

**ESTUDIO DE DETALLE**  
**REAJUSTE DE ALINEACIONES**  
**Calles de**  
**Burgos, Palomares, La Olma y San Miguel**  
**09195 ARCOS (BURGOS)**

**Promovido por**  
**Doña Sonia del Val González**  
**y**  
**Don José Luis Arnaiz Palacios**



*Jesús Tomás Serna Iglesias Dr. Arquitecto*  
C/. Vitoria 17 Apº. 901 Tfno: 947 204408 Fax: 947 204408 09004 BURGOS  
Email: jtserna204408@gmail.com

# ÍNDICE

## ESTUDIO DE DETALLE EN SUELO URBANO CONSOLIDADO EN ARCOS

### MEMORIA

#### ÍNDICE

#### DI DOCUMENTACIÓN INFORMATIVA

##### 1. MEMORIA INFORMATIVA

###### 1.1 OBJETO Y EMPLAZAMIENTO

###### 1.2 ANTECEDENTES

###### 1.3 MARCO LEGAL

###### 1.3.1. Normativa urbanística de aplicación

###### 1.3.2. Tramitación

###### 1.4 CARACTERÍSTICAS Y DETERMINACIONES DE LA PARCELA EN SU ESTADO ACTUAL SEGÚN EL PLANEAMIENTO VIGENTE

###### 1.5 OTROS ASPECTOS URBANÍSTICOS A SEÑALAR

#### DN DOCUMENTACIÓN NORMATIVA

##### 2. MEMORIA VINCULANTE

###### 2.1 OBJETIVO DEL ESTUDIO DE DETALLE

###### 2.2 DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA

###### 2.3 JUSTIFICACIÓN Y CUMPLIMIENTO DE LAS NORMAS REGULADORAS ESPECÍFICAS DE LAS NNUU PARA LOS ESTUDIOS DE DETALLE EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

###### 2.4 REGULACIÓN NORMATIVA DE LOS ESTUDIOS DE DETALLE. JUSTIFICACIÓN DE EXTREMOS DEL REGLAMENTO DE URBANISMO DE CASTILLA Y LEÓN

###### 2.5 INTERÉS PÚBLICO. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DEL ESTUDIO DE DETALLE

###### 2.6 ESTADO ACTUAL Y ESTADO MODIFICADO. MODIFICACIONES INTRODUCIDAS RESPECTO DE LA ORDENACIÓN DETALLADA PREVIA

###### 2.7 RESUMEN EJECUTIVO

###### 2.8 OTRAS DETERMINACIONES. RELACIÓN CON LA NORMATIVA SECTORIAL

##### 4. PLANOS

P-01- ALINEACIONES, ACTUAL Y PROPUESTA,

escala 1/1.000

P-02- DETALLE, ACTUAL Y PROPUESTA,

escala 1/500

P-02- COTAS Y SUPERFICIES, ACTUAL Y PROPUESTA,

escala 1/500

##### 5 DN-EE ESTUDIO ECONÓMICO

## DI DOCUMENTACIÓN INFORMATIVA

### 1. MEMORIA INFORMATIVA

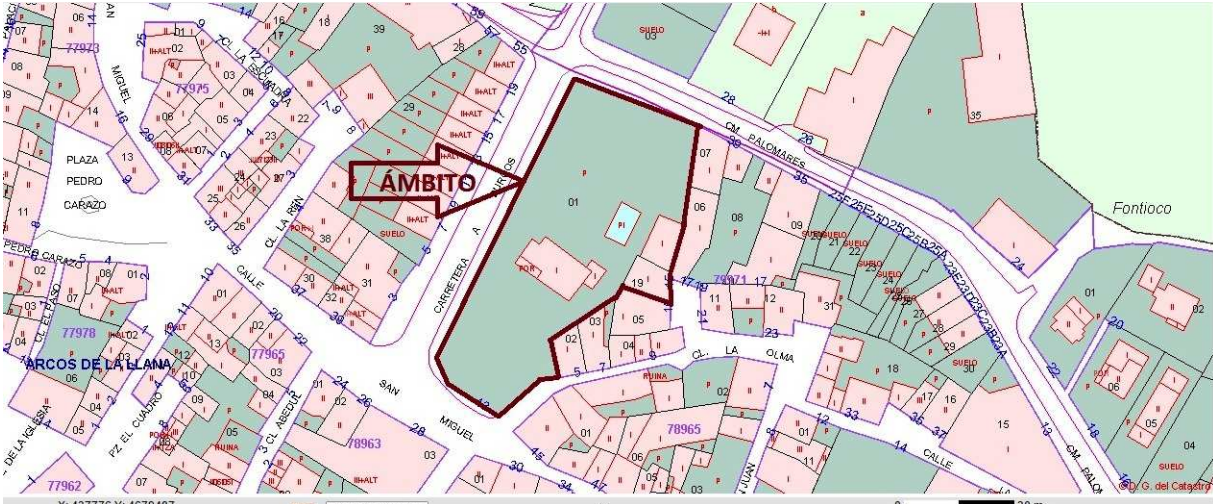
#### 1.1 OBJETO Y EMPLAZAMIENTO

El objeto del presente documento es la formulación de un Estudio de Detalle sobre terrenos de suelo urbano consolidado situados del municipio de Arcos de la Lлана, calles de Burgos, Camino de los Palomares, San Miguel y La Olma de la localidad de 09195 Arcos, provincia de Burgos, con los contenidos que más adelante se señalarán.

Corresponden las siguientes referencias catastrales.

7997101VM3779N0001GX Calle de San Miguel 43

7997119VM3779N0001SX Calle La Olma 15 (A)



#### PROMOTOR DE LA INICIATIVA

El promotor de la iniciativa de redacción del presente Estudio de Detalle es el matrimonio formado por Doña Sonia del Val González, provista de DNI 71267468-J y Don José Luis Arnaiz Palacios, provisto de DNI 71278252-X, vecinos de 09195 Arcos, provincia de Burgos, con domicilio conyugal en calle Infanta Catalina nº 29. Son propietarios de un almacén en la calle La Olma nº 15(A) que tiene una superficie de 106 m<sup>2</sup>.

#### REDACTOR

Es redactor del presente estudio el arquitecto El Doctor Arquitecto Don Jesús-Tomás Serna Iglesias, colegiado número 177 en el Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla y León Este (COACyLE), con Documento Nacional de Identidad nº 13068277E con domicilio en esta ciudad de 09004 Burgos, calle de Vitoria nº 17 teléfono 947204408.

#### ÁMBITO

El ámbito del Estudio de Detalle será las siguientes parcelas

FINCA A: Calle de San Miguel 43

FINCA B: Calle La Olma 15 (A)

#### USOS ACTUALES Y EDIFICACIONES EXISTENTES

Actualmente ambas parcelas se encuentran ocupadas por varias edificaciones, concretamente:

##### FINCA A: Calle de San Miguel 43

Sobre una parcela de 3.253 m<sup>2</sup> vallada en todo su perímetro se encuentran una edificación principal destinada a vivienda unifamiliar, de una planta, con una superficie construida de 190 m<sup>2</sup>, con un porche de 17 m<sup>2</sup>, piscina de 63 m<sup>2</sup> y una nave de 113 m<sup>2</sup>.

La superficie construida es, según Catastro, de 375m<sup>2</sup>.

##### FINCA B: Calle La Olma 15 (A)

Sobre una parcela de 106 m<sup>2</sup> se encuentra edificada una nave almacén cuya construcción ocupa la totalidad de la parcela.

Ambas parcelas cuentan con la totalidad de servicios urbanísticos y accesos pavimentados, presentando la condición de solar.

## 1.2 ANTECEDENTES

Vamos definir detalladamente las propuestas contenidas en las Normas Urbanísticas Municipales en relación con las dos parcelas:

Se ha previsto un **vial perpendicular a la calle de Burgos** que parte en dos la Finca A afectando tanto a la edificación como a la piscina. Al alcanzar a la edificación secundaria se estrecha hasta alcanzar a la Finca B ocupando toda su extensión hasta alcanzar unos callejones interiores que corresponden a la valle de La Olma, tal como podemos apreciar en la siguiente fotografía.



La alineación proyectada para el **camino de Los Palomares** propone un ensanche del mismo hasta alcanzar una anchura de 10 metros. Este vial invade parte de la parcela, concretamente en su lindero norte que se encuentra elevado en relación con el camino de Los Palomares, tal como podemos apreciar en la siguiente fotografía.



En cuanto a la principal vía de acceso a la localidad, carretera de Burgos, las Normas Urbanísticas hacen coincidir la alineación con el cerramiento de la parcela resultando un viario a mi modo de ver insuficiente para un acceso principal. En la siguiente fotografía podemos apreciar como en el límite de la parcela la acera es inexistente debiendo circular los peatones por la acera. También podemos constatar lo angosto del paso por la acera opuesta donde la continua presencia de portoneras impide el acceso a los garajes.



En la siguiente fotografía podemos apreciar la intersección de la carretera de Burgos con el camino de los Palomares quedando a la izquierda el ámbito del presente Estudio de Detalle. Resulta evidente la conveniencia de dotar a ambas calles de una línea de aparcamientos, circunstancia que justificaría su ensanche.



La entrada a la finca se encuentra situada en la calle de San Miguel, tal como parecíamos en la siguiente imagen:



Hasta ahora hemos podido constatar cómo sería conveniente dotar a las tres calles de una acera con arbolado y una línea de aparcamientos.

En la siguiente imagen vemos las características de la calle de La Olma con una anchura de 2,30 metros:



Y de su salida por la calle de San Juan hasta alcanzar la calle de San Miguel.



Analizadas las alineaciones propuestas en las Normas Urbanística obtenemos el siguiente cuadro resumen, resultando una superficie de cesión de 767 m<sup>2</sup> y varias edificaciones a demoler.

Elemento	Finca A	Finca B	Ámbito	En plano
Ensanche Camino Palomares	93 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	93 m <sup>2</sup>	-A-
Calle de nueva apertura	484 m <sup>2</sup>	106 m <sup>2</sup>	590 m <sup>2</sup>	-B-
Ensanche calle Burgos	84 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	84 m <sup>2</sup>	-C-
Parcelas edificables R1	1.312 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	1.312 m <sup>2</sup>	R1-A
	1.280 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	1.280 m <sup>2</sup>	R1-B
TOTAL	3.253 m <sup>2</sup>	106 m <sup>2</sup>	3.359 m <sup>2</sup>	

### 1.3 MARCO LEGAL

#### 1.3.1. Normativa urbanística de aplicación

El presente Estudio de Detalle se elabora en el marco de la legislación aplicable en materia de suelo y valoraciones (Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana), ordenación del territorio (Ley 10/1998, de 5 de diciembre, de Ordenación del Territorio de la Comunidad de Castilla y León) y urbanismo (Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León y Ley 4/2008, de 15 de septiembre de Medidas sobre Urbanismo y Suelo) y Reglamento de Urbanismo de Castilla y León aprobado por Decreto 22/2004, de 29 de enero.

#### LEGISLACIÓN AUTONÓMICA

La redacción del presente Estudio de Detalle se desarrolla de acuerdo con lo establecido en la legislación autonómica aplicable básica, como es la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León (LUCYL), y sus modificaciones posteriores actualmente vigentes, así como el Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (RUCYL), y sus modificaciones posteriores

actualmente vigentes. En particular el documento se elabora prestando especial atención a lo estipulado en el artículo 45 de la LUCYL, y en los artículos 131 y posteriores del RUCYL, preceptos que señalan el régimen básico de este tipo de instrumentos:

*Los Estudios de Detalle pueden tener por objeto (...) en suelo urbano consolidado, modificar la ordenación detallada ya establecida por el planeamiento general, o bien simplemente completarla ordenando los volúmenes edificables.*

Como luego se verá, se trata de modificar concretos aspectos de la ordenación detallada del solar, en cuanto volumen edificable, por cuanto el presente Estudio de Detalle se acomoda al régimen legal señalado.

