

## **MEMORIA**

## **1. Introducción:**

### **1.1.Redactor del presente documento:**

Don **CRISTÓBAL GONZÁLEZ GONZÁLEZ**, Arquitecto, con domicilio en la calle Calvo Sotelo, número 38 entreplanta de Villarcayo (Burgos), colegiado en el Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla y León Este (COACYLE) con el número 2447.

### **1.2.Promotor; objeto del presente documento.**

Promueve las obras y el presente Estudio de Detalle la Sociedad Cooperativa de Viviendas Burgos San Bruno Obispo, con domicilio en Avda. De Cantabria, 39 bajo de 09006 Burgos, y con C.I.F.: F-09367038.

Se redacta el presente documento con el fin de realizar una reordenación de volúmenes edificables en una parcela urbana situada en el casco de la localidad de Villarcayo, establecer los cambios a la ordenación detallada existente en todos sus parámetros, de acuerdo a la Ley de Urbanismo de Castilla y León, la Ley 4/2008, de 15 de septiembre, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo y 17/2008, de 23 de diciembre, de Medidas Financieras y Reglamento que las desarrolla.

### **1.3.Descripción de los terrenos afectados:**

Todos los terrenos afectados por el presente Estudio de Detalle corresponden a una parcela, preexistente y propiedad del promotor del Estudio de Detalle. Dicho terreno cuenta con la referencia catastral 3744617VN5534N0001KL.

Para la determinación real de los parámetros urbanísticos y alcance de la reordenación se ha procedido al levantamiento topográfico de la misma, obteniéndose la superficie realmente existente; dado que las propiedades

colindantes se encuentran valladas y los viales públicos cuentan con alineaciones ya marcadas en el terreno se considera totalmente ajustada a la realidad la medición efectuada.

La superficie de la parcela afectada es de 4.049,65 m<sup>2</sup>, calificados como terreno urbano según las NNSS de la Merindad de Castilla la Vieja.

Teniendo en cuenta que se trata de una parcela en suelo urbano consolidado con una forma muy alargada y desproporcionada y con el entorno totalmente construido se hace imposible materializar el aprovechamiento urbanístico asignado por las NNSS, puesto que las condiciones de retranqueos, distancias entre bloques, fondo máximo de los mismos así como las cesiones obligatorias lo hacen imposible.

Teniendo en cuenta que además se pretende destinar la edificación, como uso dominante, a apartamentos tutelados para colectivos de especial protección, dado el carácter especial y de equipamiento, privado, pero equipamiento al fin y al cabo que supone una mejora en la calidad de vida de la localidad al proponer un uso dominante que no se encuentra en ningún otro lugar se considera como compatible y necesario con las determinaciones generales de las NNSS el permitir dicho aprovechamiento.

## **2. Necesidad del presente documento:**

La parcela objeto del presente Estudio de Detalle se encuentra calificada como Suelo Urbano, con aplicación de la Ordenanza de Bloque Abierto, Grado 2 (BA-4) según las Normas Subsidiarias de Planeamiento de la Merindad de Castilla la Vieja.

Teniendo en cuenta que la parcela cuenta con ordenación detallada y se trata de suelo Urbano Consolidado, el presente Estudio de Detalle (de acuerdo a la Ley de Urbanismo) tendrá por objeto:

“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:**

Por lo tanto con el presente Estudio de Detalle se pretende una reordenación de volúmenes que permita un mejor aprovechamiento urbanístico así como dar cumplimiento a otros objetivos de la Ley de Urbanismo, en especial el de cohesión social, indicado como objeto prioritario de todo el planeamiento urbanístico.

De acuerdo al Art. 131 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, los Estudios de Detalle son los instrumentos de planeamiento de desarrollo adecuados para

concretar la ordenación detallada en suelo urbano y en suelo urbano no consolidado establecer las determinaciones de ordenación detallada, por lo que se justifica la redacción del presente documento.

Se seguirá lo indicado en el Art. 136 del citado Reglamento sobre contenidos y documentación del Estudio de Detalle "Arcadi".

Igualmente el presente Estudio de Detalle da cumplimiento a lo indicado en las NNSS de Villarcayo en su apartado 4.2.1 (Estudios de Detalle), realizando una reordenación de volúmenes sobre suelo urbano.

