

Febrero de 2014

# MODIFICACIÓN PUNTUAL DE PLAN PARCIAL PARA REORDENACIÓN DE USOS

PLAN PARCIAL "PARQUE LARA"

SALAS DE LOS INFANTES

**PROMOTOR:** EXC. AYUNTAMIENTO DE SALAS DE LOS INFANTES

**UBICACIÓN:** PLAN PARCIAL PARQUE LARA

**LOCALIDAD:** SALAS DE LOS INFANTES (BURGOS)

**REDACTOR:** RODRIGO PARDILLA MATA

COLEGIADO N° 3.067 COACYLE

# ÍNDICE

## 1.- MEMORIA

- 1.1. Objeto.
- 1.2. Encargo.
- 1.3. Antecedentes.
- 1.4. Situación.
- 1.5. Ámbito de Actuación.
- 1.6. Planeamiento Vigente.
- 1.7. Normativa urbanística de aplicación.
- 1.8. Marco Legal.
- 1.9. Modificación Propuesta.
- 1.10. Justificación del Cumplimiento del Art. 169 RUCy L.
- 1.11. Protección del Medio Urbano.
- 1.12. Relación de propietarios del Plan Parcial "Parque Lara".

## 2.- MEMORIA VINCULANTE

- 2.1. Objeto.
- 2.2. Justificación de la Conveniencia de la Presente Modificación.
- 2.3. Identificación y justificación pormenorizada de las determinaciones del instrumento modificado que se alteran.
- 2.4. Influencia de la Modificación sobre el Modelo Territorial y sobre la Ordenación Vigente.
- 2.5. Planeamiento Vigente.
- 2.6. Anexo a la memoria Vinculante.

## 3.- NORMATIVA

## 4.- PLANOS

- 4.1. Situación.
- 4.2. Delimitación del Sector.
- 4.3. Estado actual. Zonificación y Usos.
- 4.4. Estado Reformado. Zonificación y Usos (Propuesto).
- 4.5. Estado Reformado. Alineaciones.

# 1. MEMORIA

## 1.1 Objeto.

El objeto de este estudio, es la Modificación Puntual del Plan Parcial "Parque Lara" en su apartado relativo a la ORDENACIÓN DE USOS.

Se trata de únicamente de un cambio a *Uso Dotacional* de los 5.280 m<sup>2</sup> de suelo residencial cedidos a la Junta de Castilla y León con el fin de hacer un Equipamiento Sanitario, para satisfacer el interés general de los ciudadanos de Salas de los Infantes.

Se basa en la reordenación de usos correspondientes al ámbito de actuación, manteniendo las características y condiciones descritas en el Plan, sin comportar ninguna modificación de volumen, edificabilidad, ocupación y alturas máximas permitidas, acorde con la normativa vigente.

Así, además, se harán efectivas las determinaciones plasmadas en el "Convenio Urbanístico del 23 de Julio de 2009" firmado entre el Excmo. Ayuntamiento de Salas de los Infantes y los administradores de Parque Lara S.L., sociedad propietaria de los terrenos, incorporando los parámetros urbanísticos firmados al planeamiento de la localidad mediante la Modificación del Plan Parcial Parque Lara.

## 1.2 Encargo.

La redacción de este documento ha sido encargada por el Excmo. Ayuntamiento de Salas de los Infantes, –en adelante, el Ayuntamiento-, como una de las dos partes suscriptoras del Convenio Urbanístico anteriormente mencionado.

## 1.3 Antecedentes.

El 14 de Febrero de 1983 el arquitecto Lorenzo Visus Escobar redacta el Plan Parcial "Parque Lara" en cumplimiento de la Orden de la Delegación del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo de Burgos, y con objeto de desarrollar las Normas Subsidiarias de Salas de los Infantes (aprobadas inicial y provisionalmente por la Comisión Provincial de Urbanismo el 10 de abril de 1981) en los terrenos propiedad de Parque Lara S.A. El Plan se redacta en cumplimiento del art. 64 del Reglamento de la Ley del Suelo aparecido en el B.O.E. Nº 22 del 15 de Septiembre de 1978.

El 12 de Noviembre de 1984, se aprobó definitivamente por la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Salas de los Infantes, el Plan de Etapas referente al Plan Parcial "Parque Lara".

