

MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL LOS LLANOS – ZONA DEPORTIVA DE PRADOLUENGO

A.- MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA

1.- AUTOR DEL ENCARGO Y REDACTORES DE LA PRESENTE MODIFICACIÓN.

Este documento se desarrolla por iniciativa privada como consecuencia del encargo realizado por la mercantil Ordenación y Urbanización de Terrenos S.L. con C.I.F. B-78542604 y domicilio a efecto de notificaciones en Pº Marqués de Urquijo nº 47 – 1º 28008 de Madrid, representada por D. Guillermo San Román García.

El encargo se realiza al equipo redactor compuesto por los profesionales D. Ignacio Sáiz Camarero, D. Santiago Escribano Martínez y D. Javier Uzquiza Busto, Arquitectos Superiores pertenecientes al Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla y León Este, con los números 1.636, 948 y 1.524, con domicilio profesional en la Calle Martínez del Campo, 20-3º de Burgos y C/. San Roque nº 52 de Briviesca (Burgos).

Se redacta la presente Modificación del Plan Parcial Sector Los Llanos – Zona Deportiva de Pradoluengo, para modificar parcialmente la ordenación detallada que en el se definían.

2. ANTECEDENTES.

Para el desarrollo de este sector se tramitó y se aprobó con fecha de 20 de octubre de 2.008, una Modificación de las Normas Subsidiarias de Pradoluengo, que define y concreta los límites del Sector de Suelo Urbanizable Los Llanos – Zona Deportiva de tal forma que se ajusten a la realidad física del viario circundante y de las fincas que forman parte de dicho Sector.

Posteriormente se tramitó y aprobó el correspondiente Plan Parcial que definía la ordenación detallada del sector y que se aprobó definitivamente el 26 de mayo de 2.009. Dicha aprobación fue publicada en el BOCyL nº 128 de fecha 8 de Julio de 2009.

3. OBJETO DE LA PRESENTE MODIFICACIÓN .

La presente Modificación del Plan Parcial, se refiere tan solo al Término Municipal de Pradoluengo, y dentro de este a la ordenación detallada del sector Los Llanos – Zona Deportiva. Los objetivos de la Modificación son los siguientes:

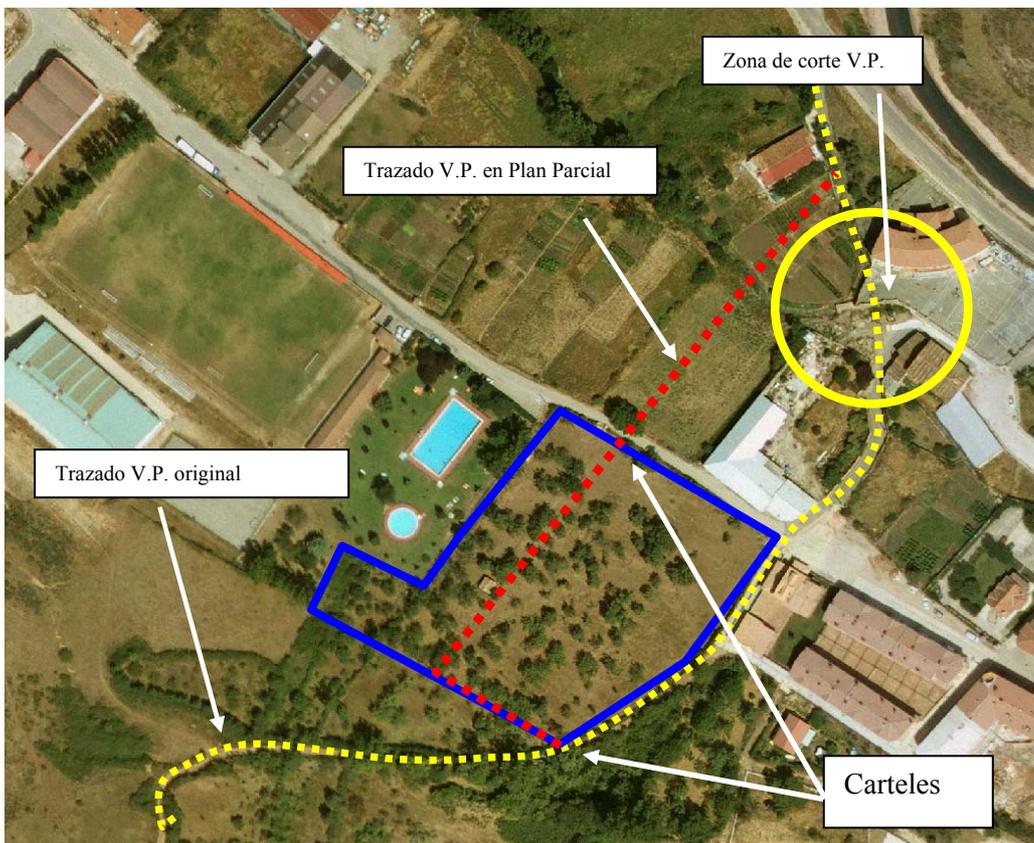
- a) **Eliminación de las previsiones sobre la necesidad de desviar la vía pecuaria “Colada nº 2 del Camino Viejo” a través de este Sector:**

