

# DOCUMENTO PARA LA:

Ayuntamiento de Burgoondo



**MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 4  
DE LAS NORMAS  
URBANÍSTICAS MUNICIPALES**

**CAMBIO DE UBICACIÓN DE  
USO ENTRE PARCELAS  
URBANAS MUNICIPALES  
DOTACIONAL - RESIDENCIAL**

**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 2

### CONCLUSIÓN

MODIFICACION PUNTUAL Nº 4 DE LAS NN.UU. MUNICIPALES DE BURGOHONDO  
CAMBIO DE UBICACIÓN DE USO ENTRE PARCELAS URBANAS MUNICIPALES  
DOTACIONAL - RESIDENCIAL

Ayuntamiento de Burghondo



1

MEMORIA EXPOSITIVA

## **1.1 INTRODUCCIÓN**

**La presente modificación puntual de las Normas Urbanísticas de Burgoondo, tiene por objeto cambiar las actuales ubicaciones de usos existentes en parcelas de titularidad municipal.**

**Una de ellas de uso Dotacional (ED), para equipamiento público, y otra de aprovechamiento residencial, con ordenanza de Vivienda en Hilera de Nueva Creación (VHN).**

**Las parcelas afectadas por la modificación son urbanas, de modo que el cambio de uso entre las mismas no afecta al aprovechamiento global recogido en las Normas Municipales, manteniéndose básicamente las mismas constantes urbanísticas existentes en la normativa vigente.**

**Promueve la presente modificación puntual, que constituye la Nº 4 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 Burgothondo, en vigor desde el 14 de Febrero del 2007.**

### 1.3 MOTIVO DE LA MODIFICACIÓN

Las NNUU de Burgohondo clasifican las parcelas objeto de la presente Modificación como suelo urbano para uso dotacional y para uso residencial encontrándose reguladas dentro de la Ordenanza ED (Equipamiento y Dotaciones Públicas) y la Ordenanza VHN (Edificación Unifamiliar en Hilera de Nueva Creación), respectivamente.

Las parcelas, motivo de la Modificación, son de titularidad municipal. Ambas se sitúan en la zona norte del municipio, en una zona semejante en cuanto a configuración geográfica, topografía y comunicación.

La parcela de carácter dotacional se ubica, más concretamente, en un entorno claramente consolidado por el uso residencial (calle Las Chorreras), mientras que la parcela clasificada para su aprovechamiento residencial se ubica en la periferia del casco urbano, estando delimitada por sectores de suelo urbanizable y suelo urbano no consolidado. Esta última, sería una segregación de la parcela municipal que actualmente abarca todo el Sector de Suelo Urbano No Consolidado (SSUNC-2) así como los terrenos para uso residencial delimitados por las Normas Urbanísticas.

El motivo de cambiar los usos es el de adecuar los mismos, dentro del actual tejido urbano de Burgohondo, a las actuales necesidades urbanísticas del municipio.

Por una parte, la parcela dotacional, no presenta, a corto o medio plazo, unas perspectivas de aprovechamiento urbano claramente definidas habida cuenta de las actuales circunstancias por las que atraviesa el Ayuntamiento de Burgohondo, ya sean bien de carácter necesariamente de equipamiento o bien de carácter meramente económico.

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

**Mientras que las parcelas actualmente para uso residencial se configuran como una zona residual dentro de la trama urbana y con un entorno de terrenos colindantes que no presentan, a fecha de hoy, una tendencia definida para el desarrollo urbanístico de forma inmediata, lo cual hace más gravoso su urbanización y su consolidación como parcelas urbanas residenciales, sí, en cambio como suelo dotacional, que quedaría como una superficie de equipamiento apta para su utilización en el momento en que éste sea necesario o aconsejable, ya que en este supuesto su desarrollo no estaría sujeto a demandas de tipo social o especulativo.**

**Es por ello que, con motivo las circunstancias expuestas, se hace necesario un cambio de usos entre las parcelas actualmente dotacional y residencial para de esta forma conseguir como objetivos:**