### Artículo 173 del RUCyL.

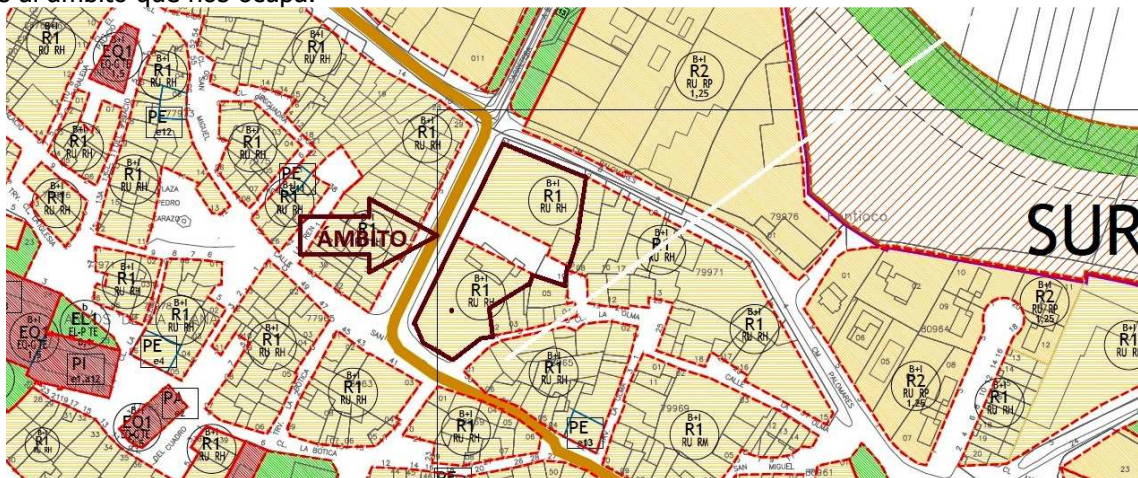
Tal como indica el artículo 173 del RUCyL, titulado Modificaciones que aumenten el volumen edificable o la intensidad de población, para la aprobación de las modificaciones de cualesquiera instrumentos de planeamiento urbanístico que aumenten el volumen edificable, este es nuestro caso, debe hacerse 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. La aprobación inicial tuvo lugar el día 30 de julio de 2015.

Tal como acreditamos mediante las notas registrales los propietarios no han variado durante este período de tiempo.

### PLANEAMIENTO MUNICIPAL

En el municipio de Arcos se encuentran actualmente vigentes Normas Urbanísticas Municipales de Arcos de la Llanura aprobadas definitivamente mediante ACUERDO de 26 de mayo de 2016, de la Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo de Burgos. Expediente.: 131/07w.

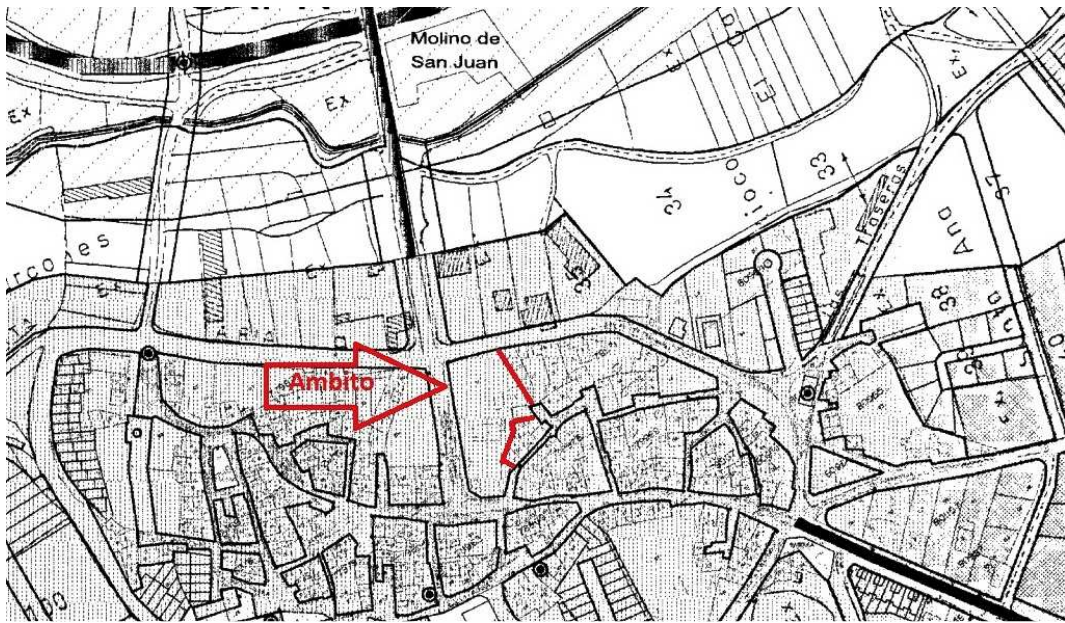
Este instrumento de planeamiento general contiene las determinaciones de ordenación detallada referidas al ámbito que nos ocupa.



La parcela donde se encuentra las edificaciones se sustenta sobre suelo clasificado como **Suelo Urbano** en la categoría de **consolidado** al que corresponde la calificación comprendida en la **ORDENANZA R1, CASCO ANTIGUO** tal y como se observa en el Plano de Ordenación, regulándose sus características en este tipo de suelo, de conformidad a lo establecido en el artículo 121.

Esta zona comprende la parte del núcleo más antigua tanto de Arcos de la Llanura como de Villanueva Matamala y que corresponde a los restos del casco antiguo y ensanches no recientes que han sido fruto del desarrollo histórico del mismo.

Como dato informativo debemos señalar como la calle a suprimir no figuraban en las anteriores Normas Subsidiarias de Arcos:



### 1.3.2. Tramitación

El presente instrumento de planeamiento constituye un Estudio de Detalle promovido por iniciativa privada para presentar en el Ayuntamiento de Arcos, conteniendo la documentación completa y conforme a las determinaciones normativamente señaladas, para que dicha Administración Pública proceda a iniciar su trámite como se indica en el art. 154.1 del RUCYL, que se abre con la aprobación inicial del mismo por parte del órgano municipal competente.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 52 de la LUCYL y 153 del RUCYL que la desarrolla, una vez elaborados los instrumentos de planeamiento urbanístico y dispuesto para su aprobación inicial, previamente a la misma el Ayuntamiento debe solicitar una serie de informes con los efectos y alcance que en dichos preceptos se señalan. Además de ello, deberá tenerse en cuenta la ITU 1/2016 sobre *Emisión de informes previos en el procedimiento de aprobación de los instrumentos de planeamiento urbanístico*, aprobada mediante orden FOM/2008/2011, de 22 de febrero, dirigida a la correcta interpretación y aclaración de estos aspectos procedimentales de la Ley de Urbanismo y Reglamento y su relación con la normativa sectorial.

Una vez tramitado el documento de conformidad con dichos preceptos corresponderá al Ayuntamiento de Arcos su aprobación definitiva toda vez que, tratándose de un instrumento de planeamiento que aborda determinaciones de ordenación detallada, corresponde a dicha administración la resolución del expediente.

En cualquier caso, este documento se remite en todo lo que atañe a los aspectos de procedimiento y tramitación del documento a lo que se determine por el Ayuntamiento de Arcos en su calidad de administración competente.

### 1.4 CARACTERÍSTICAS Y DETERMINACIONES DE LA PARCELA EN SU ESTADO ACTUAL SEGÚN EL PLANEAMIENTO VIGENTE

**Físicamente** los terrenos forman parte de una manzana cerrada urbana, para edificaciones entre medianeras, que las vigentes Normas Urbanísticas denomina de "alineación a vial", siendo dicha alineación el elemento más definitorio de tal ordenación.

**Urbanísticamente** los aprovechamientos asignados a la presente parcela de suelo urbano consolidado, son los que se derivan de su calificación en las vigentes Normas Urbanísticas, todo de acuerdo con los contenidos de sus planos de ordenación y de la regulación de las NNUU del mismo, que sintetizamos a continuación:

**Tipología de la edificación:** El tipo de edificación es el existente, es decir, edificación en *manzanas semicerradas o cerradas*, de tipo lineal, continúa según las alineaciones de la calle. Cada vivienda unifamiliar tendrá adscrita como mínimo una parcela que cumpla las determinaciones de esta ordenanza en cuanto a parcela mínima. En el supuesto de querer agrupar dos unidades de vivienda deberá adscribirse una parcela cuya superficie nunca resulte inferior a dos veces la parcela mínima.



**Alineaciones y rasantes:** Son las indicadas en los planos correspondientes, coincidente en la mayoría de los casos con la de los caseríos y cerramientos existentes.

En caso de duda las establecidas por el Ayuntamiento.

Las fachadas de la nueva edificación coincidirán con la alineación exterior al menos en el cincuenta por ciento (50%).

**Ocupación máxima:** La ocupación máxima de parcelas por nuevas edificaciones será:

- En manzanas cerradas (que son las formadas mayoritariamente por construcciones adosadas con fachadas interiores sobre patios de manzana o similares), la ocupación máxima será del ochenta por ciento (80 %), con un fondo máximo edificable de veinte metros (20 m).

- En manzanas lineales (que son las formadas por construcciones adosadas con fachada a dos calles) la ocupación máxima será del 100% si el fondo de manzana es menor de 20 m y del 85% cuando esta sea mayor de 20 m., configurando el 15 % restante un patio interior de luces.

- En manzanas formadas por edificaciones aisladas, la ocupación máxima será del sesenta por ciento (60%).

- En todos los casos y para parcelas catastrales existentes, en el momento de aprobación definitiva de estas Normas, menores de cien metros cuadrados (100 m<sup>2</sup>), la ocupación en Planta Baja y plantas elevadas podrá alcanzar la totalidad de la parcela neta a alienaciones (100%), respetándose los fondos edificables máximos en las plantas elevadas, y siempre las servidumbres correspondientes

Al efecto de ocupación máxima no se incluirán las plazas de aparcamiento dotacional obligatorio situadas sobre rasante.

**Parcela mínima:** Será la catastral existente, en el momento de aprobación definitiva de estas Normas, o la de cien metros cuadrados (100 m<sup>2</sup>) en nuevas parcelaciones, con un frente mínimo de fachada a vía pública y/o a espacio libre de seis metros (6,00 m).

**Edificabilidad:** No se limita. La edificación será el resultado de aplicar las condiciones de fondo, ocupación y alturas máximas permitidas.

La total superficie de los terrenos en su estado actual es de 373,00 m<sup>2</sup> correspondiendo una superficie edificable de 1.093,40 m<sup>2</sup>.

En el plano de información hemos grafiado el fondo edificable, que es de veinte (20) metros y las condiciones de ocupación, que es del ochenta por ciento (80 %). La edificabilidad resultante es de 4.174,20 m<sup>2</sup> para una edificación de dos plantas B+1.

	Finca A	Finca B	Ámbito
Superficie comprendida entre la alineación y el fondo edificable.	2.592,00 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	2.592,00 m <sup>2</sup>
Ocupación del 80 %	2.073,60 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	2.073,60 m <sup>2</sup>
EDIFICABILIDAD (B+1)	4.147,20 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	4.147,20 m <sup>2</sup>

### 1.5 OTROS ASPECTOS URBANÍSTICOS A SEÑALAR

Conviene señalar algunas cuestiones adicionales desde el punto de vista urbanístico a los efectos del presente Estudio de Detalle.

Debo indicar como los terrenos en cuestión carecen de afección de protección o catalogación edificatoria. Tampoco se encuentran afectados por ningún tipo de Plan.

## DN DOCUMENTACIÓN NORMATIVA

### 2. MEMORIA VINCULANTE

En los siguientes apartados se expresan y justifican los objetivos y propuestas de ordenación del presente Estudio de Detalle de conformidad con lo establecido en el artículo 136 del Reglamento de urbanismo de Castilla y León. Tras el período de información pública se justificará así mismo, los requerimientos realizados por el Excmo. Ayuntamiento de Arcos (Burgos) y los contenidos en los informes sectoriales.

#### 2.1 OBJETIVO DEL ESTUDIO DE DETALLE

El presente Estudio de Detalle en suelo urbano consolidado se redacta con el objeto de modificar ciertas determinaciones puntuales de la ordenación detallada para los terrenos situados en la manzana comprendida entre las calles de Burgos, Camino de los Palomares, San Miguel y La Olma, de la villa de Arcos, todo ello en base al régimen que se establece en el Artº 131 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León: *completar o modificar las determinaciones de ordenación detallada.*

#### 2.2 DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA

La modificación que se propone introducir mediante el presente Estudio de Detalle con respecto a las condiciones de ordenación detallada previo contenidas en la normativa urbanística y en el plano de ordenación de las Normas Urbanísticas de Arcos consiste en la supresión de un vial irregular que comunica calle de Burgos con el interior de la manzana, callejones irregulares denominados calle de la Olma .

