

4.UE.13-B

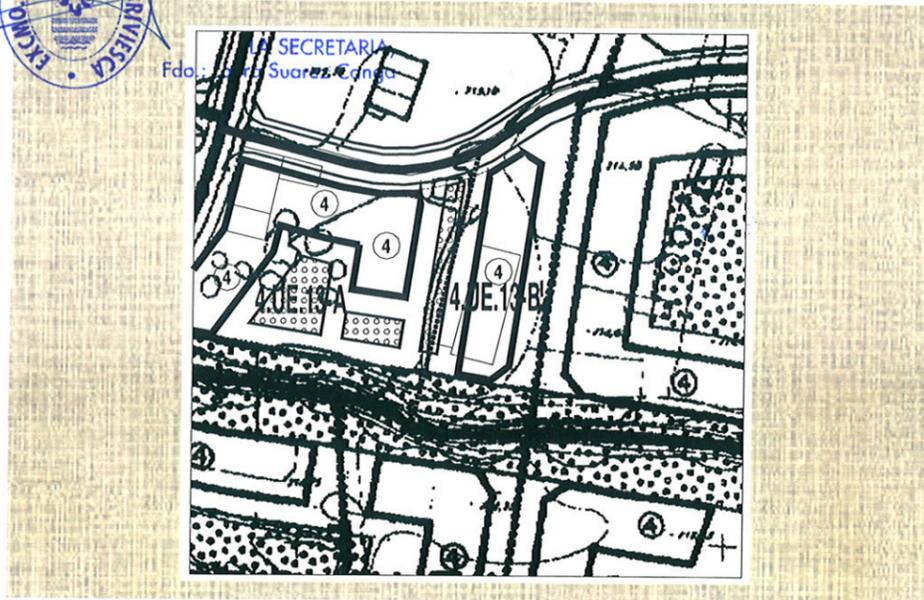
ESTUDIO DE DETALLE

SITUACION: Ctra. Quintanillabón
Unidad 4.UE.13-B
BRIVIESCA
(BURGOS)

AUTOR DEL ENCARGO: Fernando Ortega Ruiz

TECNICO REDACTOR: Vicente del Campo Pérez
ARQUITECTO
Colegiado nº 1.225

APROBADO DEFINITIVAMENTE
POR EL PLENO MUNICIPAL EN
SESIÓN DE



Julio de 2.005



ARQUICAL 2003 S.L.
ARQUITECTURA Y CALIDAD

C/ JUAN DE PADILLA n° 11, EDIFICIO DE OFICINAS, OFICINA n° 1
09006 BURGOS TFNO. Y FAX. n° 947 21 13 34 MOVIL n° 610 57 00 34
e-mail: arqitur@teleline.es



1.- MEMORIA INFORMATIVA

- 1.1.- EMPLAZAMIENTO
- 1.2.- OBJETO
- 1.3.- TECNICO REDACTOR
- 1.4.- AUTORES DEL ENCARGO
- 1.5.- TOPOGRAFIA, ESTADO ACTUAL Y USOS
- 1.6.- SITUACION RESPECTO AL PLANEAMIENTO
- 1.7.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

APROBADO DEFINITIVAMENTE
POR EL PLENO MUNICIPAL EN
SESIÓN DE
25 DE ENERO, 2005
LA SECRETARIA,
Fdo.: Laura Suarez Canga

2.- MEMORIA JUSTIFICATIVA

- 2.1.- JUSTIFICACION, CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DEL ESTUDIO DE DETALLE
- 2.2.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACION
- 2.3.- DESCRIPCION DE LA ORDENACION
 - 2.3.1.- ESTRUCTURA GENERAL DE LA ORDENACION
 - 2.3.2.- SISTEMA VIARIO
 - 2.3.3.- SUELO DE USO PRIVADO Y EDIFICACION
 - 2.3.4.- REDES DE SERVICIOS
- 2.4.- DIVISION POLIGONAL Y SISTEMA DE ACTUACION
- 2.5.- PLAZOS Y DEBERES URBANISTICOS

3.- CUADROS DE DATOS

- 3.1.- CUADROS DE SUPERFICIES DE SUELO
 - 3.1.1.- CUADRO DE SUPERFICIES SEGÚN EL PLAN GENERAL.
 - 3.1.2.- CUADRO COMPARATIVO DE SUPERFICIES
 - 3.1.3.- CESIONES Y APROVECHAMIENTO



4.- ORDENANZAS REGULADORAS

CAPITULO I.- NORMAS GENERALES DEL P.G.O.U.

Artículo 1.- ORDENANZA DE APLICACION

CAPITULO II.- NORMAS PARTICULARES

Artículo 2.- ZONIFICACION

TITULO I.- RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR "RP":

Artículo 3.- AMBITO DE APLICACION

Artículo 4.- CONDICIONES DE PARCELACION

Artículo 5.- CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO Y ORDENACION

Artículo 5.1.- ALTURA MAXIMA

Artículo 5.2.- OCUPACION DE LA PARCELA

Artículo 5.3.- EDIFICABILIDAD

Artículo 5.4.- ALINEACIONES Y RETRANQUEOS

Artículo 6.- CONDICIONES DE USO

TITULO II.- RED VIARIA "V":

Artículo 7.- AMBITO DE APLICACION

Artículo 8.- CONDICIONES DE TRAZADO

Artículo 9.- SECCION LONGITUDINAL

Artículo 10.- SECCION TRANSVERSAL

Artículo 11.- PAVIMENTACION Y ENCINTADO

Artículo 12.- MATERIALES

APROBADO DEFINITIVAMENTE
POR EL PLENO MUNICIPAL EN
SESION DE



LA SECRETARIA,
Fdo.: Laura Suarez Canga

TITULO III .- VIARIO RESTRINGIDO "VR":

- Artículo 13.- **AMBITO DE APLICACION**
- Artículo 14.- **CONDICIONES DE USO**
- Artículo 15.- **CONDICIONES DE TRAZADO**
- Artículo 16.- **SECCION LONGITUDINAL**
- Artículo 17.- **SECCION TRANSVERSAL**
- Artículo 18.- **PAVIMENTACION**
- Artículo 19.- **MATERIALES**

APROBADO DEFINITIVAMENTE
POR EL PLENO MUNICIPAL EN
SESIÓN DE



25 ENE. 2006

LA SECRETARIA,
Fdo.: Laura Suarez Canga

TITULO IV .- ESPACIOS LIBRES "EL":

- Artículo 20.- **AMBITO DE APLICACION**
- Artículo 21.- **CONDICIONES DE USO Y APROVECHAMIENTO:**

I - PLANOS DE INFORMACION

- I-1.- **SITUACION**
- I-2.- **RELACION CON PLANEAMIENTO SUPERIOR**
- I-3.- **CATASTRAL, PARCELARIO**
- I-4.- **LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO**
- I.5.- **DELIMITACION DE LA UNIDAD**

P- PLANOS DE PROYECTO

- P-1.- **ZONIFICACION**
- P-2.- **ALINEACIONES Y RASANTES**
- P-3.- **ORDENACION**

APROBADO DEFINITIVAMENTE
POR EL PLENO MUNICIPAL EN
SESIÓN DE

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE
MAYAGOZ
12 DE JUNIO DE 2006

LA SECRETARIA,
Fdo.: Laura Suarez Canga

1.- MEMORIA

1.- MEMORIA INFORMATIVA

1.1.- EMPLAZAMIENTO

La unidad de actuación objeto del presente **Estudio de Detalle**, se corresponde con la unidad de ejecución **4.UE.13-B** comprendida dentro del suelo urbano del Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Briviesca (Burgos), su posterior Modificación Puntual en la zona 4, aprobada definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo con fecha 25 de Junio de 2.001 y consistente en la corrección de la altura máxima autorizada hasta 5 plantas, y la Aprobación Definitiva de la Modificación para la Subdivisión de la unidad de Ejecución 4.UE.13 en las unidades 4.UE.13-A y 4.UE.13-B de fecha 22 de Febrero de 2.005 por parte de dicha comisión.

Está situada en la esquina Noroeste del suelo urbano bajo la Ordenanza 4, "Ensanche Intensivo II", en el margen derecho de la Ctra. Quintanillabón en la confluencia del Camino a la Vega y el Arroyo de Valderrueda con dicha vía.

1.2.- OBJETO

El presente Estudio de Detalle tal y como establece el Plan General para la unidad en cuestión, como instrumento de desarrollo que es, tiene por finalidad de acuerdo al Art. 45 de la Ley 5/1999, de 8 de Abril, de Urbanismo de Castilla y León, el completar la ordenación detallada previamente mediante el establecimiento de alineaciones y rasantes así como la ordenación de volúmenes en las condiciones que este documento de ordenación fija.

1.3.- TECNICO REDACTOR

Se lleva a cabo la redacción del presente Estudio de Detalle por parte del Arquitecto **D. Vicente del Campo Pérez**, Colegiado nº **1.225** en el Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla y León Este, con ejercicio de la profesión en la Delegación de Burgos y domicilio profesional en la C/ Juan de Padilla, 11 Planta 1ª Oficina 1 de la citada ciudad.

1.4.- AUTOR DEL ENCARGO

El autor del encargo de la redacción del presente Estudio de Detalle de la Unidad de Actuación 4.UE.13-B, como propietario único de la totalidad de los terrenos de titularidad privada incluidos en ella, es **D. Fernando Ortega Ruiz** con **D.N.I. 13.195.826 J** y domicilio en Ctra. de Quintanillabón nº 86 de Briviesca, (Burgos).

1.5.- TOPOGRAFIA, ESTADO ACTUAL Y USOS

El terreno ubicado en la esquina Noroeste del suelo urbano bajo la Ordenanza 4, "Ensanche Intensivo II", en el margen derecho de la Ctra. Quintanillabón en la confluencia del Camino a la Vega y el Arroyo de Valderrueda con dicha vía, presenta una topografía prácticamente plana con tan solo una ligera pendiente ascendente de Sudeste a Noroeste, haciéndose mas pronunciada a lo largo de una franja en su lindero Sur junto al cauce del Arroyo de Valderrueda, tratándose de los terrenos que circundan una vivienda aislada de carácter agrario con una serie de cobertizos adosados a esta y propiedad del promotor del presente trabajo.

