

**PROYECTO DE MODIFICACIÓN PUNTUAL  
DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES  
DE VILLADIEGO (BURGOS)**

Relativo al Cambio de Delimitación de Suelo Urbano  
en Villanueva de Odra

**PROMOTORES:**

D. Raúl Fraile Alonso

D. Ricardo Fraile Alonso

**ARQUITECTA:**

D<sup>a</sup>. Cristina Samaniego Angulo

## **INDICE DE DOCUMENTOS**

### **1.- MEMORIA JUSTIFICATIVA**

- 1.01.- ANTECEDENTES.
- 1.02.- OBJETO DE LA MODIFICACIÓN.
- 1.03.- MARCO NORMATIVO.
- 1.04.- DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN.

### **2.- MEMORIA VINCULANTE**

- 2.01.- JUSTIFICACIÓN Y CONVENIENCIA DE LA MODIFICACIÓN.
- 2.02.- RÉGIMEN URBANÍSTICO PROPUESTO.
- 2.03.- CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES LEGALES.
- 2.04.- TRAMITACIÓN Y APROBACIÓN.
- 2.05.- EFECTOS DE LA APROBACIÓN DE LA MODIFICACIÓN.

### **3.- ANÁLISIS DE LA INFLUENCIA DE LA MODIFICACIÓN SOBRE EL MODELO TERRITORIAL DEFINIDO EN LA ORDENACIÓN GENERAL VIGENTE.**

### **4.- CARÁCTER DE LA MODIFICACION PUNTUAL Y VIGENCIA.**

### **5.- SOLICITUD.**

## **1.- MEMORIA JUSTIFICATIVA**

### **1.01.- ANTECEDENTES**

Las Normas Urbanísticas Municipales de Villadiego (Burgos), fueron aprobadas definitivamente con la publicación en el Boletín Oficial de Castilla y León, el 28 de Enero de 2013.

El presente Proyecto de Modificación Puntual de las Normas Urbanísticas Municipales de Villadiego, es encargado por D. Raúl Fraile Alonso, portador del D.N.I. nº 71.284.656-C, y D. Ricardo Fraile Alonso, portador del D.N.I. nº 71.284.655-C, mayores de edad, con domicilio en Calle Mayor s/n en Villanueva de Odra. Villadiego (Burgos).

El presente Proyecto es redactado por la Arquitecta D<sup>a</sup>. Cristina Samaniego Angulo, con D.N.I.: 13.170.037-F con domicilio fiscal en Burgos en Calle Condesa Mencía nº 157 B, 6ºA, Arquitecta, perteneciente al Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla y León Este, demarcación de Burgos Nº 3.397.

### **1.02.- OBJETO DE LA MODIFICACION**

El objeto de este Proyecto de Modificación Puntual de las Normas Urbanísticas Municipales de Villadiego, es promover la modificación de los límites de suelo urbano consolidado, ampliando el ámbito, para incluir dentro de esta denominación una parte de la finca señalada a continuación sita en la localidad de VILLANUEVA DE ODRA.

### **1.03.- MARCO NORMATIVO**

Se promueve la Modificación Puntual de las Normas Urbanísticas Municipales de Villadiego, acogiéndose a la vigente Ley.

Ley de Urbanismo de Castilla y León, aprobada por Ley 5/1999 de 8 de abril (BOCyL 15 abr.1999), modificada por Ley 10/2002 de 10 de julio, Ley 21/2002 de 27 de diciembre, Ley 13/2003 de 23 de diciembre, Ley 13/2005 de 27 de diciembre, Ley 9/2007 de 27 de diciembre, Ley 4/2008 de 15 de septiembre, Ley 17/2008 de 23 de diciembre y Ley 7/2014 de 12 de septiembre.

Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, aprobado por Decreto 22/2004, de 29 de enero, y modificado por Decreto 99/2005, de 22 de diciembre, Decreto 68/2006, de 5 de octubre, Decreto 6/2008, de 24 de enero y Decreto 45/2009 de 9 de julio.

Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del suelo (BOE 26.06.08).

Orden FOM/208/2011 de 22 de febrero por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 1/2011 para la aplicación en la Comunidad Autónoma de Castilla y León sobre emisión de informes previos en el procedimiento de aprobación de los instrumentos de planeamiento urbanístico.

Normas Urbanísticas Municipales de Villadiego (Burgos), aprobadas definitivamente con la publicación en el Boletín Oficial de Castilla y León, el 28 de Enero de 2013.

