

MODIFICACION PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE VILLAGONZALO PEDERNALES (BURGOS) EN LA MARGEN IZQUIERDA DE LA CARRETERA BURGOS-ROA

MEMORIA VINCULANTE

1.- ANTECEDENTES Y OBJETO DE LA MODIFICACIÓN

El término municipal de Villagonzalo Pedernales se rige urbanísticamente en la actualidad por las Normas Subsidiarias Municipales de Planeamiento, aprobadas definitivamente el día 16 de Agosto de 1.999 (BOCyL 14-09-1.999).

El día 30 de Octubre de 2.008 tuvo lugar la aprobación inicial del Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Villagonzalo Pedernales (BOCyL 20-11-2.008) y posteriormente la aprobación provisional, sin que en la fecha de redacción del presente documento haya tenido lugar la aprobación definitiva, por lo que, habiendo transcurrido más de dos años desde la aprobación inicial, no son de aplicación las determinaciones en él contenidas.

En la margen izquierda de la Carretera Burgos-Roa, a la entrada al núcleo urbano de Villagonzalo Pedernales desde Burgos, existe una zona en donde se encuentran edificadas algunas naves de uso industrial, que las Normas Subsidiarias Municipales califican actualmente como Suelo Urbano Consolidado Ordenanza 5.- “Talleres”. En dicha normativa urbanística municipal se establece el límite del Suelo Urbano con el Suelo Rústico en el frente de las parcelas de dichas naves, límite que continúa por el vial existente entre el Hotel Rey Arturo, que está en Suelo Rústico, y el Sector residencial SAUR-1, cuya urbanización se encuentra terminada, por lo que puede considerarse ya como Suelo Urbano Consolidado.

Próximo al frente de las naves y por la Excelentísima Diputación Provincial de Burgos, se ha construido una rotonda en el cruce entre la Carretera de Burgos a Roa y el

acceso a la Autovía de Castilla, antigua N-620. A esta rotonda acomete también el vial que comunica el núcleo urbano de Villagonzalo Pedernales con el Polígono Industrial del Sector SAUI-1.

Entre el frente de las parcelas con las naves y la Carretera de Burgos a Roa, existe un amplio espacio de Suelo Rústico que se encontraba sin pavimentar y que afeaba el acceso al núcleo urbano. En este espacio se sitúan dos parcelas de propiedad particular, parte de las cuales han sido expropiadas por el órgano titular de la Carretera Burgos-Roa, la Excelentísima Diputación Provincial de Burgos, para la realización de la ya mencionada rotonda. Entre las parcelas privadas citadas y el frente de las parcelas en donde se encuentran edificadas las naves, existe un paso público por el que discurre una vía pecuaria. El frente de las parcelas con naves se encuentra vallado.

En las proximidades de este espacio exterior a las naves confluyen tres vías pecuarias, “La Vereda del Val” junto al frente de las naves; “La Vereda de Burgos” por la Carretera Burgos-Roa y “El Camino y Vereda a los Carros” por el vial entre el Hotel Rey Arturo y el Sector SAUR-1.

Siendo voluntad del Ayuntamiento de Villagonzalo Pedernales el ordenar, adecentar y pavimentar el espacio existente entre las citadas naves y la Carretera de Burgos a Roa, era preciso concretar los límites de las parcelas afectadas por la obra para proceder, mediante convenio, a la permuta de los terrenos privados allí existentes por otros de propiedad municipal en el Sector SAUR-6. A estos efectos, en Marzo de 2.007 se promovió por el Ayuntamiento de Villagonzalo Pedernales la redacción de un *“Estudio de Detalle en la margen izquierda de la Carretera Burgos-Roa en Villagonzalo Pedernales (Burgos)”*, que fue aprobado definitivamente por acuerdo del Pleno Municipal de fecha 9 de Agosto de 2.007. El Estudio de Detalle recogía varias de las determinaciones incluidas en el Proyecto de Urbanización para la zona redactado por el Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos D. Agustín Soro Oroz, según el cual se procedió a la realización de las obras contempladas en dicho proyecto.