### **3. Memoria vinculante:**

El objetivo pretendido es la reordenación de volúmenes que permitan al propietario de los terrenos materializar la totalidad del aprovechamiento urbanístico que le corresponde sobre la parcela neta resultante, tras la cesión de los terrenos reservados por las Normas Subsidiarias de Planeamiento para Espacios Urbanos Libres de Uso Público (182 m<sup>2</sup>), dado que las condiciones establecidas por la Ordenación detallada vigente limitan el aprovechamiento de manera considerable, todo ello de acuerdo a lo indicado en el Art. 41 del RUCyL en el que se permite *"..a justar las alineaciones o aumentar el volumen edificable mediante un Estudio de Detalle de forma que el propietario pueda materializar todo su aprovechamiento"*.

En cualquier caso se considera que resulta compatible con lo indicado por las NNSS en cuanto a sus objetivos generales y los de la propia Ley de Urbanismo, al tratarse de una reordenación de volúmenes que no contradice ningún principio general de

las Normas ni supone una merma en las condiciones de sostenibilidad de la LUCyL al no modificarse sustancialmente la ordenación anterior en cuanto a superficie edificada.

No se producen alteraciones importantes sobre la ordenación establecida, sino que el Estudio de Detalle se limita a modificar el mínimo de aspectos que permitan la materialización del aprovechamiento asignado, para lo cual se propone, de manera resumida:

-Aumentar la altura máxima de la edificación.

-Dado que no se pueden modificar condiciones de retranqueos y distancias de bloques, puesto que afectarían a terceros propietarios, se aumentarán los retranqueos y distancias mínimas entre bloques, en consonancia con la nueva altura.

-Se modifican las alturas de planta baja y posibilidad de aprovechamiento bajocubierta, de tal forma que el volumen resultante no difiere prácticamente nada del actualmente permitido, justificado en los planos adjuntos.

Se conservan el resto de parámetros urbanísticos de la Ordenanza en vigor, puesto que es la dominante en el entorno y la actualmente asignada al terreno.

**En cualquier caso, y dado que por condiciones estéticas y de sencillez constructiva se pretende asignar un volumen edificable sin escalonamiento de plantas, que es lo que existe en todo el entorno construido de la parcela, se produce un incremento de la superficie máxima edificable según el siguiente cuadro:**

		Edif. (coef.)	Edif. Total.
Parcela neta BA-4	3.867,65 m2	2 m2/m2	7735,30 m2
Parcela neta BA-6	3.867,65 m2	-	8230,00 m2
<b>Diferencia edificabilidad m2</b>			<b>494,70 m2</b>

Por ello y, según el Art. 132.4 del RUCyL, se expresa de forma clara dicha consecuencia derivada del presente Estudio de Detalle y se justifica la necesidad de prever un incremento proporcional de las reservas de suelo para espacios libres públicos y demás dotaciones urbanísticas, de acuerdo a las reglas establecidas en el Art. 173 del RUCyL.

Dicho Art. 173 dice que *“en el resto del suelo urbano consolidado -que no sea Conjunto Histórico declarado Bien de Interés Cultural-, debe exigirse un incremento de las reservas cuando aumente el número de viviendas 5 o 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...”*

Dado que la ordenanza no limita el número de viviendas el criterio será el de la superficie aumentada; en nuestro caso, al no ser superior a 500 m2 no serán exigibles nuevas dotaciones o equipamientos; cabe destacar que el uso dominante previsto es el de **apartamentos tutelados para colectivos desfavorecidos**, por lo que la edificabilidad en su conjunto se pretende destinar a un fin de equipamiento privado que mejora las condiciones de la localidad y su entorno.

Por todo ello el terreno seguirá ostentando la calificación de Suelo Urbano Consolidado con Ordenación detallada, debiéndose realizar las actuaciones aisladas de urbanización y cesión de espacios libres públicos para alcanzar la condición de solar que fueran necesarias.

