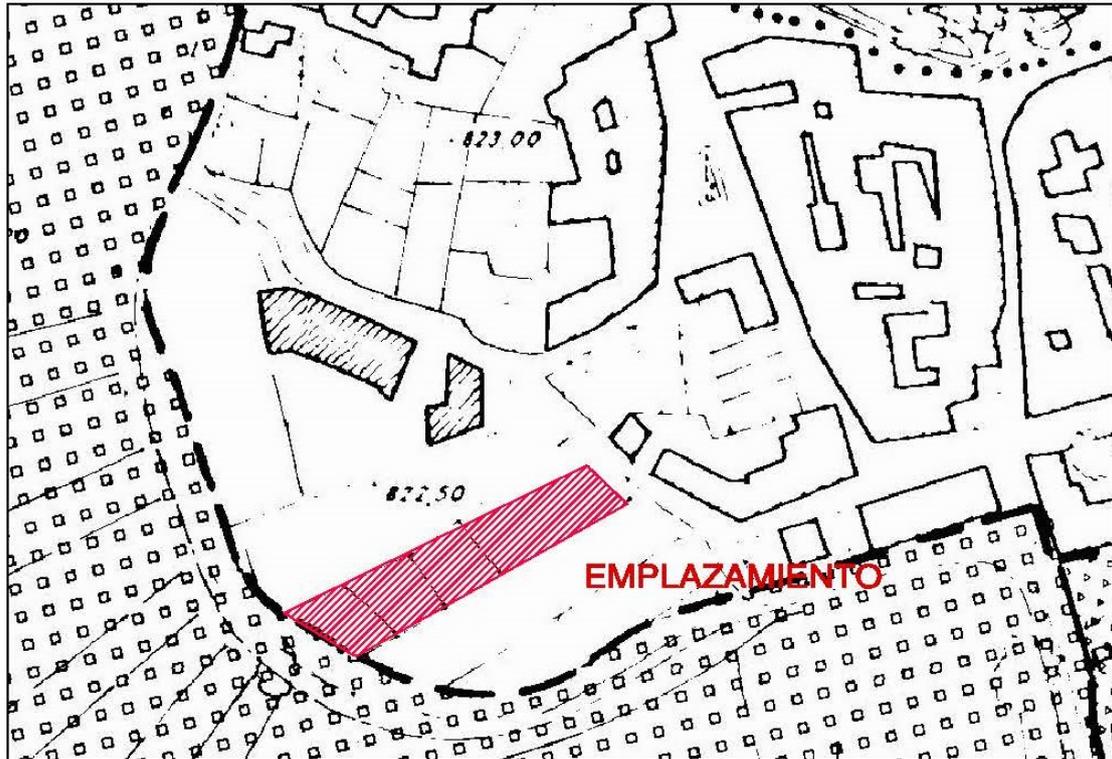


**ESTUDIO DE DETALLE PARA LA MODIFICACION DE
ORDENACION DETALLADA EN PARCELA SITUADA
EN CALLE SAN SALVADOR N° 7 EN TARDAJOS**



**SITUACION:
C/ SAN SALVADOR N° 7. TARDAJOS**

**PROPIETARIO:
ROBERTO IZQUIERDO SANTOS Y ELENA PARAMO PAMPLIEGA**

**ARQUITECTO:
JAVIER ACHIRICA VIDAL**

**FECHA:
MARZO DE 2016**

1. MEMORIA

1. MEMORIA INFORMATIVA

1. INTRODUCCION Y DATOS GENERALES

1.1. OBJETO.

El objeto del presente Estudio de Detalle es modificar de manera parcial la ordenación detallada, que determina las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Tardajos, aprobadas definitivamente con fecha 31 de Julio de 1996, y publicadas en el Boletín oficial de Castilla y León de 13 de Agosto de 1996, para una parcela situada en calle San Salvador nº 7, en la localidad de Tardajos.

Se trata de modificar el fondo máximo edificable fijado en la Ordenanza de Casco Consolidado, de manera que se permita la construcción de una vivienda unifamiliar aislada, con garaje y retranqueada de todos sus linderos, de manera exclusiva, en la parcela objeto del presente documento, de tal forma que se modifique, en esta parcela, dicho fondo edificable, se establezcan retranqueos a linderos, siendo de aplicación el resto de parámetros urbanísticos determinados en la ordenanza de aplicación.

1.2 AGENTES

1.2.1. PROMOTOR.

El encargo ha sido formulado por D. Roberto Izquierdo Santos y por D^a. Elena Páramo Pampliega con DNI 13.160.476-Z y 71.264.382-D respectivamente, actuando en su propio nombre y con domicilio en Calle Rodríguez Valcárcel nº 2, 1ºB en Tardajos (Burgos).

1.2.2. TECNICO REDACTOR.

El Arquitecto D. Javier Achirica Vidal, colegiados N° 946 en el COACYLE (Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla y León-Este), demarcación de Burgos y, con domicilio profesional en Calle Madrid nº 2, 1º Oficina 6, 09002 Burgos.

1.3. EMPLAZAMIENTO.

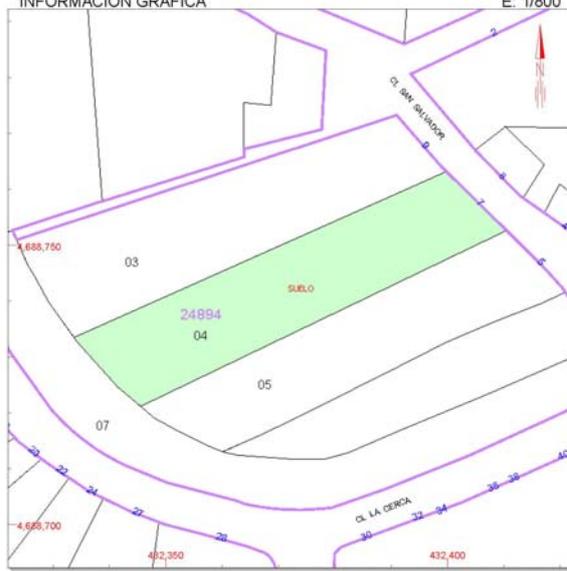
Dirección: San Salvador nº 7.

Localidad: Tardajos (Burgos)

C.P.: 09130

Las dimensiones y características físicas de la parcela objeto de este documento son las siguientes:

Referencia catastral:	2489404VM3828N0001RD
Superficie del terreno catastral:	1.096,00 m ²
Frente a calle San Salvador:	15,05 m.