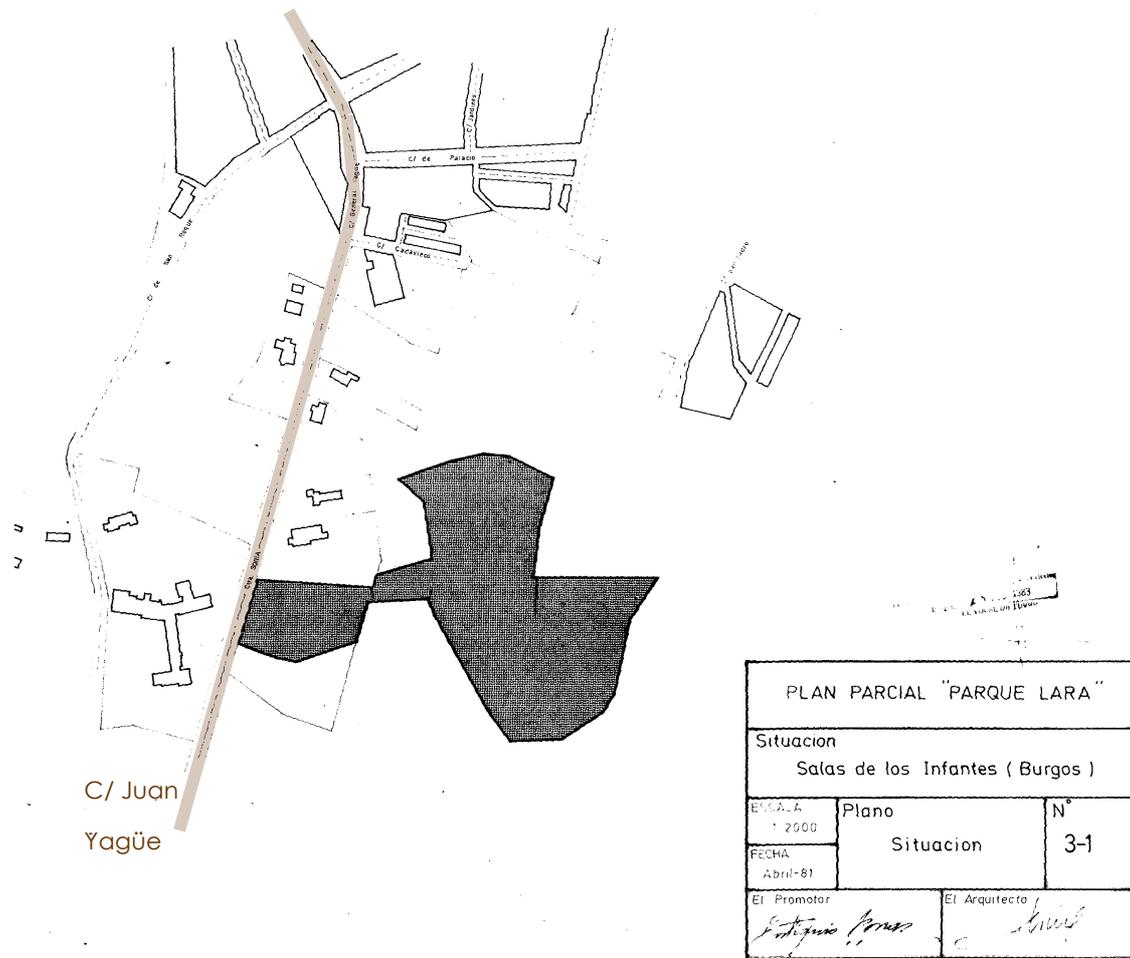
El 6 de Abril de 1998 se a la aprueban definitivamente de las Normas Subsidiarias Municipales de Salas de los Infantes (en adelante NNSS) por la Junta de Castilla y León.

El 23 de Julio de 2009 se firmó un Convenio Urbanístico entre el Ayuntamiento de Salas de los Infantes y los Sres. Porrás Ortiz como administradores solidarios de Parque Lara S.L. asumiendo éstos la obligación de ceder 4.845 m<sup>2</sup> de suelo en el Plan "Parque Lara", que junto a los 435 m<sup>2</sup> cedidos con anterioridad suman un total de 5.280 m<sup>2</sup>; con la finalidad de que la Administración, previos los trámites necesarios, pueda construir un Equipamiento Sanitario. Por su parte el Ayuntamiento se comprometía a colaborar en lo que sea necesario para la más pronta ejecución de lo pactado, tramitar e impulsar todos los planes, proyectos, demás instrumentos técnicos, jurídico administrativos y los distintos instrumentos de planeamiento que sean precisos para su buen fin, siempre que incorporen parámetros que se adecúen al convenio.

A tales efectos, se redacta esta Modificación Puntual del Plan Parcial "Parque Lara" para la Reordenación de los Usos y así hacer efectivas las determinaciones descritas en el Convenio Urbanístico.

#### 1.4 Situación.

Los terrenos objeto del Plan Parcial "Parque Lara", se encuentran en el Término Municipal de Salas de los Infantes, en la Calle Juan Yagüe nº35 (denominada en el Plan Parcial Carretera de Sagunto a Burgos s/n) y tiene una superficie de 43.387,50 m<sup>2</sup>. Actualmente sólo se ha llevado a cabo, parcialmente, la Etapa I del Plan de Etapas de este Plan Parcial, con la construcción de 12 chalets o viviendas en hilera. Se adjunta el Plano de situación original.



Los terrenos a los que afecta esta Modificación pertenecen al Plan Parcial "Parque Lara" y corresponden a etapas sin ejecutar con una superficie de 30.344 m<sup>2</sup> propiedad de "Parque Lara" S.L., representada por los Sres. Porras Ortiz.

### **1.5 Ámbito de actuación.**

Se ciñe a los terrenos sin edificar del ámbito del Plan Parcial "Parque Lara". La modificación de éstos se basa única y exclusivamente en la organización de usos, su ubicación y morfología sin alterar los mismos y sin comportar ninguna modificación de volumen, edificabilidad, ocupación y alturas máximas permitidas.

