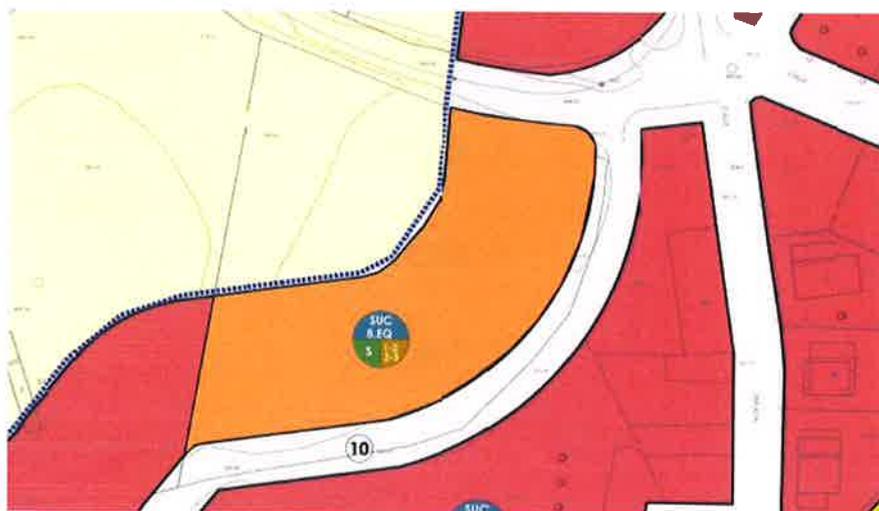
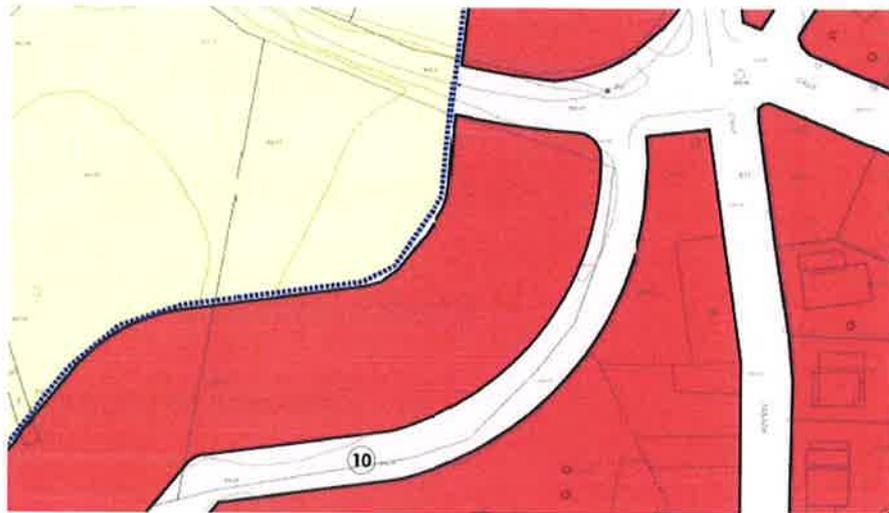


MODIFICACIÓN PUNTUAL PARA CAMBIO DE CALIFICACIÓN DE SOLAR Y CAMBIO DE PARÁMETROS DE ALTURA Y ALINEACIÓN PARA LOS EQUIPAMIENTOS. VILLADIEGO. (BURGOS).



PROMOTOR:

AYUNTAMIENTO DE VILLADIEGO

TÉCNICO REDACTOR:

ISMAEL RUIZ MARTÍNEZ.

ARQUITECTO.

ARQUITECTO TÉCNICO.

Firmado por GARCIA MONTE JOSE MARIA - ***4384** el día 24/02/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios, Secretario Interventor del Ayuntamiento de Villadiego. Este documento fue aprobado inicialmente en Pleno del Ayuntamiento de fecha 20 de diciembre de 2.024 y aprobado provisionalmente por acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de 20 de febrero de 2.025.

INDICE:

1.- ENCARGO

2.- AUTOR DEL ENCARGO

3.- AUTOR DE LA MODIFICACIÓN

4.- MEMORIA VINCULANTE:

4.1.- Justificación de la conveniencia

4.2.- Identificación y justificación pormenorizada

4.3.- Análisis de la influencia de la modificación.

