

MODIFICACIÓN PUNTUAL

CAMBIO DE CLASIFICACIÓN DE SUELO RÚSTICO A SUELO URBANO EN LA AVENIDA DE LA ESTACIÓN S/N DE VILLAQUIRÁN DE LOS INFANTES (BURGOS)

ENERO DEL AÑO 2018

DOCUMENTACIÓN ESCRITA

DN – MI MEMORIA INFORMATIVA
DN – MV MEMORIA VINCULANTE

PROMOTOR

HIJOS DE BRAULIO GARCÍA, S.A.

LEONARDO IGNACIO GONZÁLEZ FERRERAS

(ARQUITECTO COLEGIADO N°1060 por el COACYLE)

Índice

ANTECEDENTES

DI – MI MEMORIA INFORMATIVA

1. Marco normativo.
2. Información del estado actual

DN – MV MEMORIA VINCULANTE

1. Introducción
2. Justificación de la conveniencia e interés público de la modificación.
3. Determinaciones de las NSP vigentes y la modificación propuesta.
4. Análisis de la influencia de la modificación propuesta sobre el Modelo Territorial definido en los Instrumentos de Ordenación del Territorio vigentes (NSP) y sobre la Ordenación General vigente.
5. Resumen ejecutivo.

SOPORTE JURÍDICO

Modificación RUCyL Texto comparado
17/08/2009
Tramitación y aprobación

ANTECEDENTES

La presente modificación puntual de las NSP de Villaquirán de los Infantes, para el cambio de clasificación de suelo rústico a suelo urbano de parte de una parcela situada en la Avenida de La Estación s/n de Villaquirán de los Infantes, se redacta por encargo de Hijos de Braulio García, S.A., con CIF: A09040825 con domicilio en la Avenida de La Estación s/n de Villaquirán de los Infantes.

El arquitecto redactor de este documento es Leonardo Ignacio González Ferreras, colegiado en el COACYLE con el nº1060 y domicilio profesional en la Calle Valladolid nº11 2ºc de Burgos.

DI – MI MEMORIA INFORMATIVA

1. Marco normativo.

NORMATIVA URBANÍSTICA DE CARÁCTER GENERAL

La normativa urbanística de carácter general que se ha considerado en la redacción de la presente Modificación Puntual es:

- Ley 10/1998, de 5 de diciembre, de Ordenación del Territorio de la Comunidad de Castilla y León, que establece los principios y objetivos de la Ordenación del Territorio en la Comunidad Autónoma de Castilla y León.
- Ley 5/1999, de Urbanismo de Castilla y León.
- Ley 4/2008, de Medidas de Urbanismo y Suelo.
- Decreto 22/2004 Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.
- Decreto 45/2009, de Modificación del D. 22/2004 Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.
- Orden FOM/1083/2007, de 12 de junio, por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 1/2007, para la aplicación en la Comunidad Autónoma de Castilla y León de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo.
- Orden FOM/1572/2006, de 27 de septiembre, por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 2/2006, sobre normalización de los instrumentos de planeamiento urbanístico (ITPLAN)