 GOBIERNO DE ESPAÑA	 MINISTERIO DE HACIENDA Y ADMINISTRACIONES PUBLICAS	 SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA	 DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO	 Sede Electrónica del Catastro
CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA Municipio de TARDAJOS Provincia de BURGOS				
REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE 2489404VM3828N0001RD				
DATOS DEL INMUEBLE				
LOCALIZACIÓN CL SAN SALVADOR 7 Suelo 09130 TARDAJOS [Tardajos] [BURGOS]				
USO LOCAL PRINCIPAL Suelo sin edif.		AÑO CONSTRUCCIÓN ---		
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN 100,000000		SUPERFICIE CONSTRUIDA [m ²] ---		
DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE				
SITUACIÓN CL SAN SALVADOR 7 TARDAJOS [Tardajos] [BURGOS]				
SUPERFICIE CONSTRUIDA [m ²] 0		SUPERFICIE SUELO [m ²] 1.096		TIPO DE FINCA Suelo sin edificar
INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/800				
				
<small>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.</small>				
<small>432,400 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89</small>				
<small>Sábado, 5 de Marzo de 2016</small>				
<small>432,400 4,668,750 4,668,700 432,350 432,400</small>				
<small>— Límite de Manzana — Límite de Parcela — Límite de Construcciones — Mobiliario y aceras — Límite zona verde — Hidrografía</small>				

1.4. REGIMEN JURIDICO URBANISTICO DE APLICACION.

En el momento de redactar el presente Estudio de detalle la Normativa vigente en Materia de Régimen del suelo y urbanismo es la siguiente;

NORMATIVA ESTATAL

Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo.

NORMATIVA AUTONOMICA

- Ley 10/1998, de 5 de diciembre, de Ordenación del Territorio de la Comunidad de Castilla y León.
- Ley de Urbanismo de Castilla y León, aprobada por Ley 5/1999 de 8 de abril (BOCyL 15 abr.1999), modificada por Ley 10/2002 de 10 de julio, Ley 21/2002 de 27 de diciembre, Ley 13/2003 de 23 de diciembre, Ley 13/2005 de 27 de diciembre, Ley 9/2007 de 27 de diciembre, Ley 4/2008 de 15 de septiembre y Ley 17/2008 de 23 de diciembre.
- Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, aprobado por Decreto 22/2004, de 29 de enero, y modificado por Decreto 99/2005, de 22 de diciembre, Decreto 68/2006, de 5 de octubre, Decreto 6/2008, de 24 de enero y Decreto 45/2009 de 9 de julio.
- Orden FOM 1083/2007 Instrucción Técnica Urbanística para aplicar en Castilla y León la Ley 8/2007 de Suelo.
- Ley 4/2008, de 15 de septiembre, de medidas sobre Urbanismo y Suelo.
- Orden FOM 1602/2008. Instrucción Técnica Urbanística 1/2008

- Orden FOM/208/2011 de 22 de febrero por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 1/2011 para la aplicación en la Comunidad Autónoma de Castilla y León sobre emisión de informes previos en el procedimiento de aprobación de los instrumentos de planeamiento urbanístico.

NORMATIVA MUNICIPAL

- Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Tardajos, aprobadas definitivamente con fecha 31 de Julio de 1996, y publicadas en el Boletín oficial de Castilla y León de 13 de Agosto de 1996.

1.5. ANTECEDENTES.

Las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Tardajos, fueron aprobadas definitivamente con fecha 31 de Julio de 1996, y publicadas en el Boletín oficial de Castilla y León de 13 de Agosto de 1996.

En este planeamiento se otorga a la parcela objeto de este estudio de detalle, la clasificación de suelo urbano, ordenanza de casco consolidado.

El artículo 56 de las NN.SS. establece que la zona de Casco consolidado, comprende la parte del núcleo más antigua del mismo y que corresponde a los restos del casco antiguo y ensanches no recientes que han sido fruto del desarrollo histórico del mismo.

En la documentación gráfica que se acompaña, puede observarse que la parcela objeto de este documento, no responde a la zona más antigua del mismo, ni se corresponde con restos del casco antiguo ni ensanches recientes.

Con fecha de 23 de junio de 2008, el Ayuntamiento de Tardajos, acordó aprobar inicialmente de la revisión de Normas Urbanísticas Municipales, que fueron sometidas a diferentes exposiciones públicas, como consecuencia de modificaciones introducidas en dicho documento, siendo la última aprobación inicial por acuerdo de 19 de junio de 2012, publicado en el Boletín Oficial de Castilla y León de 6 de Julio de 2012.

En el documento de revisión de las Normas, aprobado inicialmente, se constataba como ordenanza de aplicación, en la parcela que nos ocupa, la ordenanza nº 4, Vivienda Aislada/Pareada, siendo esta ordenanza la más acorde con el entorno inmediato de la parcela sita en calle San Salvador nº 7, y de acuerdo con las edificaciones ya existentes, en esta ordenanza no se establecía un fondo máximo obligatorio, en las parcelas grafiadas con esta clasificación, y se limitaba la edificabilidad de 1 m²/m².

2. MEMORIA JUSTIFICATIVA

2.1. JUSTIFICACION DEL ESTUDIO DE DETALLE.

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.

La finca objeto de este Estudio de Detalle, se encuentra clasificada como Suelo Urbano Consolidado e incluida en la zona de ordenanza denominada como Casco Consolidado, si bien, sus características de emplazamiento, frente y fondo de parcela y edificaciones cercanas, no se corresponden con lo que determina el artículo 56 de las NN.SS. para los terrenos que deben incluirse dentro de la ordenanza de casco consolidado.

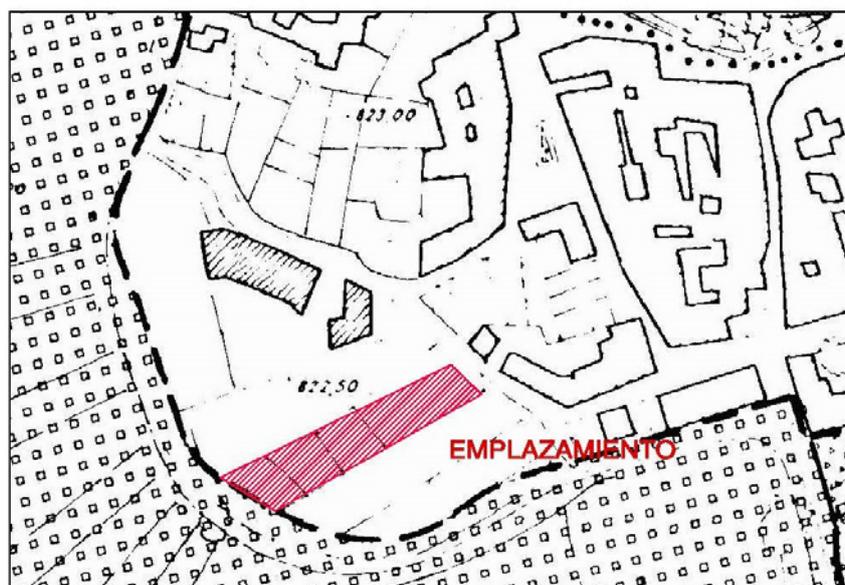
La determinación que se pretende modificar consiste en ampliar para la parcela que nos ocupa el fondo edificable máximo, hasta 25,50 metros desde la alineación a vial, y además regular retranqueos a linderos de parcela.

