

PROYECTO

ESTUDIO DE DETALLE

SITUACIÓN:

CARDEÑAJIMENO

PROPIEDAD:

URVALLE S.L.

ARQUITECTO:

Juan Ignacio Sendin Martin

M E M O R I A

ÍNDICE GENERAL

MEMORIA

1.- GENERALIDADES

- 3.1.- Trabajo
- 3.2.- Emplazamiento
- 3.3.- Promotor
- 3.4.- Arquitecto

2.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA

- 2.1.- Ámbito de la actuación.
- 2.2.- Precisiones
- 2.3.- Descripción de fincas aportadas
- 2.4.- Justificación urbanística.- Previsiones del Planeamiento.
- 2.5.- Infraestructura existente.
 - 2.5.1.- Viario
 - 2.5.2.- Abastecimiento de agua
 - 2.5.3.- Alcantarillado
 - 2.5.4.- Red eléctrica
 - 2.5.5.- Alumbrado público

3.- SOLUCIÓN ADOPTADA.

- 3.1.- Conveniencia, fines y objetivos.
- 3.2.- Descripción de la solución.
- 3.3.- Zonificación.- superficies.
 - 3.3.1.- Uso residencial
 - 3.3.2.- Viario
 - 3.3.3.- Uso peatonal
 - 3.3.4.- Cuadro resumen
- 3.4.- Adaptación al Planeamiento existente.
 - 3.4.1.- Parcelas
 - 3.4.2.- Aprovechamiento.
 - 3.4.3.- Densidad.
 - 3.4.4.- Red viaria.
 - 3.4.5.- Aparcamientos
 - 3.4.6.- Ordenanzas.
 - 3.4.7.- Condiciones de edificación.
 - 3.4.8.- Parcelaciones y reparcelaciones
- 3.5.- Previsiones de redes de servicios.

- 3.5.1.- Viario
- 3.5.2.- Alcantarillado
- 3.5.3.- Abastecimiento de agua
- 3.5.4.- Red eléctrica
- 3.5.5.- Alumbrado público

4.- CONDICIONES DE GESTIÓN.-

4.1.- Sistema de actuación.

4.1.1.- Previsiones del Planeamiento.

4.2.- Cesiones

4.3.- Urbanización.

4.4.- Estudio económico-financiero.

4.5.- Cumplimiento de la Normativa de los Estudios de detalle.

4.6.- Plazos de ejecución.

4.7.- Tramitación.

PLANOS

INFORMACIÓN

- I-1.- Situación
- I-3.- Parcelario: Relación con la trama urbana existente
- I-3.- Calificación Urbanística: Relación con la trama urbana proyectada.
- I-4.- Propiedad del suelo y topográfico.
- I-5.- Infraestructura existente.

PROYECTO

- P-1.- Zonificación.
- P-2.- Alineaciones, cotas y rasantes.
- P-3.- Perfiles y rasantes.
- P-4.- Servicios proyectados: Alcantarillado y agua.
- P-5.- Servicios proyectados: Electricidad y alumbrado público.
- P-6.- Parcelación: Relación con fincas aportadas.
- P-7.- Condiciones de edificación.

MEMORIA

1.- GENERALIDADES.

1.1- Trabajo.-

El presente trabajo se refiere al **Estudio de Detalle** de la única Unidad de Ejecución definida en las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipales de la localidad de Cardeñajimeno (Burgos) para el suelo urbano de Ampliación de Casco.

1.2.- Emplazamiento.-

La citada Unidad de Ejecución se encuentra en el límite del actual casco urbano de Cardeñajimeno, en el término denominado "El Sacramento", abarcando unos terrenos comprendidos entre dos caminos de acceso a las fincas que lo forman y las colindantes.

1.3.- Promotor.-

Sociedad Inmobiliaria **URVALLE S.A.**, con C.I.F. B-09280942 y domicilio social en c/ Trinidad nº 10-1º de Burgos

1.4.- Arquitecto.-

D. Juan Ignacio Sendín Martín, Arquitecto colegiado nº 63 del C.O.A.C.Y.L.E., con ejercicio en la demarcación de Burgos.

2.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA.-

2.1.- Ámbito de la actuación.-

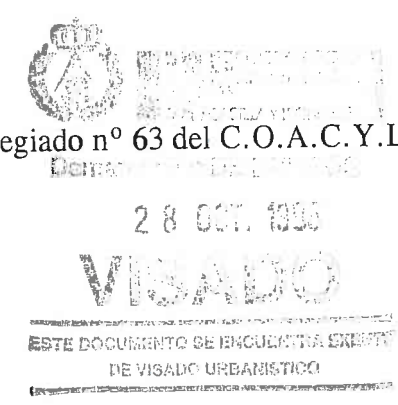
La citada Unidad de Ejecución se sitúa al Noroeste del actual casco urbano, quedando delimitada por el camino del Culebrero y su prolongación a través de algunas de las fincas incluidas en la presente actuación, hasta enlazar con la c/ Bajera; y otro camino que, tras unirse al anterior formando una prolongada curva, enlaza con la calle del Juego de Bolos.

2.2.- Precisiones.-

A este respecto conviene hacer notar que la superficie del área descrita, de acuerdo con la delimitación gráfica establecida en los planos a escala 1/2500 de Calificación del Suelo de las N.N.S.S., representa un total de 15.944 ms². Sin embargo, una vez realizado el correspondiente levantamiento taquimétrico del Área, la **superficie real**, adaptada a los linderos de las fincas afectadas, resulta ser tan sólo de 13.625 ms², inferior en un 14,54 % a la antes reseñada.

2.3.- Descripción de las fincas aportadas.-

Dentro de esta delimitación quedan incluidas un total de dieciséis fincas de propiedad privada, actualmente catalogadas catastralmente como rústicas, más los terrenos actualmente



destinados a viales o zonas de uso público.

Sus características, propiedades y coeficiente de participación en el conjunto de la Unidad son las siguientes, de acuerdo con la numeración establecida en el plano I-4 del presente Estudio.

PARCELA	PROPIETARIO	DIRECCIÓN	SUPERFICIE	%
1	URVALLE S.L.	C/ Trinidad, 10 Burgos 09005	1.210,00 ms2	9,39
2	URVALLE S.L.	C/ Trinidad, 10 Burgos 09005	1146,00 ms2	8,89
3	Victor Conde Simón	Av. Asuncionistas, 38 2ºA Sta. Cruz de Tenerife	668,00 ms2	5,18
4	URVALLE S.L.	C/ Trinidad, 10 Burgos 09005	635,00 ms2	4,93
5	URVALLE S.L.	C/ Trinidad, 10 Burgos 09005	653,00 ms2	5,07
6	URVALLE S.L.	C/ Trinidad, 10 Burgos 09005	1.229,00 ms2	9,54
7	URVALLE S.L.	C/ Trinidad, 10 Burgos 09005	573,00 ms2	4,45
8	Villaescusa Sofía Gutiérrez Inocencio Nuño	Cardeñajimeno	569,00 ms2	4,41
9	José Español Villasante	Madrid	1.509,00 ms2	11,70
10'	Pedro Lázaro Hortigüela	Cardeñajimeno	515,00 ms2	4,00
11	URVALLE S.L.	C/ Trinidad, 10 Burgos 09005	460,00 ms2	3,57
12	José Español Villasante	Madrid	697,00 ms2	5,41
13	URVALLE S.L.	C/ Trinidad, 10 Burgos 09005	729,00 ms2	5,66
14	Julián Alonso Valmala	Av. Eladio Perlado, 57. Burgos	478,00 ms2	3,71
15	URVALLE S.L.	C/ Trinidad, 10 Burgos 09005	641,00 ms2	4,97
16	URVALLE S.L.	C/ Trinidad, 10 Burgos 09005	1.176,00 ms2	9,12
SUMA			12.888,00 ms2	100
Caminos			737,00 ms2	
TOTAL			13.625,00 ms2	100

Las superficies reseñadas son las resultantes de la **medición taquimétrica real**, realizada sobre el terreno, de las parcelas descritas.

