



sgr@sgrarquitectos.com

SAIZ GONZÁLEZ Y RICA, ARQUITECTOS, S.L.

ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO  
CALLE DE LAS TRINAS, 10 –BAJO. 09002 BURGOS  
TEL. 947 263 621 FAX 947 252 002

**MODIFICACIÓN PUNTUAL  
NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES**

VALDORROS  
(BURGOS)

PROMOTOR:

**D<sup>a</sup> ANA LARA PALMA**

MEMORIA VINCULANTE

# MODIFICACIONES PUNTUALES DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO.

## VALDORROS (BURGOS)

### ANTECEDENTES

---

#### AUTOR DEL ENCARGO

---

Realiza el encargo Doña Ana María Lara Palma, con NIF 13.156.717-G, con domicilio en Plaza Doctor Emilio Giménez Heras, nº 15, 8ºA, de Burgos, propietaria de la parcela objeto de la presente modificación.

#### ARQUITECTO REDACTOR

---

El autor de la presente Modificación Puntual es la sociedad profesional **SAIZ GONZÁLEZ Y RICA ARQUITECTOS, SLP**, con domicilio en Calle de Las Trinas, 10 de 09002 Burgos, adscrita a la Demarcación en Burgos del Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla y León Este con el número 00013 y representada por D. Felipe Saiz Pérez y D. Alberto González del Barrio, Arquitectos adscritos al Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla y León Este, con los números 450, y 503 respectivamente.

**DI – MI** **MEMORIA INFORMATIVA****T.I. MARCO NORMATIVO**

---

**Cap. 1. Legislación aplicable**

---

**NORMATIVA URBANÍSTICA DE CARÁCTER GENERAL**

La normativa urbanística de carácter general que se ha considerado en la formulación de la Modificación Puntual es:

- Ley 8/2007, de 28 de mayo, de suelo.
- Real Decreto Legislativo 2/2008 Texto Refundido de la Ley de Suelo.
- Ley 10/1998, de 5 de diciembre, de Ordenación del Territorio de la Comunidad de Castilla y León, que establece los principios y objetivos de la Ordenación del Territorio en la Comunidad Autónoma de Castilla y León.
- Ley 5/1999, de Urbanismo de Castilla y León.
- Ley 4/2008, de Medidas de Urbanismo y Suelo
- Decreto 22/2004 Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.
- Decreto 45/2009, de Modificación del D. 22/2004 Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.
- Orden FOM/1083/2007, de 12 de junio, por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 1/2007, para la aplicación en la Comunidad Autónoma de Castilla y León de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo.
- Orden FOM/1572/2006, de 27 de septiembre, por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 2/2006, sobre normalización de los instrumentos de planeamiento urbanístico (ITPLAN)

**Cap. 2. Instrumentos de Ordenación del Territorio**

---

**NORMATIVA URBANÍSTICA DE CARÁCTER LOCAL**

La normativa urbanística de carácter local que se ha considerado en la formulación de esta Modificación Puntual:

- Normas Urbanísticas Municipales de Valdorros, aprobado por la Comisión Provincial de Urbanismo de fecha 22 de febrero de 1995 y publicadas con fecha 16 de marzo de 1995.

- Modificación puntual de delimitación de 5 unidades de actuación en suelo urbano, ampliación de casco, aprobada por la Comisión Territorial de Urbanismo con fecha 11 de abril de 2002 y publicadas con fecha 9 de mayo de 2002.

### Cap. 3. Afecciones sectoriales

---

No se prevé en la modificación propuesta, dadas sus características, ninguna afección sectorial al mantenerse el uso y la ordenanza de aplicación.

## T.I. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

---

Las actuales Normas Subsidiarias del término municipal de Valdorros fueron redactadas ya hace 15 años, definiendo en aquel entonces para el suelo urbano dos tipos de ordenanzas que eran la de “casco urbano” y la de “ampliación de casco”.

