

# MODIFICACIÓN PUNTUAL PARA REORGANIZACIÓN DE ZONAS VERDES Y EQUIPAMIENTO COMERCIAL EL PARCELA Nº13 DEL POLÍGONO INDUSTRIAL DE 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 del Plan Parcial del Polígono Industrial de Villadiego. Actualmente existe una parcela de propiedad municipal, la cual tiene una zona calificada como espacio libre de uso público y otra como Equipamiento Comercial. La zona destinada a equipamiento comercial se encuentra situada de manera aislada, estando rodeada por la zona verde pública. Dadas las necesidades actuales, el Ayuntamiento de Villadiego pretende desarrollar dicha parcela y ha decidido, para buscar un mejor aprovechamiento de las zonas verdes, tramitar la presente modificación para no variar las zonas verdes, si no que se mantienen en la misma parcela, teniendo una ubicación diferente.

Actualmente existen dos pequeñas franjas de 6,00 m y 7,00 m respectivamente, colocadas a ambos lados de la zona comercial. Ahora se pretende adosar la zona comercial a la zona de naves nido situadas al este, dejando una zona verde de 13,00 m de anchura, tal como se aprecia en la documentación gráfica.

## **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 N° 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 del Plan Parcial del Polígono Industrial de Villadiego, para variar en la parcela nº13 del P. Industrial de Villadiego la situación de la zona destinada a Equipamiento Comercial y las zonas verdes.

Dicha variación se realiza para conseguir un mejor aprovechamiento de las zonas verdes, ya que actualmente son dos pequeñas franjas de 6,00 m y 7,00 m respectivamente. A su vez, se busca conseguir un mejor aprovechamiento dentro de la parcela, ya que se tiene por parte del Ayuntamiento permiso del colindante para adosar la zona comercial a la nave nido existente actualmente.

Las franjas de 6,00 m y 7,00 m pertenecen a parcelas distintas, aunque están comunicadas tal como se aprecia en los planos normativos, por su zona sur. La franja de 6,00 m pertenece a la parcela nº12 (SUC.8 EQ. Tanatorio) y la de 7,00 m a la parcela nº13 (SUC.8. EQ. Comercial)

En el plano siguiente se puede observar la situación actual de las zonas verdes y del equipamiento comercial.



La superficie catastral no se ajusta con la realidad física de la parcela, siendo la superficie real 1.120,00 m<sup>2</sup>, de los cuales 756,00 m<sup>2</sup> son destinados a equipamiento comercial y el resto, a zonas verdes (364,00 m<sup>2</sup>).

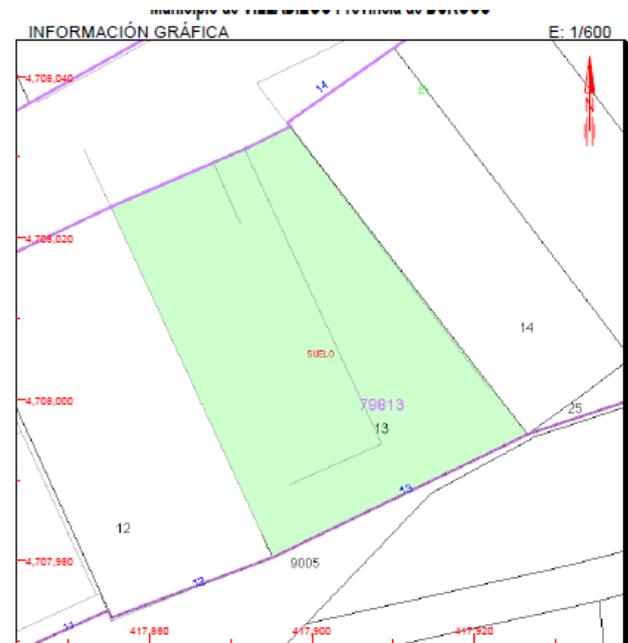
REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE	
7981313VN1078S0001HG	

DATOS DEL INMUEBLE	
LOCALIZACIÓN	
AR PLAN PARCIAL PP-1[INDUST] 13 Suelo	
09120 VILLADIEGO [Villadiego] [BURGOS]	
USO LOCAL PRINCIPAL	AÑO CONSTRUCCIÓN
Suelo sin edif.	
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m <sup>2</sup> )
100,000000	--

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE		
SITUACIÓN		
AR PLAN PARCIAL PP-1[INDUST] 13		
VILLADIEGO [Villadiego] [BURGOS]		
SUPERFICIE CONSTRUIDA (m <sup>2</sup> )	SUPERFICIE GLOBAL PARCELA (m <sup>2</sup> )	TIPO DE FINCA
0	1.403	Suelo sin edificar



Con la presente Modificación se pretende adosar una nueva construcción destinada a equipamiento comercial al lindero este, ya que se tiene permiso por su parte. A su vez, se consiguen unificar las dos franjas de zonas verdes, teniendo una anchura total de 13,00 m y teniendo así cierta entidad para su disfrute y utilización.