## 1.04.- DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN

La modificación propuesta considera una parte de la parcela 5002 del polígono 506, de la localidad de Villanueva de Odra con referencia catastral 09439M506050020000JK como Suelo Urbano, estando en la actualidad considerada en su totalidad como Suelo Rústico Común. El área afectada por la Modificación propuesta se encuentra señalada en el Plano 1 de este Proyecto.

Esta propuesta conlleva la modificación de los planos I-007.29, O-001.12, O-002.29, O-003.29.

### Plano I-007.29

### PROPIEDAD DE SUELO URBANO. VILLANUEVA DE ODRA

- El plano actual es:



#### FRAGMENTO DE PLANO

Plano I-007.29  
PROPIEDAD DE SUELO URBANO.  
VILLANUEVA DE ODRA  
Escala 1/2.000

- El plano propuesto sería:



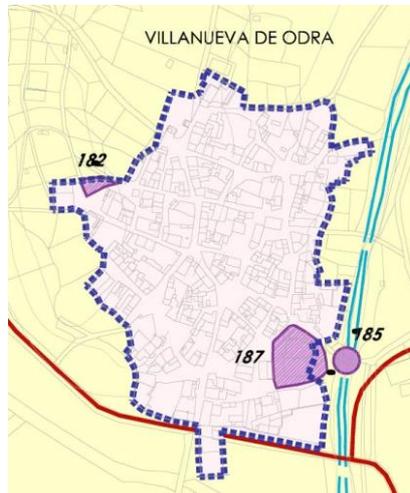
#### FRAGMENTO DE PLANO

Plano I-007.29 MODIFICADO  
PROPIEDAD DE SUELO URBANO. MODIFICACIÓN PROPUESTA  
VILLANUEVA DE ODRA  
Escala 1/2.000

PROYECTO DE MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS  
NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE VILLADIEGO  
Relativo al Cambio de Delimitación de Suelo Urbano en Villanueva de Odra

Plano de Ordenación O-001.12  
CLASIFICACION SUELO. TÉRMINO MUNICIPAL

- El plano actual es:



FRAGMENTO DE PLANO

Plano O-001.12  
CLASIFICACIÓN SUELO  
TÉRMINO MUNICIPAL  
Escala 1/10.000

- El plano propuesto sería:

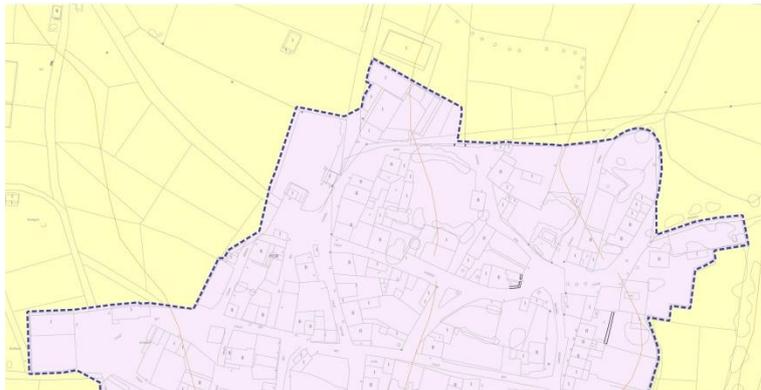


FRAGMENTO DE PLANO

Plano O-001.12 MODIFICADO  
CLASIFICACIÓN SUELO. MODIFICACIÓN PROPUESTA  
TÉRMINO MUNICIPAL  
Escala 1/10.000

Plano de Ordenación O-002.29  
CLASIFICACION DEL NÚCLEO. VILLANUEVA DE ODRA

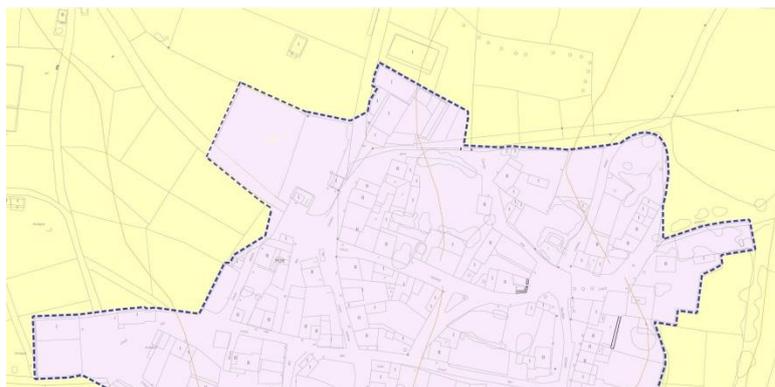
- El plano actual es:



FRAGMENTO DE PLANO

Plano O-002.29  
CLASIFICACIÓN DEL NÚCLEO  
VILLANUEVA DE ODRA  
Escala 1/2.000

- El plano propuesto sería:



FRAGMENTO DE PLANO

Plano O-002.29 MODIFICADO  
CLASIFICACIÓN DEL NÚCLEO. MODIFICACIÓN PROPUESTA  
VILLANUEVA DE ODRA  
Escala 1/2.000

Plano de Ordenación O-003.29  
CALIFICACION SUELO NÚCLEOS. VILLANUEVA DE ODRA

- El plano actual es:



FRAGMENTO DE PLANO

Plano O-003.29  
CALIFICACIÓN SUELO NÚCLEOS  
VILLANUEVA DE ODRA  
Escala 1/1.000

- El plano propuesto sería:



FRAGMENTO DE PLANO

Plano O-003.29 MODIFICADO  
CALIFICACIÓN SUELO NÚCLEOS. MODIFICACIÓN PROPUESTA  
VILLANUEVA DE ODRA  
Escala 1/1.000

## 2.- MEMORIA VINCULANTE

### 2.01.- JUSTIFICACIÓN Y CONVENIENCIA DE LA MODIFICACIÓN

La modificación de cualquiera de los elementos de las Normas Urbanísticas Municipales de Villadiego se ajustará al procedimiento establecido para su primera aprobación.

El suelo objeto de este documento de Modificación Puntual, es una superficie de terreno de 1.643,13 m<sup>2</sup> de la parcela 5002 del polígono 506, de la localidad de Villanueva de Odra, que en la actualidad está recogida como Suelo Rústico Común, consideración que pretende cambiarse con este Documento de Planeamiento por la de Suelo Urbano Consolidado, debido a que dicho suelo cumple con las condiciones regladas para el suelo urbano recogidas en la legislación vigente.

El área afectada por la Modificación propuesta se encuentra señalada en el Plano 1 de este Proyecto.

El terreno no tiene ningún tipo de protección debido a que no posee ningún valor que deba ser preservado desde ningún punto de vista: agrario, ecológico, forestal, paisajístico, cultural,...

Por otro lado, la parcela linda con terrenos con categoría de Suelo Urbano y cuenta con suministro de agua, evacuación de aguas residuales y acceso rodado a pie de parcela, y suministro de energía eléctrica a una distancia inferior de 50 metros de la parcela, de tal forma que debe ser considerada como solar conforme a la Ley y Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

El interés público se justifica en primer lugar por incorporar al perímetro del suelo urbano, un suelo que cumple los requisitos del artículo 11 de la Ley 5/99 de 8 de abril de Urbanismo de Castilla y León:

**Art. 11. Suelo urbano.**—*Se clasificarán como suelo urbano los terrenos integrados de forma legal y efectiva en la red de dotaciones y servicios de un núcleo de población, y que, por tanto, cuenten con acceso público integrado en la malla urbana, abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica, en condiciones suficientes y adecuadas para servir a las construcciones e instalaciones que permita el planeamiento urbanístico.*

Por otro lado, se amplía la superficie del suelo urbano en la localidad de Villanueva de Odra, donde existe por parte de sus propietarios 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 rural.

### 2.02.- RÉGIMEN URBANÍSTICO PROPUESTO

Se modifica la clase de suelo del terreno de referencia, considerándose dentro de la categoría de SUELO URBANO-ORDENANZA DE SUELO RESIDENCIAL EDIFICACIÓN AISLADA.

Las condiciones edificatorias de la ordenanza de Uso de Edificación Aislada son las establecidas en el artículo 10.3 de las Normas Urbanísticas Municipales de Villadiego que a continuación se recoge, señalan una tipología edificatoria de vivienda unifamiliar aislada:

PROYECTO DE MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS  
NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE VILLADIEGO  
Relativo al Cambio de Delimitación de Suelo Urbano en Villanueva de Odra

**TITULO SEXTO.-NORMAS URBANÍSTICAS ESPECÍFICAS**

**Capítulo 1º.- NORMATIVA DEL SUELO URBANO**

**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 estuviese 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 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 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 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> 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:*

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

...