En su lindero Norte da frente con el Camino a la Vega, incluyendo la unidad hasta su semieje, y el cual separa a la citada unidad de los terrenos de licencia directa destinados a vivienda unifamiliar bajo la Ordenanza 5; al Sur linda con el Arroyo de Valderrueda, incluyendo así mismo hasta su semieje; al



Este linda con los terrenos incluidos en la unidad de actuación 4.UE.1; y al Oeste con los terrenos pertenecientes a la 4.UE.13-B, resultado de la Subdivisión de la unidad de Ejecución 4.UE.13 aprobada definitivamente.

Respecto a las infraestructuras existentes, cuenta con todas ellas en la totalidad de su lindero Oeste, coincidente con la Ctra. Quintanillabón y con parte de ellas en su lindero Norte, a lo largo del Camino a la Vega por el que discurrirá la vía de nueva apertura, que abastecen a la vivienda situada en esta unidad.

1.6.- SITUACION RESPECTO AL PLANEAMIENTO

En relación con el Plan General Municipal de Ordenación Urbana del municipio de Briviesca, aprobado definitivamente en Agosto de 1.997, su posterior Modificación Puntual en la zona 4, aprobada definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo con fecha 25 de Junio de 2.001 y consistente en la corrección de la altura máxima autorizada hasta 5 plantas, y la Aprobación Definitiva de la Modificación para la Subdivisión de la unidad de Ejecución 4.UE.13 en las unidades 4.UE.13-A y 4.UE.13-B de fecha 22 de Febrero de 2.005, el presente Estudio de Detalle, desarrolla la unidad de actuación 4.UE.13-B enclavada dentro de la **Ordenanza 4, Ensanche Intensivo II**, con 1.866'86 m² de superficie total según la citada subdivisión, estableciendo para la citada superficie las siguientes determinaciones:

NATURALEZA ZONA:	SUPERFICIE	PORCENTAJE %
SUPERFICIE VIARIO:	696'28 m ²	37'297
SUP. ESPAC. LIBRES:	485'69 m ²	26'016
SUP. SUELO EQUIP.:	-	-
SUP. SUELO CON APROV.:	684'89 m ²	36'687
SUPERFICIE TOTAL:	1.866'86 m²	100'000
EDIFICABILIDAD. TOTAL:	2.739'54 m²	

De lo cual se desprenden los siguientes valores:

APROVECHAMIENTO MEDIO UNIDAD 4.UE.13-B S/ P.G.O.U:	$A_m = \frac{2.739'54}{1.866'86} = 1'4675$	$\frac{m^2 \text{ edificables}}{m^2 \text{ unidad}}$
EDIFICABILIDAD UNITARIA UNIDAD 4.UE.13-B S/ P.G.O.U:	$e_u = \frac{2.739'54}{684'89} = 4'0000$	$\frac{m^2 \text{ edificables}}{m^2 \text{ suelo aprov.}}$

Tras llevar a cabo el levantamiento topográfico y la correspondiente delimitación de la Unidad de Ejecución, esta última arroja una superficie total de 1.842'563 m², por lo que llevando a cabo el ajuste definitivo de la unidad, las cantidades anteriores quedarían como sigue:

NATURALEZA ZONA:	SUPERFICIE	PORCENTAJE %
SUPERFICIE VIARIO:	687'221 m ²	37'297
SUP. ESPAC. LIBRES:	479'361 m ²	26'016
SUP. SUELO EQUIP.:	-	-
SUP. SUELO CON APROV.:	675'981 m ²	36'687
SUPERFICIE TOTAL:	1.842'563 m²	100'000
EDIFICABILIDAD. TOTAL:	2.703'96 m²	

APROVECHAMIENTO MEDIO UNIDAD 4.UE.13-B S/ E.D.:	$A_m = \frac{2.703'96}{1.842'563} = 1'4675$	$\frac{m^2 \text{ edificables}}{m^2 \text{ unidad}}$
EDIFICABILIDAD UNITARIA UNIDAD 4.UE.13-B S/ E.D.:	$e_u = \frac{2.703'96}{675'981} = 4'0000$	$\frac{m^2 \text{ edificables}}{m^2 \text{ suelo aprov.}}$

Quedando la redacción de la ficha de características del Plan General de Ordenación Urbana como sigue:

UNIDAD DE EJECUCION DENOMINACION: 4.U.E.13-B

FICHA DE CARACTERISTICAS LOCALIZACION PLANOS: O.5/O.9

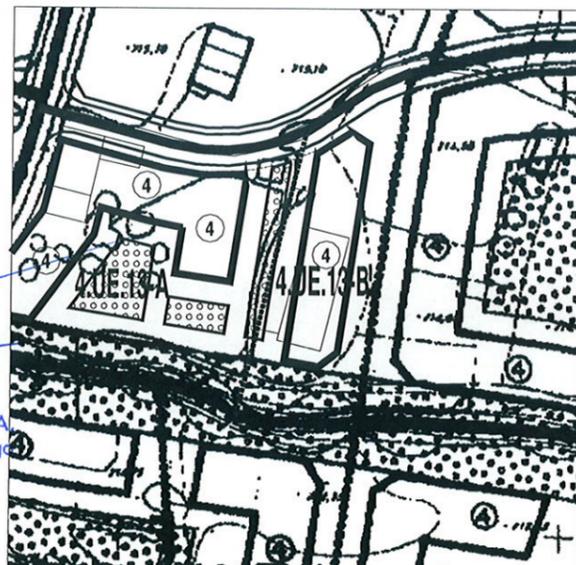
ORDENANZA DE APLIC.: ZONA 4.

SUPERFICIE VIARIO:	687'221 m ²	Nº DE PLANTAS:	4
SUP. ESPAC. LIBRES:	479'361 m ²	COEFIC. OCUPACION:	-
SUP. SUELO EQUIP.:	-	EDIFICAB. PUBLICA:	-
SUP. SUELO CON APROV.:	675'981 m ²	EDIFICAB. PRIVADA:	2.703'96 m ²
SUPERFICIE TOTAL:	1.842'563 m ²	EDIFICAB. TOTAL:	2.703'96 m ²

USOS PERMITIDOS: S/ ZONA 4. CARGAS:
 CESION DE SUELO Y URBANIZACION

INSTRUMENTOS PREVIOS ORDEN.: E.D. SISTEMA DE EJECUC.:
 COMPENSACION

PLANO:



APROBADO DEFINITIVAMENTE
 POR EL PLENO MUNICIPAL EN
 SESIÓN DE
 5 ENE 2006
 LA SECRETARIA
 Fdo.: Laura Suarez Cangas

OBSERVACIONES: Las superficies y aprovechamientos son estimados debiendo ajustarse definitivamente en el E.D. Se podrá mediante el preceptivo E.D. subdividir la unidad y modificar la ordenación propuesta (cambio de alineaciones, ampliación de la red viaria, agrupamiento de espacios libres y aumento de la altura de la edificación hasta un máximo de 5 plantas), debiéndose mantener en todo caso el resto de condiciones que se determinan en esta ficha y en la ordenanza de la Zona 4.

1.7.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

Los propietarios y la titularidad de los terrenos afectados que integran la presente unidad de ejecución son los siguientes:

TITULARIDAD PRIVADA:

▪ **FINCA 9765 :**

- **TITULAR:** D. FERNANDO ORTEGA RUIZ D.N.I. 13.195.826 J
Ctra. Quintanillabón nº 86, Briviesca, (Burgos).
- **SUPERFICIE AFECTADA:**1.553'899 m²

TOTAL APORTACION TITULARIDAD PRIVADA 4.UE.13-B: 1.553'899 m²

TITULARIDAD PUBLICA:

Dentro de la delimitación de la presente unidad de ejecución se encuentran incluidos los siguientes terrenos de uso y dominio público:

▪ **VIARIO:**

- **CAMINO A LA VEGA:** 15'380 m²

▪ **ESPACIOS LIBRES:**

- **MARGEN ARROYO VALDERRUEDA:**273'284 m²

TOTAL APORTACION TITULARIDAD PUBLICA 4.UE.13-B: 288'664 m²

TOTAL SUPERFICIE INCLUIDA EN LA UNIDAD 4.UE.13-B:..... 1.842'563 m²

APROBADO DEFINITIVAMENTE
POR EL PLENO MUNICIPAL EN
SESIÓN DE



LA SECRETARIA,
Fdo. Laura Suarez Canga

2.- MEMORIA JUSTIFICATIVA

2.1.- JUSTIFICACION, CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DEL ESTUDIO DE DETALLE

Se redacta el presente Estudio de Detalle tal y como establece el Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Briviesca (Burgos), su posterior Modificación Puntual en la zona 4, aprobada definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo con fecha 25 de Junio de 2.001 y consistente en la corrección de la altura máxima autorizada hasta 5 plantas, y la Aprobación Definitiva de la Modificación para la Subdivisión de la unidad de Ejecución 4.UE.13 en las unidades 4.UE.13-A y 4.UE.13-B de fecha 22 de Febrero de 2.005, como elemento previo de ordenación, en virtud del Art. 149 del Reglamento, Decreto 22/2004 de 29 de Enero, y del Art. 50 de la Ley 5/1999, de 8 de Abril, de Urbanismo de Castilla y León que permite su redacción por los particulares, al objeto de completar la ordenación detallada establecida en el citado Plan para dicha unidad.

2.2.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACION

Se lleva a cabo la presente ordenación de acuerdo con el P.G.O.U vigente y su posterior Modificación Puntual en la zona 4, aprobada definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo con fecha 25 de Junio de 2.001 y consistente en la corrección de la altura máxima autorizada hasta 5 plantas, la Aprobación Definitiva de la Modificación para la Subdivisión de la unidad de Ejecución 4.UE.13 en las unidades 4.UE.13-A y 4.UE.13-B de fecha 22 de Febrero de 2.005, con la finalidad de incorporar a la ciudad el suelo calificado como residencial Ensanche Intensivo II, destinado a las áreas de vivienda plurifamiliar, así como el destinado a viario y espacios libres englobados en la Unidad de Ejecución 4.UE.13-B, proporcionando accesibilidad, ordenando los volúmenes y estableciendo las alineaciones y rasantes correspondientes.

