

MODIFICACIÓN PUNTUAL PARA CAMBIO DE CALIFICACIÓN DE SOLAR Y CAMBIO DE PARÁMETROS DE ALTURA Y ALINEACIÓN PARA LOS EQUIPAMIENTOS. VILLADIEGO. (BURGOS).



PROMOTOR:

AYUNTAMIENTO DE VILLADIEGO

TÉCNICO REDACTOR:

ISMAEL RUIZ MARTÍNEZ.

ARQUITECTO.

ARQUITECTO TÉCNICO.

INDICE:

1.- **ENCARGO**

2.- **AUTOR DEL ENCARGO**

3.- **AUTOR DE LA MODIFICACIÓN**

4.- **MEMORIA VINCULANTE:**

4.1.- **Objeto de la Modificación**

4.2.- **Justificación urbanística**

4.3.- **Descripción actuación.**

5.- **CUMPLIMIENTO DEL REGLAMENTO DE URBANISMO
DE CASTILLA Y LEÓN.**

6.- **LINDEROS**

7.- **CONCLUSIÓN**

8.- **PLANOS**

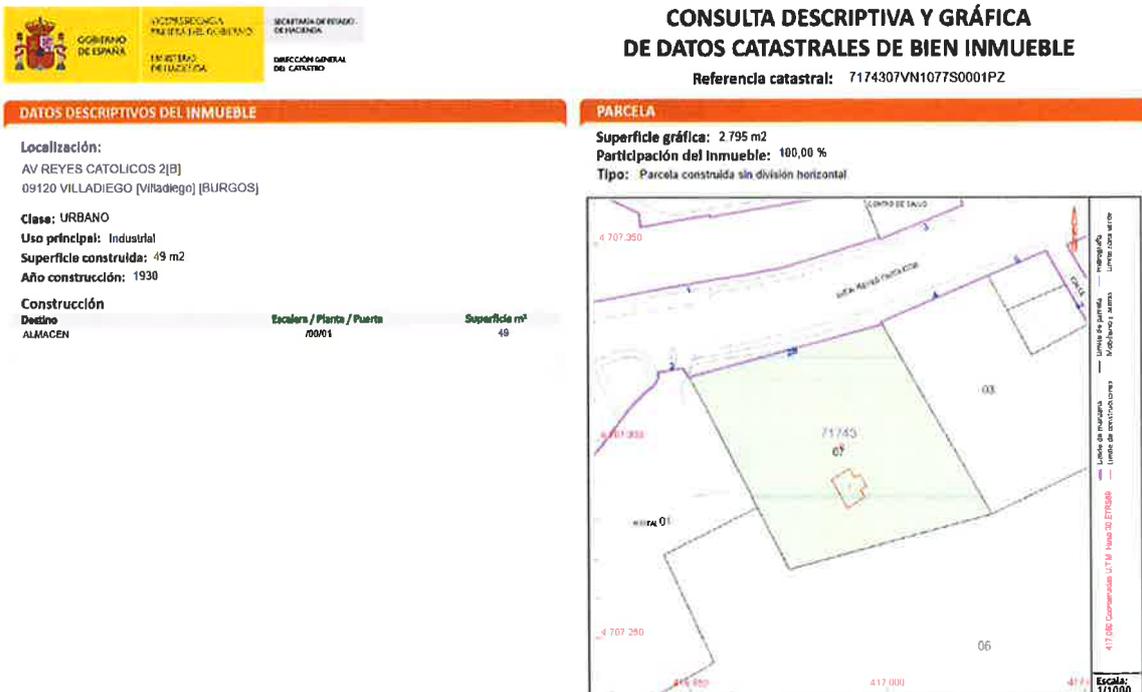
1.- ENCARGO

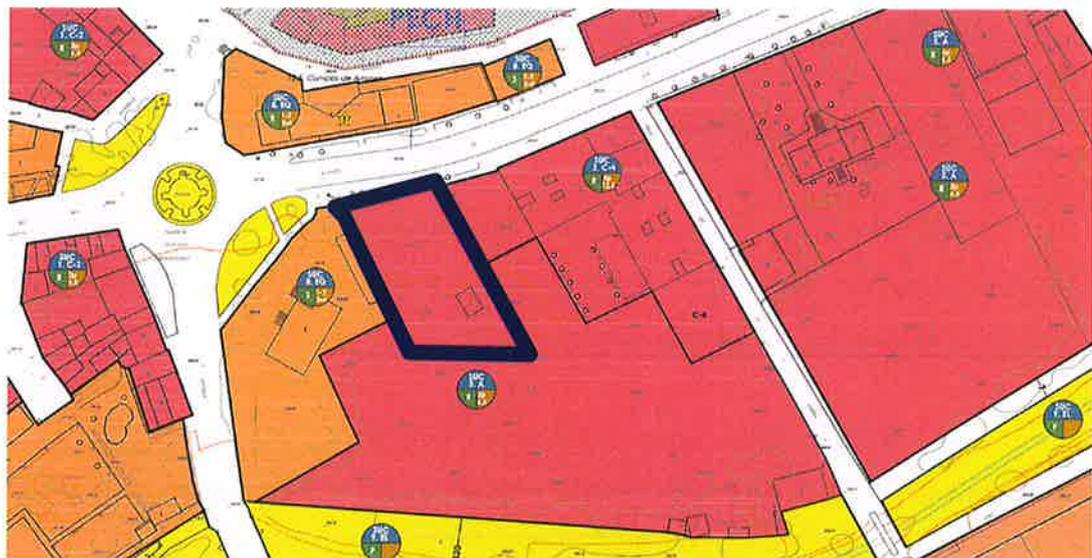
Se trata de redactar una Modificación de las Normas Urbanísticas Municipales de Villadiego, aprobadas definitivamente en Diciembre de 2012 y publicadas en fecha 28 de enero de 2013.

La Modificación se redacta en base a las necesidades actuales del Ayuntamiento de Villadiego, ya que se pretende construir un Centro de Salud. Para ello el Ayuntamiento dispone de una parcela que actualmente se encuentra calificada como Suelo Urbano Consolidado, edificación Aislada. Uso Residencial, altura máxima de 2 plantas y 6,50 m al alero.

El solar se encuentra ubicado en la Avd. Reyes Católicos, nº2 (B), con referencia catastral 7174307VN1077S0001PZ.