La supresión del vial supone un incremento de la superficie edificable que compensamos (manteniendo la cuantía de la superficie de cesión de 767 m<sup>2</sup>) con los ensanchamientos del viario perimetral: calles de calles de Burgos, Camino de los Palomares y San Miguel. Tal como queda indicado en el siguiente cuadro.

Elemento	Finca A	Finca B	Ámbito	En plano
Ensanche Camino Palomares	79 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	79 m <sup>2</sup>	-A-
Calle de nueva apertura	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	-B-
Ensanche calle Burgos	525 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	525 m <sup>2</sup>	-C-
Ensanche San Miguel	163 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	163 m <sup>2</sup>	-D-
Parcela edificable R1	2.486 m <sup>2</sup>	106 m <sup>2</sup>	2.592 m <sup>2</sup>	R1-C
TOTAL	3.253 m <sup>2</sup>	106 m <sup>2</sup>	3.359 m <sup>2</sup>	

El planeamiento urbanístico es un documento de ordenación de la ciudad que debe tener muy presente el importante papel que en dicha ordenación tiene el factor económico, ya que la ejecución de sus determinaciones depende sustancialmente de la viabilidad económica que subyace en referida ordenación.

El interés público de la ordenación urbanística no consiste, pues, solamente en dibujar una propuesta de la ciudad deseable, sino en hacer compatible esa propuesta con el contenido económico que necesariamente ha de conllevar, para asegurar así que aquella se pueda llevar a cabo.

La actuación que se pretende realizar evita el derribo de las edificaciones existentes en ambas parcelas, posibilitando tanto la sustitución de las mismas como una racional ocupación del suelo en la parte sin edificar.

Por no proponer un incremento de la edificabilidad no es necesario el consiguiente deber de cesión al Ayuntamiento del 10% sobre dicho incremento, para hacer efectivo el principio legal de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción del urbanismo.

Todo lo anterior queda reflejado tanto en la presente Memoria como en los documentos gráficos, al incluirse un preceptivo estudio comparativo de aprovechamientos, en el cual se especifica tanto la superficie edificable máxima inicial, calculada de acuerdo con la normativa vigente, como la propuesta con la modificación de alineaciones no resulta un incremento de superficie edificable.

En lo que se refiere al número de viviendas, debe señalarse que las vigentes Normas Urbanísticas de Arcos en suelo urbano consolidado, incluida la de Casco Antiguo (R1), carecen de determinaciones en materia de densidad de uso o población, no introduciéndose tampoco el presente E.D. determinación alguna al respecto.

Consecuentemente no resulta precisa hacer previsión especial alguna en relación con los Artº 172 y 173 del RUCyL en tanto que no se producen cambios en espacios libres o equipamientos o incrementos de edificabilidad o densidad de uso.

Asimismo, el presente Estudio de Detalle no altera el régimen de uso principal y compatibles establecido en las NNUU de Arcos para la ordenanza reguladora aplicable, Casco Antiguo (R1), determinado en el Artº 121 de la Normativa Urbanística. El presente documento no introduce alteración de dicho régimen de usos, toda vez que su contenido se reduce a un ajuste de alineaciones.

## 2.3 JUSTIFICACIÓN Y CUMPLIMIENTO DE LAS NORMAS REGULADORAS ESPECÍFICAS DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS PARA LOS ESTUDIOS DE DETALLE EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

Definido en el Artº 187 ESTUDIOS DE DETALLE, que dice textualmente:

*Tienen por objeto establecer o modificar la ordenación detallada establecida en estas Normas o para completarla, ordenando los volúmenes edificables, no pudiendo modificar la ordenación general, justificando adecuadamente las modificaciones que introduzcan respecto a la ordenación detallada.*

*Los Estudios de Detalle contendrán los documentos justificativos de su finalidad, tales como:*

- a) Memoria justificada de su conveniencia y de la procedencia de las soluciones adoptadas.*
- b) Cuando se modifique la disposición de los volúmenes, se incluirá un estudio comparativo de la edificabilidad resultante por aplicación de las determinaciones previstas en este NUM y de las que se obtienen en el Estudio de detalle en el que se demuestre que **no se reduce la anchura del espacio destinado a viales** ni las superficies destinadas a espacios libres, así como que no existe aumento de la ocupación del suelo, de las alturas máximas y de los volúmenes edificables que se prevén en el planeamiento.*
- c) Planos a escala adecuada y como mínimo 1/500 que expresen las determinaciones que se completan, adaptan o reajustan, con referencias precisas a la nueva ordenación y su relación con la anteriormente existente.*

A la vista de lo regulado en el artículo 187 reajuste de alineaciones propuesto al mantener la superficie de viales no supone un aumento de la ocupación del suelo, ni tampoco de las alturas máximas que siguen siendo las de B+1.

Si queremos precisar algo más debo señalar que en planimetría hemos realizado un comparativo en cuanto a fondos edificables a fin de justificar como no existe un incremento de los volúmenes edificables.

## 2.4 REGULACIÓN NORMATIVA DE LOS ESTUDIOS DE DETALLE. JUSTIFICACIÓN DE EXTREMOS DEL REGLAMENTO DE URBANISMO DE CASTILLA Y LEÓN

El Reglamento de Urbanismo de Castilla y León regula la figura de los Estudios de Detalle en suelo urbano consolidado en los Artº 131, 132, 133 y 136, respectivamente, "*Objeto*", "*Coherencia con el planeamiento general*", "*Determinaciones en suelo urbano consolidado*" y "*Documentación*", aspectos normativos que se pasan a detallar, justificando su cumplimiento.

### **Artº 131: "Objeto"**

Dicho precepto establece que es objeto de los Estudios de Detalle **en suelo urbano consolidado** el de completar **o modificar** las determinaciones de ordenación detallada. Las determinaciones de ordenación detallada vienen tasadas en el Artº 42 de la Ley de Urbanismo (las de ordenación general en el 41), consistiendo éstas básicamente **en cuestiones de calificación**, entendidas como la asignación pormenorizada del uso, intensidad de uso y tipología edificatoria.

El tipo de determinaciones que se abordan en el presente documento, que son reajustes de alineaciones, se encuentran claramente dentro del campo de determinaciones de ordenación detallada, por tanto, dentro del campo de aplicación de este tipo de instrumentos de planeamiento.

<sup>1</sup> Según determina el artículo 5 de la LUCyL.

### Artº 132: "Coherencia con el planeamiento general"

El municipio de Arcos cuenta con un instrumento de planeamiento general en vigor que son las Normas Urbanísticas, aprobadas en 2.016, redactándose el presente E.D. dentro de su marco, sin suprimir, modificar o alterar determinaciones de ordenación general, respetándose los objetivos, criterios y demás condiciones que señalan los instrumentos de ordenación del territorio o planeamiento general, todo de acuerdo con la justificación que se contiene en éste y otros apartados de esta Memoria.

De hecho, como se ha indicado en apartado anterior, el Estudio de Detalle se inscribe en el marco de una regulación específica de las NNUU (Artº 187 Estudios de Detalle) a los efectos de su redacción en el suelo urbano consolidado, que establece bases y criterios en este sentido, lo que ratifica su coherencia y encaje dentro del planeamiento general, en la medida en que son las propias NNUU quienes establecen de forma expresa los mecanismos y normas para su formulación y desarrollo.

El E.D. identifica con claridad las **determinaciones de ordenación detallada objeto de modificación**, como se indica en distintos apartados de esta Memoria.

Igualmente es coherente con los objetivos de la actividad urbanística pública, y compatible con el planeamiento sectorial (su ámbito de actuación y sus efectos sobre todo tipo de aspectos sectoriales son de escasísima entidad), con el planeamiento de los municipios limítrofes, en el marco de las determinaciones de coordinación que establecen los instrumentos de ordenación del territorio.

De hecho, su ámbito territorial carece de incidencia alguna sobre planeamiento o municipio limítrofe y no consta la existencia de directrices territoriales específicas aprobadas para el área de influencia del municipio burgalés.

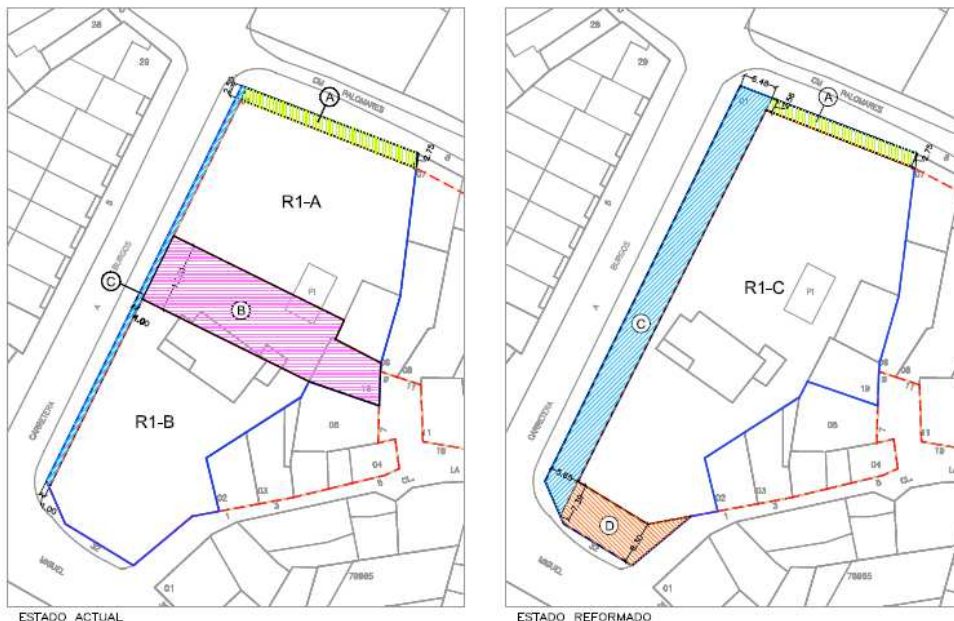
No consta que los instrumentos de ordenación del territorio con afección al término municipal de Burgos tengan incidencia específica sobre el ámbito objeto de ordenación, tanto por las determinaciones que contienen (de carácter sectorial básicamente) como por su ámbito de aplicación.

Por otra parte, el tipo de determinaciones de detalle que se contienen en el presente instrumento carecen de incidencia sobre los contenidos característicos de los instrumentos de ordenación territorial, de alcance mucho más general.

Los terrenos en cuestión carecen de afección en cuanto a protección o catalogación de la edificación, y no se encuentran incluidos en ningún tipo de planeamiento especial.

### Artº 133: "Determinaciones en suelo urbano consolidado"

El presente documento se limita a establecer determinaciones de ordenación detallada necesarias para modificar la que ha establecido el planeamiento general, de las señaladas en los Artº 92 a 100 del RUCYL, en concreto, de las de calificación que regula del Artº 94, en términos de asignación de tipología arquitectónica, mediante un reajuste de alineaciones que indirectamente supone una redistribución volumétrica, manteniéndose la intensidad de uso sin incremento alguno de edificabilidad, manteniendo la superficie de cesión de 767 m<sup>2</sup>, tal como justificamos en la documentación gráfica.



La escasa entidad y alcance del Estudio de Detalle hace que éste no suponga una ordenación detallada sustancialmente distinta de la vigente de forma que los terrenos debieran ser considerados como suelo urbano no consolidado conforme al artículo 26 del RUCyL.

### **Artº 136: "Documentación"**

El presente documento contiene una Memoria Vinculante donde se expresan y justifican sus objetivos y propuestas de ordenación. Esta Memoria contiene igualmente un resumen ejecutivo comprensivo de los extremos que en este artículo se señalan.

Además de estos aspectos, en este apartado se justifican los siguientes extremos:

*-Justificación de que los objetivos y propuestas de ordenación del E.D. respetan las determinaciones de ordenación general vigentes, así como los objetivos, criterios y demás condiciones que les señalen otros instrumentos con carácter vinculante.*

En apartados anteriores se han cumplimentado estos extremos, a los que nos remitimos, poniendo de manifiesto que las determinaciones que se contienen en el Estudio de Detalle tienen lógicamente carácter de ordenación detallada, por cuanto no hay afección de determinaciones de ordenación general.

Por otra parte, su relación con los criterios de las NNUU también quedan señalado, en tanto que el Artº 187 de su Normativa urbanística establece las bases para la elaboración y desarrollo de este tipo de documentos.

