

ESTUDIO DE DETALLE



Modificación ordenación detallada (condiciones de parcela mínima)



Parcela 5070 Polígono 507 "El Valle" Cubillo del Campo, Burgos

Noviembre 2014

Promotor: Excmo. Ayuntamiento de Cubillo del Campo

Arquitecto: José Carlos Garabito López

INDICE

MEMORIA INFORMATIVA

CAPÍTULO I. INTRODUCCIÓN Y DATOS GENERALES	3
1. OBJETO	3
2. PROMOTOR DE LA INICIATIVA	3
3. EQUIPO REDACTOR	¡ERROR!
MARCADOR NO DEFINIDO.	
4. ANTECEDENTES Y JUSTIFICACIÓN	3
5. CONTENIDO DEL DOCUMENTO	4
CAPÍTULO II. ANÁLISIS DEL ESTADO ACTUAL Y CARACTERÍSTICAS DEL ÁMBITO	5
1. ÁMBITO DE LA ACTUACIÓN	5
2. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO	5
3. USOS DEL SUELO, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES	5
4. SITUACIÓN URBANÍSTICA ACTUAL	6

MEMORIA VINCULANTE

CAPÍTULO I. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD	7
CAPÍTULO II. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN	9
1. DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN GENERAL	9
2. DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA EN SUELO URBANO CONSOLIDADO CON ORDENACIÓN DETALLADA ESTABLECIDA	9
3. FINES DE LA ORDENACIÓN ESTABLECIDA.	11
4. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN ESTABLECIDA.	12
ANEXO I. ORDENANZA AMPLIACIÓN DE CASCO (AC)	13
ANEXO II. MEMORIA FOTOGRÁFICA	14

MEMORIA INFORMATIVA

Capítulo I. Introducción y datos generales

1. Objeto

El objeto del presente Estudio de Detalle es modificar en relación a una parcela de propiedad municipal la ordenación detallada de las Normas Urbanística Municipales de Cubillo del Campo, aprobadas definitivamente con fecha de 30 de diciembre de 2013 y publicadas en el BOCYL con fecha de 28 de febrero de 2014.

Se trata de modificar la parcelación mínima exigible en la Ordenanza de Ampliación de Casco, respecto a la parte urbana consolidada de la parcela 5070 Polígono 507 "El Valle", de propiedad municipal, que permita la segregación de su parte urbana en siete solares para la construcción viviendas entre medianeras.

2. Promotor de la Iniciativa

El promotor del desarrollo urbanístico es el Excmo. Ayuntamiento de Cubillo del Campo (Burgos) con CIF P0911700C y domicilio a efectos de notificación en la calle La Montaña, 67, Cubillo del Campo (Burgos), actuando en su representación el alcalde-presidente D. Jesús Navarro Manero.

3. Redactor del Estudio de Detalle

La empresa GL 99 Arquitectura, urbanismo y gestión SLP con CIF B-09353137 y domicilio en calle Madrid, 15, 4ºB 09002, Burgos, siendo el arquitecto encargado de la redacción del estudio de detalle José Carlos Garabito López, colegiados nº 2352 por el COACYLE.

4. Antecedentes y Justificación

La Normas Urbanísticas Municipales de Cubillo del Campo fueron redactadas por los arquitectos D. Leopoldo Arnaiz Eguren y D. José Carlos Garabito López y aprobadas definitivamente con fecha de 30 de diciembre de 2013 y publicadas en el BOCYL con fecha de 28 de febrero de 2014.

La Ordenanza de Ampliación de Casco (AC) establece unas condiciones de diseño en las que la parcelación mínima es de 250 m². Esta ordenanza afecta a varias parcelas limítrofes del casco urbano y urbanizable.

