

ESTUDIO DE DETALLE

apertura de calle en suelo urbano consolidado



SITUACION

Calle Quintanilla de las Viñas nº. 2
ARANDA DE DUERO (Burgos)

AUTOR DEL ENCARGO

IMEVE, S.A.

ARQUITECTO

José Angel González Bartolomé

MARZO 2017

ESTUDIO DE DETALLE
APERTURA DE CALLE EN SUELO URBANO CONSOLIDADO
CALLE QUINTANILLA DE LAS VIÑAS N°.2
ARANDA DE DUERO (BURGOS)

INDICE

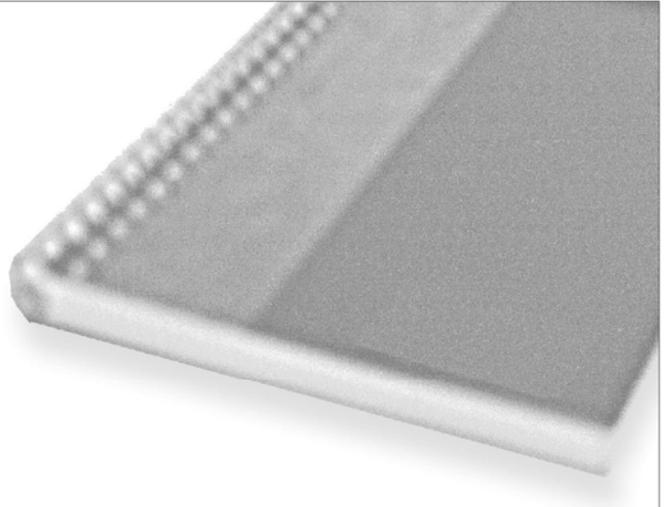
MEMORIA:

- I.- INTRODUCCIÓN Y ANTECEDENTES
- II.- DEFINICIÓN DEL DOCUMENTO Y OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE
- III.- ÁMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE
- IV.- DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO
- V.- JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA
- VI.- CUADRO DE SUPERFICIES, APROVECHAMIENTOS Y CONDICIONES
- VII.- ESTUDIO COMPARATIVO DE LA EDIFICABILIDAD DEL PLAN Y DEL ESTUDIO DE DETALLE
- VIII.- MEMORIA VINCULANTE
 - 6.1.- CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DEL ESTUDIO DE DETALLE
 - 6.2.- OBJETIVOS Y PROPUESTAS DE LA ORDENACIÓN
 - 6.3.- ÁMBITO DE LA NUEVA ORDENACIÓN
 - 6.4.- ADECUACIÓN Y COHERENCIA CON LA NORMATIVA URBANÍSTICA
 - 6.5.- IDENTIFICACIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES QUE SE ALTERAN
- IX.- CONCLUSIONES

- ANEJOS MEMORIA** ANEXO 1 FOTOGRAFÍAS ESTADO ATUAL
ANEXO 2 CONDICIONES URBANÍSTICAS NORMATIVA VIGENTE

PLANOS:

- 01. EMPLAZAMIENTO Y SITUACIÓN
- 02. PLANEAMIENTO. PLAN GENERAL VIGENTE
- 03. ESTADO ACTUAL. TOPOGRÁFICO
- 04. PARCELA OBJETO DE ACTUACIÓN
- 05. ORDENACIÓN ESTUDIO DE DETALLE
- 06. PARCELACIÓN, COTAS Y SUPERFICIES
- 07. RED VIARIA Y SECCIONES TIPO
- 08. REDES DE SERVICIOS I. ABASTECIMIENTO Y SANEAMIENTO
- 09. REDES DE SERVICIOS II. ELECTRICIDAD, ALUMBRADO Y TELECOMUNICACIONES



MEMORIA



GONZALEZ BARTOLOME
ARQUITECTURA Y URBANISMO

ESTUDIO DE DETALLE
APERTURA DE CALLE EN SUELO URBANO CONSOLIDADO
CALLE QUINTANILLA DE LAS VIÑAS Nº.2
ARANDA DE DUERO (BURGOS)

MEMORIA

I.- INTRODUCCIÓN Y ANTECEDENTES:

El presente documento constituye el ESTUDIO DE DETALLE PARA APERTURA DE CALLE EN SUELO URBANO CONSOLIDADO EN CALLE QUINTANILLA DE LAS VIÑAS Nº. 2 DE ARANDA DE DUERO (BURGOS) y tiene por objeto modificar o completar la ordenación detallada establecida en el Plan General de Ordenación Urbana de Aranda de Duero vigente, de acuerdo con el contenido Ley de Urbanismo de Castilla y León según lo regulado en su Art. 45 y en el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León según se establece en los artículos 131 a 136.

El presente Estudio de Detalle, establece la ordenación detallada del ámbito objeto de actuación, para regular la manzana y poder acceder a la edificación de viviendas aisladas previstas, ordenando los volúmenes edificables de acuerdo con las determinaciones del planeamiento.

Promotor del encargo

IMEVE, S.A., con CIF nº. A 09056235 y domicilio en Burgos (09004) en la Avenida de la Paz nº. 32 – Bajo, representada por D. EVELIO ALONSO TUDANCA con NIF. 13045470 P.

Arquitecto

D. JOSÉ ÁNGEL GONZÁLEZ BARTOLOMÉ Arquitecto, con NIF. nº. 11337477 W y domicilio profesional en Burgos (09003) en la Plaza Mayor nº. 28 - 1º B. 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.

El ámbito objeto de intervención se encuentra situado en la Calle Quintanilla de la Viñas nº. 2 de Aranda de Duero, de acuerdo con el Plano de Situación que se acompaña.

Los terrenos sobre los que se actúa corresponden a una única parcela que cuenta con una superficie total de 8.123,00 m². de acuerdo con la medición realizada, de forma irregular, sensiblemente plana y ocupada en la actualidad por una antigua vivienda unifamiliar.

El presente Estudio de Detalle tiene como finalidad última el desarrollo, urbanización y edificación de dichos terrenos para poder llevar a cabo las previsiones del planeamiento.

No se modifica ninguna de las determinaciones de ordenación general y no se produce un aumento del volumen edificable previsto. En todo caso, se acomoda al Plan General vigente.

II.- DEFINICIÓN DEL DOCUMENTO Y OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE:

Ley de Urbanismo

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

Ley de Medidas sobre Urbanismo y Suelo, Ley 4/2008 de 15 de septiembre, BOCyL 18-09-2008.

Reglamento de Urbanismo

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

Modificación por Decreto 99/2005, de 22 de diciembre.

Modificación por Decreto 68/2006, de 5 de octubre.

Modificación por Decreto 6/2008, de 24 de enero.

Modificación por Decreto 45/2009, de 9 de julio.

Modificación por Decreto 10/2013, de 7 de marzo

Modificación por Decreto 24/2013, de 27 de junio.

Modificación por Decreto 32/2014, de 24 de julio.

Modificación por Decreto 7/2014, de 12 de septiembre

Modificación por Decreto 6/2016, de 3 de marzo.

Los Estudios de Detalle son los instrumentos de planeamiento de desarrollo adecuados para concretar la ordenación detallada en suelo urbano y pueden tener por objeto en suelo urbano consolidado, modificar la ordenación detallada ya establecida por el planeamiento general, o bien simplemente completarla ordenando los volúmenes edificables.

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.

En el caso de que la ordenación detallada ya esté establecida en el planeamiento, los Estudios de Detalle podrán completarla, cuando se estime necesaria por el Ayuntamiento, ordenando los volúmenes edificables, en cuyo caso la memoria deberá detallar que no se alteran las condiciones de ordenación previstas en el Plan y la inexistencia de perjuicios sobre las fincas colindantes. Incorporará cuadro de características en la que se recoja la superficie edificable, ocupación del suelo, fondos edificables y alturas máximas resultantes de la ordenación propuesta.