En la ordenanza de “ampliación de casco” las Normas no señalaron expresamente un sistema de ejecución o gestión expreso, indicando únicamente en el apartado 6.5 de la Ordenanza de “ampliación de casco” que se estaría a lo determinado por la Ordenanza de “casco consolidado”. Pues bien, la ordenanza de “casco consolidado”, a su vez, indicaba que en el caso que las actuaciones individualizadas no fueran posibles, el Ayuntamiento podría delimitar unidades de actuación para obtener los terrenos de cesión y repartir cargas.

Con la aprobación de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León, y en concreto en su disposición transitoria tercera, se estableció la correspondencia entre suelo urbano consolidado y suelo urbano no consolidado de los planeamientos anteriores a la Ley y las nuevas categorías de suelo en función de la existencia o no de unidades de actuación o ámbitos equivalentes.

Estas dos categorías de suelo urbano se definieron mejor en las NN SS de Valdorros tras la aprobación con fecha 11 de abril de 2002 de la Comisión Territorial de Urbanismo de una modificación puntual en donde se definían 5 unidades de actuación (sectores de SUNC) sobre la mayoría de la superficie del ámbito de la ordenanza de “ampliación de casco”, que pasaban por ello a SU no consolidado, dejando alguna zona de la ordenanza en SU consolidado.

La parcela objeto de esta modificación quedó incluida dentro del ámbito del sector discontinuo UA-2, si bien esta parcela, como luego señalaremos por tener acceso directo desde el suelo urbano y contar a pie de parcela con los servicios urbanísticos necesarios para su uso, podía haber sido inscrita legalmente en el suelo urbano consolidado.

La propuesta de la ordenación es la modificación de la categoría de suelo, modificando el ámbito de la unidad de actuación discontinua UA-2, pero sin modificar la ordenanza de aplicación ni ningún otro parámetro urbanístico.

La conveniencia de la modificación viene dada porque la parcela posee las condiciones necesarias para ser considerada suelo urbano consolidado, conservando el resto de las determinaciones de la ordenanza de "ampliación de casco", de tal modo que sea posible su edificación, ante la certeza de que los terrenos que llevan, como decíamos anteriormente 15 años sin desarrollarse, difícilmente van a tener su desarrollo a partir de un sector de SUNC, con la tramitación de planeamiento y gestión que ello conlleva.

El municipio de Valdorros está ubicado en el km 219 de la A1 en la provincia de Burgos. Geográficamente se encuentra a unos 20 km al sur de Burgos capital.

Se acompaña en la planimetría su posición exacta, para una mayor claridad.

## T.II. OBJETIVOS Y PROPUESTAS DE ORDENACIÓN

---

Cap. 1. Justificación de los objetivos y propuestas en relación con el artº 118 y 81.1 del RUCYL y los instrumentos de ordenación del territorio.

---

Dentro de los objetivos y propuestas de la presente modificación, se establece que:

- a) Se respeta la Normativa Urbanística contenida en las Normas Subsidiarias que se modifican, sin que se vea afectada la legislación sectorial aplicable.
- b) La modificación propuesta es coherente con los objetivos generales de la actividad urbanística, facilitando el desarrollo del núcleo y acogiendo a nuevos vecinos que frene el despoblamiento.
- c) No afecta en absoluto al planeamiento sectorial que afecta al municipio.
- d) Se orienta preferentemente a resolver las necesidades de la población y de las dotaciones urbanísticas, facilitando la inclusión de los usos y de los equipamientos.
- e) Pretende una homogeneización y remate de las tramas existentes, favoreciendo la utilización de los espacios que completan el asentamiento, huyendo de crecimientos discontinuos o aislados.