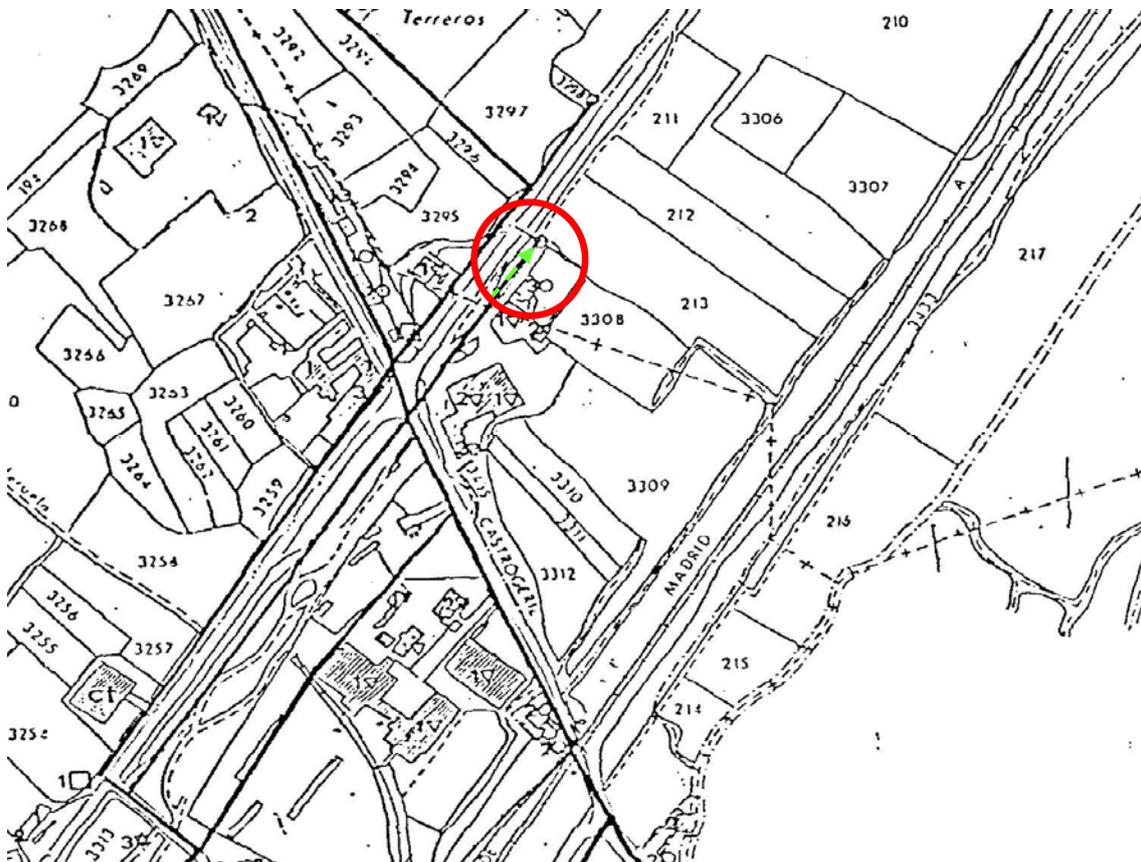
NORMATIVA URBANÍSTICA DE CARÁCTER LOCAL

La normativa urbanística de carácter local que se ha considerado en la redacción de la presente Modificación Puntual es:

- Normas Subsidiarias de Planeamiento de Villaquirán de los Infantes, aprobadas por la Comisión Territorial de Urbanismo en fecha de 14 de julio de 1999 y publicadas con fecha 11 de agosto de 1999.