#### 4.2.- Justificación urbanística:

Según el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, las Modificaciones de cualesquiera instrumentos de planeamiento urbanístico deben:

- 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.

Existe una zona de equipamiento comercial ubicada en una parcela, compartiendo a su vez dentro de la misma parcela el uso público de zonas verdes.

Con la presente modificación se pretende variar la ubicación de la zona comercial y de la zona verde dispuesta en el solar, sin cambiarlas de parcelas. Simplemente se trata de una redistribución dentro de la propia parcela sin variar sus superficies.

ESTADO ACTUAL



ESTADO PROPUESTO



## 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 una reordenación de usos dentro de una misma parcela, sin variar superficies construidas ni reducir espacios públicos.

Al colocar las dos zonas verdes se consigue un aumento de la anchura, siendo de 13,00 m y permitiendo un mejor aprovechamiento.

## 6.- LINDEROS:

**Linderos de vial objeto:**

**NORTE:**

.- Calle Principal Polígono.

**SUR:**

.- Calle Secundaria.

**ESTE:**

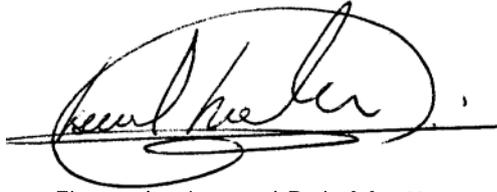
.- Parcela 7981314VN1078S0001WG. AR. PLAN PARCIAL PP-1 (Industrial) nº14

**OESTE:**

.- Parcela 7981312VN1078S0001UG. AR. PLAN PARCIAL PP-1 (Industrial) nº12

## 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.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Ismael Ruiz Martínez', is written over a horizontal line. The signature is enclosed within a large, hand-drawn oval shape.

Firmado: Ismael Ruiz Martínez

Arquitecto

12 de Julio de 2016

## 8.- PLANOS:





No se permite la copia o difusión de este documento sin la autorización expresa de su propietario. Las copias no visadas tienen consideración de documentos de trabajo, y como tales deben interpretarse con la debida reserva.



PLANO PROPUESTO. ESCALA: 1/500

**CUADRO DE SUPERFICIES CATASTRALES:**

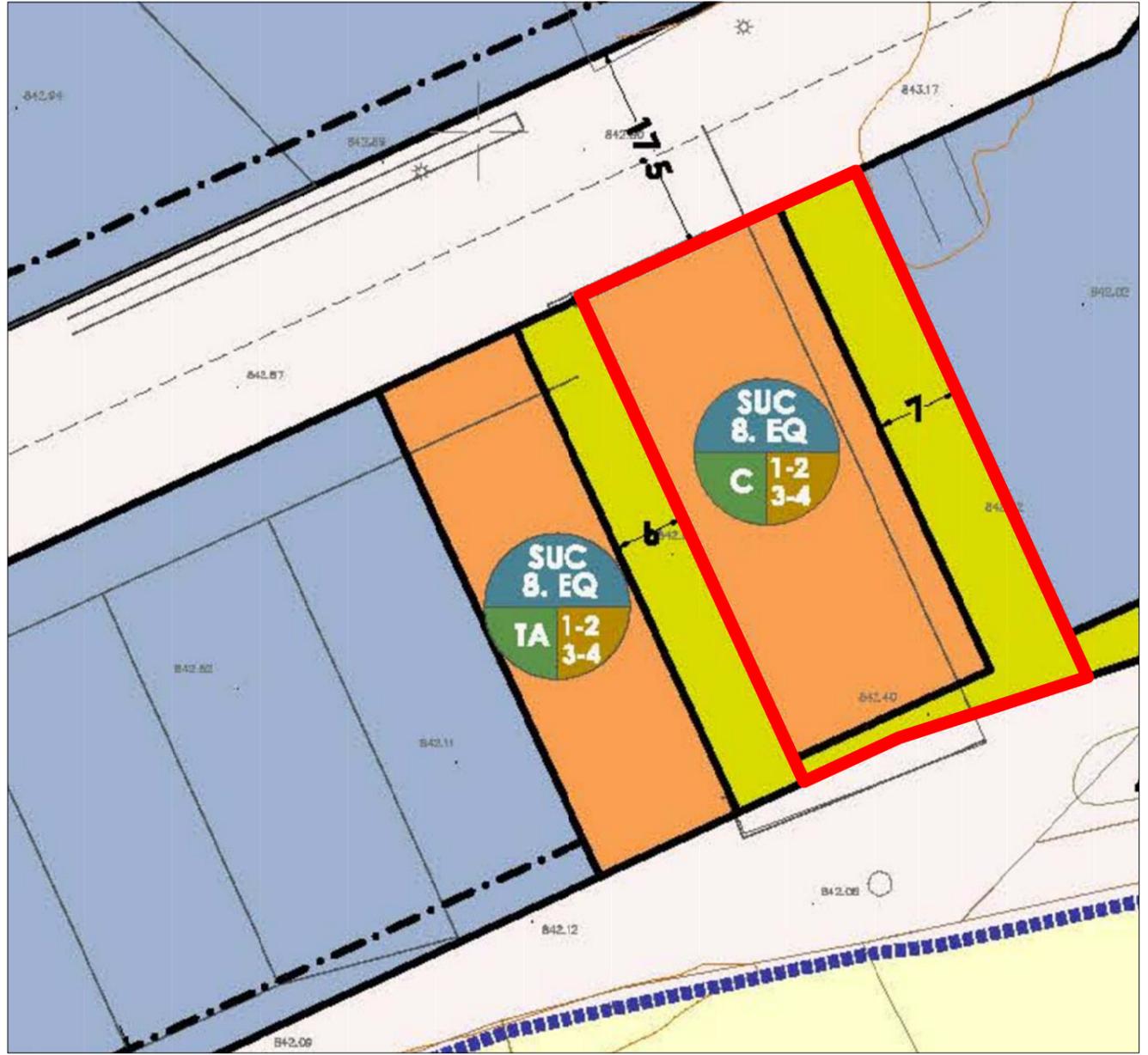
SUPERFICIE TOTAL DE LA PARCELA: 1.403,00M<sup>2</sup>  
 SUPERFICIE SUELO COMERCIAL: 42,00mx18,00m=756,00m<sup>2</sup>  
 SUPERFICIE SUELO DESTINADO A ZONAS VERDES: 647,00m<sup>2</sup>