Así y de acuerdo al apartado de Observaciones perteneciente a la ficha de características de la unidad incluida en el P.G.O.U. vigente, que permite mediante el Estudio de Detalle subdividir la unidad y modificar la ordenación propuesta (cambio de alineaciones, ampliación de la red viaria, agrupamiento de espacios libres y aumento de la altura de la edificación hasta un máximo de 5 plantas), se agrupa la edificabilidad con la máxima altura permitida sobre las parcelas resultantes, lo que permite a la vez que **se reduce** dentro de la unidad **el suelo con aprovechamiento**, que **se aumente el destinado a espacios libres y viario** tal y como queda reflejado tanto en los planos como en los diferentes cuadros de superficies.

2.3.- DESCRIPCION DE LA ORDENACION

2.3.1.- ESTRUCTURA GENERAL DE LA ORDENACION

Constituye la unidad parte de una manzana que soporta el suelo con aprovechamiento y tipología de vivienda plurifamiliar, que se adosa por su linderio Norte a la calle de nueva apertura que discurre sobre el antiguo Camino a la Vega y que separa la unidad de los terrenos de licencia directa bajo la Ordenanza 5 destinados a viviendas unifamiliares. Así mismo y en su linderio Sur queda separada la unidad de otras de similar tipología por el colchón verde que constituye la ribera del Arroyo de Valderrueda. En sus linderios Este y Oeste, en los que se prevé edificación plurifamiliar con las mismas características a la que soporta la unidad, queda separada esta de las edificaciones de las unidades colindantes por la zona de viario restringido que comparte con dichas unidades.

Como respuesta a la situación descrita en el párrafo anterior y al **aumento de las superficies de dominio público destinadas a espacios libres y a viarios, consecuencia de distribuir la edificabilidad con la altura máxima permitida de 5 plantas**, continuando con el criterio adoptado en

la colindante 4.UE.13-A, se organiza la unidad en una **estructura de peine** según franjas **perpendiculares a la ribera del Arroyo de Valderrueda**, de forma que se permite tanto el acceso como el **disfrute de este espacio libre** tanto por la **propia unidad** como por los **terrenos de licencia directa** destinados a viviendas unifamiliares **que se ubican al Norte**.

Así mismo y como consecuencia de la **disposición de la edificabilidad sobre el suelo con aprovechamiento**, resulta una parcela para soportar esta que nos **condiciona** tanto la **tipología** de la edificación como su forma, optando por un **bloque aislado** de forma rectangular cuyo lado mayor discurre según la dirección Norte-Sur, permitiendo **aprovechar al máximo el soleamiento** de la edificación al predominar sobre esta las fachadas Este y Oeste.

En cuanto al **emplazamiento de la parcela con aprovechamiento** en el interior de la unidad y **como respuesta a la tipología de viviendas unifamiliares con retranqueo obligatorio del límite de parcela** que se prevén sobre los terrenos de licencia directa que comparten la **vía** de nueva apertura situada al **Norte**, **se sitúan estas interponiendo una pequeña franja de espacios libres entre ellas y la citada vía**.

2.3.2.- SISTEMA VIARIO

De acuerdo con las determinaciones para el viario previstas en el Plan General, enlazando en la esquina Noroeste de la unidad con la Ctra. Quintanillabón, se abre, por su lindero Norte sobre el Camino a la Vega, el tramo correspondiente de la calle de tráfico rodado cuya prolongación en un futuro permitirá la conexión de la Ctra. Quintanillabón con la Avda. de Burgos.

Interiormente a la unidad y perpendicularmente a la vía de nueva apertura que discurre por su lindero Norte, acometen las zonas destinadas al viario restringido que permiten el registro interior de la unidad en cuanto al tráfico, tanto rodado como peatonal, así como albergar en superficie plazas de aparcamiento y los posibles accesos mancomunados a las plazas a proyectar en la planta sótano.

2.3.3.- SUELO DE USO PRIVADO Y EDIFICACION

El suelo residencial contemplado soporta una tipología de edificación plurifamiliar en bloque aislado, ubicado sobre las parcelas que en el plano de zonificación quedan definidas como residencial plurifamiliar, quedando circundadas por las distintas vías y espacios libres de dominio público a través de los cuales se posibilita su acceso.

2.3.4.- REDES DE SERVICIOS

Los servicios urbanos mínimos estarán constituidos por: pavimentación de calzadas y encintados de aceras (en caso de su existencia), abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales, energía eléctrica, alumbrado público y telefonía con las dimensiones y secciones suficientes, tal y como se especifica en las correspondientes Normas Urbanísticas del Plan General, prolongando y entroncando los distintos servicios a los existentes que discurren por la Carretera Quintanillabón.

2.4.- DIVISION POLIGONAL Y SISTEMA DE ACTUACION

La totalidad del ámbito del Estudio de Detalle constituye **un único polígono** o unidad de actuación propiedad de **un único titular del terreno privado** incluido en ella, por lo cual y a pesar de que se establece como sistema de actuación el de compensación en la ficha correspondiente a la unidad de ejecución 4.UE-13-B del Plan General Municipal de Ordenación Urbana objeto del presente Estudio de Detalle, la gestión urbanística se llevara a cabo mediante el **sistema de concierto**.

2.5.- PLAZOS Y DEBERES URBANISTICOS

Los terrenos no podrán ser destinados a los usos permitidos por el planeamiento hasta haber alcanzado la condición de solar, salvo que se autorice la ejecución simultánea de la urbanización, con las correspondientes garantías. En los mismos términos podrá autorizarse la ejecución de la urbanización por fases. El plazo para el cumplimiento de los deberes urbanísticos definidos en el Art. 21 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León, de 8 de Abril de 1999, será de 8 años desde la aprobación definitiva del presente Estudio de Detalle.

APROBADO DEFINITIVAMENTE
POR EL PLENO MUNICIPAL EN
SESIÓN DE



25 FEB. 2006

LA SECRETARIA,
Fdo.: Laura Suarez Canga

APROBADO DEFINITIVAMENTE
 POR EL PLENO MUNICIPAL EN
 SESIÓN DE



3.- CUADROS DE DATOS

3.1.- CUADROS DE SUPERFICIES DE SUELO

Se lleva a cabo de acuerdo con los porcentajes establecidos en la ficha de características del Plan General Municipal de Ordenación Urbana perteneciente a la unidad de ejecución 4.UE.13-B objeto del presente Estudio de Detalle, tras la posterior Modificación Puntual en la zona 4, aprobada definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo con fecha 25 de Junio de 2.001 y consistente en la corrección de la altura máxima autorizada hasta 5 plantas y la Aprobación Definitiva de la Modificación para la Subdivisión de la unidad de Ejecución 4.UE.13 en las unidades 4.UE.13-A y 4.UE.13-B de fecha 22 de Febrero de 2.005, quedando los ajustes de superficies y aprovechamientos reflejados en los siguientes cuadros y grafiados en la correspondiente documentación gráfica.

3.1.1.- CUADRO DE SUPERFICIES SEGÚN EL PLAN GENERAL

	TOTAL 4.UE.13-B	%
SUPERFICIE m²	1.842'563	100
1. Suelo Privado		
Residencial Plurifamiliar	675'981	36'687
Total suelo Privado	675'981	36'687
2. Suelo Público		
Viario	687'221	37'297
Espacios Libres	479'361	26'016
Total suelo Público	1.166'582	63'313

3.1.2.- CUADRO COMPARATIVO DE SUPERFICIES

	PLAN GENERAL		ESTUDIO DE DETALLE	
	Superficie	%	Superficie	%
	1.842'563	100	1.842'563	100
1. Suelo Privado	675'981	36'687	540'000	29'307
Residencial	1.138'762	36'687	540'000	29'307
Edificab. Bruta	2.703'96		2.700'00	
2. Suelo Público	1.166'582	63'313	1.302'563	70'693
Viario	687'221	37'297	670'370	36'382
Espacios Libres	479'361	26'016	632'193	34'311

3.1.3.- CESIONES Y APROVECHAMIENTO

Se llevarán a cabo de acuerdo con los porcentajes establecidos en la ficha de características del Plan General Municipal de Ordenación Urbana y su posterior Aprobación Definitiva de la Modificación para la Subdivisión de la unidad de Ejecución 4.UE.13 en las unidades 4.UE.13-A y 4.UE.13-B, correspondiente a la unidad de ejecución objeto del presente Estudio de Detalle, tanto las cesiones de suelo destinado a viario y espacios libres como el 10 % del aprovechamiento urbanístico resultante según el Art. 50 de la Ley 5/1999, de 8 de Abril, de Urbanismo de Castilla y León, todo lo cual queda convenientemente reflejado en la correspondiente documentación gráfica y cuantificado en el cuadro siguiente.

	TOTAL 4.UE-13-B	%
SUPERFICIE	1.842'563	100
1. Suelo con aprov.		
Titularidad privada	486'000	90,00
Cesión Administr. (10 % s/ Aprov.)	54'000	10,00
Total suelo c/Aprov.	540'000	29'307
2. Suelo Público		
Viario	138'340	36'382
Viario Restringido	532'030	34'311
Espacios Libres	632'193	34'311
Total suelo público	1.302'563	70'693

Se propone a la Administración, por parte de la propiedad que ostenta la titularidad privada de la totalidad de los terrenos que integran la presente unidad de actuación y autora del encargo de la redacción del presente Estudio de Detalle, la adquisición del terreno con aprovechamiento de cesión obligatoria a la Administración y que constituye el 10 % del total comprendido en la unidad, dado que su superficie no supera la parcela mínima autorizada.

PROBADO DEFINITIVAMENTE
 POR EL PLENO MUNICIPAL EN
 SESIÓN DE



25 FEB 2006

LA SECRETARIA
 Fdo.: Laura Suárez Canga

Artículo 5.- CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO Y ORDENACION:

La edificación deberá ajustarse a los parámetros que se definen a continuación:

Artículo 5.1.- ALTURA MAXIMA:

La altura máxima permitida será de 5 plantas (Baja + Cuatro) y 15'80 m. La altura mínima permitida será de 3 plantas (Baja + Dos) y 9'70 m.

Artículo 5.2.- OCUPACION DE LA PARCELA:

La ocupación máxima tanto bajo como sobre rasante de la parcela será del **100 %**.

