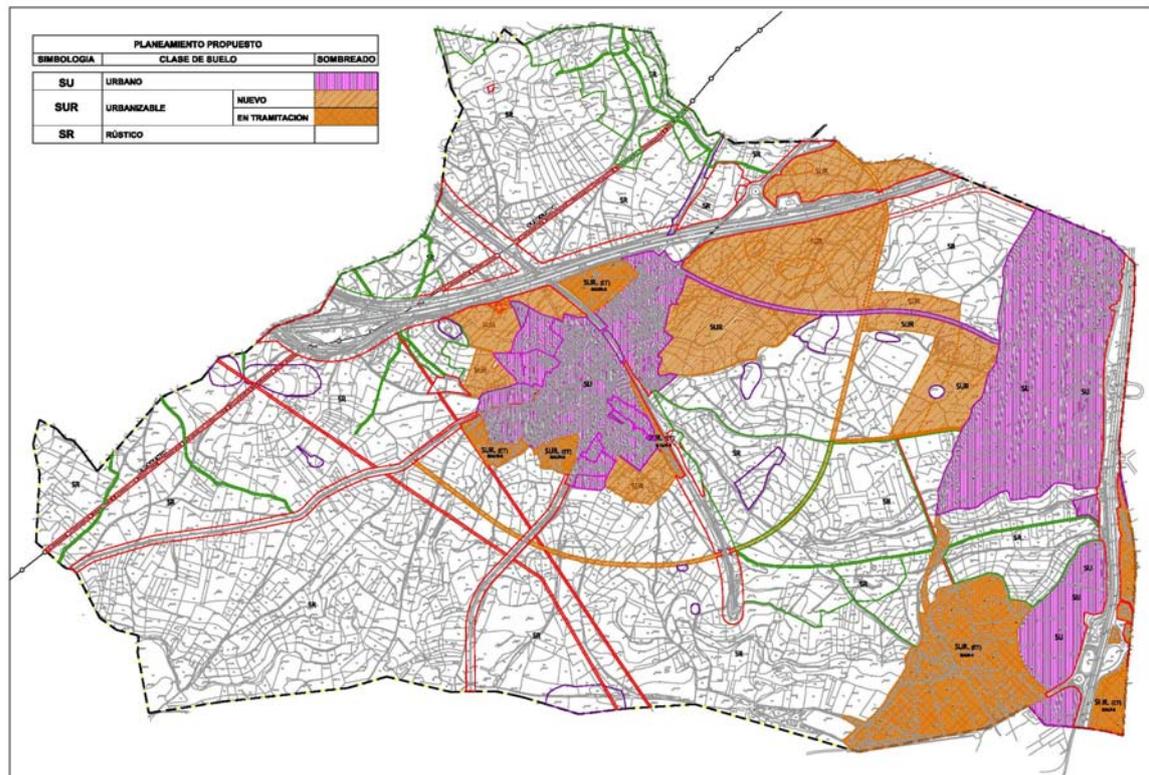


2. Nuevo planeamiento.

CLASIFICACIÓN DEL SUELO

	Superficie (Ha.)
SUELO URBANO (SU)	
SUELO URBANO CONSOLIDADO (SU-C)	160,73
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (SU-NC)	16,81
SISTEMAS GENERALES (SSGG)	3,37
TOTAL SUELO URBANO	180,91
SUELO URBANIZABLE (SUR)	
SUELO URBANIZABLE EN TRAMITACIÓN (SUR-ET)	71,89
SUELO URBANIZABLE (SUR)	95,40
SISTEMAS GENERALES (SSGG)	29,28
TOTAL SUELO URBANIZABLE	196,57
SUELO RÚSTICO (SR)	
COMÚN (SR-C)	660,82
CON PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTUR. (SR-PI)	128,86
CON PROTECCIÓN NATURAL (SR-PN)	181,14
CON PROTECCIÓN CULTURAL (SR-PC)	27,59
TOTAL SUELO RÚSTICO	998,41
TOTAL TÉRMINO MUNICIPAL	1.375,89

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE VILLAGONZALO - PEDERNALES
DOCUMENTO PARA APROBACIÓN PROVISIONAL, **MARZO DE 2012**
DN-MV: MEMORIA VINCULANTE- Pág.101



CONCLUSIÓN.

Con lo especificado en Memoria Vinculante, uno de los documentos que componen este Plan General De Ordenación Urbana queda, al juicio de los técnicos que lo suscriben, adecuadamente cumplimentado el encargo recibido de la Mercantil "**Gestiones Urbanísticas de Villagonzalo S.L.**"

Esta documentación ha sido supervisada por los Servicios Técnicos Municipales, adecuándose a los criterios expresados por la Corporación Municipal.

Por lo que, previo a su reglamentario visado colegial, someto el presente Proyecto a la aprobación de los Organismos Competentes.

Burgos, Marzo de 2.012

URBANIZADOR

El Arquitecto Redactor

GESTIONES URBANÍSTICAS DE
VILLAGONZALO S.L.

Fdo:
Don.
Julián Alfonso ALONSO GARCÍA.

Fdo:
Doctor Don
Jesús Tomás Serna Iglesias

APROBADO PROVISIONALMENTE
POR ACUERDO DEL PLENO DE 12
DE JUNIO DE 2.012. DOY FE.
VILLAGONZALO PEDERNALES,
01/07/2012

EL SECRETARIO