El Excmo. Ayuntamiento de Cubillo del Campo es propietario de la finca con referencia catastral 09117A507050700000SL, anteriormente mencionada y que dispone de una parte urbana cuya ordenanza es la de Ampliación de Casco (AC) y otra que es Suelo Urbano No Consolidado (SU-NC) con uso dotacional. La zona afectada por la ordenanza AC es de 1.027,67 m² mientras que la SU-NC es de 1,22 Ha. El resto de la parcela se reparte en suelo urbano consolidado dotacional, viales e infraestructuras.

El Ayuntamiento de la localidad, promotor del Estudio, pretende el desarrollo de la zona de ampliación de casco, segregando dicha parcela en otras siete, permitiendo así la construcción de viviendas entre medianeras según la tipología dominante en la zona.

Durante el proceso de redacción de las Normas se modificó la delimitación del sector de Suelo Urbano No Consolidado colindante respecto de la inicialmente prevista, afectando al fondo de las futuras parcelas, no recogiendo esta modificación por error dentro de las condiciones de parcelación de la ordenanza de aplicación. La ordenación definitivamente aprobada no recoge por tanto la posibilidad de división de la parcela en 7 parcelas individuales, ya que la parcela mínima establecida de 250 m² sólo permitiría la división en 4 parcelas individuales.

Previamente a la aprobación definitiva de las Normas, ya se había redactado, por el arquitecto Jesús del Cerro Alonso, un proyecto de segregación que dividía la parcela resultante en ocho, el cual no pudo ser aprobado al carecer Cubillo del Campo de Normas Urbanísticas hasta fecha reciente. La nueva ordenación detallada, que prevé la construcción de una glorieta, impide la división tal y como estaba prevista en el proyecto de segregación al verse reducido el tamaño de la parcela incluida como suelo urbano consolidado.

Se ha realizado a su vez un topográfico de la parcela, ajustando la alineación prevista en las Normas Urbanísticas al límite de la acera existente, ya que existía un ligero desfase en cuanto a la anchura de la calle en la parte Este.

5. Contenido del Documento

La estructura y contenido del conjunto de documentos que constituyen el presente Estudio de Detalle responde a lo previsto en la legislación vigente, y en concreto a lo determinado por el artículo 133 del Real Decreto 22/2004, de 29 de Enero, que aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (RUCyL).

El criterio de contenido, en cuanto a la documentación y sus determinaciones, se ha realizado teniendo en cuenta las características específicas del ámbito.

El documento incluye, en concreto, los documentos de Memoria Informativa, Memoria Vinculante, Normativa y Planos.

- Memoria Informativa:

Constituye la información necesaria para servir de soporte a las determinaciones del Estudio de Detalle, haciendo referencia a las características, elementos y valores relevantes de su ámbito.

- Memoria Vinculante:

Contiene la justificación de los objetivos y propuestas de ordenación, haciendo referencia al cumplimiento de las determinaciones de ordenación general y modificación de algunas determinaciones de ordenación detallada.

- Normativa

- Planos

Capítulo II. Análisis del estado actual y características del ámbito

1. Ámbito de la Actuación

El ámbito del Estudio de Detalle abarca una superficie total de 1.027,67 m² de suelo urbano consolidado, que abarcan parcialmente la parcela 5070 del Polígono 507 "El Valle" dentro del catastro de rústica, cuyo propietario es el Excmo. Ayuntamiento de Cubillo del Campo.

Parcela 5070 Polígono 507	sup. total	16.150 m ²
	sup. Urbano consolidado	1.027,67 m²

El terreno objeto de reordenación se encuentra localizado al Suroeste del núcleo urbano de la localidad de Cubillo del Campo, y discurre paralelo a la calle Las Eras.

Más en concreto linda al Este, Noreste y Noroeste con calle Las Eras, al Oeste-Suroeste y Sur con el resto de la parcela 5070 del polígono 507 "El Valle".

2. Estructura de la Propiedad del Suelo

Conforme a la información catastral en el ámbito quedan incluida la siguiente parcela.