Dichos parámetros se refieren a la calificación urbanística, determinación de ordenación detallada en Suelo Urbano Consolidado para municipios con NUM según el art. 94 del RUCyL. Por lo tanto se trata de una modificación que entra dentro del ámbito de un Estudio de Detalle.

2.2. AMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE PROPUESTO.

El ámbito de actuación afecta únicamente a la parcela ubicada en el nº 7 de la calle San Salvador, en la localidad de Tardajos (Burgos).

La parcela está ubicada en suelo urbano con acceso mediante vial asfaltado desde la trama urbana y dispone de redes de servicios municipales de agua, saneamiento, telefonía y electricidad.



2.3. DESCRIPCION DE LA PROPUESTA DE ESTUDIO DE DETALLE.

Las determinaciones de ordenación general son las establecidas en las NNSS de Tardajos.

El presente Estudio de Detalle se ajusta a las condiciones de ordenación general de las NNSS y pretende modificar exclusivamente, y de forma parcial, condiciones de ordenación detallada en un determinado ámbito de aplicación.

A continuación se especifica la modificación a realizar mediante el presente Estudio de Detalle en la parcela sita en calle San Salvador nº 7, que alterará de forma parcial la Ordenación Detallada actual existente.

Esta modificación consistirá únicamente en:

a).- Modificación de limitación del fondo máximo edificable, de manera que, se fije un fondo máximo edificable de 25,50 metros desde la alineación a vial sobre la parcela afectada, con objeto de edificar una vivienda unifamiliar aislada con garaje y retranqueada de sus linderos, siendo esta tipología de construcción más acorde con el entorno próximo, que no se corresponde con la tipología de casco antiguo tradicional.

Se trataría de una adaptación de la realidad física de la zona a la Ordenación Detallada existente en las parcelas próximas del entorno, en las que encontramos, incluso en parcelas clasificadas como casco consolidado, viviendas unifamiliares aisladas, retranqueadas de alineaciones y linderos, y que superan con creces un fondo edificable de 14 metros desde alineaciones a vial, ya que dichas edificaciones se encuentran retranqueadas de la alineación definida por viales en las NN.SS.

2.5. INCIDENCIA SOBRE EL PLANEAMIENTO GENERAL.

La modificación propuesta en el presente Estudio de Detalle, no modifica las determinaciones generales establecidas en las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Tardajos en cuanto a:

- Usos.
- Densidades.
- Reservas de suelo.
- Aprovechamiento.
- Ocupación.
- Edificabilidad.
- Nº de plantas.

2.6. INCREMENTO DEL VOLUMEN EDIFICABLE O DE LA DENSIDAD DE POBLACION.

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 m² 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.

La aplicación de los parámetros actuales, tal y como se describe en documentación grafica adjunta, permiten sobre la parcela afectada un aprovechamiento de 423,16 m², con un fondo máximo edificable de 14 m y con posibilidad de adosar la edificación a linderos laterales y en el frente de fachada.

Con la propuesta de modificación de fondo edificable en esta parcela, y teniendo presente que se aumenta el fondo edificable en 11,50 metros, hasta un máximo de 25,50 metros desde alineación a vial y se establece un retranqueo mínimo a linderos laterales, y en frente de fachada de 3 metros, dado que la parcela presenta un frente de 15,05 m, el máximo de aprovechamiento, sería de 401,78 m² construidos, de acuerdo con lo reflejado en la documentación gráfica que se acompaña a esta memoria. Es decir, en la solución propuesta, se produce una disminución del aprovechamiento de la parcela en 21,38 m².

2.7. TRAMITACION.

De acuerdo con el art. 52 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León:

1. Corresponde al Ayto. la aprobación inicial, debiendo abrir inmediatamente el periodo de información pública, que se desarrollará conforme a lo dispuesto en el art. 142 de la citada ley.

2. A tal efecto, el Ayuntamiento publicará anuncios al menos en el Boletín Oficial de Castilla y León, en uno de los diarios de mayor difusión en la provincia y en su página Web, o en su defecto en la página Web de la Diputación Provincial. La duración del período de información pública será:

a) De dos a tres meses para el planeamiento general y sus revisiones, así como para los demás instrumentos de planeamiento urbanístico sometidos a evaluación ambiental.

b) De uno a tres meses para los demás instrumentos de planeamiento urbanístico.

3. Cuando se trate de instrumentos elaborados por particulares o por otras Administraciones públicas, el Ayto. deberá resolver antes de 3 meses desde la presentación del instrumento con su documentación completa, transcurridos los cuales podrá promoverse la información pública por iniciativa privada.

4. Respecto del documento dispuesto para su aprobación inicial, previamente al acuerdo, el Ayuntamiento deberá recabar los informes exigidos por la legislación sectorial del Estado y de la Comunidad Autónoma, así como los informes de la Diputación Provincial y del órgano urbanístico de la Comunidad Autónoma que reglamentariamente se determine. Este último será vinculante dentro del ámbito competencial de la Comunidad Autónoma en materia de urbanismo y ordenación del territorio. Respecto de los informes citados se aplicarán las siguientes reglas, salvo cuando la legislación del Estado señale otras diferentes:

a) Con la solicitud de informe se adjuntará un ejemplar completo del instrumento en formato digital.

b) Los informes serán vinculantes cuando así lo determine la legislación sectorial, pero sólo dentro del ámbito competencial que justifique su emisión. Su carácter desfavorable, en su caso, se hará constar expresa y motivadamente.

c) No serán exigibles al Ayuntamiento documentos cuya elaboración corresponda al órgano informante, ni su ausencia será causa de interrupción del plazo para la emisión de informes.

d) El plazo para la emisión de los informes será de tres meses desde la recepción de la solicitud, salvo cuando la normativa sectorial señale otro diferente. Transcurrido el plazo sin que el informe haya sido notificado al Ayuntamiento, se podrá continuar el procedimiento. Los informes notificados después de dicho plazo podrán no ser tenidos en cuenta.

e) No será exigible un segundo informe cuando el Ayuntamiento se limite a cumplir lo prescrito en el primero. En otro caso, el segundo y ulteriores informes no podrán disentir del primero respecto de lo que no haya sido modificado, ni podrán exigir documentación u otras condiciones que no se hayan requerido en el primero.