En cuanto a los Estudios de Detalle en suelo urbano consolidado, la Sección 1ª.- Estudios de Detalle del Reglamento de Urbanismo e Castilla y León, en los Artículos 131, 132, 133 y 136, señalan lo siguiente:

Artículo 131.- Objeto

Los Estudios de Detalle son los instrumentos de planeamiento de desarrollo adecuados para concretar la ordenación detallada en suelo urbano, y pueden tener por objeto:

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

- b) *En los sectores de suelo urbano no consolidado con ordenación detallada, completar o modificar las determinaciones de ordenación detallada.*
- c) *En los sectores de suelo urbano no consolidado sin ordenación detallada, establecer las determinaciones de ordenación detallada.*

Artículo132.- Coherencia con el planeamiento general

1.- *No pueden aprobarse Estudios de Detalle en ámbitos que carezcan de planeamiento general en vigor.*

2.- *Los Estudios de Detalle no pueden suprimir, modificar ni alterar de ninguna forma las determinaciones de ordenación general vigentes. También deben respetar los objetivos, criterios y demás condiciones que señalen los instrumentos de ordenación de ordenación del territorio o planeamiento general indicando de forma expresa su carácter vinculante.*

3.- *Los Estudios de Detalle deben también:*

- a) *Ser coherentes con los objetivos generales de la actividad urbanística pública.*
- b) *Ser compatibles con el planeamiento sectorial que afecte al término municipal y con el planeamiento urbanístico de los municipios limítrofes, en el marco de las determinaciones de coordinación que establezcan los instrumentos de ordenación del territorio.*

4.- *Cuando un Estudio de Detalle modifique alguna de las determinaciones de ordenación detallada establecidas previamente por el Plan General de Ordenación Urbana, las Normas Urbanísticas Municipales u otros instrumentos de planeamiento urbanístico, dicha modificación debe identificarse de forma expresa y clara, y justificarse adecuadamente. En particular, cuando dicha modificación produzca un aumento del volumen edificable o del número de viviendas previsto en suelo urbano consolidado, el Estudio de Detalle debe prever un incremento proporcional de las reservas de suelo para espacios públicos y demás dotaciones urbanísticas, conforme a las reglas establecidas en el artículo 173.*

Artículo133.- Determinaciones en suelo urbano consolidado

1.- *En suelo urbano consolidado, los Estudios de Detalle deben limitarse a establecer las determinaciones de ordenación detallada necesarias para completar o modificar las que hubiera establecido el instrumento de planeamiento general, de entre las previstas:*

- a) *En los artículos 92 a 100 para los Municipios con Plan General de Ordenación Urbana.*
- b) *En el artículo 127 para los municipios con Normas Urbanísticas Municipales o Normas Urbanísticas Territoriales.*

2.- *Los Estudios de Detalle en suelo urbano consolidado no pueden establecer una ordenación detallada sustancialmente diferente a la que estuviera vigente, de forma que los terrenos debieran ser considerados como suelo urbano no consolidado, conforme al artículos 26.*

Artículo136.- Documentación

1.- *Los estudios de Detalle deben contener todos los documentos necesarios para reflejar adecuadamente sus determinaciones. En todo caso deben contener una memoria vinculante donde se expresen y justifique sus objetivos y propuestas de ordenación y se incluya un “resumen ejecutivo” que señale los ámbitos donde la nueva ordenación altere la vigente, un plano de su situación e indicación del alcance de dicha alteración, así como, en su caso, los ámbitos donde se suspenda el otorgamiento de licencias y la tramitación de otros procedimientos, indicando la duración de la suspensión. Asimismo se hará referencia a los siguientes aspectos:*

- a) *Justificación de que los objetivos y propuestas de ordenación del Estudio de Detalle respetan las determinaciones de ordenación general vigentes, así como los objetivos, criterios y demás condiciones que señalen los instrumentos con carácter vinculante.*
- b) *En su caso relación y justificación de las modificaciones o incluso sustituciones totales que se realicen respecto de la ordenación detallada establecida previamente en los instrumentos de planeamiento urbanístico.*
- c) *En su caso, relación y justificación de las determinaciones que tuvieran por objeto completar la ordenación detallada establecida previamente en los instrumentos de planeamiento urbanístico.*

III.- ÁMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE:

El ámbito objeto de actuación corresponde a una parcela situada en el municipio de Aranda de Duero (09400), provincia de Burgos, en el Barrio denominado Virgen de la Viñas, en Calle Quintanilla de las Viñas n.º. 2, con acceso también por la Calle San Francisco (antigua Ctra. N-1).

Está ocupada en la actualidad a una vivienda unifamiliar aislada que ocupa una superficie de 115 m². y otras edificaciones auxiliares que suma una superficie de 176 m². correspondiendo el resto de la parcela a espacios libres interiores urbanizados o ajardinados. La construcción data del año 1972.

Se procede a continuación a identificar la parcela:

PARCELA:

	CL QUINTANILLA DE LAS VIÑAS 2
	Ref. Catastral: 3249062VM4134N0001UK
	Superficie Parcela: 8.123,00 m² .
	Superficie Construida: 348 m ² .
	Uso: Residencial.

La delimitación y linderos del ámbito se detallan los planos 03 de Estado Actual y Topográfico y 04 de Parcela Objeto de Actuación.

Como propietario único del suelo afectado por este estudio de detalle figura la Sociedad mercantil IMEVE, S.A., no viéndose afectada por esta actuación ninguna otra propiedad privada, siendo las vías públicas con las que linda a únicas afecciones existentes en cuanto deberán realizarse las acometidas pertinentes en el correspondiente proyecto de urbanización de la calle.

IV.- DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO:

De acuerdo con las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana de Aranda de Duero vigente, la parcela se encuentra clasificada como Suelo Urbano con Ordenanza ZONA 2 "EDIFICACIÓN ENTRE MEDIANERAS - BARRIOS", Grado 4 "Virgen de la Viñas nuevos desarrollos" que corresponde a edificación unifamiliar asilada, pareada y en fila o hilera, donde se permite la edificación residencial con una parcela mínima de 500 m², con un aprovechamiento máximo de 0,4 m²/m², una ocupación del 40% y las alineaciones y rasantes establecidas en el planeamiento y una altura máxima de 2 plantas.

Resumen parámetros urbanísticos:

Clasificación:	Suelo Urbano Consolidado
Ordenanza:	ZONA 2 "EDIFICACIÓN ENTRE MEDIANERAS - BARRIOS", Grado 4 "Virgen de la Viñas nuevos desarrollos".
Gestión:	Actuación directa. Estudio de Detalle para completar la ordenación detallada y volúmenes, si fuera necesario.
Tipología edificatoria:	Edificación unifamiliar aislada, pareada y en hilera.
Uso Característico:	Case A. Vivienda.
Edificabilidad:	0,4 m ² /m ² .
Retranqueos:	3 m. a fachada y 5 al resto de linderos.
Ocupación:	40%.
Parcela Mínima:	500 m ² . Ancho de fachada 5 m.
Altura:	2 plantas y 7 m.

La anchura mínima entre alineaciones para nuevo viario: 10 m.

La ordenación detallada y volúmenes del estudio detalle se ajustan a las condiciones de la normativa del referido Plan General vigente.

El Nuevo Plan General en tramitación, fue aprobado inicialmente en fecha 20/11/2014. De acuerdo con el Art. 156 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, al haber transcurrido más de 2 años, se ha levantado la suspensión del otorgamiento de licencias, por lo que el nuevo plan no tiene incidencia alguna, siendo de aplicación plena el Plan General vigente.

V.- JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA:

El objeto de la redacción del Estudio de Detalle es completar la ordenación detallada establecida en el Plan General de Ordenación Urbana de Aranda de Duero vigente, para ello se propone la apertura de una nueva calle para facilitar el acceso y la parcelación de un solar en suelo urbano consolidado.

La gran extensión que tiene la parcela, imposibilita un adecuado aprovechamiento urbanístico de la misma si no es con la creación de esta vial de carácter público que dará acceso a las nuevas parcelas residenciales que se proyecta, ordenando los volúmenes edificables de acuerdo con las determinaciones del planeamiento.

Se plantea así un vial central a lo largo de la parcela, con una anchura de 10 m. que une las dos calles existentes, facilitando así el acceso peatonal y rodado y las infraestructuras públicas para las acometidas de servicios. Esta disposición geométrica es a más adecuada para la ordenación del conjunto, dada la funcionalidad del esquema y los recorridos cortos y directos.

VOLUMENES EDIFICABLES:

Se plantean 13 parcelas con uso de vivienda a lo largo de la calle proyectada que cuentan con unas superficies que varían entre 564,00 m². la más grande y 502,00 m². la más pequeña, superiores a la mínima de 500 m². establecida para la ZONA 2 "EDIFICACIÓN ENTRE MEDIANERAS - BARRIOS", Grado 4 "Virgen de la Viñas nuevos desarrollos" (2.4).

El uso y tipología edificatoria corresponde a edificación unifamiliar aislada, pareada o en hilera.

La edificabilidad es de 0,4 m²/m², la ocupación máxima del 40%, y los retranqueos de 3 m. a fachada y 5 al resto de linderos, aplicadas sobre la superficie de la parcelación resultante comprendida entre las alineaciones y linderos de propiedad.

VIAL COMÚN:

La red viaria rodada y peatonal se dispone siguiendo el esquema expuesto para el acceso a todos los usos.

El vial común de circulación de cesión, central a la zona ordenada, cuenta con una anchura continua de 10,00 m., con un único sentido de circulación, en anillo, responde a los requerimientos de circulación de la ordenación.

En la documentación gráfica, se justifica la viabilidad de la circulación para vehículos (radio de giro 8,00 m.). Los itinerarios peatonales corresponden a aceras de 1,50 m.

En cuanto a la dotación de aparcamiento, se ha previsto una dotación de 13 plazas situadas en el vial común, además de las que se sitúen en el interior de las parcelas con una dimensión mínima de 5,00 por 2,20 m. y los 1 estacionamientos para uso de minusválidos.

ACCESOS:

Existen en la actualidad dos zonas para el acceso rodado al ámbito, para entrada y salida, compartidas con el acceso peatonal, situados en la Calle San Francisco (antigua Ctra. N-1) que se encuentra completamente pavimentada y la Calle Quintanilla de las Viñas (Paseo Virgen de las Viñas) que carece en la actualidad de pavimentación.

