REGISTRADO CON EL
Nº - 2788 . 07
EL ARQUITECTO DE VISADO.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
DE CASTILLA Y LEON - ESTE
Demarc. de BURGOS

18 JUN 2007

VISADO

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR
VILLAGONZALO ARENAS
APR.12.01
BURGOS

JUNIO DEL AÑO 2007

VOLUMEN II
MEMORIA VINCULANTE

PROMOTOR
CYPPGF S.L.

LEONARDO IGNACIO GONZÁLEZ FERRERAS (ARQUITECTO, COLEG. Nº1.060)

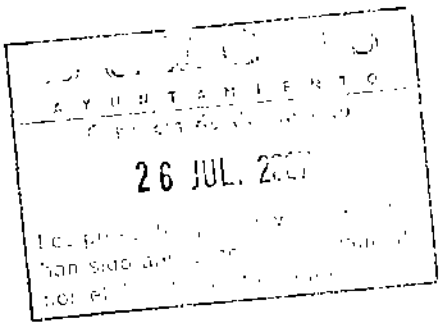
AYUNTAMIENTO
Concejalía de Urbanismo
26 JUL. 2007
Los presentes planos y documentos han sido aprobados definitivamente por el Ayuntamiento Pleno

VOLUMEN II. MEMORIA VINCULANTE 1

TÍTULO I. JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA REDACCIÓN DE UN PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR.....3

TÍTULO II. OBJETIVOS Y PROPUESTAS DE ORDENACIÓN.....5
. OBJETIVOS URBANÍSTICOS Y PROPUESTAS DE ORDENACIÓN 5
. OBJETIVOS ESPECÍFICOS Y PROPUESTAS DE ORDENACIÓN PARA SUELO URBANO..... ..9
. PROPUESTAS GENERALES PLANTEADAS Y JUSTIFICACIÓN DE LAS ELEGIDAS...9
. SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS 9
. NUEVOS ACCESOS AL NÚCLEO DE VILLAGONZALO ARENAS..... 10
. NUEVOS SERVICIOS URBANOS. 10
. PREVISIÓN DE NUEVOS EQUIPAMIENTOS.....11

TÍTULO III. DESCRIPCIÓN DEL NUEVO MODELO 12
. INTRODUCCIÓN. 12
. CRITERIOS DE CLASIFICACIÓN Y USOS DEL SUELO..... 12
. SUELO URBANO: SUPERFICIE Y USOS..... 12
. SISTEMAS LOCALES..... 13
. SISTEMA LOCAL DE VÍAS PÚBLICAS..... 13
. SISTEMA LOCAL DE SERVICIOS URBANOS. 13
. SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS. 14
. SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTOS..... 14



TÍTULO I. JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA REDACCIÓN DE UN PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR.

La presente Memoria Vinculante del PERI Villagonzalo Arenas elaborada a partir de las consideraciones generales establecidas en el Plan General de Ordenación Urbana de Burgos, recoge y explica cuáles son los objetivos, las propuestas de ordenación, los contenidos normativos y las determinaciones en las que se fundamenta el modelo territorial elegido por el presente PERI Villagonzalo Arenas.

Como punto de partida del planteamiento conceptual inspirador del Plan debe hacerse referencia ineludiblemente a las circunstancias de localización del Área de Planeamiento en cuanto a que supone el nexo de unión entre el tejido urbano del núcleo de población y el tejido industrial del polígono industrial de Villalonquejar.

Por otro lado, el grado de desarrollo de la normativa urbanística vigente resulta manifiestamente insatisfactorio.

Se detecta la necesidad de resolver problemas de ordenación urbanística en particular, relacionados con la existencia del núcleo urbano de Villagonzalo Arenas con insuficiencia de infraestructuras, equipamientos y espacios libres públicos y con dificultades de accesibilidad, que precisan regular el viario de borde del núcleo y sus conexiones con la trama urbana del polígono.

Sin una solución adecuada de estas necesidades, es improbable pensar en unas expectativas reales de desarrollo del núcleo urbano.

Así mismo, es la propia incapacidad del núcleo para satisfacer sus propias expectativas de desarrollo la que hace necesario que se actualice su estructura general y sectorial dotándose de un instrumento de planeamiento de desarrollo adecuado que permita un desarrollo cuantitativo y cualitativo adaptado a la situación actual, a la legislación urbanística y a la legislación sectorial vigentes, y por medio del cual se facilite el cumplimiento de los objetivos de la acción urbanística.

Así, debe decirse que en las últimas décadas se ha observado una tendencia firme y constante de crecimiento de las actividades industriales en la población de Burgos. Lo que ha propiciado un desarrollo espectacular del polígono industrial de Villalonquejar. Mientras que por otro lado, la población permanente del núcleo disminuía, en tanto disminuía la producción agropecuaria de los terrenos. Este desequilibrio entre demanda de actividades sobre un entorno urbano tan localizado, no debe dar lugar a ningún tipo de crecimiento desordenado ni descontrolado. Con este fin se encauza desde el planeamiento general la intervención a llevar a cabo, con unas determinaciones y objetivos explícitos en la ficha correspondiente.