5. A la vista del resultado de la información pública y de los informes citados en el apartado anterior, cuando los cambios que procedan impliquen una alteración sustancial de la ordenación general, sin que pueda entenderse como tal la simple alteración de una o varias de sus determinaciones o de la ordenación detallada, el Ayuntamiento abrirá un nuevo período de información pública de un mes de duración, en el que no será necesario solicitar los informes citados en el número anterior.

De acuerdo con el Art. 55 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León:

1. La aprobación definitiva de los Estudios de Detalle corresponde al Ayuntamiento, que deberá resolver sobre la misma antes de doce meses desde la publicación del acuerdo de aprobación inicial, señalando los cambios que procedan respecto de lo aprobado inicialmente.

4. Los instrumentos de planeamiento de desarrolla elaborados por particulares o por otras administraciones públicas podrán entenderse aprobados definitivamente conforme a la legislación sobre procedimiento administrativo, una vez transcurridos doce meses desde la publicación del acuerdo de aprobación inicial, siempre que se haya realizado la información pública.

La tramitación administrativa del documento del Estudio de Detalle de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Tardajos 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 literalmente para facilitar su consulta:

“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) Para los Planes Parciales en suelo urbanizable delimitado y los Planes Especiales que estén previstos en el planeamiento general:

1º. En Municipios con población igual o superior a 20.000 habitantes o que cuenten con Plan General de Ordenación Urbana adaptado a la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, al Ayuntamiento, conforme a los siguientes artículos.

2º. En los demás Municipios, a la Comisión Territorial de Urbanismo, conforme a los artículos 159 a 162.”

MEMORIA VINCULANTE

CAPITULO I. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

El presente Estudio de Detalle se redacta por la necesidad de realizar una pequeña modificación en la ordenación detallada, utilizando un instrumento de planeamiento de desarrollo para subsanar una deficiencia respecto a al fondo máximo edificable determinado dentro de la Ordenanza de Casco Consolidado (CC), para una parcela cuyas características de frente, fondo y construcciones del entorno no se corresponde con lo señalado en el casco consolidado en las NN.SS. de Tardajos.

El presente documento se redacta para posibilitar que la parte urbana de la parcela urbana municipal, con referencia catastral nº 2489404VM3828N0001RD, sujeta a la ordenanza de casco consolidado permita la construcción futura una vivienda, cuyo emplazamiento sobre la misma no esté condicionada por el fondo máximo determinado en las NN.SS., dado que esta tipología no es la característica del entorno próximo en el que nos encontramos viviendas retranqueadas de linderos laterales y de fondo, así como de la alineación a vial, cuyo fondo edificable supera ampliamente los 14 metros desde dicha alineación.

La modificación planteada en el ámbito mencionado de la finca sita en calle San Salvador nº 7 es de ámbito muy local, no afecta a la tipología constructiva de la zona y su conveniencia queda justificada por los siguientes aspectos:

- Mejora en las condiciones estéticas de la parcela, así como consolidación de trama urbana en el entorno próximo, ya que las edificaciones en parcela colindante y próximas se corresponden con tipologías de edificación aislada retranqueada de alineación principal y resto de linderos y con fondo edificable mayor de 25 metros.
- Facilitar la edificación en parcela urbana de una manzana en suelo urbano que se encuentra degradada, de tal manera que se puedan aprovechar las pocas expectativas existentes de aumentar la población joven en el municipio, que en los últimos años acumula una evolución decreciente de la misma, así como dar impulso a iniciativas que dinamicen la vida en el entorno rural.

La aprobación del presente estudio de detalle tiene por tanto una gran importancia para el Ayuntamiento de Tardajos, ya que aparte mejorar el aprovechamiento de la parcela se une el hecho de que el Ayuntamiento pretende facilitar el asentamiento de población en el municipio.

No es necesario realizar una modificación puntual ya que el presente documento tiene capacidad para realizar la modificación de la ordenación detallada pretendida.

El **artículo 131** del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León indica textualmente que *“Los Estudios de Detalle son los instrumentos de planeamiento de desarrollo adecuados para concretar la ordenación detallada en suelo urbano, y pueden tener por objeto:*

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

Por otra parte el **artículo 173** del mismo reglamento, establece que, pese a que se modifica la edificabilidad de la parcela:

b) *“En el resto del suelo urbano consolidado, debe exigirse un incremento de las reservas cuando aumente el número de viviendas en 5 ó más, o cuando aumente el volumen edificable de forma que la superficie edificable con destino privado se incremente 500 metros cuadrados o más. En tal caso debe aplicarse el más restrictivo de los siguientes módulos:*

1. Cuando se aumente la superficie edificable, por cada 100 metros cuadrados de aumento debe exigirse una reserva de 20 metros cuadrados de suelo para espacios libres públicos, más una plaza de aparcamiento de uso público.

2. Cuando se aumente el número de viviendas, por cada nueva vivienda debe exigirse una reserva de 20 metros cuadrados de suelo para espacios libres públicos, más una plaza de aparcamiento de uso público”.

En este caso, se permitía un fondo máximo edificable de 14 metros, por lo tanto dentro de la parcela se permitía un aprovechamiento máximo de 423,16 m². El nuevo fondo máximo que se plantea de 25,50 metros, y la obligatoriedad de retranqueo mínimo de 3 metros a linderos laterales y frente de fachada permite un aprovechamiento de 401,78 m², lo cual supone una disminución de la edificabilidad permitida por las actuales Normas Urbanísticas de 21,38 m².

En este caso no es necesario justificar el incremento de dotaciones urbanísticas públicas por no aumentar la edificabilidad existente en más de 500 m² y no aumentar el número de viviendas en más de 5 viviendas, ya que la parcela objeto de este estudio de detalle sólo permitiría un máximo de 2 viviendas.

CAPITULO II. DETERMINACIONES DE ORDENACION

1. Determinaciones de la ordenación general.

Las determinaciones de ordenación general vienen establecidas por las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Tardajos, aprobadas definitivamente con fecha 31 de Julio de 1996, y publicadas en el Boletín oficial de Castilla y León de 13 de Agosto de 1996.

La ordenación propuesta no afecta al modelo territorial vigente en el propio municipio de Tardajos.

El uso predominante propuesto es el residencial por lo que se entiende que la ordenación propuesta en el presente documento justifica la adecuación del mismo a las determinaciones generales de planeamiento de la normativa municipal.

El suelo objeto de este estudio de detalle está clasificado como suelo urbano consolidado y sujeto a la ordenanza de Casco Consolidado. Los usos permitidos son de tipo residencial unifamiliar.

No se realiza modificaciones de la clasificación del suelo, ámbito de sectores, sistemas generales o elementos catalogados.