REDES DE SERVICIOS:

- Red de distribución de agua potable

La red de distribución de agua potable se apoya en la conducción de alimentación situada en la Calle San Francisco, existiendo otra red de menor tamaño en la Calle Quintanilla de las Viñas a la que acometen las parcelas de esta zona.

La red abastecimiento conecta ambas calles para cerrar el anillo y se dispone a lo largo del vial mediante redes ramificadas para garantizar el abastecimiento a las nuevas parcelas y a la red de riego e hidrantes.

- Red de saneamiento

Existe una red general de saneamiento a lo largo de la Calle San Francisco y otra red de saneamiento secundaria en la Calle Quintanilla de las Viñas.

La red interior se proyecta mediante sistema separativo de aguas pluviales y fecales que acometen a los colectores existentes en la Calle San Francisco, con pendiente suficiente y conectando también a la calle superior, garantizando el servicio a las viviendas y de escorrentía del nuevo vial.

- Red eléctrica y alumbrado público

La red eléctrica se abastece de la línea subterránea (arquetas de Iberdrola) situadas en el frente de la parcela. La energía eléctrica se distribuye a lo largo del vial común con conducciones enterradas. No existe centro de transformación en la parcela.

La red de iluminación exterior se resuelve sobre el esquema de la red viaria con puntos de luz sobre báculo, situados al tresbolillo conectando con la instalación existente en la Calle San Francisco que consta de farolas y arquetas situada en la base de las mismas.

- Red de telecomunicaciones

Existe una red principal paralela a la Calle San Francisco.

La red de telecomunicaciones se organiza con un esquema similar a la red eléctrica, con conducciones y arquetas normalizadas con el texto "Telecomunicaciones", sin referencia a ninguna compañía. En la actualidad se acomete parcialmente a un tendido aéreo situado frente a la actuación.

VI.- CUADRO DE SUPERFICIES, APROVECHAMIENTOS Y CONDICIONES:

DATOS GENERALES:

<i>SUPERFICIE TOTAL PARCELA INICIAL</i>	<i>8.123,00 m².</i>
<i>SUPERFICIE VIAL</i>	<i>1.421,00 m².</i>
<i>SUPERFICIE PARCELAS EDIFICABLES</i>	<i>6.702,00 m².</i>

PARCELAS EDIFICABLES RESULTANTES:

<u>PARCELAS</u>	SUPERFICIE PARCELA m².
PARCELA-1	508,00
PARCELA-2	518,00
PARCELA-3	514,00
PARCELA-4	516,00
PARCELA-5	515,00
PARCELA-6	502,00
PARCELA-7	564,00
PARCELA-8	506,00
PARCELA-9	515,00
PARCELA-10	515,00
PARCELA-11	513,00
PARCELA-12	514,00
PARCELA-13	502,00
TOTAL	6.702,00

CESIONES:

<i>VIAL (CALLE DE NUEVA APERTURA)</i>	<i>1.421,00 m².</i>
---------------------------------------	--------------------------------

VII.- ESTUDIO COMPARATIVO DE LA EDIFICABILIDAD DEL PLAN GENERAL Y DEL ESTUDIO DE DETALLE:

Se mantienen las características de aprovechamiento que corresponde a los terrenos incluidos en el ámbito de ordenación, previsto por el Pan General.

A continuación se efectúa un estudio comparativo de la edificabilidad y otros parámetros urbanísticos en la manzana afectada, resultantes por aplicación de las determinaciones previstas en el Plan General y de las que se obtienen el Estudio de Detalle:

	<u>PLAN GENERAL</u>	<u>ESTUDIO DE DETALLE</u>
<i>EDIFICABILIDAD</i>	0,40 m ² /m ² . s/8.123,00 m ² . <u>3.249,20 m².</u>	0,40 m ² /m ² . s/6.702,00 m ² . <u>2.680,80 m².</u>
<i>OCUPACIÓN</i>	40% s/8.123,00 m ² . <u>3.249,20 m².</u>	40% s/6.702,00 m ² . <u>2.680,80 m².</u>
<i>ALTURA MÁXIMA</i>	2 Plantas 7,00 m.	2 Plantas 7,00 m.
<i>RETRANQUEOS</i>	Frente: 3,00 m. Linderos: 5,00 m.	Frente: 3,00 m. Linderos: 5,00 m. (*)

(*) Aplicados sobre la superficie de la parcelación resultante comprendida entre las alineaciones y linderos de propiedad

Los datos que se obtienen en el Estudio de Detalle se acomodan a los resultantes por aplicación del Plan General, sin superar los parámetros previstos en este.

No se disminuye la anchura del espacio destinado a viales ni las superficies destinadas a espacios libres, que al contrario se incrementan, y no se aumenta el volumen al aplicar las ordenanzas al resultado de la parcelación realizada.

VIII.- MEMORIA VINCULANTE:

6.1.- CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DEL ESTUDIO DE DETALLE

El Estudio de Detalle planteado tiene por objeto modificar o completar la ordenación detallada establecida en el Plan General de Ordenación Urbana de Aranda de Duero vigente, de acuerdo con el contenido Ley de Urbanismo de Castilla y León según lo regulado en su Art. 45 y en el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León según se establece en los artículos 131 a 136.

El presente Estudio de Detalle, establece la ordenación detallada del ámbito objeto de actuación, para regular la manzana y poder acceder a la edificación de viviendas aisladas previstas, ordenando los volúmenes edificables de acuerdo con las determinaciones del planeamiento.

El Estudio de Detalle tiene como finalidad última el desarrollo, urbanización y edificación de dichos terrenos para poder llevar a cabo las previsiones del planeamiento.

6.2.- OBJETIVOS Y PROPUESTAS DE LA ORDENACIÓN

El objeto de la redacción del Estudio de Detalle es completar la ordenación detallada establecida en el Plan General de Ordenación Urbana de Aranda de Duero vigente, para ello se propone la apertura de una nueva calle para facilitar el acceso y la parcelación de un solar en suelo urbano consolidado.

La gran extensión que tiene la parcela, imposibilita un adecuado aprovechamiento urbanístico de la misma si no es con la creación de esta vial de carácter público que de acceso las nuevas parcelas residenciales que se proyecta, ordenando los volúmenes edificables de acuerdo con las determinaciones del planeamiento.

Se proyecta así un vial central a lo largo de la parcela, con una anchura de 10 m. que une las dos calles existentes, facilitando así el acceso peatonal y rodado y las infraestructuras públicas para las acometidas de servicios. Esta disposición geométrica es a más adecuada para la ordenación del conjunto, dada la funcionalidad del esquema y los recorridos cortos y directos.

Se plantean 13 parcelas con uso de vivienda a lo largo de la calle proyectada que cuentan con unas superficies que varían entre 564,00 m². la más grande y 502,00 m². la más pequeña, superiores a la mínima de 500 m². establecida. El uso y tipología edificatoria corresponde edificación unifamiliar aislada, pareada o en hilera.

6.3.- ÁMBITO DE LA NUEVA ORDENACIÓN

El ámbito objeto de actuación corresponde a una parcela situada en el municipio de Aranda de Duero (09400), provincia de Burgos, en el barrio denominado Virgen de la Viñas, en la Quintanilla de las Viñas n.º. 2, con acceso también por la Calle San Francisco.

Los terrenos sobre los que se actúa corresponden a una única parcela que cuenta con una superficie total de OCHO MIL CIENTO VEINTITRÉS METROS CUADRADOS (8.123,00 m².) de acuerdo con la medición realizada, de forma irregular, sensiblemente plana y ocupada en la actualidad por una antigua vivienda unifamiliar.

En los planos adjuntos se señala el ámbito donde la nueva ordenación altera la vigente, situando e indicando el alcance de dicha alteración, así como el ámbito donde se suspende el otorgamiento de licencias y la tramitación de otros procedimientos.

6.4.- ADECUACIÓN Y COHERENCIA CON LA NORMATIVA URBANÍSTICA

El presente Estudio de Detalle, no suprime, modifica, ni altera las determinaciones de ordenación general establecidas en el Plan General de Ordenación Urbana de Aranda de Duero, centrándose la ordenación detallada del ámbito objeto de actuación, ordenando los volúmenes edificables de acuerdo con las determinaciones del planeamiento. Es coherente además con los objetivos generales de la actividad urbanística.

Se mantienen las características del aprovechamiento que corresponde a las parcelas por aplicación de la ordenanza correspondiente. No se disminuyen los espacios libres ni los espacios de dotaciones públicas.

En todo caso, el Estudio de Detalle se acomoda del Plan General vigente.

Mediante el presente Estudio de Detalle se trata de alcanzar los objetivos señalados con una solución que corresponde con la ordenación de las construcciones existentes. No produce alteración de las condiciones de ordenación previstas en el planeamiento que desarrolla, y no existen perjuicios sobre las fincas colindantes.

6.5.- IDENTIFICACIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES QUE SE ALTERAN

Con el documento de desarrollo se pretende, además de la parcelación, la ordenación detallada del ámbito objeto de actuación, ordenando los volúmenes edificables de acuerdo con las determinaciones del planeamiento.