Las parcelas señaladas como "**caminos**" se refieren a los actuales caminos, de uso público y que mantienen el carácter de viales en el nuevo Planeamiento. En tales condiciones, y de acuerdo con el Art. 154.2 de la vigente Ley del Suelo, al haberse obtenido de forma gratuita y ser inferiores en superficie a los nuevos viales, se entienden sustituidos unos por otros, y no intervienen en el reparto de aprovechamiento

Se hace notar, igualmente, que parte del camino existente en la linde Norte de los terrenos afectados, en realidad forma parte de las parcelas nº 13, 14, 15 y 16, según se desprende de sus escrituras y delimitaciones catastrales anteriores. La prolongación del camino a través de estos terrenos se ha constituido como servidumbre de paso, consentida por los propietarios afectados, a lo largo del tiempo. Por tanto, en el presente estudio se incorpora esta parte de camino a las parcelas correspondientes.

Los propietarios que suscriben el presente Estudio de Detalle son los siguientes:

PARCELA	PROPIETARIO	DIRECCIÓN	SUPERFICIE
1	URVALLE S.L.	C/ Trinidad, 10 Burgos 09005	1.210,00 ms2
2	URVALLE S.L.	C/ Trinidad, 10 Burgos 09005	1146,00 ms2
3	Victor Conde Simón	Av. Asuncionistas, 38 2ºA Sta. Cruz de Tenerife	668,00 ms2
4	URVALLE S.L.	C/ Trinidad, 10 Burgos 09005	635,00 ms2
5	URVALLE S.L.	C/ Trinidad, 10 Burgos 09005	653,00 ms2
6	URVALLE S.L.	C/ Trinidad, 10 Burgos 09005	1.229,00 ms2
7	URVALLE S.L.	C/ Trinidad, 10 Burgos 09005	573,00 ms2
11	URVALLE S.L.	C/ Trinidad, 10 Burgos	460,00 ms2
13	URVALLE S.L.	c/ Trinidad, 10	729,00 ms.
14	Julián Alonso Valmala	Av. Eladio Perlado, 57 Burgos	478,00 ms2
15	URVALLE S.L.	C/ Trinidad, 10 Burgos 09005	641,00 ms2
16	URVALLE S.L.	C/ Trinidad, 10 Burgos 09005	1.176,00 ms2
TOTAL			9598,00 ms2

La suma de estos terrenos representa el **74,47%** de las parcelas de propiedad privada computables en la Unidad de Ejecución.

Con respecto al conjunto total de la Unidad, representan el **70,44%**, e incluyendo los viales públicos que se conservan, el **75,85%**.

2.4.- Justificación Urbanística.- Previsiones del Planeamiento.-

La localidad de Cardeñajimeno dispone de Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipales aprobadas definitivamente el 22 de diciembre de 1.993. Sus determinaciones definen una unidad de Ejecución en el suelo calificado como Ampliación de Casco, con las siguientes características.

- **Superficie** .- 15.944 ms2
- **Calificación**.- Suelo urbano: Ampliación de casco (SUac)
- **Previsión de Estudio de Detalle**.- Si.
- **Aprovechamiento**: 1,5 m2/m2 (Art. 70.2)
- **Densidad**.- 40 viv/Ha.
- **Nº máx. de viviendas**.- 64 (sobre delimitación)
- **Sist. de actuación**.- Compensación.

No obstante, y tras la rectificación de superficie antes señalada, sus determinaciones reales serán las siguientes:

- **Superficie** .- 13.625 ms2
- **Calificación**.- Suelo urbano: Ampliación de Casco (SUac)
- **Previsión de Estudio de Detalle**.- Si.
- **Aprovechamiento**.- 1,5 m2/m2 (Art. 70.2)
- **Densidad**.- 40 viv/Ha.
- **Nº máx. de viviendas**.- 55 (sobre superficie real)
- **Sist. de actuación**.- Compensación

Su desarrollo está previsto mediante Estudio de Detalle, que deberá seguir las Directrices señaladas al respecto por la vigente ley del Suelo y las propias Normas Subsidiarias.

La Ley del Suelo establece tales condiciones en su Art. 91 y Art. 65 y 66 del Reglamento de Planeamiento, definiendo su tramitación en el Art. 117 y Art. 140 del Reglamento de Gestión.

Las propias Normas Subsidiarias establecen en el Apartado 13.1 de su Normativa Urbanística que las determinaciones en suelo urbano se desarrollarán a través de Estudios de Detalle cuando fuera preciso, remitiéndose a la Ley del Suelo para su contenido y tramitación.

2.5.- Infraestructura existente.-

2.5.1.- Viario.-

Existe un camino de tierra, perimetral al polígono delimitado, cuya terminación se reduce al afirmado natural del terreno por el paso de vehículos y maquinaria agrícola. En la linde Norte del polígono, el enlace de este camino con la calle Bajera se ha hecho

a través de parte de las fincas incluidas en el Estudio de Detalle, con el consentimiento de los propietarios.

Este camino rodea todo el polígono y, tras formar una amplia curva en el extremo Oeste, vuelve hacia el casco urbano paralelo a la carretera de acceso, con la que la une un ramal poco definido y de trazado ambiguo en el extremo SO. Finalmente enlaza con la c/ del Juego de Bolos, ya en el actual casco urbano.

2.5.2.- Abastecimiento de agua.-

No existe en el propio terreno, excepto un pequeño ramal en P.E.B. que, desde la c/ Bajera, discurre por el Camino del Culebrero hasta las edificaciones existentes en la finca nº 8. No obstante, dada su escasa sección no es posible contar con él para el abastecimiento del polígono. Será preciso, por tanto, entroncar a la red municipal principal existente en la calle Bajera, por donde discurre un ramal con sección adecuada para el abastecimiento necesario.

2.5.3.- Alcantarillado.-

Igualmente, el trazado municipal discurre por la calle Bajera, donde, al parecer, existe un ramal de 300 mms. de diámetro en hormigón que se considera adecuado para las necesidades del polígono.

2.5.4.- Red eléctrica.-

Existe una línea aérea de media tensión cuyo trazado discurre paralelo a la linde Este de la actuación, con un transformador en instalación aérea ubicado en el enlace del camino del Culebrero con la calle Bajera. Desde éste, una línea aérea de baja tensión abastece a las edificaciones circundantes.

2.5.5.- Alumbrado público.-

No existe en los terrenos afectados ni en sus inmediaciones.

3.- SOLUCIÓN ADOPTADA.-

3.1.- Conveniencia, fines y objetivos.-

Con el presente Estudio de Detalle se pretende desarrollar las previsiones de las Normas Subsidiarias para estos terrenos, completando sus determinaciones, fijando alineaciones y rasantes, y parcelando la totalidad del área afectada a fin de ordenar debidamente la edificabilidad atribuida.

Se pretende, igualmente fijar las áreas de cesión y establecer un viario adecuado que facilite la circulación en el ámbito del estudio, para lo cual se completa el existente con la apertura de un vial interior.