## **2.03.- CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES LEGALES**

La presente modificación es conforme a la normativa aplicable, no existiendo ningún obstáculo legal para proceder a la misma. 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”*

PROYECTO DE MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS  
NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE VILLADIEGO  
Relativo al Cambio de Delimitación de Suelo Urbano en Villanueva de Odra

Respecto de las ordenanzas aplicables a este terreno, con la modificación puntual aprobada, serán de aplicación las disposiciones contenidas en las Normas Urbanísticas Municipales para el suelo urbano NR- NUCLEO RURAL.

Respecto a la Modificación Puntual y su tramitación, resulta de aplicación el artículo 58 de la Ley 5/99 de 8 de abril de Urbanismo de Castilla y León.

## **2.04.- TRAMITACION Y APROBACION**

---

### **a.- APROBACION INICIAL.**

Una vez redactada la modificación de las Normas Municipales y ser de conformidad del Ayuntamiento, se procederá a la Aprobación Inicial (art. 154 del Reglamento de Urbanismo).

### **b.- INFORMACION PÚBLICA.**

Mediante la inserción en el Boletín Oficial de la Comunidad Autónoma, en el de la Provincia y en uno de los periódicos de mayor difusión, se inicia el período de información pública del documento aprobado, por el plazo de un mes, para que pueda ser examinado por los interesados, presentando las alegaciones que estimen oportunas, en su caso, suspendiendo el otorgamiento de licencias (art. 155 y 156 del Reglamento de Urbanismo).

### **c.- INFORME ALEGACIONES.**

Las alegaciones presentadas son informadas por el Equipo Redactor y sometidas a la aprobación del Ayuntamiento, procediendo, en su caso, a la introducción de las modificaciones aceptadas en el Documento, si éstas fuesen sustanciales, se iniciará un nuevo período de información pública (art. 158 del Reglamento de Urbanismo).

### **d - APROBACIÓN PROVISIONAL.**

El documento resultante se someterá a la aprobación provisional del Ayuntamiento, diligenciando el Secretario todos los planos y documentos que se someten a aprobación provisional (art. 159 del Reglamento de Urbanismo).

### **e.- APROBACION DEFINITIVA.**

El expediente, informado por la Diputación Provincial, se somete a la Aprobación Definitiva de la Comisión Territorial de Urbanismo (art.160 y 161 del Reglamento de Urbanismo).

### **f.- PUBLICACION.**

Acordada la aprobación definitiva del documento por la Comisión Territorial de Urbanismo, ésta procederá a la Publicación, en el Boletín Oficial correspondiente, del acuerdo de aprobación, conforme a 54 de la L.U.C.yL.

### **g.- VIGENCIA DE LA MODIFICACION.**

El presente documento, una vez publicado el acuerdo de aprobación definitiva por parte de la Comisión Territorial de Urbanismo, tendrá vigencia indefinida (art. 56 de la L.U.C.yL.)

### **h.- TRÁMITE AMBIENTAL**

El trámite ambiental previsto en el artículo 157 del Reglamento de Urbanismo, dictamen medioambiental de evaluación estratégica previa o declaración de impacto ambiental del órgano ambiental competente es obligatorio para los Planes Generales de Ordenación Urbana y se recaba concluida la información pública, antes de la aprobación provisional.

## **2.05- EFECTOS DE LA APROBACION DE LA MODIFICACION.**

---

### **a.- EJECUTIVIDAD DE LA MODIFICACION DEL PLANEAMIENTO.**

El documento, aprobado definitivamente, entra en vigor a partir de la publicación en el Boletín Oficial de la Provincia con los requisitos establecidos en el artículo 175 del Reglamento de Urbanismo (Art. 182 del Reglamento de Urbanismo).

### **b.- PUBLICIDAD.**

El presente documento será público y cualquier persona lo podrá consultar en el Ayuntamiento, pudiendo los particulares solicitar informe por escrito sobre el régimen urbanístico aplicable, debiéndose facilitar por el Ayuntamiento en el plazo máximo de un mes, a partir de la solicitud.

### **c.- OBLIGATORIEDAD.**

Los particulares, al igual que la Administración, quedarán obligados al cumplimiento del Documento, el cual regirá a todos los efectos, para el otorgamiento de licencias.