Comparativamente y frente a la tendencia general de núcleos urbanos muy próximos (caso paradigmático el de Quintanadueñas), el núcleo urbano de Villagonzalo Arenas apenas ha evolucionado en los últimos años, debido a la inexistencia de desarrollo urbanístico de los terrenos de su entorno inmediato.

Las características que presenta Villagonzalo Arenas, dada su proximidad al polígono de Villalonquejar y las posibilidades de conexión con la carretera nacional de alta capacidad, permiten que la proyección de futuro pueda ser muy alta, debiendo considerarlo como un núcleo lleno de posibilidades sobre el que podría realizarse un crecimiento controlado de una acusada calidad urbana y ambiental.

Al respecto resulta inequívoco que la actividad urbanística del área presenta expectativas reales de expansión industrial de baja intensidad, así como de residencial, ya que la atracción urbana de Burgos está siendo invertida por la demanda de suelo industrial en estos entornos metropolitanos y por la demanda de vivienda a precios asequibles en zonas próximas al lugar de trabajo bien comunicadas.

A Y U N T A M I E N T O
26 JUL. 2007

Y sólo mediante un instrumento de planeamiento de desarrollo adecuado es posible la implantación de un desarrollo empresarial y residencial adecuado a las necesidades o demandas actuales, capaz de potenciar la ordenación urbanística por un lado, y por otro, armonizaría con la conservación de áreas con un manifiesto valor cultural como las presentes en el área.
En este contexto la empresa promotora CYP PGF S.L., conocedora de la problemática actual en cuanto a la escasez de suelo terciario-industrial y de viviendas a precios asequibles, ha tomado la iniciativa, de prever el desarrollo del área que permita acompasar el desarrollo empresarial con la necesidad de vivienda, garantizando en todo momento, un crecimiento ordenado desde los parámetros de sostenibilidad.
El cumplimiento de estos objetivos es posible en buena medida porque la promotora es propietaria de una gran cantidad de suelo en el APR.
Por otro lado, la existencia de una preocupación por el alto precio de la vivienda viene siendo también una constante que tanto la Administración estatal como la autonómica han plasmado en sus respectivos planes de Vivienda, reconociendo la necesidad de colaboración de la iniciativa privada para la consecución de estos objetivos, siendo, a su vez, un objetivo asumido por el Ayuntamiento de Burgos.
Resulta interesante destacar lo que establece el apartado II.2 del Plan Director de Vivienda y Suelo de Castilla y León 2002-2009, aprobado por Acuerdo de 17 de enero de 2002, que señala expresamente que una parte importante de la problemática existente en el mercado inmobiliario tiene su origen en el sector del suelo, debido principalmente al aumento de los precios, una demanda que supera a la oferta (escasez de suelo) y de disminución del sector público en la promoción de suelo urbanizado.
En este sentido debe destacarse que precisamente el reducido tamaño del núcleo urbano actual y la inexistencia de viviendas dispersas, posibilita la oportunidad única de ordenar el desarrollo para conseguir un aceptable índice de calidad de vida para los futuros habitantes, lo que redundará en beneficio del núcleo actual.
Para satisfacer la demanda de personas que van a elegir Villagonzalo Arenas como lugar de residencia no basta únicamente con disponer de una oferta suficiente de suelo residencial, sino que, además, hay que implantar nuevos usos que satisfagan ampliamente las necesidades dotacionales de equipamientos y espacios libres públicos. Para ello, ha sido prioritario en este Plan Especial el diseño y planteamiento de los sistemas generales de servicios urbanos, así como el de los sistemas generales de vías públicas que favorecen la mejora de los accesos existentes y la previsión de otros nuevos adecuándose a los objetivos e indicaciones que recoge el R.U.C.y.L.
Por lo que respecta al suelo urbano actual existente del núcleo se ha procurado su conexión con el sector de forma adecuada buscando homogeneizar su trama con la trama con la trama racional que demanda la ordenación del sector con la disposición de gran parte de viario perimetral o espacio libre privado en algún caso. Siempre desde su adecuación a la normativa urbanística y sectorial vigente.
La propuesta es sensible con todas las áreas que, intrínsecamente, presentan un notorio interés cultural.
Por lo tanto, en base a todas estas circunstancias relativas a la necesidad de un instrumento de planeamiento de desarrollo, a la disponibilidad de suelo para promover desarrollos que mitiguen la escasez de suelo terciario-industrial en Burgos, por un lado, y por otro, la falta de viviendas a precios asequibles, así como la propia incapacidad del núcleo en la situación actual para hacer frente a sus necesidades y expectativas de desarrollo real frente a las oportunidades brindadas por el entorno, se justifica la oportunidad y conveniencia de la redacción del presente Plan Especial de Reforma Interior Villagonzalo Arenas, que pretende la implantación de un desarrollo equilibrado y sostenible en el área de planeamiento APR12.01.