La **conveniencia** de desarrollar en estos momentos el Estudio de Detalle viene precisada

por la necesidad de ordenar la edificabilidad atribuida por el Planeamiento a estos terrenos, previamente a su construcción. Existiendo acuerdo entre una mayoría suficiente de propiedades afectadas para ejercer su derecho al aprovechamiento urbanístico, su adquisición debe pasar, forzosamente, por la urbanización de los terrenos, para lo cual es preceptiva la aprobación previa del Estudio de Detalle previsto y regulado en la Ley del Suelo y las mismas Normas.

Con tal fin se procede al desarrollo del presente trabajo, como paso previo a los proyectos de compensación y de urbanización correspondientes.

3.2.- Descripción de la solución.-

La ordenación de estos terrenos comprende la delimitación de 22 parcelas edificables distribuidas en cuatro sectores, definidos por el vial de circunvalación que delimita el área y el de nueva creación previsto en el presente Estudio.

Su edificación se realizará mediante viviendas pareadas o en hilera, habiéndose adoptado esta tipología por considerarla la más adecuada para aprovechar la edificabilidad de estos terrenos, dada la alta densidad atribuida y la multiplicidad de propiedades afectadas. La distribución en parcelas de edificación múltiple permite, además, el desarrollo de la unidad mediante fases sucesivas adaptadas a las necesidades de mercado y de la localidad.

La distribución de las parcelas edificables se ha realizado en función de los polígonos resultantes del trazado viario. En todos los casos, y siempre que ello ha sido posible, se ha buscado la orientación óptima, evitando la mutua interferencia de vistas. A la vez, el trazado sinuoso del vial interior nos marca nuevas líneas de edificación aleatorias, que evitan la monótona repetición de edificaciones en filas paralelas. En los polígonos con mayor dificultad de distribución o menor desarrollo de fachada la edificación se apoyará en pequeños viales secundarios en fondo de saco, de uso exclusivo para las subparcelas resultantes, cuyo tratamiento se diferenciará claramente del resto del viario para destacar su carácter semiprivado.

Por cuanto se refiere a la distribución de la edificabilidad dentro de cada parcela, en el presente Estudio se propone un modelo de viviendas unifamiliares pareadas en parcela compartida, con una variante alternativa en una única parcela de edificación en hilera. Esta solución confiere una mayor individualidad, presenta mayor permeabilidad entre edificaciones, y evita la sensación de monotonía característica de las viviendas en hilera, considerándose la solución más idónea para el aprovechamiento del terreno y del total de viviendas atribuido.

Aún así, y como puede comprobarse, la densidad resultante es sensiblemente inferior a la permitida, previéndose un total de 46 viviendas frente a las 55 admitidas por el Planeamiento. Se ha preferido sacrificar el número de viviendas en aras de un mayor desahogo e individualidad del conjunto resultante.

Se ha proyectado una parcela de edificación aislada al objeto de respetar la edificación existente en la parcela aportada nº 10. Aunque en principio debería quedar fuera de ordenación por sus características, sin embargo, dada su reciente construcción, al parecer con autorización municipal, se propone mantenerla en su estado actual, en parcela independiente.

3.3.- Zonificación.- Superficies.-

De acuerdo con el planteamiento expuesto, la totalidad de los terrenos disponibles quedan distribuidos de la forma siguiente en función de su uso.

3.3.1.-Uso residencial.-

Comprende cuatro sectores residenciales con las siguientes características:

Sector I.-

Parcela de forma arriñonada con los siguientes linderos:

- Lindero N.-NO. en línea curva con camino del Culebrero 137,35 ms.
- Lindero SO-S. con camino de la Bolera 53,25 ms.
- Lindero SE. con vial de nueva apertura 72,00 ms.
- Lindero Este con el mismo vial 36,05 ms.

Tiene una superficie de 4.595,80 ms². Consta de 10 parcelas para edificación pareada y una para edificación en hilera.

Sector II.-

Parcela de forma triangular irregular con los siguientes linderos:

- Lindero N en línea curva con calle de nueva apertura 62,10 ms.
- Lindero SO. con camino de la Bolera 57,95 ms.
- Lindero SE. con terrenos propiedad de D. Antonino Iglesias Ortega 35,00 ms.

Tiene una superficie de 1.411,75 ms². Consta de 3 parcelas para edificación pareada.

Sector III.-

Parcela de forma trapezoidal con los siguientes linderos:

- Lindero NE. con prolongación del camino del Culebrero 51,00 ms.
- Lindero NO. con calle de nueva apertura 34,75 ms.
- Lindero SO. con terrenos propiedad de D. Antonino Iglesias Ortega 18,50 ms.
- Lindero SO. con terrenos propiedad de D. José Español Villasante 20,20 ms.
- Lindero SE. con terrenos propiedad de D. Daniel Alonso 43,50 ms.

Tiene una superficie de 1.690,58 ms² destinado a uso residencial. Se distribuye en 3 parcelas para edificación pareada y otra para una vivienda aislada. Incluye un vial semiprivado para acceso a las parcelas interiores, que supone una superficie adicional de 197 ms².

Sector IV.-

Parcela de forma triangular:

- Lindero SO. con prolongación del camino del Culebrero 64,30 ms.
- Lindero NO. con terrenos propiedad de D.Luis Conde Simón 69,50 ms.
- Lindero O. con calle Bajera 64,80 ms.

Tiene una superficie de 2.125,63 ms² destinada a uso residencial. Se distribuye en tres parcelas para edificación pareada y una de edificación agrupada. Comprende dos viales semiprivados para acceso a las parcelas interiores, que suponen una superficie adicional de 117,87 ms².

La superficie total destinada a uso residencial (sin incluir los viales secundarios semiprivados) en el conjunto de los cuatro sectores es de 9.573,11 ms² equivalente al 70,26% de la actuación.

3.3.2.- Viario.-

Viario principal.-

Está formado por un vial circundante a la delimitación del polígono, que enlaza con las calles existentes en la localidad, y cuyo trazado coincide, básicamente, con los caminos antes descritos, de acuerdo con las precisiones de las NN.SS. Se completa con otro vial interior que comunica, en trazado oblicuo, los extremos Norte y Sur del polígono.

Viales secundarios.-

Están formados por los pequeños ramales en fondo de saco para acceso al interior de las parcelas edificables, descritos en el apartado anterior, y de uso exclusivo de éstas. Su tratamiento y características serán diferentes a los viales principales, para resaltar su carácter semiprivado.

La superficie total destinada a este uso es de 3.087,04 ms², equivalente al 22,39% de la actuación, y se distribuye de la siguiente manera:

- Viario principal: 2.877,17 ms²
- Viales secundarios: 209,87 ms²

3.3.3.- Uso peatonal.-

Comprende las aceras perimetrales al viario proyectado. Como éste, se descompone en las correspondientes al viario principal y el secundario.

- En viario principal: 924,07 ms²
- En viales secundarios: 105,00 ms²

La superficie total destinada a este uso es de 1.029,07 ms², equivalente al 7,35% de la

actuación.