Impugnado el Acuerdo de aprobación definitiva del Estudio de Detalle en Recurso Contencioso-Administrativo por dos de los propietarios de las parcelas en las que se sitúan las naves, la Sección 1ª de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del

Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León en Burgos, en Sentencia 379/2009, de 18 de Septiembre de 2.009, anuló la aprobación del citado Estudio de Detalle. La Sala entendió que existía modificación del límite del suelo urbano con ampliación de una pequeña superficie a costa del suelo rústico y que se modificaba el sistema general viario con la creación de unos pequeños espacios libres públicos.

El objeto de la presente Modificación Puntual es el mismo que el del Estudio de Detalle anulado, esto es, ordenar la zona, con la creación de tres nuevos islotes de zonas verdes, aceras y aparcamientos. Para ello se propone la modificación del límite del suelo urbano en la zona, con ligera ampliación del mismo a costa del suelo rústico común de su entorno, el establecimiento de las nuevas alineaciones, tanto de los nuevos espacios libres como de los correspondientes a los terrenos con la Ordenanza 5.- “Talleres”, así como la concreción del terreno particular a ocupar con las mencionadas obras de adecentamiento y pavimentación, para proceder a su permuta por otros terrenos de propiedad municipal, mediante el “*Convenio urbanístico de ocupación directa para sistemas generales*” aprobado el día 9 de Agosto de 2.007 (B.O. de Burgos de 9 de Enero de 2.008).

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

La modificación puntual se basa en lo dispuesto en el artículo 169.- “Modificaciones” del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

En particular, según lo establecido en el apartado 3 de dicho artículo, la modificación deberá:

a) Limitarse a contener las determinaciones adecuadas a su específica finalidad, de entre las previstas en este Reglamento para el instrumento modificado.

b) Contener los documentos necesarios para reflejar adecuadamente sus determinaciones y en especial los cambios que se introduzcan en las determinaciones vigentes, incluyendo al menos un documento independiente denominado Memoria vinculante donde se expresen y justifiquen dichos cambios, y que haga referencia a los siguientes aspectos:

1º. La justificación de la conveniencia de la modificación, acreditando su interés público.

2º. La identificación y justificación pormenorizada de las determinaciones del instrumento modificado que se alteran, reflejando el estado actual y el propuesto.

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

Según lo dispuesto en el apartado 4 del mismo artículo, la aprobación de la modificación debe ajustarse al procedimiento establecido para la aprobación de las Normas Urbanísticas Municipales.

Por las características del contenido de la modificación propuesta, no es exigible el trámite ambiental.

5.- SITUACIÓN ACTUAL DE LOS TERRENOS

La Modificación Puntual, que abarca un ámbito de 20.365 m², incluye terrenos calificados en las Normas Subsidiarias Municipales como Suelo Urbano Consolidado, Ordenanza 5.- “Talleres”, así como otra pequeña porción de terreno clasificada con la Ordenanza 3.- “Vivienda unifamiliar aislada” y parte del sistema general viario.

En la zona calificada con la Ordenanza 5.- “Talleres” existen varias parcelas de propiedad privada cuyos linderos se encuentran vallados, en las que están construidas varias naves. En particular, se ha procedido al vallado del frente de las parcelas hacia el espacio próximo a la Carretera Burgos-Roa.

La zona incluida en el ámbito de la modificación puntual calificada con la Ordenanza 3.- “Vivienda unifamiliar aislada”, se encuentra actualmente sin edificación, perteneciendo los terrenos al Ayuntamiento de Villagonzalo Pedernales.

Como se exponía en los antecedentes, entre el frente de las parcelas con naves edificadas y la Carretera Burgos-Roa, existen dos parcelas de propiedad privada, la parcela catastral nº 96, de 998 m² y la parcela catastral nº 97, de 662 m². Se conoce que a la parcela nº 96 y para la construcción de la glorieta, le han sido expropiada por la Excelentísima Diputación Provincial de Burgos una superficie de 124 m², sin que exista constancia de la expropiación realizada por este Organismo a la parcela nº 97, aún cuando de la misma se encuentran sin ocupar por la rotonda un total de 181 m².