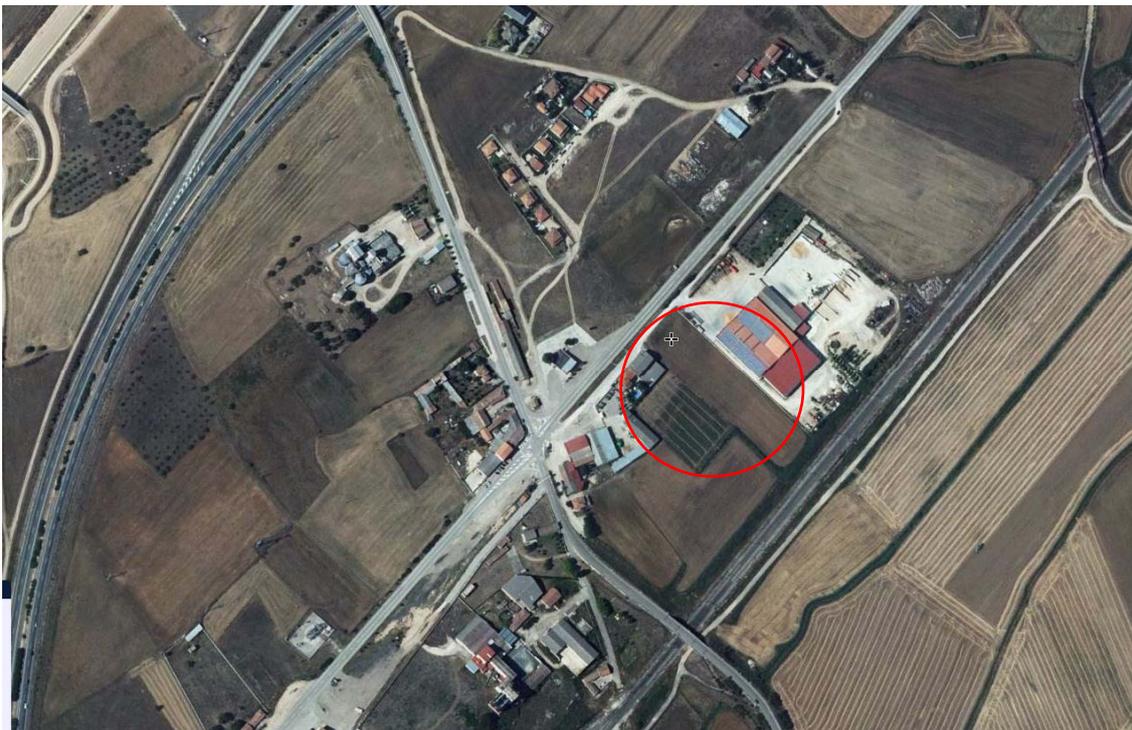
2. Información del estado actual

En la actualidad las parcelas objeto de la presente modificación puntual posee las características propias del suelo urbano, con los servicios al borde mismo de las parcelas en la calle de su acceso, es decir, la Avenida de La Estación, vial perfectamente pavimentado e integrado en la malla urbana con servicios urbanos de saneamiento, abastecimiento de agua, así como de energía eléctrica, alumbrado público y red de telefonía. Pudiendo haber sido considerada como suelo urbano consolidado en el momento de redacción de las NSP, al menos en la parte de colindancia con éste, no precisando ser incluida en ningún tipo de actuación aislada, más allá del refuerzo de las redes existentes.



Plano de información de redes de servicio de las NSP vigentes.

Se aporta una imagen representativa del estado actual de las parcelas.



1. Introducción

El presente documento constituye la modificación puntual para la clasificación de dos parcelas situadas en suelo rústico para su inclusión parcial en el suelo urbano que recogen las NSP de Villaquirán de los Infantes situadas en la Avenida de La Estación de Villaquirán de los Infantes.

Siendo en este caso, la propuesta, la de incluir en el suelo urbano de Villaquirán de los Infantes, una parcela completa que se corresponde con la colindante al suelo urbano y parte de la otra parcela colindante con la anterior y con frente a la Avda. de La Estación, según se describe en el presente documento.

La referencia catastral de la parcela a incluir completamente es 09472A505050220000SF.

La referencia catastral de la parcela a incluir parcialmente es 09472A505002130000SS.

El presente documento se compone además de la presente Memoria, de plano I.0 de situación, emplazamiento y catastro, plano I.1 de información de Núcleo de La Estación. Zonificación y usos del suelo de las normas urbanísticas de 14-jul-1999, plano I.2 información de redes de servicio existentes y plano O.1 de Núcleo de La Estación. Zonificación y usos del suelo modificado (propuesto).

2. Justificación de la conveniencia e interés público de la modificación.

La redacción de esta modificación se hace como consecuencia, de que existe una iniciativa por parte de la empresa que promueve la presente modificación de ampliar sus instalaciones existentes en la localidad.

Lo que se consigue con ello es favorecer la localización de la empresa García Charro, SL, en Villaquirán, redundando ello en la posibilidad de generar nuevos puestos de trabajo y en definitiva favorecer la actividad empresarial y comercial, e incluso pudiera llegar el caso de residencial. En definitiva generadora de crecimiento económico para la localidad. Hecho éste que se ha tenido en cuenta por la propia corporación municipal que está interesada en esta iniciativa de modificación propuesta.

Permite un crecimiento del suelo urbano acorde con las tendencias actuales, derivadas de su ubicación en colindancia con el suelo urbano industrial. Esta nueva delimitación se enmarca entre las últimas edificaciones del suelo urbano y las edificaciones existentes en suelo rústico y que se corresponden con unas naves de actividad industrial de la propia empresa promotora de la presente modificación.

Este crecimiento lógico se ve imposibilitado actualmente por el hecho de la exclusión de las parcelas del suelo urbano, cuando es manifiesto que al poseer los servicios debería haber estado dentro del suelo urbano.

Resulta conveniente que se ejecute esta iniciativa, con los requerimientos que sean menester, de forma que se pueda proceder a su posterior edificación, de esta forma se posibilitará fijar población al núcleo (por la posibilidad de creación de nuevos puestos de trabajo). Esto es necesario como se viene reclamando por los organismos oficiales en cuanto a una mejor distribución poblacional en el conjunto de la Comunidad Autónoma.