3.3.4.- Cuadro resumen.-

El resumen de la zonificación del Sector por usos se refleja en el siguiente cuadro:

USO		SUPERFICIE		PORCENTAJE
Residencial	Sector I	4.595,80 ms2	9.508,89 ms2	69,79%
	Sector II	1.411,75 ms2		
	Sector III	1493,58 ms2		
	Sector IV	2.087,76 ms2		
Viario	Principal	2.877,17 ms2	3.087,04 ms2	22,66%
	Secundario	209,87 ms2		
Peatonal	Principal	924,07 ms2	1.029,07 ms2	7,55%
	Secundario	105,00 ms2		
TOTAL		13.625,00 ms2		100

3.4.- Adaptación al Planeamiento existente.-

Las soluciones adoptadas en el presente estudio cumplen la normativa del Planeamiento aprobado como sigue.

3.4.1.- Parcelas.- Se definen 22 parcelas edificables de las cuales 19 son de edificación pareada, una de edificación en hilera, otra de edificación agrupada y una en parcela aislada, por los motivos antes expuestos. En conjunto, ello representa un total de 46 viviendas.

Su superficie, en todos los casos, es superior a los 250 ms2 y el frente de fachada superior a 6 ms.

Las superficies y edificabilidad correspondientes a cada parcela quedan recogidas en el cuadro de la página siguiente.

SECTOR	PARCELA	SUPERFICIE	APROVECHA MIENTO	VIV. MÁXIMO	TIPOLOGÍA
I	1	377,80 ms2	566,70 ms2	2	pareada
	2	400 ms2	600 ms2	2	pareada
	3	400 ms2	600 ms2	2	pareada
	4	590 ms2	885 ms2	4	en hilera
	5	400 ms2	600 ms2	2	pareada
	6	399 ms2	598,50 ms2	2	pareada
	7	446 ms2	669 ms2	2	pareada
	8	400 ms2	600 ms2	2	pareada
	9	400 ms2	600 ms2	2	pareada
	10	400 ms2	600 ms2	2	pareada
	11	383 ms2	574,50 ms2	2	pareada
II	12	517,75 ms2	776,63 ms2	2	pareada
	13	472,96 ms2	709,44 ms2	2	pareada
	14	421,04 ms2	631,56 ms2	2	pareada
III	15	401,93 ms2	602,89 ms2	2	pareada
	16	250,80 ms2	376,20 ms2	1	hilera
	17	454,38 ms2	681,57 ms2	2	pareada
	18	400,47 ms2	600,71 ms2	2	pareada
IV	19	415,75 ms2	623,62 ms2	2	pareada
	20	487,50 ms2	731,25 ms2	2	pareada
	21	385,87 ms2	578,80 ms2	2	pareada
	22	704,64 ms2	1.056,96 ms2	3	agrupada
TOTAL		9.508,89 ms2	14.263,33 ms2	46	

3.4.2.- Aprovechamiento.-

Se ha considerado un aprovechamiento de 1,5 m2/m2 sobre parcela neta. En el conjunto de la Unidad ello representa un índice de:

$$E = 14.263,33/13.625 \text{ ms2} = 1,0468 \text{ m2/m2}$$

Dado que el Planeamiento permite un índice de 1,5 m²/m² sobre el conjunto de la Unidad, el aprovechamiento resultante es muy inferior al máximo admitido.

3.4.3.- Densidad.-

La densidad proyectada es de $46/1,3625 = 33,76$ viv/Ha., muy inferior a las 40 viv/Ha. definidas en el Planeamiento.

3.4.4.- Red viaria.-

La red viaria principal cumple las especificaciones del Planeamiento, ajustándose, en la red perimetral, a las dimensiones que se reflejan en la información gráfica de las NN.SS. (plano nº 16 de las mismas). El vial interior cumple, igualmente, las condiciones previstas para vías de nueva creación, siendo su anchura de 10 ms..

3.4.5.- Aparcamientos.-

Cada vivienda deberá proveer una plaza de aparcamiento en terreno propio. Se admite la posibilidad de garage comunitario con acceso único para cada parcela. Considerando la solución propuesta en el presente Estudio, ello supone un mínimo de 46 plazas.

Además, se contempla la posibilidad de aparcamientos en superficie, en línea, en las calles interiores. Ello supone un mínimo de 55 plazas de aparcamiento en superficie, considerando sólo una de las márgenes, muy superior a las necesidades de la Unidad.

3.4.6.- Ordenanzas.-

Las edificaciones a desarrollar en la presente actuación deberán cumplir las Ordenanzas de las Normas Subsidiarias en su Cap. III Art. 68 a 76, ambos inclusive, a las que el presente Estudio se remite en su integridad.

Dado que en dichas Ordenanzas sólo se contempla la necesidad de retranqueos laterales, se establece como ordenanza complementaria la condición de que las nuevas edificaciones deberán retranquearse un mínimo de 2 ms. respecto a las alineaciones de fachada.

3.4.7.- Condiciones de edificación.-

Complementariamente se establece la condición de que las edificaciones deberán adosarse a las colindantes sin dejar medianerías al descubierto, o, en todo caso, con un tratamiento adecuado de éstas integrado en el diseño de fachadas del conjunto edificatorio.

En todos los casos deberá presentarse estudio de conjunto de cada parcela, aceptado por todas las propiedades afectadas, previamente a la construcción de cualquiera de las viviendas. Este estudio vinculará a las restantes afectadas por

cuanto se refiere a tratamiento de volúmenes y colindancias.

3.4.8.- Parcelaciones y agregaciones.-

No se podrán realizar nuevas parcelaciones a partir de las definidas en el presente Estudio.

Se admite la agregación de parcelas para unificarlas en edificación en hilera. En tal caso, el nº total de viviendas resultante no podrá superar el de las parcelas iniciales, y las restantes parcelas del correspondiente sector sin agrupar deberán ser siempre superiores a 250 ms².

3.5.- Previsiones de redes de servicios.-

La urbanización de este área comprenderá la implantación de los siguientes servicios:

3.5.1.- Viario.-

Pavimentación y acondicionamiento de los viarios perimetrales y del nuevo vial interior proyectado, con calzadas de 7 ms. de anchura y aceras de 1,50 ms.

Los viales secundarios recibirán un tratamiento diferenciado del principal, sin separación específica entre tráfico rodado y peatonal, adoptándose un tipo de pavimentación preferentemente a base de adoquinado, que contribuya a ralentizar el primero y destaque el carácter mixto del vial.

3.5.2.- Alcantarillado.-

Se prevé la construcción de red unitaria de recogida de aguas, en tubería de PVC enterrada, cuyas conducciones discurrirán por las aceras de las calles perimetrales y el vial interior, enlazando con la red general municipal en la c/ Bajera y en la c/ del Juego de Bolos. Se prevén pozos de registro en todos los cruces y cambios de dirección, así como en cabezas de ramales y entronques a red existentes.

3.5.3.- Abastecimiento de aguas.-

Se realizará una red perimetral en P.E.B., formando anillo, a partir de la existente al final de la c/ Bajera, según trazado de planos.

3.5.4.- Red eléctrica.-

Se realizará a partir de la red aérea existente a lo largo del lindero Este, en canalización de PVC rígido enterrada bajo el solado de aceras, con arquetas de registro en cruces y cambios de dirección.

3.5.5.- Alumbrado público.-

Se realizará a lo largo de las márgenes de los caminos perimetrales que lindan con la Unidad de Ejecución. En el vial interior se realizará en ambas márgenes.

La canalización será enterrada bajo tubo de PVC, a partir de la red municipal existente, con arquetas de registro en todos los cruces y cambios de dirección.