Desde la aprobación del Plan Parcial y durante la redacción del correspondiente proyecto de urbanización se ha observado que las Normas Subsidiarias de Pradoluengo no imponían la obligación de modificar el trazado de la vía pecuaria “Colada nº 2 del Camino Viejo” que limita el Sector por el Este, desviando e introduciendo dicho trazado a través de este Sector. Dicha solución, que es la que se adoptó en la redacción del Plan Parcial, era una de las tres posibilidades que aparecían grafiadas en el plano de Alineaciones y Determinaciones de las Normas, siendo otra de las posibilidades la de mantener el trazado de la Colada hasta la calle Campo de Fútbol.

A este respecto se han de tener en cuenta los siguientes extremos:

- 1) Que tanto el plano de Clasificación del Suelo como el propio plano de Alineaciones y Determinaciones de las Normas delimitan este Sector dejando fuera del mismo el trazado de la Colada que se respeta y mantiene con su trazado actual
- 2) Que la vigente legislación sobre Vías Pecuarias tiene por objeto respetar y mantener el trazado de las Coladas y demás Vías Pecuarias existentes.
- 3) Que dada la actual coyuntura económica, parece que el trazado por el que se había optado en el Plan Parcial aprobado no tendrá continuidad en el Sector colindante (SAU 1-B "LOS LLANOS"), que por otra parte no se ha desarrollado en los catorce años de vigencia de las Normas Subsidiarias. (Cuando en el futuro se desarrolle este Sector SAU 1-B podrá resolverse el problema de la interrupción de la colada ganadera por las tapias del Colegio con soluciones tan sencillas como el ligero desvío de la Colada bordeando las tapias o el retranqueo de las propias tapias recuperando el antiguo trazado, ya que no se afectaría el edificio del Colegio.)

Por tanto tal y como se ve en el siguiente gráfico, se propone respetar el trazado original de la Colada nº 2 (línea amarilla), eliminando el trazado propuesto (en rojo) en la aprobación del Plan Parcial.



b) **Agrupación de los espacios libres en una única parcela.:**

Al dejar la colada nº 2 por su trazado tradicional, no hace falta la existencia del espacio libre V1 que se había diseñado para dar continuidad al nuevo trazado de la Colada. Esto no significa que los metros destinados a espacio libre en la parcela V1 desaparezcan sino se agregan al espacio libre V2.

c) **Ligera modificación de las alineaciones y alguna ordenanza reguladora:**

Teniendo en cuenta las premisas anteriores se hace necesario modificar ligeramente las alineaciones aprobadas para adaptarlas a la nueva realidad y modificar puntualmente la separación entre viviendas unifamiliares.

d) **Respetar el resto de las determinaciones :**

Todas las demás determinaciones del Plan Parcial, y especialmente los parámetros sobre edificabilidad, número de viviendas, reserva de terrenos para equipamientos y zonas verdes, plazas de aparcamiento, etc., se mantienen idénticas a las aprobadas en el Plan Parcial.