Los documentos alterados del **PLAN GENERAL** vigente son los siguientes:

- Plano de "clasificación, calificación y regulación del suelo y la edificación en suelo urbano", se recoge en el PLANO 02: "PLANEAMIENTO. PLAN GENERAL VIGENTE" a escala 1/2.000.

Las nuevas determinaciones del **ESTUDIO DE DETALLE** se definen en los planos siguientes:

- PLANO 05: "ORDENACIÓN ESTUDIO DE DETALLE"
- PLANO 06: "PARCELACIÓN, COTAS Y SUPERFICIES"
- PLANO 07: "RED VIARIA Y SECCIONES TIPO"

Todos ellos a escala 1/400, donde se recogen las determinaciones gráficas, en cuanto a la parcelación y en la ordenación detallada del ámbito objeto de actuación, volúmenes edificables y red viaria.

IX.- CONCLUSIONES:

Se considera que con lo especificado en la presente documentación, que consta de Memoria y Planos, queda definido el ESTUDIO DE DETALLE PARA APERTURA DE CALLE EN SUELO URBANO CONSOLIDADO EN CALLE QUINTANILLA DE LAS VIÑAS Nº. 2 DE ARANDA DE DUERO (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, Marzo de 2017

EL AUTOR DEL ENCARGO,

Fdo: IMEVE, S.A..

EL ARQUITECTO,

Fdo: JOSÉ ANGEL GONZÁLEZ BARTOLOMÉ

ANEXO 1.- FOTOGRAFÍAS ESTADO ACTUAL



FRENTE A CALLE SAN FRANCISCO



FRENTE A CALLE QUINTANILLA DE LAS VIÑAS





CONSTRUCCIONES EN EL INTERIOR DE LA PARCELA



JARDINES E INSTLACIONES EN EL INTERIOR DE LA PARCELA



ANEXO 2.- CONDICIONES URBANÍSTICAS NORMATIVA VIGENTE

000282

NORMAS URBANÍSTICAS

10.3.2. Zona 2. Edificación entre medianerías - barrios

10.3.2.1. *Ámbito Territorial*

Comprende las áreas de suelo y edificación incluidas con el Código 2 de la Ordenanza Zonal del conjunto de planos número 5. "Clasificación, Calificación y Regulación del Suelo y la Edificación en Suelo Urbano".

Se clasifica en tres grados en función de las características que más adelante se definen:

- Grado 1: Tenerías, Virgen de las Viñas Oeste.
- Grado 2: Tenerías-sur.
- Grado 3: Virgen de las Viñas núcleo tradicional.
- Grado 4: Virgen de las Viñas nuevos desarrollos.

10.3.2.2. *Tipología Edificatoria*

- Grados 1 y 2: Edificación unifamiliar o plurifamiliar entre medianerías.
- Grado 3: Edificación unifamiliar entre medianerías, edificación unifamiliar aislada y pareada.
- Grado 4: Edificación unifamiliar aislada, pareada y en fila o hilera.

10.3.2.3. *Obras Permitidas*

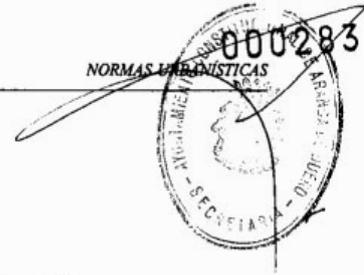
Todas la previstas en el epígrafe: 5.5.10. apartados 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 13, 14.

10.3.2.4. *Uso Característico*

Residencial en su Clase A. Vivienda.

10.3.2.5. *Usos Permitidos*

Residencial en su Clase B. Residencia comunitaria en situación 1ª.



Terciario en su Clase B. Comercial en situación 4ª categoría 1ª.

Terciario en su Clase D. Lugares de reunión en situación 4ª categoría 1ª.

Dotacional.

Industrial en su Clase A en situaciones 1ª y 2ª categorías 1ª y 2ª y en su clase B.

10.3.2.6. Usos Prohibidos

Los no permitidos

10.3.2.7. Intensidad de uso

A/ El aprovechamiento real o edificabilidad sobre parcela neta será:

Grado 1: será el resultado de aplicar a ese terreno las condiciones alineación exterior, altura máxima, aplicando simultáneamente el aprovechamiento bajo cubierta permitido para esta zona, con un fondo edificable máximo de 12 m.

Se permite, además, la ocupación hasta en un 30% de la totalidad de la parcela con cobertizos y edificaciones para la guarda de elementos de trabajo.

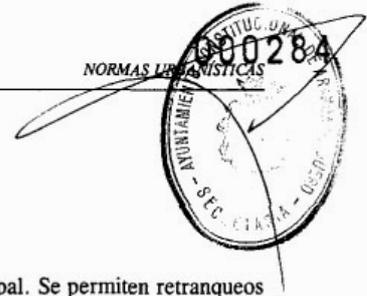
Grado 2: será el resultado de aplicar a ese terreno las condiciones de máxima ocupación, alineaciones y altura máxima aplicando simultáneamente el aprovechamiento bajo cubierta permitido para esta zona.

Grado 3: 1 m²/m²

Grado 4: 0,4 m²/m²

B/ Las alineaciones y las rasantes serán las establecidas en el conjunto de planos número 4. "Red Viaria, Alineaciones y Rasantes".





C/ Retranqueos:

Grado 1: No se permiten retranqueos a la fachada principal. Se permiten retranqueos laterales con un mínimo de 3 m. dando lugar a la tipología tradicional de casa con patio corral.

Grado 2: No se permiten retranqueos a la alineación exterior ni a linderos laterales.

Grado 3: No se establecen retranqueos mínimos salvo en tipología aislada que será de 3 m. en fachada y 5 a resto de linderos.

Grado 4: El retranqueo será de 3 m. en fachada y 5 a resto de linderos. Para las parcelas existentes antes de la aprobación del presente Plan General y cuando la fachada sea inferior a 10 m podrá adosarse la edificación a uno de los linderos. Si la fachada fuera inferior a 5 m podrá adosarse la edificación a los dos linderos laterales.

D/ Ocupación máxima de parcela.

Grado 1: no se establece.

Grado 2: 100% dentro de las alineaciones exteriores e interiores establecidas.

Grado 3: 60% dentro de las alineaciones establecidas.

Grado 4: 40% dentro de las alineaciones establecidas.

E/ Parcela mínima.

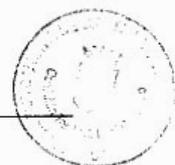
Grado 1: 50 m²

Grado 2: 100 m²

Grado 3: 150 m²

Grado 4: 500 m²

Ancho de fachada mínimo de 5 m.



NORMAS URBANÍSTICAS

000285

Los solares existentes antes de la aprobación de este Plan General y que incumplan las condiciones de este apartado serán edificables siempre que en los mismos pueda desarrollarse el programa mínimo de vivienda establecido en estas Normas.

F/ Altura de la edificación y máximo número de plantas.

La altura máxima expresada en metros en función del número de plantas, será la siguiente:

	Grados 1 y 2	Grados 3 y 4
Nº de plantas	3	2
Altura máxima en metros	9	7

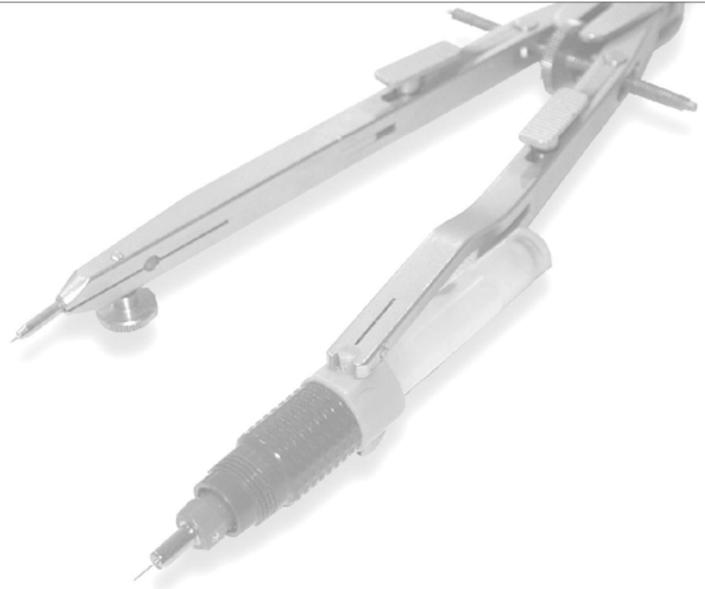
G/ Aprovechamiento bajo cubierta

El regulado por la norma general

H/ Vuelos

No se permiten vuelos. Excepcionalmente se permiten balcones en aquellas áreas donde sean tradicionales, con la regulación de la norma general.

En las tipología aislada y pareada se permiten los vuelos de acuerdo con las normas generales.



