

# DOCUMENTO PARA LA:

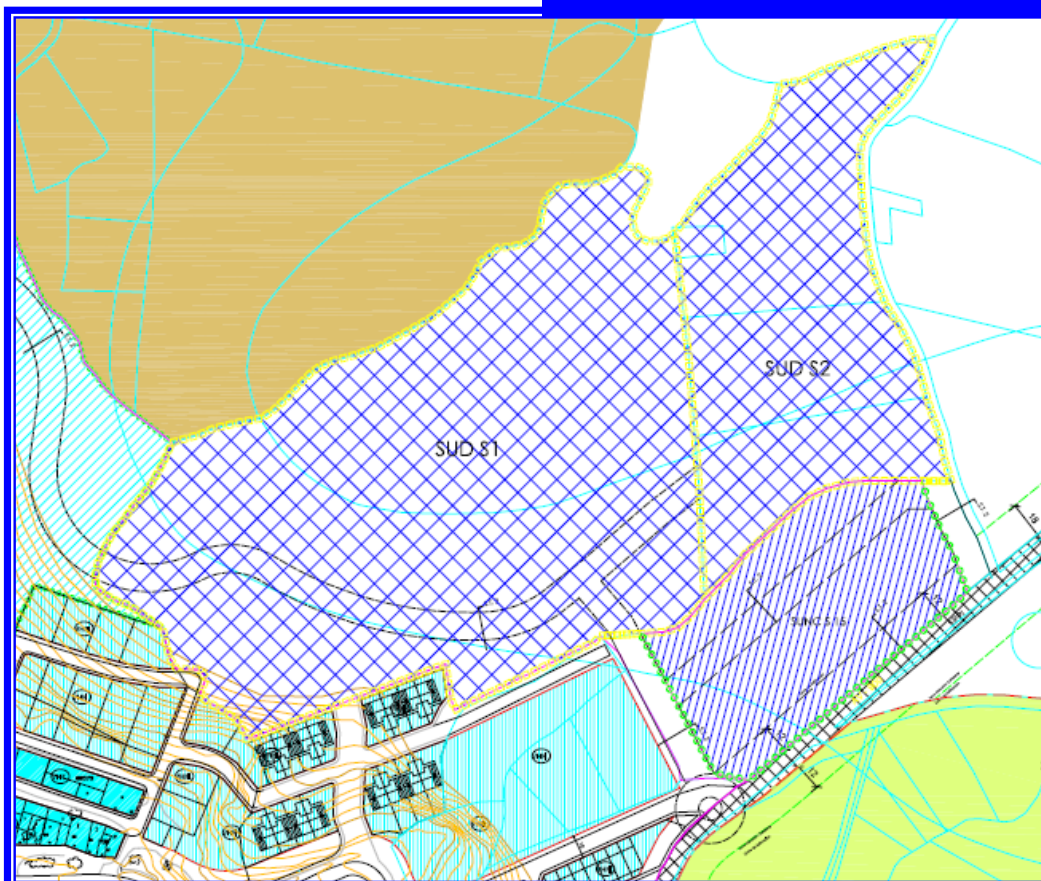
Ayuntamiento de Burgoondo



**MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 3  
DE LAS NORMAS  
URBANÍSTICAS MUNICIPALES**

**SECTORES URBANIZABLES  
SUD 1 – SUD 2**

**BURGOONDO  
(ÁVILA)**



**REDACCION**  
Miguel Ángel Herrador Ruiz  
Arquitecto

JUNIO - 2012

## INDICE

### 1 MEMORIA

- 1.1 INTRODUCCIÓN.-
- 1.2 MARCO LEGAL.-
- 1.3 MOTIVACIÓN DE LA MODIFICACIÓN.-
- 1.4 OBJETO DE LA MODIFICACIÓN.-

### 2 MODIFICACION PUNTUAL MEMORIA VINCULANTE

- 2.1 JUSTIFICACION Y CONVENIENCIA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.-
- 2.2 IDENTIFICACION Y JUSTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES QUE SE ALTERAN.-
- 2.3 ANALISIS DE LA INFLUENCIA DE LA MODIFICACION SOBRE LA ORDENACIÓN  
GENERAL EXISTENTE.-
- 2.4 ADECUACION DE LA MODIFICACIÓN A LA NORMATIVA VIGENTE.-
- 2.5 ORDENACIÓN GENERAL.-
- 2.6 INFLUENCIA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL SOBRE LAS REDES DE SERVICIOS.-

### ANEXOS

FICHA SECTOR SUELO URBANO NO CONSOLIDADO – SSUNC 15

FICHA SECTOR SUELO URBANIZABLE – SUD 1

FICHA SECTOR SUELO URBANIZABLE – SUD 2

### CONCLUSIÓN

Ayuntamiento de Burghondo



1 MEMORIA EXPOSITIVA

## **1.1 INTRODUCCIÓN**

**La presente modificación puntual de las Normas Urbanísticas de Burgoondo, tiene por objeto cambiar la delimitación de los actuales sectores existentes de Suelo Urbanizable SUD-1 y SUD-2.**

**El motivo es desligar la parcela municipal comprendida entre ambos sectores, con frente a la carretera AV-900 (Ávila-Casavieja), la cual dispone de los servicios e infraestructuras urbanísticas necesarios para su desarrollo inmediato, de manera que constituya un sector independiente de Suelo Urbano No Consolidado.**

**Promueve la presente modificación puntual, que constituye la Nº 3 de las Normas Urbanísticas Municipales, vigentes desde Febrero del 2007, el Excmo. Ayuntamiento de Burgoondo.**

**El redactor del presente documento es el arquitecto D. Miguel Ángel Herrador Ruiz, Arquitecto colegiado nº 8610, en el Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid.**

## 1.2 MARCO LEGAL

La presente modificación de las Normas Urbanísticas se redacta según lo dispuesto en los siguientes textos normativos:

**REAL DECRETO LEGISLATIVO 2/2008, de 20 de Junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo Estatal.**

- BOE, nº 154/2008, de 26 de Junio.

**LEY 10/1998, de 5 de diciembre, de Ordenación del Territorio de Castilla y León.**

- BOCYL, nº 236/1998, de 10 de Diciembre.

**LEY 14/2006, de 4 de diciembre, de modificación de la Ley 10/1998 de Ordenación del Territorio de Castilla y León.**

- BOCYL, nº 241/2006, de 18 de Diciembre.

**LEY 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León.**

- BOCYL, nº 70/1999, de 15 de Abril.

**LEY 10/2002, de 10 de julio, de modificación de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León.**

- BOCYL, nº 134/2002, de 12 de Julio.