Nº Finca	Titular	Situación	Superficie	Referencia Catastral
1	Excmo. Ayuntamiento de Cubillo del Campo	Par. 5070 Pol. 507 El Valle	16.150 m ²	09117A507050700000SL

3. Usos del Suelo, Edificaciones e Infraestructuras existentes

Actualmente el terreno carece de uso y únicamente se utiliza como era.

Sobre la finca perteneciente al ámbito de la actuación no existe ningún tipo de construcción.

La calle las Eras, calle de acceso a la parcela incluida en el estudio de detalle y colindante por su lado Norte, Noroeste y Este está completamente urbanizada y tiene todos los servicios de infraestructuras de abastecimiento, saneamiento, suministro de energía eléctrica y comunicaciones necesarios para desarrollar el uso residencial que permite la normativa.

4. Situación Urbanística Actual

4.1. Determinaciones de la Ordenación Urbanística Vigente

Las Normas Urbanísticas Municipales de Cubillo del Campo fueron aprobadas definitivamente con fecha de 30 de diciembre de 2013 y publicadas en el BOCYL con fecha de 28 de febrero de 2014.

Los planos de ordenación de las mismas, determinan la clasificación de la parcela en dos categorías de suelo urbano diferente, existen dos zonas clasificadas como Urbano Consolidado, una de ellas de carácter residencial afectada por el presente estudio de detalle y otra sujeta a la ordenanza de equipamientos públicos dotacional y una segunda parte de la parcela clasificada como suelo Urbano No-consolidado, incluida en el sector 3 SUNC.

El primero de ellos, se rige por la ordenanza de Ampliación de Casco, ya que se trata de una de las *"tramas de bode e casco muy heterogéneas en cuanto a tipologías, alternando edificaciones cerradas y abiertas"*.

Su uso principal es el Residencial Unifamiliar, permitiéndose una tipología edificatoria cerrada y excepcionalmente abierta (aislada, pareada o adosada).

4.2. Determinaciones de Gestión

Por tratarse de un suelo urbano consolidado y tener la parcela incluida en él la condición de solar no es necesaria la redacción de ningún documento de gestión urbanística.

4.3. Tramitación

El estudio de detalle se tramitará conforme a lo dispuesto en el capítulo V del RUCYL, Elaboración y Aprobación del Planeamiento Urbanístico.

MEMORIA VINCULANTE

Capítulo I. Conveniencia y Oportunidad

El presente Estudio de Detalle se redacta por la necesidad de realizar una pequeña modificación en la ordenación detallada, utilizando un instrumento de planeamiento de desarrollo para subsanar una deficiencia respecto a la parcelación mínima determinada dentro de la Ordenanza de Ampliación de Casco (AC).

El presente documento se redacta para posibilitar que la parte urbana de la parcela urbana municipal, con referencia catastral nº 09117A507050700000SL, sujeta a la ordenanza AC permita la construcción futura de siete viviendas.

La aprobación del presente estudio de detalle tiene por tanto una gran importancia para el Ayuntamiento de Cubillo, ya que aparte del aumento patrimonial derivado de un mejor aprovechamiento de las parcelas se une el hecho de que el Ayuntamiento pretende facilitar el asentamiento de población en el municipio.

No es necesario realizar una modificación puntual ya que el presente documento tiene capacidad para realizar la modificación de la ordenación detallada pretendida.