Artículo 5.3.- EDIFICABILIDAD:

La edificabilidad máxima permitida será la resultante de distribuir conforme a los restantes parámetros, la edificabilidad total asignada a la unidad de actuación sobre el suelo con aprovechamiento, y más concretamente la resultante del siguiente cociente:

$$\text{EDIFICABILIDAD} = \frac{\text{EDIFICABILIDAD TOTAL UNIDAD}}{\text{SUELO CON APROVECHAMIENTO}} = \frac{2.700'000}{540'000} = 5'000 \frac{\text{m}^2 \text{ construidos}}{\text{m}^2 \text{ superficie parcela}}$$

Artículo 5.4.- ALINEACIONES Y RETRANQUEOS:

La edificación se dispondrá sobre la alineación exterior señalada en el correspondiente plano de ordenación, pudiendo en las plantas altas de acuerdo a lo establecido en las Normas Generales del P.G.O.U. retranquearse de esta o ser sobrepasada por los distintos tipos de vuelo con las dimensiones en dichas normas establecidas.

Artículo 6.- CONDICIONES DE USO:

El **uso característico** será el **residencial** bajo la tipología de **vivienda plurifamiliar en bloque**.

Se permite el uso residencial bajo cubierta resolviendo ventilación e iluminación mediante lucernarios, situados en el propio faldón de cubierta, sin quiebras ni buhardillas en el mismo.

Como **usos compatibles** se permiten los siguientes:

- Industria. Permitido en sus Clases 1, 2 y 3, excluida la de la reparación de automóviles y en situaciones 1, 2 y 3.
- Comercial. Permitido en todas sus categorías.
- Servicios del automóvil. Permitidos en sus categorías de aparcamiento y garaje para vehículos ligeros.
- Hotelero. Permitido.
- Oficinas: Permitido.
- Salas de reunión. Permitido.
- Establecimientos Públicos. Permitido.
- Equipamiento Comunitario. Permitido.

APROBADO DEFINITIVAMENTE
POR EL PLENO MUNICIPAL EN
SESIÓN DE



LA SECRETARIA,
Fdo.: Laura Suarez Canga

TITULO II .- RED VIARIA "V":

Artículo 7.- **AMBITO DE APLICACION**

Corresponde tanto a las zonas destinadas al tráfico rodado como al peatonal, que se señalan en el Plano de Zonificación con el Código "V".

Se estará a lo que se determina en el Titulo 4 Normas Generales de Urbanización, de las Normas Urbanísticas del Plan General, sin perjuicio del cumplimiento de las condiciones particulares siguientes.

Artículo 8.- **CONDICIONES DE TRAZADO:**

Se seguirán las alineaciones definidas en el Plano de Ordenación.

La rasante de la vía se adaptará a la topografía del terreno evitando desniveles y movimientos de tierra innecesarios salvo que sea necesario para entroncar con las distintas redes existentes.

El ancho de la calzada y espacio reservado al tráfico se definirá en función del tipo, volumen y velocidad del tráfico a soportar y características de la zona, así como de la parcelación, edificación y usos.

Artículo 9.- **SECCION LONGITUDINAL**

Partirá de la rasante de la vía existente correspondiente a la Ctra. Quintanillabón, adaptándose a las cotas establecidas en la documentación gráfica.

Artículo 10.- **SECCION TRANSVERSAL:**

Se adaptará a la establecida para cada tipo de vía tal y como queda reflejado en la correspondiente documentación gráfica.

Presentará la calzada un bombeo para la eliminación del agua de lluvia mínimo del 1.5 %, tratándose de un pavimento bituminoso.

Se dispondrá un acerado para peatones a lo largo de la calzada. Su pendiente transversal será tal que permita el drenaje del agua de lluvia hacia la calzada sin dificultar el paseo de los peatones (del 2 % al 3 %).

Artículo 11.- **PAVIMENTACION Y ENCINTADO:**

El dimensionado del firme, sus características técnicas y el tipo de material, color y textura a emplear en el pavimento de las vías públicas dependerán de la intensidad, velocidad y tonelaje del tráfico previsto, así como de los condicionantes formales deducidos de su tipología y de las propiedades del terreno.

Será necesario un reconocimiento del terreno a fin de determinar la profundidad del nivel freático, el tipo de suelo, su composición y su capacidad portante.

25 ENE. 2006

LA SECRETARIA,

Artículo 12.- MATERIALES:

Los materiales componentes de cada capa de firme cumplirán los requisitos exigidos en la normativa de carácter general correspondiente.

El tipo de firme a emplear consistirá en un pavimento de aglomerado asfáltico sobre base de material granular, suelo cemento u hormigón pobre.

El espacio peatonal se diferenciará del destinado al tráfico mediante un encintado de piedra natural o elementos prefabricados de hormigón colocados sobre una solera adecuada. El pavimento a emplear en las aceras será antideslizante.

TITULO III .- VIARIO RESTRINGIDO "VR":

Artículo 13.- AMBITO DE APLICACION

Corresponde a las áreas destinadas tanto al tráfico peatonal como rodado que posibilitan el registro interior de la unidad, señalándose en el Plano de Zonificación con el Código "VR".

Artículo 14.- CONDICIONES DE USO:

El **uso característico** será tanto el de aparcamiento en superficie como el de albergar y posibilitar los accesos mancomunados a las plazas de aparcamiento situadas en las plantas bajo rasante.

Artículo 15.- CONDICIONES DE TRAZADO:

Se seguirán las alineaciones definidas en el Plano de Ordenación.

La rasante de la vía se adaptará a la topografía del terreno evitando desniveles y movimientos de tierra innecesarios, conectando con las de las vías existentes.

Artículo 16.- SECCION LONGITUDINAL:

Partirá de la rasante de la acera correspondiente a la vía de nueva apertura, adaptándose a las cotas establecidas en la documentación gráfica.

Artículo 17.- SECCION TRANSVERSAL:

Presentará la vía un bombeo mínimo del 1,5 % hacia el eje para permitir la recogida del agua de lluvia, no estando diferenciadas las zonas destinadas al tráfico peatonal con el rodado.

Artículo 18.- PAVIMENTACION:

El dimensionado del firme, sus características técnicas y el tipo de material, color y textura a emplear en el pavimento será acorde con el tráfico restringido previsto soportar, así como de los condicionantes formales deducidos de su tipología y de las propiedades del terreno.

Artículo 19.- MATERIALES:

El tipo de firme consistirá en un pavimento de aglomerado asfáltico u hormigón sobre base de material granular, suelo cemento u hormigón pobre a lo largo de toda su superficie compartiendo el tráfico rodado con el peatonal.

TITULO IV .- ESPACIOS LIBRES "EL":

Artículo 20.- AMBITO DE APLICACION

Corresponde a las áreas arboladas o ajardinadas para descanso, paseo y esparcimiento de la población y más concretamente a las zonas destinadas a espacios libres que se señalan en el Plano de Zonificación con el Código "EL".

Artículo 21.- CONDICIONES DE USO Y APROVECHAMIENTO:

Tanto en uno y otro caso, se cumplirán las condiciones generales y particulares que se dictan en las Normas Urbanísticas correspondientes del Plan General de Ordenación, y más concretamente lo especificado en su Título 6 Condiciones de los uso y las actividades, Capítulo 6 Espacios Libres.

Burgos, Julio de 2.005

El autor del encargo:
D.N.I. 13.195.826 J

El Arquitecto
Colegiado nº 1.225

D. Fernando Ortega Ruiz
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
DE CASTILLA Y LEÓN - ESTE
Demarc. de BURGOS

28 JUL 2005

VISADO

D. Vicente del Campo Pérez

APROBADO DEFINITIVAMENTE
POR EL PLENO MUNICIPAL EN
SESIÓN DE



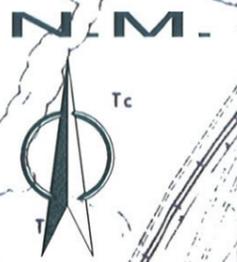
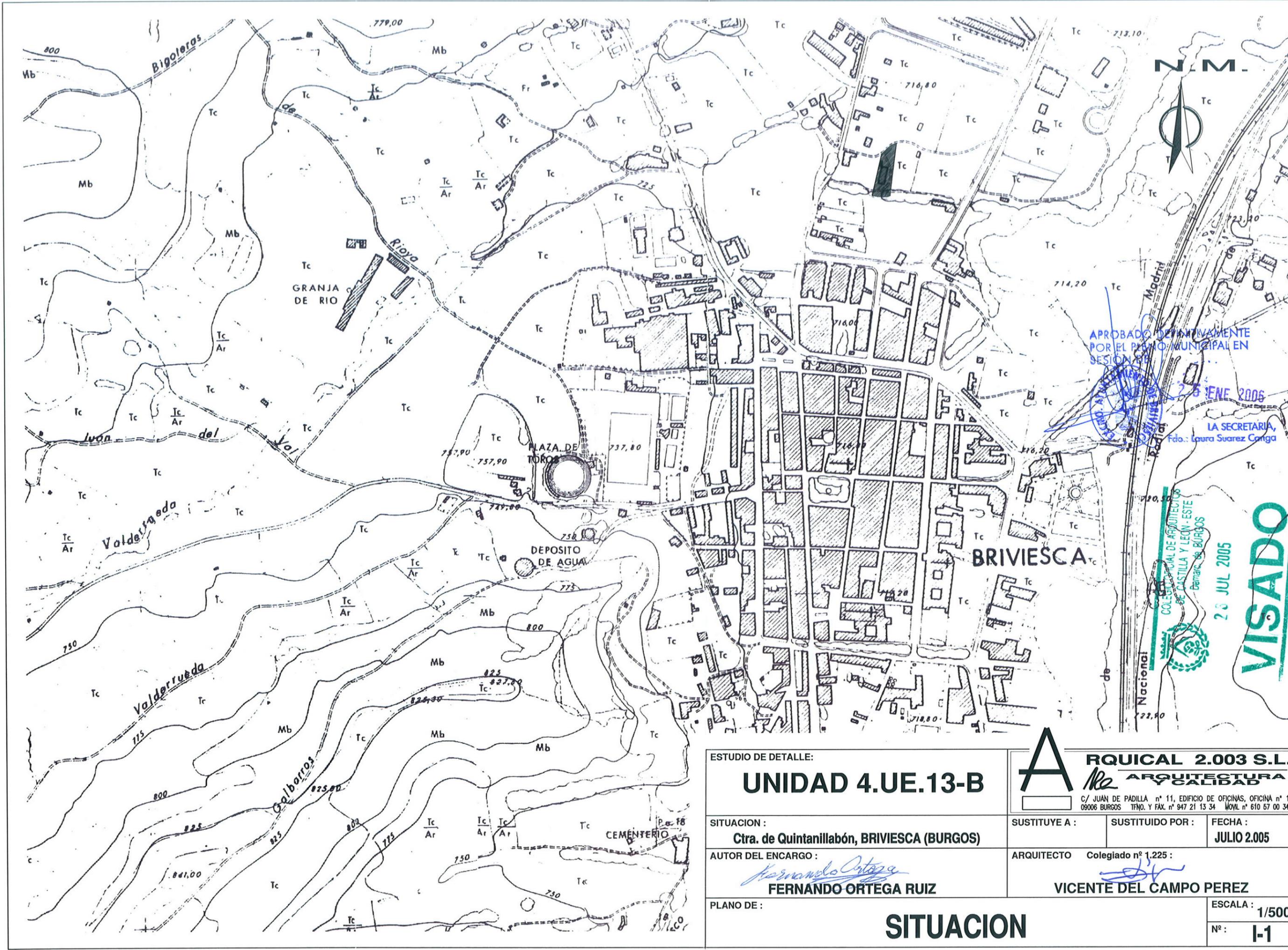
LA SECRETARIA,
Fdo.: Laura Suarez Canga