*-En su caso, relación y justificación de las modificaciones o incluso sustituciones totales que se realicen respecto de la ordenación detallada previamente por otros instrumentos de planeamiento urbanístico, o bien relación y justificación de las modificaciones de las determinaciones que tuvieran por objeto completar la ordenación detallada establecida previamente por otros instrumentos de planeamiento urbanístico.*

Nos remitimos igualmente a distintos epígrafes de esta Memoria y planos, donde se da cumplimentación a estos extremos.

El Estudio de Detalle no produce una sustitución total de la ordenación detallada establecida previamente, ni tiene por objeto completar la misma, sino introducir ciertas modificaciones en ciertos elementos o parámetros de dicha ordenación detallada reajustando alineaciones.

El presente documento no tiene por objeto el desarrollo de sectores de suelo urbano consolidado, por cuanto la documentación exigible sería la que se señala para el supuesto específico que nos ocupa, incluyéndose con la amplitud suficiente, complementada con los correspondientes planos de información y ordenación.

## **2.5 INTERÉS PÚBLICO. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DEL ESTUDIO DE DETALLE**

El interés público, conveniencia y oportunidad del presente Estudio de Detalle se sustenta en que su elaboración viene determinada en el marco de una regulación específica que se contiene en las propias NNUU (Artº 187 Normativa urbanística), estableciendo criterios para su desarrollo en el ámbito del suelo urbano consolidado.

Estando contenidos en dicha regulación los criterios y bases que regulan la formulación de estos instrumentos, cuyo objeto es el de resolver cuestiones puntuales de la trama urbana acerca del establecimiento de alineaciones, se estima que el interés público, conveniencia y oportunidad están implícitos en el propio planeamiento general, que establece de forma reglada los fines y normas perseguidas en cuanto a tratamiento de la imagen urbana, lo que se aborda mediante el presente documento.

Dado que uno de los fundamentos del presente Estudio de Detalle consiste en reajustar alienaciones, en base a la habilitación y regulación que expresamente se sustenta en la normativa urbanística del planeamiento general, debe suponerse la conveniencia e interés público que emana de la regulación normativa.

Mediante tal regulación han sido desarrollados en el término municipal de Arcos, con el objetivo señalado, buen número de Estudios de Detalle en suelo urbano consolidado, tanto en base las Normas

Subsidiarias anteriores, como en base a las nuevas Normas Urbanísticas, estando sus normas reguladoras heredadas del anterior planeamiento.

Conforme a lo dispuesto en el artículo 11 de la NNUJ titulado INCIDENCIA DE LAS NORMAS SOBRE LAS EDIFICACIONES EXISTENTES y que cito textualmente:

#### *1. USOS FUERA DE ORDENACIÓN*

*En los terrenos que sustenten construcciones, instalaciones u otros usos del suelo que, siendo anteriores a la aprobación definitiva de las Normas Urbanísticas, resulten disconformes con las determinaciones de los mismos y sean declarados fuera de ordenación de forma expresa por el instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada, no puede autorizarse ninguna obra, salvo las necesarias para la ejecución del planeamiento urbanístico.*

*No obstante, en tanto no se acometan las obras citadas en el apartado anterior, el Ayuntamiento puede conceder licencia urbanística para autorizar:*

*a) Las reparaciones estrictamente exigibles para asegurar la seguridad y la salubridad de las construcciones e instalaciones, entendidas en sentido restrictivo, en atención a la finalidad que inspira este régimen especial.*

*b) Obras parciales de consolidación, excepcionalmente y sólo cuando falten más de ocho años para que expire el plazo fijado para la expropiación o demolición del inmueble, o cuando no se hubiera fijado dicho plazo.*

*Cualesquiera otras obras diferentes de las señaladas en el apartado anterior deben ser consideradas ilegales, y ni ellas ni las autorizables pueden incrementar el valor de expropiación.*

#### *2. USOS DISCONFORMES CON EL PLANEAMIENTO*

*En los terrenos que sustenten construcciones, instalaciones u otros usos del suelo que, siendo anteriores a la aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento urbanístico, resulten disconformes con las determinaciones de los mismos y no sean declarados fuera de ordenación de forma expresa, el Ayuntamiento sólo puede conceder licencia urbanística para autorizar obras de consolidación, así como los aumentos de volumen y cambios de uso que permitan las determinaciones del nuevo planeamiento.*

*A efectos de la aplicación del Texto Refundido de la Ley de Suelo, se entiende que la situación de «fuera de ordenación» regulada en dicha Ley se corresponde con la situación así calificada en el artículo anterior y con la situación de disconformidad con el planeamiento regulada en este artículo.*

Las edificaciones situadas en el ámbito del presente Estudio de Detalle se encuentran en la situación de **disconformes con el planeamiento** ya que no han sido de forma expresa declarados fuera de ordenación, por lo que el Ayuntamiento sólo puede conceder licencia urbanística para autorizar **obras de consolidación**, así como los aumentos de volumen y cambios de uso que permitan las determinaciones del nuevo planeamiento.

Desde el **punto de vista de los administrados**, teniendo en cuenta las actuales circunstancias por las que atraviesa el sector inmobiliario en estos momentos resulta más valiosa una edificación que el solar resultante de su demolición.

Por este motivo arbitramos una solución que permita mantener en pie las edificaciones existentes sin perjuicio de un aprovechamiento del resto del solar.

Desde el **punto de vista municipal** resulta más conveniente el ensanche de una calle principal, la de entrada al núcleo urbano, carretera de Burgos, que la apretura de un amplio vial que finaliza en un callejón en de acceso al interior de la manzana donde se sitúa un irregular grupo de callejones.

## **2.6 ESTADO ACTUAL Y ESTADO MODIFICADO. MODIFICACIONES INTRODUCIDAS RESPECTO DE LA ORDENACIÓN DETALLADA PREVIA**

La propuesta de ajuste de alineaciones contenida en el presente Estudio de Detalle supone una reordenación de volúmenes se hace preceptivo establecer un estudio comparativo para cumplir con lo

especificado en los Artº 131 y posteriores del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, quedando suficientemente claro al establecer la comparación entre el estado actual y el modificado.

Todo lo anterior queda reflejado tanto en la presente Memoria como en los documentos gráficos, al incluirse un preceptivo estudio comparativo de aprovechamientos, en el cual se especifica tanto la superficie edificable máxima inicial, calculada de acuerdo con la normativa vigente, como la propuesta con la modificación de volúmenes, resultando la misma superficie edificable en ambos estados actual y modificado. En planos se observan igualmente las condiciones de sección y gálibo que deberán observarse en el nuevo edificio a construir, todo ello en consonancia con las condiciones del edificio colindante por su lado derecho o Este.

Estudio comparativo de la edificabilidad resultante

A) Edificabilidad que otorga

	Finca A	Finca B	Ámbito
Superficie comprendida entre la alineación y el fondo edificable.	2.592,00 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	2.592,00 m <sup>2</sup>
Ocupación del 80 %	2.073,60 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	2.073,60 m <sup>2</sup>
EDIFICABILIDAD (B+1)	4.147,20 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	4.147,20 m <sup>2</sup>

B) Edificabilidad obtenida con la modificación

	Finca A	Finca B	Ámbito
Superficie comprendida entre la alineación y el fondo edificable.	2.486,00 m <sup>2</sup>	106.000 m <sup>2</sup>	2.592,00 m <sup>2</sup>
Ocupación del 80 %	1.988,88 m <sup>2</sup>	84.80m <sup>2</sup>	2.073,60 m <sup>2</sup>
EDIFICABILIDAD (B+1)	3.977,60 m <sup>2</sup>	169.60 m <sup>2</sup>	4.147,20 m <sup>2</sup>

Estudio comparativo de la superficie de viales resultante

A) Estado actual

Elemento	Finca A	Finca B	Ámbito	En plano
Ensanche Camino Palomares	93 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	93 m <sup>2</sup>	-A-
Calle de nueva apertura	484 m <sup>2</sup>	106 m <sup>2</sup>	590 m <sup>2</sup>	-B-
Ensanche calle Burgos	84 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	84 m <sup>2</sup>	-C-
Parcelas edificables R1	1.312 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	1.312 m <sup>2</sup>	R1-A
	1.280 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	1.280 m <sup>2</sup>	R1-B
TOTAL	3.253 m <sup>2</sup>	106 m <sup>2</sup>	3.359 m <sup>2</sup>	

B) Propuesta

Elemento	Finca A	Finca B	Ámbito	En plano
Ensanche Camino Palomares	79 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	79 m <sup>2</sup>	-A-
Calle de nueva apertura	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	-B-
Ensanche calle Burgos	525 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	525 m <sup>2</sup>	-C-
Ensanche San Miguel	163 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	163 m <sup>2</sup>	-D-
Parcela edificable R1	2.486 m <sup>2</sup>	106 m <sup>2</sup>	2.592 m <sup>2</sup>	R1-C
TOTAL	3.253 m <sup>2</sup>	106 m <sup>2</sup>	3.359 m <sup>2</sup>	

**2.7 RESUMEN EJECUTIVO**

En cumplimiento de lo preceptuado en el Artº 112 del RUCYL, que a su vez recoge la prescripción del vigente Texto Refundido de la Ley de Suelo, se incluye, como parte integrante de la presente Memoria Vinculante, un denominado "resumen ejecutivo" de la ordenación propuesta, con los siguientes contenidos:

1º) *Ámbito donde la nueva ordenación altere la vigente con un plano de situación e indicación del alcance de dicha alteración.* El plano de situación se da cuenta del ámbito de incidencia del presente documento: terrenos de suelo urbano consolidado situados del municipio de Arcos de la Llana, calles de

Burgos, Camino de los Palomares, San Miguel y La Olma de la localidad de 09195 Arcos, provincia de Burgos, Tales terrenos se describen igualmente a lo largo de la presente Memoria, especialmente en el epígrafe 1 de la Memoria Informativa, al que nos remitimos y planos de información, estimándose que con ello se cumplimenta este extremo legal.

El alcance de dicha alteración se refiere a determinaciones de ordenación detallada de carácter meramente volumétrico, que se describe pormenorizadamente también en la presente Memoria y planos adjuntos, con lo que en este apartado nos remitimos íntegramente también a dichos documentos en orden a cumplimentar este extremo.

Mediante el presente Estudio de Detalle alteramos la ordenación de la manera representada en el siguiente cuadro resumen tanto en alturas, fondo edificable y edificabilidad.

<b>CUADRO SÍNTESIS</b>		
<b>RESUMEN EJECUTIVO</b>		
<b>ÁMBITOS DONDE LA NUEVA ORDENACIÓN ALTERA LA VIGENTE</b>		
	<b>ORDENACIÓN VIGENTE</b>	<b>ORDENACIÓN PROPUESTA</b>
	<b>NORMA ZONAL CASCO ANTIGUO (R1)</b>	
Viario	767 m <sup>2</sup>	767 m <sup>2</sup>
Alturas	B+1	B+1
Edificabilidad	4.147,20 m <sup>2</sup>	4.147,20 m <sup>2</sup>

Esta propuesta no supone un incremento de edificabilidad.

*2º) Ámbito donde se suspenda el otorgamiento de licencias y la tramitación de otros procedimientos, indicando la duración de la suspensión.*

En relación con esta prescripción, debe entenderse que el ámbito donde debe acordarse la suspensión de licencias se corresponde exactamente con el área de ordenación señalada y que se refleja igualmente en el plano adjunto. No obstante lo anterior, debe observarse que esta materia viene en realidad determinada por los principios generales del procedimiento administrativo aplicables en la tramitación del planeamiento, y que en el caso de Castilla y León se encuentran expresamente reglados en su legislación urbanística reguladora. Así, la suspensión de licencias constituye uno de los efectos automáticos del acuerdo de aprobación inicial de los instrumentos de planeamiento, tal y como establece el Artº 156 del RUCYL.

## **2.9 OTRAS DETERMINACIONES. RELACIÓN CON LA NORMATIVA SECTORIAL**

### **2.9.1. Relación con la accesibilidad.**

El presente Estudio de Detalle afecta exclusivamente a un suelo clasificado como urbano consolidado, de dominio privado, y que no tiene por tanto carácter de espacio público urbanizado, ni incidencia planificadora sobre ello.

Asimismo, se trata de terrenos dotados ya de la totalidad de los servicios urbanísticos, y las modificaciones que se introducen a la ordenación detallada tan solo se refieren a modificaciones de volumen, no implicando en ningún caso la creación o modificación de elementos del espacio público urbanizado, no siendo de aplicación la Ley 51/2003, ni el Real Decreto 505/2007, ni la Orden VIV/561/2010 sobre *condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados*.