PLANOS

01. EMPLAZAMIENTO Y SITUACIÓN
02. PLANEAMIENTO. PLAN GENERAL VIGENTE
03. ESTADO ACTUAL. TOPOGRÁFICO
04. PARCELA OBJETO DE ACTUACIÓN
05. ORDENACIÓN ESTUDIO DE DETALLE
06. PARCELACIÓN, COTAS Y SUPERFICIES
07. RED VIARIA Y SECCIONES TIPO
08. REDES DE SERVICIOS I. ABASTECIMIENTO Y SANEAMIENTO
09. REDES DE SERVICIOS II. ELECTRICIDAD, ALUMBRADO Y TELECOMUNICACIONES



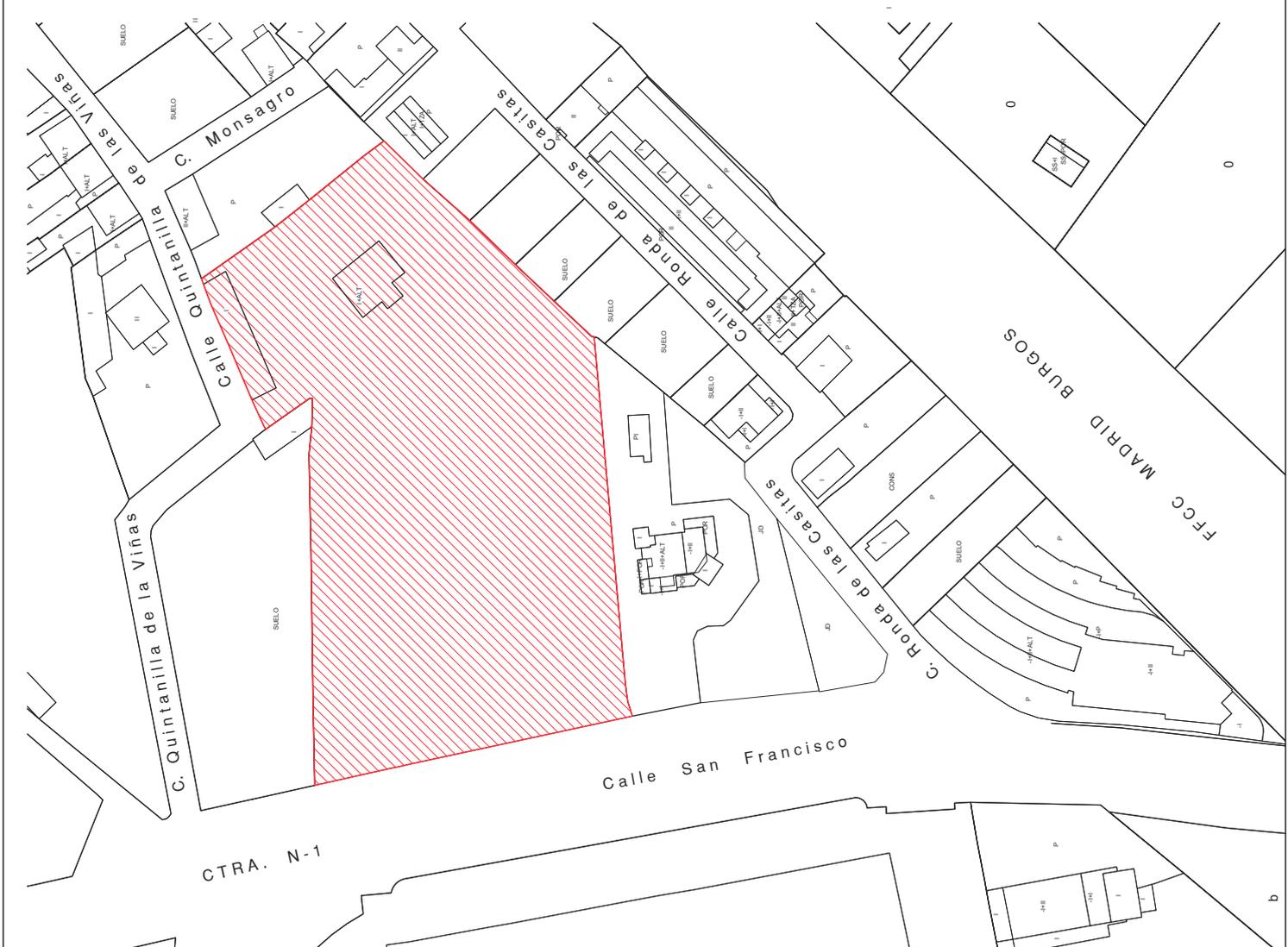
GONZALEZBARTOLOME
ARQUITECTURA Y URBANISMO

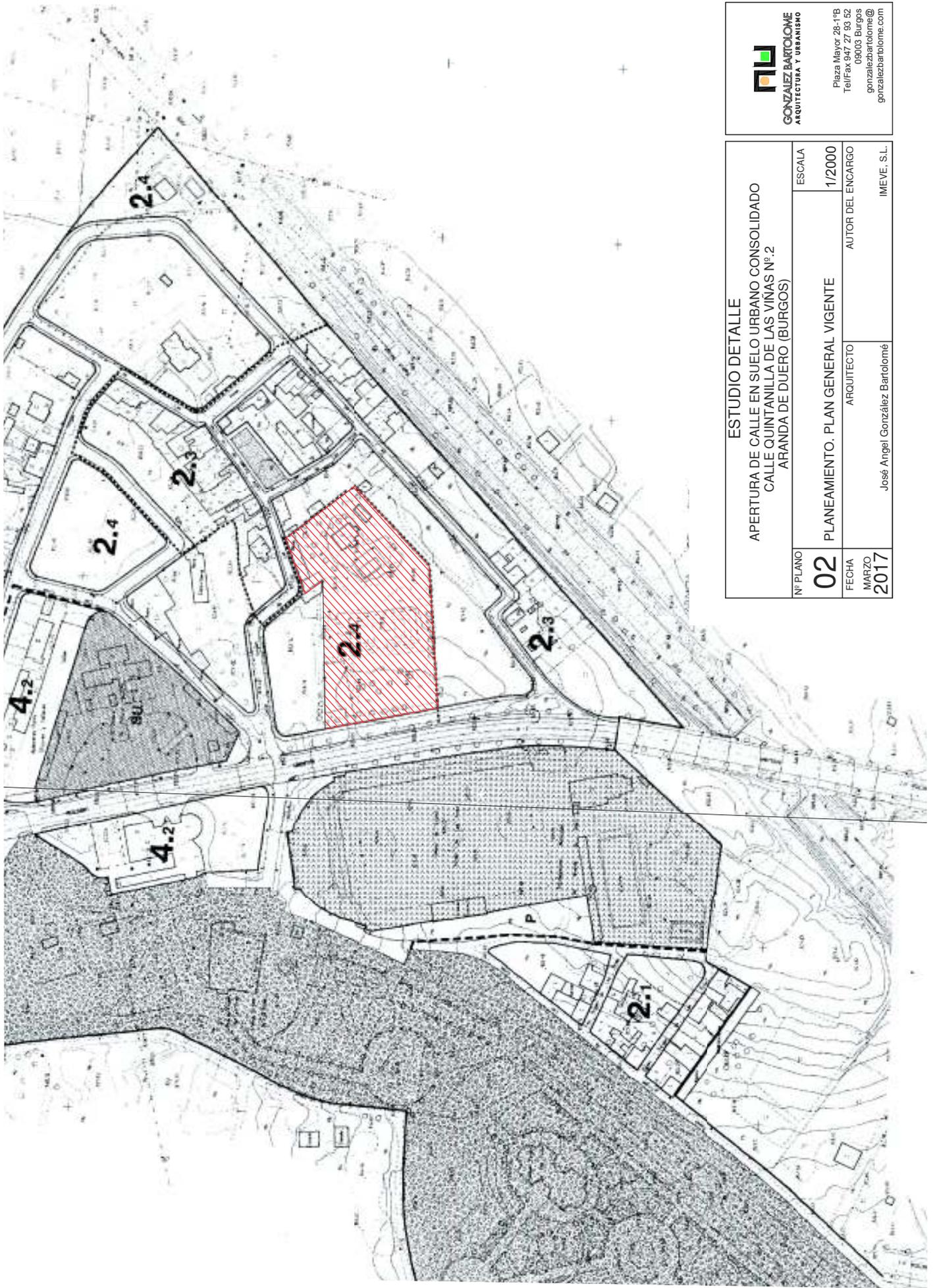


GONZÁLEZ BARTOLOMÉ
ARQUITECTURA Y URBANISMO

Plaza Mayor 28-1ºB
Tel/Fax: 947 27 59 52
09003 Burgos
gonzalezbartolome@
gonzalezbartolome.com

ESTUDIO DETALLE		ESCALA	S.E.
APERTURA DE CALLE EN SUELO URBANO CONSOLIDADO		1/1000	
CALLE QUINTANILLA DE LAS VIÑAS Nº 2		AUTOR DEL ENCARGO	
ARANDA DE DUERO (BURGOS)		IMEVE, S.L.	
Nº PLANO	EMPLAZAMIENTO Y SITUACIÓN	ARQUITECTO	
01		José Angel González Bartolomé	
FECHA			
MARZO			
2017			