5.- LINDEROS

6.- CONCLUSIÓN

7.- PLANOS

Se adjuntan los tres planos afectados de la normativa:

O-003.23-3

O-003.23-4

O-003.23-5

Firmado por GARCIA MONTE JOSE MARIA - **4384** el día 24/02/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios, Secretario Interventor del Ayuntamiento de Villadiego. Este documento fue aprobado inicialmente en Pleno del Ayuntamiento de fecha 20 de diciembre de 2.024 y aprobado provisionalmente por acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de 20 de febrero de 2.025.

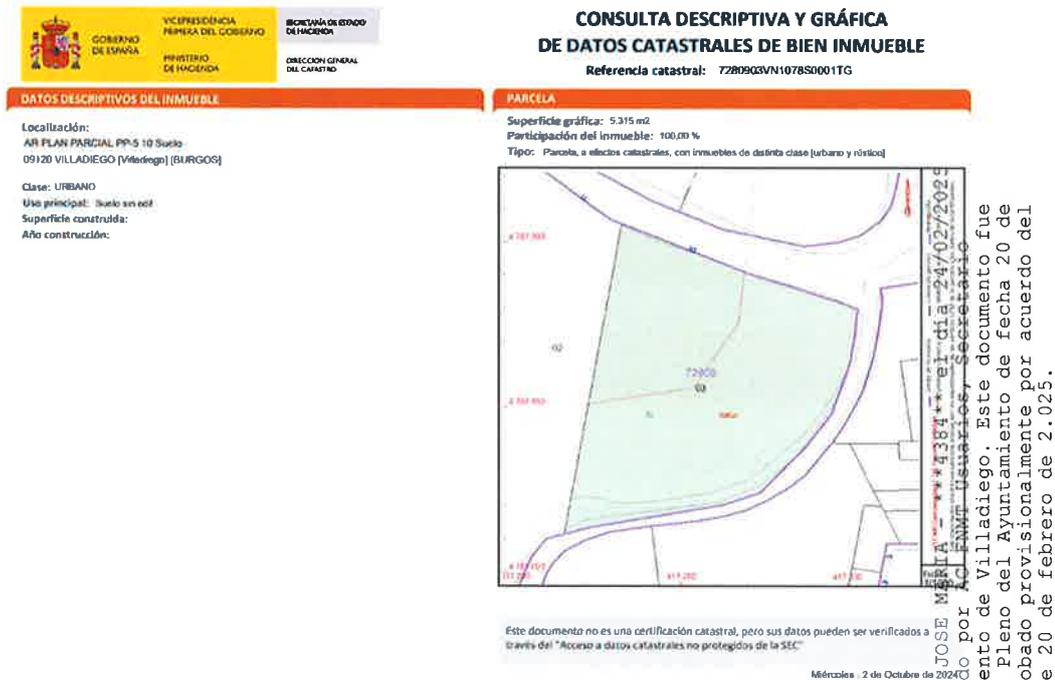
1.- ENCARGO

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.