- 1. Consolidar toda el área de Las Chorreras como núcleo de viviendas dentro del término municipal.**
- 2. Aprovechar la coyuntura actual en la demanda existente para obtención de parcelas para uso de vivienda unifamiliar.**
- 3. Mantener una superficie de equipamiento apta para su desarrollo y en un entorno más acorde con su clasificación.**
- 4. Conformar la trama urbana ordenando las parcelas de manera que los viales se adecuen tanto a la realidad topográfica del municipio como a la funcionalidad de conexión entre las diferentes áreas.**



#### **1.4 OBJETO DE LA MODIFICACIÓN**

**El objeto concreto de la modificación de las Normas Urbanísticas que se plantea sería un cambio de ubicación de usos entre parcelas urbanas municipales. La parcela dotacional existente en la calle Las Chorreras quedaría con clasificación de residencial y sujeta a la Ordenanza de Edificación Unifamiliar en Hilera de Nueva Creación.**

**Mientras que el uso Dotacional quedaría ubicado en una parcela actualmente para uso residencial, según las Normas Municipales, situada junto a los sectores de Suelo Urbano No Consolidado (SSUNC-2) y Suelo Urbanizable (SUD-1).**

**Así mismo se determina la Ordenación Detallada de cada una de estas parcelas, mediante la adecuación de los viales a la trama urbana existente y conformando el trazado de un viario coherente al uso previsto y que posibilite la viabilidad funcional del mismo.**

**Se mantendrían los actuales parámetros urbanísticos recogidos en las Normas y no se alteraría sustancialmente la densidad, ni los aprovechamientos ni los índices de edificabilidad actualmente existentes.**

Ayuntamiento de Burgoondo



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

### En cumplimiento del Artículo 172 del RUCYL Modificaciones de espacios libres y equipamientos

La aprobación de las modificaciones de cualesquiera instrumentos de planeamiento urbanístico que alteren los espacios libres públicos o los equipamientos públicos, tanto existentes como previstos en el planeamiento, requiere que la superficie de espacio libre o de equipamiento que se destine a otro uso sea sustituida por una nueva superficie con la misma calificación y equivalente superficie y funcionalidad, situada:

- a) Cuando se trate de suelo urbano consolidado, en la misma unidad urbana o bien en un sector de suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable colindante, pero sin disminuir los espacios libres y equipamientos públicos propios de dicho sector.

La única determinación de las NNUU que se altera en esta modificación puntual es la correspondiente al establecimiento de un cambio de ubicación en la clasificación en cuanto a usos entre parcelas urbanas de titularidad municipal, pasando una de ellas de dotacional (ED) a residencial (VHN) y la otra de residencial (VHN) a dotacional (ED), a efectos de posibilitar su pleno desarrollo urbano, modificando el plano de Ordenación de suelo número O2-01, hoja 01, completando la ordenación detallada de las NNUU en cuanto a las mismas, y siendo congruentes con los límites de éstas para el suelo urbano. Como consecuencia de ello se modifica, de manera puntual, la superficie del sector de Suelo Urbano No Consolidado-SSUNC-2, así como el viario interior del mismo, regulando y adaptando su trazado a la ordenación reflejada en la presente Modificación de las Normas Urbanísticas.

### **PARCELA DE CLASIFICACIÓN DOTACIONAL**

Quedará con uso Residencial (Ordenanza VHN) y conformada en su ordenación y alineaciones tal cual está determinado en los planos de la presente modificación de las actuales NNUU, quedando únicamente supeditada a los efectos de una urbanización necesaria para el desarrollo de las nuevas infraestructuras contempladas, a los efectos de la adquisición de esos terrenos de la condición urbanística de solar.

