

**ESTUDIO DE DETALLE PARA EL CAMBIO DE
CALIFICACIÓN DE LAS PARCELAS SITAS EN
C/ BILBAO 32A, 32B, 32C, 32D Y 32E. VILLADIEGO.**

Arquitecto: JOSE IGNACIO PEREZ ARGOTE

Autor del encargo: CONRADO BUSTILLO MARTÍNEZ

Índice.

1. MEMORIA JUSTIFICATIVA

- 1.1. Autor del encargo**
- 1.2. Técnico redactor**
- 1.3. Objeto del Estudio de Detalle**
- 1.4. Marco normativo**
- 1.5. Antecedentes**
- 1.6. Identificación de las parcelas afectadas**

2. MEMORIA VINCULANTE

- 2.1. Justificación y conveniencia de la modificación**
 - 2.1.1. Justificación del interés público
- 2.2. Régimen urbanístico propuesto**
- 2.3. Análisis de la influencia sobre el modelo territorial definido en la ordenación general vigente**
- 2.4. Cumplimiento de las determinaciones legales**
 - 2.4.1. Justificación del cumplimiento del art. 173 del RUCyL

3. CONCLUSIÓN

4. PLANOS

ESTUDIO DE DETALLE PARA EL CAMBIO DE CALIFICACIÓN DE LAS PARCELAS SITAS EN C/ BILBAO 32A, 32B, 32C, 32D Y 32E DE VILLADIEGO.

1. MEMORIA JUSTIFICATIVA.

1.1. AUTOR DEL ENCARGO.

Conrado Bustillo Martínez con DNI 71282725K con domicilio en C/ Bilbao nº39 de Villadiego (Burgos).

1.2. TÉCNICO REDACTOR.

José Ignacio Pérez Argote, arquitecto, colegiado nº791 del Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla y León Este, con D.N.I. 22.720.695-F y domicilio profesional en C/ Poeta Larrañaga nº1 – Bajo, Centro Oribe, Oficina nº4 de Portugalete (Vizcaya).

1.3. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE.

El objeto del Estudio de Detalle es el cambio de calificación de las parcelas sitas en C/ Bilbao 32A, 32B, 32C, 32D y 32E de Villadiego.

Las parcelas mencionadas se encuentran clasificadas como Suelo Urbano Consolidado, uso Residencial, y calificadas como Residencial Compacta C-3. Con el estudio propuesto se pretende cambiar la calificación de las parcelas a Residencial Aislada A.

1.4. MARCO NORMATIVO.

- Ley del suelo y rehabilitación urbana. RD 7/2015, de 30 de octubre.
- Ley de ordenación del territorio de Castilla y León. L 10/1998, de 5 de diciembre.
- Ley de urbanismo de Castilla y León. L 5/1999, de 8 de abril.
- Reglamento de urbanismo de Castilla y León. D 22/2004, de 29 de enero.
- Medidas sobre urbanismo y suelo. L 4/2008, de 15 de septiembre.
- Instrucción técnica urbanística 1/2016 sobre emisión de informes previos en el procedimiento de aprobación de los instrumentos de planeamiento urbanístico. ORDEN FYM/238/2016, de 4 de abril.
- Normas Urbanísticas Municipales de Villadiego (Burgos) aprobadas definitivamente en diciembre de 2012 y entrada en vigor tras su publicación en el Boletín Oficial de Castilla y León, el 28 de enero de 2013.

1.5. ANTECEDENTES.

Las Normas Urbanísticas Municipales de Villadiego (Burgos) fueron aprobadas definitivamente en diciembre de 2012 y entraron en vigor tras su publicación en el Boletín Oficial de Castilla y León, el 28 de enero de 2013.

Las parcelas objeto de este Estudio de Detalle son resultantes de las segregaciones realizadas con fechas 8 de noviembre de 2017 y 8 de mayo de 2019, de la parcela que estaba situada en C/ Bilbao nº32, parcela catastral 7578412VN1077N y que era propiedad del Excmo. Ayuntamiento de Villadiego.

Dicha parcela figura en el plano I-007.23 "Propiedad del Suelo Urbano" de las Normas Urbanísticas Municipales de fecha diciembre 2011.



Posteriormente, se realizó la segregación de la parcela inicial para la venta de las parcelas segregadas.

La parte de la parcela inicial que corresponde a las parcelas objeto de este Estudio de Detalle está clasificada como Suelo Urbano Consolidado, uso Residencial, y calificadas como Residencial Compacta C-3.