Hay que hacer constar, a los efectos del apartado 1 del artículo 12 de la Ley 4/2007, de 28 de Marzo, de Protección Ciudadana de Castilla y León, que los terrenos objeto del presente documento no son áreas sometidas a riesgos naturales o tecnológicos, que hayan sido delimitadas por la administración competente para la protección de cada riesgo.

Interés público.

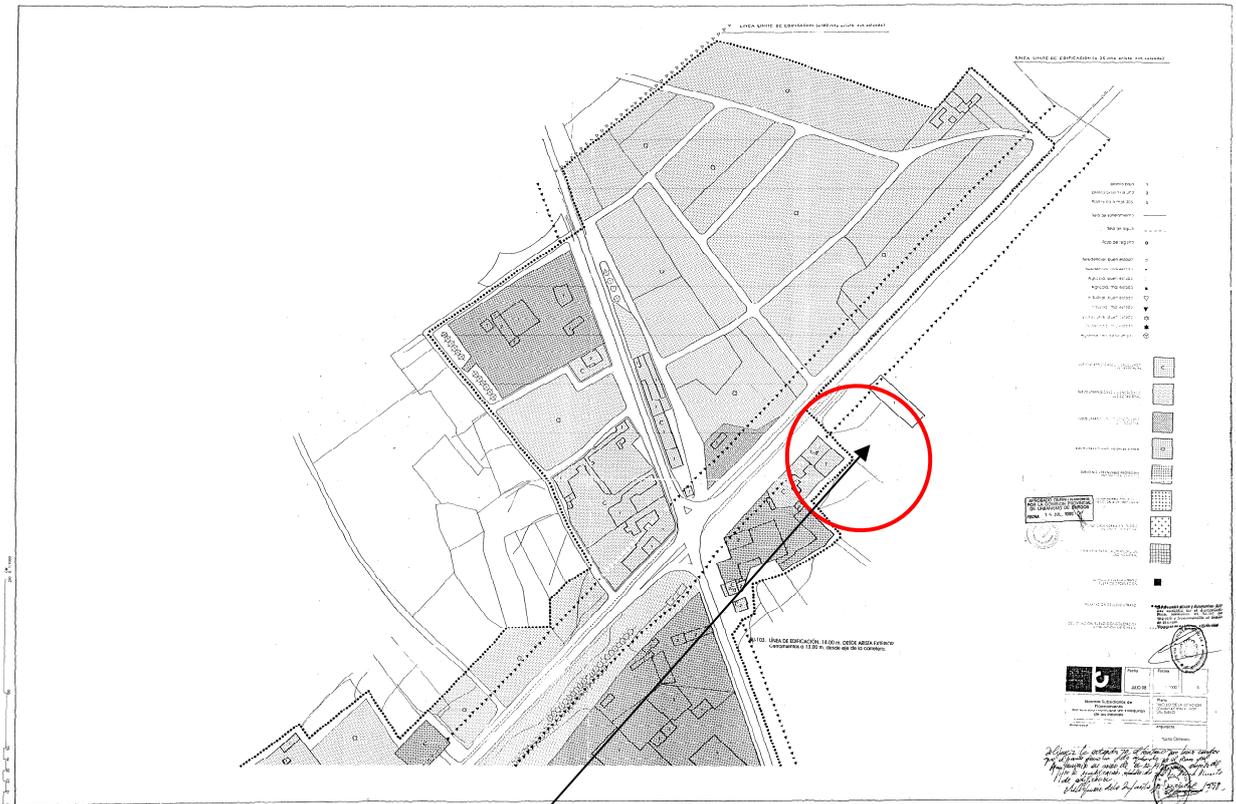
Se justifica el interés público, como ya se ha dicho, en el hecho de posibilitar una actuación inmediata de edificación sobre las parcelas, lo que llevaría consigo contribuir al desarrollo económico de la localidad, considerando que la empresa García Charro SL., es una de las empresas radicadas en la localidad de las que mayor actividad económica y empresarial desarrolla (sino la que más).

Del mismo modo, que resultaría favorable en el sentido de conformar adecuadamente el suelo urbano industrial en esta zona del núcleo. Es decir, se mejora la delimitación del suelo urbano, en tanto en cuanto se completa un espacio intersticial, de forma que se produce un crecimiento del suelo urbano en “mancha de aceite” que es el que está probado que es más beneficioso y deseable, para estos casos,

3. Determinaciones de las NSP vigentes y modificación propuesta.

En el documento de NSP vigente se recoge el plano correspondiente al “Núcleo de La Estación. Zonificación y usos del suelo” de Villaquirán de los Infantes.