AYUNTAMIENTO
Comisión de Urbanismo
26 JUL. 2007
Los presentes planos y documentos han sido aprobados definitivamente por el Ayuntamiento Pleno.

TÍTULO II. OBJETIVOS Y PROPUESTAS DE ORDENACIÓN

. OBJETIVOS URBANÍSTICOS Y PROPUESTAS DE ORDENACIÓN.

Resulta inequívoco el carácter dinámico de la organización del territorio como consecuencia de la aparición de nuevas circunstancias socio-económicas, demográficas, y culturales que imponen superar modelos agotados y aconsejan optar por modelos territoriales nuevos y sensibles a los nuevos valores dominantes.

Desde esta perspectiva el Plan Especial supone una apuesta clara y decidida por asumir y programar un crecimiento controlado no sólo residencial, sino también socio-económico (suelo dotacional y terciario –industrial de baja intensidad y comercial-); no sólo cuantitativo sino también cualitativo, desde los nuevos paradigmas de la sostenibilidad, protección del medio ambiente, calidad urbana y cohesión social.

A tal fin el P.E.R.I. de Villagonzalo Arenas pretende establecer una ordenación urbana que favorezca un desarrollo equilibrado y sostenible, tanto del área de planeamiento como del núcleo de población prexistente, respetuoso con la protección del medio ambiente y del patrimonio natural y cultural, y que facilite la consecución del derecho constitucional a disfrutar de una vivienda digna en un entorno de calidad de vida y de cohesión social de la población.

A partir de esta premisas y teniendo en cuenta el análisis y diagnóstico de las circunstancias urbanísticas del núcleo de población, se formulan una serie de objetivos y propuestas de ordenación que constituyen el fundamento del P.E.R.I. de Villagonzalo Arenas.

. EL OBJETIVO GENERAL: ELABORACIÓN DEL PLANEAMIENTO

El primer objetivo esencial de carácter general es elaborar un planeamiento de desarrollo capaz de satisfacer las necesidades de desarrollo a corto y medio plazo que permita un desarrollo cuantitativo y cualitativo adaptado a la legislación urbanística y sectorial vigente.

Con el objeto de respetar la normativa urbanística y la legislación sectorial aplicable, se han tomado especialmente en consideración las siguientes normas:

1.- Suelo, urbanismo y ordenación del territorio

A) Legislación básica estatal

a) Preceptos vigentes del Real Decreto-Legislativo 1/1992, de 26 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

b) Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las Normas Complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística.

c) Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones.

B) Legislación de la Comunidad de Castilla y León.

a) Ley 10/1998, de 5 de diciembre, de Ordenación del Territorio de la Comunidad de Castilla y León.

b) Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León.

c) Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

d) Decreto 68/2006, de 5 de octubre, por el que se modifica el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

2.- Legislación sectorial

A) Legislación estatal

EXPROPIACIONES:

- Ley de Expropiación Forzosa, de 16 de diciembre de 1954.
- Reglamento de Expropiación Forzosa, de 26 de abril de 1957.

AYUNTAMIENTO
26 JUL. 200

- Decreto 458/1972, de 24 de febrero, sobre la liberación de las expropiaciones por razones urbanísticas.

EDIFICACIÓN:

- Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.
- Decreto 83/1991 de 22 de abril, de la Consejería de Fomento, cobre control de calidad en la Construcción.

PATRIMONIO Y PATRIMONIO HISTÓRICO:

- Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de la Administración Pública.
- Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español.
- Real Decreto 111/1986, de 10 de enero, de desarrollo parcial de la Ley 16/1985.
- Real Decreto 620/1987, de 10 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Museos de titularidad estatal y del Sistema Español de Museos.

CARRETERAS Y VÍAS PECUARIAS:

- Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras del Estado.
- Real Decreto 1812/1994, de 2 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras.
- Orden de 16 de diciembre de 1997 del Ministerio de Fomento, por la que se regulan los accesos a las carreteras del Estado, las vías de servicio y la construcción de instalaciones de servicio.
- Recomendaciones para el proyecto y diseño del viario urbano. Ministerio de Fomento.
- Recomendaciones sobre la bicicleta en la ciudad. Ministerio de Fomento.
- Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias.

MEDIO AMBIENTE:

- Real Decreto Legislativo 1302/1986, de 28 de junio, de Evaluación de Impacto Ambiental.
- Real Decreto 1131/1988, de 30 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento para el desarrollo de la Ley 1302/1986 de Evaluación de Impacto Ambiental.
- Ley 4/1989, de 27 de marzo, de Conservación de Espacios Naturales y de la Flora y Fauna Silvestres.
- Ley 10/1998, de 21 de abril, de Residuos.
- Real Decreto 1066/2001, de 28 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento que establece condiciones de protección de dominio público radioeléctrico, restricciones a las emisiones radioeléctricas y medidas de protección sanitaria a emisiones radioeléctricas.
- Ley 16/2002 de 1 de julio, de prevención y control integrados de la contaminación.
- Ley 37/2003 de 17 de noviembre, del Ruido.