### **1.6 Planeamiento vigente.**

En el ámbito de actuación se encuentran vigentes:

- a) Las Normas Subsidiarias de Salas de los Infantes (NNSS).
- b) El Plan Parcial "Parque Lara" (objeto de la presente modificación).

### **1.7 Normativa urbanística de aplicación.**

- Ley 8/2007, de 28 de Mayo, de Suelo.
- Ley 5/1999 de 8 de Abril (BOE 15/05/1999) y modificaciones posteriores a través de la Ley 10/2002, de 10 de Julio (BOCyL 12 de Julio de 2002, de 23 d Diciembre, de Medidas Económicas, Fiscales y Administrativas (BOCyL 30 Diciembre de 2003).
- Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (Decreto 22/20004, de 29 de Enero) y modificaciones posteriores, hasta la Modificación en vigor, Decreto 10/2013, de 7 de marzo (BOCyL 13/03/2013).

### **1.8 Marco Legal.**

La presente modificación se realiza a amparo de lo establecido en la Ley de Urbanismo de Castilla y León y su Reglamento:

El Art. 169 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, - en adelante RUCyL.- señala:

*2- Los cambios que se introduzcan en los instrumentos de planeamiento de desarrollo se consideran como modificación de dichos instrumentos, salvo cuando se realicen por otros instrumentos habilitados para ello.*

*3- Las modificaciones de cualquier instrumento de planeamiento urbanístico deben:*

- a) Limitarse a contener las determinaciones adecuadas a su específica*

finalidad, de entre las previstas en este Reglamento para el instrumento modificado.

b) Contener los documentos necesarios para reflejar adecuadamente sus determinaciones y en especial los cambios que se introduzcan en las determinaciones vigentes, incluyendo al menos un documento independientes denominado Memoria Vinculante donde se expresan y justifiquen dichos cambios, y que hagan referencia a los siguientes aspectos:

1.- La justificación de la conveniencia de la modificación, acreditando su interés público.

2.- La identificación y justificación pormenorizada de las determinaciones del instrumento modificado que se alteran, reflejando el estado actual y el propuesto.

3.- El análisis de la influencia de la modificación sobre el modelo territorial definido en los instrumentos de ordenación del territorio vigentes y sobre la ordenación general vigente.

### **1.9 Modificación Propuesta.**

La modificación propuesta afecta única y exclusivamente a la zonificación del suelo sin edificar del Plan Parcial Parque Lara, modificando únicamente la ubicación de los usos previstos sin alterar su volumen, edificabilidad, ocupación y alturas permitidas.

En base a lo expuesto anteriormente, la propuesta presentada es procedente por los motivos que se exponen:

- No modifica la superficie de los terrenos afectadas.
- No se modifica, entre otras, la edificabilidad total o el techo máximo total adjudicado a la zona por el Plan Parcial original.
- No altera el reparto del aprovechamiento del conjunto, tomándose como base el "aprovechamiento medio" aportado por el Convenio, en el que ya se tiene en cuenta la superficie de cesión para el Equipamiento y demandas actuales.
- Para la modificación se crea de un nuevo Plan de Fases de actuación referente al Plan Parcial "Parque Lara".

Fase 0 (ya ejecutada) - siete chalets y dos bloques de viviendas.

Fase I (ya ejecutada) - doce chalets o viviendas en hilera

Fase II - delimitación y segregación de unas parcelas de Uso Dotacional (para su cesión), reordenando la distribución de usos dentro de la zona de estudio, manteniendo inalterable el resto.

*Fase III - la conformarán edificaciones de uso residencial o lucrativo que cumplirán las condiciones descritas inalteradas (volumen, edificabilidad, alturas...) en la Modificación del Plan Parcial "Parque Lara" y que para su desarrollo precisará de su correspondiente estudio de detalle.*

- Concurren circunstancias de relevante interés social y/o público.

La principal motivación del cambio de ubicación del uso dotacional y creación de la parcela Dotacional Pública (I y II) es la urgente necesidad de hacer un Equipamiento Sanitario, para satisfacer el interés general de los ciudadanos de Salas de los Infantes y que el Ayuntamiento necesita como Sistema General de Equipamiento.

### **1.10 Justificación del Cumplimiento del Art. 169 RUCyL.**

La Modificación únicamente contiene determinaciones precisas a la zonificación, no afectando al resto del territorio.

En la documentación descriptiva (Planos) se reflejan convenientemente los cambios que se introducen. Se incluye como documento independiente la Memoria Vinculante donde se expresan y justifican dichas variaciones.

### **1.11 Protección del medio urbano.**

La presente modificación no suscita cambios al respecto, manteniéndose los esquemas de infraestructuras inicialmente propuestos.

### **1.12 Relación de terrenos de Plan Parcial "Parque Lara".**

La modificación propuesta no afecta a cambios en cuanto a la propiedad de los terrenos del Plan Parcial "Parque Lara" ni de territorios colindantes. Por lo tanto no hay ninguna variación al respecto, manteniéndose la relación de terrenos previa a este documento.