La parcela tiene una superficie catastral de 2.795 m², con una pequeña construcción, de 49 m², destinada a caseta de aperos.





-La intención del Ayuntamiento es cambiar la calificación de la parcela que actualmente se encuentra calificada como Suelo Urbano Consolidado 5. A, a Suelo Urbano Consolidado 8, EQ, S (Equipamiento Sanitario). Pasaría a ser una Dotación Comunitaria.

-Los usos dotacionales se desarrollan en espacios y locales destinados a actividades dotacionales de un uso y dominio tanto público como privado, incluidas las actividades deportivas, de enseñanza, sanitaria, asistencia social, religiosa, administrativa, defensa, infraestructuras, servicios...

2.- AUTOR DEL ENCARGO

El presente encargo se realiza por Dº. Ángel Carretón Castillo como Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Villadiego, con NIF: P 0943900 y con domicilio en la Plaza Mayor nº1 de Villadiego.

3.- AUTOR DE LA MODIFICACIÓN

El autor de la presente modificación, es el Arquitecto D. Ismael Ruiz Martínez, colegiado en el Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla y León Este, con el Nº 2926, con domicilio profesional en C/ Vitoria, 182, 6ºA. (Burgos).

4.- MEMORIA VINCULANTE:

4.1.- Objeto de la Modificación.

Se trata de redactar una Modificación de Normas Urbanísticas Municipales de Villadiego, aprobadas definitivamente en Diciembre de 2012 y publicadas en fecha 28 de enero de 2013.