**LEY 4/2008, de 15 de Septiembre, de Medidas de Urbanismo y Suelo, de modificación de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León.**

- BOCYL, nº 181/2008, de 18 de Septiembre.

**DECRETO 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.**

- BOCYL, nº 21/2004, de 2 de Febrero.

**DECRETO 68/2006, de 5 de octubre, por el que se modifica el Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.**

- BOCYL, nº 197/2006, de 11 de Octubre.

**DECRETO 6/2008, de 24 de enero, de modificación del Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.**

- BOCYL, nº 17/2008, de 25 de Enero.

**DECRETO 45/2009, de 9 de julio, modifica el Decreto 22/2004, de 29 de enero por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.**

- BOCYL, nº 135/2009, de 17 de Julio.

**Corrección de errores del Decreto 45/2009, de 9 de julio, por el que se modifica el Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.**

- BOCYL, nº 135/2009, de 28 de Octubre.

**Normas Urbanísticas Municipales de Burghondo, en vigor desde el 14 de Febrero del 2007.**

### 1.3 MOTIVO DE LA MODIFICACIÓN

Las NNUU de Burgohondo clasifican dos Sectores de Suelo Urbanizable, denominados SUD 1 y SUD 2, en la zona noreste del municipio, colindantes con suelo urbano y en un área que se preveía, en el momento de la realización de las Normas Municipales, de clara expansión urbanística.

Dentro de estos sectores, en su extremo sur y formando parte de los mismos, hay una parcela de titularidad municipal. Concretamente, la Parcela 400 del Polígono 21, en el paraje denominado Las Eras. Situada con acceso directo desde la Carretera AV-900 (Ávila-Casavieja) y con una superficie de 11.292,67 m<sup>2</sup>.

Esta parcela es colindante con suelo urbano, el cual ha sido totalmente desarrollado urbanísticamente en los últimos años, quedando ubicada en un entorno consolidado por el uso residencial (prolongación de la calle Esperanza). Por ello, la parcela dispone de todos los servicios e infraestructuras urbanas necesarios para su desarrollo. Dispone de acceso rodado y todas las canalizaciones para abastecimiento de agua, saneamiento y acometida eléctrica discurren por sus lindes.

Con motivo, desde la perspectiva municipal, de avanzar en el desarrollo urbanístico y poder culminar el trazado, que supone el borde de la trama urbana, en la configuración de esta zona desde el acceso al casco urbano por la carretera Ávila-Casavieja, adecuando la misma hasta el término de la superficie reflejada en los planos de Ordenación de las Normas Urbanísticas de Burgohondo, se contempla la necesidad de desligar esta parcela de los Sectores Urbanizables y que constituya por sí misma una unidad que pueda ser ejecutada, a nivel de urbanización, desde el Ayuntamiento.

**Dadas las circunstancias actuales, los sectores urbanizables no presentan, a corto o medio plazo, unas perspectivas de viabilidad que pueda suponer un adelanto para el desarrollo urbano. Más bien, al contrario, la recesión experimentada en todo lo concerniente al tema urbanístico hace presuponer una ralentización en lo relativo a los plazos establecidos para la ejecución de cada uno de los sectores.**

**Por otra parte, con la completa terminación de las obras de urbanización de la prolongación de la calle Esperanza y otras calles adyacentes, se ha consolidado urbanísticamente toda esta zona dentro del término municipal, constituyendo actualmente un área residencial que puede tener una clara proyección dentro del panorama social existente hoy en día.**

**Es por ello que, considerando las circunstancias expuestas, se hace necesaria la presente modificación para de esta forma conseguir como objetivos:**

- 1. Poder desarrollar la parcela municipal de forma inmediata considerándola como una unidad en un Sector de Suelo Urbano No Consolidado, para de esta forma conformar la trama urbana y ordenar la parcelación de manera que se adecue tanto a la realidad geográfica y topográfica del municipio como a la funcionalidad de conexión entre las diferentes áreas.**
- 2. Consolidar toda el área delimitada por la prolongación de la calle Esperanza, calle el Tejar y calle Canto Gavilán como núcleo de viviendas dentro del término municipal, teniendo como término de la misma la parcela municipal, actualmente dentro de los sectores urbanizables.**
- 3. Aprovechar la coyuntura, actualmente existente en el municipio de Burgoondo, en cuanto a demanda para obtención de parcelas para uso de vivienda unifamiliar.**



#### 1.4 OBJETO DE LA MODIFICACIÓN

El objeto concreto de la Modificación de las Normas Urbanísticas que se plantea sería cambiar la delimitación de los ámbitos de los Sectores de Suelo Urbanizable, denominados SUD-1 y SUD-2, de manera que se desligara de los mismos la superficie correspondiente a la parcela municipal situada en ellos, junto a la Carretera Ávila-Casavieja (AV-900) en el paraje denominado Las Eras y que dispone de una superficie de 11.292,67 m<sup>2</sup>

Los Sectores Urbanizables no alterarían sus parámetros urbanísticos. Así como los índices de aprovechamiento y demás características de ordenación general reflejadas en las Normas Urbanísticas Municipales de Burghondo.

La parcela municipal, una vez separada de los sectores urbanizables, segregaría una parte de su superficie con objeto de conformar sendos viales de acceso a los sectores urbanizables y, de esta forma, garantizar una perfecta viabilidad de cara a su futuro desarrollo. El resto de la superficie de la parcela quedaría constituida como unidad de un Sector de Suelo Urbano No Consolidado (SSUNC-15), ya que dispone de todos los servicios e infraestructuras urbanísticas necesarias para su desarrollo.

Este Sector de Suelo Urbano No Consolidado mantendría unos parámetros urbanísticos similares a los existentes en los Sectores Urbanizables, especialmente en lo concerniente al aprovechamiento urbanístico, y ya reflejados en las Normas, con objeto de no alterar sustancialmente la densidad y la edificabilidad actualmente existentes.

Ayuntamiento de Burghondo



2 MEMORIA VINCULANTE

## 2.1 JUSTIFICACIÓN Y CONVENIENCIA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

La presente Modificación de las Normas Urbanísticas Municipales, promovida por el Ayuntamiento de BurgoHondo, se justifica en aplicación de los principios constitucionales de la política económica y social, desarrollados en el Texto Refundido de la Ley de Suelo, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio.

Los principios que rigen esta Modificación puntual se fundamentan en el Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, y los posteriores Decreto 68/2006, de 5 de octubre; Decreto 6/2008, de 24 de enero; y Decreto 45/2009, de 9 de julio, de Modificación del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

Concretamente, son congruentes con lo establecido en el Artículo 5, referente a la Actividad urbanística pública, del Reglamento de Urbanismo, en su apartado 3.a *“Asegurar que el uso del suelo se realice de acuerdo al interés general y a la función social de la propiedad, en las condiciones establecidas en la normativa urbanística y en las demás normas aplicables”*.