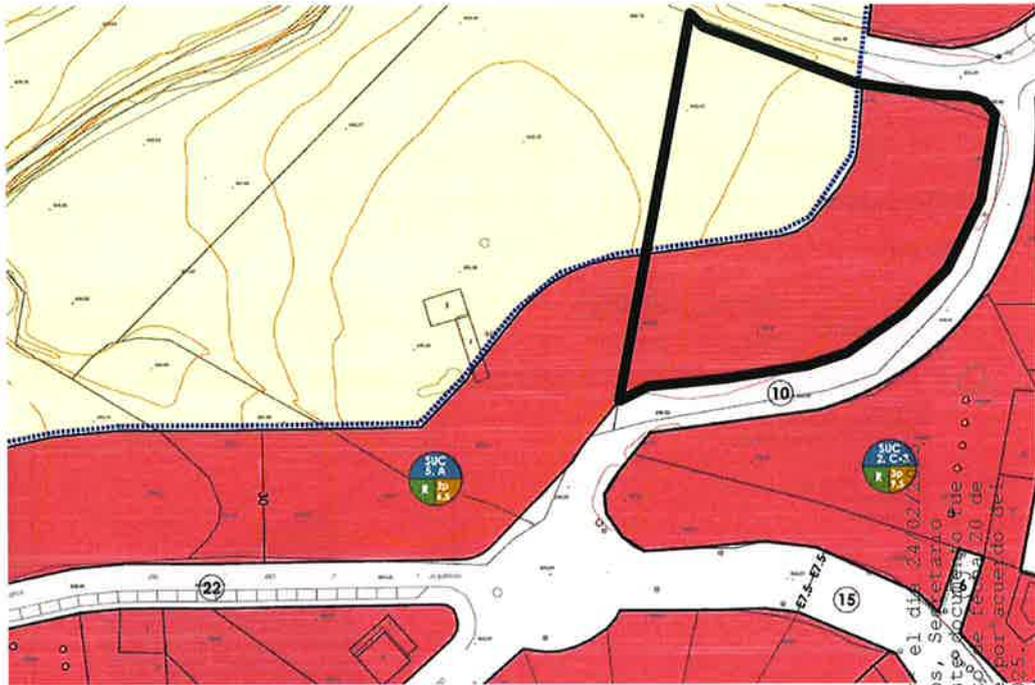
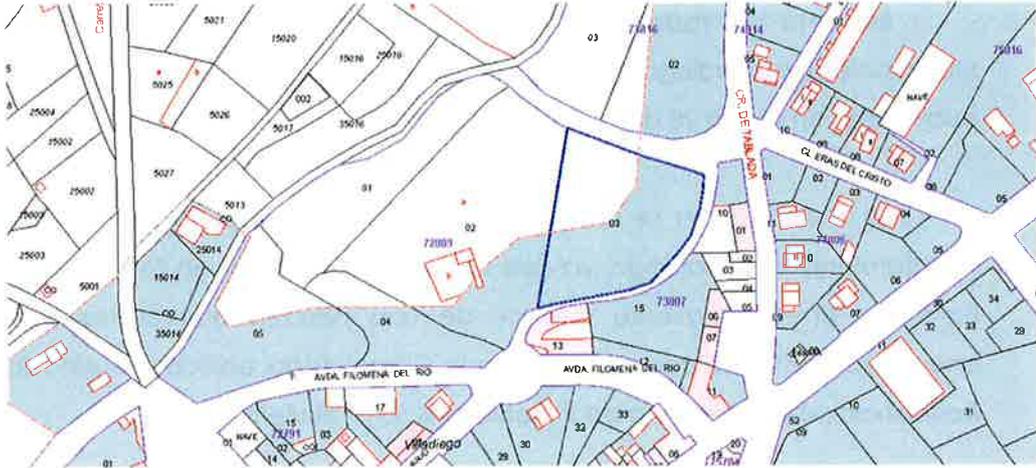
El solar se encuentra ubicado en el área del Plan Parcial PP-5, 10, con referencia catastral 7280903VN1078S0001TG.

La parcela tiene una superficie catastral de 5.315 m², estando libre de edificaciones. Parte de ella se considera como suelo rústico y otra parte como urbana.



La superficie de la parte urbana es 3.615,67 m² y la zona rústica 1.699,33 m².

Firmado por GARCIA MORALES JOSE MARIA el día 24/02/2024 con un certificado emitido por el FMT Isarries, Secretario Interventor del Ayuntamiento de Villadiego. Este documento fue aprobado inicialmente en Pleno del Ayuntamiento de fecha 20 de diciembre de 2.024 y aprobado provisionalmente por acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de 20 de febrero de 2.025.



-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.

Firmado por GARCÍA MOJTE JOSE MARIA el día 24/02/2024 con un certificado emitido por AEFNUS Usuarios, Secretario Interventor del Ayuntamiento de Villalón. Este documento fue aprobado inicialmente en Pleno del Ayuntamiento de Villalón de diciembre de 2.024 y aprobado provisionalmente por acuerdo de Pleno del Ayuntamiento de 20 de febrero de 2.025.

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.- Justificación de la conveniencia 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.