2. Determinaciones de la ordenación detallada en suelo urbano consolidado con ordenación detallada establecida

El artículo 131 del Reglamento que desarrolla la Ley de Urbanismo de Castilla y León, (Decreto 22/2004, de 29 de enero) establece que los Estudios de Detalle son los instrumentos de

planeamiento de desarrollo adecuados para concretar la ordenación detallada en suelo urbano y pueden tener como objeto en suelo urbano consolidado modificar o completar la ordenación detallada establecida.

Se reproducen a continuación los artículos de la Ley de Urbanismo que hacen referencia a los Estudio de Detalle y las determinaciones de ordenación detallada.

Artículo 45. *Estudios de detalle.*

1. *Los Estudios de Detalle pueden tener por objeto:*

a) *En suelo urbano consolidado, modificar la ordenación detallada ya establecida por el planeamiento general, o bien simplemente completarla ordenando los volúmenes edificables.*

b) *En los sectores de suelo urbano no consolidado, establecer la ordenación detallada, o bien modificar o completar la que hubiera ya establecido el planeamiento general, en su caso.*

2. *Los Estudios de Detalle no pueden aprobarse en ausencia de planeamiento general, ni modificar la ordenación general establecida por éste. Las modificaciones que introduzcan respecto de la ordenación detallada ya establecida se justificarán adecuadamente.*

3. *Los Estudios de Detalle establecerán las determinaciones de ordenación detallada conforme a lo dispuesto en los artículos 42 ó 44, según el instrumento de planeamiento general del Municipio. Sin embargo, cuando ya estuviera establecida la ordenación detallada, podrán limitar su contenido a las determinaciones estrictamente necesarias para modificarla o completarla.*

Artículo 44. *Determinaciones.*

1. *Las Normas Urbanísticas Municipales establecerán las determinaciones de ordenación general y detallada citadas en los artículos 41 y 42, con las modulaciones que reglamentariamente se determinen para simplificar su redacción y reducir las reservas dotacionales según las características del municipio. En particular:*

a) *No será obligatorio distinguir sistemas generales y locales, ni delimitar reservas para ampliar los patrimonios públicos de suelo.*

b) *La reserva para aparcamientos se limitará a una plaza de uso público por cada 100 metros cuadrados construibles.*

c) *Para el conjunto de los sistemas locales de espacios libres públicos y equipamientos públicos se reservarán al menos 20 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados construibles en suelo urbano no consolidado, y 30 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados construibles en suelo urbanizable, todos ellos de titularidad y uso público.*

2. *Las Normas Urbanísticas de Coordinación establecerán las determinaciones de ordenación general y detallada precisas para cumplir su función coordinadora y armonizadora, que puede ser de alcance total o parcial respecto de las previsiones del planeamiento municipal, en función de las necesidades del ámbito. En caso necesario podrán modificar las determinaciones del planeamiento municipal que estuvieran vigentes, en función de intereses y competencias de ámbito supralocal.*

3. *Las Normas Urbanísticas Territoriales establecerán las determinaciones de ordenación general y detallada precisas para conseguir una ordenación urbanística básica en los municipios sin planeamiento general propio.*

Artículo 42. *Determinaciones de ordenación detallada*

1. *El Plan General de Ordenación Urbana podrá establecer las siguientes determinaciones de ordenación detallada en todo el suelo urbano consolidado o sobre partes del mismo:*

- a) Calificación, entendida como la asignación pormenorizada de uso, intensidad de uso y tipología edificatoria, para cada parcela, o bien por manzanas u otras áreas homogéneas.*
- b) Regulación detallada del uso, la intensidad de uso y la tipología edificatoria asignados, así como de las demás condiciones, características y parámetros de la urbanización y la edificación.*
- c) Previsión de los sistemas locales, o conjunto de dotaciones urbanísticas al servicio de los ámbitos objeto de ordenación detallada, indicando al menos para cada uno de sus elementos no existentes su carácter público o privado, sus criterios de diseño y ejecución y el sistema de obtención de los terrenos para los de carácter público.*
- d) Relación de los usos del suelo y en especial las construcciones e instalaciones que se declaren fuera de ordenación por su disconformidad con las determinaciones del Plan General.*
- e) Señalamiento de plazos para el cumplimiento de deberes urbanísticos.*
- f) Delimitación, cuando proceda, de áreas de tanteo y retracto.*
- g) Normas y medidas de protección para los elementos incluidos en el Catálogo.*

2. *Asimismo, el Plan General podrá también establecer las determinaciones de ordenación detallada citadas en el número anterior en los sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable, con las siguientes particularidades, que se desarrollarán reglamentariamente:*

- a) Para el conjunto de los sistemas locales de espacios libres públicos y equipamientos públicos se reservarán al menos 25 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados construibles en suelo urbano no consolidado, que podrán reducirse hasta en un 50 por ciento en actuaciones de regeneración o renovación urbana, y 35 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados construibles en suelo urbanizable, todos ellos de titularidad y uso público.*
- b) Por cada 100 metros cuadrados construibles se preverá una plaza de aparcamiento en suelo urbano no consolidado y dos en suelo urbanizable; en ambos casos, al menos el 50 por ciento serán de uso público. Reglamentariamente se determinarán los usos vinculados al transporte compatibles con esta reserva, y las reducciones admisibles de la misma en función de las características del sector; en particular, las actuaciones de regeneración y renovación urbana podrán quedar eximidas de esta reserva.*
- c) A efectos de la gestión urbanística, para cada sector se calculará el aprovechamiento medio, que podrá ser actualizado en el Proyecto de Actuación.*

El Estudio de Detalle contiene a estos efectos las siguientes modificaciones:

1.- Fondo máximo edificable; se pretende fijar un fondo máximo edificable de 25,50 metros y establecer un retranqueo mínimo de 3 metros a linderos laterales y en frente de fachada, frente al artículo 60.2. de las actuales NNS de Tardajos según las cuales el **fondo máximo edificable** no puede superar los 14m desde la alineación de viales. Se pretende aumentar la limitación del fondo edificable y establecer retranqueos a linderos laterales, de fondo y a fachada, lo que ya se

contemplaba en las NNUUMM que fueron aprobadas inicialmente y que para el ámbito que nos ocupa no establecían limitación alguna.

El Estudio de Detalle cumple la normativa vigente modificando la ordenación detallada del ámbito de aplicación establecido en las NNSS de Tardajos.

En este caso la ordenación detallada se modifica en lo referido a la intensidad edificatoria, disminuyendo en 21,38 m², el aprovechamiento máximo previsto en la parcela, y no se aumenta el número de viviendas que pueden materializarse en la parcela, por tanto, no se dan las condiciones establecidas en el artículo 173 del Reglamento, para tener que justificar un aumento de dotaciones urbanísticas públicas en la zona.