### **PARCELA URBANA PARA SUELO RESIDENCIAL**

Parcela que se encuentra libre de edificaciones, alterará su delimitación urbana en cuanto a alineaciones y viario. Esto conlleva un aumento de la superficie de suelo con aprovechamiento urbanístico, si bien no supondrá alterar el índice edificatorio según los parámetros contemplados actualmente por las Normas Urbanísticas, sino al contrario una ligera pérdida de la edificabilidad ya que la nueva ordenación supone un incremento de los viales públicos y se mantiene el equilibrio en las dotaciones y zonas verdes del municipio, de conformidad con lo prevenido en la Ley 5/1999 de Urbanismo, sus modificaciones y Reglamento Urbanístico.

### **SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO SSUNC-2**

Quedará regulado en cuanto a su superficie y ordenación de viario interior conforme a la presente documentación, no alterando ningún otro parámetro referente al aprovechamiento e índices edificatorios, manteniendo los mismos según las Normas Urbanísticas. Las condiciones específicas se reflejan en la ficha correspondiente al Sector en el Anexo de la presente Memoria.

**MODIFICACION PUNTUAL Nº 4 DE LAS NN.UU. MUNICIPALES DE BURGOHONDO  
CAMBIO DE UBICACIÓN DE USO ENTRE PARCELAS URBANAS MUNICIPALES  
DOTACIONAL - RESIDENCIAL**

## JUSTIFICACIÓN

Condiciones existentes según las NN.UU.

PARCELA	TIPO	USO	ORDENANZA	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD	APROVECHAMIENTO
MUNICIPAL	URBANA	EQUIPAMIENTO	ED	3.531,23 m <sup>2</sup>	1,50 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	5.296,85 m <sup>2</sup> c
<b>TOTAL</b>				<b>3.531,23 m<sup>2</sup></b>		<b>5.296,85 m<sup>2</sup>c</b>

PARCELA	TIPO	USO	ORDENANZA	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD	APROVECHAMIENTO
MUNICIPAL	URBANA	RESIDENCIAL	VHN	1.289,81 m <sup>2</sup>	1,40 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	1.805,73 m <sup>2</sup> c
MUNICIPAL	URBANA	RESIDENCIAL	VHN	1.514,48 m <sup>2</sup>	1,40 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	2.120,27 m <sup>2</sup> c
MUNICIPAL	URBANA	RESIDENCIAL	VHN	581,56 m <sup>2</sup>	1,40 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	814,18 m <sup>2</sup> c
MUNICIPAL	URBANA	VIAL	VIARIO PÚBLICO	1.118,62 m <sup>2</sup>	---	---
MUNICIPAL	SUNC	RESIDENCIAL	VHN/VA	481,12 m <sup>2</sup>	0,50 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	240,56 m <sup>2</sup> c
<b>TOTAL</b>				<b>4.985,59 m<sup>2</sup></b>		<b>4.980,74 m<sup>2</sup>c</b>

PARCELAS MUNICIPALES	SUPERFICIE	APROVECHAMIENTO
SUELO DOTACIONAL	3.531,23 m <sup>2</sup>	5.296,85 m <sup>2</sup> c
SUELO RESIDENCIAL	3.866,97 m <sup>2</sup>	4.980,74 m <sup>2</sup> c
VIARIO PÚBLICO	1.118,62 m <sup>2</sup>	---
<b>TOTAL</b>	<b>8.516,82 m<sup>2</sup></b>	<b>10.277,59 m<sup>2</sup>c</b>

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

PARCELA	TIPO	USO	ORDENANZA	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD	APROVECHAMIENTO
<b>A</b> MUNICIPAL	URBANA	RESIDENCIAL	VHN	1.256,25 m <sup>2</sup>	1,40 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	1.758,75 m <sup>2</sup> c
<b>B</b> MUNICIPAL	URBANA	RESIDENCIAL	VHN	1.337,89 m <sup>2</sup>	1,40 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	1.873,05 m <sup>2</sup> c
MUNICIPAL	URBANA	VIAL	VIARIO PÚBLICO	937,09 m <sup>2</sup>	---	---
<b>TOTAL</b>				<b>3.531,23 m<sup>2</sup></b>		<b>3.631,80 m<sup>2</sup>c</b>