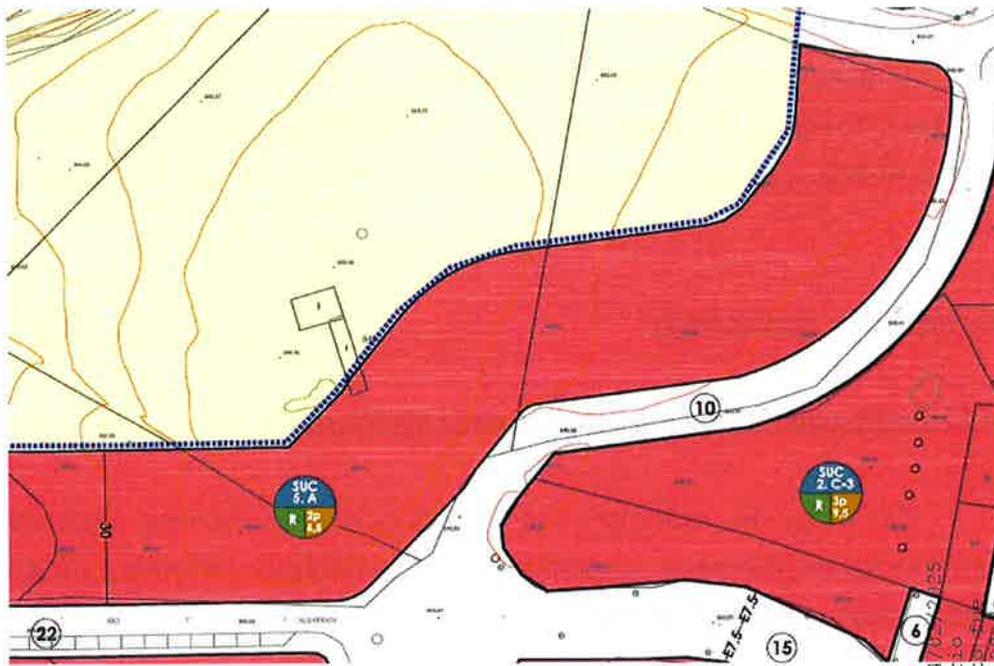
La Modificación va a consistir en el cambio de calificación de parcela municipal. Se pretende pasar de suelo urbano consolidado, edificación aislada, a un suelo urbano consolidado dotacional, sanitario.

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 urbanística aprobada inicialmente en el Pleno del Ayuntamiento de Villadiego de diciembre de 2.024 y aprobado provisionalmente por acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de 20 de febrero de 2.025.

Firmado por GARCIA MONTEJO JOSE MARIA - ***4384** el día 24/02/2024 con un certificado emitido por AGO FMM Usuarios, Secretario Interventor del Ayuntamiento de Villadiego. Este documento fue aprobado inicialmente en el Pleno del Ayuntamiento de Villadiego de diciembre de 2.024 y aprobado provisionalmente por acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de 20 de febrero de 2.025.

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. Se va a introducir la siguiente puntualización: "...salvo que por razones técnicas justificables ésta deba superarse, nunca superándose los 10 m."

Todos los parámetros que se pretenden variar para el Uso de Equipamientos no afectan negativamente al entorno ya que las edificaciones ubicadas al sur tienen una altura de 3 plantas y 9,50 m al alero.



En resumen, con la modificación se pretenden variar:

1.- Los parámetros urbanísticos de aplicación para Equipamientos (altura, alineación y retranqueos), cuya justificación se desarrolla en el apartado siguiente, lo que pretende aportar mayor flexibilidad normativa tanto en la implantación de las edificaciones (posición de la edificación en la parcela) como en su volumetría, en relación esto último a la gran variedad de usos y requerimientos volumétricos específicos que albergan los edificios incorporados en esta ordenanza.

Firmado por GARCIA MONTEJO SESE MARGA el día 24/07/2015 con un certificado emitido por ACEREMUS Usuarios, Secretario Interventor del Ayuntamiento de Villaseca. Este documento fue aprobado inicialmente en Pleno del Ayuntamiento de fecha 20 de diciembre de 2.024 y aprobado provisionalmente por acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de 20 de febrero de 2.025.

2.- Cambiar la calificación del solar ubicado en AR PLAN PARCIAL PP-5, 10 de suelo urbano consolidado, residencial 5 A, a Equipamiento Sanitario.

Con la presente Modificación se pretende dotar al municipio de una parcela adecuada para la instalación de 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 (altura de 10 m. en este caso), justificado por lo anteriormente indicado el interés público.

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.- Identificación y Justificación pormenorizada de las determinaciones del instrumento modificado que se alteran:

Cambio de calificación de parcela residencial a la ordenanza Equipamientos.

