

**ESTUDIO DE DETALLE PARA COMPLETAR
LA ORDENACION DETALLADA ENTRE LAS CALLES
DEL POZO, LA TAHONA Y EL TRESPARRAL
EN 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, con las diferentes modificaciones puntuales de las mismas que han tenido aprobación definitiva.

En el centro del casco urbano de Villagonzalo Pedernales, al norte del Arroyo de Las Fuentes y entre las Calles del Pozo, La Tahona y la Carretera de Arcos, existe una zona con parcelas de propiedad privada que conforman una gran manzana de Suelo Urbano, sin que se especifique en la normativa su condición de Consolidado o No Consolidado, ya que la tramitación de las Normas Subsidiarias se realizó antes de la entrada en vigor de la Ley de Urbanismo de Castilla y León que establecía estas dos categorías de Suelo Urbano.

Las Normas Subsidiarias Municipales actualmente en vigor, prevén para su ordenación la creación de dos viales, uno lateral, junto al Arroyo de Las Fuentes y otro interior a dichas parcelas uniendo este último vial con la Calle del Pozo, al objeto de compartimentar la manzana, facilitar el tráfico peatonal y de vehículos al interior del casco urbano y conseguir frentes de fachada para las parcelas que posibiliten su edificación de manera más racional.

Con fecha febrero de 2.006 se redactó una Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias Municipales por la que se creaban dos nuevos sectores de Suelo Urbano No

Consolidado, el Sector S-3 de 4.320 m² y el Sector S-4 de 4.062 m², documento que obtuvo aprobación inicial.

En el periodo de información pública se presentaron numerosas alegaciones, en las que se indicaba que los terrenos de estos nuevos sectores se correspondían con un Suelo Urbano Consolidado, poniéndose de manifiesto la baja densidad edificatoria que permitía la aplicación del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León para ese suelo y el agravio comparativo que suponía con las parcelas del entorno en lo referente a la edificabilidad y el número de viviendas permitidas, máxime cuando ya estaba prevista una ordenación para la zona en las Normas Subsidiarias Municipales, con el establecimiento de dos nuevos viales.

El Ayuntamiento de Villagonzalo Pedernales estimó la mayor parte de las alegaciones presentadas, por entender que dichos terrenos se pueden considerar como Suelo Urbano Consolidado, ya que cuentan con todos los servicios urbanísticos y se planteaba en las Normas Subsidiarias Municipales aprobadas definitivamente una ordenación para la zona, que únicamente se completa. Por ello, la Corporación Municipal se propone modificar y completar la ordenación detallada establecida por las Normas Subsidiarias Municipales, manteniendo el vial establecido junto al Arroyo de Las Fuentes, ensanchando del vial previsto como continuación de la Calle del Pozo y creando un nuevo vial que dé continuidad a la Calle El Molino, uniendo la Calle la Tahona con el vial previsto en las normativa urbanística junto al Arroyo de Las Fuentes.

Se pretende así mismo, establecer una Unidad de Normalización denominada UN-1, al efecto de llevar a cabo una actuación aislada de urbanización y normalización, con la tramitación de un Proyecto de Normalización que configure las parcelas de los propietarios incluidos en su ámbito de acuerdo con la ordenación detallada contenida en el presente Estudio de Detalle, y de un Proyecto de Urbanización que dote a la Unidad de los servicios urbanísticos precisos para el correcto funcionamiento de las viviendas posibilitadas por la normativa urbanística.

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 completar las determinaciones de ordenación detallada contenidas en las Normas Subsidiarias Municipales de Villagonzalo Pedernales (Burgos), únicamente en lo referente a las alineaciones establecidas en ellas.

Contiene Memoria Vinculante, con expresión de los objetivos y propuestas de ordenación y su justificación, relación y justificación de las modificaciones, normativa aplicable, así como 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 publicará anuncios en los Boletines Oficiales de Castilla y León y de la provincia y en al menos uno de los diarios de mayor difusión de la provincia.