Se trata de una propuesta que pretende de modificar condiciones de retranqueo y posición de la edificación en la parcela. Con las actuales Normas, se pueden construir dos viviendas unifamiliares en la parcela, con el presente Estudio de Detalle, se confirma la voluntad del propietario de la parcela de edificar una sola vivienda, pero mejor ubicada dentro de la parcela, retranqueada de linderos, de acuerdo con la tipología edificatoria del entorno.

3. Fines de la ordenación establecida

La modificación de la ordenación detallada establecida por las Normas Urbanísticas Municipales responde a la necesidad de poder ampliar el fondo máximo edificable de la parcela objeto de este estudio detalle, y así poder edificar una vivienda asilada, retranqueada de todos sus linderos, respondiendo a la tipología edificatoria del entorno que permita fijar población en la localidad.

No se altera la estructura de la ordenación del municipio, ya que solamente se modifica la el fondo máximo edificable de la parcela, que no supone un aprovechamiento mayor en la parcela, ni aumento en el número de de viviendas, por lo que de acuerdo con lo determinado en el artículo 173 del Reglamento de Urbanismo, no resulta preciso el aumento de dotaciones públicas en la zona.

4. Descripción de la ordenación establecida

La modificación de la ordenación detallada consiste en la modificación del fondo máximo edificable en la parcela, dejando este parámetro en un máximo de 25,50 metros desde la alineación a viales, estableciendo un retranqueo mínimo a linderos laterales y de fondo.

4.1. Solución adoptada

La presente ordenación modifica por tanto el artículo 60.2. de las actuales NNSS de Tardajos, dentro del ámbito correspondiente a la parcela ubicada en el calle San Salvador nº 7, en la localidad de Tardajos (Burgos).

4.2. Fondo máximo edificable

Se propone modificar la limitación de 14m de fondo máximo edificable que existe con las actuales Normas Subsidiarias, estableciendo un fondo máximo de 25,50 m., más acorde con la tipología edificatoria del entorno, constituido por viviendas unifamiliares aisladas, retranqueadas de alineación y linderos, con un fondo edificable desde alineación a vial que supera claramente los 14 metros.

4.3. Retranqueos a linderos.

Se propone establecer un retranqueo mínimo a linderos laterales y de frente de fachada de 3.00 metros.

3. NORMATIVA URBANISTICA

ORDENACION DETALLADA ORDENANZAS

Condiciones de Uso y Edificación

La Normas de aplicación son las establecidas en la Ordenanza de Suelo Urbano- Casco Consolidado (SUcc) de las NNSS de Tardajos, con la modificación de los siguientes artículos:

Condiciones de Edificación.-

Artº 60.-

1.- Las alineaciones de viales y rasantes son las existentes en las actualidad, configuradas por los edificios y cerramientos existentes.

2.- La profundidad máxima edificable no puede superar **los 25,50 metros** desde la alineación de viales, salvo que se defina así expresamente en la planimetría.

3.- Los retranqueos a linderos de parcela serán de tres metros (3.00m) a laterales, fondo y frente fachada.

4. CONCLUSION

Con el conjunto de las determinaciones recogidas en la presente memoria y la documentación gráfica contenida en los planos que figuran a continuación, se considera justificada para su aprobación, la redacción del Estudio de Detalle que determina la modificación del fondo máximo edificable, en parcela de suelo urbano, sita en calle San salvador nº 7 en Tardajos, con el objeto de posibilitar sobre dicha parcela, la construcción de una vivienda aislada, retranqueada de todos los linderos, que pudiese superar el fondo máximo de 14 metros permitido por las NUM para la zona de casco consolidado.

Burgos, Marzo de 2016

EL ARQUITECTO,

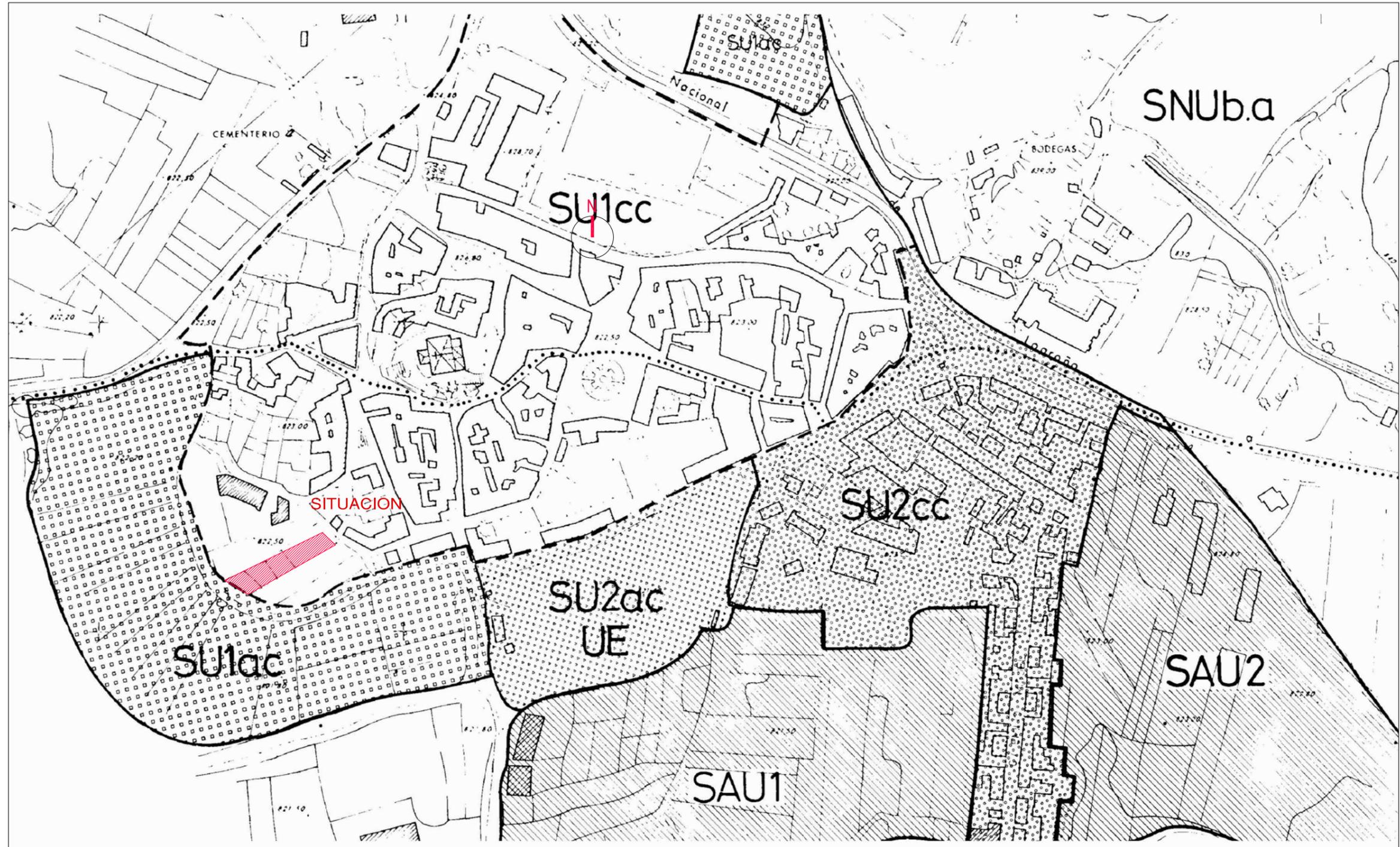
LA PROPIEDAD

Javier Achirica Vidal

Roberto Izquierdo Santos

Elena Páramo Pampliega

2. PLANOS



ESTUDIO DE DETALLE MODIFICACION ORDENACION DETALLADA
EN TARDAJOS

SITUACION: C/ SAN SALVADOR Nº 7.