I.- PLANOS DE INFORMACION

APROBADO DEFINITIVAMENTE
POR EL PLENO MUNICIPAL EN
SESIÓN DE

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE
5 ENE. 2006

LA SECRETARIA,
Fdo: Laura Suarez Canga



APROBADO DEFINITIVAMENTE
POR EL PLENARIO MUNICIPAL EN
SESION DEL

26 ENE 2006

LA SECRETARIA,
Fdo.: Laura Suarez Conga



26 JUL 2005

VISADO

ESTUDIO DE DETALLE:
UNIDAD 4.UE.13-B

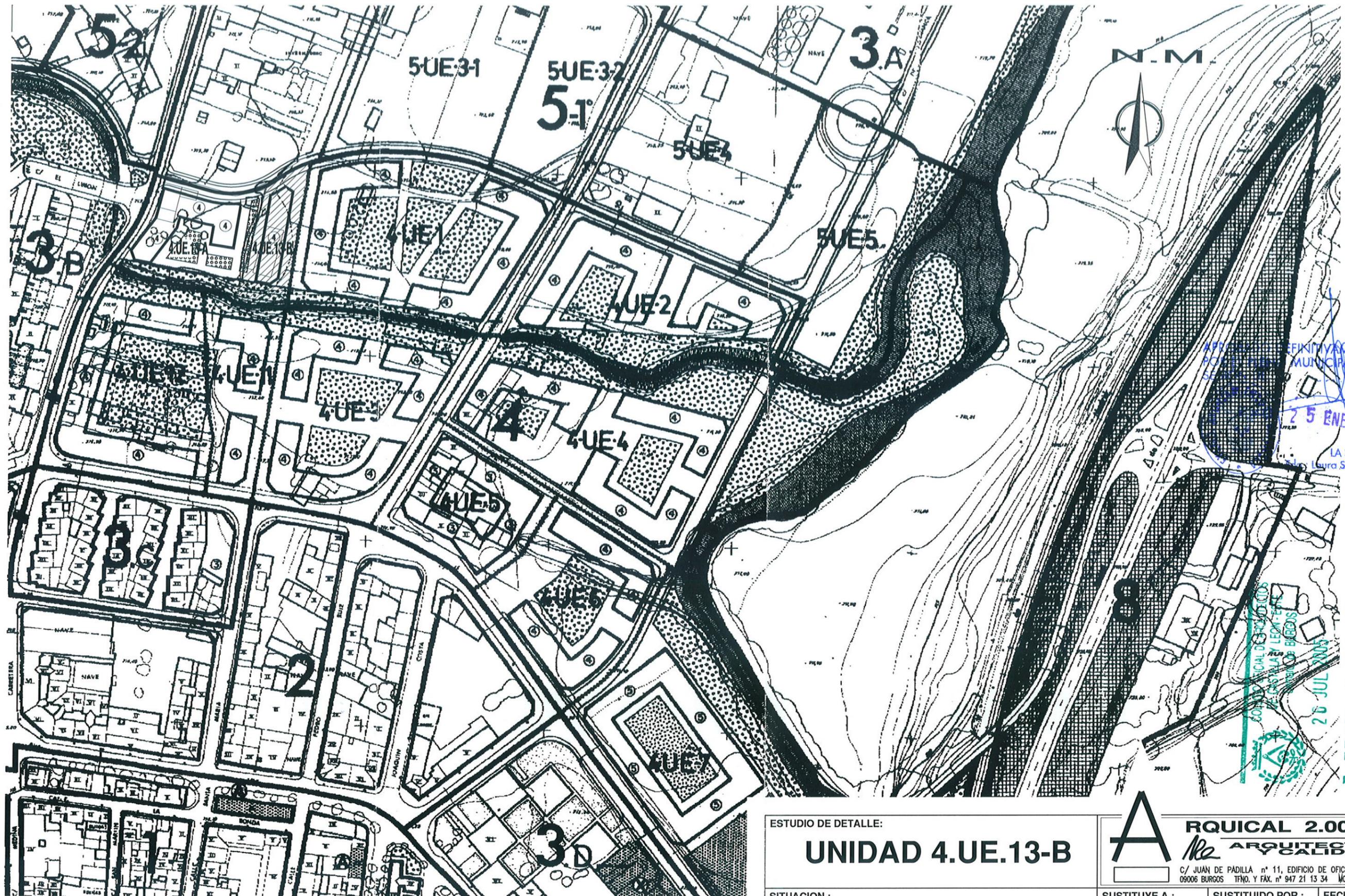
SITUACION:
Ctra. de Quintanillabón, BRIVIESCA (BURGOS)

AUTOR DEL ENCARGO:
Fernando Ortega Ruiz
FERNANDO ORTEGA RUIZ

PLANO DE:
SITUACION

A **ARQUICAL 2.003 S.L.**
Re **ARQUITECTURA Y CALIDAD**
C/ JUAN DE PADILLA nº 11, EDIFICIO DE OFICINAS, OFICINA nº 1
09006 BURGOS T.FNO. Y FAX. nº 947 21 13 34 MOVIL. nº 610 67 00 34

SUSTITUYE A:	SUSTITUIDO POR:	FECHA:
		JULIO 2005
ARQUITECTO Colegiado nº 1.225:		
<i>Vicente del Campo Perez</i>		
VICENTE DEL CAMPO PEREZ		
ESCALA:		1/5000
Nº:		I-1



ESTUDIO DE DETALLE:

UNIDAD 4.UE.13-B

ARQUICAL 2.003 S.L.
ARQUITECTURA Y CALIDAD
 C/ JUAN DE PADILLA n° 11, EDIFICIO DE OFICINAS, OFICINA n° 1
 09006 BURGOS TFO. Y FAX. n° 947 21 13 34 MOVL n° 610 67 00 34

SITUACION :
 Ctra. de Quintanillabón, BRIVIESCA (BURGOS)