Asimismo, las normas autonómicas sobre la materia, tales como la Ley 3/1998 de Accesibilidad y Supresión de Barreras así como el Reglamento que la desarrolla no tienen incidencia sobre el Estudio de Detalle que aquí se redacta. Todo ello se señala sin perjuicio de que el futuro proyecto técnico que se redacte en la parcela deba tener en cuenta la normativa específica sobre accesibilidad en edificación, como es la contenida en el Código Técnico de Edificación o las Normas Urbanísticas, materia que en todo caso se escapa al alcance de los aspectos regulados en el presente Estudio de Detalle.



### **2.9.2. Influencia del presente Estudio de Detalle en materia de Protección Ciudadana**

Según la Ley 4/2007, de 28 de marzo, Ley de Protección Ciudadana de Castilla y León en su art. 12 Ordenación del Territorio y Urbanismo como prevención de riesgos, en su apartado 1: "*Los instrumentos de ordenación del territorio y de planeamiento urbanístico serán sometidos a informe preceptivo del órgano competente en materia de protección ciudadana en relación con las situaciones de riesgo que puedan provocar el modelo territorial adoptado en ellos*".

De la documentación consultada al respecto en las Normas Urbanísticas de Arcos, en su Memoria Informativa, ya se hace referencia a los riesgos naturales detectados en el municipio, según análisis contenido en su Memoria Informativa, cuyas conclusiones se han tenido en cuenta en la redacción del presente Estudio de Detalle. En concreto fueron analizados riesgos geológicos internos y externos, hidro-geo-climáticos y riesgos de avenidas, todo ello dentro del estudio del medio Físico y Natural. Las determinaciones de ordenación de las NNUU ya tienen en cuenta esta evaluación de riesgos, que se evidencia fundamentalmente en orden a la clasificación y calificación de los suelos. Tratándose el suelo afectado por el Estudio de Detalle de suelo urbano consolidado, susceptible de edificación, se entiende que las NNUU han considerado excluido el mismo de los riesgos naturales y tecnológicos señalados.

Para la redacción de la presente Estudio de Detalle se ha procedido a recabar información acerca de los riesgos existentes en su ámbito, y en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 12 de la Ley 4/2007, de 28 de marzo, de Protección Ciudadana de Castilla y León, y se hace constar de forma expresa que no se conoce ninguna posible a riesgos naturales o tecnológicos.

En base a lo anteriormente expuesto y a la determinación normativa contenida en el apartado 1 del artículo 12 de la Ley 4/2007, de 28 de marzo, de Protección Ciudadana de Castilla y León, se considera que **no existe afección** del presente Estudio de Detalle sobre áreas sometidas a riesgos naturales o tecnológicos que hayan sido delimitadas por la administración competente para la protección de cada riesgo. Por lo que no es necesario solicitar el informe preceptivo.

En cualquier caso, para la tramitación del presente documento deberá recabarse el informe del citado Organismo competente sobre aguas, Confederación Hidrográfica del Duero, por lo que con seguridad podrá ratificarse lo señalado en tanto que el área objeto de planeamiento se encuentra, como se ha manifestado, muy alejada de las zonas del Municipio potencialmente afectas a peligros de inundación.

### **2.9.3. Relación del Estudio de Detalle con la Protección del Patrimonio Cultural**

El presente Estudio de Detalle en su concepto de figura de planeamiento (modificación de volúmenes) no presenta incidencia sobre la protección o vigilancia arqueológica, dado que carece de alcance ejecutivo, pues no se ejecutarán actividades físicas sobre el terreno que constituye el ámbito del mismo.

### **2.9.4. Aspectos en cuanto a la legislación sobre Ruido**

Según la Ley 5/2009, de 4 de junio, del Ruido de Castilla y León, en su art. 7.- Planeamiento territorial y urbanístico. 1.- "En los instrumentos de planeamiento urbanístico se incluirá una zonificación acústica del territorio, las zonas de servidumbre acústica y de reserva de sonido de origen natural, de conformidad con lo dispuesto en esta Ley."

Igualmente, se indica que en los citados instrumentos se incluirá un apartado en el que se definirán las *medidas previstas para prevenir y reducir la contaminación acústica, de manera que se garantice que, en las áreas que delimite, se alcancen los objetivos de calidad para las mismas. Igualmente incluirán entre sus determinaciones, las que resulten necesarias para conseguir la efectividad de las servidumbres acústicas ubicadas dentro del área de intervención de los instrumentos citados.*

Parece obvio que la previsión que se contiene en la Ley señalada no debe tener efectos sobre aspectos de la ordenación urbanística de la naturaleza de las descritas en este documento, pues carece del alcance territorial que la haga susceptible de necesitar la inclusión de tales medidas en el orden de la zonificación acústica. No obstante lo anterior, se incluye una breve reseña en esta materia a los efectos de cumplimentar, en lo que proceda, lo señalado en la citada Ley.

### **2.9.5. Trámite ambiental**

Dado el alcance del presente Estudio de Detalle, que actúa sobre una limitada zona, totalmente urbanizada, limitándose a realizar mínimos ajustes en la volumetría establecida en las NNUU vigentes, es patente que la presente actuación no tiene efectos significativos o reseñables sobre el medio ambiente.

A tenor de lo estipulado en el artículo 15 de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de suelo, y la Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente, aquellos instrumentos de planeamiento que puedan tener efectos sobre el mismo, deberán someterse a evaluación ambiental, coincidiendo a su vez con los que contempla el artículo 157 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, con las excepciones nombradas en el informe de la Dirección General de Vivienda, Urbanismo y Ordenación para la aplicación de la citada Ley 9/2006. En el caso del presente Estudio de Detalle, éste no se encuentra contemplado en ninguno de los supuestos legales anteriormente citados, de lo que se deduce que **no es necesario** proceder a su evaluación ambiental

### **2.9.6. Aspectos en cuanto a las redes de Telecomunicaciones**

La ley 9/2014, General de Telecomunicaciones, en el apartado 2 del art. 35: "*Los órganos encargados de los procedimientos de aprobación, modificación o revisión de los instrumentos de planificación territorial o urbanística que afecten al despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas deberán recabar el oportuno informe del Ministerio de Industria, Energía y Turismo. Dicho informe versará sobre la adecuación de dichos instrumentos de planificación con la presente Ley y con la normativa sectorial de telecomunicaciones y sobre las necesidades de redes públicas de comunicaciones electrónicas en el ámbito territorial a que se refieran...*".

Por lo contenido en el citado artículo y dado que el presente Estudio de Detalle se limita exclusivamente a introducir ajustes de volumetría de la edificación respecto a las determinaciones establecidas en el PGOU, todo ello en relación con una parcela de dominio privado, sin afectar a la urbanización del espacio o dominio público, parece en principio que no interfiere en el contenido de la Ley, quedando a criterio de los órganos encargados de los procedimientos de aprobación, recabar los informes precisos ante los organismos competentes.

### **2.9.7. Servidumbre aeronáutica**

De acuerdo con el informe emitido por la Dirección General de Aviación Civil se incorpora como plano normativo, los planos de servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Burgos, dejando constancia expresa de la normativa en este documento.

Al encontrarse la totalidad del ámbito de la presente modificación incluida en las zonas y espacios afectadas por servidumbres aeronáuticas, concretamente dentro de la Envolvente de Operaciones de Aeronaves, la ejecución de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores -incluidas las palas-, medios necesarios para la construcción -incluidas las grúas de construcción y similares-) o plantación, requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/72 modificado por Real Decreto 297/2013. (Real Decreto 1838/2009 de 27 de noviembre, por el que se actualizan las servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Burgos.) Tras un análisis de las zonas afectadas por las servidumbres aeronáuticas, se estudia la cota del terreno, las alturas máximas permitidas de las edificaciones y las servidumbres aeronáuticas en cada caso.

Se analiza la normativa, en particular, la definición de altura máxima, si se permiten construir elementos por encima de la altura máxima, etc., así como las fichas urbanísticas. Se analizan las zonas de seguridad de las instalaciones radioeléctricas y si el planeamiento permite realizar desarrollos dentro de estas zonas. Se incluyen una serie de cláusulas que se deberán incluir en la normativa, en particular, que independientemente del presente informe al planeamiento urbanístico, en las zonas afectadas por servidumbres aeronáuticas se tendrá que solicitar una autorización a la Agencia Estatal de Seguridad Aérea para la construcción (edificios), instalación o plantación (grúas para la construcción, antenas, tendidos eléctricos, etc.) de objetos.

#### **Indicaciones a incluir en la normativa.**

Las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Burgos, representadas en el correspondiente Plano Normativo determinan las alturas (respecto al nivel del mar) que no debe sobrepasar ninguna construcción (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de

ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, carteles, etc.), así como el gálibo de los vehículos.

La totalidad del ámbito de la presente modificación se encuentra incluido en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas correspondientes al Aeropuerto de Burgos. En el plano de Información PI-10 se representan las líneas de nivel de las superficies delimitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Burgos que afectan a dicho ámbito, las cuales determinan las alturas (respecto al nivel del mar) que no deben sobrepasar ninguna construcción (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.), así como el gálibo de viario o vía férrea. La Altura Máxima de las construcciones, incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc., no puede superar las servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto de Burgos.

En los terrenos incluidos en las Zonas de Seguridad de las instalaciones radioeléctricas para la Navegación Aérea se prohíbe cualquier construcción o modificación temporal o permanente de la constitución del terreno, de su superficie o de los elementos que sobre ella se encuentren, sin previo consentimiento de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA) de acuerdo con el Artículo 15, apartado b), del Decreto 584/1972 de Servidumbres Aeronáuticas modificado por Decreto 2490/1974

Según el artículo 10 del Decreto 584/72, de Servidumbres Aeronáuticas, el planeamiento deberá indicar que las instalaciones previstas no emiten humo, polvo, niebla o cualquier otro fenómeno en niveles que constituyan un riesgo para las aeronaves que operan en el Aeropuerto de Burgos, incluidas las instalaciones que puedan suponer un refugio de aves en régimen de libertad. Por otro lado, se deben tener en cuenta las posibles reflexiones de la luz solar en los tejados y cubiertas, así como fuentes de luz artificial que pudieran molestar a las tripulaciones de las aeronaves y poner en peligro la seguridad de las operaciones aeronáuticas. Cualquier emisor radioeléctrico u otro tipo de dispositivo que pudiera dar origen a radiaciones electromagnéticas perturbadoras del normal funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas aeronáuticas, aún no vulnerando las superficies limitadoras de obstáculos, requerirá de la correspondiente autorización conforme lo previsto en el Artículo 16 del Decreto 584/72 de Servidumbres Aeronáuticas. Igualmente deberá indicarse que, dado que las Servidumbres Aeronáuticas constituyen limitaciones legales al derecho de propiedad en razón de la función social de ésta, la resolución que a tales efectos se evacue no generará ningún tipo de derecho a indemnización

#### **Autorización.**

Al encontrarse el ámbito de esta modificación incluido en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas Legales, la ejecución de cualquier construcción o estructura (postes, antenas, aerogeneradores-incluidas las palas- etc.), y la instalación de los medios necesarios para su construcción (incluidas las grúas de construcción y similares), requerirá resolución favorable de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 29 y 30 del Decreto sobre Servidumbres Aeronáuticas. Como condición para su consolidación, el titular del Aeropuerto no correrá con los costes de la insonorización de las construcciones conforme al documento básico DB-HR Protección frente al ruido del C.T.E.

No obstante, cualquier emisor radioeléctrico u otros dispositivos que puedan dar origen a radiaciones electromagnéticas perturbadoras del normal funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas aeronáuticas, aún no vulnerando las superficies limitadoras de obstáculos, requerirá de la correspondiente autorización conforme a lo previsto en el artículo 16 del decreto 587/72. Dado que las servidumbres aeronáuticas suponen limitaciones legales al derecho de propiedad en razón de la función social de ésta, la resolución que a tales efectos se evacue no generará ningún tipo de derecho a indemnización.