PLANO DE SITUACION. NORMAS SUBSIDIARIAS VIGENTES

ARQUITECTO: JAVIER ACHIRICA VIDAL

C/ Madrid 2, 1 Oficina 6. 09002 Burgos. 947 27 69 01

PROPIEDAD: ROBERTO IZQUIERDO, ELENA PARAMO

C/ Rodriguez Valcarcel nº 2. 1ºB. 09130 Tardajos

1

ESCALA 1/4000

MARZO 2016



ESTUDIO DE DETALLE MODIFICACION ORDENACION DETALLADA EN TARDAJOS

SITUACION: C/ SAN SALVADOR Nº 7.

PLANO DE SITUACION. EDIFICACIONES EN EL ENTORNO

ARQUITECTO: JAVIER ACHIRICA VIDAL

C/ Madrid 2, 1 Oficina 6. 09002 Burgos. 947 27 69 01

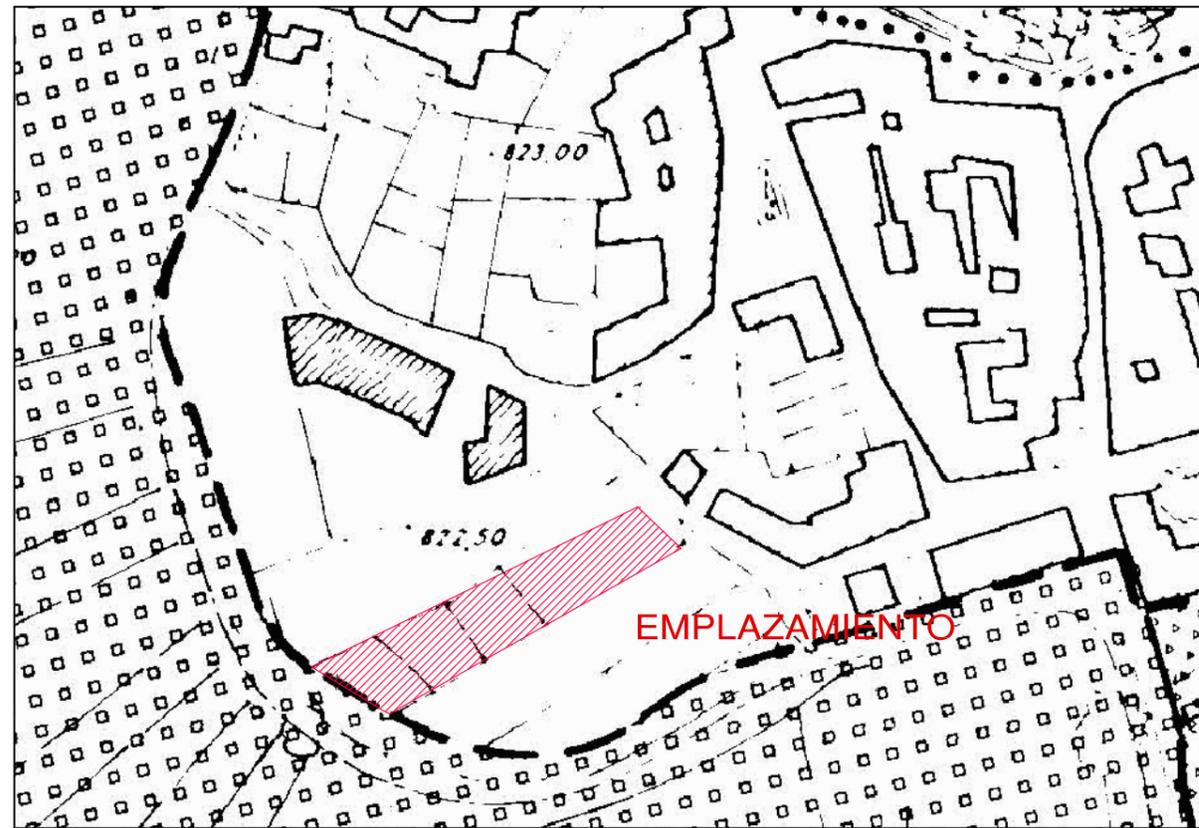
PROPIEDAD: ROBERTO IZQUIERDO, ELENA PARAMO

C/ Rodriguez Valcarcel nº 2. 1ºB. 09130 Tardajos

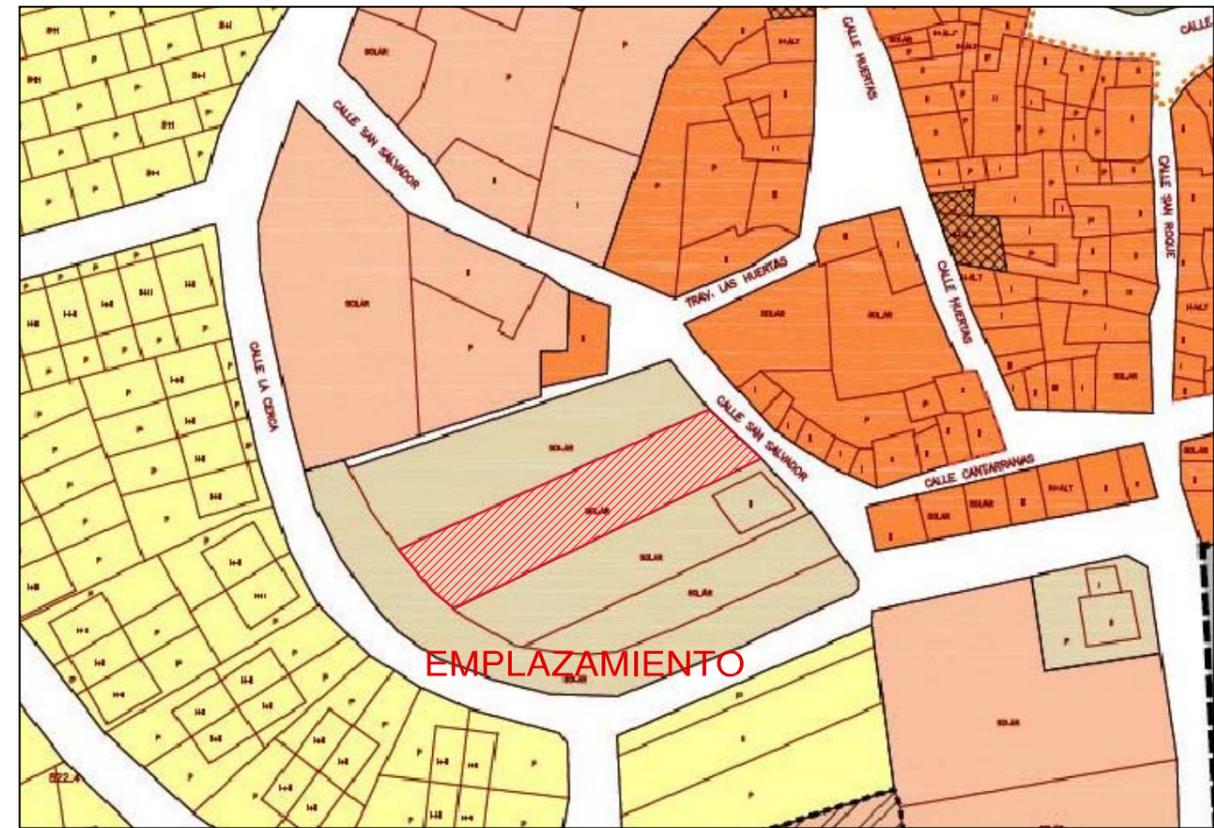
2

ESCALA 1/3000

MARZO 2016



NORMAS SUBSIDIARIAS 1996



REVISION NORMAS URBANISTICAS 2010

ESTUDIO DE DETALLE MODIFICACION ORDENACION DETALLADA