ESTUDIO DETALLE

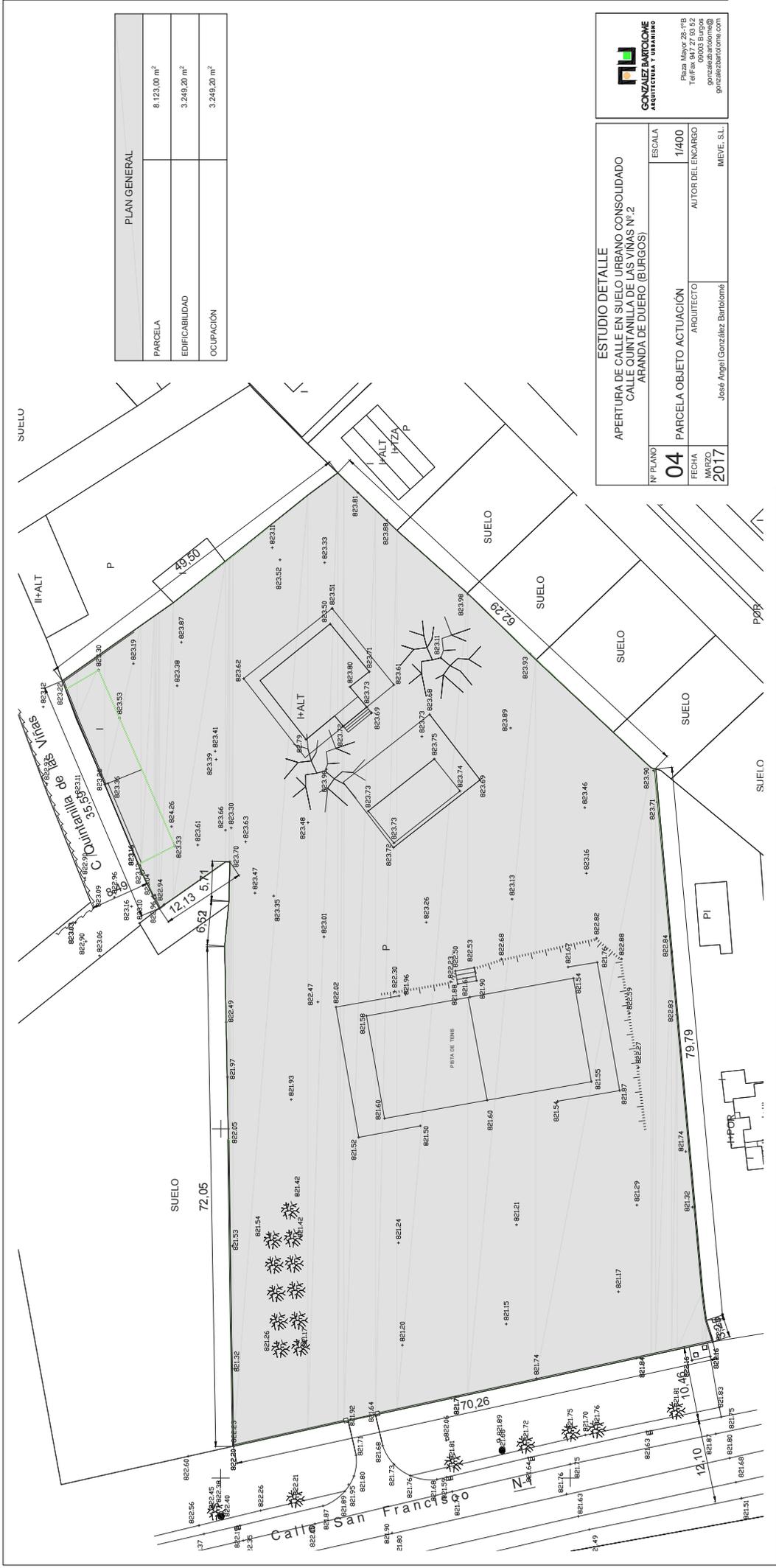
APERTURA DE CALLE EN SUELO URBANO CONSOLIDADO
 CALLE QUINTANILLA DE LAS VIÑAS N° 2
 ARANDA DE DUERO (BURGOS)

Nº PLANO	02	ESCALA	1/2000
FECHA	MARZO 2017	ARQUITECTO	AUTOR DEL ENCARGO
José Angel González Bartolomé		IMEVE, S.L.	



GONZÁLEZ BARTOLOME
 ARQUITECTURA Y URBANISMO

Plaza Mayor 28-1ºB
 Telfax: 947 27 50 52
 09003 Burgos
 gonzalezbartolome@
 gonzalezbartolome.com



PLAN GENERAL	
PARCELA	8.123,00 m ²
EDIFICABILIDAD	3.249,20 m ²
OCCUPACIÓN	3.249,20 m ²

ESTUDIO DETALLE

APERTURA DE CALLE EN SUELO URBANO CONSOLIDADO
 CALLE QUINTANILLA DE LAS VIÑAS Nº. 2
 APARADA DE DUERO (BURGOS)

Nº PLANO: 04

FECHA: MARZO 2017

ARQUITECTO: José Ángel González Barblomé

ESCALA: 1/400

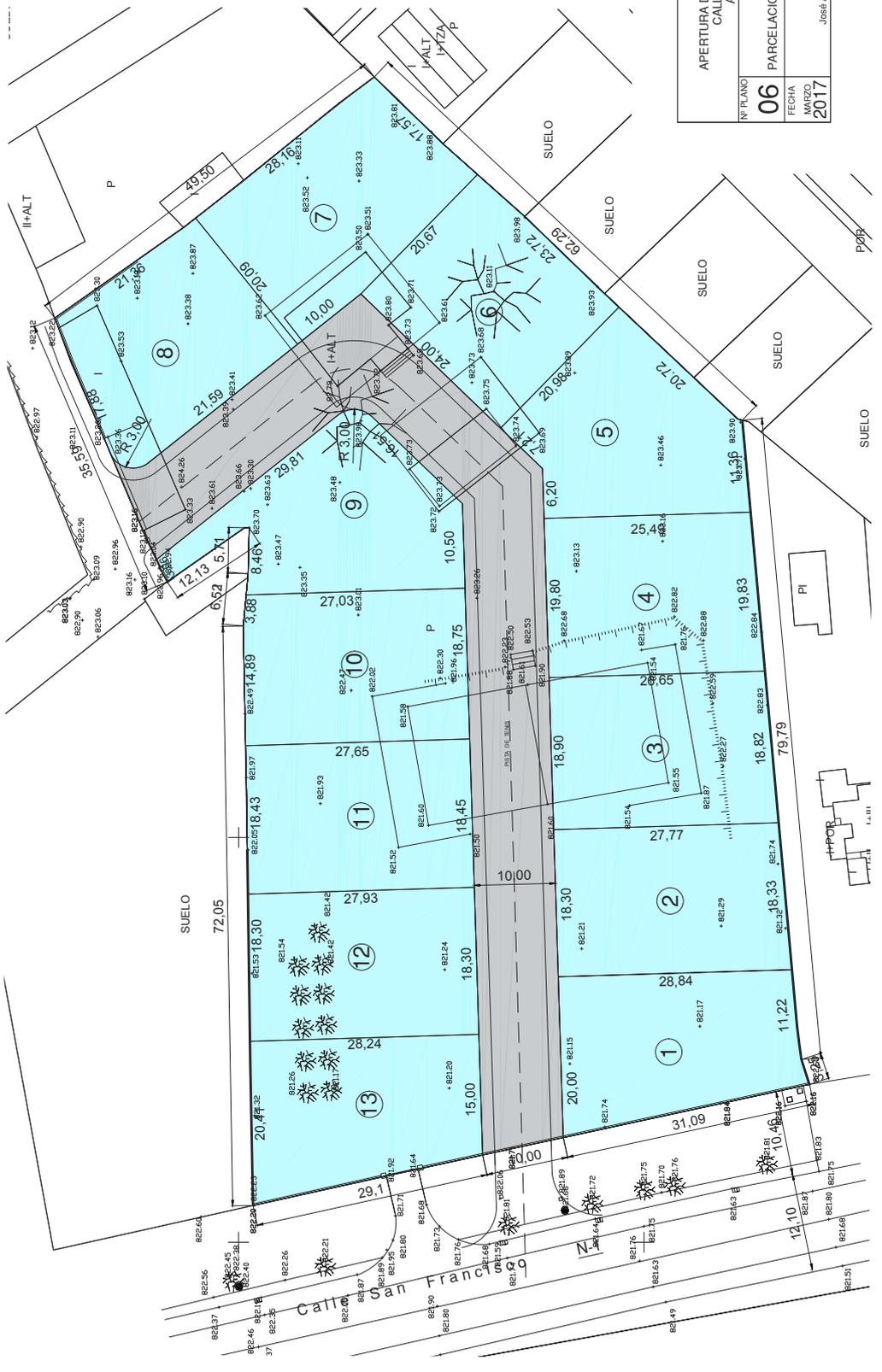
AUTOR DEL ENCARGO: IMEVE, S.L.