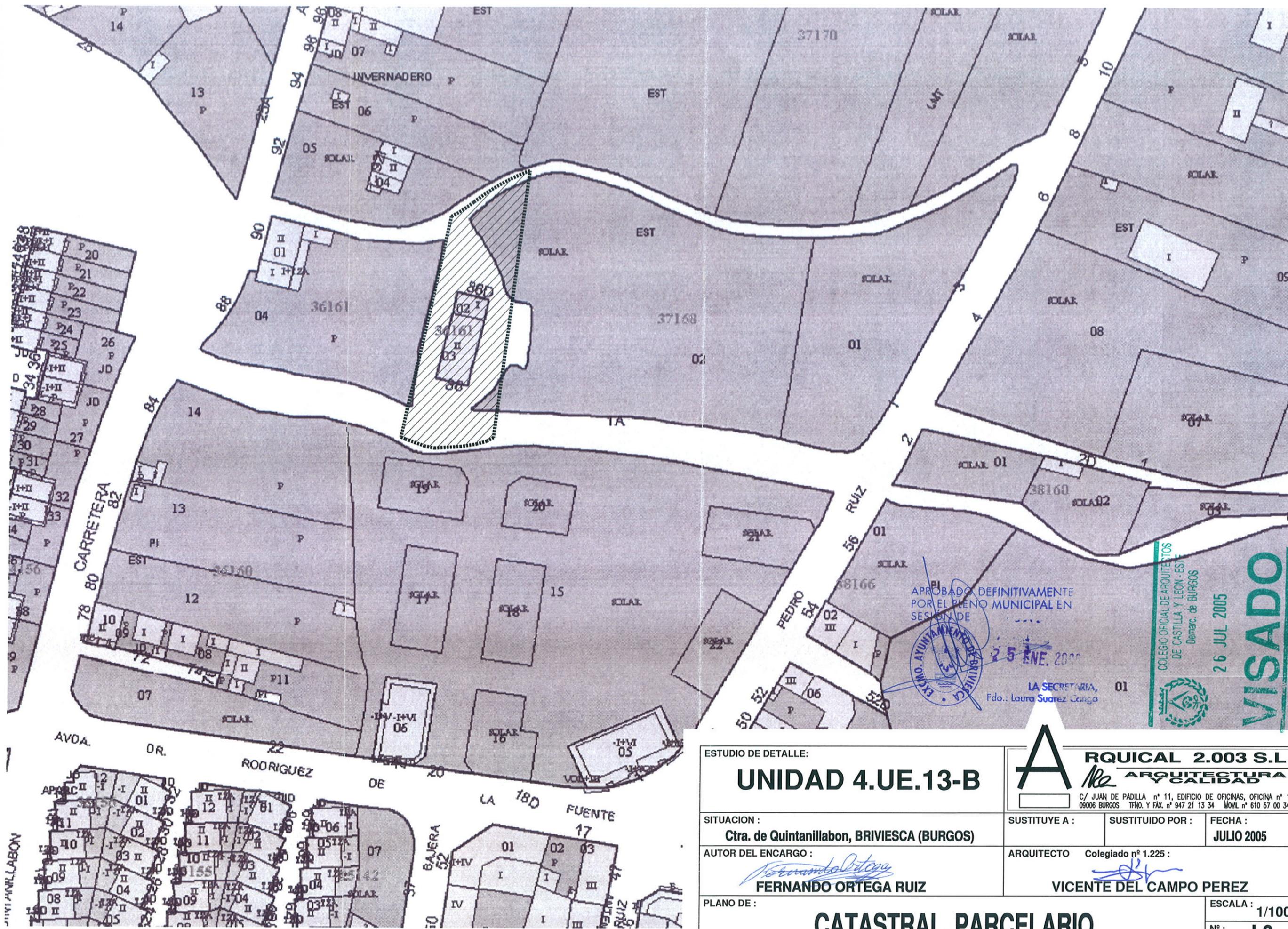
SUSTITUYE A :
 SUSTITUIDO POR :
 FECHA :
 JULIO 2005

AUTOR DEL ENCARGO :
Fernando Ortega Ruiz
FERNANDO ORTEGA RUIZ

ARQUITECTO Colegiado n° 1.225 :
Vicente del Campo Perez
VICENTE DEL CAMPO PEREZ

PLANO DE :
RELACION CON PLANEAMIENTO SUPERIOR

ESCALA :
 1/2000
 Nº :
 I-2



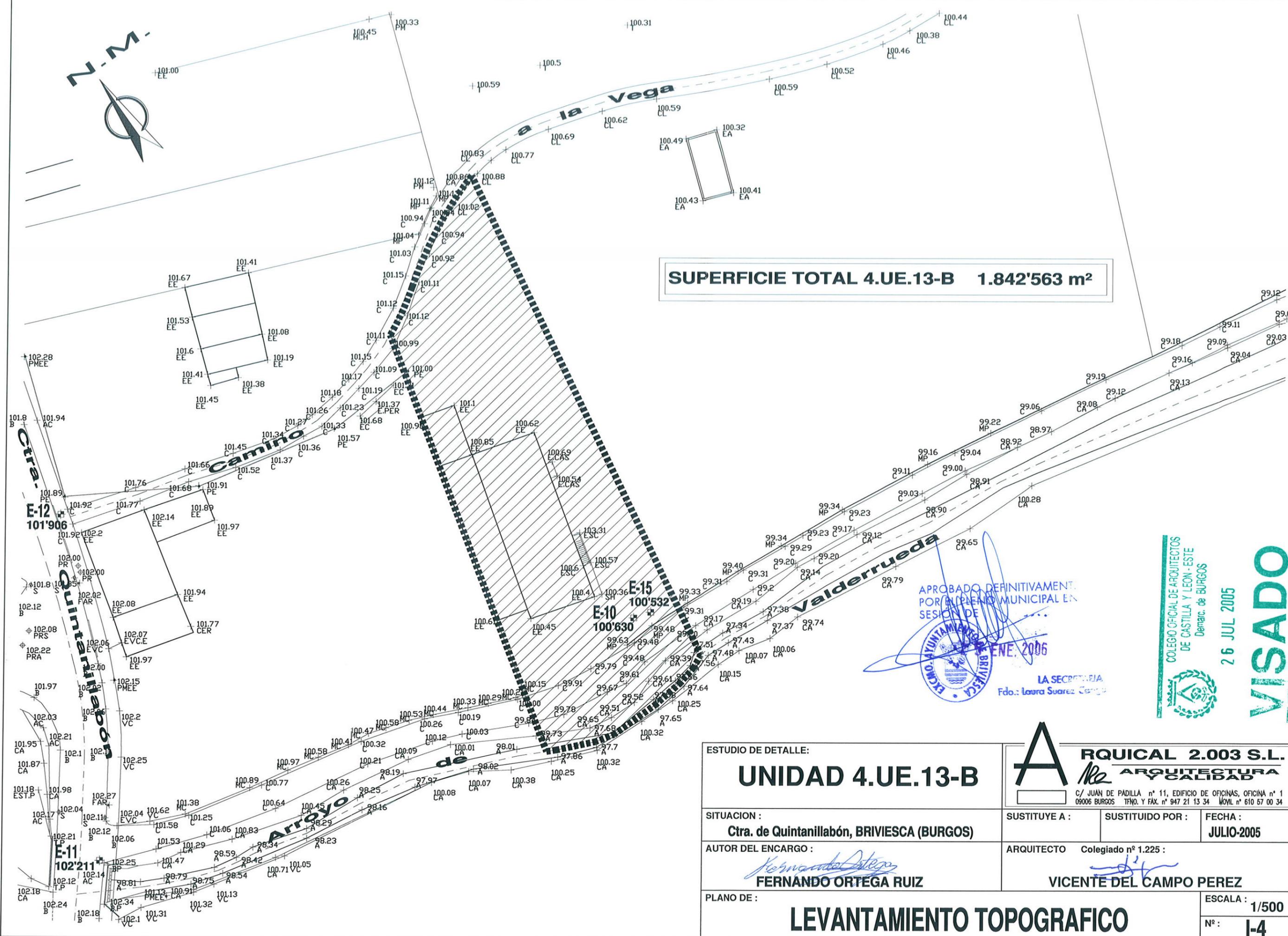
APROBADO DEFINITIVAMENTE
 POR EL PLENO MUNICIPAL EN
 SESION DE ...
 25 ENE. 2006
 LA SECRETARIA,
 Fdo.: Laura Suarez Janga

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
 DE CASTILLA Y LEON - ESTE
 Demarc. de BURGOS
 26 JUL 2005
VISADO

ESTUDIO DE DETALLE:		ARQUICAL 2.003 S.L.	
UNIDAD 4.UE.13-B		ARQUITECTURA Y CALIDAD	
SITUACION: Ctra. de Quintanillabon, BRIVIESCA (BURGOS)		SUSTITUYE A:	SUSTITUIDO POR:
AUTOR DEL ENCARGO: <i>Fernando Ortega Ruiz</i> FERNANDO ORTEGA RUIZ		ARQUITECTO Colegiado nº 1.225:	FECHA: JULIO 2005
PLANO DE:		VICENTE DEL CAMPO PEREZ	
CATASTRAL, PARCELARIO		ESCALA: 1/1000	
		Nº: I-3	



SUPERFICIE TOTAL 4.UE.13-B 1.842'563 m²



APROBADO DEFINITIVAMENTE
POR EL PLENARIO MUNICIPAL EN
SESION DE
...
ENE. 2006

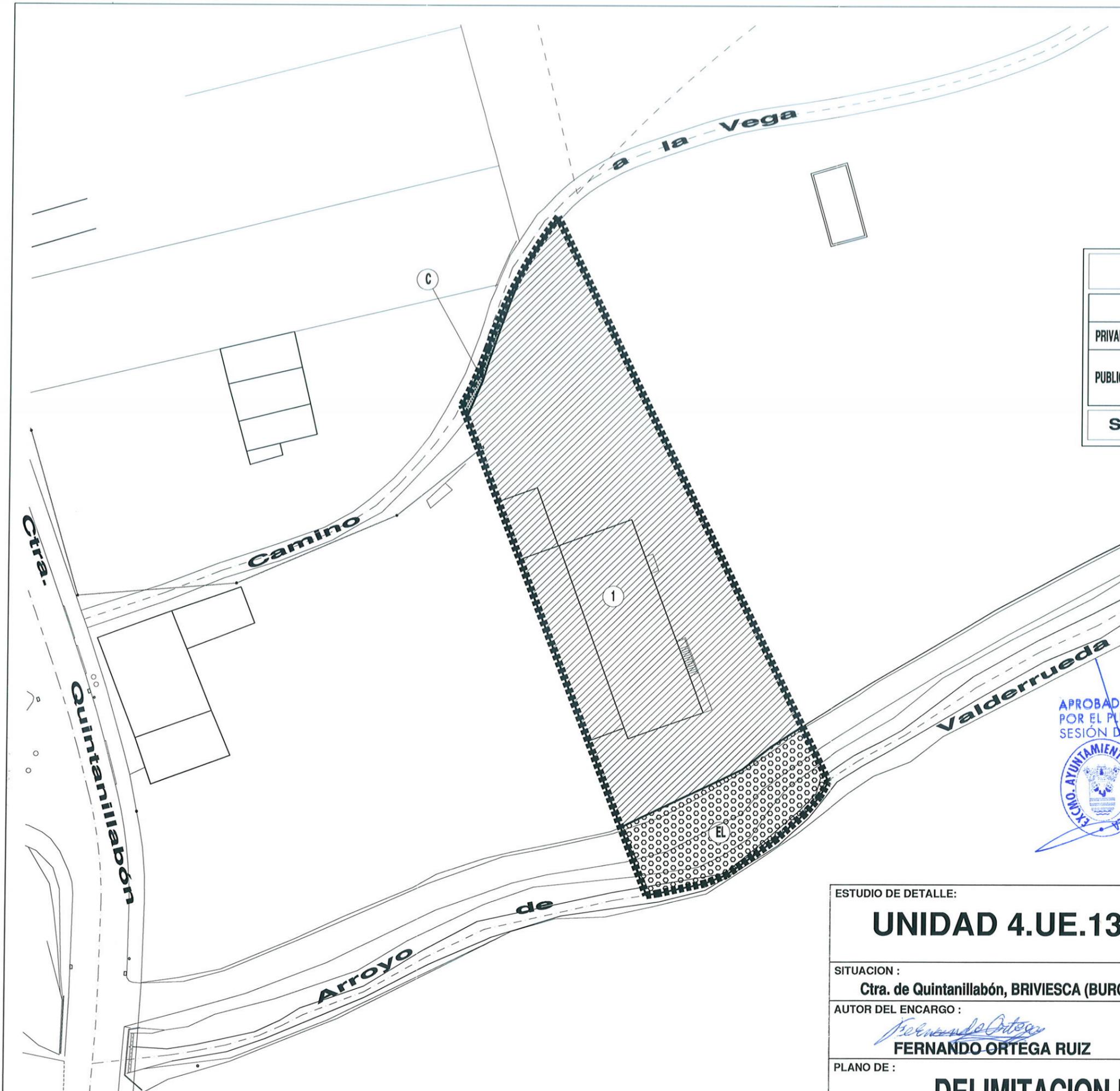
LA SECRETARIA
Fdo.: Laura Suarez Canga

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

26 JUL 2005

VISADO

ESTUDIO DE DETALLE: UNIDAD 4.UE.13-B		ARQUICAL 2.003 S.L. ARQUITECTURA Y CALIDAD <small>C/ JUAN DE PADILLA nº 11, EDIFICIO DE OFICINAS, OFICINA nº 1 09006 BURGOS TFO. Y FAX. nº 947 21 13 34 MOVL nº 610 67 00 34</small>	
SITUACION: Ctra. de Quintanillabón, BRIVIESCA (BURGOS)	SUSTITUYE A:	SUSTITUIDO POR:	FECHA: JULIO-2005
AUTOR DEL ENCARGO: <i>Fernando Ortega Ruiz</i> FERNANDO ORTEGA RUIZ	ARQUITECTO Colegiado nº 1.225:	<i>Vicente del Campo Perez</i> VICENTE DEL CAMPO PEREZ	
PLANO DE: LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO	ESCALA: 1/500		Nº: I-4