El **artículo 131** del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León indica textualmente que *"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."*

Por otra parte el **artículo 173** del mismo reglamento, establece que, pese a que se modifica la edificabilidad de la parcela:

- b) "En el resto del suelo urbano consolidado, debe exigirse un incremento de las reservas cuando aumente el número de viviendas en 5 ó más, o cuando aumente el volumen edificable de forma que la superficie edificable con destino privado se incremente 500 metros cuadrados o más. En tal caso debe aplicarse el más restrictivo de los siguientes módulos:*
 - 1. Cuando se aumente la superficie edificable, por cada 100 metros cuadrados de aumento debe exigirse una reserva de 20 metros cuadrados de suelo para espacios libres públicos, más una plaza de aparcamiento de uso público.*
 - 2. Cuando se aumente el número de viviendas, por cada nueva vivienda debe exigirse una reserva de 20 metros cuadrados de suelo para espacios libres públicos, más una plaza de aparcamiento de uso público".*

En este caso, se permitía una parcela mínima de 250 m², por lo tanto dentro de la parcela se permitía su división en 4 parcelas. El nuevo parcelario que se plantea con una parcela mínima de 140 m², lo cual supone un incremento de la intensidad edificatoria de 3 viviendas sin modificar la edificabilidad permitida por las actuales Normas Urbanísticas.

En cualquier caso el resto de la parcela, denominada Sector 3, también de titularidad municipal cuya superficie es 1,22 Ha, está calificada como Suelo Urbano-No consolidado Dotacional destinado a la creación de zonas de espacios libres públicos y equipamientos públicos, garantizando una superficie adecuada de dotaciones urbanísticas públicas en las inmediaciones de la parcela.

En este caso no es necesario justificar el incremento de dotaciones urbanísticas públicas por no modificar la edificabilidad existente y aumentar el número de viviendas únicamente en 3.

Capítulo II. Determinaciones de Ordenación

1. Determinaciones de la ordenación general

Las determinaciones de ordenación general vienen establecidas por las Normas Urbanísticas Municipales de Cubillo del Campo, aprobadas definitivamente con fecha de 30 de diciembre de 2013 y publicadas en el BOCYL con fecha de 28 de febrero de 2014.

El suelo objeto de este estudio de detalle está clasificado como suelo urbano consolidado y sujeto a la ordenanza de Ampliación de Casco. Los usos permitidos son de tipo residencial unifamiliar.

No se realiza modificaciones de la clasificación del suelo, ámbito de sectores, sistemas generales o elementos catalogados.

2. Determinaciones de la ordenación detallada en suelo urbano consolidado con ordenación detallada establecida

El artículo 131 del Reglamento que desarrolla la Ley de Urbanismo de Castilla y León, (Decreto 22/2004, de 29 de enero) establece que los Estudios de Detalle son los instrumentos de planeamiento de desarrollo adecuados para concretar la ordenación detallada en suelo urbano y pueden tener como objeto en suelo urbano consolidado modificar o completar la ordenación detallada establecida.

Se reproducen a continuación los artículos de la Ley de Urbanismo que hacen referencia a los Estudio de Detalle y las determinaciones de ordenación detallada.

Artículo 45. Estudios de detalle.

1. *Los Estudios de Detalle pueden tener por objeto:*
 - a) *En suelo urbano consolidado, modificar la ordenación detallada ya establecida por el planeamiento general, o bien simplemente completarla ordenando los volúmenes edificables.*
 - b) *En los sectores de suelo urbano no consolidado, establecer la ordenación detallada, o bien modificar o completar la que hubiera ya establecido el planeamiento general, en su caso.*
2. *Los Estudios de Detalle no pueden aprobarse en ausencia de planeamiento general, ni modificar la ordenación general establecida por éste. Las modificaciones que introduzcan respecto de la ordenación detallada ya establecida se justificarán adecuadamente.*
3. *Los Estudios de Detalle establecerán las determinaciones de ordenación detallada conforme a lo dispuesto en los artículos 42 ó 44, según el instrumento de planeamiento general del Municipio. Sin embargo, cuando ya estuviera establecida la ordenación detallada, podrán limitar su contenido a las determinaciones estrictamente necesarias para modificarla o completarla.*

Artículo 44. Determinaciones.