PARCELA	TIPO	USO	ORDENANZA	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD	APROVECHAMIENTO
<b>C</b> MUNICIPAL	URBANA	DOTACIONAL	ED	3.546,43 m <sup>2</sup>	1,50 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	5.319,64 m <sup>2</sup> c
<b>D</b> MUNICIPAL	URBANA	RESIDENCIAL	VHN	519,18 m <sup>2</sup>	1,40 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	726,85 m <sup>2</sup> c
MUNICIPAL	URBANA	VIAL	VIARIO PÚBLICO	919,98 m <sup>2</sup>	---	---
<b>TOTAL</b>				<b>4.985,59 m<sup>2</sup></b>		<b>6.046,49 m<sup>2</sup>c</b>

PARCELAS MUNICIPALES	SUPERFICIE	APROVECHAMIENTO
SUELO DOTACIONAL	3.546,43 m <sup>2</sup>	5.319,64 m <sup>2</sup> c
SUELO RESIDENCIAL	3.113,32 m <sup>2</sup>	4.358,65 m <sup>2</sup> c
VIARIO PÚBLICO	1.857,07 m <sup>2</sup>	---
<b>TOTAL</b>	<b>8.516,82 m<sup>2</sup></b>	<b>9.678,29 m<sup>2</sup>c</b>

### 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 incrementará de forma sustancial 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: Urbano.
3. Cambio de ubicación de Usos entre parcelas urbanas.
4. Determinación del uso predominante.
5. Reserva de suelo: La modificación no supondrá un incremento superior a los 500,00 m<sup>2</sup> de suelo con aprovechamiento urbanístico.
6. Densidad máxima: No se altera la existente en las NNUU.

Tratándose de suelo urbano consolidado y siendo las parcelas afectadas propiedad del Ayuntamiento de Burghondo 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 urbano, 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

- CAMBIO DE UBICACIÓN DE USO ENTRE PARCELAS URBANAS MUNICIPALES DOTACIONAL-RESIDENCIAL

### ORDENANZAS

- ORDENANZA DE EQUIPAMIENTO Y DOTACIONES PÚBLICAS (ED)

#### DEFINICIÓN

La Ordenanza establece una serie de indicaciones básicas para las edificaciones singulares vinculadas a usos de Servicios Públicos Urbanos, Equipamientos y Dotaciones.

- EDIFICACIÓN UNIFAMILIAR EN HILERA NUEVA CREACIÓN (VHN)

#### DEFINICIÓN

Se consideran Vivienda Unifamiliar en Hilera, las viviendas unifamiliares que comparten una o dos de sus medianeras, en una disposición de agregación lineal. Vivienda en Hilera de Nueva creación, que se aplicará en las parcelas y ámbitos de desarrollo bajo la lógica de los conjuntos de nueva implantación. Siempre será factible en sectores y solares calificados con esta Ordenanza VHN, la utilización de la Tipología de Unifamiliar Aislada, regulada por la Ordenanza VA, con todas sus determinaciones.

### ORDENACIÓN DETALLADA

- SE DESARROLLARÁ MEDIANTE LOS CORRESPONDIENTES PROYECTOS DE URBANIZACIÓN PARA CADA UNA DE LAS PARCELAS.

## **PARÁMETROS DE ORDENACIÓN GENERAL**

### **CAMBIOS DE USOS ENRE PARCELAS URBANAS MUNICIPALES DOTACIONAL-RESIDENCIAL**

- **Plano en el que se localiza la situación de las parcelas:**  
O2-01
- **Superficie de actuación:**  
8.516,82 m<sup>2</sup>
- **Superficie de uso Dotacional:**  
3.546,43 m<sup>2</sup>
- **Superficie de uso Residencial:**  
3.113,32 m<sup>2</sup>
- **Viales y espacios libres asociados con urbanización y ejecución de infraestructuras:**  
1.857,07 m<sup>2</sup>
- **Ordenanzas de aplicación:**  
ED (Equipamiento y Dotaciones Públicas) y VHN (Edificación Unifamiliar en Hilera de Nueva Creación).
- **Condiciones de Ordenación:**  
Es vinculante el trazado del viario, así como sus dimensiones y las condiciones de ordenación reflejadas en los planos adjuntos.
- **Objetivos específicos de Ordenación:**  
Completar la urbanización (viario e infraestructuras). Regularizar las manzanas edificables, normalizando y marcando alineaciones de parcelas susceptibles de aprovechamiento urbanístico.