1.6. IDENTIFICACIÓN DE LAS PARCELAS AFECTADAS.

Los datos de las parcelas objeto de este Estudio de Detalle son los siguientes:

Parcela C/ Bilbao nº32A

Parcela catastral: 7578429VN1077N
Superficie catastral: 524 m²
Propiedad: Excmo. Ayuntamiento de Villadiego

Parcela C/ Bilbao nº32B

Parcela catastral: 7578430VN1077N
Superficie catastral: 320 m²
Propiedad: Excmo. Ayuntamiento de Villadiego

Parcela C/ Bilbao nº32C

Parcela catastral: 7578432VN1077N
Superficie catastral: 621 m²
Propiedad: Conrado Bustillo Martínez (desde el 28 de agosto de 2021)
Ángel López Urbaneja y Ana Isabel Barbero de la Peña (desde el 29 de junio de 2018 al 28 de agosto de 2021)

Parcela C/ Bilbao nº32D

Parcela catastral: 7578433VN1077N
Superficie catastral: 510 m²
Propiedad: Conrado Bustillo Martínez (desde el 13 de octubre de 2020)
Excmo. Ayuntamiento de Villadiego (hasta el 13 de octubre de 2020)

Parcela C/ Bilbao nº32E

Parcela catastral: 7578434VN1077N
Superficie catastral: 454 m²
Propiedad: Conrado Bustillo Martínez (desde el 31 de mayo de 2021)
Excmo. Ayuntamiento de Villadiego (hasta el 31 de mayo de 2021)

2. MEMORIA VINCULANTE.

2.1. JUSTIFICACIÓN Y CONVENIENCIA DEL ESTUDIO DE DETALLE.

El objeto de este Estudio de Detalle, es promover el cambio de la calificación de las parcelas sitas en C/ Bilbao 32A, 32B, 32C, 32D y 32E de Villadiego.

Las parcelas mencionadas se encuentran clasificadas como Suelo Urbano Consolidado, uso Residencial, y calificadas como Residencial Compacta C-3. Con el estudio propuesto se pretende el cambio de calificación de las parcelas a Residencial Aislada A.

Se opta por esta calificación por ser la que se aplica a las parcelas de su entorno, consiguiendo un aprovechamiento del suelo ambientalmente coherente con su entorno inmediato de iguales características.

El área total de las cinco parcelas afectadas por el Estudio de Detalle propuesto es de 2.429 m², de los cuales 273 m² corresponden a viario.

2.1.1.- JUSTIFICACIÓN DEL INTERÉS PÚBLICO

El interés público se justifica por la demanda o necesidad de suelo para la construcción de viviendas unifamiliares aisladas y porque en el entorno existen únicamente edificaciones de tipología residencial aislada.

Como se ha dicho anteriormente, la parte de la parcela inicial que corresponde a las parcelas objeto de este Estudio de Detalle está clasificada como Suelo Urbano Consolidado, uso Residencial, y calificadas como Residencial Compacta C-3.

Ante la nula demanda para la construcción de viviendas en edificación compacta, se optó por la segregación de la parcela inicial para la venta de las parcelas segregadas.

Dada la ubicación, morfología y superficie de las parcelas resultantes de la segregación, éstas se consideran más apropiadas para la construcción de viviendas unifamiliares.

Se opta por el cambio de calificación de las parcelas a "Residencial Aislada A" por ser la que se aplica a las parcelas de su entorno, consiguiendo un aprovechamiento del suelo ambientalmente coherente con su entorno inmediato de iguales características.

Por otro lado, por parte del autor del encargo, existe interés en la construcción de una vivienda unifamiliar, lo que implica aprobación de urbanismo a ejecutar materialmente, contribuyendo al asentamiento de la población y con ello a la dinamización de núcleos de población.

2.2. RÉGIMEN URBANÍSTICO PROPUESTO

Se cambia la calificación de las parcelas objeto de este Estudio de Detalle que se encuentran actualmente calificadas como Residencial Compacta C-3, pasando a Residencial Aislada A.

Las condiciones edificatorias son las establecidas en el artículo 115, Ordenanza A "Edificación Aislada", de las Normas Urbanísticas Municipales de Villadiego que a continuación se recogen:

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE VILLADIEGO

2.-NORMATIVA

Artículo 115.-

ORDENANZA A.- EDIFICACIÓN AISLADA

Corresponde al uso Residencial en la tipología de Edificación Aislada o previo establecimiento de la correspondiente servidumbre de viviendas adosadas dos a dos (pareadas).