SUPERFICIES AFECTADAS				
		AFECCION	SUPERFICIE (M²)	TOTAL (M²)
PRIVADA	1	Finca 9.765	1.553'899	1.553'899
	C	Camino	15'380	
PUBLICA	EL	Espacios Libres	273'284	288'664
	SUPERFICIE TOTAL 4.UE.13-B			

APROBADO DEFINITIVAMENTE
POR EL PLENO MUNICIPAL EN
SESIÓN DE ...
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BRIVIESCA
26 JUL 2005
LA SECRETARIA
Dña. Laura Suarez Cárigo

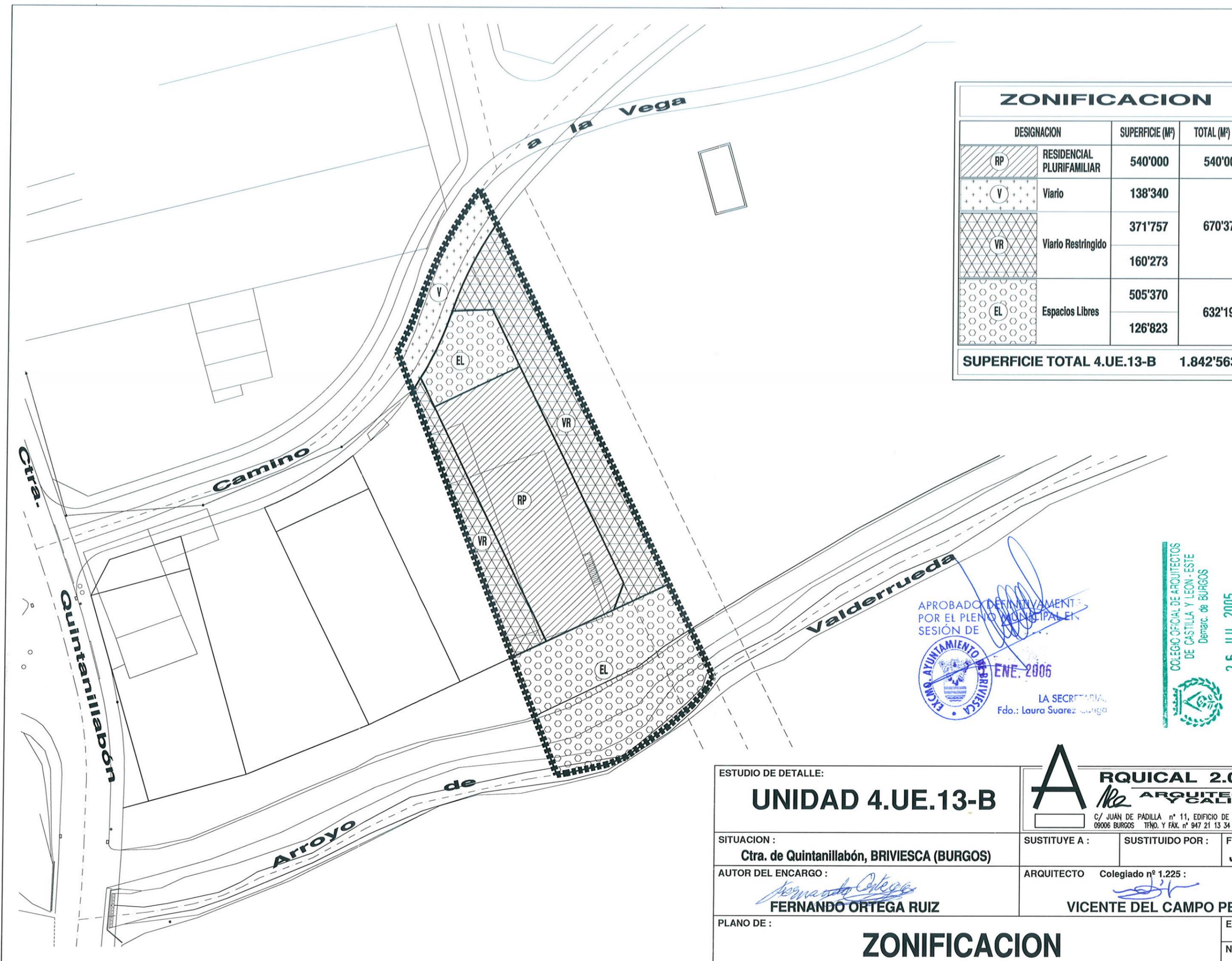
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
DE CASTILLA Y LEÓN - ESTE
Demarc. de BURGOS
26 JUL 2005
VISADO

ESTUDIO DE DETALLE: UNIDAD 4.UE.13-B		A ARQUICAL 2.003 S.L. ARQUITECTURA Y CALIDAD C/ JUAN DE PADILLA n° 11, EDIFICIO DE OFICINAS, OFICINA n° 1 09006 BURGOS TFO. Y FAX. n° 947 21 13 34 MOVL n° 610 67 00 34	
SITUACION : Ctra. de Quintanillabón, BRIVIESCA (BURGOS)	SUSTITUYE A :	SUSTITUIDO POR :	FECHA : JULIO-2005
AUTOR DEL ENCARGO : <i>Fernando Ortega Ruiz</i> FERNANDO ORTEGA RUIZ	ARQUITECTO Colegiado n° 1.225 : <i>Vicente del Campo Perez</i> VICENTE DEL CAMPO PEREZ		
PLANO DE : DELIMITACION DE LA UNIDAD	ESCALA : 1/500		Nº : I-5

P.- PLANOS DE PROYECTO

APROBADO DEFINITIVAMENTE
POR EL PLENO MUNICIPAL EN
SESION DE
ENE. 2006

LA SECRETARIA,
Laura Suarez Canga



ZONIFICACION			
DESIGNACION		SUPERFICIE (M²)	TOTAL (M²)
RP	RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR	540'000	540'000
V	Viaro	138'340	670'370
VR	Viaro Restringido	371'757	
		160'273	
EL	Espacios Libres	505'370	632'193
		126'823	
SUPERFICIE TOTAL 4.UE.13-B		1.842'563 m²	

APROBADO DEFINITIVAMENTE
 POR EL PLENO MUNICIPAL EN
 SESIÓN DE
 ENE. 2006
 LA SECRETARIA
 Fdo.: Laura Suarez

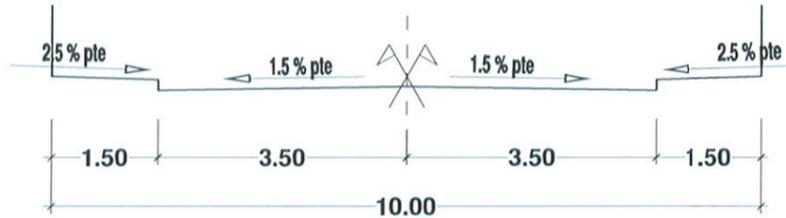


COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
 DE CASTILLA Y LEÓN - ESTE
 Demarc. de BURGOS

26 JUL 2005

VISADO

ESTUDIO DE DETALLE: UNIDAD 4.UE.13-B		 ARQUICAL 2.003 S.L. ARQUITECTURA Y CALIDAD C/ JUAN DE PADILLA n° 11, EDIFICIO DE OFICINAS, OFICINA n° 1 09006 BURGOS TFO. Y FAX. n° 947 21 13 34 MOVL n° 610 67 00 34	
SITUACION: Ctra. de Quintanillabón, BRIVIESCA (BURGOS)	SUSTITUYE A:	SUSTITUIDO POR:	FECHA: JULIO-2005
AUTOR DEL ENCARGO: <i>Fernando Ortega Ruiz</i> FERNANDO ORTEGA RUIZ	ARQUITECTO Colegiado n° 1.225: <i>Vicente del Campo Perez</i> VICENTE DEL CAMPO PEREZ		
PLANO DE: ZONIFICACION		ESCALA: 1/500 Nº: P-1	