El Ayuntamiento deberá resolver sobre la aprobación inicial antes de 3 meses desde la presentación del instrumento con su documentación completa, transcurridos los cuales podrá promoverse la información pública por iniciativa privada.

Además de lo prescrito en la legislación del Estado, 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 Diputación Provincial e informe de la Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio, este último vinculante en lo relativo al modelo territorial definido por los instrumentos de ordenación del territorio vigentes. En defecto de regulación sectorial, los informes se entenderán favorables si no se comunican al Ayuntamiento antes de la finalización del periodo de información pública. Así mismo, una vez aprobado inicialmente, el Ayuntamiento deberá remitir un ejemplar al Registro de la Propiedad para su publicación.

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, que deberá resolver sobre la misma antes de doce meses desde la publicación del acuerdo de aprobación inicial, señalando los cambios que procedan respecto de lo aprobado inicialmente.

5.-AMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE Y PARCELAS AFECTADAS

El ámbito del Estudio de Detalle limita al norte con la Calle del Pozo y la Calle la Tahona, al sur con el Arroyo de Las Fuentes, al este con parte de parcelas existentes con frente a la Carretera de Arcos y al oeste con parte de parcelas existentes con frente a la Calle El Pozo. Su superficie es de 8.529,90 m².

En cuanto a las parcelas incluidas en el ámbito, se observa que la morfología y superficies de las parcelas catastrales no se corresponden con las que se obtienen del plano topográfico y de los límites de las mismas indicados por los propietarios, llegándose a diferencias de cierta importancia.

La relación de las parcelas catastrales afectadas por la actuación, sus propietarios y las superficies de cada una de ellas, con indicación de la catastral y la resultante de la medición sobre el plano topográfico, es la siguiente:

Parcela 1.-

Referencia catastral: 9436510VM3893N0001TW
Dirección: Plaza de la Constitución nº 5.- Villagonzalo Pedernales (Burgos)
Titularidad: Daniel Palacios García
N.I.F. 12.907.056-P
Superficie catastral: 800 m²
Superficie medida sobre plano topográfico: 787,46 m²
Superficie afectada por el Estudio de Detalle: 409,85 m²

Parcela 2.-

Referencia catastral: 9436511VM3893N0001FW
Dirección: Calle del Pozo nº 2.- Villagonzalo Pedernales (Burgos)
Titularidad: Carmen Antón de la Fuente
N.I.F. 12.906.959-A
Superficie catastral: 3.033 m²
Superficie medida sobre plano topográfico: 3.052,06 m²
Superficie afectada por el Estudio de Detalle: 3.052,06 m²

Parcela 3.-

Referencia catastral: 9436523VM3893N0001EW
Dirección: Carretera de Arcos nº 4.- Villagonzalo Pedernales (Burgos)
Titularidad: Carmen Antón de la Fuente
N.I.F. 12.906.959-A
Superficie catastral: 1.554 m²
Superficie medida sobre plano topográfico: 1.030,33 m²
Superficie afectada por el Estudio de Detalle: 1.030,33 m²

Parcela 4.-

Referencia catastral: 9436522VM3893N0001JW
Dirección: Carretera de Arcos nº 4.- Villagonzalo Pedernales (Burgos)
Titularidad: Luis Esteban Pérez
N.I.F. 12.969.720-C
Superficie catastral: 950 m²
Superficie medida sobre plano topográfico: 853,91 m²
Superficie afectada por el Estudio de Detalle: 411,02 m²

Parcela 5.-

Referencia catastral: 9436524VM3893N0001SW
Dirección: Carretera de Arcos nº 6.- Villagonzalo Pedernales (Burgos)
Titularidad: Ramón Esteban Pérez
N.I.F. 12.906.985-Y
Superficie catastral: 1.446 m²
Superficie medida sobre plano topográfico: 838,84 m²
Superficie afectada por el Estudio de Detalle: 417,59 m²