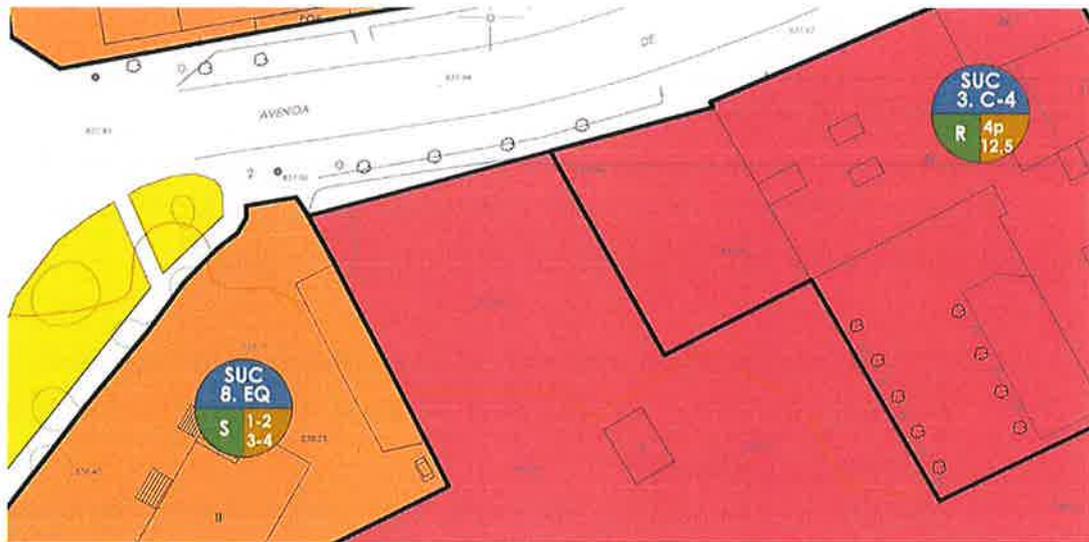
La Modificación va a consistir en el cambio de calificación de una parcela municipal. Se pretende pasar de suelo urbano consolidado, edificación aislada, a un suelo urbano consolidado dotacional, sanitario.

A su vez, se pretende modificar alguno de los parámetros contemplados para los Equipamientos, ya que según el artículo 119.2, se establece que las alineaciones serán las establecidas en la documentación gráfica entendiéndose que, dado el tipo de edificación a desarrollar, la alineación, al igual que lo indicado para los retranqueos, debería ser libre.

La altura máxima contemplada en normativa es de 7,00 m y de 2 plantas más bajocubierta. Dicho parámetro también se pretende variar ya que las

necesidades Sanitarias requieren una altura de 10 m, según informe emitido por la Gerencia de salud del Área de Burgos.

Todos los parámetros que se pretenden variar para el Uso de Equipamientos no afectan negativamente al entorno ya que las edificaciones linderas al este tienen una altura de 4 plantas y 12,50 m al alero. Al oeste existe actualmente otra parcela destinada a Equipamiento con 4 alturas permitidas.



En resumen, con la modificación se pretenden variar:

1.- Los parámetros urbanísticos de aplicación para los Equipamientos (altura, alineación). Actualmente se recogen 7,00 m al alero y alineación la establecida en normativa, queriéndose ampliar la altura máxima hasta los 10 m y el posicionamiento en la parcela libre, manteniendo los retranqueos mínimos, de dejarse, de al menos 2 m.

2.- Cambiar la calificación del solar ubicado en la Avd. Reyes Católicos, nº2 B de suelo urbano consolidado, residencial 5 A, a Equipamiento Sanitario, con 10 m de altura máxima.

Con la presente Modificación se pretende construir un Centro Sanitario adaptado a las necesidades actuales del Municipio de Villadiego y que dé cumplimiento a los parámetros requeridos por parte de la Gerencia de Sanidad.

Al cambiar de uso residencial a equipamiento se amplía la edificabilidad de la parcela de 0,50 m²/m² a 2,50 m²/m², cumpliendo así las necesidades requeridas por la Gerencia.