MONTES:

- Ley 43/2003 de 21 de noviembre, de Montes.
- Decreto 485/1962, de 22 de febrero por el que se aprueba el Reglamento de Montes.

AGUAS:

- Real Decreto Legislativo 1/2001, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas.
- Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Dominio Público Hidráulico.
- Real Decreto 509/1996, de 15 de marzo de desarrollo del Real Decreto-Ley 11/1995, de 28 de diciembre, por el que se establecen las normas aplicables al tratamiento de las aguas residuales urbanas.

ELECTRICIDAD Y GAS:

- Ley 54/1997, de 27 de noviembre, del Sector Eléctrico.
- Ley 34/1998, de 7 de octubre, de Hidrocarburos.

AYUNTAMIENTO
26 JUL. 2[illegible]
Los [illegible] han sido [illegible] por el [illegible]

- Real Decreto 1955/2000, de 1 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica.
- Real Decreto 842/2002, de 2 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión.

TRANSPORTES TERRESTRES:
- Ley 16/1987, de 30 de julio, de Ordenación de los Transportes Terrestres.
- Reglamento aprobado por Real Decreto 1211/1990, de 28 de septiembre, modificado parcialmente por el Real Decreto 366/2002 de 19 de abril.
- Ley 39/2003 de 17 de noviembre, del Sector Ferroviario.
- Real Decreto 2387/2004 de 30 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento del Sector Ferroviario.

NAVEGACIÓN AÉREA:
- Ley 48/1960 de 21 de julio, de Navegación Aérea.
- Decreto 584/1972, de 24 de febrero, sobre Servidumbres Aeronáuticas.

ACCESIBILIDAD Y SUPRESIÓN DE BARRERAS:
- Real Decreto 556/1989, de 19 de mayo, por el que se arbitran medidas mínimas sobre accesibilidad en los edificios

B) Legislación de la Comunidad de Castilla y León

PATRIMONIO
- Ley 6/1987, de 7 de mayo, de Patrimonio de la Comunidad de Castilla y León.
- Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León.

CARRETERAS:
- Ley 2/1990, de 16 de marzo, de Carreteras de la Comunidad de Castilla y León.

MEDIO AMBIENTE:
- Ley 8/1991 de 10 de mayo, de Espacios Naturales de la Comunidad de Castilla y León.
- Decreto 209/1995, de 5 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental de Castilla y León.
- Decreto 74/2002 de 30 de mayo, por el que se aprueba la estrategia regional de Residuos de la Comunidad de Castilla y León 2001-2010.
- Ley 11/2003, de 8 de abril, de Prevención Ambiental de Castilla y León.
- Decreto 18/2005, de 17 de febrero, por el que se aprueba el Plan Regional de Ámbito Sectorial de Residuos Urbanos y Residuos de Envases de Castilla y León 2004-2010.

MONTES:
- Decreto 55/2002 de 11 de abril, por el que se aprueba el Plan Forestal de Castilla y León.

AGUAS:
- Decreto 151/1994, de 7 de julio, por el que se aprueba el Plan Director de Infraestructura Hidráulica Urbana.

ACCESIBILIDAD Y SUPRESIÓN DE BARRERAS:
- Ley 3/1998, de 24 de junio, de Accesibilidad y Supresión de Barreras.
- Decreto 217/2001 de 30 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras.

. OBJETIVOS ESPECÍFICOS

Junto al referido objetivo de carácter general el P.E.R.I. de Villagonzalo Arenas persigue otra serie de objetivos de carácter específico, entre los que destacan:

a) Previsión de los Sistemas Locales de Espacios Libres, de Equipamientos, de Vías Públicas y de Servicios Urbanos, al objeto de proceder a la mejora de los existentes, siempre con la clara finalidad de alcanzar un desarrollo sostenible, respetuoso con los

A Y U N T A M I E N T O
Comisión de Seguimiento
26 JUL. 2011
Los presentes planos y documentos han sido aprobados definitivamente por el Ayuntamiento Pleno.

valores medioambientales y orientado a la consecución de unos estándares de calidad de espacio urbano.
b) Programar el crecimiento urbano completando, conectando y estructurando las tramas urbanas existentes, solucionando los problemas urbanísticos de las áreas degradadas del núcleo preexistente, y consolidando un adecuado tratamiento de borde urbano coherente con el desarrollo previsto.
c) Conservar y proteger el patrimonio histórico y cultural, regular las intervenciones en los elementos catalogados existentes en el área, a fin de preservar los valores que presentan.
d) Establecer mecanismos de coordinación que permitan una gestión responsable de los recursos, de forma compatible con la protección del medio ambiente y la satisfacción de las necesidades sociales.
e) La plena compatibilidad del Plan con el planeamiento urbanístico de los municipios limítrofes, con el planeamiento sectorial y con el resto de políticas públicas municipales.
f) Dotar suelos para la implantación de actividades económicas, evitando la dispersión de las instalaciones, potenciando la concentración de los espacios terciario-industriales dotándolos de una favorable conectividad con las redes arteriales del transporte, favoreciendo la terciarización de la actividad económica y la implantación de nuevas actividades en zonas dotadas de una buena accesibilidad.
g) Colmatar la trama urbana existente del término municipal incluyendo las edificaciones urbanas del núcleo de población, creando una zona de "transición" de menor densidad con el crecimiento previsto.
h) Precisar las determinaciones que regulan las acciones de gestión, urbanización y edificación que se lleven a cabo en el área de planeamiento.
i) Prever la continuidad e integración de la trama urbana del núcleo urbano tradicional con el sistema viario del polígono industrial de Villalonquejar.
j) Adecuar los servicios urbanos al nuevo desarrollo residencial y terciario-industrial.
k) Regularizar las áreas al respecto de las afecciones de la normativa sectorial.