Parcela 6.-

Referencia catastral: 9436525VM3893N0001ZW
Dirección: Carretera de Arcos nº 8.- Villagonzalo Pedernales (Burgos)
Titularidad: Natividad Esteban Pérez
N.I.F. – 12.880.997-P
Superficie catastral: 621 m²
Superficie medida sobre plano topográfico: 1.560,12 m²
Superficie afectada por el Estudio de Detalle: 1.006,45 m²

Parcela 7.-

Referencia catastral: 9436526VM3893N0001UW
Dirección: Carretera de Arcos nº 10.- Villagonzalo Pedernales (Burgos)
Titularidad: COLAGU S.L.
C.I.F. B-09312737
Superficie catastral: 1.008 m²
Superficie medida sobre plano topográfico: 1.125,76 m²
Superficie afectada por el Estudio de Detalle: 916,99 m²

Parcela 8.-

Referencia catastral: 9436527VM3893N0001HW
Dirección: Carretera de Arcos nº 12.- Villagonzalo Pedernales (Burgos)
Titularidad: COLAGU S.L.
C.I.F. B-09312737
Superficie catastral: 1.025 m²
Superficie medida sobre plano topográfico: 1.006,60 m²
Superficie afectada por el Estudio de Detalle: 1.006,60 m²

La relación de las parcelas afectadas y su medición real es la siguiente:

Parcela nº	Propietario	Sup. aportada (m²)
1 (10)	Daniel Palacios García	409,85
2 (11)	Carmen Antón de la Fuente	3.052,06
3 (23)	Carmen Antón de la Fuente	1.030,33
4 (22)	Luís Esteban Pérez	411,02
5 (24)	Ramón Esteban Pérez	417,59
6 (25)	Natividad Esteban Pérez	1.006,45
7 (26)	COLAGU S.L.	916,99
8 (27)	COLAGU S.L.	1.006,60
TOTAL		8.250,89

El total de la superficie de parcelas privadas incluidas en la delimitación es de 8.250,89 m².

La nueva ordenación supone la consideración de algunas partes de estas parcelas como viario público. La relación de la superficie aproximada de cada parcela destinada a viario público es la siguiente:

- Parcela 1.- 157,38 m²
- Parcela 2.- 619,92 m² + 69,41 m² = 689,33 m²
- Parcela 3.- 244,37 m² + 1,75 m² = 246,12 m²
- Parcela 4.- 123,20 m²
- Parcela 5.- 109,39 m²
- Parcela 6.- 35,31 m² + 193,72 m² = 229,03 m²
- Parcela 7.- 91,50 m² + 130,54 m² = 222,04 m²
- Parcela 8.- 649,51 m²

En total, la superficie de parcelas privadas que pasan a titularidad pública es de 2.426,10 m².

Hay una superficie de 3,14 m² de terreno público que pasa a terreno privado como regularización de las alineaciones.

6.- SITUACIÓN ACTUAL DE LOS TERRENOS

Las parcelas y las porciones de parcelas incluidas en el ámbito del Estudio de Detalle se encuentra sin edificar, salvo en la parcela catastral nº 11, en la que hay dos zonas diferenciadas, una al oeste, rodeada de un muro de mampostería de piedra en la que se encuentra edificada una caseta adosada al mismo hacia la Calle del Pozo y otra al este, en la que existen cinco edificaciones adosadas en la esquina entre la Calle del Pozo y la Calle La Tahona.

De las cinco edificaciones, una de ellas, la situada en el centro, es una vivienda. Adosada a ella por el este, se encuentra un local antiguamente destinado a horno de pan y a continuación una tejavana que se usa como garaje ocasional. Al oeste de la vivienda, y a través de un porche cubierto se llega a un almacén que más allá tiene adosada otra edificación como ampliación del mismo. Todas la edificaciones son de planta baja.

De estas construcciones, sólo se mantiene la edificación central destinada a vivienda, manteniéndose las demás, en mayor o menor medida fuera de alineaciones, por lo que se consideran como forma fuera de ordenación de forma expresa. También queda fuera de ordenación la mayor parte del muro de la zona oeste de la parcela nº 11.