En sus aspectos generales, la Modificación puntual propuesta se basa en adaptar la actual configuración de la ordenación urbana de BurgoHondo a las necesidades actuales y reales, según cada tipo de suelo considerado, y a las circunstancias actuales existentes en lo referente a desarrollo urbano, infraestructuras y usos.

Esto, en definitiva, conlleva la conveniencia de un interés público en cuanto a establecer las condiciones necesarias para el desarrollo urbano y social del municipio, según refleja el Artículo 169 del RUCyL , y en cumplimiento del mismo.

## 2.2 IDENTIFICACIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES QUE SE ALTERAN

Las determinaciones que la presente Modificación de las Normas Urbanísticas Municipales de Burgohondo alteran se corresponden con los ámbitos de los Sectores de Suelo Urbanizable Delimitado denominados SUD 1 y SUD 2, en los planos de ordenación de las mencionadas Normas.

Concretamente, esta modificación cambia las superficies de los referidos sectores en el orden de desligar de los mismos la parcela de titularidad municipal situada en un extremo de los mismos, junto a la carretera AV-900 (Ávila-Casavieja), y con acceso desde la misma, y con objeto de que esta constituya por sí misma un Sector de Suelo Urbano No Consolidado (SSUNC 15) ya que dispone de todas las infraestructuras urbana necesarias para su desarrollo.

Para su viabilidad se segregarán de la parcela municipal las superficies necesarias que garantizan los accesos a los Sectores de Suelo Urbanizable, constituyendo viales de 12,00 metros de ancho, y quedando el resto de la parcela como Sector de Suelo Urbano No Consolidado.

### **Sector de Suelo Urbano No Consolidado (SSUNC 15)**

Quedará constituido por la parcela de titularidad municipal, Parcela 400 del Polígono 21, en el paraje denominado Las Eras, (Referencia Catastral 05041A021004000000QA), una vez segregadas las superficies que constituyen los viales para acceso a los sectores de Suelo Urbanizable SUD 1 y SUD 2, respectivamente.

Los datos básicos del sector, así como las condiciones de ordenación, quedan reflejadas en la Ficha Urbanística del mismo en los Anexos del presente Documento.

### **Sectores de Suelo Urbanizable SUD 1 y SUD 2**

Quedarán constituidos con la misma configuración que determinan los planos de Ordenación de las Normas Urbanísticas Municipales a excepción de la superficie que constituye la parte de la parcela municipal actualmente incluida en cada uno de los sectores.

Su accesibilidad quedará determinada por los viales de acceso directo a los mismos que se segregan de la parcela municipal.

No se modifican ni alteran los parámetros urbanísticos y de ordenación existentes en las Normas Urbanísticas, así como los índices de aprovechamiento de cada uno de ellos.

Los datos básicos de cada sector, así como las condiciones de ordenación general y específica, quedan reflejados en sus respectivas Fichas Urbanísticas, en los Anexos del presente Documento.

## JUSTIFICACIÓN

Condiciones existentes según las NN.UU.

SECTOR	USO	ORDENANZA	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD	APROVECHAMIENTO	CESIONES	
SUD 1	RESIDENCIAL	VA - VHN	41.301,24 m <sup>2</sup>	0,5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	20.650,62 m <sup>2</sup> c	ELAV	3.097,99 m <sup>2</sup>
		ELAV - ED				3.097,99 m <sup>2</sup>	
SUD 2	RESIDENCIAL	VA - VHN	23.644,98 m <sup>2</sup>	0,5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	11.822,49 m <sup>2</sup> c	ELAV	1.773,37 m <sup>2</sup>
		ELAV - ED				1.773,37 m <sup>2</sup>	
TOTAL			64.946,22 m <sup>2</sup>		32.473,11 m <sup>2</sup> c	9.742,72 m <sup>2</sup>	

Condiciones resultantes según la presente modificación de las NN.UU.

SECTOR	USO	ORDENANZA	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD	APROVECHAMIENTO	CESIONES	
SUD 1	RESIDENCIAL	VA - VHN	37.673,08 m <sup>2</sup>	0,5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	18.836,54 m <sup>2</sup> c	ELAV	2.825,48 m <sup>2</sup>
		ELAV - ED				2.825,48 m <sup>2</sup>	
SUD 2	RESIDENCIAL	VA - VHN	15.980,47 m <sup>2</sup>	0,5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	7.990,23 m <sup>2</sup> c	ELAV	1.198,53 m <sup>2</sup>
		ELAV - ED				1.198,53 m <sup>2</sup>	
SSUNC 15	RESIDENCIAL	VA - VHN	9.856,73 m <sup>2</sup>	0,5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	4.928,37 m <sup>2</sup> c	ELAV	492,84 m <sup>2</sup>
		ELAV - ED				492,84 m <sup>2</sup>	
ACCESO SUD1	VIAL	VIARIO PUBLICO	865,05 m <sup>2</sup>	---	---		
ACCESO SUD 2	VIAL		570,89 m <sup>2</sup>	---	---		
TOTAL			64.946,22 m <sup>2</sup>		31.755,14 m <sup>2</sup> c	9.033,70 m <sup>2</sup>	

### 2.3 ANÁLISIS DE LA INFLUENCIA DE LA MODIFICACIÓN SOBRE LA ORDENACIÓN GENERAL EXISTENTE

La ordenación general existente en el municipio no se ve modificada con la propuesta de esta modificación puntual, ya que no se incrementa ni el aprovechamiento ni el número de edificaciones previsto, por lo que se mantiene el equilibrio previsto en las NNUU de Burgohondo.

### 2.4 ADECUACIÓN DE LA MODIFICACIÓN A LA NORMATIVA VIGENTE

#### LEY 5/1999 DE URBANISMO DE CASTILLA Y LEÓN

#### LEY 4/2008 DE MEDIDAS SOBRE URBANISMO Y SUELO

Como ya se citó en el punto 1.2 la presente modificación puntual se realiza conforme al Art. 58 de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León, modificado por la Ley 4/2008 de medidas sobre Urbanismo y Suelo.