La superficie particular afectada por las obras de pavimentación y adecentamiento de la zona, realizadas por el Ayuntamiento de Villagonzalo Pedernales, es de 1.055 m², de los que 874 m² corresponden a la parcela nº 96 y 181 m² corresponden a la parcela nº 97. Esta superficie ocupada, va a ser compensada por el Ayuntamiento de Villagonzalo Pedernales con aprovechamiento en el Sector SAUR-6, proveniente del aprovechamiento medio que legalmente le corresponde de cesión en el desarrollo de dicho Sector.

El aprovechamiento a compensar será el resultante de considerar en la Unidad de Actuación del Sector SAUR-6 una superficie bruta de 1.055 m² como integrante de la misma. Todo ello según se indica en el Convenio urbanístico de ocupación directa para sistemas generales, suscrito entre el Ayuntamiento de Villagonzalo Pedernales y el propietario de los terrenos D. Santiago Arroyo de las Heras, aprobado el día 9 de Agosto de 2.007 (B.O. de Burgos de 9 de Enero de 2.008).

Por lo tanto, la superficie de terreno particular a ocupar con las obras de adecentamiento y pavimentación para la mejora del sistema general viario de acceso a la travesía del pueblo, queda adscrita y será compensada con la edificabilidad resultante de terreno bruto equivalente en el Sector Urbanizable Delimitado Residencial SAUR-6, que pertenecerá al Ayuntamiento de Villagonzalo Pedernales como consecuencia de la cesión del 10% del aprovechamiento medio.

6.- DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA

Como ya se ha indicado, el principal motivo de la Modificación Puntual es la voluntad municipal de acometer las obras de urbanización del espacio existente entre las naves y la Carretera Burgos-Roa, obras que ya se han ejecutado, afectando a suelo privado y a suelo público.

Las propuestas de la Modificación Puntual son las siguientes:

1.- Modificación de la línea límite del Suelo Urbano en dicha zona, con ampliación de la superficie del Suelo Urbano a costa del Suelo Rústico Común, en una extensión aproximada de 1.765 m².

2- Regularización de los terrenos con la Ordenanza 5.-“Talleres”, a base de terreno de suelo rústico común y del establecimiento de nuevas alineaciones, tanto principales como secundarias, con ligera disminución de su superficie total, pasando de 15.990 m² que tiene en la actualidad a 15.755 m² en la modificación.

3.- Ordenación de la zona delantera de las naves, con la creación de tres nuevos islotes de espacios libres públicos destinados a zonas verdes como sistema local, que supone además la disposición de 17 nuevos aparcamientos para automóviles. El islote más al sur supone la modificación de la calificación del terreno, que pasa de la Ordenanza 3.- “Vivienda unifamiliar aislada” a la Ordenanza 8.- “Espacios verdes”

4.- Determinación gráfica y numérica de las superficies privadas que van a ser ocupadas por las obras de urbanización, estimadas en 1.055 m², para proceder a su compensación mediante convenio urbanístico.

Dado que se ha procedido a un vallado de las parcelas, que en algunos casos supera los límites de las parcelas que figuran en catastro y en otros casos no llegan a ellos, se modifica ligeramente la alineación principal y, en consecuencia, se precisa el límite del Suelo Urbano con Ordenanza nº 5.- “Talleres”, regularizándose en su parte trasera. Además de las alineaciones secundarias exteriores dispuestas en los límites de

las parcelas con diferentes ordenanzas, se establecen también unas alineaciones secundarias interiores que vienen a seguir los límites de las edificaciones industriales existentes en la actualidad, y en la parcela en la que éstas no existen, se marca un retranqueo mínimo obligatorio de 5,00 m con respecto a los linderos de la parcela. Estas alineaciones conforman un área de movimiento en el que es posible la ocupación con edificación, sin que se autorice ésta fuera de la misma.