Plaza Mayor 28-118
 09003 Burgos
 91 86 41 11 00
 gonzalezbartolome.com

PARCELAS	SUPERFICIES
PARCELA 1	508,00 m ²
PARCELA 2	518,00 m ²
PARCELA 3	514,00 m ²
PARCELA 4	516,00 m ²
PARCELA 5	515,00 m ²
PARCELA 6	502,00 m ²
PARCELA 7	564,00 m ²
PARCELA 8	506,00 m ²
PARCELA 9	515,00 m ²
PARCELA 10	515,00 m ²
PARCELA 11	513,00 m ²
PARCELA 12	514,00 m ²
PARCELA 13	502,00 m ²
TOTAL	6.702,00 m ²

SUPERFICIE VIAL COMÚN 1.421,00 m²



ESTUDIO DETALLE
APERTURA DE CALLE EN SUELO URBANO CONSOLIDADO
CALLE QUINTANILLA DE LAS VINAS Nº. 2
APARADA DE DUERO (BURGOS)

INSTITUCIÓN
CONSEJO REGULADOR DE URBANISMO

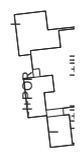
PROYECTANTE
ING. JOSÉ ANGELO GONZÁLEZ BARRILÓME

FECHA
MARZO 2017

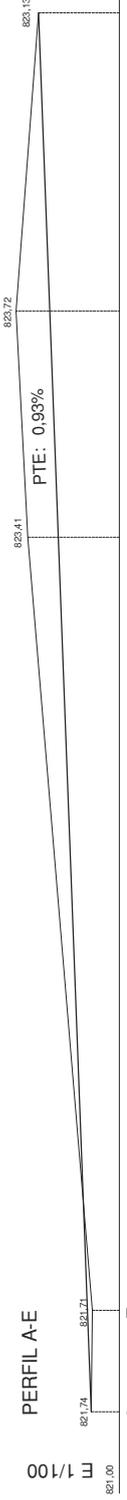
ESCALA
1/400

AUTOR DEL ENCARGO
IMEVE, S.L.

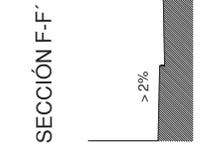
Plaza Mayor 28-119
 09003 Burgos
 91 82 61 11 11
 gonzalezbar@imeve.com



PERFIL A-E
E 1/100



E 1/400



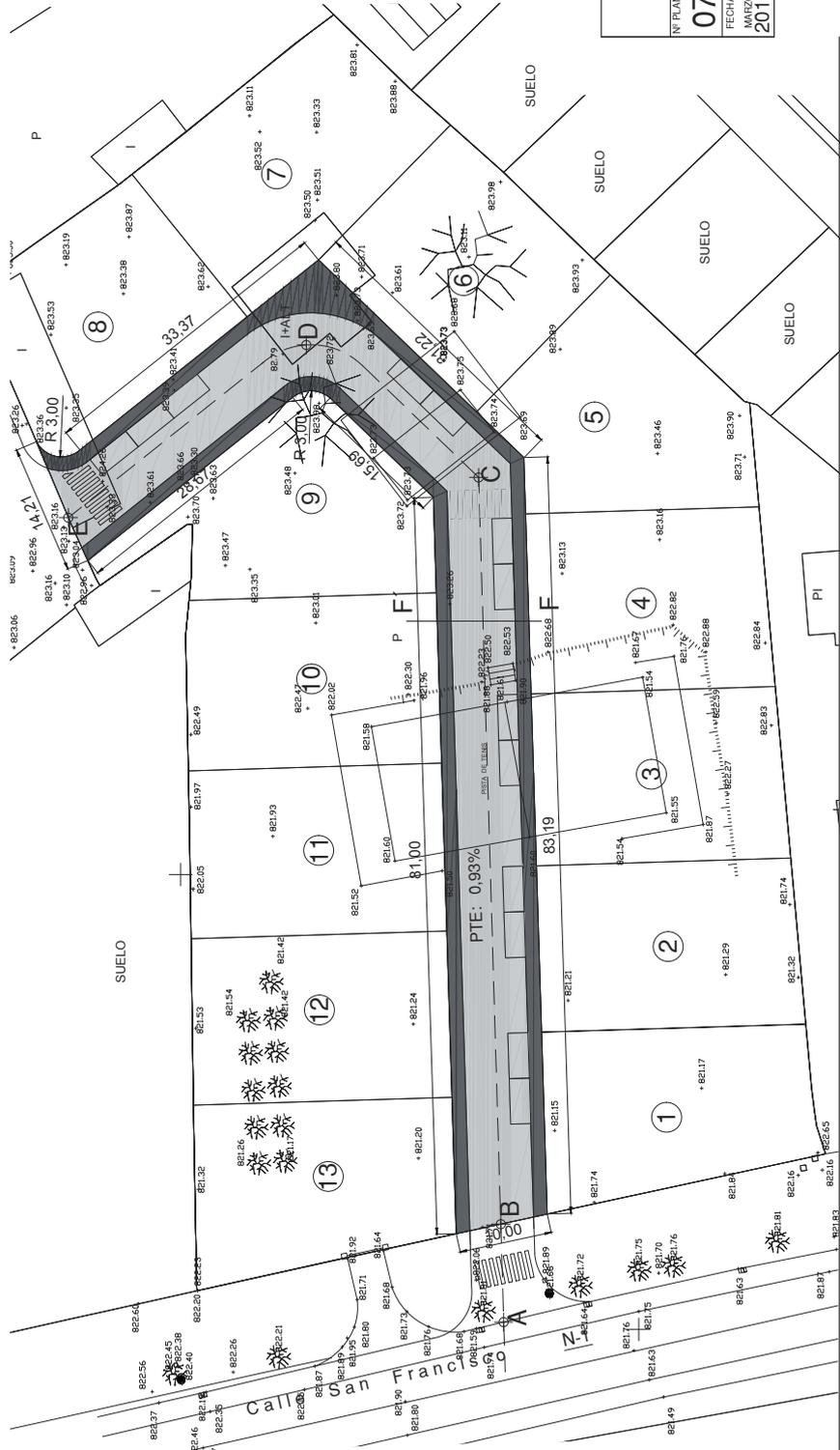
E 1/75

ESTUDIO DETALLE
APERTURA DE CALLE EN SUELO URBANO CONSOLIDADO
CALLE QUINTANILLA DE LAS VINAS Nº. 2
AFANADA DE DUERO (BURGOS)