#### Artículo 58. Modificaciones

*1. Los cambios en los instrumentos de planeamiento general, si no implican su revisión, se considerarán como modificación de los mismos. Los cambios en los instrumentos de planeamiento de desarrollo se considerarán siempre como modificación de los mismos.*

*2. Las modificaciones del planeamiento contendrán las determinaciones y documentación necesarias para su finalidad específica, que se especificarán reglamentariamente, incluyendo al menos su propia justificación y el análisis de su influencia sobre la ordenación general del Municipio.*

**3. Las modificaciones del planeamiento se ajustarán al procedimiento establecido para su primera aprobación, con las siguientes excepciones:**

- a. En los municipios con Plan General de Ordenación Urbana adaptado a esta Ley, corresponde al Ayuntamiento la aprobación definitiva de las modificaciones de planeamiento que no afecten a la ordenación general vigente, conforme a lo previsto en el artículo 55.2.a.**
- b. En todos los municipios, corresponde al Ayuntamiento la aprobación definitiva de las modificaciones de planeamiento de cualquier tipo cuyo único objeto sea alterar la delimitación de las unidades de actuación o los plazos para cumplir deberes urbanísticos, conforme a lo previsto en el artículo 55.2.a, no siendo preceptivo lo dispuesto en los artículos 52 (apartados 4 y 5), 52 bis y 53.**
- c. La aprobación de las modificaciones que afecten a espacios libres públicos o equipamientos públicos, existentes o previstos en el planeamiento, requerirá la sustitución de los que se eliminen por otros de superficie y funcionalidad similar.**
- d. La aprobación de las modificaciones que aumenten el volumen edificable o la densidad de población, o que cambien el uso del suelo, requerirá un incremento proporcional de las dotaciones urbanísticas públicas en el entorno próximo, y que se haga 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 de la modificación.**

## **PLANEAMIENTO TERRITORIAL**

No existen instrumentos de planeamiento territorial que puedan contraponerse a la modificación puntual.



**JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA LEY 5/1999 DE URBANISMO DE  
CASSTILLA Y LEÓN Y DEL DECRETO 22/2004 Y SUS MODIFICACIONES**

La modificación puntual cumple con lo establecido en la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León y del Decreto 22/2004 y sus modificaciones, atendiendo a las siguientes prescripciones:

1. Ley 5/1999 y Decreto 22/2004: Modificación puntual.
2. Definición del tipo de suelo: Urbanizable y Urbano No Consolidado.
3. Modificación en la delimitación de Sectores Urbanizables y creación de un nuevo sector de Suelo Urbano No Consolidado.
4. Determinación del uso predominante.
5. Reserva de suelo: La derivada de las cesiones correspondientes a la aplicación del Artículo 128 del RUCYL.
6. Densidad máxima: No se altera la existente en las NNUU.

**SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (SSUNC 15)**

Siendo la parcela afectada propiedad del Ayuntamiento de BurgoHondo corresponde a éste el aprovechamiento existente y, evidentemente, el cien por cien del resultante, cumpliendo de esta manera lo establecido en el Artículo 17 de la LUCyL, con las modificaciones introducidas por la Ley 4/2008.

## 2.5 ORDENACIÓN GENERAL

De acuerdo al artículo 44 de la Ley 5/1999, las determinaciones de ordenación general quedan establecidas por la clasificación del suelo como suelo urbanizable y suelo urbano no consolidado, siendo sus determinaciones de conformidad con la presente modificación para cada una de las parcelas, las que a continuación se detallan:

### INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO

- MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NN. UU. MUNICIPALES

### DENOMINACIÓN

- MODIFICACIÓN DE LAS DELIMITACIONES DE LOS SECTORES URBANIZABLES SUD 1 Y SUD 2. CREACIÓN DE UN SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO: SSUNC 15

### PARÁMETROS DE ORDENACIÓN GENERAL

#### CONDICIONES PARA EL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

- Las Condiciones para el sector delimitado en Suelo Urbano No Consolidado se detalla en su ficha particularizada, en el rango de determinaciones de ordenación general.
- Las condiciones que deberá cumplir la Actuación que desarrolle este sector serán al menos las definidas por la ficha pormenorizada en el Anexo, tanto en localización y dimensiones del viario estructurante definido, como en cesiones y aprovechamientos.
- Las cesiones para Espacios Libres y de Dotaciones serán siempre públicas en su totalidad.

- **Edificabilidad máxima de los sectores en S. Urbano No Consolidado.**

En cumplimiento del artículo 36.c de la ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León, para municipios de menos de 20.000 habitantes con Normas Urbanísticas, no se permitirán densidades mayores a 30 viviendas o 5.000 metros cuadrados por hectárea lo que significa 0.50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> construidos ponderados al uso predominante, ni densidades menores de 20 viviendas por hectárea. Los sistemas generales dentro de un sector no se consideran a efectos de cálculo de aprovechamiento según el art. 107 del RUCYL. No se adscriben sistemas generales incluidos dentro del propio sector.

Por todo esto se ha establecido una edificabilidad de 0.5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> para uso residencial, verificando la posibilidad de consumir todo ese aprovechamiento dentro del sector con la aplicación directa de las ordenanzas aquí definidas.

Para el cálculo del aprovechamiento en uso predominante, se han establecido unos coeficientes como ponderación para los usos que generan aprovechamiento lucrativo, definidos de forma orientativa para los sectores de desarrollo –corresponderá al instrumento que establezca la Ordenación Detallada fijarlos-, excepto el de la vivienda con régimen de protección: todos los usos residenciales tendrán coeficiente 1, la vivienda protegida tendrá coeficiente 0,8, el uso dotacional privado 1,05 y el uso industrial 0,9. Estos coeficientes se multiplicarán por la edificabilidad real en cada uso, para calcular la edificabilidad en uso predominante.

#### **CONDICIONES PARA EL SUELO URBANIZABLE**

- Las Condiciones para los sectores delimitados de Suelo Urbanizable se detallan en sus fichas particularizadas, en el rango de determinaciones de ordenación general.
- El desarrollo de los sectores urbanizables mediante el instrumento de planeamiento de los Planes Parciales, se ajustará a los plazos indicados en las fichas pormenorizadas para cada caso, y en caso de no especificarse se atenderán a los reglado como máximos para el cumplimiento de los deberes urbanísticos por la 5/99 LUCYL y del RUCYL.
- Las condiciones que deberán cumplir los planes parciales serán al menos las definidas por las fichas de cada sector pormenorizadas a continuación, tanto en localización y dimensiones del viario estructurante definido, como en cesiones y aprovechamientos.
- Las cesiones de Espacios Libres y de Dotaciones serán siempre públicas en su totalidad.

- **Edificabilidad máxima de los sectores.**

En cumplimiento del artículo 36.c de la ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León, para municipios de menos de 20.000 habitantes con Normas Urbanísticas, no se permitirán densidades mayores a 30 viviendas o 5.000 metros cuadrados por hectárea lo que significa 0.50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> construidos ponderados al uso predominante, ni densidades menores de 20 viviendas por hectárea. Los sistemas generales dentro de un sector no se consideran a efectos de cálculo de aprovechamiento según el art. 122 del RUCYL. No se adscriben sistemas generales incluidos dentro del propio sector.