Entre las parcelas catastrales nº 25 y nº 26, existía un arroyo, actualmente seco, cuyo cauce se identifica por una fila de árboles que se mantiene en uno de sus márgenes.

En las parcelas catastrales nº 10 y nº 25 existen realizados sendos pozos.

Una línea telefónica aérea atraviesa la parte este de la parcela catastral nº 11.

Únicamente se encuentran urbanizados los límites norte y este de las parcelas, correspondientes a las Calles del Pozo, La Tahona y la Carretera de Arcos.

Existe un proyecto promovido por el Ayuntamiento de Villagonzalo Pedernales para encauzar y cubrir el Arroyo de Las Fuentes, que afecta al límite sur de la actuación.

7.- OBJETIVOS Y PROPUESTAS DE ORDENACIÓN

Al norte del Arroyo de Las Fuentes, y en el centro del casco urbano de Villagonzalo Pedernales, existen unas parcelas de propiedad privada, que configuran una amplia manzana entre las Calles del Pozo y La Tahona y el Arroyo de Las Fuentes. Al objeto de ordenar la zona y posibilitar una edificación más racional de la misma, las Normas Subsidiarias Municipales de Villagonzalo Pedernales, prevén en sus planos nº 4.- “Zonificación y usos.- Núcleo urbano” y nº 6.- “Clasificación del suelo. Alineaciones y protección del patrimonio. Núcleo urbano”, la creación de un vial interior a dichas parcelas de 8,00 m de anchura como continuación de la Calle del Pozo y un vial lateral, al lado y paralelo al Arroyo de Las Fuentes, de 7,00 m de anchura, que conforma, junto con la calle El Tresparral prevista al otro lado del arroyo de la misma anchura, un bulvar alrededor de dicho Arroyo.

Para conseguir una mejor ordenación de la zona, es preciso ampliar el vial interior previsto en la normativa urbanística de 8,00 m de anchura a 11,20 m, para poder disponer aparcamientos en línea en uno de sus lados, así como crear un nuevo vial, también de 11,20 m de anchura, como continuación de la Calle El Molino, que vaya desde la Calle La Tahona al vial previsto en las Normas Subsidiarias al lado del Arroyo de Las Fuentes, posibilitando también el aparcamiento junto al Arroyo, al considerar este vial como de una única dirección.

El objetivo del Estudio de Detalle es, por tanto, modificar y completar la ordenación detallada establecida en las Normas Subsidiarias Municipales, al objeto de ordenar urbanísticamente la zona, compartimentando la gran manzana existente al norte del Arroyo, permeabilizando el tráfico al interior del núcleo urbano y posibilitando un mayor aprovechamiento edificatorio de las parcelas, aumentando los frentes de fachada a vía pública.

Para ello, y como ya se ha indicado, se prevén las siguientes actuaciones:

- Mantenimiento del vial previsto en la normativa urbanística, junto al arroyo de Las Fuentes de 7,00 m de anchura.
- Ensanchamiento del vial previsto en las Normas Subsidiarias Municipales entre la Calle El Pozo y el vial anteriormente citado, que pasa de 8,00 m a 11,20 m.

- Creación de un nuevo vial que complete la ordenación, de 11,20 m de anchura, continuación de la Calle El Molino, hasta el vial junto al Arroyo de Las Fuentes.
- Establecimiento como fuera de ordenación de forma expresa de las edificaciones fuera de alineaciones.
- Establecimiento de una Unidad de Normalización, denominada UN-1, coincidente con el ámbito del Estudio de Detalle.

El Estudio de Detalle tiene un ámbito de 8.250,89 m² de superficie, coincidente con el de la Unidad de Normalización prevista, por la que se deberá gestionar la actuación.

Con la nueva ordenación y por sobresalir de las nuevas alineaciones, quedan declarados como “fuera de ordenación de forma expresa”, las edificaciones adosadas a ambos lados de la vivienda existentes en la esquina entre la Calle del Pozo y la Calle La Tahona, afectando la Calle La Tahona a parte de la edificación y la calle de nueva apertura continuación de la Calle del Pozo, a otra parte de la misma. La vivienda queda entre alineaciones y en ordenación.