La presente modificación se fundamenta en lo prevenido en el artº 58 de la Ley 4/2008 de Medidas sobre Urbanismo y Suelo, por cuanto no implica la revisión del documento. Dado que la modificación únicamente pretende la modificación de una unidad de actuación, corresponde al Ayuntamiento la aprobación definitiva de las modificaciones de planeamiento, de acuerdo con lo previsto en el el artº 58.3.b). no siendo preceptivo lo dispuesto en los artículos 52 (apartado 4 y 5), 52 bis y 53 del Reglamento de Urbanismo,

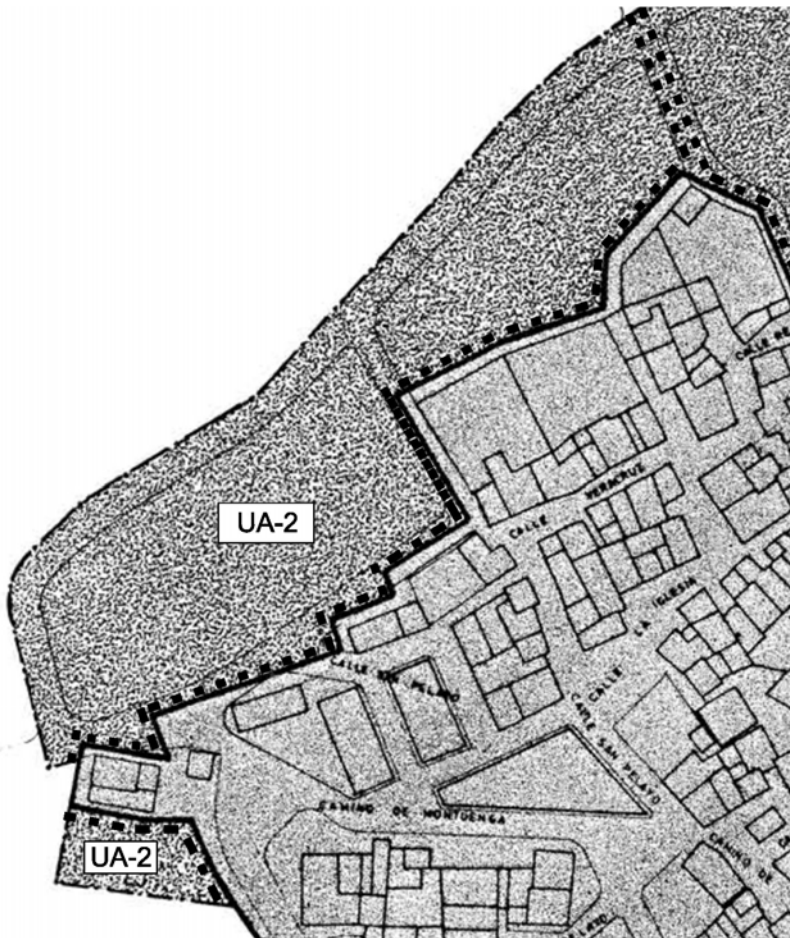
La modificación no tiene influencia sobre la ordenación general del municipio.

No se prevén aumentos de volumen edificable ni de densidad de población, al mantenerse íntegramente la ordenanza de aplicación de "ampliación de casco".

## Modificación

La parcela afectada es una finca de 862 m<sup>2</sup>, situada en el núcleo de Valdorros (Burgos), calle Veracruz, 29, antigua parcela 3227 del polígono 1.

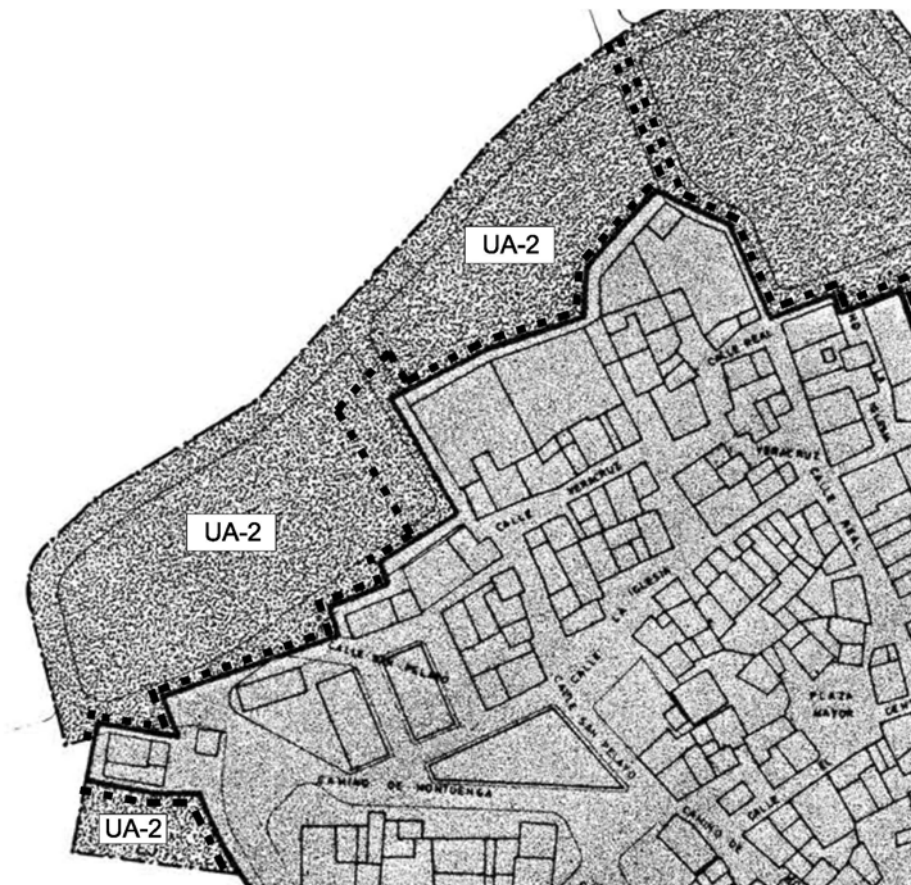
La descripción de la parcela, según escrituras es la siguiente: "solar al sito de Arroyo Val, Polígono 1, parcela 4.157, hoy CL 29 3227. Superficie de ochocientos sesenta y dos metros cuadrados (862,00 m<sup>2</sup>). Linda: **NORTE**, Paulina Ordóñez Arnaiz (f. 4.516), Rufino Abad Ortega (f. 4.514), **actualmente** finca número 26 de la calle Veracruz, propiedad de Miguel Ángel Villahoz Hortigüela y finca número 38 D de igual calle, propiedad de Gregorio Martínez Lara; **SUR**, Baldomero Ordóñez Barrios (f. 4.518), **actualmente** finca número 3.226, propiedad de Enrique Ausín Sanz; **ESTE**, casco urbano; **OESTE**, arroyo. Realizada medición taquimétrica de la finca, la superficie real es de 889,39 m<sup>2</sup>.





Se afecta parcialmente quedando la zona norte de la parcela dentro de la unidad UA-2, afectando la modificación en 731,17 m<sup>2</sup>. Así mismo, se dispone de alineación al frente retranqueada respecto a las edificaciones existentes, de modo que la superficie de parcela modificada dentro de alineación es de 586,51 m<sup>2</sup>, siendo la cesión de 144,66 m<sup>2</sup>.

Se propone la modificación del sector de suelo urbano no consolidado **UA-2**, de modo que se extrae de la delimitación la parcela antes descrita al contar con las características de suelo urbano consolidado, pero manteniendo las determinaciones de alineaciones y ordenanza que poseía.



De esta manera, el sector UA-2 sigue con las características previas a esta modificación, posibilidad admitida en el artº 122.1 en aplicación del artº 86.1.b). La superficie del sector pasará de 9.092 m<sup>2</sup> a 8.360,83 m<sup>2</sup>. Se acompaña la correspondiente ficha corregida de la unidad y los datos catastrales.

Respecto a las determinaciones de la ordenanza de aplicación "Ampliación de Casco", son las siguientes:

### **Usos.**

El uso es el vivienda unifamiliar.

### **Condiciones de edificación.**

Las condiciones de edificación serán las correspondientes para la ordenanza de aplicación "Ordenanza de Ampliación de Casco", de acuerdo con las vigentes Normas Subsidiarias, dentro de la calificación de suelo urbano, con la futura ejecución de una vivienda unifamiliar, determinada por los siguientes parámetros:

- . Edificabilidad de 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> sobre parcela neta.
- . Ocupación del 50%.
- . Altura máxima de 7,50 m hasta el plano inferior del alero.
- . Se prevé una única vivienda.

El aprovechamiento de la ordenanza no se modifica, por lo que no se aumenta el aprovechamiento. Por lo tanto no es de aplicación lo prevenido en el artículo 173.b.1º del Reglamento de Urbanismo.

Además se cederá al frente de la parcela y en su fondo las franjas de terreno para viales previstas en las propias Normas.

Respecto a las previsiones de dotaciones urbanísticas se tienen las siguientes:

Red viaria: La conexión a la trama urbana de Valdorros es inmediata, al ser el terreno colindante con el suelo urbano consolidado, por lo que se prolongarán las conexiones con las características previstas en las Normas Subsidiarias.

Red de saneamiento y alcantarillado: La red existente en Valdorros es unitaria, mediante tubería de hormigón de secciones 20, 25, 40 y 50 cm, hasta su vertido a cauce natural, previo tratamiento en la fosa decantadora. Actualmente la red es completa y está en funcionamiento. Existe un pozo en el frente de parcela al que se acometerá.

Red de energía eléctrica: La localidad se abastece a través de una red de trifásica de 13,2 kw de la compañía Iberdrola, SA. Existe un transformador aéreo de 50 kw, suministrando una tensión de trabajo de 220 v y 380 v.

Red de suministro de agua: La captación de aguas se realiza a la canalización que abastece desde el depósito municipal existente. Existe suficiente caudal y sección para asegurar el abastecimiento de la vivienda prevista.

**DN – PO** PLANOS DE ORDENACIÓN

**PO - 2. PLANO DE ORDENACIÓN E INFORMACIÓN**

---

Se acompaña a la presente Justificación los planos de Ordenación que resultan afectados como resultado de las modificaciones realizadas, y que son:

- Plano 01 Suelo urbano calificación (vigente)
- Plano 02 Suelo urbano calificación (modificado)
- Plano 03 Parcela
- Plano I-01 Pavimentación
- Plano I-02 Agua potable
- Plano I-03 Electricidad
- Plano I-04 Alumbrado público
- Plano I-05 Saneamiento

EL PRESENTE DOCUMENTO ES COPIA DE SU ORIGINAL DEL QUE SON AUTORES LOS ARQUITECTOS QUE SUSCRIBEN. SU UTILIZACIÓN TOTAL O PARCIAL, ASÍ COMO CUALQUIER REPRODUCCIÓN O CESIÓN A TERCEROS, REQUERIRÁ LA PREVIA AUTORIZACIÓN EXPRESA DE SU AUTOR, QUEDANDO EN TODO CASO PROHIBIDA CUALQUIER MODIFICACIÓN UNILATERAL DEL MISMO.

Burgos a 24 de enero de 2012

LA PROMOTORA,

**DÑA ANA LARA PALMA**

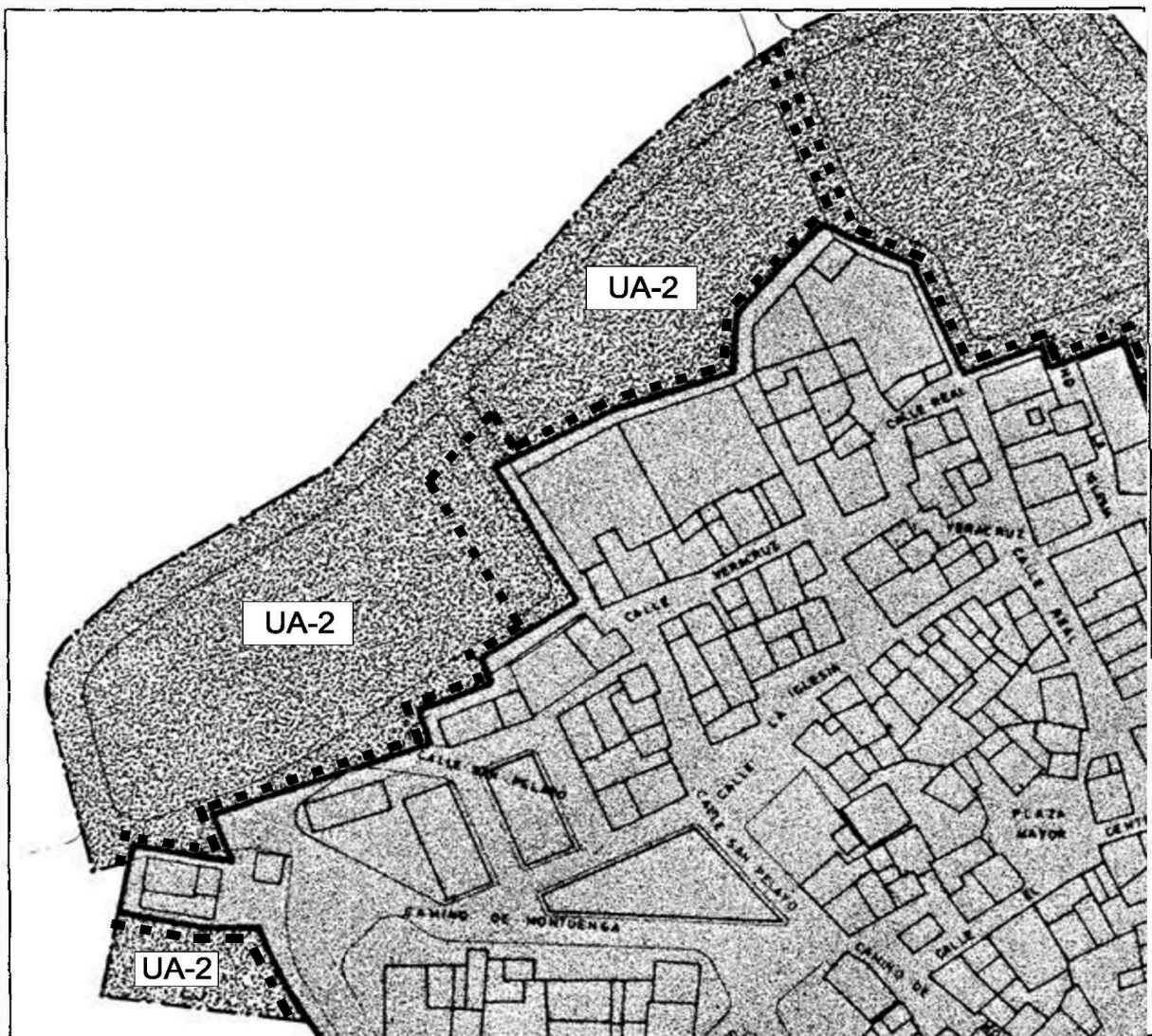
LOS ARQUITECTOS,

**SAIZ GONZÁLEZ Y RICA ARQUITECTOS SLP**  
D. FELIPE SAIZ PÉREZ

# NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES DE VALDORROS

## FICHA DEL SECTOR SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

DENOMINACION DE SECTOR:	UA-2
SUPERFICIE:	8.388,21 m <sup>2</sup>
Nº de Fincas: 3224, 3225, 3226, , 3228, 3229, 3230, 9131	<b>DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO</b> Tipología: Vivienda Unifamiliar Aprovechamiento medio maxlmo 0,50 m2/m2 Altura: B+1 < 7,50m
PROPIEDAD DEL SUELO: Privado	



PLANEAMIENTO:	N.S. Municipales
SISTEMA DE ACTUACION	Compensación y concierto
INICIATIVA	Privada
OBSERVACIONES Requiere la redacción de Estudio de Detalle	

APROBADO DEFINITIVAMENTE  
 POR LA COMISION TERRITORIAL  
 DE URBANISMO DE BURGOS  
 EN UNIDAD DE CALIFICACION  
 EL DIA 11 ABR 2002



GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE ECONOMÍA Y HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA Y PRESUPUESTOS  
SECRETARÍA GENERAL DE HACIENDA  
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO



Sede Electrónica del Catastro

# CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA

Municipio de VALDORROS Provincia de BURGOS

**REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE**  
**1495725VM4619S0001GD**

## DATOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN

CL 29 3227 Suelo

09320 VALDORROS [Valdorros] [BURGOS]

USO LOCAL PRINCIPAL

Suelos sin edificar, obras de urbanización y jardinería

AÑO CONSTRUCCIÓN

--

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN

100,00000

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m<sup>2</sup>]

--

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

SITUACIÓN

CL 29 3227 POL 01; PAR 3227

VALDORROS [Valdorros] [BURGOS]

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m<sup>2</sup>]

--

SUPERFICIE SUELO [m<sup>2</sup>]

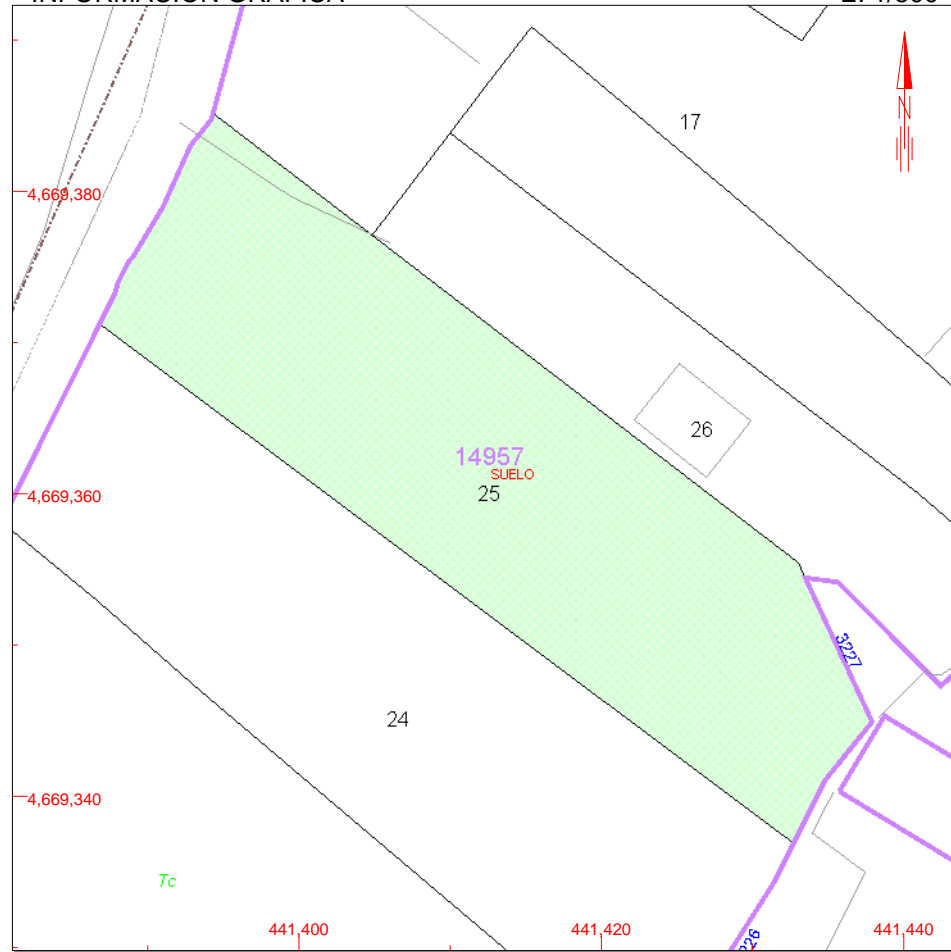
862

TIPO DE FINCA

Suelo sin edificar

## INFORMACIÓN GRÁFICA

E: 1/500



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.

- 441,440 Coordenadas UTM, en metros.
- Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Límite zona verde
- Hidrografía

Lunes , 8 de Noviembre de 2010