Por todo esto se ha establecido una edificabilidad de 0.5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> con carácter general para el uso residencial y de 0,5 para el uso industrial, verificando la posibilidad de consumir todo ese aprovechamiento dentro del sector con la aplicación directa de las ordenanzas aquí definidas.

Para el cálculo del aprovechamiento en uso predominante, se han establecido unos coeficientes como ponderación para los usos que generan aprovechamiento lucrativo, definidos de forma orientativa para los sectores de desarrollo –corresponderá al instrumento que establezca la Ordenación Detallada fijarlos-, excepto el de la vivienda con régimen de protección: todos los usos residenciales tendrán coeficiente 1, la vivienda protegida tendrá coeficiente 0,8, el uso dotacional privado 1,05 y el uso industrial 0,9. Estos coeficientes se multiplicarán por la edificabilidad real en cada uso, para calcular la edificabilidad en uso predominante.

## **DESARROLLO - INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO**

### **SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO – SSUNC 15**

- Se redactará el correspondiente Estudio de Detalle para desarrollar o modificar la ordenación detallada de este sector de suelo urbano no consolidado así como si fuera necesario modificar alguno de los parámetros indicados.
- Conjuntamente o por separado se deberá presentar proyecto de urbanización del área incluido dentro del sector en el que se determinen las obras necesarias para dotar a ese suelo de las condiciones básicas del capítulo anterior.

**SECTORES DE SUELO URBANIZABLE – SUD 1 y SUD 2**

- **Para desarrollar estos sectores de suelo urbanizable delimitado sin ordenación detallada será necesario presentar el correspondiente Plan Parcial en el que se recoja la ordenación detallada y la división en unidades de gestión. La ley 5/99 de urbanismo regula el objeto y contenido de estos documentos en su artículo 46.**

**El Ayuntamiento de Burgohondo, en ejercicio de su competencia urbanística y de acuerdo con el art. 55 de la Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León es competente para aprobar definitivamente los Estudios de Detalle en suelo urbano, siendo la administración de la comunidad autónoma la única competente para la aprobación definitiva de los Planes Especiales en suelo urbano o Parciales en suelo Urbanizable.**

**Deberán solicitarse informes previos según el Artículo 153 del RUCyL y la Instrucción Técnica Urbanística 1/2005, para todos los instrumentos de planeamiento de desarrollo y general que se tramiten.**

## 2.6 INFLUENCIA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL SOBRE LAS REDES DE SERVICIOS

Dado que la modificación puntual no determina un mayor número de edificaciones, ni una mayor densidad edificatoria que la prevista en las NNUU, no es necesario una mayor previsión de infraestructuras generales que las ya previstas en las NNUU en vigor de Burgohondo.

Ayuntamiento de BurgoHondo



**ANEXOS**  
FICHA SECTOR SSUNC-15  
FICHA SECTOR SUD-1  
FICHA SECTOR SUD-2

**MODIFICACION PUNTUAL Nº 3 DE LAS NN.UU. MUNICIPALES DE BURGOHONDO  
SECTORES URBANIZABLES SUD 1 – SUD 2**

<b>SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO</b>	<b>SSUNC</b>
--	--------------

**A. DATOS BÁSICOS DEL SECTOR**

Plano en el que se localiza gráficamente la situación de la unidad	O2-01
<b>SECTOR Nº</b>	<b>SSUNC 15</b>
DENOMINACIÓN	LAS ERAS 1
SUPERFICIE	<b>9.856,73 m<sup>2</sup></b>

**B. CONDICIONES DE ORDENACIÓN GENERAL**

ÍNDICE APROVECHAMIENTO MEDIO	<b>0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></b>
ORDENANZAS DE APLICACIÓN RECOMENDADAS	Privado <b>VA-VHN</b>
	Público <b>ELAV - ED</b>

Nº Máximo y Nº Mínimo de viviendas S/ RUCyL	<b>APROVECHAMIENTOS e INTENSIDADES</b>
---	--

Ordenanzas de aplicación <b>-RECOMENDADAS-</b>		Aprovechamiento. Uso predominante	<b>APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO</b>
Unifamiliar Aislada Unifamiliar en Hilera de Nueva Creación	<b>VA VHN</b>	4.928,37 m <sup>2</sup>	Aprovechamiento lucrativo privado: 4.928,37 m <sup>2</sup>

<b>Sistemas Locales:</b>	<b>CESIONES</b>
<b>Espacios Libres de Uso Público</b> 10m <sup>2</sup> /100m <sup>2</sup> uso predominante.	Mínimos legales art 128 RUCyL 492,84 m <sup>2</sup>
<b>Equipamientos y Dotaciones Públicas</b> 10m <sup>2</sup> /100m <sup>2</sup> uso predominante.	492,84 m <sup>2</sup>
Viales y espacios libres con urbanización y ejecución de infraestructuras.	3.318,01 m <sup>2</sup>
<b>Plazas de aparcamiento</b>	1 plaza de uso público C/100 m <sup>2</sup> edificables en el uso predominante del sector (art. 128 RUCyL)