Salas de los Infantes Febrero de 2014

Fdo: Rodrigo Pardilla Mata  
Arquitecto

## **2. MEMORIA VINCULANTE**

### **2.1 Objeto.**

Se redacta la presente Memoria Vinculante relativa a la presente Modificación Puntual del Plan Parcial "Parque Lara", que atiende al suelo sin edificar, en la localidad de Salas de los Infantes para dar cumplimiento a lo establecido en el Artículo 58 de la Ley 5/99 de 8 de Abril, de Urbanismo de Castilla y León y el artículo 169 del Reglamento que lo desarrolla.

La modificación se basa única y exclusivamente en la reorganización de usos, su ubicación y morfología sin alterar los mismos y sin comportar ninguna modificación de volumen, edificabilidad, ocupación y alturas máximas permitidas.

### **2.2 Justificación de la Conveniencia de la Presente Modificación.**

La presente Modificación del Plan Parcial "Parque Lara" se entiende NECESARIA para satisfacer las actuales demandas de interés público general de los ciudadanos de la localidad de Salas de los Infantes, en las que es de urgente necesidad realizar un Equipamiento Sanitario, que el Ayuntamiento necesita incluir como Sistema General de Equipamiento.

Además es CONVENIENTE para hacer efectivas las disposiciones acordadas en el "Convenio Urbanístico del 23 de Julio de 2009".

### **2.3 Identificación y justificación pormenorizada de las determinaciones del instrumento modificado que se alteran.**

Únicamente se reordenan los usos de los terrenos aún sin edificar del Plan Parcial "Parque Lara" modificando de éstas única y exclusivamente su ubicación y morfología, sin comportar ninguna modificación o alteración de los propios usos, volumen, edificabilidad, ocupación y alturas máximas permitidas.

Esta modificación supone la creación de un nuevo Plan de Fases de Actuación referente al Plan Parcial "Parque Lara". De este modo dicho plan queda de la siguiente manera:

- Fase 0 (ya ejecutada): primer núcleo construido, formado por siete chalets y dos bloques de viviendas.
- Fase I (ya ejecutada): segundo núcleo construido de 12 chalets o viviendas en hilera.
- Fase II (objeto de la presente modificación): delimitación de los terrenos cedidos

para uso dotacional con la acotación de las parcelas segregadas según se describe en el presente documento y planos adjuntos (Planos 4.4 y 4.5).

- Fase III: edificaciones de uso residencial o lucrativo que cumplirán las condiciones descritas en la Modificación del Plan Parcial "Parque Lara" y que para su desarrollo precisarán de su correspondiente estudio de detalle.

En la actualidad, tanto la Fase 0 como la Fase I, se encuentran en proceso de cesión y recepción.

Para realizar una justificación pormenorizada de la modificación propuesta, primero se describen las determinaciones del área de estudio y después el cumplimiento de esta modificación con la normativa vigente:

El Plan Parcial "Parque Lara" (aprobado el 12 de noviembre de 1984) tiene una *superficie total edificable de 20.717,75 m<sup>2</sup>*. En la actualidad está constituido por superficie ya edificada con un total de 51 viviendas y terrenos aún sin edificar, pertenecientes a etapas que no se hay llegado a ejecutar.

#### COMPOSICIÓN DEL PLAN PARCIAL EN LA ACTUALIDAD:

- SUPERFICIE YA EJECUTADA:
  - Primer núcleo construido (previo al Plan Parcial "Parque Lara") con una tipología urbana mixta, formado por siete chalets edificados en dos plantas y dos bloques de viviendas de cuatro alturas, con un total de 39 viviendas.
  - Parte ejecutada de la 1ª Etapa del Plan Parcial "Parque Lara" (Etapa construida tras el Plan Parcial): Se compone de 12 chalets o viviendas en hilera de dos alturas.
- TERRENOS SIN EDIFICAR.
  - Terrenos restantes con un aprovechamiento urbanístico de 15.234,20 m<sup>2</sup>.

#### DETERMINACIONES Y CUMPLIMIENTO DE LA PRESENTE MODIFICACIÓN.

El presente documento no comporta ninguna modificación o alteración de volumen, edificabilidad, ocupación y alturas máximas permitidas, y cumple con la normativa vigente.

## **2.4 Influencia de la Modificación sobre el Modelo Territorial y sobre la Ordenación Vigente.**

Dada la escasa entidad de la modificación propuesta no afecta al Modelo

Territorial ni a la Ordenación General vigente. Las NNSS de Salas de los Infantes ya incluyen el Plan Parcial en Ejecución desde el 6 de Abril de 1998. Por tanto modificado este Plan, ya queda incluido en las NNSS.

## **2.5 Planeamiento Vigente.**

No se transcribe la Normativa (NNSS) ya que sólo se modifica la ubicación de los usos sin cambiar la superficie de los mismos, la ocupación, la edificabilidad ni la altura de la edificación. Atendiendo al marco legal vigente en cuanto a reservas de suelo.

Dichos cambios, únicamente conllevan la variación del Plan de Etapas del Plan Parcial "Parque Lara" (del que sólo se había ejecutado parte de la Etapa I), tal y cómo se expresa en la justificación pormenorizada del presente documento.