## 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.

MODIFICACION PUNTUAL Nº 4 DE LAS NN.UU. MUNICIPALES DE BURGOHONDO  
CAMBIO DE UBICACIÓN DE USO ENTRE PARCELAS URBANAS MUNICIPALES  
DOTACIONAL - RESIDENCIAL

Ayuntamiento de Burgoondo



**ANEXOS**  
FICHA SECTOR SSUNC-2

**MODIFICACION PUNTUAL Nº 4 DE LAS NN.UU. MUNICIPALES DE BURGOHONDO  
CAMBIO DE UBICACIÓN DE USO ENTRE PARCELAS URBANAS MUNICIPALES  
DOTACIONAL - RESIDENCIAL**

<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	O2-02
--	-------

<b>SECTOR Nº</b>	<b>SSUNC 2</b>
DENOMINACIÓN	SECTOR NORTE 2
SUPERFICIE	<b>15.275,95 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 -RECOMENDADAS-		Aprovechamiento. Uso predominante	<b>APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO</b>
Unifamiliar Aislada Unifamiliar en Hilera de Nueva Creación	<b>VA VHN</b>	7.637,97 m <sup>2</sup>	Aprovechamiento lucrativo privado: 7.637,97 m <sup>2</sup>

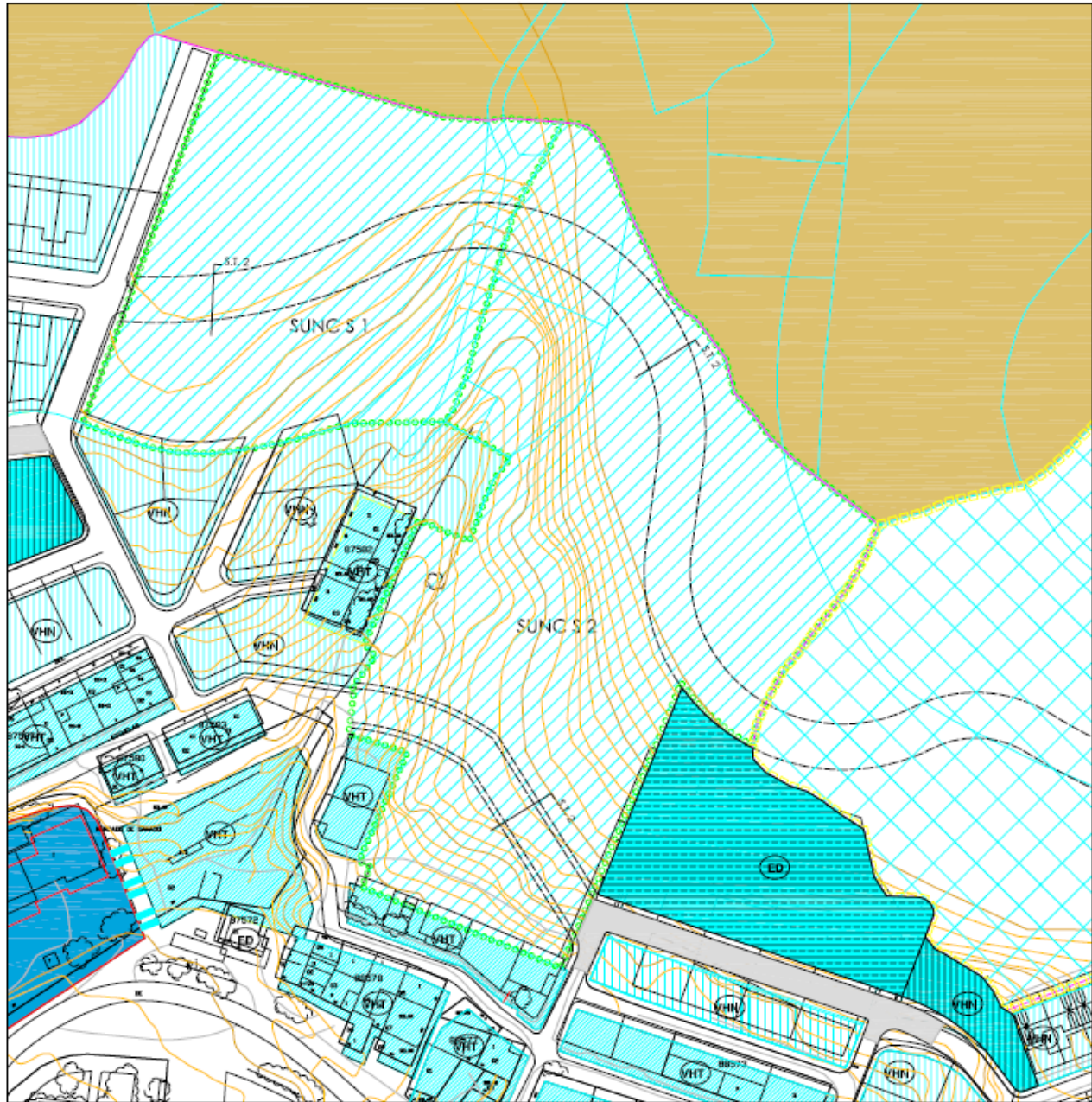
<b>Sistemas Locales:</b>	<b>CESIONES</b>
<b>Espacios Libres de Uso Público</b> 10m <sup>2</sup> /100m <sup>2</sup> uso predominante.	Mínimos legales art 128 RUCyL 763,79 m <sup>2</sup>
<b>Equipamientos y Dotaciones Públicas</b> 10m <sup>2</sup> /100m <sup>2</sup> uso predominante.	763,79 m <sup>2</sup>
Viales y espacios libres con urbanización y ejecución de infraestructuras.	1.956 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 Nº 4 DE LAS NN.UU. MUNICIPALES DE BURGOHONDO  
CAMBIO DE UBICACIÓN DE USO ENTRE PARCELAS URBANAS MUNICIPALES  