#### **4. PLANOS**

P-01- ALINEACIONES, ACTUAL Y PROPUESTA,	escala 1/1.000
P-02- DETALLE, ACTUAL Y PROPUESTA,	escala 1/500
P-03- COTAS Y SUPERFICIES, ACTUAL Y PROPUESTA,	escala 1/500
P-04- SERVIDUMBRES AERONAÚTICAS,	escala 1/20.000
P-05- SERVIDUMBRES AERONAÚTICAS,	escala 1/30.000

## **5 DN-EE ESTUDIO ECONÓMICO**

Comprende las determinaciones del Estudio de Detalle sobre programación, valoración y financiación de sus objetivos y propuestas, en especiales cuanto a la ejecución de las dotaciones urbanísticas públicas previstas.

Este documento no es necesario por tratarse de una actuación en suelo urbano consolidado, tal como establece artículo 136.2 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

Los deberes señalados para el suelo urbano consolidado consistentes en completar la urbanización.

### **5.1. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA**

El motivo del presente Estudio de Detalle es atender al reajuste de alineaciones manteniendo la superficie objeto de cesión al municipio. La operación se plantea de modo que no sea necesario llevar a cabo el derribo de las edificaciones existentes posibilitando la parcelación y ocupación de los espacios sin edificar para, manteniendo los edificios existentes y proceder a levantar una nuevas edificaciones.

La ejecución de las actuaciones será en exclusiva realizada por los propietarios de las edificaciones existentes. El gasto de la actuación, tanto de la urbanización como la nueva edificación, será soportado en su totalidad en proporción a sus cuotas actuales de propiedad de cada uno de los titulares, sin que dicha actuación, que es en exclusiva de carácter privado, suponga coste alguno para la entidad local.

### **CONCLUSIONES.**

El presente documento, promovido por el matrimonio formado por Doña Sonia del Val González y Don José Luis Arnaiz Palacios, para la reordenación de volúmenes y modificación de alineaciones sobre terrenos de suelo urbano consolidado situados del municipio de Arcos de la Llana, calles de Burgos, Camino de los Palomares, San Miguel y La Olma de la localidad de 09195 Arcos, provincia de Burgos, contiene las determinaciones y documentación necesarias para su finalidad específica, incluyendo su propia justificación y el análisis de su influencia sobre la ordenación general del municipio.

Con lo expuesto se considera justificada la propuesta por lo que somete a la aprobación por parte del Ayuntamiento de Arcos.

El presente documento es copia de su original del que es autor el Arquitecto Doctor don Jesús Tomás María Serna Iglesias. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros, requerirá la previa autorización expresa de su autor, quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.

Burgos, 13 de noviembre de 2 017.

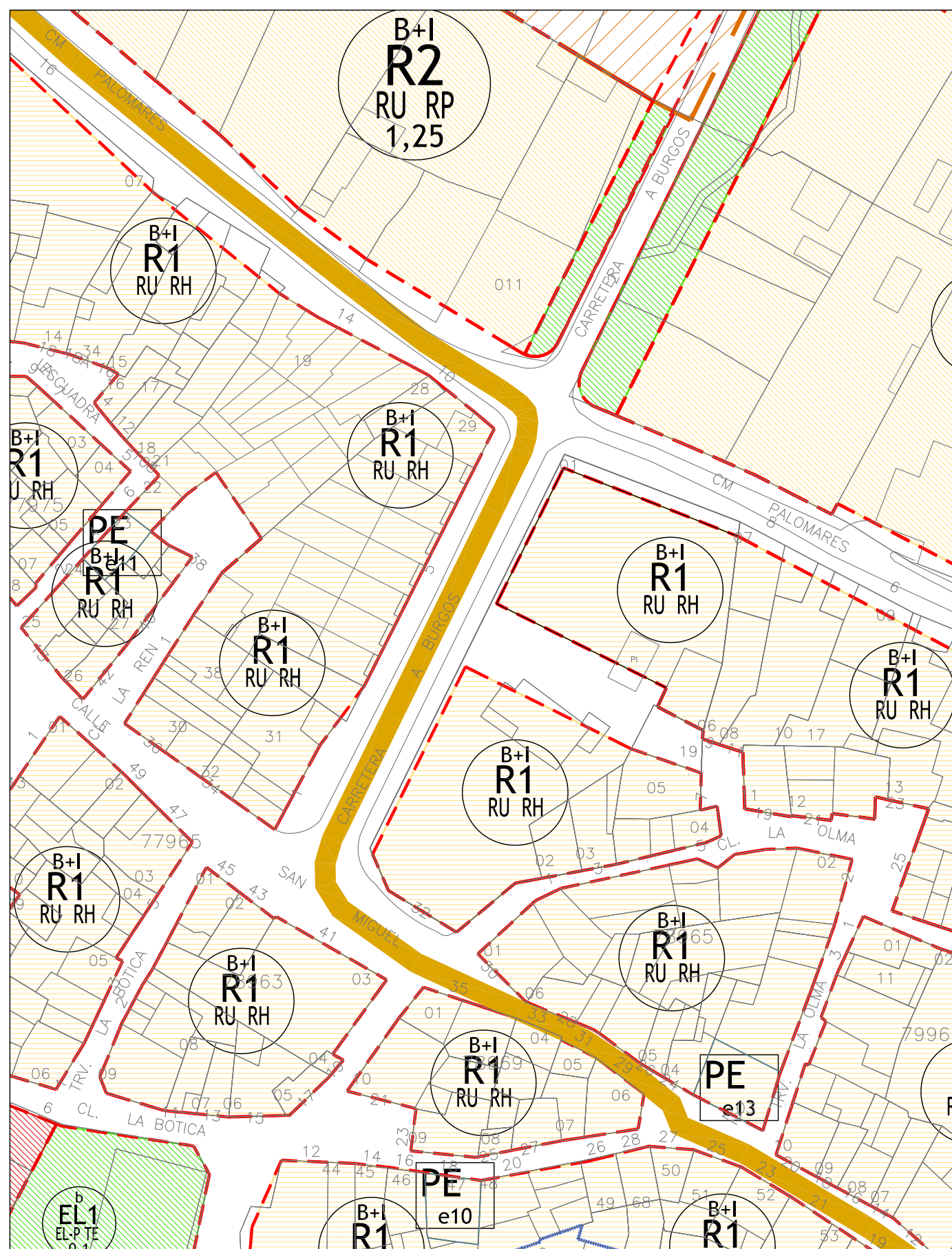
PROMOTORES:

ARQUITECTO REDACTOR

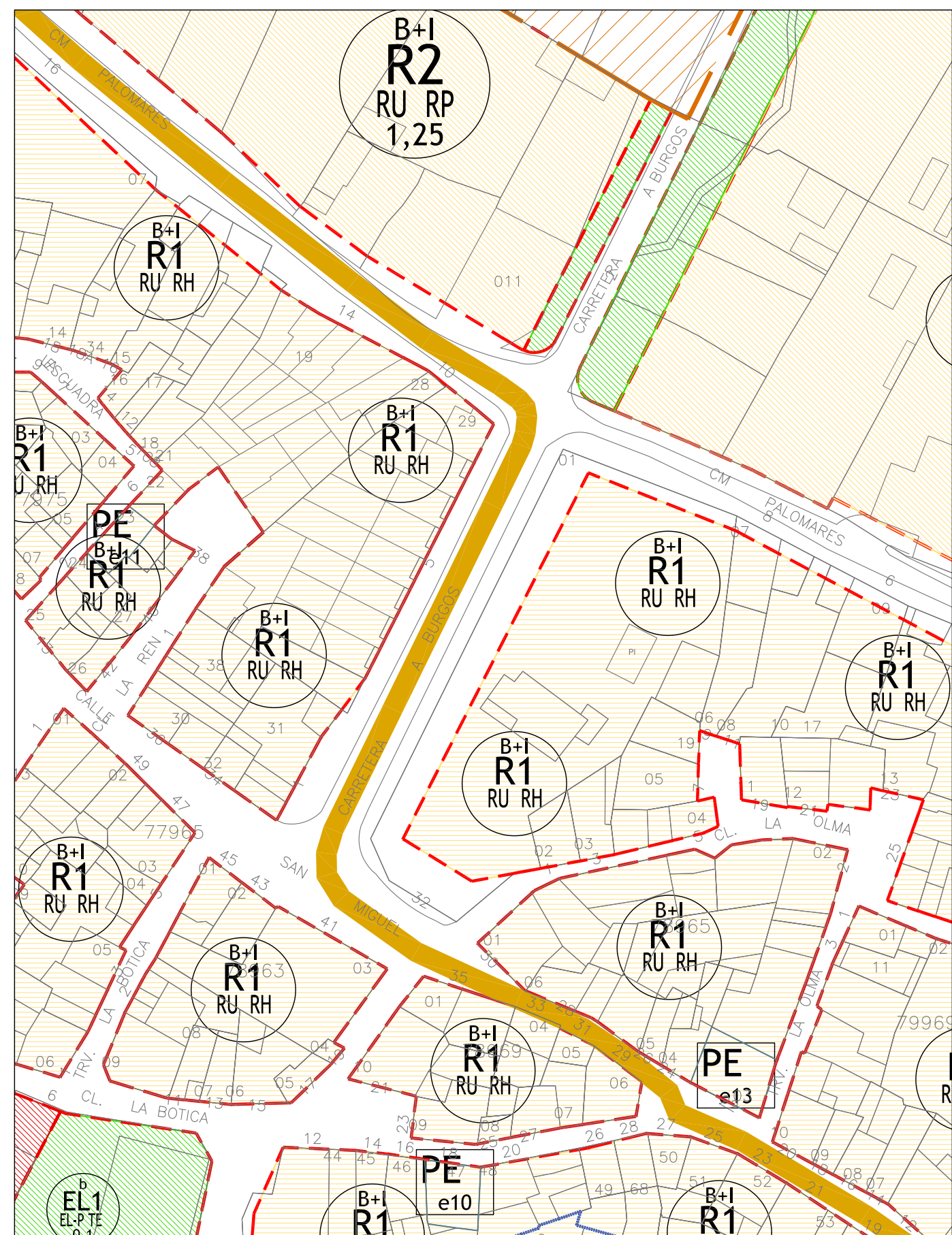
Fdo: Doña Sonia del Val González

Fdo: Doctor D. Jesús-Tomás Serna Iglesias.

