

**ESTUDIO DE DETALLE PARA AJUSTAR LAS ALINEACIONES  
Y LA EDIFICABILIDAD DE VARIAS PARCELAS  
PROXIMAS A LA CALLE SAN ANDRÉS  
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 con una consolidación importante y se establecen nuevos viales en zonas con poco desarrollo urbanístico.

El Ayuntamiento de Villagonzalo Pedernales pretende la ejecución de 18 Viviendas de Protección Oficial en un terreno de suelo urbano de propiedad municipal situado entre la Calle San Andrés y la vía del ferrocarril Madrid-Burgos. Principalmente con el propósito de urbanizar esta parcela y adecentar la zona, así como para comunicar con un vial pavimentado la Carretera de Arcos con el paso subterráneo bajo la vía del ferrocarril, recientemente ejecutado como continuación de la Carretera Vieja de Roa como acceso al centro del núcleo urbano, el Ayuntamiento pretende la urbanización de la Calle San Andrés y de la Calle La Báscula, según el proyecto redactado por el Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos, D. Agustín Soro Oroz.

El objeto del presente Estudio de Detalle es la definición precisa, de acuerdo con el mencionado proyecto de urbanización, de las alineaciones de las parcelas con frente a ambas calles, así como la adjudicación a cada una de las parcelas de la edificabilidad correspondiente a los terrenos que quedan fuera de la alineación.

**2.- AMBITO DE LA ACTUACION**

La actuación se desarrolla en unas parcelas situadas entre la Carretera Vieja de Roa y la Carretera de Arcos y la vía del ferrocarril Madrid-Burgos y entre la Calle San Andrés y esta vía del tren. Afecta a parcelas que dan frente a la Calle San Andrés y a la Calle La Báscula, tal y como se grafía en los planos del presente documento.

La superficie aproximada del ámbito de actuación del Estudio de Detalle es de 23.085 m<sup>2</sup>.

### **3.- 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.

### **4.- 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.

### **5.- 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” del mismo, 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, en lo referente a las alineaciones, de las determinaciones de ordenación detallada contenidas en las Normas Subsidiarias Municipales de Villagonzalo Pedernales (Burgos), manteniéndose las ordenanzas existentes para las parcelas.

Este documento contiene Memoria Vinculante, con expresión de los objetivos y propuestas de ordenación y su justificación, relación y justificación de las modificaciones, normativa aplicable, estudio económico, 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 el Boletín Oficial de Castilla y León, en al menos uno de los diarios de mayor difusión de la provincia y en su página Web, o en su defecto en la página web de la Diputación Provincial.

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.

## **6.- OBJETIVOS Y PROPUESTAS DE ORDENACIÓN**

Dado que se pretende realizar una actuación aislada de urbanización que afecta a parcelas que dan frente a la Calle San Andrés y a la Calle La Báscula, los objetivos del Estudio de Detalle son principalmente dos.

Por una parte, precisar las alineaciones de acuerdo con el Proyecto de Urbanización que se va a ejecutar y que ha sido redactado por el Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos D. Agustín Soro Oroz.

Por otra parte, definir la edificabilidad que le corresponde a cada una de las parcelas por los terrenos que quedan fuera de alineación.

El apartado 1 b) del artículo 40.-“Derechos en suelo urbano consolidado” del RUCyL, establece en su punto 1º: *“Corresponde a los propietarios el aprovechamiento real, que se obtiene aplicando las determinaciones del planeamiento urbanístico sobre la superficie bruta de sus parcelas”*.

En el punto 3º del mismo artículo se indica: *“Los propietarios pueden materializar su aprovechamiento sobre la superficie neta de sus parcelas o bien sobre los solares que resulten de una actuación aislada. Cuando no sea posible, el Ayuntamiento debe compensar el aprovechamiento no materializable mediante cesión de terrenos o de aprovechamiento de valor equivalente, o pago en efectivo, o bien modificar la ordenación detallada, ajustando las alineaciones o aumentando el volumen edificable de forma que los propietarios puedan materializar todo su aprovechamiento”*.

Dado que el Ayuntamiento pretende acometer las obras de urbanización ocupando como viales públicos pavimentados, tras la correspondiente expropiación, los terrenos de las parcelas fuera de alineación, en el presente Estudio de Detalle se define la edificabilidad que le corresponde a cada parcela, sumando a la superficie edificable que resulta de aplicar el coeficiente de edificabilidad de la ordenanza a la superficie neta de la parcela, la de aplicar este mismo coeficiente a la superficie que queda fuera de la alineación. Esto es, se asigna a la parcela neta la edificabilidad correspondiente a la parcela bruta, de tal manera que los propietarios puedan llegar a materializar todo el aprovechamiento que les corresponde en sus parcelas dentro de las alineaciones.

Se propone una ordenación con un ajuste muy pequeño de las alineaciones, en donde se contienen también dos parcelas que han sido objeto de Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias Municipales para cambiar su Ordenanza de aplicación, en particular la parcela grafiada con el número 1, perteneciente al Ayuntamiento de Villagonzalo Pedernales, en donde se van a realizar las viviendas de Protección Oficial, que es objeto de una ligera precisión en sus límites como resultado de una reciente medición y la grafiada con el nº 4 perteneciente a PRODOCON.

Es evidente el interés público de la propuesta por cuanto se hace factible la intervención del Ayuntamiento en la urbanización de la zona, expropiando las superficies fuera de alineaciones a precio de suelo sin edificabilidad, manteniendo la edificabilidad de cada parcela que le corresponde a cada propietario para que pueda materializarla en la parcela neta cuando lo desee.