#### **4. Determinaciones de ordenación detallada; modificaciones:**

Como pasos previos a describir las determinaciones sobre ordenación detallada modificadas en la parcela considerada, se han de tener en cuenta los siguientes puntos que sirven de soporte para las determinaciones posteriores:

-El sector considerado coincide en el 100% de su superficie con una única propiedad, lo que no implicará deberes de equidistribución entre propietarios.

-Topografía: la topografía comprobada y real es la que se incluye en los planos del Estudio de Detalle; se trata de una parcela sin accidentes topográficos, plana en la que no existe ningún elemento significativo en el interior de la parcela, al tratarse de una finca actualmente sin aprovechamiento.

-Se utilizará como base para la modificación del volumen edificable la Ordenanza de aplicación actual BA-4. Se indicarán en letra negrita los parámetros modificados, reproduciéndose el resto de parámetros de la ordenanza para la mejor comprensión del volumen propuesto y el cumplimiento de lo indicado en el Art. 136.2.b) del RUCyL (establecimiento de Ordenanzas para toda Uso del Suelo).

## **5. Determinaciones de ordenación detallada; descripción y modificaciones:**

Teniendo en cuenta las consideraciones anteriores sobre el estado actual de la parcela afectada en cuanto a su aprovechamiento urbanístico se proponen como determinaciones de ordenación detallada las siguientes:

### **ORDENANZA 2.- BLOQUE ABIERTO.**

#### 1.- Definición.

Bloques aislados sin patios cerrados, bloques en L, o sus combinaciones; retranqueada respecto a la vía pública y linderos al menos en dos lados perimetrales y siempre con espacios libres propios ajardinados, en torno a la edificación.

#### 2.- Usos.

**El uso dominante será el de viviendas tuteladas para colectivos de especial protección,** considerándose usos tolerados o compatibles los destinados a vivienda colectiva privada, alojamientos públicos (residencias, albergues, pensiones, hoteles, etc.), talleres artesanales, de reparación, de confección, de servicios de automóvil, locales comerciales, oficinas públicas y privadas y servicios públicos (enseñanza, sanidad, religiosos, culturales, de espectáculos, etc.). Se considera incompatible la instalación de cualquier tipo de industria; para la instalación de los talleres tolerados en esta Ordenanza deberá no obstante atenderse a lo dispuesto por el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas. Todo uso de carácter público requerirá entrada independiente.

#### 3.- Aplicaciones.

En suelo clasificado como Urbano, esta Ordenanza solamente será de aplicación para completar zonas con bloques abiertos ya edificados.

#### 4.- Retranqueos.

El retranqueo mínimo a cualquier lindero será de 3 m. salvo compromiso escrito entre colindantes para edificar adosados de acuerdo con la ordenación aprobada.

#### 5.- Separación mínima entre bloques.

La distancia menor entre bloques, medida en cualquier dirección, no podrá ser inferior a la semisuma de sus alturas, con un mínimo de 8,00 m.

#### 6.- Dimensiones de bloques.

Se adaptarán en todo caso a la escala y proporción de la edificación circundante, evitando la ruptura volumétrica con el entorno. **Dada la especial forma de la parcela se permite la construcción en un único bloque siempre que la composición del mismo consiga el efecto de fraccionamiento, de manera similar a los bloques circundantes.**

El ancho máximo de bloque será de 12,00 m. en plantas altas, pudiendo llegar hasta 16,00 en planta baja, siempre que su uso sea distinto al de vivienda.

#### 7.- Parcela mínimas.

La superficie mínima de parcela será de 300 m<sup>2</sup>.

#### 8.- Frente mínimo de parcela.

El frente mínimo de parcela será de 10,00 m.

9.- Altura máxima de la edificación.

Según el grado, representado en los planos nº 3 y 4, Clasificación del Suelo y Ordenanzas.

Grado 1.- (Representado como BA - 3): Tres plantas (baja más dos) y 10,00 m. desde la rasante del terreno al plano inferior del último forjado, medido en el plano de fachada.

Grado 2.- (Representado por BA - 4): Cuatro plantas (baja más tres), y 13,00 m. al plano inferior del último forjado, medido en el plano de fachada.

Grado 3.- (Representado por BA - 5): Cinco plantas (baja más cuatro) y 16,00 m. al plano inferior del último forjado medido en el plano de fachada.