EN TARDAJOS

SITUACION: C/ SAN SALVADOR Nº 7.

EMPLAZAMIENTO
PLANO DE CLASIFICACION URBANISTICA

ARQUITECTO: JAVIER ACHIRICA VIDAL

C/ Madrid 2, 1 Oficina 6, 09002 Burgos, 947 27 69 01

PROPIEDAD: ROBERTO IZQUIERDO, ELENA PARAMO

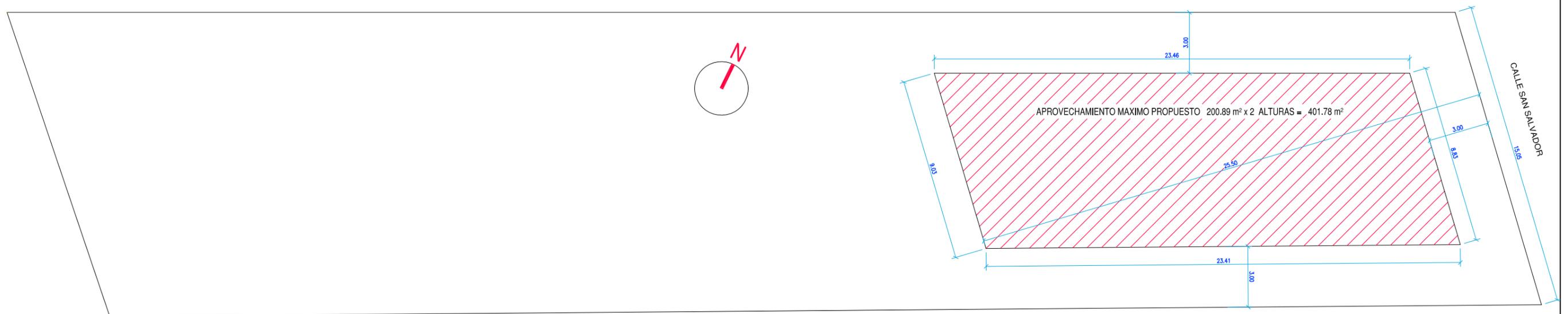
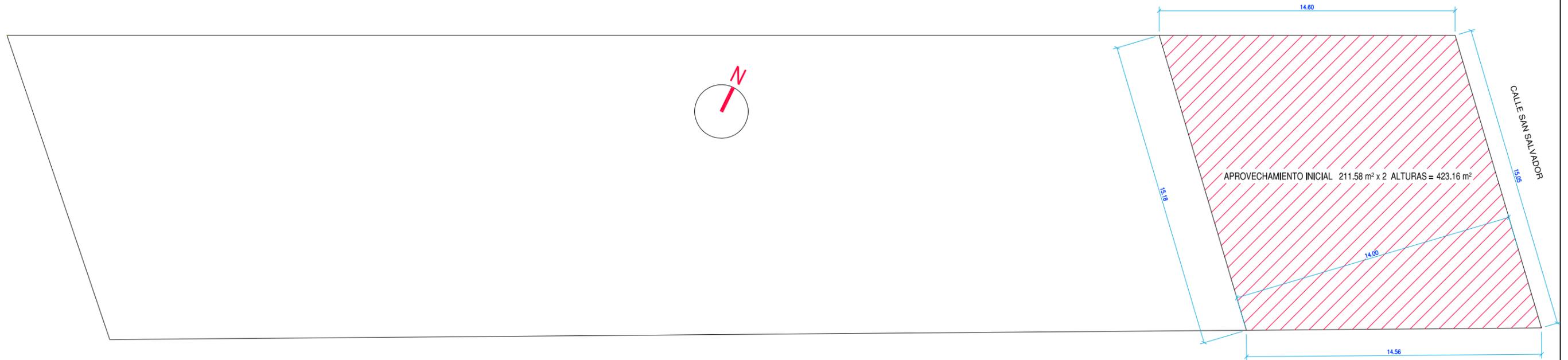
C/ Rodriguez Valcarcel nº 2, 1ºB, 09130 Tardajos

3

ESCALA 1/2000

MARZO 2016

ESTADO INICIAL



ESTADO PROPUESTO

ESTUDIO DE DETALLE MODIFICACION ORDENACION DETALLADA EN TARDAJOS

SITUACION: C/ SAN SALVADOR Nº 7.

COMPARATIVA DE APROVECHAMIENTO ESTADO INICIAL Y ESTADO PROPUESTO EN ESTUDIO DE DETALLE

ARQUITECTO: JAVIER ACHIRICA VIDAL

C/ Madrid 2, 1 Oficina 6. 09002 Burgos. 947 27 69 01

PROPIEDAD: ROBERTO IZQUIERDO, ELENA PARAMO

C/ Rodriguez Valcarcel nº 2. 1ºB. 09130 Tardajos

4

ESCALA 1/200

MARZO 2016