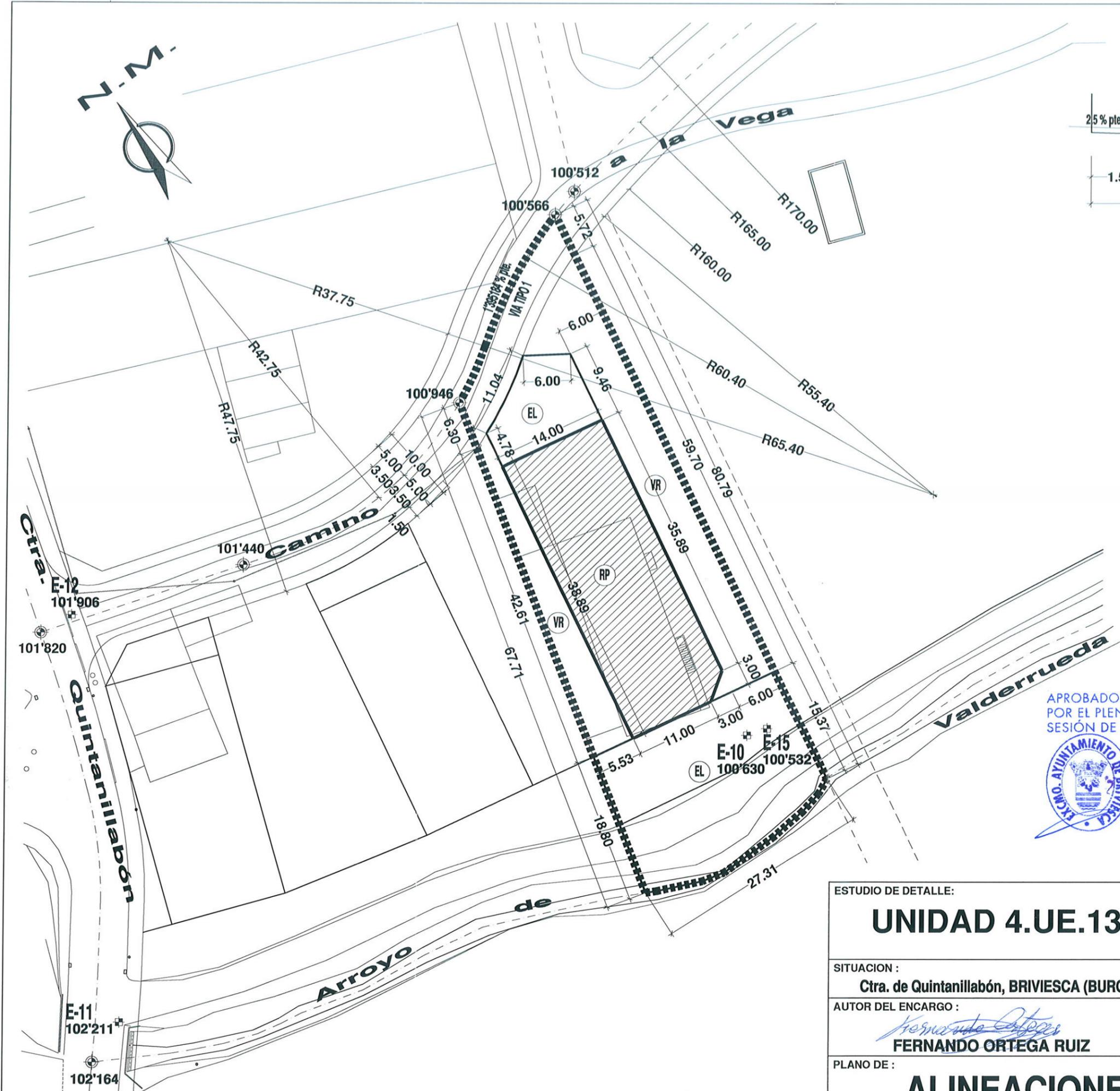
SECCION TRANSVERSAL VIA TIPO 1 E: 1/50

LEYENDA	
	COTA DE LA RASANTE EN EL EJE DE LA VIA
	DELIMITACION DE PARCELA
	DELIMITACION UNIDAD DE EJECUCION

SUELO CON APROVECHAMIENTO	
SUPERFICIE PARCELA NETA (RP)	540'000 m ²
EDIFICABILIDAD	2.700'000 m ²

APROBADO DEFINITIVAMENTE
POR EL PLENO MUNICIPAL EN
SESION DE ...
JUL. 2006
LA SECRETARIA,
Fdo: Laura Suarez Canga

COLEGO OFICIAL DE ARQUITECTOS
DE CASTILLA Y LEON - ESTE
Demarc. de BURGOS
26 JUL 2005
VISADO

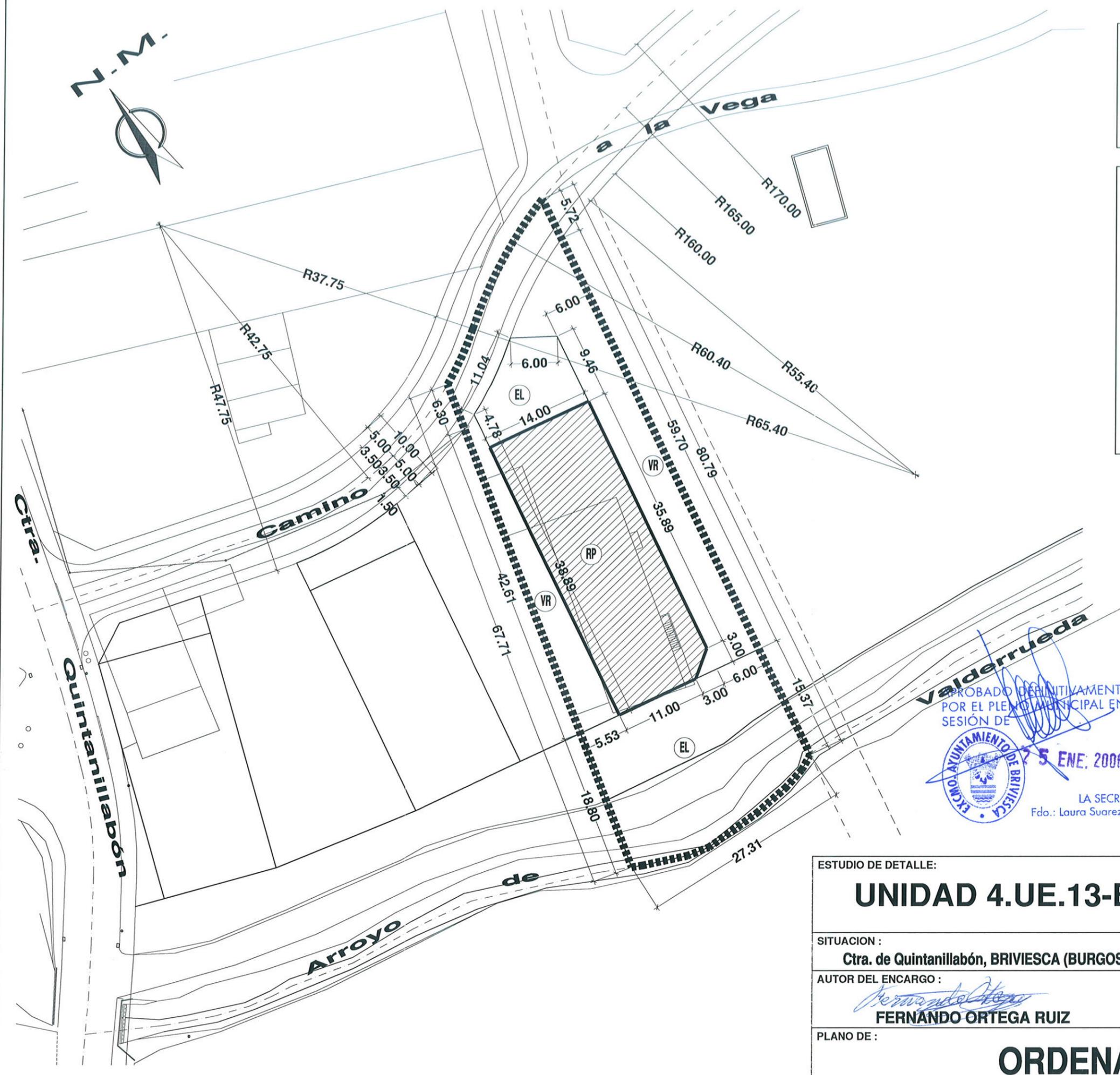


ESTUDIO DE DETALLE: UNIDAD 4.UE.13-B		 ARQUICAL 2.003 S.L. ARQUITECTURA Y CALIDAD C/ JUAN DE PADILLA n° 11, EDIFICIO DE OFICINAS, OFICINA n° 1 09006 BURGOS TFO. Y FAX. n° 947 21 13 34 MOVL n° 610 67 00 34	
SITUACION: Ctra. de Quintanillabón, BRIVIESCA (BURGOS)	SUSTITUYE A:	SUSTITUIDO POR:	FECHA: JULIO-2005
AUTOR DEL ENCARGO: <i>Fernando Ortega Ruiz</i> FERNANDO ORTEGA RUIZ	ARQUITECTO Colegiado n° 1.225: <i>Vicente Del Campo Perez</i> VICENTE DEL CAMPO PEREZ		
PLANO DE: ALINEACIONES Y RASANTES		ESCALA: 1/500 Nº: P-2	



LEYENDA	
.....	DELIMITACION UNIDAD DE EJECUCION
————	ALINEACION EXTERIOR

PARAMETROS EDIFICATORIOS		
EDIFICABILIDAD TOTAL	2.700'000 m ²	1'465 m ² edific. / m ² unidad
SUPERFICIE TOTAL	1.842'563 m ²	
SUPERFICIE CON APROVECHAMIENTO (RP)	540'000 m ²	
ALTURA MAXIMA	Baja + 4 (15'80 m.)	
OCUPACION MAXIMA	100 % s/parcela neta	
SITUACION EDIFICACION	Sobre alineación exterior	



ZONIFICACION		
DESIGNACION		SUPERFICIE (M ²)
RP	RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR	540'000
V	Viario	138'340
VR	Viario Restringido	532'030
EL	Espacios Libres	632'193
SUPERFICIE TOTAL 4.UE.13-B		1.842'563

APROBADO DEFINITIVAMENTE
 POR EL PLENARIO MUNICIPAL EN
 SESIÓN DE
 5 ENE. 2006
 LA SECRETARIA,
 Fdo.: Laura Suarez Canga

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
 DE CASTILLA Y LEÓN - ESTE
 Demarc. de BURGOS
 26 JUL 2005

ESTUDIO DE DETALLE:
UNIDAD 4.UE.13-B
 SITUACION :
Ctra. de Quintanillabón, BRIVIESCA (BURGOS)
 AUTOR DEL ENCARGO :
Fernando Ortega Ruiz
FERNANDO ORTEGA RUIZ

A **ARQUITECTURA Y CALIDAD**
ARQUITECTURA 2003 S.L.
 C/ JUAN DE PADILLA n° 11, EDIFICIO DE OFICINAS, OFICINA n° 1
 09006 BURGOS TÍFONO. Y FAX. n° 947 21 13 34 MÓVL. n° 610 67 00 34

SUSTITUYE A :
 SUSTITUIDO POR :
 FECHA :
JULIO-2005
 ARQUITECTO Colegiado n° 1.225 :
Vicente del Campo Perez
VICENTE DEL CAMPO PEREZ

PLANO DE :
ORDENACION
 ESCALA :
1/500
 Nº :
P-3