## **2.6 Anexo a la memoria Vinculante.**

### **2.6.1. Justificación del cumplimiento del Art. 172 del RUCYL.**

El Art. 172 del RUCYL establece:

*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:*

*b) Cuando se trate de suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable, en el mismo sector, o de ser imposible en un sector próximo, pero sin disminuir sus propios espacios libres y equipamientos públicos.*

La Modificación propuesta incluye una superficie de equipamiento público de 5.280,00 m<sup>2</sup>. Dicha superficie cumple con las reservas de suelo dotacional sin disminuir en ningún caso lo determinado por el Plan Parcial "Parque Lara". Únicamente se varía la morfología de la parcela y su ubicación sin incumplir con el art. 172 citado.

Lo mismo ocurre con la superficie prevista de reserva para plazas de aparcamiento.

### **2.6.2. Justificación del cumplimiento del Art. 173 del RUCYL.**

El Art. 173 del RUCYL establece:

*Para la aprobación de las modificaciones de cualesquiera instrumentos de planeamiento urbanístico que aumenten el volumen edificable o el número de viviendas previstos, o que cambien el uso del suelo, debe hacerse constar en el expediente 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,...*

Esta Modificación no produce aumento del volumen edificable.

Sin embargo, aunque se cambia el uso del suelo de parte de los terrenos afectados por la Modificación, no hay cambios en cuanto a la propiedad de los terrenos del Plan Parcial "Parque Lara" ni de territorios colindantes. Únicamente y tal como se expone en lo referente a las cesiones en los documentos que anteceden al presente (el Plan Parcial "Parque Lara" y el Convenio), la superficie de uso dotacional pasa a ser propiedad del Ayuntamiento de Salas de los Infantes.

### **2.6.3. Justificación expresa de la no afección a ningún elemento catalogado ni patrimonio arqueológico del municipio.**

#### CUMPLIMIENTO DE LA LEY DE PATRIMONIO DE CASTILLA Y LEÓN

La Ley de Patrimonio de Castilla y León en su "Art. 54 – Instrumentos urbanísticos" indica lo siguiente:

*1. Los instrumentos de planeamiento urbanístico que se aprueben, modifiquen o revisen con posterioridad a la entrada en vigor de esta Ley deberán incluir un catálogo de los bienes integrantes del patrimonio arqueológico afectados y las normas necesarias para su protección, conforme a lo previsto en esta Ley, redactado por técnico competente.*

*2. Para la redacción de dicho catálogo y normas, los promotores del planeamiento realizarán las prospecciones y estudios necesarios, facilitando la Administración de la Comunidad de Castilla y León los datos de los que disponga.*

*3. Los lugares en que se encuentran bienes arqueológicos se clasificarán como suelo rústico con protección cultural o, en su caso, con la categoría que corresponda de conformidad con el artículo 16.2 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, salvo aquellos que se localicen en zonas urbanas o urbanizables que hayan tenido tales clasificaciones con anterioridad a la entrada en vigor de esta Ley.*

*4. La aprobación del catálogo y normas a que se refiere este artículo requerirá el informe favorable de la Consejería competente en materia de cultura, en un plazo máximo de seis meses.*

En la presente Modificación no se presenta ninguna afección a ningún elemento catalogado ni patrimonio arqueológico del municipio.

#### **2.6.4. Justificación del cumplimiento del Art. 157 del RUCYL- Trámite ambiental.**

El Art. 157 del RUCYL establece:

1. Serán objeto de evaluación ambiental los instrumentos de planeamiento general y sus revisiones.

2. Asimismo serán objeto de evaluación ambiental las modificaciones de los instrumentos de planeamiento general que puedan tener efectos significativos sobre el medio ambiente (...).

3. Serán objeto de evaluación de impacto ambiental los instrumentos de planeamiento de desarrollo y las modificaciones de planeamiento que establezcan la ordenación detallada, incluidas sus revisiones y modificaciones, (...).

Este documento no modifica un instrumento de planeamiento general ni establece una ordenación detallada. Por otro lado no tiene efectos negativos sobre el medio ambiente ni incluye uso industrial, tampoco aumenta la superficie de suelo urbanizable sobre la ordenación anterior, ya que no comporta ninguna modificación o alteración de los propios usos, volumen, edificabilidad, ocupación y alturas máximas permitidas del sector. Por todo lo anterior no es necesaria la realización del trámite ambiental ni la inclusión del informe de sostenibilidad ambiental.

#### **2.6.5 Informe 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 [...]

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.

Salas de los Infantes Febrero de 2014

Fdo: Rodrigo Pardilla Mata  
Arquitecto

### 3 **NORMATIVA**

Por todo lo anterior, quedan como determinaciones de aplicación en el Plan Parcial "Parque Lara" las siguientes condiciones de volumen, edificabilidad, ocupación y altura máxima permitida:

Artículo 1.2.1. (del Pl. Parcial)

#### **Condiciones de Volumen**

- |                                       |  |
|---------------------------------------|--|
| a) <u>Tipología Urbana</u>            | Vivienda aislada, pareada, agrupada y bloque abierto                         |
| b) <u>Alturas máximas edificables</u> | 2 plantas en viviendas aisladas, pareadas y agrupadas<br>4 en bloque abierto |
| c) <u>Edificabilidad máxima</u>       | 1,36 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>  |
| d) <u>Densidad máxima</u>             | 37,50 Viv / Ha   |