Fdo: Don José Luis Arnaiz Palacios,

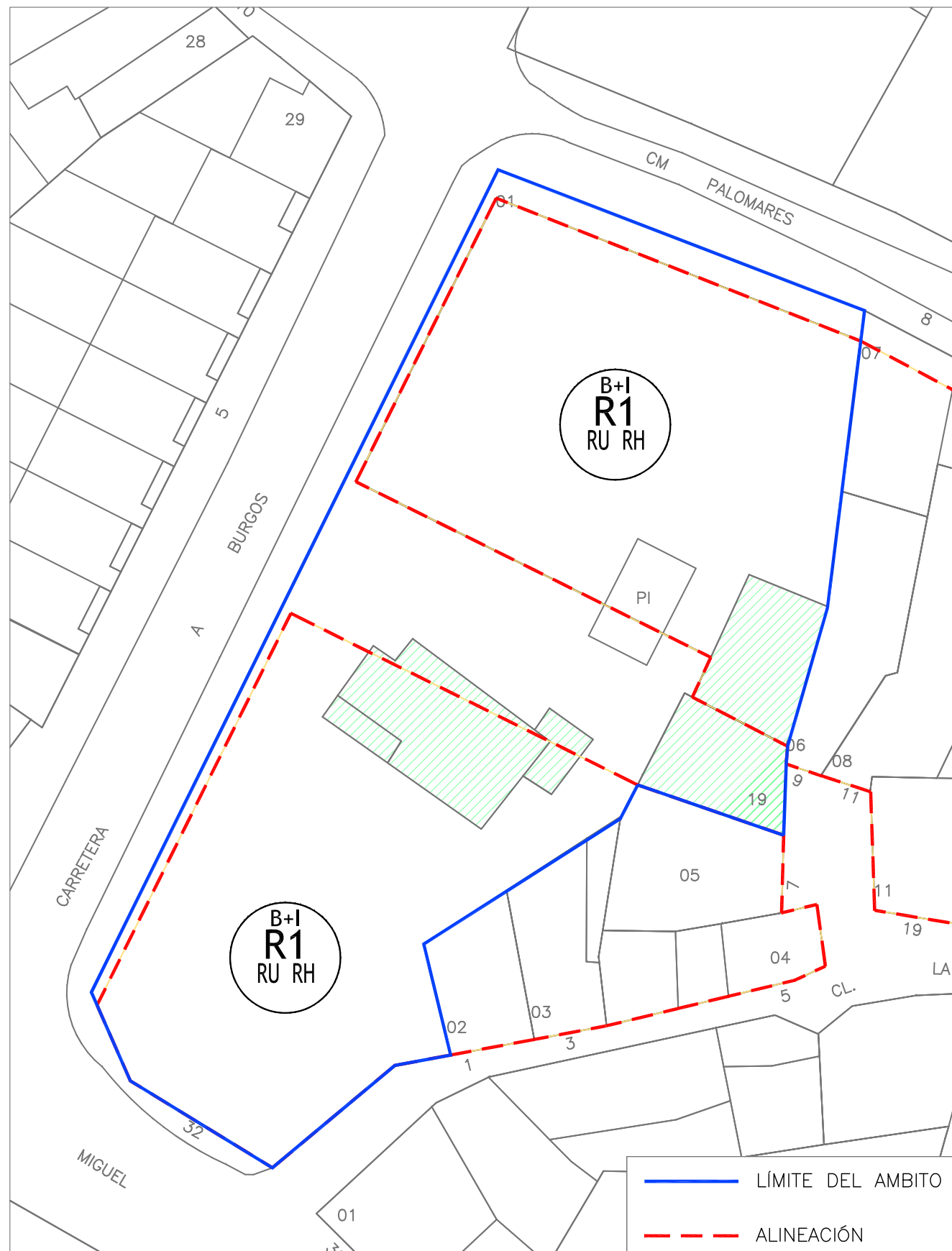


ORDENACION NNUU. ESTADO ACTUAL

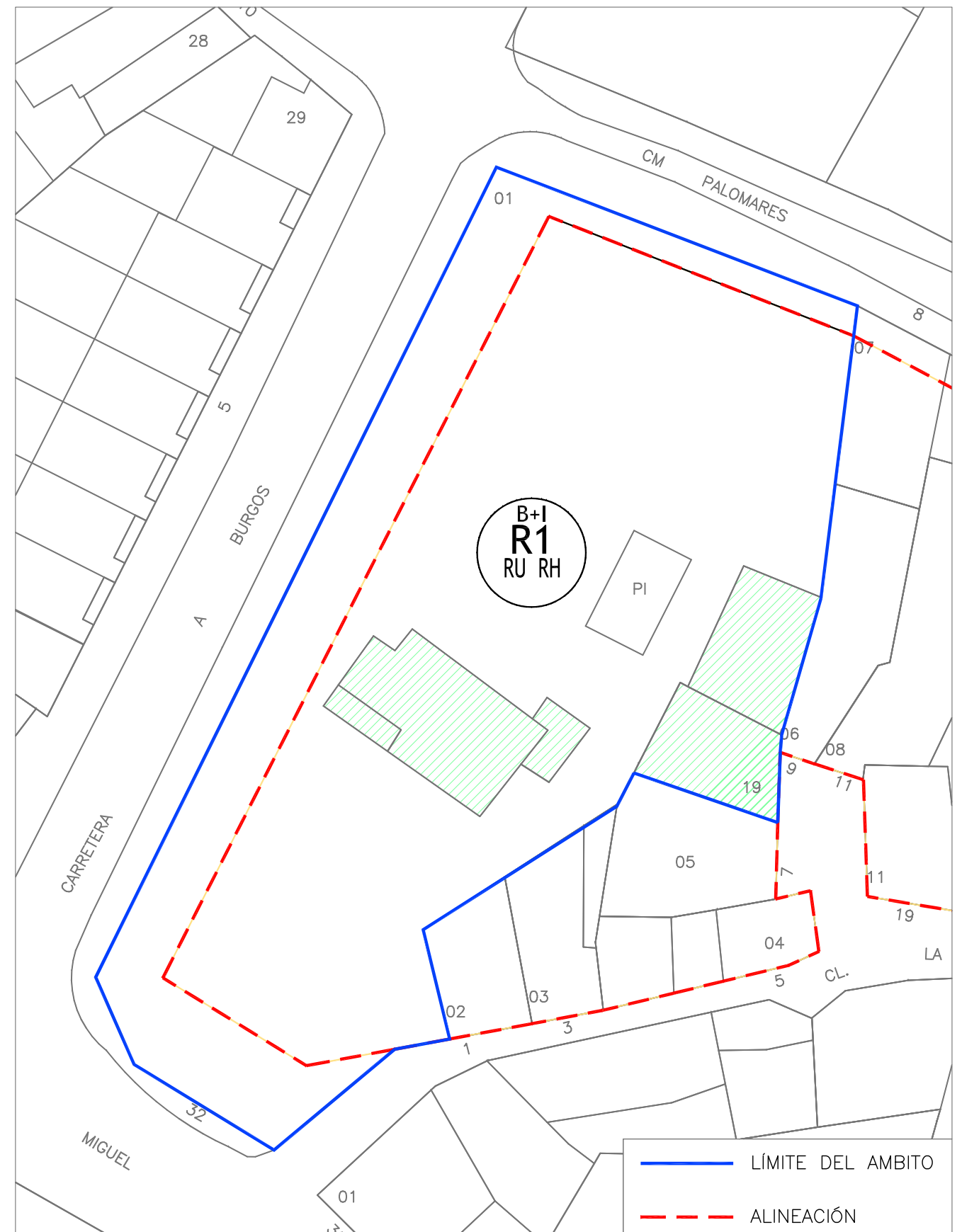


ORDENACION NNUU. ESTADO REFORMADO

PROMOTORES:  Fdo: Dña. Sonia DEL VAL GONZÁLEZ D. Jose Luis ARNÁIZ PALACIOS	DOCTOR ARQUITECTO: COLEGIADO 177, COACyLE  Fdo: D. Jesús-Tomás Serna Iglesias	ESTUDIO DE DETALLE PARA REAJUSTE DE ALINEACIONES Calles de Burgos, Palomares, Olma y San Miguel 09195 ARCOS DE LA LLANA (BURGOS)	EXPTE NUM. 1701	
Fdo: Dña. Sonia DEL VAL GONZÁLEZ D. Jose Luis ARNÁIZ PALACIOS	Fdo: D. Jesús-Tomás Serna Iglesias	PLANO DE : ORDENACION NNUU	ESCALA 1/1.000  FECHA NOVIEMBRE-2017	PLANO NUM. 01