Normas Subsidiarias de Planeamiento vigentes



Ámbito objeto de la modificación

Superficies afectadas (ver plano adjunto O.1):

PARCELA	SUPERFICIE CATASTRAL	SUPERFICIE OBJETO DE MODIFICACIÓN	RESTO
		(incorporación a suelo urbano)	(mantiene su clasificación de suelo rústico)
09472A505050220000SF	5.116m ²	5.116m ²	0m ²
09472A505002130000SS	9.158m ²	7.128m ²	2.030m ²
TOTAL	14.274m²	12.244m²	

Modificación propuesta de Normas Subsidiarias de Planeamiento

En el documento de NSP propuesto se recoge en el plano correspondiente al “Núcleo de La Estación. Zonificación y usos del suelo. Modificado” de Villaquirán de los Infantes.



--- NUEVA DELIMITACIÓN PROPUESTA
 SUELO URBANO INDUSTRIAL 11.337,04M2
 CESIÓN A ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS 906,96M2 PLAZA APARCAMIENTO
 RESTO DE PARCELA EN SUELO RÚSTICO COMÚN

Ámbito objeto de la modificación

Superficies propuestas por usos (ver plano adjunto O.1):

USO	SUPERFICIE
SUELO URBANO INDUSTRIAL	11.337,04m2
CESIÓN A ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS	906,96m2
TOTAL	12.244,00m2

ORDENANZA DE APLICACIÓN

Se incorpora como ordenanza de aplicación una nueva que toma de base la establecida en las NSP para La Zona Industrial de Casco Urbano, regulada en el Art. 160 de las NSP, pero que precisa ser ajustada a la realidad del crecimiento del suelo urbano industrial y a las circunstancias de entorno de las parcelas, además de ser acorde con el uso que se demanda por la promotora de la presente modificación. Se incorpora como Art. 160 bis.

Artículo 160 bis.

Zona industrial de ampliación de casco urbano.

a) Definición.

Está constituida por el área de ampliación del suelo urbano industrial que se determina en el presente documento en el núcleo original de La Estación.

b) Usos permitidos.

El uso principal será el industrial en todas sus categorías (sin perjuicio del cumplimiento de la Ley de Prevención Ambiental) y en tipología de edificación aislada. Se permite el uso residencial, en situaciones de compatibilidad con el industrial, así como los usos siguientes:

Actividades terciarias: Todas

Garaje: Privado.

Equipamiento: Todos.

Servicios públicos: Apartados 1 y 6

c) Usos tolerados.

Se consideran tolerados, sin límite temporal predeterminado, los usos legalmente establecidos actualmente.

d) Usos prohibidos: el resto.

e) Aprovechamiento: es el resultante de la aplicación de los siguientes parámetros.

- 1. Alineaciones. Las señaladas en la documentación gráfica.*
- 2. Número de plantas: 3 plantas (baja +2)*
- 3. Altura máxima: en función de la actividad industrial hasta un máximo de 10m.*
- 4. Ocupación máxima: se determina en función de los retranqueos.*
- 5. Parcela mínima: catastral existente o 250m² para nuevas parcelaciones.*
- 6. Retranqueos mínimos: Al frente 10m y a linderos laterales 5m.*
- 7. Edificabilidad máxima: 0,50m²/m² de parcela.*

f) condiciones de composición (estéticas):

Las cubiertas se tratarán en colores rojizos similares a los de la teja tradicional.

Se procurará minimizar el efecto de las instalaciones en cubiertas integrándolos, en lo posible, en la composición del edificio.

Las fachadas y medianeras vistas deberán conservarse en las debidas condiciones de higiene y ornato.

Las parcelas poseen los servicios de forma completa por lo que su consideración debe ser la de suelo urbano consolidado, y así poder materializar el aprovechamiento urbanístico sobre la parte de las parcelas que se pretenden incorporar al suelo urbano.

Resultando, en este caso, pertinente ajustar el frente a una nueva alineación, en función de la cesión para espacios libres que se justifica a continuación. Igualmente se pueden ejecutar de forma particular las obras de refuerzo de los servicios, si fuera preciso.

4. Análisis de la influencia de la modificación propuesta sobre el Modelo Territorial definido en los Instrumentos de Ordenación del Territorio vigentes (NSP) y sobre la Ordenación General vigente.