Esta disposición de las alineaciones interiores se realiza según la voluntad municipal de limitar en lo posible en esta zona la edificación de nuevas naves industriales y ampliaciones de las existentes, para no interferir su desarrollo futuro, ya que en el Plan General aprobado provisionalmente, está prevista una Ordenanza residencial de vivienda colectiva, tratando de que las construcciones industriales se construyan en los polígonos industriales que existen en el término municipal.

Al otro lado de la antigua Carretera de Burgos, un terreno en esquina de propiedad municipal calificado actualmente con Ordenanza 3.- “Vivienda unifamiliar aislada”, pasa a Ordenanza 8.- “Espacios verdes”, con una superficie de 227 m². Se crea, más al norte y en terreno perteneciente actualmente a Suelo Urbano, otra isleta de 110 m². Por último, cogiendo parte del Suelo Urbano actual y parte del Suelo Rústico delante de las naves, se crea también otra isleta de zona verde de 290 m² colocándose junto a ella 17 plazas de aparcamiento para vehículos automóviles.

La zona de Suelo Rústico que pasa a Suelo Urbano, además de tener próximos todos los servicios urbanos, va a dedicarse a dotaciones municipales, zonas verdes como sistema local y aparcamientos, por lo que cuenta con todos los condicionantes para su clasificación como Suelo Urbano Consolidado, según lo establecido en el artículo 25 1.b) del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

Por todo lo expuesto, es evidente el interés público de la actuación, que pretende ordenar unos terrenos a la entrada del núcleo urbano, concretando las superficies a ocupar por las obras de adecentamiento y pavimentación, por lo que se modifica ligeramente el límite del Suelo Urbano, se varía la calificación de una pequeña porción de suelo urbano de residencial a dotacional público y se modifican ligeramente las alineaciones. La modificación supone disminución de la edificabilidad posible.

7.- ORDENACIÓN PROPUESTA

La ordenación resultante es la que se contiene en los planos del presente documento e incluye las siguientes modificaciones.

- Se mantiene con la Ordenanza 5.- “Talleres” la zona que figura en las actuales Normas Subsidiarias Municipales, precisando las alineaciones principales y regularizando su parte trasera, grafiando las alineaciones secundarias exteriores y estableciendo las alineaciones secundarias interiores con las que se configura un área de movimiento para la edificación.
- Un terreno municipal calificado con Ordenanza 3.- “Vivienda unifamiliar aislada” pasa a Ordenanza 8.- “Espacios verdes”, como sistema local.
- Se crea un islote de zona verde al norte del anterior, también con Ordenanza 8.- “Espacios verdes” y también como sistema local, en un terreno de Suelo Urbano público, actualmente considerado como viario público.
- Se crea otro islote con la calificación de Ordenanza 8.-“Espacios verdes” de sistema local con 17 aparcamientos anejos en otro terreno más al norte, en parte perteneciente a vario público, en parte a un propietario privado y en parte a terrenos expropiados por la Excma. Diputación Provincial de Burgos para la ejecución de una rotonda.

Se modifica la alineación principal correspondiente a la Ordenanza nº 5.- “Talleres”, para adaptarse al vallado existente en la actualidad en su zona más próxima a la Carretera Burgos-Roa, continuando posteriormente con un trazado paralelo a la acera hasta llegar a la Calle Carretera Vieja de Roa, en donde sigue una de las alineaciones previstas de un vial de 10,00 m de anchura. Al norte, la alineación principal es la existente actualmente tras la creación del vial que comunica la rotonda con el sector industrial SAUI 1.

Se mantiene la redacción de las Ordenanzas 5 “Talleres” y 8 “Espacios verdes” de las vigentes Normas Subsidiarias Municipales, aún cuando en la ordenanza 5 “Talleres”, las alineaciones secundarias interiores serán las líneas máximas a ocupar por las edificaciones en las parcelas, marcando un área de movimiento para la edificación, sin que sean obligatoriamente líneas de edificación forzosa.