4. ENCUADRE LEGAL.

La presente Modificación del Plan Parcial Sector Los Llanos – Zona Deportiva de Pradoluengo, se ha formulado de acuerdo con las prescripciones del ordenamiento urbanístico de aplicación. Por un lado la Ley de Urbanismo de Castilla y León (Texto aprobado por Ley 5/1999, de 1999, y modificado por las Leyes 10/2002 ,de 10 de julio, 21/2002, de 27 de diciembre, 13/2003, de 23 de diciembre, 13/2005 de 27 de diciembre 9/2007, de 27 de diciembre, 4/2008 de 15 de septiembre y 17/2008 de 23 de diciembre) y el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (Texto aprobado por Decreto 22/2004, de 29 de enero, y modificado por los Decretos 99/2005, de 22 de diciembre , 68/2006, de 5 de octubre , 6/2008, de 24 de enero, y 45/2009de 9 de julio).

En particular resultan de aplicación los artículos 58.3. b y c de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León y los artículos 169 y 172 de su Reglamento de Urbanismo. Los citados preceptos regulan de manera expresa las especialidades de contenido y procedimentales previstas tanto para las modificaciones del planeamiento general, como las del planeamiento de desarrollo.

B.- MEMORIA VINCULANTE.

5.1.- JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA DE LA MODIFICACIÓN.

Como ya se ha explicado en el apartado 3 , el objeto del presente documento, es la modificación del Plan Parcial Sector Los Llanos – Zona Deportiva, para eliminar la necesidad de desviar la vía pecuaria “Colada nº 2 del Camino Viejo” a través de este Sector, permitiendo ello la agrupación de los espacios libres en una única parcela.

Los motivos que justifican la Modificación propuesta y que acreditan su interés público, son los siguientes:

- La modificación del trazado de la Colada nº 2, introduciéndola y desviándola a través de este Sector tal y como está previsto en el Plan Parcial aprobado, no garantiza la continuidad de la misma, ya que su continuidad depende del desarrollo del Sector de Suelo Urbanizable colindante. Por ello después de una reflexión más pausada se entiende que es de interés público que la Colada continúe con su trazado tradicional, que por otra parte es la solución que de forma general propone la Ley de Vías Pecuarias de 23 de marzo de 1.995, ya que se garantiza la continuidad de la misma. Dicha Vía Pecuaria seguiría manteniendo su carácter rústico no apto para vehículos motorizados y no necesitaría cruzar viales pavimentados.

- No modificar el trazado de la Vía Pecuaria, hace que no sea necesario el espacio libre V1 del Plan Parcial aprobado, que estaba diseñado únicamente para unir el trazado original de la vía con la nueva zona que la sustituía, de tal forma que se permite agrupar en una única parcela la totalidad de superficie destinada a espacio libre y sin la carga de tener que diseñar dicho espacio de tal forma que deje pasar el ganado. Quedando por tanto acreditado que es de interés general el obtener una única parcela con la misma superficie y que mejora sustancialmente su funcionalidad de la misma, tal y como se indica en el artº 172 del RUCyL.

5.2.- IDENTIFICACIÓN Y JUSTIFICACIÓN PORMENORIZADA. ESTADO ACTUAL Y PROPUESTO.

La presente Modificación del Plan Parcial Sector Los Llanos – Zona Deportiva de Pradoluengo, se refiere tan solo a eliminar la necesidad de desviar la vía pecuaria “Colada nº 2 del Camino Viejo” a través de este Sector, permitiendo ello la agrupación de los espacios libres en una única parcela.

Con estas modificaciones se cambia ligeramente la ordenación detallada del Sector sobre todo en lo referente a las alineaciones no variando el resto de parámetros de edificabilidad, número de viviendas, reserva de terrenos para equipamientos y zonas verdes, plazas de aparcamiento, etc.