La presente modificación puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Villaquirán de los Infantes supone una mínima alteración de las determinaciones de ordenación general establecidas por las mismas, en cuanto al incremento del suelo urbano industrial, eso sí, en todo caso, de forma poco significativa en relación con el conjunto de la superficie ya ordenada por la vigentes NSP de Villaquirán de los Infantes.

Es decir, la nueva ordenación propuesta supone un incremento de edificabilidad, inapreciable dentro del conjunto de las NSP de Villaquirán de los Infantes. Del mismo modo, que tampoco prevé incremento representativo del nº de viviendas en el término municipal, aquellas que fueren compatibles con el uso industrial.

Por todo lo anteriormente expuesto, la modificación propuesta no influye en modo alguno sobre el Modelo Territorial definido en los Instrumentos de Ordenación del Territorio vigentes.

5. Resumen ejecutivo

El ámbito donde la nueva ordenación altera la vigente, se circunscribe a ambas parcelas.

Procede la suspensión del otorgamiento de licencias, en las parcelas afectadas por la presente Modificación Puntual, hasta su aprobación definitiva.

No existe actualmente en curso trámite alguno sobre las dos parcelas afectadas por la presente Modificación Puntual.

SOPORTE JURÍDICO

El municipio de Villaquirán de los Infantes cuenta con Normas Subsidiarias De Planeamiento, aprobadas por la Comisión Territorial de Urbanismo de fecha 14 de julio de 1999 y publicadas con fecha 11 de agosto de 1999.

Modificación RUCyL Texto comparado 17/08/2009

Artículo 169

Modificaciones

1. Los cambios que se introduzcan en los instrumentos de planeamiento general se consideran como modificación de dichos instrumentos, salvo cuando impliquen su revisión o cuando se realicen por otros instrumentos habilitados para ello.
2. Los cambios que se introduzcan en los instrumentos de planeamiento de desarrollo se consideran como modificación de dichos instrumentos, salvo cuando se realicen por otros instrumentos habilitados para ello.
3. Las modificaciones de cualesquiera instrumentos de planeamiento urbanístico deben:
 - 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.
4. La aprobación de las modificaciones de los instrumentos de planeamiento urbanístico debe ajustarse al procedimiento establecido para la aprobación de los instrumentos que se modifican, con las excepciones señaladas en los artículos siguientes.

Artículo 172

Modificaciones de espacios libres y equipamientos

La aprobación de las modificaciones de cualesquiera instrumentos de planeamiento urbanístico que alteren los espacios libres públicos o los equipamientos públicos, tanto existentes como previstos en el planeamiento, requiere que la superficie de espacio libre o de equipamiento que se destine a otro uso sea sustituida por una nueva superficie con la misma calificación y equivalente superficie y funcionalidad, situada:

- a) Cuando se trate de suelo urbano consolidado, en la misma unidad urbana o bien en un sector de suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable colindante, pero sin disminuir los espacios libres y equipamientos públicos propios de dicho sector.
- b) Cuando se trate de suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable, en el mismo sector, o de ser imposible en un sector próximo, pero sin disminuir sus propios espacios libres y equipamientos públicos.

En este sentido, cabe hacer la consideración de que **no se ven afectados suelos de equipamientos públicos existentes.**

Si acaso, se ven aumentados los referentes a los viales públicos, resultado de la cesión de la superficie de parcela, a favor de la Avenida de la Estación.

Por todo lo cual, se entiende se da cumplimiento a este artículo.

Artículo 173

Modificaciones que aumenten el volumen edificable o la densidad de población

La modificación propuesta aumenta el volumen edificable de la parcela afectada por lo que es de aplicación el artículo 173 del RUCYL, que establece:

- **Cálculo del aumento de volumen edificable**

Como quiera que se sitúa en suelo no urbanizable según las Normas Subsidiarias vigentes se regula el aprovechamiento lucrativo de la siguiente manera:

Con la ordenación actual la superficie de ambas parcelas objeto de la presente propuesta es de 12.244m², en suelo rústico con un índice de edificabilidad de 0,1 m²/m².

- $12.244 \times 0,1 = 1.224,40$ metros cuadrados de aprovechamiento lucrativo máximo

Con la ordenanza de zona industrial de ampliación de casco urbano, propuesta en el presente documento la parcela contará con una edificabilidad del 50%.