8.- ORDENACIÓN RESULTANTE

La ordenación resultante es la que se contiene en los planos del presente documento. Los viarios interiores a las parcelas, tanto el vial modificado continuación de la Calle del Pozo como el de nueva creación continuación de la Calle El Molino, tienen una anchura de 11,20 m, con una calzada de 5,50 m de anchura, aparcamientos en línea a uno de los lados con una anchura de 2,20 m y aceras a ambos lados con un ancho de 1,75 m cada una.

El vial junto al Arroyo de Las Fuentes se mantiene con una anchura de 7,00 m.

En el vial continuación de la Calle del Pozo se prevén 7 nuevas plazas de aparcamiento y en el vial continuación de la Calle El Molino, 13 plazas, lo que hace un total de 20 nuevas plazas de aparcamiento. Este número quedará disminuido al disponerse algunas de las entradas a algunas de las nuevas parcelas conformadas. También es posible aparcar en el ya previsto vial junto al Arroyo de Las Fuentes,

paralelo a la Calle Tresparral, si se considera de una única dirección, con un total aproximado de 20 plazas de aparcamiento.

Se mantiene como Ordenanza aplicable, la Ordenanza 1.- “Casco Actual”, que se transcribe a continuación:

“ORDENANZA N° 1.- CASCO ACTUAL

Definición: *Se corresponde con la zona más antigua del núcleo urbano de Villagonzalo Pedernales. Se trata de una zona bastante consolidada, con viviendas unifamiliares agrupadas, homogénea en altura, con alineaciones quebradas e irregulares pero muy definidas.*

Tipología de la edificación: *Se permite la construcción de viviendas unifamiliares entre medianerías, en manzana cerrada, con el carácter que tienen en la actualidad. Si el frente de fachada fuera superior a 8 m, se permite que la edificación se adose únicamente a un lindero lateral. Si el frente de fachada fuera igual o menor de 8 m, deberá adosarse a los dos linderos laterales.*

Se prohíbe la edificación aislada al interior de la parcela, debiendo ajustarse, al menos en el 60% de la longitud de la línea de una de sus fachadas, a la alineación oficial. Si el frente de fachada fuera igual o menor a 8 m, se deberá ajustar una de sus fachadas en su totalidad a la alineación oficial.

Se prohíbe la vivienda colectiva.

Uso: *El uso principal es el residencial de vivienda unifamiliar, admitiéndose también los usos dotacionales, tales como el terciario, el de equipamiento comunitario y el de alojamiento colectivo y los pequeños talleres artesanales. Se prohíben los demás usos, entre los que se encuentran el agrícola, el de almacenamiento, el industrial y el ganadero.*

Alineaciones y rasantes: *Son las indicadas en los planos correspondientes, coincidentes en su mayor parte con las existentes en la actualidad.*

Fondo máximo edificable: *Será de 18 metros, medidos hacia el interior de la parcela desde la alineación oficial, que será en la parte establecida, línea de edificación forzosa. Será posible la creación de patios de luces intermedios dentro de este fondo máximo, si se cumplen las Condiciones Generales de la Edificación. Los terrenos interiores que superen el fondo máximo edificable quedarán como espacios libres de uso privado.*

Altura máxima: *El número máximo de plantas autorizadas es de dos, incluida la baja, con una altura máxima de 7,00 m. Además, se permite la construcción y el uso de la entrecubierta si cumple con lo establecido en las Condiciones Generales de la Edificación.*

Parcela mínima: *Será la catastral existente o la de 100 m², con un frente mínimo a vía pública de 8,00 m, en nuevas parcelaciones.*

Número de viviendas edificables: Se autoriza la construcción de una sola vivienda unifamiliar por parcela.

Ocupación máxima: Podrá ser de la totalidad de la parcela, debiendo respetarse el fondo máximo edificable.