Los parámetros urbanísticos son los siguientes:

Alineación obligatoria o retranqueo máximo de 5 metros, respecto de la Alineación Principal señalada en los Planos de Calificación, siempre que éste afecte a todas las edificaciones de una línea de fachada.

Parcela Mínima: La Parcela Mínima Edificable será la que tenga una superficie de 300 metros cuadrados. No obstante, se admite como edificable toda parcela existente si estuviere reflejada documentalmente en el catastro de Urbana con anterioridad a la aprobación de estas Normas Urbanísticas Municipales.

El Frente Mínimo de Parcela será de 7 metros. No obstante, se admite como edificable toda parcela existente con un frente de parcela inferior, si estuviere reflejada documentalmente en el catastro de Urbana con anterioridad a la aprobación de estas Normas Urbanísticas Municipales.

Fondo Máximo: No se limita debiendo cumplirse el parámetro de edificabilidad máxima y retranqueos a linderos.

Retranqueos: La distancia mínima de la edificación a los linderos de parcela será de 3 metros salvo al frente de parcela que será de 5 metros, excepto en el caso de vivienda pareada siempre que se establezca previamente la servidumbre.

Edificabilidad: será inferior a 0,50 m²/m² de superficie de parcela.

Número de Plantas: 2 plantas más bajocubierta

Altura Máxima al Alero: 6,50 metros

Estética: La composición y materiales a emplear en fachada serán similares a los tradicionales empleados en el núcleo, empleando tonos tostados u ocres. Se prohíbe expresamente el ladrillo caravista salvo el plano tejar. Los huecos conservarán la verticalidad, manteniendo una proporción al menos de 1,00/1,50. La inclinación máxima de los faldones de cubierta será del 35%. Los materiales de cobertura serán de tono rojizo. Se autoriza el aprovechamiento bajo cubierta pudiéndose disponer huecos de iluminación enrasados con el plano del faldón de cubierta. El material de cobertura será la teja color rojo viejo curva o mixta. Los canalones y bajantes serán de cobre, zinc o chapa lacada marrón oscuro. No se autoriza la construcción de buhardas o babumiles. Las carpinterías de los huecos serán en tonos oscuros, preferiblemente en madera, pudiendo también utilizarse aluminio o PVC color marrón oscuro.

Compatibilidad: son compatibles los siguientes usos y categorías:

- | | |
|-------------------------|---|
| - Residencial: | en las categorías 1ª y 2ª. |
| - Público Comercial: | en sus categorías 1ª, 2ª, 3ª, 4ª y 5ª debiendo cumplir, además, las condiciones de habitabilidad e higiene señaladas para este uso. |
| - Industrial y Almacén: | incompatibles en todas sus categorías. |
| - Dotacional: | en todas sus categorías. |
| - Espacios Libres: | en todas sus categorías. |
| - Agropecuario: | incompatible en todas sus categorías. |

2.3. ANÁLISIS DE LA INFLUENCIA SOBRE EL MODELO TERRITORIAL DEFINIDO EN LA ORDENACIÓN GENERAL VIGENTE

La influencia sobre la Ordenación General del Municipio es mínima y no trascendente en ningún aspecto ya que únicamente se cambia la calificación de cinco parcelas en suelo urbano consolidado, uso residencial, que pasan de residencial compacta C-3 a residencial aislada A, en una zona concreta del Municipio donde las parcelas colindantes tienen la misma calificación de residencial aislada, lo que no implica una influencia sustancial sobre la ordenación general vigente en el municipio.

Hay coherencia con el Planeamiento General. No surgen conflictos con la Ordenación General existente.

2.4. CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES LEGALES

El presente Estudio de Detalle es conforme a la normativa aplicable, no existiendo ningún obstáculo legal. De este modo deben destacarse los siguientes puntos:

En primer lugar, el presente documento se realiza con fundamento en la iniciativa privada consagrada en el art. 3.3 de la Ley 8/2007 del Suelo y en el artículo 5 de la Ley 5/1999 de 8 de Abril, de Urbanismo de Castilla y León, que a la sazón dispone lo siguiente;

“Artículo 5 Ley 5/1999 de Castilla y León. Iniciativa privada”.

1. La iniciativa privada para el ejercicio de la actividad urbanística no tendrá más limitaciones que las establecidas en las Leyes y en el planeamiento urbanístico.
2. Las Administraciones públicas, dentro de sus respectivas competencias, promoverán y facilitarán la participación y colaboración de la iniciativa privada en la actividad urbanística, y en especial la incorporación a la misma de los propietarios del suelo”

Respecto de las ordenanzas aplicables a estas parcelas, con el Estudio de Detalle aprobado, serán de aplicación las disposiciones contenidas en las Normas Urbanísticas Municipales para el suelo urbano de la Ordenanza A “Edificación Aislada”.