<b>Superficie Total</b>	<b>43.387,50 m<sup>2</sup></b>
Número máximo de Viviendas	303 Viviendas
<b>Número total de Viviendas aprobadas</b>	<b>163 Viviendas</b>
Fase 0	39 Viviendas (ejecutadas previas al P.P.)
Fase I	12 Viviendas ejecutadas
Fase II	0 Viviendas
Fase III	112 Viviendas pendientes de ejecutar
<b>Terrenos restantes - aprovechamiento urbanístico de 15.234,20 m<sup>2</sup></b>	

Artículo 1.5.1 (del Pl. Parcial)

#### **Dotaciones según la Ley del Suelo**

Según el artículo 13 de la Ley del Suelo y 45 del Reglamento de Planeamiento

- |   |   |
|---|---|
| a) <u>Zonas Verdes</u>                          | 18 m <sup>2</sup> / Vivienda y > 10% del total de la superficie |
| b) <u>Centros Culturales y Docentes</u>         | 10 m <sup>2</sup> / Vivienda                                    |
| c) <u>Servicios de interés público y social</u> | 2 m <sup>2</sup> / Vivienda                                     |
| d) <u>Aparcamientos</u>                         | 1 plaza / 100 m <sup>2</sup> de Edificación                     |

#### **RESERVAS DE SUELO del PLAN PARCIAL "PARQUE LARA"**

		<b>Mínimo exigido</b>
<b>DOTACIONES</b>	<i>Servicios de interés público y social</i>	2 m <sup>2</sup> x 163 Viv. = 326,00 m <sup>2</sup>
	<i>Centros Culturales y Docentes</i>	10 m <sup>2</sup> x 163 Viv. = 1.630,00 m <sup>2</sup>
		<b>1.956,00 m<sup>2</sup></b>
<b>ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS</b>	<i>Zonas Verdes</i>	18 m <sup>2</sup> x 163 Viv. = 2.934,00 m <sup>2</sup>
		ó 10% de 43.387,50 m <sup>2</sup> = 4.338,75 m <sup>2</sup>

	<b>Aprobado</b>	<b>Modificación propuesta</b>
<b>DOTACIONES</b>	1.193,40 m <sup>2</sup> 0,00 m <sup>2</sup>	Equipamiento 1.280,00 m <sup>2</sup> Equipamiento 4.000,00 m <sup>2</sup>
<b>ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS</b>	17.965,00 m <sup>2</sup>	3.200,00 m <sup>2</sup> Ejecutados 1.138,75 m <sup>2</sup> Pendientes

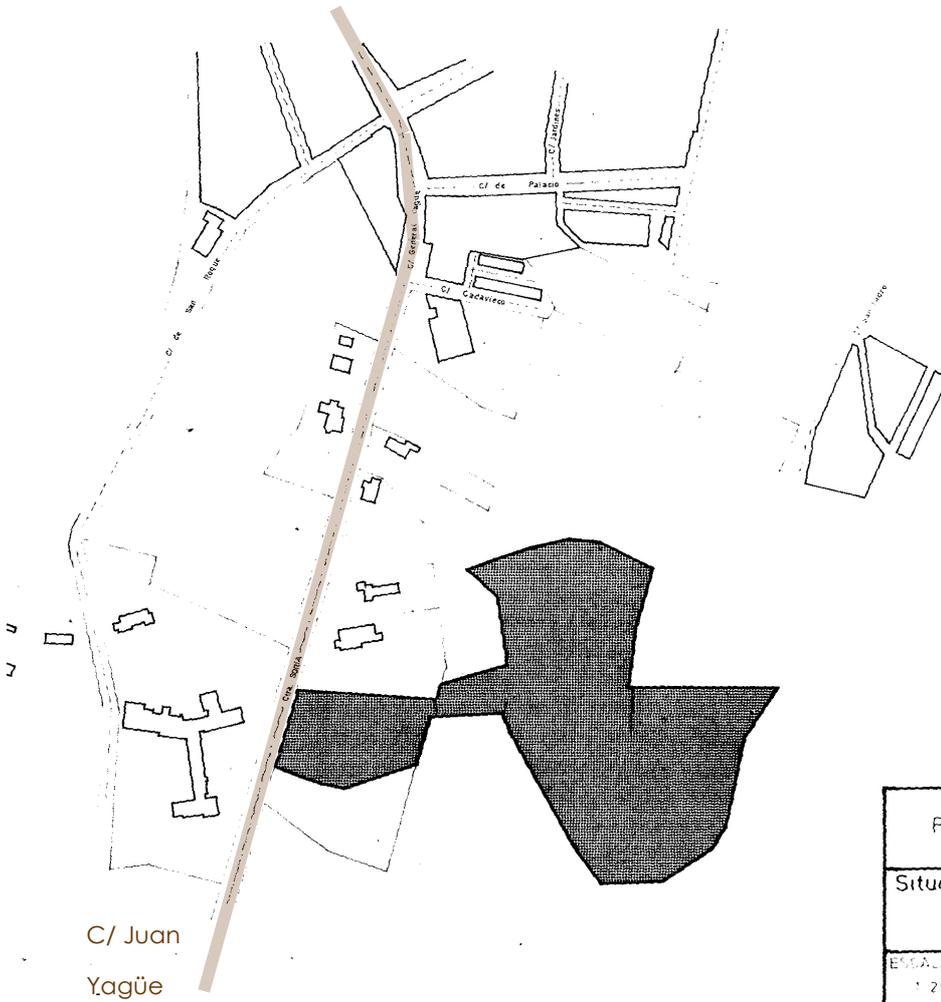
En los planos de estado reformado del presente documento quedan reflejados los parámetros a tener en cuenta para un posterior desarrollo de Estudio de Detalle. Además, se distingue una vía hacia el norte que sirve de conexión entre los terrenos del Plan Parcial Parque Lara y el núcleo urbano.