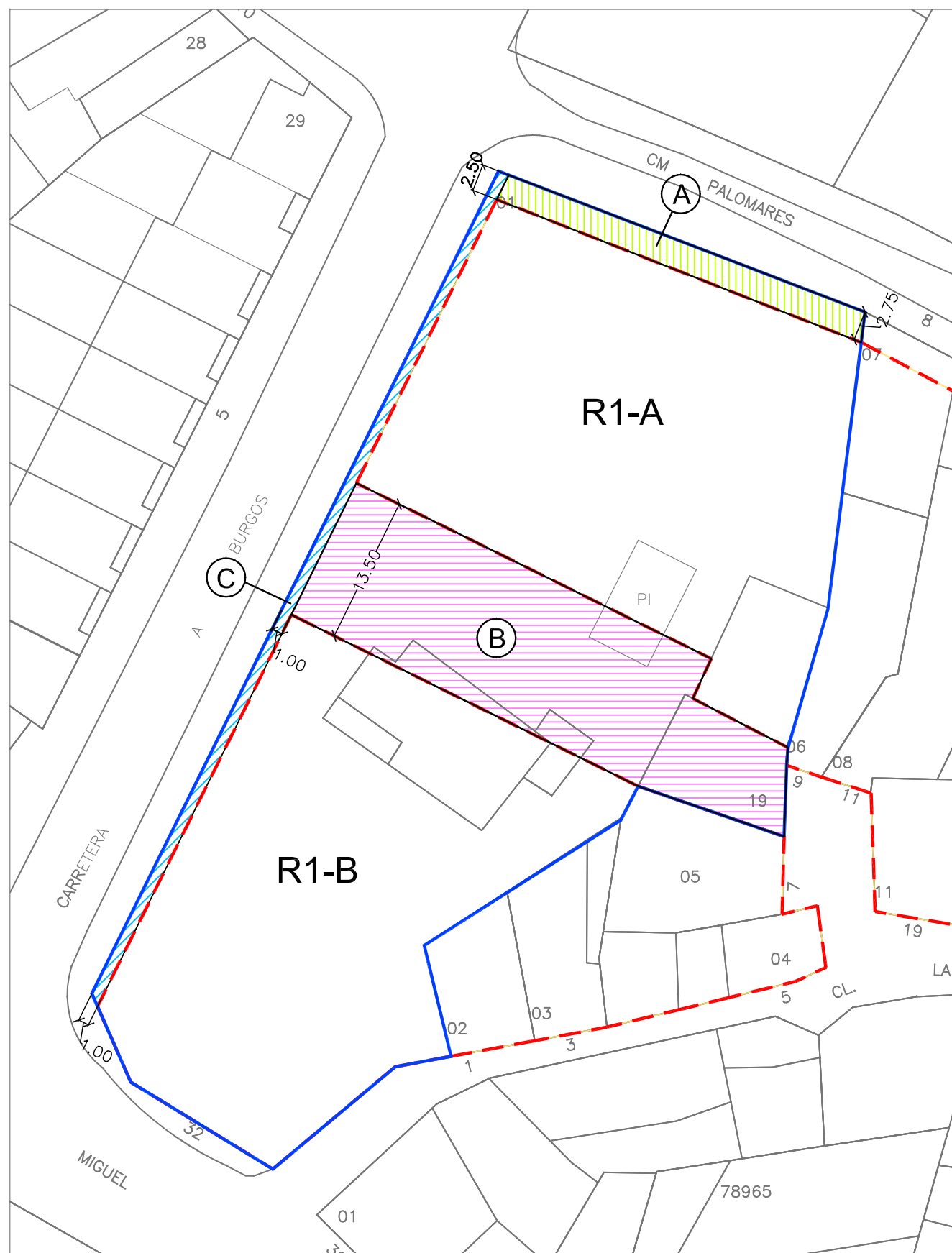


ESTADO ACTUAL

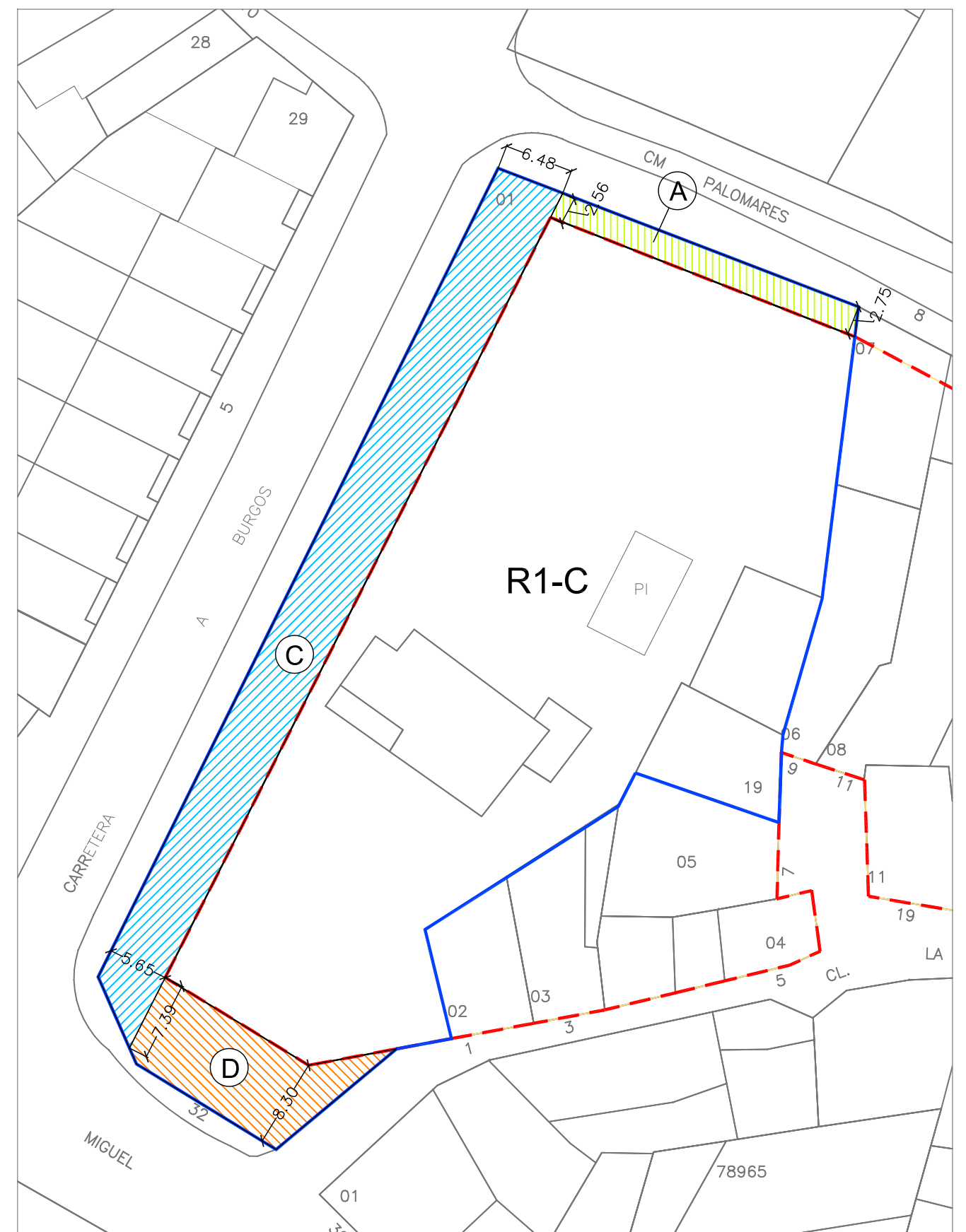


ESTADO REFORMADO

PROMOTORES:  Fdo: Dña. Sonia DEL VAL GONZÁLEZ D. Jose Luis ARNÁIZ PALACIOS	DOCTOR ARQUITECTO: COLEGIADO 177, COACyLE  Fdo: D. Jesús-Tomás Serna Iglesias	<b>ESTUDIO DE DETALLE PARA REAJUSTE DE ALINEACIONES</b> <b>Calles de Burgos, Palomares, Olma y San Miguel</b> <b>09195 ARCOS DE LA LLANA (BURGOS)</b>	EXPTE NUM. <b>1701</b>	
		PLANO DE : <b>ORDENACIÓN. ALINEACIONES</b>	ESCALA 1/500  FECHA NOVIEMBRE-2017	PLANO NUM. <b>02</b>



ESTADO ACTUAL



ESTADO REFORMADO

PROMOTORES:

Fdo: Dña. Sonia DEL VAL GONZÁLEZ  
D. Jose Luis ARNÁIZ PALACIOS

DOCTOR ARQUITECTO:  
COLEGIADO 177, COACyLE

Fdo: D. Jesús-Tomás Serna Iglesias

ESTUDIO DE DETALLE PARA REAJUSTE DE ALINEACIONES  
Calles de Burgos, Palomares, Olma y San Miguel  
09195 ARCOS DE LA LLANA (BURGOS)

PLANO DE :

ORDENACIÓN. COTAS Y SUPERFICIES

ESCALA

1/500

FECHA

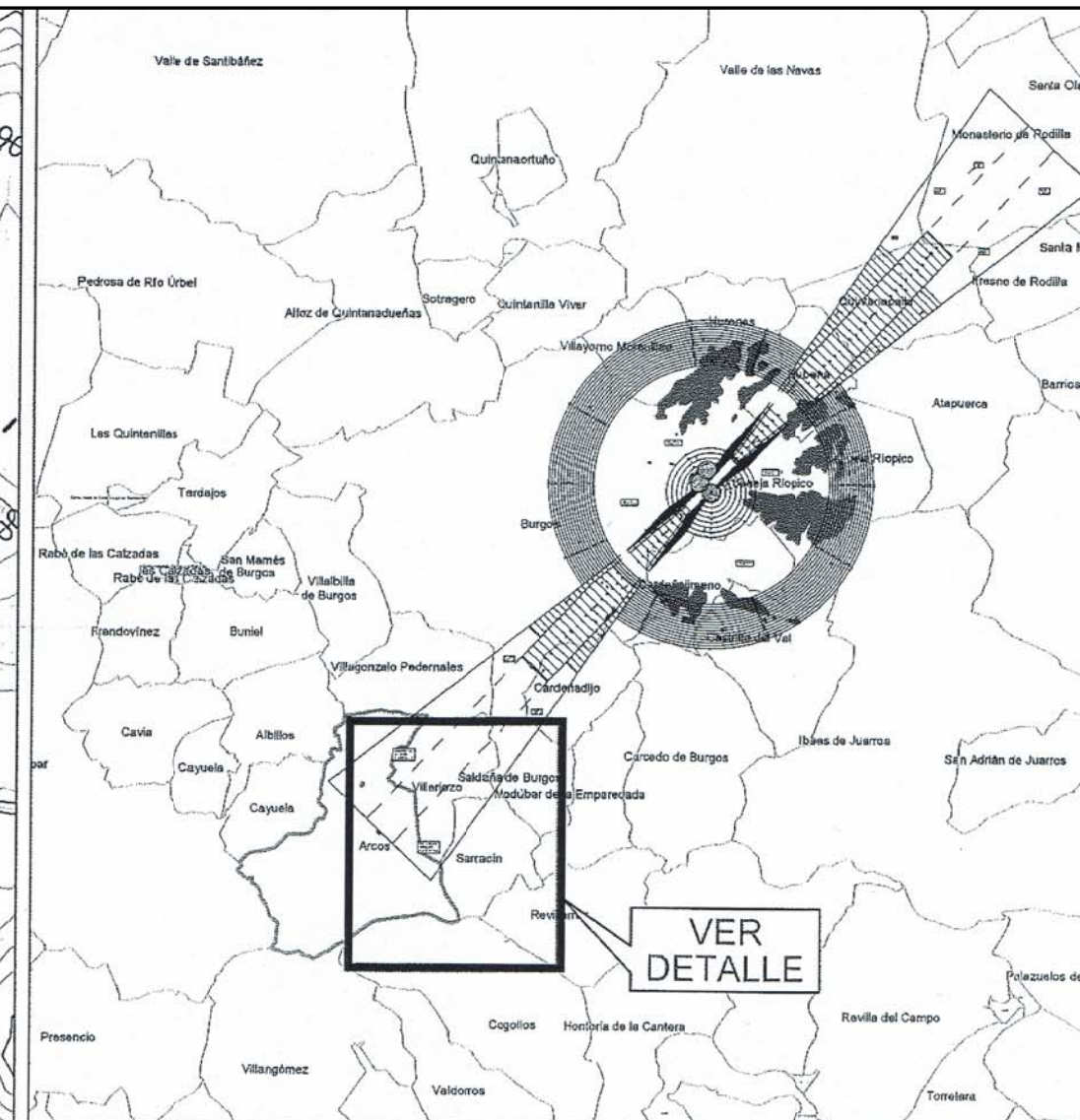
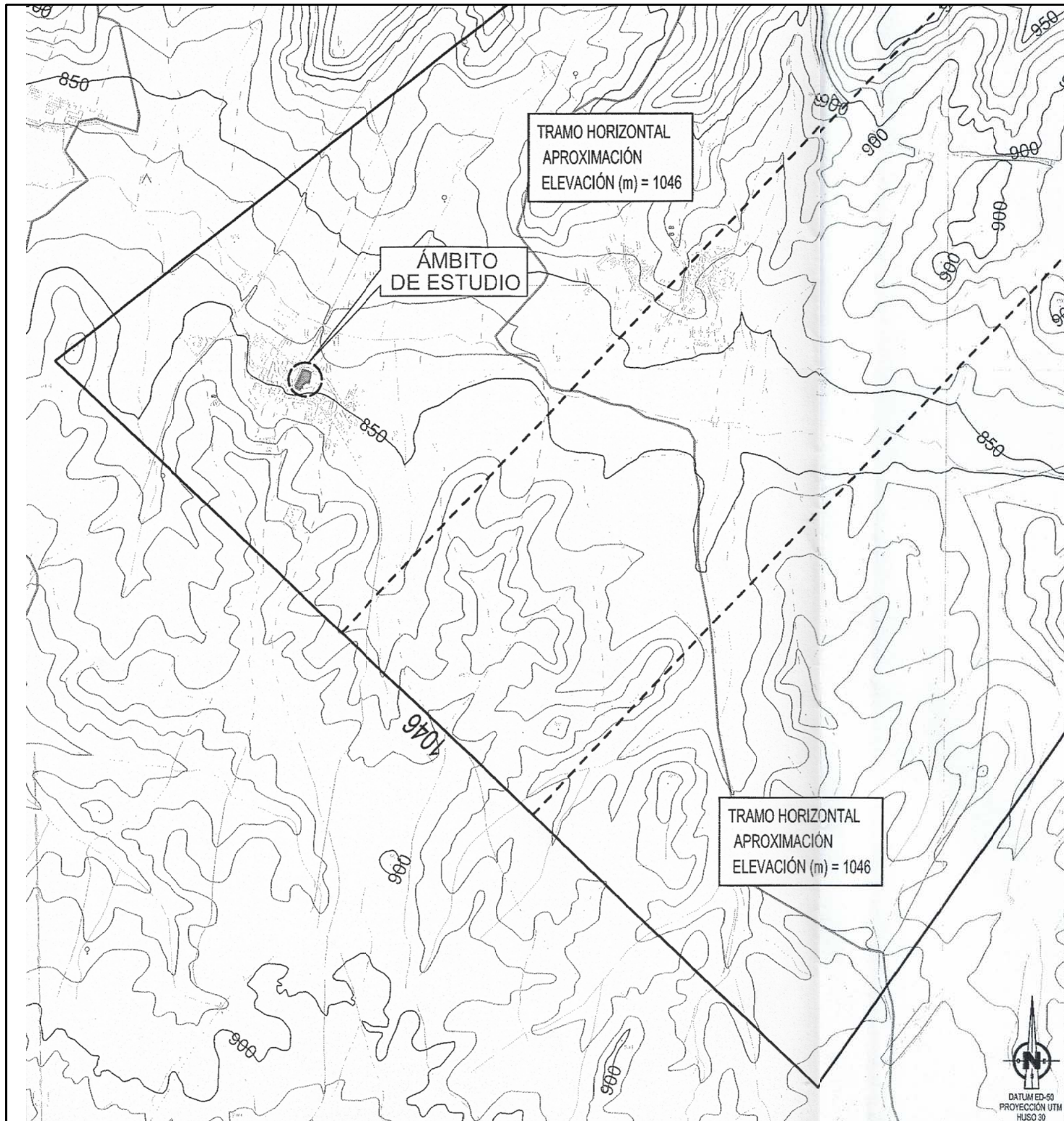
NOVIEMBRE-2017

EXPTE NUM.

1701

PLANO NUM.

03



**LEYENDA DE SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS**

	SUPERFICIE DE LIMITACIÓN DE ALTURA Y COTA DE LAS SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS
	VULNERACIÓN POR EL TERRENO DE LAS SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS
	CURVAS DE NIVEL Y COTA DEL TERRENO
	LÍMITE DE TÉRMINOS MUNICIPALES
	ÁMBITO DE ESTUDIO
	TÉRMINO MUNICIPAL DE ARCOS

GOBIERNO DE ESPAÑA MINISTERIO DE FOMENTO	SECRETARÍA GENERAL DE TRANSPORTE		
	DIRECCIÓN GENERAL DE AVIACIÓN CIVIL		
SUBDIRECCIÓN GENERAL DE AEROPUERTOS Y NAVEGACIÓN AÉREA			
<b>AEROPUERTO DE BURGOS</b>			
<b>SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS</b>			
<b>SERVIDUMBRES DE AERÓDROMO E INSTALACIONES RADIOELÉCTRICAS REAL DECRETO 1838/2009</b>			
ESCALA 1:20.000	FECHA JUNIO 2017	EXP. 170213	PLANO 1.1

PROMOTORES:  
  
Fdo: Dña. Sonia DEL VAL GONZÁLEZ  
D. Jose Luis ARNÁIZ PALACIOS

DOCTOR ARQUITECTO:  
COLEGIADO 177, COACyLE  
  
Fdo: D. Jesús-Tomás Serna Iglesias

<b>ESTUDIO DE DETALLE PARA REAJUSTE DE ALINEACIONES Calles de Burgos, Palomares, Olma y San Miguel 09195 ARCOS DE LA LLANA (BURGOS)</b>			EXPT. NUM. <b>1701</b>
PLANO DE :	ESCALA	FECHA	PLANO NUM.
<b>SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS</b>	1/20.000	NOVIEMBRE-2017	<b>04</b>