.- Descripción actuación:

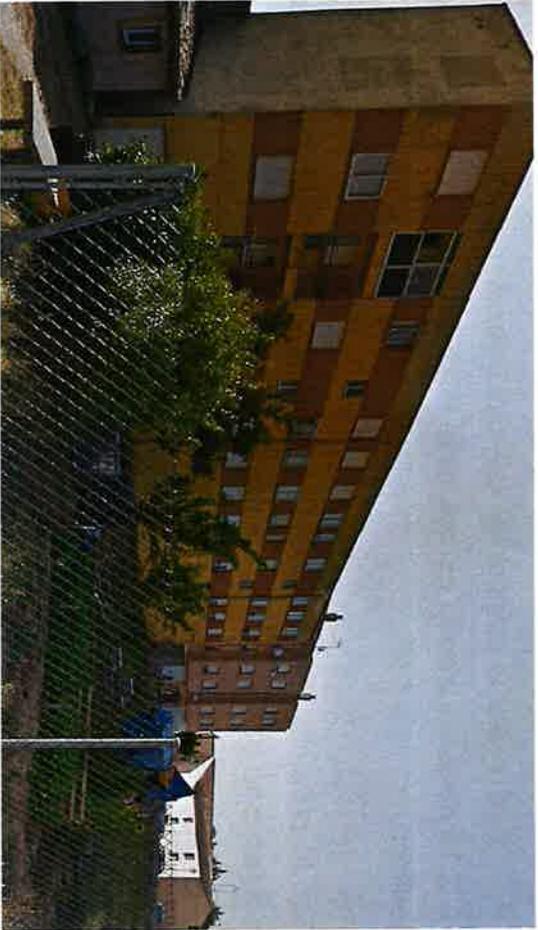
.- Descripción de la situación actual.

Se trata de un solar municipal, libre de edificaciones, rodeado de edificaciones de planta baja más 2 alturas, siendo según normativa 9,50 m de alero.



Edificación ubicada en frente de la parcela objeto. Edificio 1

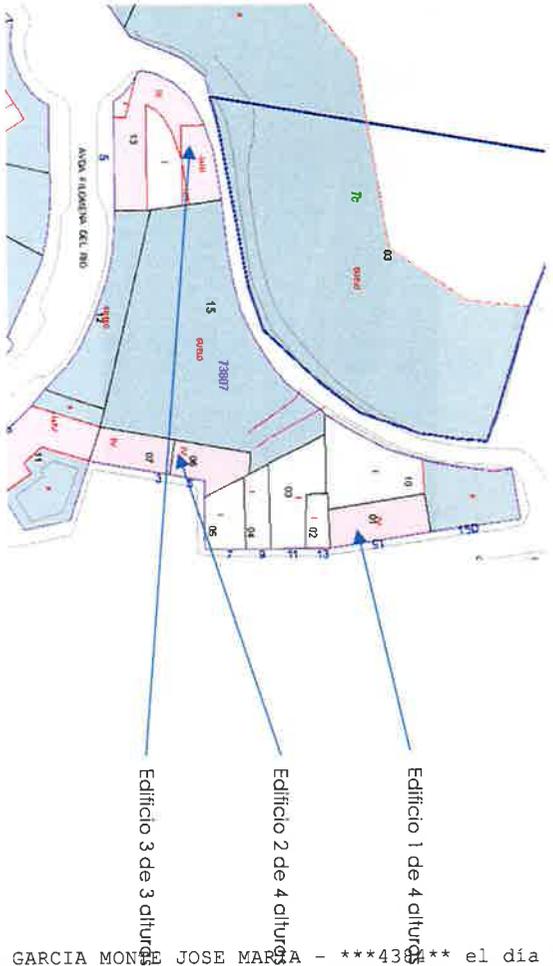
Firmado por GARCIA M... el día 28/02/2025
con un certificado em...
Interventor del Ayur...
aprobado inicialmente...
diciembre de 2.024 y...
Pleno del Ayuntamiento de 20 de febrero de 2.025.



Edificio 2



Edificio 3



Firmado por GARCIA MONTE JOSE MARCA - ***4364** el día 24/02/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios, Secretario Interventor del Ayuntamiento de Villadiego. Este documento fue aprobado inicialmente en Pleno del Ayuntamiento de fecha 20 de diciembre de 2.024 y aprobado provisionalmente por acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de 20 de febrero de 2.025.

Con la modificación se pretende cambiar el uso residencial por el de equipamiento ya que, siendo el Ayuntamiento el propietario, promueve el presente cambio para poder ubicar un Centro de Salud bien situado y con amplios espacios.