Salas de los Infantes Febrero de 2014

Fdo: Rodrigo Pardilla Mata  
Arquitecto

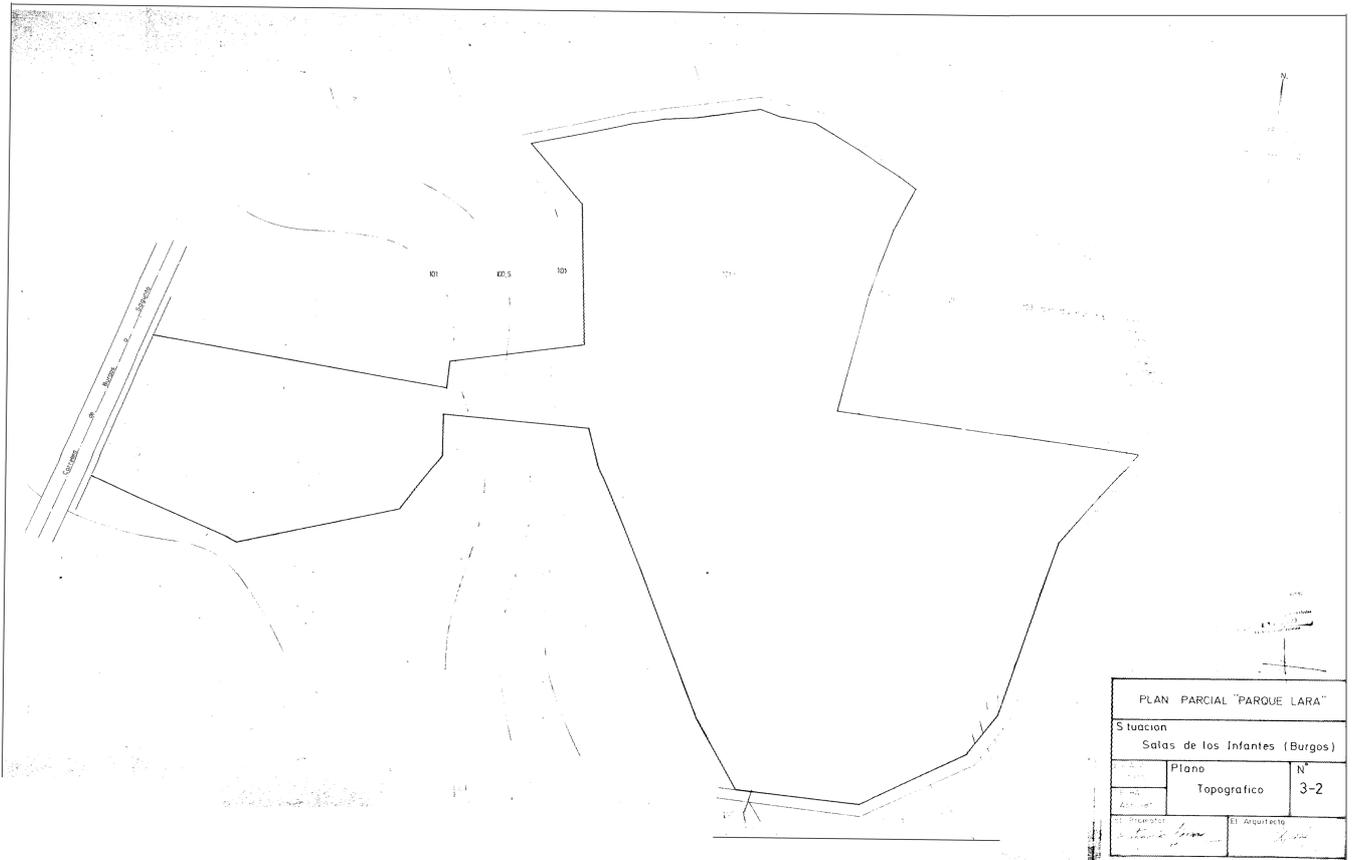
## 4. PLANOS

### 4.1. Situación (Plano original).

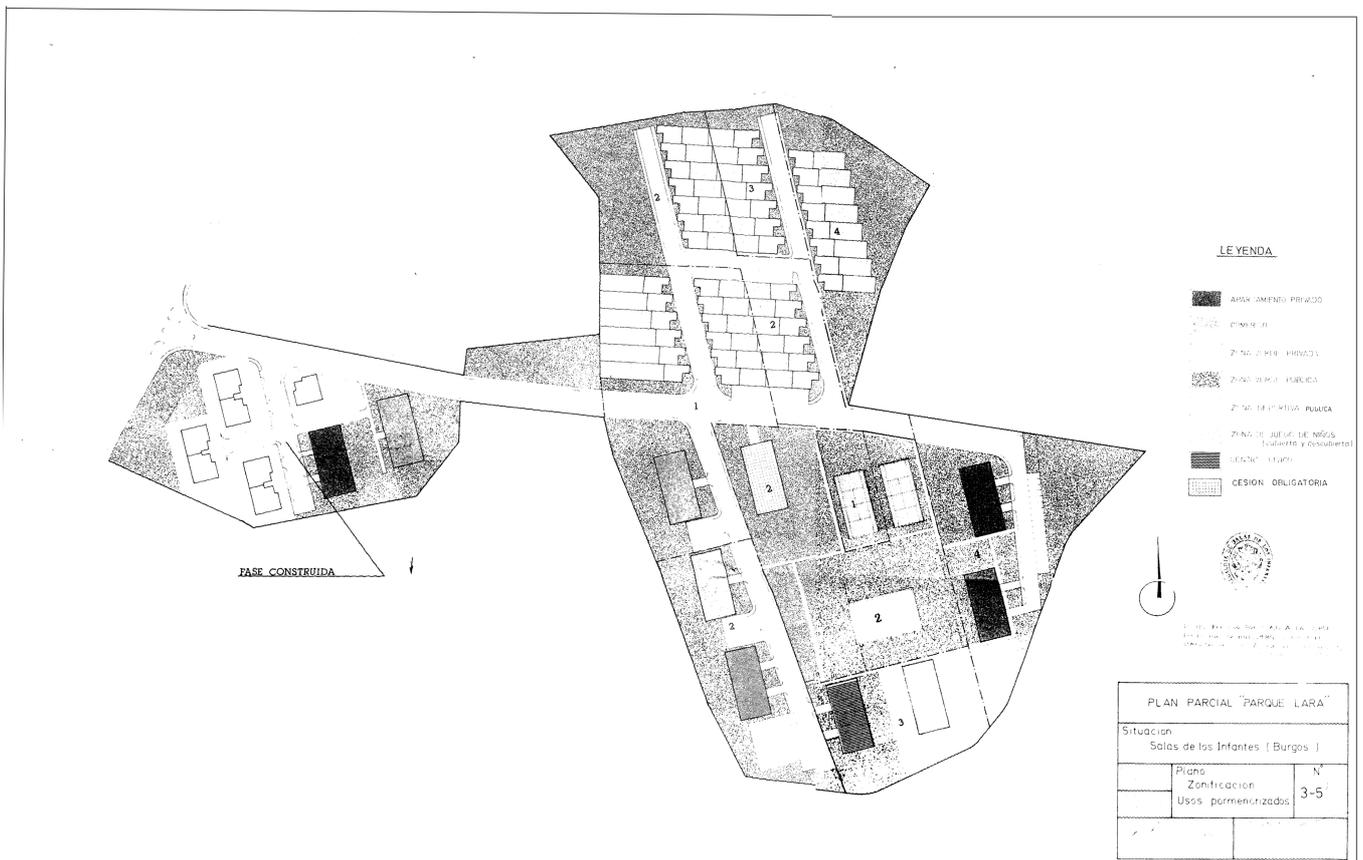


PLAN PARCIAL "PARQUE LARA"		
Situación Salas de los Infantes ( Burgos )		
ESCALA 1:2000	Plano	N°
FECHA Abril-81	Situación	3-1
El Promotor <i>Esteban Pardo</i>	El Arquitecto <i>[Signature]</i>	

#### 4.2. Delimitación del Sector (Plano original).



#### 4.3. Estado actual. Zonificación y Usos (Plano original).



#### 4.4. Estado Reformado. Zonificación y Usos (Propuesta).



PROPUESTA DE USOS DE MODIFICACIÓN PUNTUAL DE PP "PARQUE LARA"

E: 1/ 2000

—	Superficie de PP "Parque Lara"	43387,5 m2
— — —	Superficie de terrenos sin edificar	30344 m2
■	Espacio libre público	3200 m2
■	FASE 0	
■	FASE I	
■	FASE II	
■	Uso dotacional I (Equipamiento)	1280 m2
■	Uso dotacional II -	4000 m2
■	FASE III: Uso residencial	15.234,20m2
—	Aprovechamiento Urbanístico	

#### 4.5. Estado Reformado. Alineaciones.

Se indica la delimitación de las parcelas de uso dotacional, principal motivación por la que surge el presente documento.



ALINEACIONES DE MODIFICACIÓN PUNTUAL DE PP "PARQUE LARA"

E: 1/ 1000

Superficie total de uso dotacional - 5280 m<sup>2</sup>

Uso dotacional I (Equipamiento) - 1280 m<sup>2</sup>

Uso dotacional II - 4000 m<sup>2</sup>

NOTA: El resto de reservas del suelo (según el RUCyL) se describen en la presente memoria, se indican en el plano previo y se distribuyen por los terrenos ya edificados (FASE I) o por edificar (FASE III).