A continuación pasamos a realizar una comparativa de los cambios introducidos en la ordenación detallada que afectan únicamente a este Sector, que quedan reflejados de una forma más exhaustiva en las tablas que se adjuntan:

	<u>Planeamiento desarrollo vigente</u>	<u>Planeamiento desarrollo modificado</u>
Superficie del Sector:	11.386,86 m2	11.386,86 m2
Uso predominante:	-Uso característico: Residencial, en vivienda unifamiliar (aislada pareada adosada) y colectiva. - Usos compatibles: alojamiento público (residencia de ancianos , hoteles, residencias juveniles o de comunidades religiosas), locales comerciales, oficinas públicas o privadas, servicios públicos, entendiend o la actividad hostelera como uso comercial . Usos prohibidos: No se permite el uso de talleres en las viviendas unifamiliares ni industrias en edificaciones destinadas a viviendas colectivas.	-Uso característico: Residencial, en vivienda unifamiliar (aislada pareada adosada) y colectiva. - Usos compatibles: alojamiento público (residencia de ancianos , hoteles, residencias juveniles o de comunidades religiosas), locales comerciales, oficinas públicas o privadas, servicios públicos, entendiend o la actividad hostelera como uso comercial . Usos prohibidos: No se permite el uso de talleres en las viviendas unifamiliares ni industrias en edificaciones destinadas a viviendas colectivas.

MODIFICACION DEL PLAN PARCIAL SECTOR LOS LLANOS ZONA DEPORTIVA DE PRADOLUENGO

Plazo para establecer la ordenación detallada.	Ocho años	Ocho años
Edificabilidad máxima	5.000 m ² /ha.	5.000 m ² /ha.
Nº máximo de viviendas:	30 viv./ha	30 viv./ha
Nº mínimo de viviendas:	15 vivi./ha	15 vivi./ha
Reserva de viviendas con protección pública	10% de la edificabilidad residencial se destinará a viviendas con algún tipo de protección.	10% de la edificabilidad residencial se destinará a viviendas con algún tipo de protección.

Superficies	Planeamiento desarrollo vigente	Planeamiento desarrollo modificado
Residencial Unifamiliar	3.338,68 m ²	3.382,33 m ²
Residencial Colectivo Protegido	142,34 m ²	167,51 m ²
Residencial Colectivo Libre	548,29 m ²	512,41 m ²
Espacio libre Privado	956,17 m ²	1.117,13 m ²
<u>TOTAL USOS LUCRATIVOS</u>	<u>4.985,48 m²</u>	<u>5.179,38 m²</u>
Dotacional Público	1.365,37 m ²	1.365,37 m ²
Espacios Libres Públicos	1.343,83 m ²	1.343,83 m ²
Viaros rodado, peatonal, aparc.	3.692,18 m ²	3.498,28 m ²
<u>TOTAL USOS NO LUCRATIVOS</u>	<u>6.401,38 m²</u>	<u>6.207,48 m²</u>

Edificabilidad	Planeamiento desarrollo vigente	Planeamiento desarrollo modificado
Residencial Unifamiliar	2.930,84 m ²	3.031,40 m ²
Residencial Colectivo Protegido	569,36 m ²	670,03 m ²
Residencial Colectivo Libre	2.193,16 m ²	1.991,93 m ²
Edificabilidad media	0,4999 m ² /m ²	0,4999 m ² /m ²
Aprovechamiento medio	0,470732 m ² RU/m ²	0,470732 m ² RU/m ²
Aprovechamiento permitido	5.360,17 m ² RU	5.360,17 m ² RU
Cesión Ayto 10% Aprov. Perm.	536,02 m ² RU	536,02 m ² RU

Estas modificaciones deben quedar reflejadas en los planos del Plan Parcial Sector Los Llanos – Zona Deportiva de Pradoluengo , lo que supone modificar los planos I-7; P-1; P-2; P-3; P-4; P-5; P-6; P-7; P-8; P-9 y P-10. Se modifica parte del artº 14 del documento F del Plan Parcial tal y como se refleja en el apartado 6 de este documento.

En todos ellos se reflejan claramente los cambios antes mencionados.