## **3.- ANÁLISIS DE LA INFLUENCIA DE LA MODIFICACIÓN SOBRE EL MODELO TERRITORIAL DEFINIDO EN LA ORDENACIÓN GENERAL VIGENTE.**

---

El presente documento cumple los requisitos establecidos en el artículo 58 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León. En particular:

### ***Art. 58.2. Influencia sobre la ordenación general del municipio***

*No plantea variación en la ordenación detallada establecida por las Normas Urbanísticas Municipales limitándose únicamente a ampliar el suelo de una determinada categoría*

Se considera que la modificación no afecta al modelo territorial definido en las Normas Urbanísticas Municipales de Villadiego

## **4- CARÁCTER DE LA MODIFICACION PUNTUAL Y VIGENCIA.**

---

El presente documento se ha redactado al amparo de los artículos 52 ,54 y 58 de la Ley 5/1999 de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León (L.U.CyL.) (B.O.CyL.15.04.99), y del 169 del Reglamento de Urbanismo. ( Texto vigente de la LUCyL con las modificaciones introducidas por la Ley 4/2008, de 15 de septiembre, de medidas sobre Urbanismo y Suelo (BOCyL 18 de septiembre 2008) y el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León , texto modificado por el Decreto aprobado por el Consejo de Gobierno de la Junta de Castilla y León el 9 de julio de 2009 y publicado en el BOCyL de 17 de julio de 2009 que modificó al texto aprobado por Decreto 22/2004, de 29 de enero, y modificado por los Decretos 99/2005, de 22 de diciembre, 68/2006, de 5 de octubre, y 6/2008, de 24 de enero que estuvo en vigor hasta el 16 de agosto de 2009).

El presente Documento tiene vigencia indefinida, no obstante, si condicionamientos especiales, a juicio del Ayuntamiento o Comisión Territorial de Urbanismo, aconsejaren su revisión o modificación, ésta se tramitará en los mismos términos que el presente.

## 5.- SOLICITUD

---

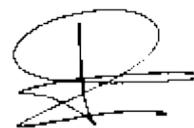
Por consiguiente, y a la vista de todo lo anteriormente expuesto, los abajo firmantes SOLICITAN:  
Que se modifiquen puntualmente las Normas Urbanísticas Municipales de VILLADIEGO,  
ampliando los límites del suelo urbano consolidando, incluyendo el terreno de la finca señalado en  
la presente modificación.

Villadiego, 09 de Octubre de 2017

La Propiedad

El técnico redactor

D.RAÚL FRAILE ALONSO



Dª CRISTINA SAMANIEGO ANGULO

D. RICARDO FRAILE ALONSO

## ÍNDICE DE PLANOS

### PLANO CATASTRAL

**Plano 1. Modificación Puntual N.U.M. de Villadiego.  
Relativo al Cambio de Delimitación de Suelo Urbano en Villanueva de Odra.  
PLANO CATASTRAL CON DELIMITACIÓN PROPUESTA**

### PLANOS ACTUALES:

**Plano I-007.29**  
PROPIEDAD DE SUELO URBANO.  
VILLANUEVA DE ODRA  
Escala 1/2.000

**Plano O-001.12**  
CLASIFICACIÓN SUELO  
TÉRMINO MUNICIPAL  
Escala 1/10.000

**Plano O-002.29**  
CLASIFICACIÓN DEL NÚCLEO  
VILLANUEVA DE ODRA  
Escala 1/2.000

**Plano O-003.29**  
CALIFICACIÓN SUELO NÚCLEOS  
VILLANUEVA DE ODRA  
Escala 1/1.000

### PLANOS MODIFICADOS:

**Plano I-007.29 MODIFICADO**  
PROPIEDAD DE SUELO URBANO. MODIFICACIÓN PROPUESTA  
VILLANUEVA DE ODRA  
Escala 1/2.000

**Plano O-001.12 MODIFICADO**  
CLASIFICACIÓN SUELO. MODIFICACIÓN PROPUESTA  
TÉRMINO MUNICIPAL  
Escala 1/10.000

**Plano O-002.29 MODIFICADO**  
CLASIFICACIÓN DEL NÚCLEO. MODIFICACIÓN PROPUESTA  
VILLANUEVA DE ODRA  
Escala 1/2.000

**Plano O-003.29 MODIFICADO**  
CALIFICACIÓN SUELO NÚCLEOS. MODIFICACIÓN PROPUESTA  
VILLANUEVA DE ODRA  
Escala 1/1.000