**CUADRO SUPERFICIES REALES:**

SUPERFICIE TOTAL DE LA PARCELA: 1.120,00M<sup>2</sup>  
 SUPERFICIE SUELO COMERCIAL: 42,00mx18,00m=756,00m<sup>2</sup>  
 SUPERFICIE SUELO DESTINADO A ZONAS VERDES: 364,00m<sup>2</sup>

**CUADRO PROPUESTO DE SUPERFICIES:**

SUPERFICIE TOTAL DE LA PARCELA: 1.120,00M<sup>2</sup>  
 SUPERFICIE SUELO COMERCIAL: 42,00mx18,00m=756,00m<sup>2</sup>  
 SUPERFICIE SUELO DESTINADO A ZONAS VERDES: 364,00m<sup>2</sup>



PLANO DE EMPLAZAMIENTO. ESCALA: 1/500

**REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE**  
 7981313VN1078S0001HG

**DATOS DEL INMUEBLE**

LOCALIZACIÓN:  
 AR PLAN PARCIAL PP-1(INDUST) 13 Suelo  
 09120 VILLADIEGO [Villadiego] [BURGOS]

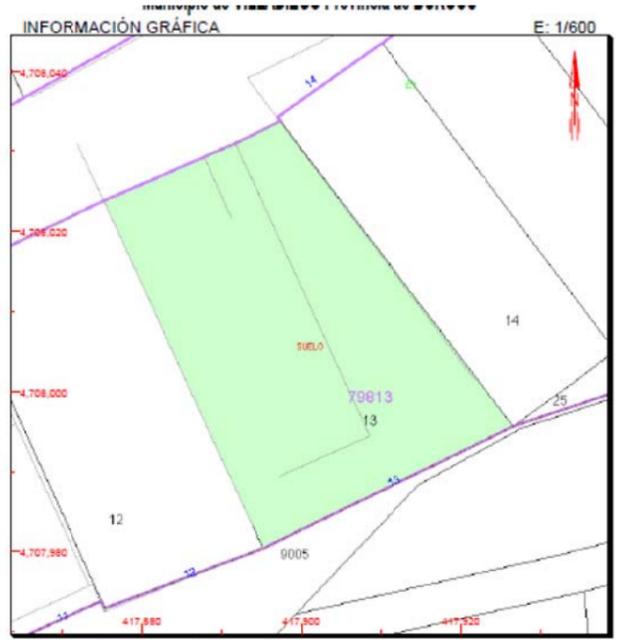
USO LOCAL PRINCIPAL: Suelo sin edif. AÑO CONSTRUCCIÓN:

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: 100,000000 SUPERFICIE CONSTRUIDA (m<sup>2</sup>):

**DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE**

SITUACIÓN:  
 AR PLAN PARCIAL PP-1(INDUST) 13  
 VILLADIEGO [Villadiego] [BURGOS]

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m<sup>2</sup>): 0 SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m<sup>2</sup>): 1.403 TIPO DE FINCA: Suelo sin edificar



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.