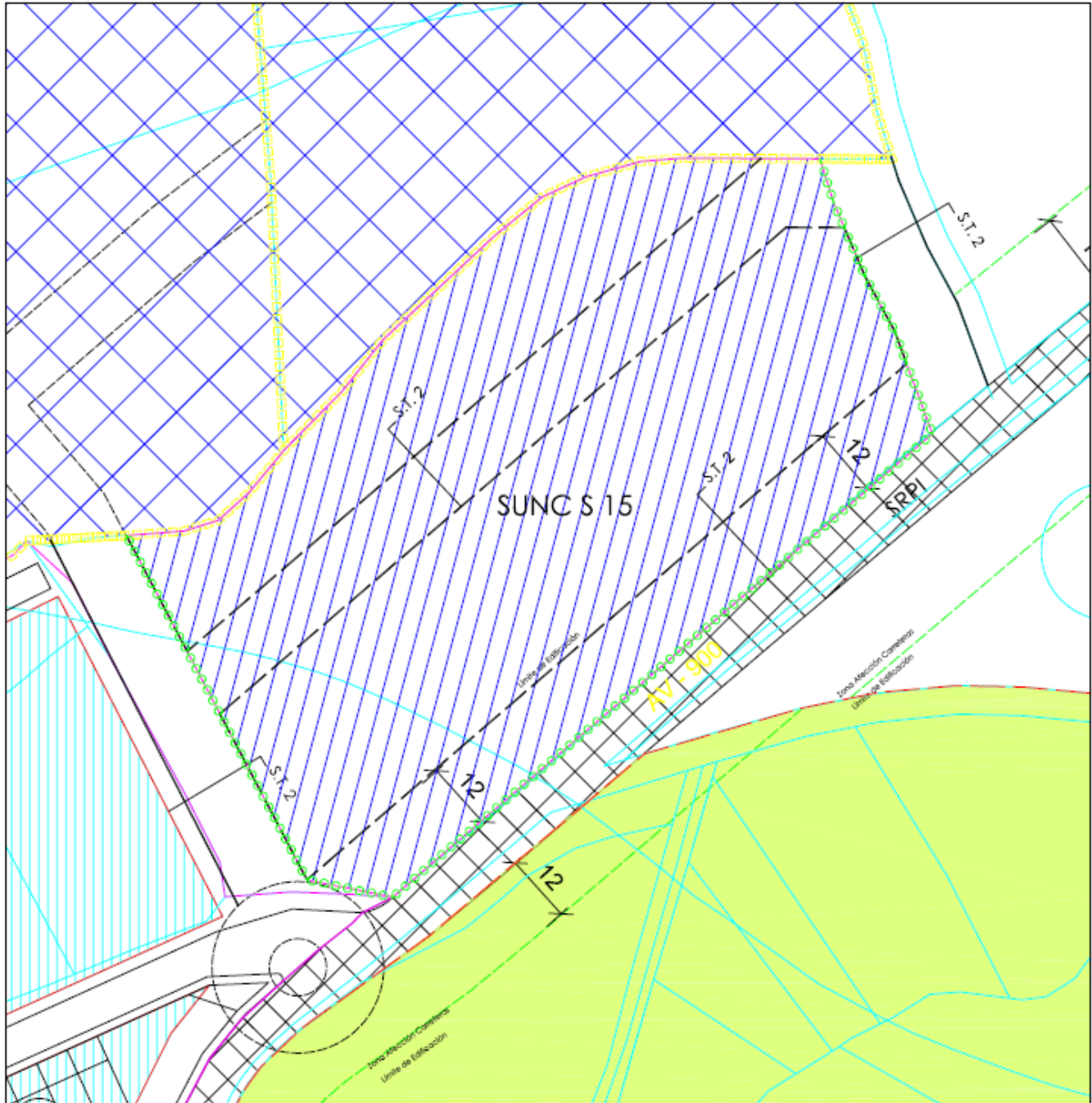
<b>Sistemas Generales: no se definen</b>	<b>CONDICIONES DE ORDENACIÓN</b>
Es vinculante el trazado del viario así como sus dimensiones –sección tipo de referencia- y las condiciones de ordenación reflejadas en el plano anexo.	

PLANO DE ORDENACIÓN EN PÁGINA SIGUIENTE.



**MODIFICACION PUNTUAL N° 3 DE LAS NN.UU. MUNICIPALES DE BURGOHONDO  
SECTORES URBANIZABLES SUD 1 – SUD 2**

<b>SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO</b>	<b>SSUNC</b>
<b>SECTOR N°</b>	<b>SSUNC 15</b>
<b>DENOMINACIÓN</b>	LAS ERAS 1



VENTANA PLANO DE ORDENACIÓN

ESCALA: 1/1000

Límite SU.	Límite SUrbanizable.	Límite SSUNC	Alineación.	Límite e/ Ordenanzas
CA.	MC.	VHT	VHN	VA
IEM	IA	ED	EDP	ELPH
Viarío Estructurante Propuesto S.T.(.)	Rotonda Propuesta	ED - SG	ELAV - SG	ELAV

**MODIFICACION PUNTUAL Nº 3 DE LAS NN.UU. MUNICIPALES DE BURGOHONDO  
SECTORES URBANIZABLES SUD 1 – SUD 2**

<b>SECTORES EN SUELO URBANIZABLE DELIMITADO</b>	<b>SUD S</b>
---	--------------

**A. DATOS BÁSICOS DEL SECTOR**

<b>SECTOR Nº</b>	<b>SUD S1</b>
DENOMINACIÓN	SUD S1
Plano en el que se localiza gráficamente la situación del Sector	<b>02-01</b>

SUPERFICIE	<b>37.673,08 m<sup>2</sup></b>
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD	<b>0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></b>
USO GLOBAL	<b>RESIDENCIAL</b>
ORDENANZAS DE APLICACIÓN RECOMENDADAS	Privado <b>VA -VHN</b> Público <b>ELAV - ED</b>

**B. CONDICIONES DE ORDENACIÓN GENERAL**

Se cuidará que la volumetría y las condiciones de la edificación no causen impacto visual relevante, considerando principalmente la topografía del lugar.	<b>CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN</b>
---	-------------------------------------

<b>Aprovechamiento máximo</b> 18.836,54 m <sup>2</sup>	<b>APROVECHAMIENTOS</b>
<b>Aprovechamiento lucrativo privado</b> 16.952,89 m <sup>2</sup>	<b>90%</b>
<b>Aprovechamiento de cesión municipal</b> 1.883,65 m <sup>2</sup>	<b>10%</b>
	<b>CESIONES -MINIMOS LEGALES-</b>
<b>Sistemas Locales:</b> Espacio libre público y Equipamientos y Dotaciones Públicas > 15m <sup>2</sup> /100m <sup>2</sup> construidos de uso predominante, conforme a los mínimos legales.  Viario local: Viales y espacios libres con urbanización y ejecución de infraestructuras.	
<b>Sistemas Generales:</b> No se definen.	
<b>Plazas de aparcamiento</b>	1 plaza de uso público c/100 m <sup>2</sup> edificables en el uso predominante del sector (art. 128 RUCyL)
Nº Máximo y Nº Mínimo de viviendas s/ RUCyL	<b>APROVECHAMIENTOS e INTENSIDADES</b>