5.3.- ANÁLISIS DE LA INFLUENCIA DE LA MODIFICACIÓN EN EL MODELO TERRITORIAL Y EN LOS INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN VIGENTES.

La influencia de la modificación en el modelo territorial no es de gran entidad pues no se trata de una reclasificación de suelo, sino de una reordenación de las determinaciones establecidas en un plan parcial ya aprobado. Esta modificación no supone un aumento ni de la densidad, ni de la edificabilidad, prevista por el Plan Parcial Aprobado definitivamente. Como se observa en el cuadro comparativo del apartado anterior, tampoco supone una disminución de los espacios libres ni de los equipamientos.

En cuanto a lo referente a la Vía Pecuaria el cambio tampoco tiene influencia en el modelo territorial, pues con esta modificación lo que se pretende es dejar la misma como siempre ha estado.

Se señala que no existen en la actualidad instrumentos de ordenación del territorio que afecten al municipio de Pradoluengo, por lo que tampoco se produce interferencia en cuanto a un posible modelo territorial.

5.4.- CUADRO DE SUPERFICIES Y APROVECHAMIENTOS MODIFICADOS

	PARCELA	SUPERFICIE DE PARCELA	EDIFICABILIDAD	COEF. HOMO G.	APROV. HOMOGENEIZADO	VPO	V.LIB RES	Nº MAX. VIV.
RESID. UNIFAMILIAR	A	3.382,33	3.031,40	1	3.031,40		24	24
		3.382,33			3.031,40		24	24
RESID. COLECTIVA y USOS COMPLEMENT.	B1	167,51	670,03	0,8	536,02	4		4
RESID. COLECTIVA y USOS COMPLEMENT.	B2	512,41	1.991,93	0,9	1.792,74		6	6
		679,92			2.328,76	4	6	10

		SUPERFICIE		COEF. HOMO G.	APROV. HOMOGENEIZADO
ESPACIOS LIBRES PRIVADOS	EL-PV	1.117,13		0	0
		1.117,13			0

TOTAL PARCELAS PRIVADAS		5.179,38		-	5.360,17	4	30	34
-------------------------	--	-----------------	--	---	-----------------	----------	-----------	-----------

		SUPERFICIE
EQUIP. PUBLICOS	E1	1.365,37
		1.365,37

		SUPERFICIE
ZONAS VERDES	V1	1.343,83
		1.343,83

TOTAL PARCELAS DE CESION		2.709,20
--------------------------	--	-----------------

VIALES Y ACERAS		3.498,28
-----------------	--	-----------------

TOTAL SECTOR		11.386,86
--------------	--	------------------

TOTAL SECTOR CON DERECHOS URBANÍSTICOS 11.386,86 m2s

CESIONES MINIMAS

EQUIPAMIENTOS 1.072,03
 ZONAS VERDES 1.072,03
 PLAZAS GARAJE 54

APROVECHAMIENTO MEDIO		0,470732 m2tRU/m2s
-----------------------	--	--------------------

6. ORDENANZAS REGULADORAS.

De las ordenanzas reguladoras solo se modifica el apartado de las condiciones estéticas particulares de la ordenanza Residencial Unifamiliar RU (artº 14) Cuando dice. " *Cuando se trate de viviendas en hileras el número máximo de viviendas será de 12, debiendo interrumpir la continuidad mediante parámetros enfrentados de seis metros*" debe decir "Cuando se trate de viviendas en hileras el número máximo de viviendas será de 12, debiendo interrumpir la continuidad mediante parámetros enfrentados de seis metros en caso de tener huecos y de tres metros en casos de ser ciegos". El resto de las ordenanzas reguladoras del (Documento F) de Plan Parcial no se modifican.

Con los datos consignados en este documento de Modificación del Plan Parcial Sector Los Llanos – Zona Deportiva de Pradoluengo, se considera suficientemente definido el mismo.

Burgos, Julio de 2010

Los arquitectos,

Fdo. : Ignacio Sáiz Camarero Santiago Escribano Martínez Javier Uzquiza Busto

El promotor,

Fdo: Ordenación y Urbanización de Terrenos S.L.