

**ESTUDIO DE DETALLE PARA LA MODIFICACION DE
LAS ALINEACIONES EN LA CALLE EL TRESPARRAL
DE VILLAGONZALO PEDERNALES (BURGOS)**

MEMORIA VINCULANTE

1.- ANTECEDENTES Y OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

El término municipal de Villagonzalo Pedernales se rige urbanísticamente en la actualidad por las Normas Subsidiarias Municipales de Planeamiento, aprobadas definitivamente con fecha 16 de Agosto de 1.999.

En dichas Normas Subsidiarias, se mantienen, por lo general, las alineaciones existentes en el Suelo Urbano, que tiene las características propias del Suelo Urbano Consolidado, siendo pocos los casos en los que las nuevas alineaciones afecten a edificaciones existentes.

En la normativa urbanística aprobada se pretendía soterrar el Arroyo de las Fuentes y tomándole como eje, crear una nueva calle, la Calle El Tresparral, de 17,00 m de anchura, 7,00 m a cada lado del arroyo y 3,00 m para la canalización del propio arroyo, que comunicara los alrededores de la Plaza de la Constitución con la Carretera de Arcos, vial que se quería continuar a lo largo del cauce de dicho arroyo, al este del núcleo urbano de Villagonzalo Pedernales.

En las Normas Subsidiarias Municipales, redactadas a escala 1/2.000, se contiene un trazado de dicho vial sin que las alineaciones, por falta de exactitud en la disposición del arroyo, afecten a ningún edificio construido.

Ante la imposibilidad de soterrar el arroyo, por no autorizarlo la Confederación Hidrográfica del Duero, se procedió a la redacción del Proyecto de Urbanización de la Calle El Tresparral, con la disposición del nuevo cauce del Arroyo de las Fuentes.

Manteniendo la anchura prevista en la normativa urbanística aplicable, se ha observado que los límites del nuevo vial afectan a una nave construida que ocupa parte de las dos parcelas del extremo oeste del ámbito de actuación, por lo que en el presente documento se procede a la modificación de la ordenación detallada, en concreto de las alineaciones existentes en las Normas Subsidiarias Municipales, ajustándolas a los límites del vial contenidos en dicho Proyecto de Urbanización, de lo que resulta que esta porción de la nave ya construida, queda fuera de ordenación de forma expresa en el presente Estudio de Detalle.

2.- AUTOR DEL ENCARGO

Es autor del encargo el Ayuntamiento de Villagonzalo Pedernales, con domicilio en la Plaza de la Constitución nº 1 de Villagonzalo Pedernales, Burgos.

3.- REDACTOR

Es redactor del documento el Arquitecto D. Oscar Espinosa Camarero, colegiado en el Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla y León Este con el nº 222, y con domicilio profesional en la Avenidas de los Reyes Católicos nº 26 Bis, Of. 6 de Burgos.

4.- ENCUADRE LEGAL

El Estudio de Detalle se redacta de acuerdo con lo establecido en los artículos 131 al 133, Sección 1ª “Estudios de Detalle” del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

El artículo 131.- “Objeto”, establece:

“Los Estudios de Detalle son los instrumentos de planeamiento de desarrollo adecuados para concretar la ordenación detallada en suelo urbano, y pueden tener por objeto:

- a) En suelo urbano consolidado, completar o modificar las determinaciones de ordenación detallada.”

La documentación requerida será la establecida en el artículo 136 de dicho Reglamento.

El presente Estudio de Detalle supone la modificación de las determinaciones de ordenación detallada contenidas en las Normas Subsidiarias Municipales de Villagonzalo Pedernales (Burgos), únicamente en lo referente a las alineaciones.

Contiene Memoria Vinculante, con expresión de los objetivos y propuestas de ordenación y su justificación, relación y justificación de las modificaciones, normativa aplicable, planos de estado actual y de nueva ordenación.

Corresponde al Ayuntamiento la aprobación inicial de los Estudios de Detalle, debiendo abrir inmediatamente después un periodo de información pública de un mes como mínimo y un máximo de tres meses. A tal efecto el Ayuntamiento deberá publicar el acuerdo de aprobación inicial, al menos, en el Boletín Oficial de Castilla y León, en uno de los diarios de mayor difusión de la provincia y en su página web.

Una vez dispuesto el Estudio de Detalle para su aprobación inicial, previamente al acuerdo el Ayuntamiento deberá recabar los informes exigidos por la legislación sectorial del Estado y de la Comunidad Autónoma, informe de la Ponencia Técnica de la Comisión Territorial de Urbanismo e informe de la Diputación Provincial. El plazo para la emisión de los informes será de tres meses. Transcurrido el plazo sin que el informe haya sido notificado al Ayuntamiento, se podrá continuar el procedimiento. Los informes notificados después de dicho plazo podrán no ser tenidos en cuenta.

Concluida la información pública, cuando los cambios que procedan signifiquen una alteración sustancial de la ordenación general, sin que pueda entenderse como tal la simple alteración de una o varias determinaciones de la misma, se abrirá un nuevo período de información pública de un mes de duración, sin que sea precisa la remisión de ejemplares ni la emisión de informes, bastando, en su caso, la simple notificación a los afectados por los cambios.