1. Las Normas Urbanísticas Municipales establecerán las determinaciones de ordenación general y detallada citadas en los artículos 41 y 42, con las modulaciones que reglamentariamente se determinen para simplificar su redacción y reducir las reservas dotacionales según las características del municipio. En particular:
 - a) No será obligatorio distinguir sistemas generales y locales, ni delimitar reservas para ampliar los patrimonios públicos de suelo.
 - b) La reserva para aparcamientos se limitará a una plaza de uso público por cada 100 metros cuadrados construibles.
 - c) Para el conjunto de los sistemas locales de espacios libres públicos y equipamientos públicos se reservarán al menos 20 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados construibles en suelo urbano no consolidado, y 30 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados construibles en suelo urbanizable, todos ellos de titularidad y uso público.
2. Las Normas Urbanísticas de Coordinación establecerán las determinaciones de ordenación general y detallada precisas para cumplir su función coordinadora y armonizadora, que puede ser de alcance total o parcial respecto de las previsiones del planeamiento municipal, en función de las necesidades del ámbito. En caso necesario podrán modificar las determinaciones del planeamiento municipal que estuvieran vigentes, en función de intereses y competencias de ámbito supralocal.
3. Las Normas Urbanísticas Territoriales establecerán las determinaciones de ordenación general y detallada precisas para conseguir una ordenación urbanística básica en los municipios sin planeamiento general propio.

Artículo 42. Determinaciones de ordenación detallada

1. El Plan General de Ordenación Urbana podrá establecer las siguientes determinaciones de ordenación detallada en todo el suelo urbano consolidado o sobre partes del mismo:
 - a) Calificación, entendida como la asignación pormenorizada de uso, intensidad de uso y tipología edificatoria, para cada parcela, o bien por manzanas u otras áreas homogéneas.
 - b) Regulación detallada del uso, la intensidad de uso y la tipología edificatoria asignados, así como de las demás condiciones, características y parámetros de la urbanización y la edificación.
 - c) Previsión de los sistemas locales, o conjunto de dotaciones urbanísticas al servicio de los ámbitos objeto de ordenación detallada, indicando al menos para cada uno de sus elementos no existentes su carácter público o privado, sus criterios de diseño y ejecución y el sistema de obtención de los terrenos para los de carácter público.
 - d) Relación de los usos del suelo y en especial las construcciones e instalaciones que se declaren fuera de ordenación por su disconformidad con las determinaciones del Plan General.
 - e) Señalamiento de plazos para el cumplimiento de deberes urbanísticos.
 - f) Delimitación, cuando proceda, de áreas de tanteo y retracto.

- g) *Normas y medidas de protección para los elementos incluidos en el Catálogo.*
2. *Asimismo, el Plan General podrá también establecer las determinaciones de ordenación detallada citadas en el número anterior en los sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable, con las siguientes particularidades, que se desarrollarán reglamentariamente:*
- a) *Para el conjunto de los sistemas locales de espacios libres públicos y equipamientos públicos se reservarán al menos 25 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados construibles en suelo urbano no consolidado, que podrán reducirse hasta en un 50 por ciento en actuaciones de regeneración o renovación urbana, y 35 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados construibles en suelo urbanizable, todos ellos de titularidad y uso público.*
- b) *Por cada 100 metros cuadrados construibles se preverá una plaza de aparcamiento en suelo urbano no consolidado y dos en suelo urbanizable; en ambos casos, al menos el 50 por ciento serán de uso público. Reglamentariamente se determinarán los usos vinculados al transporte compatibles con esta reserva, y las reducciones admisibles de la misma en función de las características del sector; en particular, las actuaciones de regeneración y renovación urbana podrán quedar eximidas de esta reserva.*
- c) *A efectos de la gestión urbanística, para cada sector se calculará el aprovechamiento medio, que podrá ser actualizado en el Proyecto de Actuación.*

En este caso la ordenación detallada se modifica en lo referido a la intensidad edificatoria, aumentando en tres viviendas las previstas en la parcela Sin embargo este aumento en la densidad de viviendas está dentro de lo permitido por el artículo 173 del Reglamento para no tener que justificar un aumento de dotaciones urbanísticas públicas en la zona. En cualquier caso la parcela es colindante con el sector 3 de Suelo Urbano No Consolidado, también de titularidad municipal cuya superficie es 1,22 Ha, y cuyo uso principal es el Dotacional.