Edificabilidad: Será el resultado de aplicar el fondo y la altura máximas permitidas.

Garajes: Todas y cada una de las viviendas que se edifiquen deberán de contar obligatoriamente con garaje propio de vehículos al interior de la parcela, con capacidad mínima para un automóvil, excepto cuando se edifique en una parcela catastral con un frente de parcela a vía pública inferior de 8 m, en donde no será exigible.

Condiciones estéticas específicas: Se prohíben los cuerpos volados de fábrica, autorizándose sólo balcones y miradores acristalados de forma tradicional, con un vuelo máximo desde la alineación de 0,60 m.

El acabado de las fachadas únicamente podrá ser de piedra, de ladrillo galletero, en cuyo caso podrá ocupar como máximo los 2/3 de la superficie de cada fachada o de revoco de mortero o similar, pintado en tonos ocres o pardos, prohibiéndose los demás materiales y en especial los blanqueos de las fachadas.

La carpintería exterior podrá ser de madera barnizada en su color o pintada en colores no estridentes, o bien metálica acabada en colores de esas mismas características.

Las cubiertas serán inclinadas, de forma tradicional, con faldones de pendientes no superiores al 35% y acabado en teja curva de color rojo. Quedan prohibidas las cubiertas planas y las acabadas con pizarra o con fibrocemento en su color. También se prohíben las terrazas no cubiertas.

Será obligatorio el vallado de las parcelas en los linderos con suelo público, que deberá realizarse exclusivamente con los materiales autorizados para las fachadas, con una altura mínima de 1,30 m y máxima de 2,20 m. Si se utilizara el material ciego en una altura menor de 2,20 m, desde esta altura hasta la máxima de 2,20 m se dispondrá material calado, preferentemente rejería metálica, pudiéndose añadir elementos de carácter vegetal tales como arbustos, setos, plantas, etc.

En los vallados a vía pública se prohíbe la malla de torsión y la manta verde artificial que imita el seto natural, admitiéndose en las separaciones entre parcelas, incluso en la totalidad de su superficie.

Observaciones: Se prohíben los sótanos, autorizándose los semisótanos.

La superficie de entrecubierta podrá ser habitable y no contabilizará como planta si cumple con lo dispuesto en las Condiciones Generales de la Edificación, sin que se permitan los baburriles ni las buhardillas, aunque sí los ventanales con la inclinación del tejado, del tipo claraboya, y los pequeños huecos verticales tradicionales en fachada para iluminación y ventilación de estos espacios, que deberán

de componerse armónicamente con los huecos inferiores y no podrán tener ventanas abatibles en horizontal, sino sólo en vertical, con condena, para evitar posibles caídas al vacío. En la parte de entrecubierta correspondiente a los hastiales, únicamente se permiten las ventanas rectangulares, con la dimensión mayor en altura.

Se prohíben los patios abiertos a fachada de tipo inglés.”

9.- SUPERFICIES EDIFICABLES Y VIALES PÚBLICOS

La superficie del ámbito del Estudio de Detalle es de 8.529,90 m².

La superficie de parcelas edificables es de 5.827,93 m², en tres manzanas diferentes con la siguiente superficie cada una:

- La manzana I de 1.424,60 m²,
- la manzana II de 3.257,02 m² y
- la manzana III de 1.146,31 m²

La superficie destinada a viales es de 2.427,90 m².

La superficie incluida en el ámbito del Estudio de Detalle entre el límite de las parcelas privadas y el eje del arroyo canalizado es de 275,87 m².

10.-ESTABLECIMIENTO DE LA UNIDAD DE NORMALIZACIÓN UN-1

De acuerdo con lo establecido en el artículo 216 y siguientes del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, se establece una Unidad de Normalización denominada UN-1, como agrupación de parcelas colindantes sobre las que se desarrollará la actuación aislada de normalización, utilizando como instrumento de gestión urbanística un Proyecto de Normalización.