- $12.244 \times 0,5 = 6.122,00$ metros cuadrados de aprovechamiento lucrativo máximo.

Se ha comprobado que el aprovechamiento lucrativo máximo se puede materializar en el volumen edificable permitido por la nueva ordenanza propuesta.

Así pues, resulta que el aumento de aprovechamiento lucrativo máximo es de 4.897,60 metros cuadrados.

- **Aumento de la reserva de suelo para espacios libres públicos**

En aplicación del art 173 del RUCYL, apartado 1 punto B, al aumentar la superficie edificable en más de 500 metros cuadrados se debe aumentar la reserva de suelo para espacios libres públicos en 20 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados de aumento.

- $(4.897,60 / 100) \times 20 = 979,52$ metros cuadrados de aumento de la reserva de suelo.

Como se ha citado anteriormente, deben incrementarse las reservas de suelo para espacios libres públicos situados en la unidad urbana donde se produzca el aumento.

En ausencia de una indicación expresa en el RUCYL, el aumento de suelo para espacios libres públicos se realizará en detrimento de la superficie de esta parcela, lo que conlleva una reducción de la superficie de la misma.

El aprovechamiento lucrativo está limitado por una ordenanza genérica de edificación que limita el techo de superficie edificable no contemplando la posibilidad de asignar una edificabilidad concreta a una parcela.

Esto implica que la reducción de superficie de la parcela para ceder espacio público tiene como consecuencia directa una reducción de la superficie máxima edificable, lo que a su vez redundará en una reducción de la cesión de suelo y así de forma reiterada hasta un punto de equilibrio, que calculado con dos sencillas ecuaciones queda como sigue:

- $X + Y = 12.244 \text{ m}^2$, en función de la superficie de suelo rústico que se pretende desclasificar.
- $X = Y * 0.4 * 0.2$, en función de la superficie de suelo que genera aprovechamiento adicional, multiplicado por el aumento de la edificabilidad máxima y por el factor de cesión de suelo para espacios libres público obligatorio.

Donde:

- $Y = 906,96 \text{ m}^2$ es la superficie de cesión de suelo para espacios libres públicos.

- $X = 11.337,04 \text{ m}^2$ es la superficie de suelo urbano que genera aprovechamiento adicional en la parcela

En la propuesta gráfica de ordenación modificada se representará una de superficie de parcela de **906,96 m² como espacio libre público.**

- Aumento de la reserva de plazas de aparcamiento público

De igual manera se debe añadir una plaza de aparcamiento público cada 100 metros cuadrados de aumento. Para determinar el espacio de suelo necesario para la reserva de plazas de aparcamiento público requeridas nos remitimos al artículo 104 del RUCYL, que establece:

Artículo 104. Reservas para los sistemas locales de vías públicas y servicios urbanos.

(...)

2. Para determinar la superficie total de aparcamiento se toma como referencia una plaza de 10 metros cuadrados de superficie, sin perjuicio de que las dimensiones reales de las plazas se adapten a las características de los diferentes tipos de vehículos.

Se recogen en la documentación gráfica plazas de aparcamiento público de dimensiones $2,40 \times 4,50 = 10,80 \text{ m}^2$

$4.897,60 / 100 = 49$ plazas de aparcamiento, que se pueden localizar en el interior de la parcela (según se grafía), esto para el caso de agotar la edificabilidad. Hecho que no se pretende en un primer momento.

Tramitación y aprobación

La tramitación y aprobación de la Modificación de las NUM de Villaquirán de los Infantes que se desarrolla se registrá por las determinaciones señaladas en el artículo 58 de la Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León.

Así como en el artículo 169 del Capítulo V. ELABORACIÓN Y APROBACIÓN DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO, *Sección 5ª.- Vigencia, revisión y modificación del planeamiento urbanístico*, de la Modificación del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

Conclusión:

El presente documento consta además de plano de situación y emplazamiento y de planos de información (documentación gráfica vigente) y de proyecto (documentación gráfica modificada), quedando definida la modificación puntual de las NSP de Villaquirán de los Infantes que se propone para el cambio de clasificación de Suelo Rústico a Suelo Urbano de parte de dos parcelas situadas en la Avenida de La Estación de Villaquirán de los Infantes.

En Burgos a enero de 2018

Vº Bº La promotora:

El arquitecto:

Hijos de Braulio García, S.A.
Fdo.:

Fdo.: Leonardo Ignacio Glez. Ferreras