Respecto al Estudio de Detalle y su tramitación, resulta de aplicación el artículo 58 de la Ley 5/99 de 8 de abril de Urbanismo de Castilla y León.

2.4.1.- JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL ART. 173 DEL RUCyL

De conformidad con el Art.173 del RUCYL, se hace constar la identidad de los propietarios o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a la aprobación inicial del Estudio de Detalle:

Parcela C/ Bilbao nº32A

Parcela catastral: 7578429VN1077N
Propiedad: Excmo. Ayuntamiento de Villadiego

Parcela C/ Bilbao nº32B

Parcela catastral: 7578430VN1077N
Propiedad: Excmo. Ayuntamiento de Villadiego

Parcela C/ Bilbao nº32C

Parcela catastral: 7578432VN1077N
Propiedad: Conrado Bustillo Martínez (desde el 28 de agosto de 2021)
Ángel López Urbaneja y Ana Isabel Barbero de la Peña (desde el 29 de junio de 2018 al 28 de agosto de 2021)

Parcela C/ Bilbao nº32D

Parcela catastral: 7578433VN1077N
Propiedad: Conrado Bustillo Martínez (desde el 13 de octubre de 2020)
Excmo. Ayuntamiento de Villadiego (hasta el 13 de octubre de 2020)

Parcela C/ Bilbao nº32E

Parcela catastral: 7578434VN1077N
Propiedad: Conrado Bustillo Martínez (desde el 31 de mayo de 2021)
Excmo. Ayuntamiento de Villadiego (hasta el 31 de mayo de 2021)

El art. 173 del RUCyL, también señala que en Suelo Urbano Consolidado no perteneciente a Conjuntos Históricos declarados Bien de Interés Cultural, 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:

- 1º. 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.
- 2º. 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.

Según la Ordenanza C "Edificación Compacta" en la Categoría C-3, se pueden construir 3 plantas, planta baja y 2 plantas altas con un fondo máximo edificable de 12,00 m, pudiendo llegar la planta baja hasta un máximo de 16,00 m., dado que el frente de parcelas a la C/ Bilbao es de 58,20 m, la superficie edificable máxima sería:

Planta baja:	58,20 m x 16,00 m =	931,20 m ²
Planta 1ª:	58,20 m x 12,00 m =	698,40 m ²
Planta 2ª:	58,20 m x 12,00 m =	698,40 m ²
Total superficie edificable:		2.328,00 m ²

Según la Ordenanza A "Edificación Aislada", la edificabilidad máxima es de 0,50 m²/m² de superficie de parcela. La superficie neta de las parcelas, descontando la zona de viario es de 2.156,00 m², por lo que la superficie edificable máxima sería:

$$\text{Superficie edificable máxima: } 2.156,00 \text{ m}^2 \times 0,50 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 1.078,00 \text{ m}^2$$

En este caso, con el cambio de calificación de residencial compacta C-3 a residencial aislada A, no se produce un aumento de edificabilidad dado que se pasa de 2.328,00 m² en edificación compacta a 1.078,00 m² en edificación aislada.

En el caso de edificación aislada se podría construir como máximo una vivienda por parcela (excepto en la parcela ubicada en el número 32B ya que en su mayor parte corresponde a viario), es decir, cuatro viviendas. Se estima que no se produce un aumento de número de viviendas con respecto al caso de edificación compacta ya que se entiende que con una superficie edificable de 2.328,00 m² se pueden construir más de cuatro viviendas.

Por lo expuesto, se entiende que no es exigible reserva de suelo para espacios libres públicos ni para plazas de aparcamiento de uso público.

3. CONCLUSIÓN

Con el presente documento se considera suficientemente expuesta y justificada la propuesta de Estudio de Detalle en el ámbito de las parcelas afectadas por el misma.

Este Estudio de Detalle ha sido redactado en base a las informaciones recibidas por parte del autor de encargo, habiendo sido examinado por el mismo, encontrándolo conforme en todas sus partes.

Portugalete a 17 de febrero de 2025

Firmado por PEREZ ARGOTE, JOSE IGNACIO (FIRMA) el día
17/02/2025 con un certificado emitido por AC DNIE 006



Fdo.: José Ignacio Pérez Argote
ARQUITECTO

4. PLANOS