## **7.- ORDENACIÓN RESULTANTE**

Se mantienen las ordenanzas aplicables actualmente, modificándose ligeramente las alineaciones existentes para adaptarlas al Proyecto de Urbanización que se pretende ejecutar.

Así, les es de aplicación a todas las parcelas de propiedad particular la Ordenanza nº 3.- “Vivienda Unifamiliar Aislada”, que tiene una edificabilidad de 0,70 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. A la parcela municipal nº 1, donde se van a construir las viviendas de Protección Oficial, le es aplicable la Ordenanza 11.- “Vivienda Colectiva” con una edificabilidad de 2,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> y a la parcela nº 11, también municipal, la Ordenanza nº 7.- “Edificaciones Singulares”, prevista para equipamientos, también con una edificabilidad de 2,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

A continuación, en el cuadro nº 1 se indica la superficie catastral de cada una de las parcelas y su propietario, la superficie de cada parcela afectada por la nueva alineación, la superficie neta resultante, la ordenanza aplicable y la superficie edificable que le corresponde a cada una de ellas.

**CUADRO N° 1**

PARCELA N°	PROPIEDAD	SUPERFICIE CATASTRAL (m²)	SUPERFICIE AFECTADA (m²)	SUPERFICIE FINAL (m²)	ORDENANZA APLICABLE Edificabilidad (m²/m²)	EDIFICABILIDAD DE LA PARCELA (m² edificables)
1	AYTO DE VILLAGONZALO PEDERNALES	2.688,68	121,07	ELP 360,00 V. 922,93 1.284,68	Ord. 11. "V.C" 2,50	<b>6.721,70</b>
2	MERCEDES MARTIN MARTÍN	444,00	101,38	342,62	Ord. 3. "V.U.A." 0,70	<b>310,80</b>
3	JULIO ANTON ARREBA CARMEN GONZALEZ SAIZ	1.411,00	11,59	1.399,41	Ord. 3. "V.U.A." 0,70	<b>987,70</b>
4	PRODOCON S.L.	4.173,69	468,85	ELP (518,69) 3.186,15	Ord. 3. "V.U.A." 0,70	<b>2.230,30</b>
5	EMILIO MARTIN MARTÍN	1.311,00	102,73	1.208,27	Ord. 3. "V.U.A." 0,70	<b>917,70</b>
6	HEREDEROS DE TIMOTEO GONALEZ MARTIN	1.164,00	82,56	1.081,44	Ord. 3. "V.U.A." 0,70	<b>814,80</b>
7	ANTONINO ARREBA GARCIA	1.613,00	134,79	1.478,21	Ord. 3. "V.U.A." 0,70	<b>1.129,10</b>
8	DATIVO GARCIA MARTINEZ	1.150,00	36,50	1.113,50	Ord. 3. "V.U.A." 0,70	<b>805,00</b>
9	MARIA MONSERRAT MARTÍNEZ ARREBA	1.317,00	0,00	1.317,00	Ord. 3. "V.U.A." 0,70	<b>921,90</b>
10	HERMANOS ARREBA ESPIGA	1.317,00	0,00	1.317,00	Ord. 3. "V.U.A." 0,70	<b>921,90</b>
11	AYTO DE VILLAGONZALO PEDERNALES	1.681,00	274,42	1.406,58	Ord. 7. "E.S." 2,50	<b>4.202,50</b>

## **8.- SUPERFICIES AFECTADAS**

En total, la superficie de las parcelas afectada por las nuevas alineaciones asciende a 1.333,89 m<sup>2</sup>.

Cabe hacer la precisión de que en la Modificación Puntual para el cambio de ordenanza, la parcela municipal nº 1 cedía 360,00 m<sup>2</sup> para espacios libres públicos y la parcela nº 4 de PRODOCON, también para espacios libres públicos, una superficie de 518,69 m<sup>2</sup>.

Aún cuando se incluyen en el Estudio de Detalle, las parcelas 9 y 10 no se ven afectadas por las nuevas alineaciones.

## **9.- 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 ligera modificación de las alineaciones para que estén acordes con el Proyecto de Urbanización que se va a ejecutar y la asignación a las parcelas de la edificabilidad que les corresponde por su superficie bruta.

## **10.- ESTUDIO ECONOMICO**

El presupuesto de contrata para licitación del Proyecto de Urbanización que se corresponde con el Estudio de Detalle se eleva a la cantidad, incluido el IVA de Quinientos noventa y tres mil, quinientos noventa y siete euros con ochenta y tres céntimos (593.597,83 €).

Se va a hacer frente a los pagos de la urbanización mediante subvención de los Organismos Públicos y de los propietarios afectados mediante cuotas de urbanización en función de la edificabilidad correspondiente. El Ayuntamiento contribuirá a los pagos como un propietario más, según lo que le corresponda por las fincas que son de su propiedad.

## **11.- RESUMEN EJECUTIVO**

Se seguirá el régimen legal de suspensión de licencias, aún cuando la aprobación inicial del Estudio de Detalle no va a tener incidencia por cuanto no hay propiamente un cambio de planeamiento sino una precisión de las alineaciones en el desarrollo del planeamiento existente.

Burgos, Mayo de 2.010

LA PROPIEDAD

EL ARQUITECTO

Por el Ayuntamiento  
Fdo. Alcalde- Presidente

Fdo. Oscar Espinosa Camarero