DOTACIONAL - RESIDENCIAL**

<b>SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO</b>	<b>SSUNC</b>
<b>SECTOR Nº</b>	<b>SSUNC 2</b>
<b>DENOMINACIÓN</b>	SECTOR NORTE 2



VENTANA PLANO DE ORDENACIÓN

ESCALA: 1/1500

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

## CONCLUSIÓN

A modo de conclusión se expresa que lo que se pretende con la presente Modificación Puntual de las Normas Urbanísticas de Burgohondo es adecuar a la realidad existente los usos, alineaciones y viales de las parcelas urbanas municipales, con el fin de buscar la viabilidad técnica y económica de las mismas y poder, de forma definitiva, desarrollarlas a los efectos de que las parcelas incardinadas en el mismo adquieran la condición urbanística de solar.

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

1. Cambio de usos entre parcelas dotacional y residencial para de esta forma conseguir consolidar toda el área de Las Chorreras como núcleo de viviendas dentro del término municipal y aprovechar la coyuntura actual en la demanda existente para obtención de parcelas para uso de vivienda unifamiliar.
2. Mantener una superficie de equipamiento apta para su desarrollo y en un entorno más acorde con su clasificación.
3. Conformar la trama urbana ordenando las parcelas de manera que los viales se adecuen tanto a la realidad topográfica del municipio como a la funcionalidad de conexión entre las diferentes áreas.

En Burgohondo, Junio de 2012

EL ARQUITECTO



Fdo. Miguel Ángel Herrador Ruiz