4.-CONDICIONES DE GESTIÓN.-

4.1.- Sistema de actuación.-

Previsiones del Planeamiento.- Tras la aprobación del Estudio de Detalle se procederá a la reparcelación de los terrenos afectados por el mismo, es decir, la totalidad del área abarcada por la Unidad de Ejecución. Las parcelas resultantes se verán afectas, con carácter real, al emplazamiento de las cargas y costes inherentes al **sistema de compensación**, según la liquidación definitiva que proceda, una vez realizada la urbanización completa de la unidad, conforme determina el art. 178 del Reglamento de Gestión.

4.2.- Cesiones.-

De acuerdo con las previsiones del Planeamiento y el Art. 83.3 de la Ley del Suelo, se realizarán las siguientes cesiones :

- Viario local rodado: 2.877,17 ms²
- Viario local peatonal: 924,07 ms²

Estas cesiones son las mínimas impuestas por el Planeamiento. A ello se añade la superficie de los viales secundarios, que también se cederán para uso público y que supone un total de: 314,87 ms²

4.3.- Urbanización.-

Comprende las superficies de cesión y los caminos existentes, con una superficie de 799 ms², necesarios para completar el viario previsto en el Planeamiento

La ejecución de la Urbanización se realizará simultáneamente con las fases de construcción, de forma que, cuando se acabe la edificación de cada manzana esté realizada la parte correspondiente de Urbanización y su entronque a las redes generales, tal como se establece en los Arts. 40 y 41 del Reglamento de Gestión Urbanística.

4.4.- Estudio económico-financiero.-

Los costes previstos comprenden los correspondientes a la urbanización de los terrenos y viales proyectados, incluyendo su enlace a las redes existentes o a las nuevas proyectadas, así como las indemnizaciones por expropiaciones o valoración de edificaciones existentes.

Estos costes se estiman inicialmente en la cantidad de **45.000.000 pts (cuarenta y cinco millones de pts.)**, basado en las previsiones de realización descritas en el apartado 3.5 y pendiente de una valoración más exhaustiva de las expropiaciones y compensaciones que se determinarán el correspondiente Proyecto de Compensación.

Los propietarios, con el presente estudio, asumen estas cargas y los costes inherentes, que se distribuirán de forma proporcional a su participación en la Unidad de Ejecución.

4.5.- Cumplimiento de la Normativa de los Estudios de Detalle.

El presente Estudio se ha desarrollado cumplimentando el Art. 65 del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo, como sigue:

- a) Se establecen alineaciones y rasantes, completando y adaptando las señaladas en las Normas Subsidiarias a la realidad física de los terrenos.
- b) Se ordenan volúmenes sin aumentar la ocupación del suelo, la edificabilidad o la densidad prevista.

Asimismo se cumplimenta el Art. 66 del mismo Reglamento por cuanto se refiere a la documentación que compone el presente Estudio.

Se cumple, asimismo, la normativa de las N.N.S.S., desarrollando lo estipulado en el Art. 187.

4.6.- Plazos de ejecución.-

Se contemplan los siguientes plazos para la Ejecución y desarrollo de la presente Unidad:

- 3 meses, a partir de la aprobación definitiva del presente Estudio, para la presentación de las Bases y Estatutos de la Junta de Compensación y constitución de ésta.
- 3 meses, a partir de la aprobación de éstos para la presentación del Proyecto de Compensación.
- 6 meses a partir de la aprobación de éste, para la presentación del Proyecto de Urbanización. A partir de su aprobación se considera un período de un año para su realización y la correspondiente cesión al Ayuntamiento. Estas obras, opcionalmente, podrán realizarse simultáneamente con la edificación de las viviendas según se contempla en los Art. 40 y 41 del Reglamento de Gestión Urbanística, observando las limitaciones y garantías que se establecen en los mismos y en el Art. 33 de la Ley del Suelo.
- 3 meses a partir de la cesión de la urbanización, caso de realizarse de forma independiente, para adquirir el derecho a edificar.

4.7.- Tramitación.-

La tramitación del presente Estudio se llevará a cabo de acuerdo con las previsiones del Art. 140 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico de la Ley del Suelo.

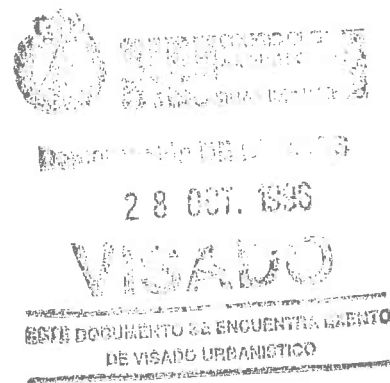
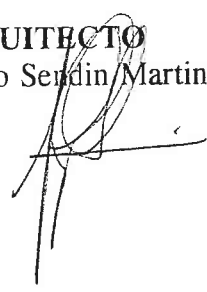
Con lo que se especifica en la presente memoria y los demás documentos de información, y planos de proyecto que se acompañan, queda, a juicio del técnico que suscribe, suficientemente detallado el presente Estudio de Detalle.

Burgos, 6 de octubre de 1.996

LA PROPIEDAD

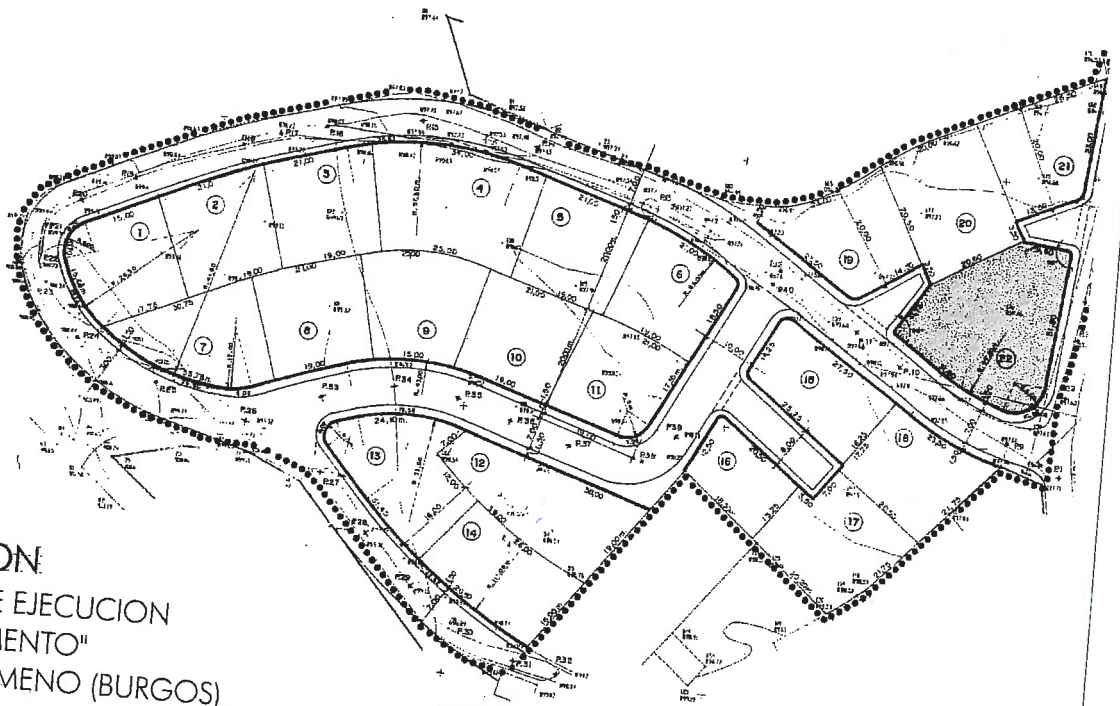
Por URVALLE S.L.
José Manuel Santamaría Alonso

EL ARQUITECTO
Juan Ignacio Sendin Martin



MODIFICACION

estudio de detalle



SITUACION:
UNIDAD DE EJECUCION
"EL SACRAMENTO"
CARDEÑAJIMENO (BURGOS)

AUTOR DEL ENCARGO:
JUNTA DE COMPENSACION
DE LA U.E. "EL SACRAMENTO"

ARQUITECTO:
José Angel González Bartolomé

AYUNTAMIENTO DE CARDEÑAJIMENO (BURGOS)
QUE EXTIENDO YO EL
SECRETARIO PARA HACER CONSTAR QUE EL
PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO
INICIALMENTE EL DIA 6-11-2004
EL CARDEÑAJIMENO A 23-12-2004
EL SECRETARIO

OCTUBRE 2004



GONZALEZ BARTOLOME
ARQUITECTURA Y URBANISMO

Plaza. Mayor 28 - 1º B. ■ Tel./Fax 947.27.93.52 ■ 0.9.0.0.3 B.u.r.g.o.s. ■ joangonbar@arquinox.es.