4.2.- Justificación urbanística:

Según el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, 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 hagan referencia a los siguientes aspectos:

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

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

.- 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.

4.3.- Descripción actuación:

.- Descripción de la situación actual.

Se trata de un solar municipal, libre de edificaciones, rodeado de edificaciones de planta baja más 3 alturas, siendo según normativa 12,50 m alero.

La altura del edificio medianero es de aproximadamente 12 m, tan como aparece reflejado en la documentación fotográfica.



Con la modificación se pretende cambiar el uso residencial por el de equipamiento, ya que el residencial presenta una altura máxima de 6 m al alero y, siendo el Ayuntamiento el propietario, promueve el presente cambio para poder ubicar un Centro de Salud cercano al actual (al otro lado de la acera), con buenos accesos y en el centro del municipio.

La idea de no adaptarse a la alineación oficial es por dar la posibilidad de mantener espacios verdes al frente, tal como se encuentran en la actualidad y pudiendo facilitar así el aparcamiento dentro de la parcela.

Redacción Actual

Artículo 119.2.- EQUIPAMIENTOS

Corresponde al uso Equipamientos en la tipología de Edificación Aislada o Agrupada.

Alineaciones: Son las establecidas en la documentación gráfica.

Parcela Mínima: La parcela Mínima edificable sería la que tenga una superficie de 300 metros cuadrados. No obstante, se admite como edificable toda parcela existente si estuviese reflejada documentalente 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.

Edificabilidad: será inferior a 2,50 m²/m² de superficie de parcela.

Número de plantas: 2 plantas más bajocubierta.

Altura máxima al alero: 7,00 metros

Estética: Se procurará que la proporción de volúmenes armonice con los ya existentes. No se establecen especiales condiciones de control estético, salvo en el caso de solares insertos en lugares cuyo entorno sea sensible y deba adaptarse al diseño de las condiciones del mismo en cuyo caso se adaptarán las condiciones estéticas de ese ámbito.

Redacción Propuesta

Artículo 119.2.- EQUIPAMIENTOS

Corresponde al uso Equipamientos en la tipología de Edificación Aislada o Agrupada.

Alineaciones: **Ubicación libre en la parcela.**

Parcela Mínima: La parcela Mínima edificable sería la que tenga una superficie de 300 metros cuadrados. No obstante, se admite como edificable toda parcela existente si estuviese 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.

Edificabilidad: será inferior a 2,50 m²/m² de superficie de parcela.

Número de plantas: 2 plantas más bajocubierta.

Altura máxima al alero: **10,00 metros**

Estética: Se procurará que la proporción de volúmenes armonice con los ya existentes. No se establecen especiales condiciones de control estético, salvo en el caso de solares insertos en lugares cuyo entorno sea sensible y deba adaptarse al diseño de las condiciones del mismo en cuyo caso se adaptarán las condiciones estéticas de ese ámbito.



5.- CUMPLIMIENTO DEL REGLAMENTO DE URBANISMO DE CASTILLA Y LEÓN:

La presente modificación no implica cumplimiento del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, ya que se trata de un cambio de uso dentro de una misma parcela, sin reducir espacios públicos, y a unos cambios de parámetros urbanísticos para garantizar una mejor integración de los equipamientos.

6.- LINDEROS:

Linderos de vial objeto:

NORTE:

- Avd. Reyes Católicos.

SUR:

- Parcela C/ Tenería, nº6.

ESTE:

- Parcela Av. Reyes Católicos, nº4.

OESTE:

- Parcela Av. Reyes Católicos, nº2 y Parcela C/ Tenería, nº6.

7.- CONCLUSIÓN:

Con lo anteriormente expuesto se entiende que el presente documento cumple, a mi leal y buen entender, con lo establecido en el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, siendo suficiente para poder ser analizado para su aprobación si la Corporación Municipal lo considera oportuno.



Firmado: Ismael Ruiz Martínez
Arquitecto

marzo de 2024

8.- PLANOS:

