

Septiembre 2012



ESTUDIO DE DETALLE

**MODIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN
DETALLADA DE LA ALINEACIÓN DE LA CALLE SANTA CECILIA**

SALAS DE LOS INFANTES, (Burgos)

**Promotores: Don RAFAEL MARTÍNEZ SANCHO
Doña ESTHER MARTÍNEZ CUADRADO**

ESTUDIO DE DETALLE**Índice****1.- MEMORIA EXPOSITIVA**

1.01	AUTOR DEL ENCARGO	1
1.02	AUTORES DEL PROYECTO	1
1.03	DEFINICIÓN DEL TRABAJO	1
1.04	ORDENAMIENTO JURÍDICO URBANÍSTICO DE APLICACIÓN	1
1.05	NORMATIVA URBANÍSTICA VIGENTE EN EL MUNICIPIO.	2
1.06	ANTECEDENTES	2
1.07	OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE	2
1.08	PARCELAS AFECTADAS	2

2.- MEMORIA JUSTIFICATIVA

2.01	JUSTIFICACIÓN DEL INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO ELEGIDO PARA LA MODIFICACIÓN	3
2.02	ÁMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE PROPUESTO	3
2.03	DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA DEL ESTUDIO DE DETALLE	4
2.04	INCIDENCIA SOBRE EL PLANEAMIENTO GENERAL	4
2.05	INCREMENTO DEL VOLUMEN EDIFICABLE O DE LA DENSIDAD DE POBLACIÓN	4

3.- TRAMITACIÓN

3.01	APROBACIÓN DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	5
3.02	SUSPENSIÓN DE LICENCIAS	5
3.03	NOTIFICACIONES	5
3.04	INFORMES PARA SU APROBACIÓN	5

4.- PLANOS

- 01- PLANO DE SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO
- 02- ORDENACIÓN SEGÚN N.N.S.S. VIGENTES
- 03- ORDENACIÓN DE ALINEACIÓN MODIFICADA-Plano N.N.S.S.

1.- MEMORIA EXPOSITIVA

ESTUDIO DE DETALLE

PARA LA MODIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA DE LA ALINEACIÓN DE LA CALLE SANTA CECILIA

SALAS DE LOS INFANTES (Burgos)

PROMOTORES:	Don RAFAEL MARTÍNEZ SANCHO Doña ESTHER MARTÍNEZ CUADRADO
ARQUITECTO:	G. DEL HOYO ARQUITECTOS S.L.P. Mariluz García Del Hoyo Alicia García Del Hoyo

1.- MEMORIA EXPOSITIVA

1.01 AUTORES DEL ENCARGO

Se redacta el presente ESTUDIO DE DETALLE por encargo de Don RAFAEL MARTÍNEZ SANCHO con DNI 1.805.794-H y Doña ESTHER MARTÍNEZ CUADRADO con DNI 51.990.174-P con domicilio a efectos de comunicaciones en Calle Santa Cecilia 11 de SALAS DE LOS INFANTES (Burgos).

1.02 AUTORES DEL PROYECTO

Son redactoras del presente proyecto G. Del Hoyo Arquitectos S.L.P., con CIF B-09462136 representados MARILUZ GARCÍA DEL HOYO y ALICIA GARCIA DEL HOYO, con domicilio profesional en Calle Burgos 1 de Salas de los Infantes (Burgos), ambas Arquitectas Superiores, colegiadas nº 2.606 y 2.705 respectivamente del Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla y León.

1.03 DEFINICIÓN DEL TRABAJO

Se redacta el presente Estudio de Detalle de las *Normas Subsidiarias Municipales de Salas de los Infantes* por iniciativa privada, como documento necesario con objeto de la tramitación de la Modificación de las Determinaciones de Ordenación Detallada de la Alineación de la C/ Santa Cecilia de Salas de los Infantes (Burgos).

Con ello se trata de modificar la lineación detallada de la citada Calle Santa Cecilia con el objeto de adaptar la trama urbana en esta zona del Casco Histórico del Barrio de Costana de la localidad a unas dimensiones adecuadas al propio trazado existente.

1.04 ORDENAMIENTO JURÍDICO URBANÍSTICO DE APLICACIÓN

El ordenamiento jurídico urbanístico actual está formalmente integrado por:

– Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el 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.

– Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León (LUCyL), modificada por Ley 10/2002, de 10 de julio, Ley 21/2002, de 27 de diciembre de Medidas Económicas, Fiscales y Administrativas, Ley 13/2003, de 23 de diciembre, de Medidas Económicas, Fiscales y Administrativas, Ley 13/2005, de 27 de diciembre, de Medidas Financieras, Ley 9/2007, de 27 de diciembre, de Medidas Financieras y Ley 4/2008, de 15 de septiembre, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo.

– Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (RUCyL), modificado por Decreto 99/2005, de 22 de diciembre, de promoción, adquisición y arrendamiento de vivienda joven, Decreto 68/2006, de 5 de octubre, Decreto 6/2008, de 24 de enero y Decreto 45/2009, de 9 de julio.

– Orden FOM/208/2011, de 22 de febrero, por lo que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 1/2011, sobre emisión de informes previos en el procedimiento de aprobación de los instrumentos de planeamiento urbanístico.

1.05 **NORMATIVA URBANÍSTICA VIGENTE EN EL MUNICIPIO.**

– Normas Subsidiarias Municipales de Salas de los Infantes (Burgos) aprobadas definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo con fecha 6 de abril de 1998 (publicación BOCYL con fecha 13 de mayo de 1998) y sus posteriores Modificaciones.

1.06 **ANTECEDENTES**

En la actualidad la Normativa Urbanística vigente en el Municipio del Ayuntamiento de Salas de los Infantes y de aplicación a la calle objeto del presente Estudio de Detalle son las *Normas Subsidiarias Municipales de Salas de los Infantes*.

Las parcelas afectadas por la modificación se encuentran clasificadas como SUELO URBANO, siéndoles de aplicación la ordenanza correspondiente de **CASCO ANTIGUO-U2**.

1.07 **OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE**

Don RAFAEL MARTÍNEZ SANCHO y Doña ESTHER MARTÍNEZ CUADRADO como propietarios de cuatro de las parcelas de referencia, consideran que la calle objeto de la Modificación Detallada está ubicada en una trama urbana característica de la localidad, de calles con trazado antiguo y en una zona en la que el resto de las calles están marcadas con un ancho máximo de 6,00 m.

Además, a la citada calle se accede por un estrechamiento de 4,00 m a la altura de la calle Santa Cecilia 3 en el que no se marca retranqueo alguno.

Se ha de tener en cuenta que las viviendas de ubicadas en la Calle Santa Cecilia nº 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23, 25, 27 y 29 (números impares en su lado noroeste) son de reciente construcción y no se prevé una próxima edificación con su retranqueo correspondiente.

Se ha de considerar también la alineación marcada en la calle inmediatamente paralela al este que se marca un ancho de 6,00 m.

Por tanto, se considera coherente que el ancho de la calle sea de 6,00 m considerando un retranqueo a cada lado de la misma de 3,00 m desde su eje.

1.08 **PARCELAS AFECTADAS**

A continuación se adjuntan las fichas de catastro correspondientes a cada una de las parcelas afectadas:

1.- Sta. Cecilia 7	6028504VM7562N0001GY	11.- Sta. Cecilia 27	6028513VM7562N0008UD
2.- Sta. Cecilia 9	6028503VM7562N0001YY	12.- Sta. Cecilia 29	6028513VM7562N0009IF
3.- Sta. Cecilia 11	6028502VM7562N0001BY	13.- Sta. Cecilia 2	6028310VM7562N0001AY
4.- Sta. Cecilia 13	6028513VM7562N0001MY	14.- Sta. Cecilia 4	6028311VM7562N0001BY
5.- Sta. Cecilia 15	6028513VM7562N0002QU	15.- Sta. Cecilia 6	6028312VM7562N0001YY
6.- Sta. Cecilia 17	6028513VM7562N0003WI	16.- Sta. Cecilia 8	6028313VM7562N0001GY
7.- Sta. Cecilia 19	6028513VM7562N0004EO	17.- Sta. Cecilia 10	6028304VM7562N0001UY
8.- Sta. Cecilia 21	6028513VM7562N0005RP	18.- Cmno. Cementerio 17	6028303VM7562N0001ZY
9.- Sta. Cecilia 23	6028513VM7562N0006TA	19.- Cmno. Cementerio 19	6028302VM7562N0001SY
10.- Sta. Cecilia 25	6028513VM7562N0007Y		

2.- MEMORIA JUSTIFICATIVA

2.- MEMORIA JUSTIFICATIVA

2.01 JUSTIFICACIÓN DEL INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO ELEGIDO PARA LA MODIFICACIÓN

Para llevar a cabo la modificación propuesta en el apartado anterior y de acuerdo con la Legislación Urbanística vigente en Castilla y León, se ha dispuesto la tramitación de un ESTUDIO DE DETALLE.

En efecto el **Reglamento de Urbanismo de Castilla y León** en su **Artículo 131** dice:

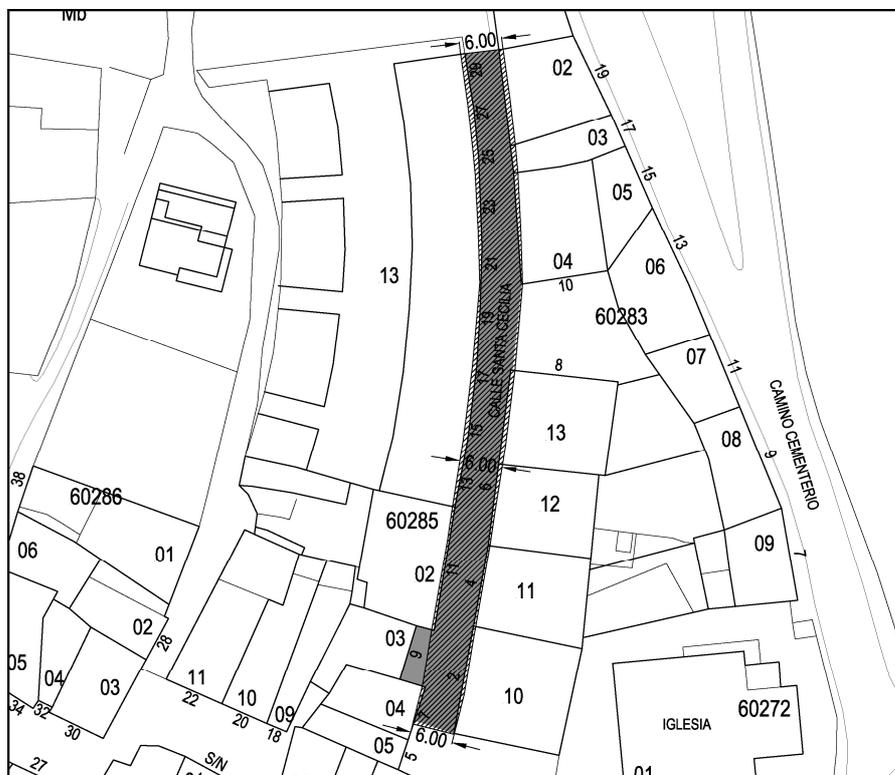
“Los Estudios de Detalle son los instrumentos de planeamiento adecuados para concretar la ordenación detallada en suelo urbano y pueden tener por objeto (entre otros):

a) En suelo urbano consolidado, completar o modificar las determinaciones de ordenación detallada [...]”

Los terrenos objeto de este Estudio de Detalle, se encuentran clasificados como SUELO URBANO CONSOLIDADO e incluidos en la zona de ordenanza denominada como CASCO ANTIGUO – U2.

La determinación que se pretende modificar consiste en la variación de la línea de alineación. Dicho parámetro se refiere a la calificación urbanística, determinación de ordenación detallada en Suelo Urbano Consolidado para municipios con N.U.M. según el art. 94 del RUCyL. Por lo tanto se trata de una modificación que entra dentro del ámbito de un Estudio de Detalle.

2.02 ÁMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE PROPUESTO



2.03 DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA DEL ESTUDIO DE DETALLE

A continuación se especifica la modificación a realizar mediante el presente Estudio de Detalle en la alineación de la Calle Santa Cecilia de Salas de los Infantes que alterará la Ordenación Detallada actual existente.

Esta modificación consistirá únicamente en:

a).- Modificación de la línea de alineación de la Calle Santa Cecilia marcando un ancho de calle de 6,00 m considerándose 3,00 m desde el eje de la calle para la construcción de futuras edificaciones.

Se trataría de una adaptación de la realidad física de la zona a la Ordenación Detallada existente de calles con un trazado histórico característico.

2.04 INCIDENCIA SOBRE EL PLANEAMIENTO GENERAL

La modificación propuesta en el presente Estudio de Detalle, no modifica las determinaciones generales establecidas en las *Normas Subsidiarias Municipales de Salas de los Infantes* en cuanto a:

- Usos.
- Densidades.
- Reservas de suelo.
- Aprovechamiento.
- Ocupación.
- Edificabilidad.
- N° de plantas.

Es, por tanto, coherente con el planeamiento general, no alterando determinaciones de ordenación general vigentes, resultando compatible con los objetivos generales de la actividad urbanística pública y no afectando al planeamiento sectorial del municipio o de otros limítrofes.

2.05 INCREMENTO DEL VOLUMEN EDIFICABLE O DE LA DENSIDAD DE POBLACIÓN

Los terrenos objeto de la modificación propuesta en el presente Estudio de Detalle se encuentran clasificados como **Suelo Urbano Consolidado**.

La modificación propuesta en el presente Estudio de Detalle no aumenta el volumen edificable de forma que la superficie edificable con destino privado se incremente 500 metros cuadrados o más. Tampoco aumenta el número de viviendas en 5 o más, por lo que no es exigible un incremento proporcional de reservas de suelo para espacios libres públicos y demás dotaciones urbanísticas en la unidad urbana de acuerdo al Art. 173 del RUCyL.

3.- TRAMITACIÓN

3.- TRAMITACIÓN

3.01 APROBACIÓN DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

La tramitación administrativa del documento del Estudio de Detalle de las Normas Subsidiarias Municipales de Salas de los Infantes debe atender los requisitos y procedimientos establecidos en el Capítulo V, Sección 4ª, del RUCyL, y en concreto en lo concerniente al contenido del Art. 163, que a continuación se transcribe:

“Sección 4ª APROBACIÓN DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

Artículo 163: COMPETENCIAS

La aprobación definitiva es el acto que pone fin al procedimiento de aprobación de los instrumentos de planeamiento de desarrollo, en cuya virtud son ejecutivos una vez publicados, y corresponde:

- a) Para los Estudios de Detalle, al Ayuntamiento, conforme a los siguientes artículos.**
- b) [...]”**

3.02 SUSPENSIÓN DE LICENCIAS

Este Estudio de Detalle altera la ordenación detallada vigente en las parcelas 2, 3, 4 y 13 de la manzana 60.285 y parcelas 2, 3, 4, 10, 11, 12 y 13 de la manzana 60.283.

Procede, por tanto la suspensión de las licencias urbanísticas señaladas en el artículo 156 del RUCYL en el ámbito señalado, hasta la aprobación definitiva y entrada en vigor de este Estudio de Detalle, con un máximo de dos años.

No obstante, y a tenor de lo expresado en el apartado 3 del artículo citado, la suspensión no afectará a las solicitudes que sean conformes tanto con el régimen urbanístico vigente como con las determinaciones del instrumento que motiva la suspensión.

3.03 NOTIFICACIONES

Se deberán notificar personalmente a todos los propietarios de las parcelas anteriormente referenciadas y afectadas por el citado Estudio de Detalle.

3.04 INFORMES PARA SU APROBACIÓN

Aplicación de la **Orden FOM/208/2011**, de 22 de febrero, por lo que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 1/2011, sobre emisión de informes previos en el procedimiento de aprobación de los instrumentos de planeamiento urbanístico.

Artículo 3.– PLANEAMIENTO GENERAL

Respecto del planeamiento general y sus revisiones, deben solicitarse:

a) En todo caso:

1.º Informe de los órganos de la administración de la comunidad autónoma competentes en materia de urbanismo y ordenación del territorio, que se solicitará (preceptivo según el artículo 153.1.b) del RUCYL)

– **A la ponencia técnica de la Comisión Territorial de Urbanismo**, cuando se trate de instrumentos de planeamiento de municipios con población inferior a 20.000 habitantes. [...]

2.º Informe de los órganos de la administración de la comunidad autónoma competentes en materia de patrimonio cultural, [...]. (Informe preceptivo según los Arts. 37 y 54 de la Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León, y los Arts. 7, 14, 90 y ss. de su reglamento (D. 37/2007, de 19 de abril))

NO LE AFECTA

3.º Informe de la Agencia de Protección Civil de la Consejería de Interior y Justicia. (Informe preceptivo según el Art. 12.1 de la Ley 4/2007, de 28 de marzo, de Protección Ciudadana de Castilla y León) **NO NECESARIO SEGÚN EL ART. 5.b)**

4.º Informe de la Subdelegación del Gobierno. (Informe preceptivo sobre la disposición adicional segunda de la Ley 13/2003, de 23 de mayo de concesión de obras públicas; el Art. 5.1 de la Ley 54/1997, de 27 de noviembre, del Sector Eléctrico; el Art. 5.1 de la Ley 34/1998, de 7 de octubre, del Sector de Hidrocarburos; y el Art. 68 del R.D. 1434/2002, de 27 de diciembre, de actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de gas natural) **NO NECESARIO**

5.º Informe de la o de las confederaciones hidrográficas sobre cuyas cuencas se extienda el término municipal. Informe preceptivo según el Art. 25.4 de la Ley de Aguas (R.D.L. 1/2001, de 20 de julio) y el Art. 15.3 de la Ley de Suelo (R.D.L. 2/2008, de 20 de junio).

NO SE MODIFICA en materia de régimen y aprovechamiento de las aguas continentales o a los usos permitidos en terrenos de dominio público hidráulico y en sus zonas de servidumbre y policía. NO NECESARIO

No se aumenta la demanda ni afecta al dominio público hidráulico ni a carreteras. **NO NECESARIO**

6.º Informe de la Dirección General de Telecomunicaciones del Ministerio de Industria, Turismo y Comercio. Informe preceptivo según el Art. 26.2 de la Ley 32/2003, de 3 de noviembre, General de Telecomunicaciones (sobre las necesidades de redes públicas de comunicaciones electrónicas). **No es exigible según el artículo 5.d) de la presente Orden.**

7.º Informe de la Diputación Provincial. Informe preceptivo según el Art. 153.1.c) del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León y el Art. 16.6 de la Ley 10/2008, de 9 de diciembre, de Carreteras de Castilla y León.

NECESARIO en relación al Artículo 153.1c) en cuanto al fomento de la calidad y homogeneidad de los instrumentos de planeamiento de urbanístico de la provincia de Burgos.

No afecta a las carreteras regionales **NO NECESARIO**

b) Cuando en el término municipal existan:

1.º Vías pecuarias, montes, terrenos forestales, espacios naturales protegidos o terrenos incluidos en la Red Natura 2000 [...]

2.º Carreteras de titularidad de la comunidad autónoma [...]

3.º Instalaciones de interés para la defensa nacional o terrenos incluidos en zonas de interés para la defensa nacional [...]

4.º Tramos de líneas ferroviarias, [...]

5.º Tramos de carreteras de titularidad del Estado [...]

6.º Aeropuertos [...]

7.º Terrenos para los proyectos contemplados en los Planes Hidrológicos de cuenca o en el Plan Hidrológico Nacional [...]

8.º Bienes de interés cultural [...]

NO NECESARIO SEGÚN EL ART. 5.a)

c) [...]

Artículo 5.– MODIFICACIONES DE PLANEAMIENTO

Respecto de las modificaciones de planeamiento de cualquier tipo, deben solicitarse los informes citados en el artículo 3, con las siguientes excepciones:

a) Los informes señalados en la letra b) sólo son exigibles cuando los elementos citados en cada apartado existan en el ámbito de la modificación, o cuando dichos elementos produzcan servidumbres acústicas.

No existen en el ámbito de la modificación NO NECESARIOS

b) El informe de la Agencia de Protección Civil sólo es exigible cuando la modificación afecte a áreas sometidas a riesgos naturales o tecnológicos, que hayan sido delimitadas por la administración competente para la protección de cada riesgo (en otro caso, se hará constar la ausencia de afección en la memoria de la modificación).

c) El informe de las confederaciones hidrográficas sólo es exigible cuando la modificación afecte a zonas de servidumbre y policía del dominio público hidráulico, o cuando establezca determinaciones de ordenación detallada que hagan innecesaria la aprobación posterior de un instrumento de planeamiento de desarrollo.

d) El informe de la Dirección General de Telecomunicaciones del Ministerio de Industria, Turismo y Comercio no es exigible.

En Salas de los Infantes, septiembre de 2012

PROMOTORES

Fdo: Don RAFAEL MARTÍNEZ SANCHO Doña ESTHER MARTÍNEZ CUADRADO

ARQUITECTO
G. del Hoyo Arquitectos S.L.P.

Fdo: Alicia GARCÍA DEL HOYO

Fdo: Mariluz GACÍA DEL HOYO



escala 1/1000

RIO ARLANZA

escala 1/5000