MODIFICACIÓN

DEL ESTUDIO DE DETALLE DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN "EL SACRAMENTO" EN CARDEÑAJIMENO (BURGOS)

INDICE:

MEMORIA:

- I.- INTRODUCCIÓN
- II.- ANTECEDENTES
- III.- DEFINICIÓN DEL DOCUMENTO
- IV.- DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE
- V.- AVANCE Y JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN
- VI.- INFLUENCIA SOBRE LA ORDENACIÓN GENERAL
- VII.- DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO MODIFICADO
- VIII.- TRAMITACIÓN
- IX.- CONCLUSIONES

PLANOS:

- 01.- SITUACIÓN
- 02.- CALIFICACIÓN URBANÍSTICA
- 03.- PARCELACIÓN, ALINEACIONES, COTAS Y RASANTES. ESTUDIO DE DETALLE ACTUAL
- 04.- PARCELACIÓN, ALINEACIONES, COTAS Y RASANTES. ESTUDIO DE DETALLE MODIFICADO

ANEXO 1.- DOCUMENTACIÓN ADMINISTRATIVA Y JUSTIFICATIVA DE LA MODIFICACIÓN

MEMORIA

MODIFICACIÓN **DEL ESTUDIO DE DETALLE DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN** **"EL SACRAMENTO" EN CARDEÑAJIMENO (BURGOS)**

MEMORIA

I.- INTRODUCCIÓN:

El presente documento constituye una MODIFICACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN "EL SACRAMENTO" DE CARDEÑAJIMENO (BURGOS) y tiene por objeto introducción de cambios en el instrumento de planeamiento de desarrollo referido.

Se redacta el presente documento por encargo de la JUNTA DE COMPENSACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN "EL SACRAMENTO" con C.I.F. número G-09345059 y domicilio en Burgos en la Calle Vitoria Nº: 9-1º Dcha, al Arquitecto D. JOSÉ ANGEL GONZÁLEZ BARTOLOMÉ colegiado en el Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla y León Este con el Nº: 558 y con ejercicio de la profesión en la Demarcación de Burgos.

La modificación planteada del Estudio de Detalle consiste básicamente en el incremento del número de viviendas que tiene asignada la denominada la parcela resultante "IV-22" de las 3 viviendas señaladas inicialmente a 5 y, por consiguiente, del número de viviendas totales del conjunto que pasa de las 46 viviendas previstas a 48. Todo ello con el objeto de adaptar las determinaciones del Estudio de Detalle al Proyecto de Compensación aprobado posteriormente, que contempla ya 5 viviendas en la parcela "IV-22" y 48 para la totalidad del conjunto, sin superar en ningún caso la densidad máxima establecida en las Normas Subsidiarias.

Los terrenos objeto de la presente modificación se encuentran situados en el Término Municipal de Cardeñajimeno, en la Unidad de Ejecución "El Sacramento", concretándose el cambio en la denominada Parcela "IV-22" resultante del Proyecto de Compensación, de acuerdo con el Plano de Situación que se acompaña.

La presente modificación del Estudio de Detalle tiene como finalidad última el desarrollo y posterior edificación de los terrenos, en cumplimiento de las previsiones del planeamiento.

La modificación propuesta no tiene por objeto una diferente calificación urbanística de las zonas verdes y demás espacios libres existentes o previstos en el planeamiento. Tampoco produce un aumento del volumen edificable o del número de viviendas previsto, pues no se supera en ningún caso la densidad máxima establecida en las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, por lo que no requiere un incremento proporcional de las reservas de suelo para espacios libres públicos y demás dotaciones previstas.

La necesidad de modificar el número de viviendas viene motivada, como se ha señalado anteriormente, por la obligación de adaptar las determinaciones del Estudio de Detalle de la Unidad de Ejecución al posterior Proyecto de Compensación aprobado y al Proyecto de Edificación que cuenta con licencia municipal, en los que ya se prevén 5 viviendas en la parcela de referencia "IV-22".

La cartografía básica utilizada es la misma que la usada en el estudio de Detalle, se trata de planos topográficos a escala 1/2.000 y 1/500, que incluyen la totalidad del ámbito.

II.- ANTECEDENTES:

- Las NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPALES DE CARDEÑADIJO fueron aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo el día 13 de Enero de 1994 y publicadas en el Boletín Oficial de Castilla y León el día 22 de Diciembre de 1993.
- El ESTUDIO DE DETALLE DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN "EL SACRAMENTO", redactado en desarrollo de la Normas Subsidiarias, fue aprobado definitivamente en sesión plenaria del Ayuntamiento de Cardeñajimeno de fecha 31 de octubre de 1997.
- El PROYECTO DE COMPENSACIÓN de la unidad fue definitivamente aprobado en pleno de fecha 3 de noviembre de 2000.
- Posteriormente se aprobó, en sesión plenaria del Ayuntamiento de fecha 29 de Diciembre de 2000, el PROYECTO DE URBANIZACIÓN del ámbito.
- Con el objeto de proceder a la edificación de la parcela de referencia se presentó Proyecto Básico de 21 VIVIENDAS UNIFAMILIARES PAREADAS Y EN HILERA EN LAS PARCELAS I.3, I.5, I.9, I.10, II.13, IV.19, IV.20, IV.21 y IV.22 DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN "EL SACRAMENTO" DE CARDEÑAJIMENO, al que se concedió licencia de obra por Resolución de la Alcaldía de fecha 6 de julio de 2004.

III.- DEFINICIÓN DEL DOCUMENTO:

El presente documento constituye una MODIFICACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN "EL SACRAMENTO" DE CARDEÑAJIMENO (BURGOS) y tiene por objeto introducción de cambios en el instrumento de planeamiento de desarrollo referido.