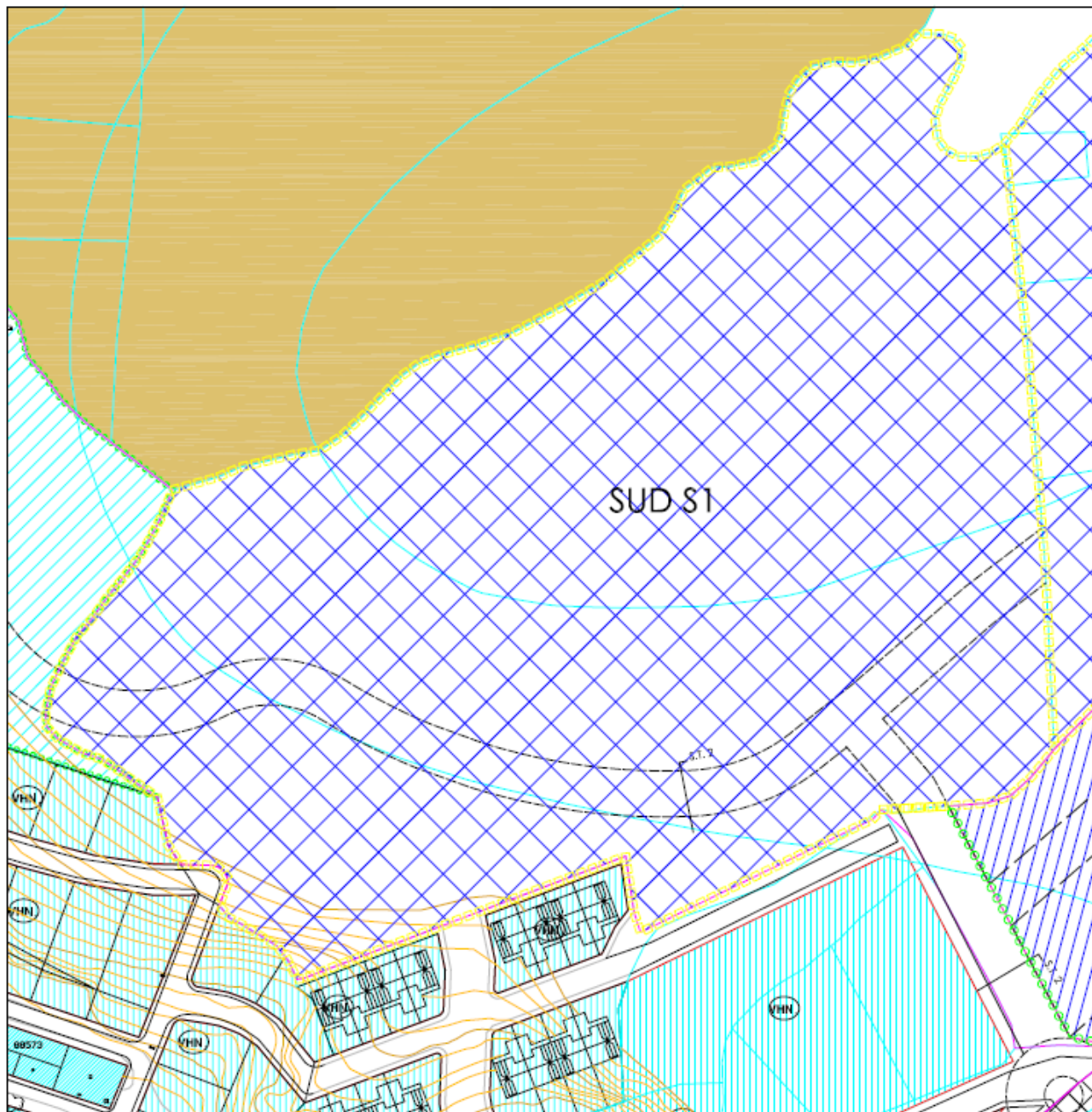
**C. CONDICIONES ESPECÍFICAS**

El derecho a edificar se alcanza tras la aprobación del Plan Parcial y el Proyecto de Actuación de la/s Unidad/es de Actuación. El plazo máximo para la ejecución del sector será de cuatro años desde la entrada en vigor de la modificación de las NUM de BurgoHondo, transcurridos los cuales, sin desarrollo urbanístico, el sector delimitado podrá ser objeto de revisión al amparo de la Normativa y en función de las expectativas y necesidades urbanísticas municipales.	<b>CONDICIONES PARTICULARES</b>
---	---------------------------------

PLANO DE ORDENACIÓN GENERAL EN PÁGINA SIGUIENTE.

**MODIFICACION PUNTUAL N° 3 DE LAS NN.UU. MUNICIPALES DE BURGOHONDO  
SECTORES URBANIZABLES SUD 1 – SUD 2**

<b>SECTORES EN SUELO URBANIZABLE DELIMITADO</b>	<b>SUD S</b>
<b>SECTOR N°</b>	<b>SUD S1</b>
<b>DENOMINACIÓN</b>	SUD S1



VENTANA PLANO DE ORDENACIÓN

ESCALA: 1/1500

Límite SU.	Límite Urbanizable.	Límite SSUNC / UAA-N-U / UAA-E	Alineación.
Viarío Estructurante Propuesto	S.T.(.) Sección Tipo de Viario	Rotonda Propuesta	

**MODIFICACION PUNTUAL Nº 3 DE LAS NN.UU. MUNICIPALES DE BURGOHONDO  
SECTORES URBANIZABLES SUD 1 – SUD 2**

<b>SECTORES EN SUELO URBANIZABLE DELIMITADO</b>	<b>SUD S</b>
---	--------------

**A. DATOS BÁSICOS DEL SECTOR**

<b>SECTOR Nº</b>	<b>SUD S2</b>
DENOMINACIÓN	SUD S2
Plano en el que se localiza gráficamente la situación del Sector	<b>02-01</b>

SUPERFICIE	15.980,47 m <sup>2</sup>
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD	0,50 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
USO GLOBAL	<b>RESIDENCIAL</b>
ORDENANZAS DE APLICACIÓN RECOMENDADAS	Privado <b>VA -VHN</b> Público <b>ELAV - ED</b>

**B. CONDICIONES DE ORDENACIÓN GENERAL**

Se cuidará que la volumetría y las condiciones de la edificación no causen impacto visual relevante, considerando principalmente la topografía del lugar.	<b>CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN</b>
---	-------------------------------------

<b>Aprovechamiento máximo</b> 7.990,23 m <sup>2</sup>	<b>APROVECHAMIENTOS</b>
<b>Aprovechamiento lucrativo privado</b> 7.191,21 m <sup>2</sup>	<b>90%</b>
<b>Aprovechamiento de cesión municipal</b> 799,02 m <sup>2</sup>	<b>10%</b>
	<b>CESIONES -MINIMOS LEGALES-</b>
<b>Sistemas Locales:</b> Espacio libre público y Equipamientos y Dotaciones Públicas > 15m <sup>2</sup> /100m <sup>2</sup> construidos de uso predominante, conforme a los mínimos legales.  Viario local: Viales y espacios libres con urbanización y ejecución de infraestructuras.	
<b>Sistemas Generales:</b> No se definen.	
<b>Plazas de aparcamiento</b>	1 plaza de uso público c/100 m <sup>2</sup> edificables en el uso predominante del sector (art. 128 RUCyL)

Nº Máximo y Nº Mínimo de viviendas s/ RUCyL	<b>APROVECHAMIENTOS e INTENSIDADES</b>
---	--