Modificación propuesta



Firmado por GARCIA MONTE JOSE MARIA - ***4384** el día 24/02/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios, Secretario Interventor del Ayuntamiento de Villadiego. Este documento fue aprobado inicialmente en Pleno del Ayuntamiento de fecha 20 de diciembre de 2.024 y aprobado provisionalmente por acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de 20 de febrero de 2.025.

Cambios en la ordenanza de equipamientos (altura, alineación y retranqueos)

Estos se justifican en:

En cuanto a las alineaciones de parcela, se propone completar su contenido, aclarando expresamente la no obligatoriedad de que las edificaciones se ajusten a las mismas, permitiéndose retranqueos. Se considera que la alineación a vía pública no es la solución más idónea para algunos de los equipamientos, por lo que se pretende modificar la normativa y permitir que el posicionamiento en la parcela sea libre.

A este respecto, por ejemplo, en la parcela sobre la que se pretende ubicar el Centro de Salud, la propuesta de no situar la edificación sobre la alineación oficial es por dar la posibilidad de mantener espacios verdes al frente y pudiendo facilitar así el aparcamiento dentro de la parcela.

Se propone así un retranqueo mínimo al frente de parcela de 5 m, manteniendo los retranqueos mínimos, de dejarse, de al menos 2 m al resto de linderos. Se actualiza en consecuencia también el apartado de la ordenanza referida a los retranqueos.

Respecto a la altura máxima contemplada en la normativa, según lo indicado esta es de 7,00 m. Dicho parámetro también se pretende variar y de las necesidades, por ejemplo sanitarias, requieren una altura mayor, de según informe emitido por la Gerencia de salud del Área de Burgos. Se introduce la siguiente puntualización: "...salvo que por razones técnicas justificadas ésta deba superarse, nunca superándose los 10 m."

Firmado por GARCIA MONTE JOSE MARIA - **438** el día 20/02/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios, Secretario Interventor del Ayuntamiento de Villadiago. Este documento fue aprobado inicialmente en Pleno del Ayuntamiento de fecha 20 de diciembre de 2.024 y aprobado provisionalmente por acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de 20 de febrero de 2.025.

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 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.

Retranqueos: Debido al carácter singular no se establece un retranqueo mínimo a linderos, no obstante, de situarse la edificación separada de los linderos, esta distancia será de al menos 2 metros.

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 insertos en lugares cuyo entorno sea sensible y deba adaptarse al diseño condiciones del mismo en cuyo caso se adaptarán las condiciones estéticas al ámbito.

Firmado por GARCIA MONTE JESUS MARIA S. **4384** el día 24/02/2025 con un certificado emitido por el Ayuntamiento de Montealegre del Castillo. Interventor del Ayuntamiento de Montealegre del Castillo. Este documento fue aprobado inicialmente en Pleno del Ayuntamiento de fecha 20 de diciembre de 2.024 y aprobado provisionalmente por acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de 20 de febrero de 2.025.

Redacción Propuesta

Artículo 119.2.- EQUIPAMIENTOS

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

Alineaciones: Son las establecidas en la documentación gráfica no siendo obligatorio que la edificación se sitúe sobre la misma, en cuyo caso el retranqueo mínimo será de 5m.

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.

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.

Retranqueos: Debido al carácter singular no se establece un retranqueo mínimo a linderos, no obstante, de situarse la edificación separada de los linderos, esta distancia será de al menos 2 metros, salvo al frente o frentes de parcela a viario público que será de 5m.

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 salvo que por razones técnicas justificables deba superarse, nunca superándose los 10 m. Si excepcionalmente debiera superarse la altura máxima de 10 metros, se elaborará un Estudio de Detalle que evalúe la incidencia de la volumetría resultante en su entorno inmediato, garantizando el cumplimiento del art.17 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León."

Firmado por GARCIA MONTE ROSALES **4384** el día 24/02/2025 con un certificado emitido por el Ayuntamiento de Villavieja del Alamo, Secretario Interventor del Ayuntamiento de Villavieja. Este documento fue aprobado inicialmente en Pleno del Ayuntamiento de fecha 20 de diciembre de 2.024 y aprobado provisionalmente por acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de 20 de febrero de 2.025.

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.

4.3.- 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:

La modificación de NUM se limita a variar, por un lado, la calificación de una parcela concreta y, por otro, cambiar determinaciones de la ordenanza "equipamientos" aclarando la disposición de la edificación en la parcela y permitiendo, excepcionalmente, alturas máximas superiores a las establecidas con carácter general, en atención a requerimientos técnicos propios de ciertos equipamientos.