La aprobación definitiva de los Estudios de Detalle le corresponde al Ayuntamiento, siendo ejecutivos una vez publicado el acuerdo de aprobación.

5.- OBJETIVOS Y PROPUESTAS DE ORDENACIÓN

El ámbito de actuación del Estudio de Detalle se circunscribe a cinco parcelas situadas entre la Plaza de la Constitución y el Arroyo de Las Fuentes, situadas en Suelo Urbano Consolidado y pertenecientes a la Ordenanza nº 1.- “Casco actual” de las Normas Subsidiarias Municipales.

En el artículo 2.6.- “Propuestas de planeamiento” de dichas Normas Subsidiarias, se indica, *“Se mantienen, por lo general, las alineaciones existentes en el casco antiguo de Villagonzalo Pedernales, modificándose, solo en casos de imperiosa necesidad, por ocasionar dificultades al tránsito rodado, o para dar a los viales de distribución la lógica continuidad que precisan.”*

No obstante, al redactarse el Proyecto de Urbanización de encauzamiento del arroyo, se ha observado que, manteniendo las distancias contenidas en las Normas Subsidiarias, esto es, 8,50 m desde el eje del arroyo, el límite del vial de la Calle El Tresparral coincidente con la nueva alineación, afecta a una nave que comparten las dos parcelas situadas más al extremo oeste, por lo que el presente Estudio de Detalle deja “fuera de ordenación” de manera expresa, la parte de la nave fuera de alineaciones.

No se modifica la Ordenanza de aplicación a las parcelas, que sigue siendo la Ordenanza nº 1.- “Casco actual”.

Con anterioridad, se presentó en el Ayuntamiento y obtuvo licencia municipal, una segregación de las parcelas nºs 6, 7, 8 y 9, de la Plaza de la Constitución, con cesión al Ayuntamiento de un vial de 7,00 m de anchura, que tomaba como alineación uno de los quiebros que realiza en la zona el Arroyo de las Fuentes, siendo el resultado la alineación que figura en el catastro y que se desvía mucho de lo que puede ser una paralela al eje continuado del arroyo.

Por tanto, la nueva alineación supone una precisión con respecto a la existente, considerando la regularización del cauce del arroyo con solo dos tramos de diferente dirección, teniendo en cuenta la anchura para la calle de 17,00 m, 8,50 m a cada lado desde el eje del arroyo.

Hechas las oportunas mediciones “in situ” se observa que en la parcela nº 10 de la Plaza de la Constitución, en donde se prevé en las Normas Subsidiarias una calle de 7,00 m desde la orilla del arroyo, una vez regularizado el eje del arroyo, la alineación se sitúa a 7,30 m de la orilla del arroyo. Por tanto, de haberse situado correctamente el arroyo en las Normas Subsidiarias Municipales, la alineación correspondiente al vial de 7,00 m desde la orilla del arroyo debiera de haber afectado en el plano de alineaciones a la nave existente, en algo más parecido al contenido de este Estudio de Detalle.

Por tanto, el presente Estudio de Detalle modifica la alineación de la Calle El Tresparral, precisando su trazado, de tal manera que se da continuidad a la misma para enlazar la Plaza de la Constitución con la Carretera de Arcos, cuestión de indudable interés público para la ordenación del casco urbano de Villagonzalo Pedernales.

6.- ORDENACIÓN RESULTANTE

La ordenación propuesta es la actualmente vigente, con la modificación de la alineación norte de la Calle El Tresparral, incluyendo en el grafiado de los planos la canalización del Arroyo de las Fuentes.

Se mantiene de aplicación la Ordenanza que establecen las Normas Subsidiarias para las parcelas del ámbito de la actuación, la Ordenanza nº 1.- “Casco actual”.

7.- SUPERFICIES AFECTADAS

Teniendo en cuenta la segregación ya autorizada que configura una alineación muy diferente a la propuesta, la nueva alineación afecta en una superficie pequeña a las parcelas nº 6 y 7, en tanto que supone un aumento de la superficie de propiedad privada de las parcelas nº 8 y 9, por cuanto se reduce la superficie de cesión al Ayuntamiento de Villagonzalo Pedernales, por lo que se puede llegar a una regularización de dichas parcelas, sin que ninguna de ellas pierda superficie.

No obstante, la superficie de la nave situada en la parcela nº 9 afectada por la nueva alineación es de 7,35 m², tal y como se puede apreciar en el plano nº 7.- “Alineaciones. Superficies afectadas”.

La parcela nº 10 se ve afectada en una extensión de 50,20 m², de los que 11,83 m² se corresponden con la parte de la nave que se encuentra edificada en dicha parcela.

8.- INCIDENCIA SOBRE EL PLANEAMIENTO GENERAL

Se considera que la nueva ordenación detallada propuesta no tiene prácticamente incidencia sobre las Normas Subsidiarias Municipales, ya que se trata únicamente de la modificación de la alineación de unas parcelas, que continúan con la misma Ordenanza.

Burgos, Abril de 2.010

LA PROPIEDAD

EL ARQUITECTO

Por el Ayuntamiento
Fdo. Alcalde- Presidente

Fdo. Oscar Espinosa Camarero