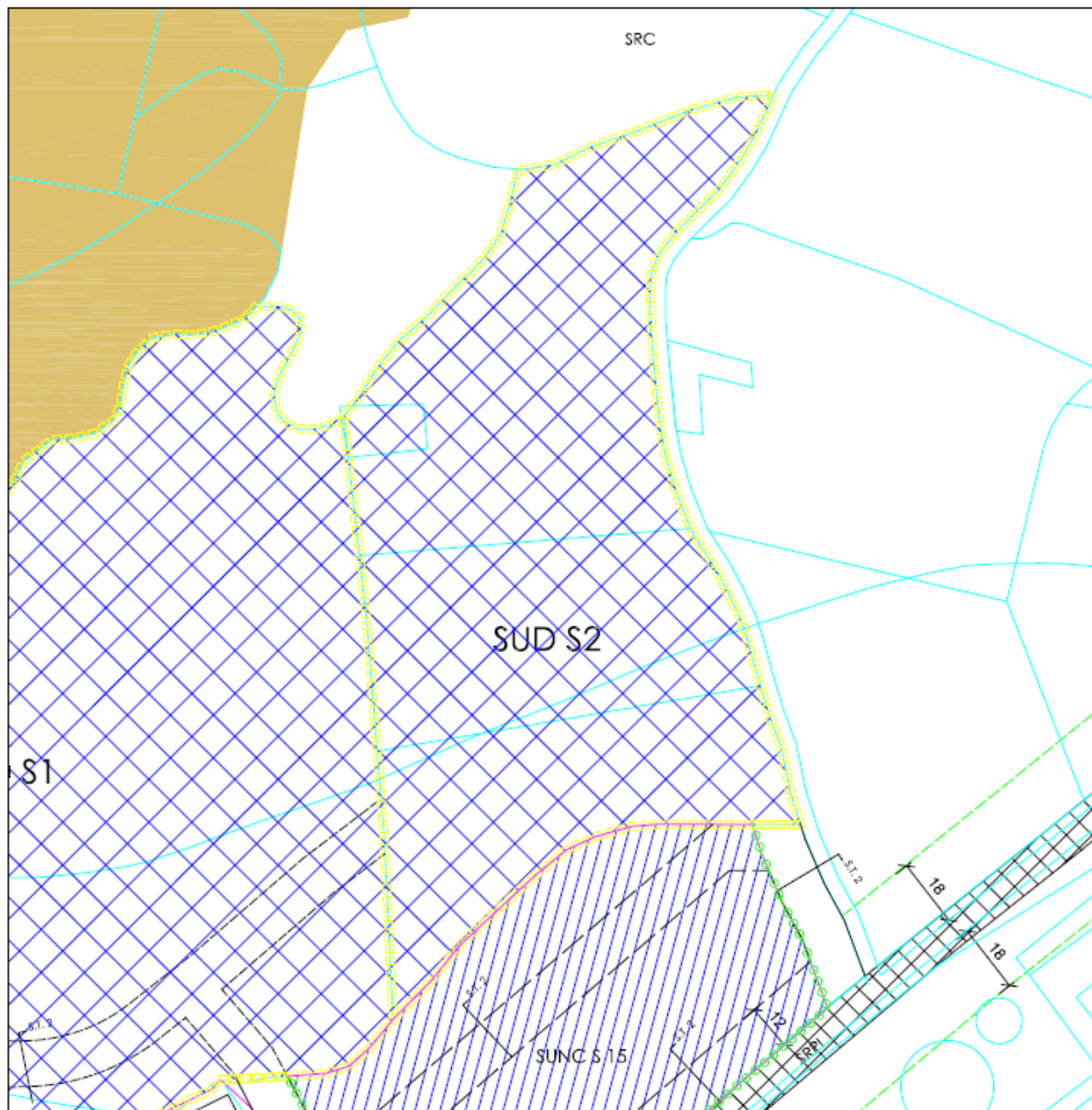
**C. CONDICIONES ESPECÍFICAS**

El derecho a edificar se alcanza tras la aprobación del Plan Parcial y el Proyecto de Actuación de la/s Unidad/es de Actuación. El plazo máximo para la ejecución del sector será de cuatro años desde la entrada en vigor de la modificación de las NUM de BurgoHondo, transcurridos los cuales, sin desarrollo urbanístico, el sector delimitado podrá ser objeto de revisión al amparo de la Normativa y en función de las expectativas y necesidades urbanísticas municipales.	<b>CONDICIONES PARTICULARES</b>
---	---------------------------------

PLANO DE ORDENACIÓN GENERAL EN PÁGINA SIGUIENTE.

**MODIFICACION PUNTUAL Nº 3 DE LAS NN.UU. MUNICIPALES DE BURGOHONDO  
SECTORES URBANIZABLES SUD 1 – SUD 2**

<b>SECTORES EN SUELO URBANIZABLE DELIMITADO</b>	<b>SUD S</b>
<b>SECTOR Nº</b>	<b>SUD S2</b>
<b>DENOMINACIÓN</b>	SUD S2



VENTANA PLANO DE ORDENACIÓN

ESCALA: 1/1500

Límite SU.	Límite SURbanizable.	Límite SSUNC / UAA-N-U / UAA-E	Alineación.
Vialio Estructurante Propuesto	S.T.(.) Sección Tipo de Vialio	Rotonda Propuesta	

## CONCLUSIÓN

A modo de conclusión se expresa que lo que se pretende con la presente **Modificación Puntual de las Normas Urbanísticas de Burgohondo** es desligar la parcela municipal comprendida entre los sectores de Suelo Urbanizable SUD 1 y SUD 2, con frente a la carretera AV-900 (Ávila-Casavieja), la cual dispone de los servicios e infraestructuras urbanísticas necesarios para su desarrollo inmediato, de manera que constituya un sector independiente de Suelo Urbano No Consolidado.

Por todo ello, mediante el presente documento se modifica el precitado suelo urbanizable y que a modo de resumen de cuanto anteriormente se antedice, se refleja en los siguientes extremos:

- Poder desarrollar la parcela municipal de forma inmediata considerándola como una unidad en un Sector de Suelo Urbano No Consolidado, para de esta forma conformar la trama urbana y ordenar la parcelación de manera que se adecue tanto a la realidad geográfica y topográfica del municipio como a la funcionalidad de conexión entre las diferentes áreas.
- Consolidar toda el área delimitada por la prolongación de la calle Esperanza, calle el Tejar y calle Canto Gavilán como núcleo de viviendas dentro del término municipal, teniendo como término de la misma la parcela municipal, actualmente dentro de los sectores urbanizables.
- Aprovechar la coyuntura, actualmente existente en el municipio de Burgohondo, en cuanto a demanda para obtención de parcelas para uso de vivienda unifamiliar.

En Burgohondo, Junio de 2012

EL ARQUITECTO



Fdo. Miguel Ángel Herrador Ruiz