. Estructura urbana
La urbanización se organiza en torno a las vías de comunicación con el polígono industrial de Villalonquejar, como son las calle Valle de Mena y Merindad de Montija, que delimitan el sector al sur y este, donde se ubican, en malla ortogonal, las manzanas residenciales y las parcelas terciarias.
Cada uno de ellos presenta sus propias singularidades e identidad como espacio urbano.

. Red viaria
La jerarquía del viario es la base fundamental, tanto para su diseño y consideración urbanística y constructiva, como para su posterior utilización y funcionalidad.
Se produce una manifiesta mejora en los accesos al núcleo de población, así como se posibilitan circulaciones continuas evitando los recorridos únicos, lo que supone evitar concentraciones de tráfico no deseables.

. Agua y vertido
El abastecimiento de agua potable al núcleo de población de Villagonzalo Arenas se refuerza con la ejecución de nuevas canalizaciones discurriendo por los nuevos viales principales con condiciones de caudal y presión suficientes para suministrar a toda la población.
La arteria de bajada de la que derivaría el abastecimiento al núcleo y al sector será de 200mm.
El alcantarillado se resuelve mediante red separativa de aguas pluviales y fecales. Las secciones de estas redes se representan en la documentación gráfica de este documento.

26 JUL. 20

Las canalizaciones de fecales se vierten a una tubería principal que discurre por el núcleo existente. Se refuerza su trazado con la sustitución de la actual por un colector principal de tubería de poliéster de1400mm.
Las red de pluviales de los usos terciario y residencial cruzan actualmente el ferrocarril para verter a la Estación de Depuración (EDAR) situada al Noroeste en la zona más alejada de la población, junto al río, en la localidad próxima de Villalonquejar.
Se refuerza su trazado con la sustitución de la actual por un colector principal de tubería de poliéster de1200mm.

. Electricidad, gas y telecomunicaciones
El proyecto incluye el suministro y distribución de los tres servicios básicos, proyectando las correspondientes redes. La alimentación eléctrica se resolverá a partir de una línea de MT que discurre por la esquina este del área de planeamiento.

El gas y las telecomunicaciones se diseñan siguiendo los criterios de las compañías suministradoras.

. OBJETIVOS ESPECÍFICOS Y PROPUESTAS DE ORDENACIÓN PARA SUELO URBANO

Los objetivos específicos en el actual suelo urbano se orientan en el sentido de integrar el núcleo existente en la nueva ordenación propuesta para el sector, buscando una equiparación de los estándares de calidad urbana, por un lado y su consolidación, por otro lado, adecuándolo a las exigencias de la normativa sectorial. En este orden de cosas, los principales objetivos que deben señalarse para el suelo urbano son:
a) Consolidar, equipar y renovar el núcleo existente, completando la estructura urbana y otorgando un tratamiento adecuado de consolidación de las áreas de borde del suelo urbano, buscando su integración en el desarrollo previsto.
b) Declarar de forma expresa fuera de ordenación los usos, instalaciones y construcciones que incumplan la normativa sectorial, especialmente en materia de aguas, carreteras y ferrocarriles.
c) Potenciar la conexión entre el núcleo existente y el sector.
Intentando liberar al núcleo urbano del aislamiento generado por la falta de unas adecuadas conexiones viarias, mediante la mejora de los accesos existentes desde el viario existente en el Polígono Industrial de Villalonquejar y el diseño de una red viaria que permita una adecuada distribución del tráfico.
d) Mejorar la calidad ambiental urbana, fomentando los valores de conservación del patrimonio cultural e inmobiliario existente, en combinación con la protección de los valores ecológicos y medioambientales, a fin de conseguir un desarrollo sostenible adecuado a los estándares exigibles.

. PROPUESTAS GENERALES PLANTEADAS Y JUSTIFICACIÓN DE LAS ELEGIDAS

La consecución del sistema de objetivos que define el P.E.R.I. requiere la adopción de una estrategia urbanística determinada que se configura a través de un conjunto de propuestas urbanísticas y su correspondiente plasmación en determinaciones de planeamiento y programación de las acciones a desarrollar.

. SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS
El sistema de espacios libres públicos se configura como uno de los pilares esenciales para la creación de una banda de protección respecto de las actividades industriales potencialmente molestas del Polígono Industrial de Villalonquejar en cuanto que es una

AYUNTAMIENTO
26 JUL. 2..

de las claves que permiten alcanzar los estándares de vida exigibles, ya que permiten nivelar el grado de calidad urbana y de protección del medio ambiente.
En este sentido la propuesta elegida por el P.E.R.I. prevé la creación de un sistema de espacios libres públicos formado por barreras de zonas verdes perimetrales hacia el oeste y el norte que protegen el núcleo urbano y la zona residencial del nuevo desarrollo permitiendo a su vez la unión de la mayor parte de los espacios libres públicos y equipamientos del núcleo.
Del mismo modo que se crean espacios libres público al objeto de preservar valores culturales a proteger como son los yacimientos arqueológicos.

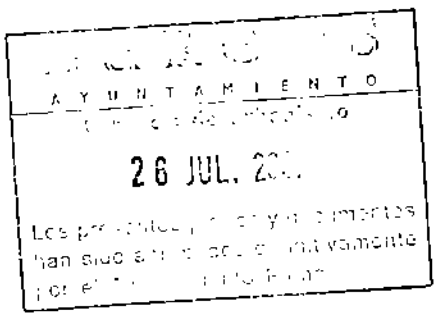
. NUEVOS ACCESOS.
Se diseña un nuevo sistema de accesos que permiten multiplicar las posibilidad de entrada y salida al núcleo urbano de Villagonzalo Arenas, toda vez que en la actualidad existe un solo enlace con unas características del todo insuficientes.
Su diseño se basa en el mantenimiento del vial principal diseñado desde el PGOU localizado al este del sector, así como se tiene en consideración la propia urbanización de la calle limítrofe al sur (c/Merindad de Montija) en cuanto que existen dos entradas ya ejecutadas que se orientan a calles del viario previsto en el sector.
Los nuevos accesos permitirán la disposición de un tráfico anular fluido, con circulaciones continuas, de manera que se pueden realizar recorridos variables de entrada y salida, según que se opte por una entrada u otra. De esta forma se consigue apoyar y estructurar el crecimiento que se pretende tanto residencial, como terciario y de equipamientos.
Evitando la peligrosidad que supone la existencia de una sola vía soporte de todo el tráfico. Si bien y para el mantenimiento de la idea de primera imagen y de la propia estructura viaria del núcleo existente se mantiene el punto de acceso al casco.
De este modo, se justifica la ubicación de los accesos en la situación que ocupan, puesto que se han tenido en cuenta criterios de racionalidad para mejora de los accesos existentes.

. NUEVOS SERVICIOS URBANOS.
La situación actual de los servicios urbanos básicos (abastecimiento de agua, saneamiento, suministro de energía eléctrica, comunicaciones,...) es insuficiente para el nuevo desarrollo previsto, por lo que será preciso efectuar una profunda transformación para que responda a las necesidades del área de crecimiento, con la finalidad de dotar a este nuevo desarrollo y al núcleo existente de unos servicios de vida adecuados con los niveles de calidad urbana exigibles.
Los servicios urbanos previstos tratan de asegurar la funcionalidad, eficiencia y accesibilidad de los servicios, garantizando la seguridad de la población y la protección del medio ambiente; de promover el uso compartido de infraestructuras y su canalización subterránea, así como su integración ambiental. Para la consecución de estos objetivos fundamentales de funcionalidad, eficiencia y accesibilidad, se prevé la creación de los siguientes servicios, en cuanto que se consideran indispensables para alcanzar unos niveles adecuados de calidad urbana en relación con el desarrollo previsto:
1º.- Ante la necesidad de un nuevo trazado de los emisarios de pluviales y fecales existentes, se prevé la construcción de emisarios para reconducir las aguas fecales hacia su depuración, discurriendo bajo viarios públicos. Así como el emisario de aguas pluviales hacia la tubería que discurre por le núcleo actual.
2º.- Previsión de ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE para el nuevo desarrollo, así como para el núcleo actual de Villagonzalo Arenas, que se estima viable por parte del Servicio de Aguas Municipal de Burgos.

A Y U N T A M I E N T O
26 JUL. 200

En este sentido se tiene en cuenta las indicaciones de trazado establecidas por el citado servicio para el diseño del trazado.
3º.- Previsión de SUMINISTRO DE GAS para el nuevo desarrollo del APR. Dicha previsión se estima viable por parte de Gas Natural Castilla y León.
4º.- Previsión de dos CENTROS DE TRANSFORMACIÓN que se situarán probablemente en las esquinas sur y este del sector, concretándose su ubicación en el proyecto de urbanización posterior de dicho sector.

. PREVISIÓN DE NUEVOS EQUIPAMIENTOS.
En atención a las nuevas necesidades que pueden derivarse de la ordenación propuesta, que prevé un incremento de la población estimado en torno a los doscientos sesenta habitantes a medio plazo, se estima que se generará necesidad suelo para actividades de ocio y tiempo libre (culturales, deportivas, etc.), proponiéndose su ubicación sobre la parcela destinada a tal fin en un entorno de espacio libre público grato, de fácil accesibilidad, con aparcamientos en proximidad y en colindancia con el núcleo urbano existente, al objeto de que sirva a la totalidad de la población.