Esta Unidad de Normalización UN-1, coincide con el ámbito del Estudio de Detalle y tiene una superficie de 8.529,90 m².

11.- AUMENTO DE LA EDIFICABILIDAD

La Ordenanza aplicable a las parcelas edificables incluidas en el ámbito del Estudio de Detalle es la Ordenanza nº 1.- “Casco actual” de las Normas Subsidiarias Municipales.

En dicha Ordenanza, para nuevas parcelaciones, la parcela mínima debe tener una superficie igual o mayor a 100 m² y un frente mínimo a vía pública de 8,00 m.

Se admite la construcción de una única vivienda unifamiliar por parcela.

El fondo máximo será de 18,00 m medidos hacia el interior de la parcela desde la alineación oficial, que será línea de edificación forzosa y la altura máxima es de dos plantas, incluida la baja, con una altura máxima de 7,00 m, autorizándose la construcción y el uso de la entrecubierta si cumple con lo establecido en las “Condiciones generales de la edificación”.

La edificabilidad máxima es el resultando de aplicar la altura y el fondo máximos permitidos.

Con estas características, con la nueva ordenación pueden salir un máximo de 38 o 40 viviendas unifamiliares en el ámbito de la actuación.

La superficie de las parcelas edificable con la ordenación contenida en las Normas Subsidiarias Municipales es la que se contiene en el plano nº 10 de 4.697,34 m², como resultado de aplicar un fondo de 18,00 m desde las alineaciones allí establecidas.

La superficie de las parcelas edificable con la nueva ordenación del Estudio de Detalle es la que se contiene en el plano nº 11 de 5.492,93 m², como resultado de aplicar un fondo de 18,00 m a las nuevas alineaciones establecidas en el presente Estudio de Detalle.

El apartado 1 del artículo 16.- “Deberes de la promoción de las actuaciones de transformación urbanística” de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo, establece que las actuaciones de transformación urbanística comportan entregar a la administración competente el suelo reservado para viales, espacios libres y restantes dotaciones públicas, así como y con destino a patrimonio público de suelo, un mínimo del 5% del incremento de la edificabilidad de la actuación.

Dado que se permiten en los 18,00 m de fondo la edificación de planta baja, planta primera y planta de entrecubierta, que computa edificabilidad a partir de 1,50 m de altura libre, se puede establecer para estos terrenos una edificabilidad de 2,50 m²/m².

Así, en la ordenación contenida en las Normas Subsidiarias Municipales, la edificabilidad máxima permitida sería de: 4.697,34 m² x 2,50 m²/m² = 11.743,35 m². En la nueva ordenación del Estudio de Detalle, la edificabilidad máxima autorizada es de: 5.492,93 m² x 2,50 m²/m² = 13.732,33 m².

Por tanto, el incremento de edificabilidad es de:

$$13.732,33 \text{ m}^2 - 11.743,35 \text{ m}^2 = 1.988,98 \text{ m}^2.$$

El 5% de esta cantidad es de:

$$1.988,98 \text{ m}^2 \times 5\% = 99,45 \text{ m}^2 \text{ edificables, lo que representa una superficie de:}$$

$$99,45 \text{ m}^2 / 2,50 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 39,78 \text{ m}^2.$$

Por tanto, le corresponde al Ayuntamiento de Villagonzalo Pedernales una edificabilidad de 99,45 m², que supone una superficie de terreno edificable de 39,78 m².

Esta superficie es inferior a la parcela mínima, por lo que se podrá sustituir la entrega de suelo por otras formas del cumplimiento de este deber, entendiendo entre ellas, la correspondiente a una valoración económica.

12.- 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 una regularización de las alineaciones, ensanchando un vial para mejorar el tránsito de vehículos y de personas y para dotar a la zona de nuevos aparcamientos y creando otro de conexión entre dos viales ya previstos.

Burgos, Abril de 2.008

LA PROPIEDAD

EL ARQUITECTO

Por el Ayuntamiento
Fdo. Alcalde- Presidente

Fdo. Oscar Espinosa Camarero