**Grado 4.- (Representado por BA - 6): Seis plantas (baja más cinco) y 18,25 m. al plano inferior del último forjado medido en el plano de fachada.**

Las medidas se efectuarán de acuerdo con el Apartado -Altura de la edificación - de estas Normas Urbanísticas.

10.- Edificabilidad.

La edificabilidad neta máxima para BA - 4 (baja más 3) será de 2,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> (2 m<sup>2</sup> de superficie edificada por m<sup>2</sup> de parcela neta, esto es una vez descontados viales y espacios libres de cesión); en BA - 5, (B + 4), de 2,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> y en BA - 3 (baja más dos) será de 1,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

**La edificabilidad neta asignada para la parcela objeto del presente Estudio de Detalle se determina con un valor absoluto, de 8.230 m<sup>2</sup>.**

11.- Superficie máxima construible (ocupación de parcela).

Será del 50% de la superficie total de parcela neta, destinándose el resto a viales de acceso privado, aparcamiento y jardines.

12.- Altura de pisos.

**La altura libre a la cara inferior del forjado de la planta baja será de 3,25 m. máximo, y de 3,00 m. como mínimo.**

**Cuando se dispongan viviendas en planta baja, el suelo acabado estará a una cota mínima de 0,25 m. sobre la rasante.**

13.- Cuerpos volados.

El vuelo máximo permitido será de 1,50 m. de ancho medido desde la fachada; longitudinalmente los cuerpos volados en forma de mirador (más del 50% de su superficie acristalada) podrán ocupar el 100% de cada fachada; los balcones y cuerpos no acristalados solamente podrán ocupar un máximo del 60% de cada fachada, sin contar para ello la planta baja.

14.- Aparcamientos.

La edificación dispondrá de 1 plaza de aparcamientos por vivienda **o por cada 100 m<sup>2</sup> construidos en el uso dominante.**

Esta dotación de aparcamientos en la parcela, solo podrá eximirse cuando la ordenación general contenida para una zona, disponga de soluciones colectivas debidamente justificadas y localizadas.

15.- Espacios libres.

Los espacios entre bloques y los debidos a retranqueos, deberán estar ajardinados **o con un acabado estéticamente similar** en una superficie no menor al 60% de los mismos, pudiéndose destinar el 40% restante a juegos de niños o aparcamientos privados descubiertos.

16.- Sótano.

Sólo podrá autorizarse la construcción bajo rasante para uso exclusivo de garaje - aparcamiento y servicios auxiliares de la finca, debiéndose ajardinar la cubierta de la misma, cumpliendo en el conjunto de los espacios libres lo dispuesto en el punto anterior.

17.- Condiciones de diseño, higiénicas y técnicas.

Para todas las edificaciones, se exigirá el cumplimiento de las Normas Generales de Edificación (Capítulo 3 de estas Normas Urbanísticas). **En cuanto al uso de entrecubiertas que permiten las NNUU se prohíbe su aprovechamiento en cualquier forma, siendo el forjado de la última planta habitable obligatoriamente base para la cubierta del edificio.**

18.- Cubierta.

En cubierta no se permitirán pendientes superiores al 35%. **Se permite la instalación sobre cubierta de todos aquellos elementos de instalaciones del edificio exigidos por la normativa en vigor -CTE- así como los elementos de seguridad exigibles, para el correcto funcionamiento de la edificación.**

Para cualquier parámetro urbanístico no descrito aquí se remite a las Normas Subsidiarias de Villarcayo de Merindad de Castilla la Vieja sobre condiciones generales de edificación, urbanización y condiciones estéticas de los edificios.

## **6. Estudio económico:**

Dado que con el Estudio de Detalle propuesto no es necesaria la obtención de nuevas dotaciones públicas y no se han modificado sustancialmente las condiciones anteriormente en vigor no se introducen nuevas cargas que hagan necesario un estudio sobre su viabilidad, considerándose que las mismas condiciones son de aplicación antes y después de su aprobación.

Villarcayo, Mayo de 2009.

La propiedad:

El Arquitecto:

Sdad. Coop. San Bruno Obispo.

Cristóbal González González.