TÍTULO III. DESCRIPCIÓN DEL NUEVO MODELO TERRITORIAL

. INTRODUCCIÓN.

La estructura general de la ordenación que se establece en este Plan Especial procede del análisis y diagnóstico elaborado sobre la realidad actual del núcleo urbano de Villagonzalo Arenas, así como del desarrollo del Polígono Industrial de Villalonquejar, las posibilidades reales de implantación de los usos terciarios y residenciales de baja intensidad y en los principios de desarrollo sostenible, protección e integración medioambiental, calidad urbana y cohesión social propuestos.

En esta línea, la ordenación propuesta en el presente Plan Especial favorece el mantenimiento de la estructura urbana del núcleo colindante y la articula con la propuesta, en cuanto que considera necesario la creación de vías de conexión con las redes viarias existentes del Polígono Industrial.

. CRITERIOS DE CLASIFICACIÓN Y USOS DEL SUELO.

Los aspectos esenciales del documento en cuanto a la clasificación, calificación y usos del suelo se definen mediante el P.G.O.U. de Burgos.
Estos aspectos se grafían en el plano de Ordenación O.1. ORDENACIÓN DETALLADA.

Por lo que respecta a las cuantificaciones generales con respecto a los usos propuestos del suelo, se establecen las siguientes para el área:
USO DEL SUELO
Superficie (m2.)

USO TERCIARIO	28.338	25,95%
USO RESIDENCIAL	30.280	27,73%
TOTAL ÁREA DE PLANEAMIENTO	109.180	100,00%

. SUELO URBANO NO CONSOLIDADO: SUPERFICIE Y USOS
El P.G.O.U .de Burgos clasifica como urbano no consolidado todos los terrenos inscritos en el APR 12.01.
En definitiva, la clasificación efectuada por este P.G.O.U. mantiene los criterios establecidos tanto en la Ley como en el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León en cuanto a la clasificación del suelo.
Por lo tanto, según se ha expuesto, la superficie de suelo clasificado como suelo urbano no consolidado (SU-nc) es la correspondiente a la totalidad de la delimitación del APR.12.01 Villagonzalo Arenas, y que ocupa 109.180m2.

Junto a la clasificación, el P.G.O.U. establece la normativa de aplicación en el sector en cuanto dos normas zonales:
Norma Zonal 10.2 de Actividades Económicas Terciarias. Grado 2.
Norma Zonal 6.2 de Ciudad Jardín. Grado 2.

Estas también se representan gráficamente en el Plano de Ordenación Detallada O.1.

. Usos
La ordenación propuesta mantiene los usos establecidos por el PGOU de Burgos.

AYUNTAMIENTO
26 JUL. 2...
Los pr... han sido ... en el ...

. SISTEMAS LOCALES.

Los terrenos destinados a Sistemas Locales no son objeto de clasificación especifica de suelo, sin perjuicio de su asignación a las diferentes clases de suelo a los efectos de su valoración y obtención.

El P.E.R.I. prevé la consecución de los nuevas dotaciones urbanísticas públicas (sistemas locales) a obtener, y que se contienen en el Estudio Económico y Financiero. A continuación se presenta el siguiente esquema de actuaciones previstas del mismo.

SL- SERVICIOS URBANOS (SL-S)

Denominación	Superficie (m^2)	Gestión
SL-S 1 Sistema de saneamiento.	Ubicación en plano O.3	Acuerdo o expropiación.
SL-S 2 Abastecimiento agua potable	Ubicación en plano O.3	Acuerdo o expropiación
SL-S 3 Distribución gas.	Ubicación en plano O.3	Acuerdo o expropiación
SL-S 4 Red telecomunicaciones	Ubicación en plano O.3	Acuerdo o expropiación
SL-S 5 Red distribución eléctrica	Ubicación en plano O.3	Acuerdo o expropiación

. SISTEMA LOCAL DE SERVICIOS URBANOS.

Los Sistemas Locales de servicios urbanos tratan de asegurar la funcionalidad, eficiencia y accesibilidad de los servicios.

. Emisarios del sector (SL-S1)

Se prevé la nueva ejecución de emisarios para las aguas fecales y pluviales para racionalizar su trazado, ya que de esta forma se mejora el rendimiento, reduciéndose el mantenimiento y el residuo sólido que genera el funcionamiento de estas.

Los colectores de ambos sectores discurren bajo viales públicos.

. Abastecimiento de agua potable (SL-S2)

El uso residencial comprende una superficie total de 30.280m2, con un total de 87 viviendas que sumadas a las 50 viviendas existentes suma un total de 137 viviendas. Se estima una población de 3 habitantes / vivienda, según datos aportados por el INE, resultando una población total de 411 habitantes en el horizonte de desarrollo total del PERI.