No se produce modificación alguna de ningún parámetro de edificabilidad, volumen máximo edificado, ocupación, etc...

3. Fines de la Ordenación Establecida.

La modificación de la ordenación detallada establecida por las Normas Urbanísticas Municipales responde a la necesidad de poder dividir la parcela municipal antes mencionada, y así desarrollar hasta un máximo de siete viviendas que permitan fijar población en la localidad.

Pasamos en esta parcela de una superficie mínima de 250 m² a 140 m² para poder dividir la porción de la parcela en suelo urbano consolidado en 7 parcelas.

No se altera la estructura de la ordenación del municipio, ya que solamente se modifica la parcela mínima de la parcela, permitiendo la ejecución de un mayor número de viviendas, no afectando a la edificabilidad existente en las actuales NUM.

Se ha realizado a su vez un topográfico de la parcela, ajustando la alineación prevista en las Normas Urbanísticas al límite de la acera existente, ya que existía un ligero desfase de aproximadamente 50 cm en cuanto a la anchura de la calle en la parte Este.

4. Descripción de la ordenación establecida.

La modificación de la ordenación detallada consiste en la modificación de las condiciones de parcelación para la parte urbana consolidada de la parcela 5070 del polígono 507 sujeta a la ordenanza AC, dejando las condiciones de parcela mínima en 140 m².

Se ha rectificando ligeramente la alineación de la calle para hacerla coincidir con el límite existente de la acera.

En Burgos, a Noviembre de 2014.

Fdo. D. Jesús Navarro Manero
Alcalde - Presidente

D. José Carlos Garabito López
Arquitecto

ANEXO I. Ordenanza Ampliación de Casco (AC) de las NUM

Ficha resumen				
ORDENANZA 2		AMPLIACION DE CASCO		AC
1	Ámbito	Superficies grafiadas en los planos de Calificación como AC		
2	Características	Corresponde a las tramas de borde de casco muy heterogéneas en cuanto a tipologías, alternando edificaciones cerradas y abiertas.		
3	Tipología	Cerrada, excepcionalmente se admite Abierta (aislada, pareada o adosada)		
4	Grados	Grado único		
Condiciones de diseño	Parcelación	250 m ²		
	Frente mínimo	10 metros		
	Alineaciones	Las alineaciones exteriores son las fijadas en los correspondientes planos de ordenación, como separación entre las zonas de dominio público o privado o bien entre zonas de dominio privado.		
	Retranqueo vial	0 metros	Excepcionalmente 3 metros	
	Retranqueo lateral	0/3 metros		
	Retranqueo a fondo	3 metros		
5				
Aprovechamiento	Ocupación	60%		
	Fondo edificable	15 m para edificaciones cerradas		
	Altura	7 metros		
	Plantas	2 (B+1)		
	Edificabilidad	15 m y B+I o 0,60 m ² /m ²		
	Bajo cubierta	Se permite para uso vivero vinculado a Planta inferior		
	Sótano	Se permite con ocupación del 65% de parcela		
	Plazas de garaje	Según artículo 68		
6	Usos			
Usos	Principal	Residencial Unifamiliar		
	Compatibles	Los recogidos en condiciones específicas		
	Prohibidos	Todos los demás		
	Edificaciones auxiliares	Se permitirán de acuerdo con las condiciones establecidas en las presentes Normas.		
7	Condiciones Estéticas	Las establecidas en la características específicas		
	Cubiertas	Pendiente máxima 35% Mínima: la establecido por el CTE.		

ANEXO II. Memoria fotográfica