8.- PROPIETARIOS AFECTADOS

El ámbito de la Modificación Puntual es de 20.040 m², incluyendo suelo privado, suelo público y terreno de viales. Supone un aumento del Suelo Urbano a costa del Suelo Rústico Común de 1.765 m².

Los propietarios de las parcelas con Ordenanza nº 5.- “Talleres”, con indicación de su referencia catastral y de su dirección son los siguientes:

- RC: 9840202VM3894S0001DR
M^a VISITACIÓN CARRILLO MARTÍN
C/ General Salazar nº 5, 5º
48012 Bilbao

- RC: 9840203VM3894S0001XR
RC: 9840204VM3894S0001IR
HNOS MEDINA CASADO (LUIS, MIGUEL Y CECILIO)
C/ Carretera Vieja de Roa s/n
09195 Villagonzalo Pedernales

- RC: 9840204VM3894S0000HE
CROAN S.L., ANGEL TORRES ZARZOSA Y OTROS
C/ Carretera Vieja de Roa s/n
09195 Villagonzalo Pedernales

- RC: 9840234VM3894S0001DR
RC: 09447A002000250000KJ
RC: 09447A002000260000KE
COSECHEROS VINICOLAS CASTELLANOS II S.A.
C/ San Francisco nº 50, bajo
09005 Burgos

Se incluyen dos porciones de las siguientes parcelas catastrales y propietarios:

- RC: 09447A002000780000KF
JOSE ARREBA MARTÍN
C/ Carretera Vieja de Roa s/n
09195 Villagonzalo Pedernales
Parte afectada: 132 m²

- RC: 09447A002000790000KM
M^a JESUS ARREBA MARTÍN
C/ Carretera Vieja de Roa s/n
09195 Villagonzalo Pedernales
Parte afectada: 193 m²

La superficie calificada como Ordenanza 8.- “Espacios verdes” está compuesta por tres isletas, una de 227 m², otra de 110 m² y otra más de 290 m², lo que hace una superficie total de 627 m². Las dos primeras se sitúan en suelo de propiedad municipal y la tercera en suelo de propiedad municipal, de particulares y expropiado por la Excm. Diputación Provincial de Burgos para la realización de la rotonda.

El propietario de la parcela, actualmente en Suelo Rústico, en donde se sitúan parte de las isletas y aparcamientos de nueva creación, a permutar con terreno del Ayuntamiento en el Sector SAUR-6 mediante Convenio Urbanístico es el siguiente:

- RC: 09447A002000740000KQ
SANTIAGO ARROYO DE LAS HERAS
Área de Servicio Villagonzalo S.L.
Carretera Nacional 620, km 6,6
09195 Villagonzalo Pedernales

9.- INFLUENCIA DE LA MODIFICACIÓN EN EL MODELO TERRITORIAL Y EN LA ORDENACIÓN GENERAL.

Se considera que la modificación propuesta no tiene prácticamente incidencia ni en el modelo territorial ni en la ordenación general de las vigentes Normas Subsidiarias Municipales, ya que se limita fundamentalmente al aumento del Suelo Urbano Consolidado para dotaciones municipales, en una superficie cercana a los 1.765 m², con la creación de tres zonas de espacios libres públicos como sistema local y la disposición de plazas de aparcamiento para dar servicio a las naves allí existentes, lo que implica la variación de la calificación de una pequeña porción de terreno de suelo residencial a dotacional público. También se precisan las alineaciones de la zona destinada a talleres.

La modificación planteada no supone aumento, sino disminución, de la edificabilidad asignada por las actuales Normas Subsidiarias a los terrenos incluidos en el ámbito de la misma.

Burgos, Junio de 2.011

LA PROPIEDAD

EL ARQUITECTO

Fdo. El Alcalde-Presidente
Por el Ayuntamiento de Villagonzalo Pedernales

Fdo. Oscar Espinosa Camarero