La Ley 5/1999, de 8 de abril Ley de Urbanismo de Castilla y León, en relación con la elaboración y aprobación del planeamiento urbanístico, en el Artículo 58. Modificaciones, señala lo siguiente:

- 1. Los cambios en los instrumentos de planeamiento general, si no implican su revisión, se considerarán como modificaciones de los mismos. Los cambios en los instrumentos de planeamiento de desarrollo se considerarán siempre como modificación de los mismos.*
- 2. Las modificaciones del planeamiento contendrán las determinaciones y documentación necesarias para su finalidad específica, que se especificarán reglamentariamente, incluyendo al menos su propia justificación y el análisis de su influencia sobre la ordenación general del Municipio.*
- 3. Las modificaciones del planeamiento se ajustarán al procedimiento establecido para su primera aprobación*

En cuanto a las modificaciones del planeamiento urbanístico, el Artículo 169. Modificaciones del Reglamento de Urbanismo e Castilla y León (Decreto 22/2004, de 29 de enero) señala, lo siguiente:

- 1. Todos los cambios que se introduzcan en Estudios de Detalle, Planes Parciales o Planes Especiales se consideraran como modificación de dichos instrumentos.*
- 3. Las modificaciones de cualesquiera instrumentos de planeamiento urbanístico deben:*
 - a) Limitarse a contener las determinaciones adecuadas a su específica finalidad, entre las previstas en este Reglamento para el instrumento modificado.*
 - b) Contener los documentos necesarios para reflejar adecuadamente sus determinaciones y en especial los cambios que se introduzcan en las determinaciones vigentes, incluyendo al menos un documento independiente denominado Memoria vinculante donde se expresen y justifiquen dichos cambios, y que haga referencia a los siguientes aspectos:*

- 1º. La justificación de la conveniencia de la modificación, acreditando su interés público.
 - 2º. La identificación y justificación pormenorizada de las determinaciones del instrumento modificado que se alteran, reflejando el estado actual y el propuesto.
 - 3º. El análisis de la influencia de la modificación sobre el modelo territorial definido en los instrumentos de ordenación del territorio vigentes y sobre la ordenación general vigente.
4. La aprobación de las modificaciones de los instrumentos de planeamiento urbanístico debe ajustarse al procedimiento establecido para la aprobación de los instrumentos que modifican, con las excepciones señaladas en los artículos siguientes. No obstante, el trámite ambiental previsto en el artículo 157 solo es exigible cuando así lo determine la legislación aplicable o algún instrumento de ordenación del territorio, o cuando el objeto de la modificación sea alguno de los siguientes:
- a) Clasificación de sectores de suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable delimitado o de áreas de suelo urbanizable no delimitado:
 - 1º. No colindantes con un núcleo de población.
 - 2º. Colindantes con un núcleo de población pero de superficie superior a 100 hectáreas.
 - 3º. Colindantes con un núcleo de población pero que supongan un incremento superior al 50 por ciento respecto a la superficie de suelo urbano y urbanizable ya clasificada.
 - 4º. Que afecten a Espacios Naturales Protegidos, Zonas de Especial Protección de las Aves, Zonas Húmedas y demás Lugares de Importancia Comunitaria.
 - b) Establecimiento de la ordenación detallada de sectores de suelo urbanizable con uso predominante industrial.

En relación con los Estudios de Detalle, la Ley 5/1999, de 8 de abril Ley de Urbanismo de Castilla y León, en su Artículo 45, señala lo siguiente:

1. Los Estudios de Detalle pueden tener por objeto:
 - a). En suelo urbano consolidado, modificar la ordenación detallada ya establecida por el planeamiento general, o bien simplemente completarla ordenando los volúmenes edificables.
 - b). En los sectores de suelo urbano no consolidado, establecer la ordenación detallada, o bien modificar o complementar la que hubiera ya establecido el planeamiento general en su caso.

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

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

IV.- DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE:

La localidad de Cardeñajimeno dispone de Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipales aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo el día 13 de Enero de 1994 y publicadas en el Boletín Oficial de Castilla y León el día 22 de Diciembre de 1993.

Sus determinaciones definen una Unidad de Ejecución en el suelo calificado como Ampliación de Casco, con las siguientes características

- **Superficie.-** 15.944 m².
- **Clasificación.-** Suelo urbano: Ampliación de Casco (SUac)
- **Previsión de Estudio de Detalle.-** Si
- **Aprovechamiento.-** 1,5 m²/m².
- **Densidad.-** 40 viv/Ha.
- **Nº. máx. de viviendas.-** 64 (sobre delimitación)
- **Sistema de actuación.-** Compensación

No obstante, y tras la rectificación de la superficie antes señalada, sus determinaciones reales son las siguientes:

- **Superficie.-** 13.625 m².
- **Clasificación.-** Suelo urbano: Ampliación de Casco (SUac)
- **Previsión de Estudio de Detalle.-** Si
- **Aprovechamiento.-** 1,5 m²/m².
- **Densidad.-** 40 viv/Ha.
- **Nº. máx. de viviendas.-** 55 (sobre superficie real)
- **Sistema de actuación.-** Compensación

El Estudio de Detalle aprobado, en desarrollo de las Normas Subsidiarias, establece entre otras determinaciones:

Se definen 22 parcelas edificables de las cuales 19 son de edificación pareada, una de edificación en hilera, otra de edificación agrupada y una en parcela aislada.

En conjunto ello representa un total de 46 viviendas.

SECTOR	PARCELA	SUPERFICIE	APROVE- CHAMIENTO	VIV. MÁXIMO	TIPOLOGÍA
I	1	377,80 m ²	566,70 m ²	2	pareada
	2	400 m ²	600 m ²	2	pareada
	3	400 m ²	600 m ²	2	pareada
	4	590 m ²	885 m ²	4	en hilera
	5	400 m ²	600 m ²	2	pareada
	6	399 m ²	598,50 m ²	2	pareada
	7	446 m ²	669 m ²	2	pareada
	8	400 m ²	600 m ²	2	pareada
	9	400 m ²	600 m ²	2	pareada
	10	400 m ²	600 m ²	2	pareada
	11	383 m ²	574,50 m ²	2	pareada
II	12	517,75 m ²	776,63 m ²	2	pareada
	13	472,96 m ²	709,44 m ²	2	pareada
	14	421,04 m ²	631,56 m ²	2	pareada
III	15	401,93 m ²	602,89 m ²	2	pareada
	16	250,80 m ²	376,20 m ²	1	aislada
	17	454,38 m ²	681,57 m ²	2	pareada
	18	400,47 m ²	600,71 m ²	2	pareada
IV	19	415,75 m ²	623,62 m ²	2	pareada
	20	487,50 m ²	731,25 m ²	2	pareada
	21	385,87 m ²	578,80 m ²	2	pareada
	22	704,64 m ²	1.056,96 m ²	3	agrupada
TOTAL		9.508,89 m²	14.263,33 m²	46	

V.- AVANCE Y JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN:

La modificación planteada del ESTUDIO DE DETALLE DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN "EL SACRAMENTO" DE CARDEÑAJIMENO (BURGOS), de carácter puntual, consiste básicamente en el incremento del número de viviendas que tiene asignada la denominada la parcela resultante "IV-22" de las 3 viviendas señaladas inicialmente a 5 y, por consiguiente, del número de viviendas totales del conjunto que pasa de las 46 viviendas previstas a 48.

La necesidad de modificar el número de viviendas viene motivada por la obligación de adaptar las determinaciones del Estudio de Detalle de la Unidad de Ejecución al posterior Proyecto de Compensación aprobado y al Proyecto de Edificación que cuenta con licencia municipal, en los que ya se prevén 5 viviendas en la parcela de referencia "IV-22".

Aunque el objeto de los Estudios de Detalle es establecer, modificar o completar la ordenación detallada del planeamiento, y no determinación del número máximo de viviendas, que ya viene señalada en esta caso en la Normas Subsidiarias, es cierto que el Estudio de Detalle aprobado señala un número máximo de 3 viviendas para la parcela "IV-22" y 46 para el conjunto.