Por tanto, no tiene influencia en el modelo territorial definido en los instrumentos de ordenación del territorio vigentes. Afecta además de manera positiva a la ordenación general vigente dado que, en un sentido, se dota al municipio de una parcela de equipamientos para la instalación del nuevo centro de salud, y en el otro, se garantiza una mayor flexibilidad normativa adaptándose la misma a los especiales requerimientos volumétricos de muchos equipamientos públicos (por ejemplo centro de salud). Finalmente, en aras de garantizar la seguridad jurídica en su aplicación, se completan con mayor detalle las condiciones de posición de la edificación en la parcela.

5.- SUSPENSIÓN DEL OTORGAMIENTO DE LICENCIAS

El acuerdo de aprobación inicial de los instrumentos de planeamiento urbanístico produce, según el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (art. 156.1), la suspensión del otorgamiento de las licencias urbanísticas citadas en los párrafos 1º, 2º, 3º y 4º de la letra a) y 1º y 2º de la letra b) del artículo 2º del dicho Reglamento, en las áreas donde se altere la calificación urbanística.

Firmado por GARCÍA JUAN JOSÉ MARTA - **4384** el día 24/12/2025 con un certificado emitido por CC FNMT Usuarios, Secretario Interventor del Ayuntamiento de Villadiego. Este documento fue aprobado inicialmente en Pleno del Ayuntamiento de fecha 20 de diciembre de 2.024 y aprobado provisionalmente por acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de 20 de febrero de 2.025.

cualquiera de las determinaciones de ordenación general, y en general donde se modifique el régimen urbanístico vigente.

Asimismo, el acuerdo de aprobación inicial puede ordenar también, justificadamente, la suspensión del otorgamiento de otras licencias urbanísticas, así como de la tramitación de otros instrumentos de planeamiento o gestión urbanística.

POR LO ANTERIORMENTE INDICADO, SE ESTABLECE SUSPENSIÓN DE LICENCIAS, YA QUE SE ALTERAN DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL.

La suspensión se mantiene hasta la entrada en vigor del instrumento de planeamiento que la motiva, o como máximo:

- a) Durante dos años, cuando la suspensión se haya producido por la aprobación inicial de un instrumento de planeamiento general.
- b) Durante un año, cuando la suspensión se haya producido por la aprobación inicial de un instrumento de planeamiento de desarrollo.

Una vez levantada la suspensión, no puede acordarse una nueva por el mismo motivo hasta pasados cuatro años desde la fecha de levantamiento.

5.- LINDEROS:

Linderos de vial objeto:

NORTE:

- Camino.

SUR:

- Camino Tablada.

ESTE:

- Camino Tablada.

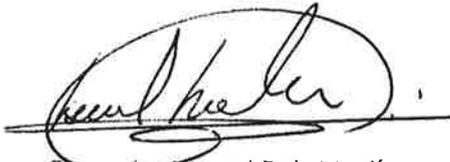
OESTE:

- Parcela PP-5, 11, con referencia catastral 7280902VN1078S0000KF

Firmado por GARCIA MONTE JOSE MARIA - ***4384** el día 24/02/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios, Secretario Interventor del Ayuntamiento de Villadiago. Este documento fue aprobado inicialmente en Pleno del Ayuntamiento de fecha 20 de diciembre de 2.024 y aprobado provisionalmente por acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de 20 de febrero de 2.025.

6.- 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

diciembre de 2024

Firmado por GARCIA MONTE JOSE MARIA - **4384** el día 24/02/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios, Secretario Interventor del Ayuntamiento de Villadiago. Este documento fue aprobado inicialmente en Pleno del Ayuntamiento de fecha 20 de diciembre de 2.024 y aprobado provisionalmente por acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de 20 de febrero de 2.025.

Z.- PLANOS:

Se adjuntan los tres planos afectados de la normativa [O-003.23-3, O-003.23-4 y O-003.23-5].

Firmado por GARCIA MONTE JOSE MARIA - ***4384** el día 24/02/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios, Secretario Interventor del Ayuntamiento de Villadiego. Este documento fue aprobado inicialmente en Pleno del Ayuntamiento de fecha 20 de diciembre de 2.024 y aprobado provisionalmente por acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de 20 de febrero de 2.025.