Las dotaciones empleadas para calcular la previsión de consumo de agua son las habituales es este tipo de actuaciones:

Dotación para uso residencial: 200 litros / hab x día (sin incluir consumo de zonas verdes)

Dotación para uso terciario: 1,50 litros / seg x Ha (se aplica a la superficie de parcela neta)

Se ha considerado que en las zonas verdes se plantarán principalmente especies autóctonas con escasa necesidad de riego.

Aplicando las dotaciones indicadas a las áreas residenciales e industriales se obtiene un consumo estimativo de agua potable para uso residencial de 82,2 m3/día y para uso terciario de unos 388,80 m3/día, resultando un consumo total de unos 471 m3/día.

Se ha consultado al Servicio de Aguas Municipal de Burgos sobre la viabilidad del suministro de agua para el sector, estimándose perfectamente aceptable dicho suministro.

. Abastecimiento de gas (SL-S3)

El suministro de gas para el nuevo desarrollo propuesto del sector se estima viable por parte de la compañía de gas RepsolYPF con la que se han establecido contactos.

. Conexión a la red de telecomunicaciones (SL-S4)

Nueva conexión a la red de telecomunicaciones que se diseñarán siguiendo los criterios de las compañías suministradoras.

A Y U N T A M I E N T O
26 JUL. 2
Los pres
han sido aprob
por e

. Conexión a la red eléctrica (SL-S5)
Nueva conexión a la red eléctrica existente mediante la disposición de dos centros de transformación eléctrica que se situarán probablemente en las esquinas sur y este del sector, concretándose su ubicación en el proyecto de urbanización posterior.

. SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS.
. Espacios Libres Públicos (SL-ELP) incluido en el sector 22.047m2. Adscrito al sector.
El P.E.R.I. plantea la creación de un sistema de espacios libres públicos formado por barreras verdes de arbolado que protegen los usos residenciales y terciarios del uso industrial del Polígono Industrial de Villalonquejar. Del mismo modo que se crean otros como protección del patrimonio cultural al respecto de los yacimientos arqueológicos existentes en el sector.
Los sistemas locales de espacios libres planteados son los siguientes:
- SL-ELP1: 18.117m2. Zona verde perimetral.
- SL-ELP2: 2.430m2.Entorno del Torreón de Villagonzalo y su yacimiento.
- SL-ELP3: 1.500m2. Entorno del yacimiento "Villagonzalo Arenas I".

El sistema de barreras verdes se ha definido con el objetivo de mejorar la calidad urbana y ambiental, a la vez de favorecer la transición entre el medio urbano residencial y el medio urbano industrial, es decir entre industria y residencia.
Se garantiza que destinada a este sistema habrá una superficie superior a 5 m2 por habitante.

. SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTOS.
. Equipamiento público (SL-EQ 1) incluido en el sector 4.695m2. Adscrito al sector.
Los sistemas generales de equipamientos planteados son los siguientes:
Se reserva suelo para equipamiento público en la proximidad al núcleo urbano de Villagonzalo Arenas, en concreto al oeste y en un entorno de espacios libres públicos en previsión de que el destino de este equipamiento se vincule a un uso socio cultural y/o deportivo.
Se supera el módulo de 5m2/habitante, ubicándose próximos al núcleo urbano existente.
La situación de estos terrenos destinados a equipamiento, junto a las zonas verdes del Sistema Local de Espacios Libres, cumplirán generosamente con el objetivo propuesto de integrar el crecimiento residencial y terciario en un espacio urbano de calidad.
El acceso a este nuevo equipamiento se realizará de forma lineal desde la calle Merindad de Montija del Polígono Industrial.

. SISTEMA LOCAL DE VÍAS PÚBLICAS.
SL-V Viario incluido en el sector 34.047m2. Adscrito al sector
Total SL-V 34.047m2

. SISTEMA LOCAL DE VÍAS PÚBLICAS.
La mejora de la circulación bajo los criterios básicos de eficacia en el transporte, ahorro de tiempo, ahorro energético, mejora de la seguridad vial, protección del medio ambiente y la reducción de la contaminación son los criterios de una nueva forma de entender la movilidad y el transporte que pretenden seguirse a la hora de diseñar la red viaria del sector.
Se incluye como sistema local del sector residencial el vial principal que conecta el sector hacia el este como continuidad de la calle Valle de Mena del Polígono Industrial de Villalonquejar.

A Y U N T A M I E N T O
26 JUL.
han sido

En el diseño de los sistemas locales se ha buscado la superación de los estándares mínimos establecidos por la normativa urbanística, de conformidad con los datos reproducidos, y un diseño de que asuma el objetivo de proteger el medio ambiente, en la búsqueda de un desarrollo equilibrado y sostenible.
Por lo tanto, el presente Plan Especial de Villagonzalo Arenas establece en sus propuestas unos estándares urbanísticos para dotaciones públicas superiores a los mínimos requeridos legalmente, especialmente los de espacios libres públicos, lo que representa un esfuerzo muy importante para dotar y mejorar sustancialmente las condiciones de calidad ambiental y social del núcleo de población colindante.

A Y U N T A M I E N T O
26 JUL. 2