Con la posterior aprobación del Proyecto de Compensación de la Unidad de Ejecución y la Licencia de Obras concedida en la parcela, el propio Ayuntamiento de Cardeñajimeno ha admitido el incremento del número de viviendas señalado, quedando pendiente únicamente la corrección de este dato en el Estudio de Detalle, cosa que ahora se propone mediante el presente documento de modificación. Se acompaña copia de los documentos reseñados (ANEXO I), Notificación del Acuerdo de aprobación del Proyecto de Compensación, Ficha de la parcela "IV-22" del Proyecto de Compensación, Nota Simple de la parcela del Registro de la Propiedad y Comunicación del Ayuntamiento de Cardeñajimeno de la concesión de Licencia de Obra para 21 viviendas unifamiliares.

En todo caso, la Normas Subsidiarias vigentes establecen para la Unidad una densidad de 40 viv/Ha, que aplicadas a la superficie del ámbito de 1,3626 Has, admitirían un número máximo de 55 viviendas, por lo que las 48 que ahora se proponen estarían por debajo por debajo del límite señalado (35,23 viv/Ha).

No se altera el resto de condiciones del Estudio de Detalle, como son la parcelación, alineaciones, rasantes, condiciones de edificabilidad, red viaria y aparcamientos, ordenanzas, condiciones de edificación, etc., que se mantienen.

En conclusión, se plantea la modificación del planeamiento de desarrollo por la necesidad de acomodar su contenido a las nuevas necesidades y circunstancias sobrevenidas. La modificación del Estudio de Detalle propuesta se ajusta en todo caso a las condiciones de la Normativa de las Normas Subsidiarias vigentes.

VI.- INFLUENCIA SOBRE LA ORDENACIÓN GENERAL:

Los Estudios de Detalle tienen por objeto establecer la ordenación detallada, modificar la ya establecida por el planeamiento general, o bien simplemente completarla ordenando los volúmenes edificables.

La modificación que se propone únicamente incide en el incremento del número de viviendas que tiene asignada la denominada la parcela resultante "IV-22" de las 3 viviendas señaladas inicialmente a 5 y, por consiguiente, del número de viviendas totales del conjunto que pasa de las 46 viviendas previstas a 48. Todo ello con el objeto de adaptar las determinaciones del Estudio de Detalle al Proyecto de Compensación aprobado posteriormente, que contempla ya 5 viviendas en la parcela "IV-22" y 48 para la totalidad del conjunto, sin superar en ningún caso la densidad máxima establecida en la Normas Subsidiarias

La modificación planteada, considerada no tiene incidencia alguna sobre el modelo territorial definido por los instrumentos de ordenación del territorio vigentes y sobre la ordenación general vigente, contando la misma con un carácter puntual.

VII.- DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO MODIFICADO:

Con la modificación planteada del ESTUDIO DE DETALLE DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN "EL SACRAMENTO" DE CARDEÑAJIMENO la parcela denominada "IV-22" de tiene asignado ahora un número máximo de 5 viviendas y el conjunto representa un total de 48 viviendas.

SECTOR	PARCELA	SUPERFICIE	APROVE- CHAMIENTO	VIV. MÁXIMO	TIPOLOGÍA
I	1	377,80 m ²	566,70 m ²	2	pareada
	2	400 m ²	600 m ²	2	pareada
	3	400 m ²	600 m ²	2	pareada
	4	590 m ²	885 m ²	4	en hilera
	5	400 m ²	600 m ²	2	pareada
	6	399 m ²	598,50 m ²	2	pareada
	7	446 m ²	669 m ²	2	pareada
	8	400 m ²	600 m ²	2	pareada
	9	400 m ²	600 m ²	2	pareada
	10	400 m ²	600 m ²	2	pareada
	11	383 m ²	574,50 m ²	2	pareada
II	12	517,75 m ²	776,63 m ²	2	pareada
	13	472,96 m ²	709,44 m ²	2	pareada
	14	421,04 m ²	631,56 m ²	2	pareada
III	15	401,93 m ²	602,89 m ²	2	pareada
	16	250,80 m ²	376,20 m ²	1	aislada
	17	454,38 m ²	681,57 m ²	2	pareada
	18	400,47 m ²	600,71 m ²	2	pareada
IV	19	415,75 m ²	623,62 m ²	2	pareada
	20	487,50 m ²	731,25 m ²	2	pareada
	21	385,87 m ²	578,80 m ²	2	pareada
	22	704,64 m ²	1.056,96 m ²	5	agrupada
TOTAL		9.508,89 m²	14.263,33 m²	48	

En el PLANO DE PARCELACIÓN, ALINEACIONES, COTAS Y RASANTES, ESTUDIO DE DETALLE MODIFICADO, a escala 1/500, se recogen las determinaciones gráficas, en cuanto al número de viviendas que se modifican.

La Normas Subsidiarias vigentes establecen para la Unidad una densidad de 40 viv/Ha, que aplicadas a la superficie del ámbito de 1,3626 Has, admitirían un número máximo de 55 viviendas, por lo que las 48 que ahora se proponen estarían por debajo por debajo del límite señalado (35,23 viv/Ha).

No se altera el resto de condiciones del Estudio de Detalle, como son la parcelación, alineaciones, rasantes, condiciones de edificabilidad, red viaria y aparcamientos, ordenanzas, condiciones de edificación, etc., que se mantienen.

La modificación del Estudio de Detalle propuesta se ajusta en todo caso a las condiciones de la Normativa de las Normas Subsidiarias vigentes.

VIII.- TRAMITACIÓN:

De conformidad a lo dispuesto en el Artículo 58 de la Ley 5/1999, de 8 de abril Ley de Urbanismo de Castilla y León, este tipo de modificaciones del planeamiento se ajustarán al procedimiento establecido para su primera aprobación.

En consecuencia, el presente documento de modificación se sujetará a los trámites previstos en el Artículo 50 y siguientes de la referida Ley del Suelo de Castilla y León, y 149 y siguientes de del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, es decir:

- a) Aprobación inicial por el Ayuntamiento.
- b) Información pública, que se desarrollará conforme a lo dispuesto en el Artículo 142. La duración mínima del periodo será de un mes, y la máxima de tres meses.
- c) El Ayuntamiento publicará anuncios en los Boletines Oficiales de Castilla y León y la provincia y en al menos en uno de los diarios de mayor difusión en la provincia.
- d) Concluida la información pública, cuando los cambios que procedan signifiquen una alteración sustancial de la ordenación general, sin que pueda entenderse como tal la simple alteración de una o varias determinaciones de la misma, se abrirá un periodo de información pública. En el caso que los cambios no produzcan una alteración sustancial, bastará la simple notificación a los afectados por los cambios.
- e) La aprobación definitiva de los Estudios de Detalle corresponde al Ayuntamiento.

IX.- CONCLUSIONES:

Se considera que con lo especificado en la presente documentación, que consta de Memoria y Planos, queda definida la propuesta de MODIFICACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN "EL SACRAMENTO" DE CARDEÑAJIMENO (BURGOS).

Este Proyecto ha sido redactado en base a las informaciones recibidas por parte de los autores de encargo, habiendo sido examinado por el mismo, encontrándolo conforme en todas sus partes.

Burgos, Octubre de 2004

EL AUTOR DEL ENCARGO,

Fdo: JUNTA DE COMPENSACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN "EL SACRAMENTO"

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CASTILLA Y LEÓN - ESTE
Departamento de BURGOS
26 OCT 2004

EL ARQUITECTO,

Fdo: JOSÉ ANGEL GONZÁLEZ BARTOLOMÉ

VISADO

PLANOS