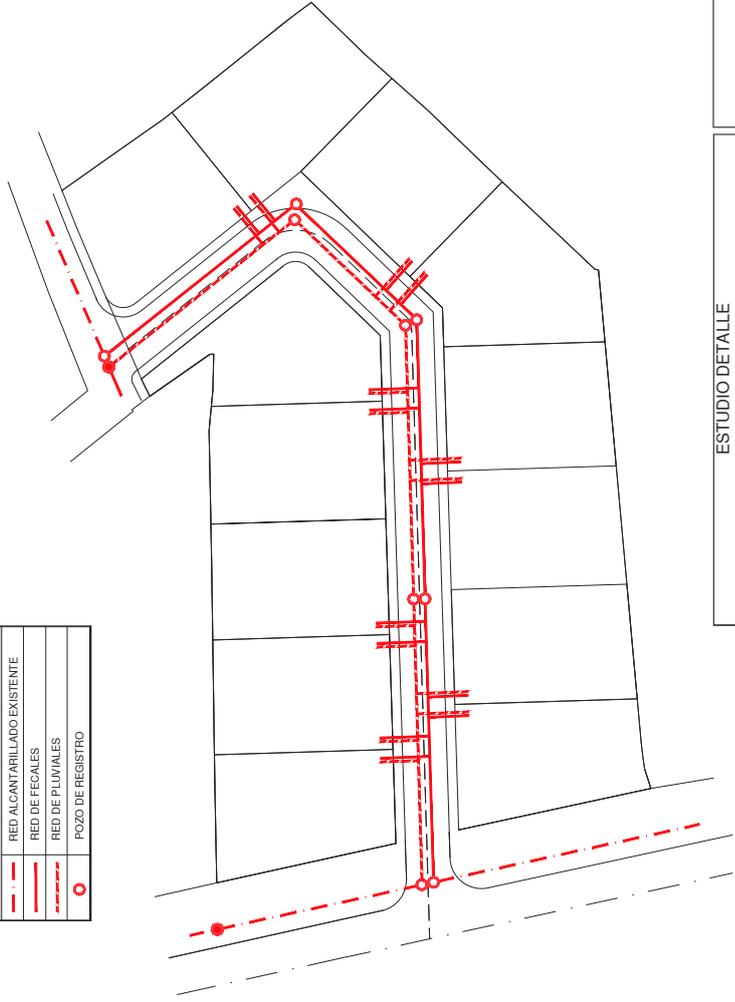
CONCEJALDIA DE URBANISMO
ARQUITECTURA Y URBANISMO

Plaza Mayor 28-1ºB
 09003 Burgos
 91 822 41 00
 gonzalezbarcelona.com

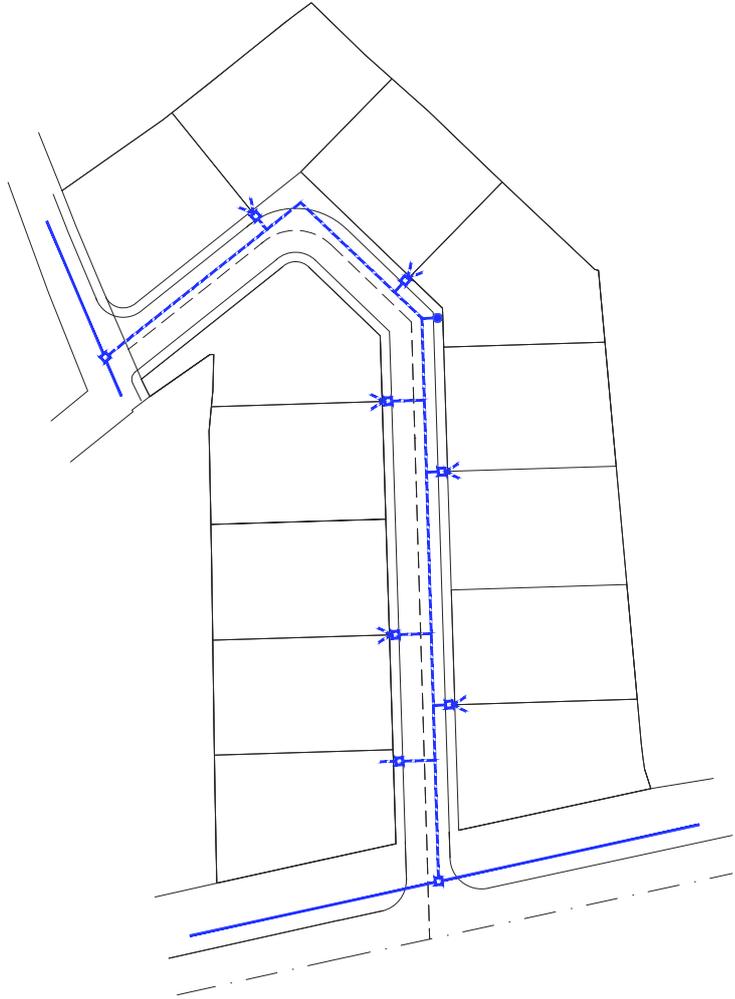
Nº PLANO	07	ESCALA	1/400
FECHA	MARZO 2017	AUTOR DEL ENCARGO	ARQUITECTO
Josef Angel Gonzalez Barblome		IMEVE, S.L.	



RED DE SANEAMIENTO	
	RED ALCANTARILLADO EXISTENTE
	RED DE FECALES
	RED DE PLUVIALES
	POZO DE REGISTRO



RED DE ABASTECIMIENTO	
	RED DE ABASTECIMIENTO EXISTENTE
	RED DE ABASTECIMIENTO
	ARQUETA VALVULA ABASTECIMIENTO
	HIDRANTE DE INCENDIO



ESTUDIO DETALLE
APERTURA DE CALLE EN SUELO URBANO CONSOLIDADO
CALLE QUINTANILLA DE LAS VINAS Nº. 2
AFANADA DE DUERO (BURGOS)

Nº PLANO **08**
 RED DE SERVICIOS I.
 ABASTECIMIENTO Y SANEAMIENTO

FECHA **MARZO**
2017

ESCALA **1/600**

AUTOR DEL ENCARGO

ARQUITECTO

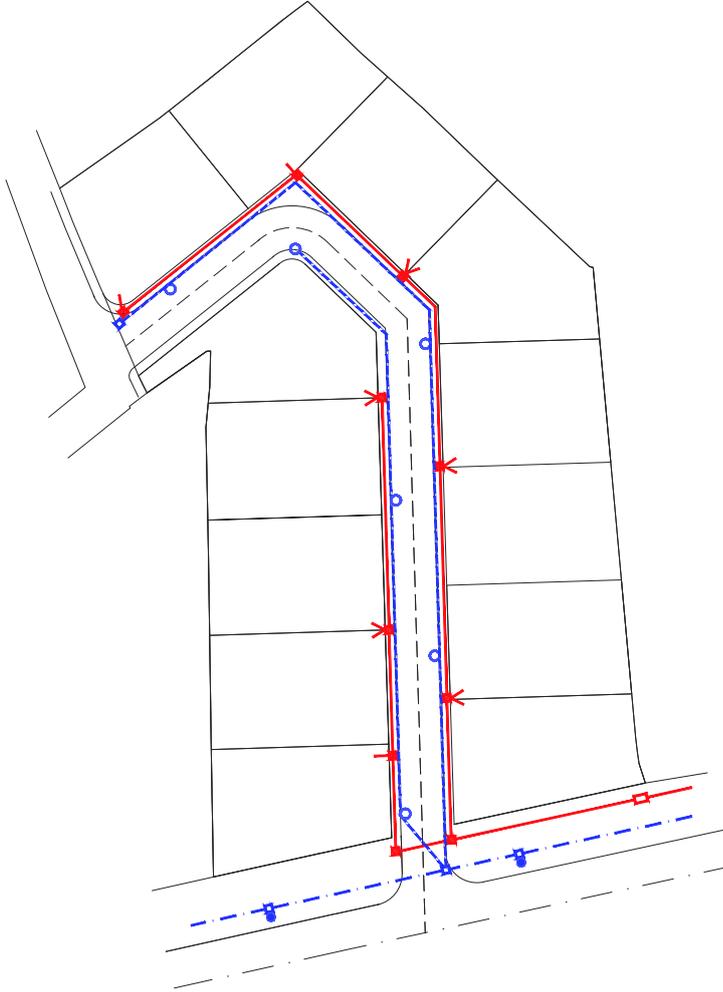
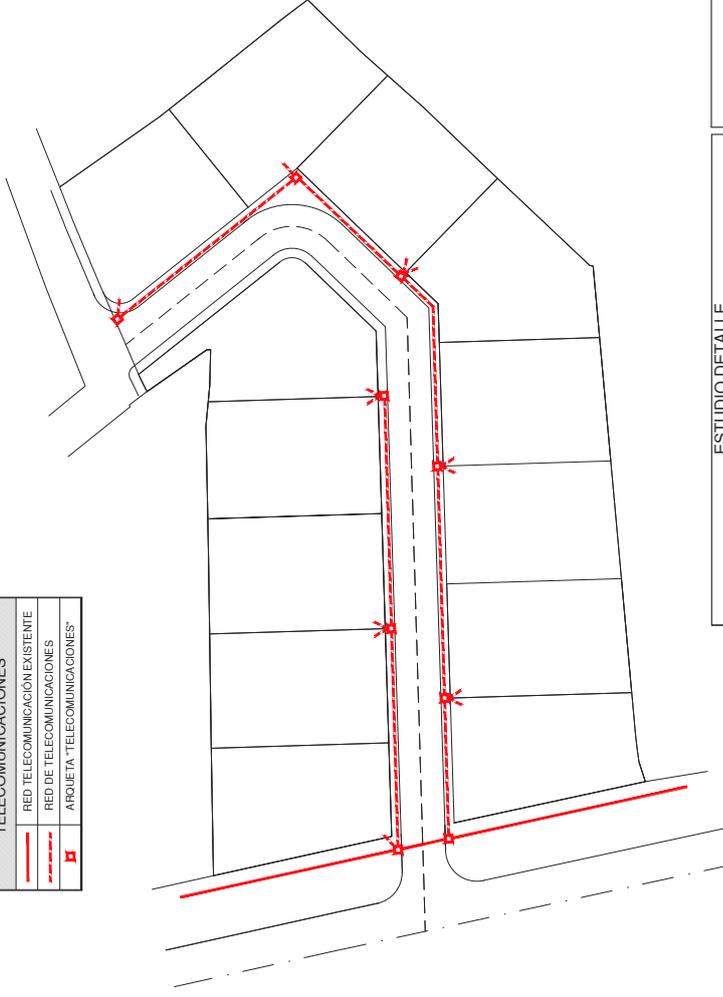
Josef Angel Gonzalez Barblome

IMEVE, S.L.



Plaza Mayor 28-119
 09003 Burgos
 91 56 40 00
 gonzalezbarblome.com

TELECOMUNICACIONES	
	RED TELECOMUNICACION EXISTENTE
	RED DE TELECOMUNICACIONES
	ARQUETA "TELECOMUNICACIONES"



RED ELÉCTRICA	
	CENTRO / ACOMETIDA EXISTENTE
	RED ELÉCTRICA
	ARQUETA IBERDROLA

ALUMBRADO PÚBLICO	
	RED DE ALUMBRADO EXISTENTE
	RED DE ALUMBRADO
	ARQUETA ALUMBRADO PÚBLICO
	FAROLA EXISTENTE
	LUMINARIA SOBRE BÁCULO

ESTUDIO DETALLE
 APERTURA DE CALLE EN SUELO URBANO CONSOLIDADO
 CALLE QUINTANILLA DE LAS VINAS Nº. 2
 APARADA DE DUERO (BURGOS)

Nº PLANO	09	ESCALA	1/800
FECHA	MARZO	AUTORIZACIONES	1/800
AÑO	2017	AUTOR DEL ENCARGO	IMEVE, S.L.
ARQUITECTO		AUTOR DEL ENCARGO	
José Ángel González Barblomé		IMEVE, S.L.	

GONZÁLEZ BARTOLOME
 ARQUITECTURA Y URBANISMO

Plaza Mayor 28-119
 09003 Burgos
 91 56 40 00
 gonzalezbarblome@gmail.com