

ESTUDIO DE DETALLE
DE LAS PARCELAS SIGUIENTES:
CR VIEJA DE ROA 12,14,16,18,22
Y CL SELILLO 3,5,7,17,19
CORRESPONDIENTES A LOS NÚMEROS
55,54,53,52 ,50, 60,61,62,67,68
DEL ANTIGUO SECTOR S-2
EN VILLAGONZALO-PEDERNALES (BURGOS)

Estudio de Detalle de las Parcelas siguientes: Cr Vieja de Roa 12,14,16,18, 22 y Cl Sello 3,5,7,17,19 correspondientes a los números 55,54,53,52 ,50, 60,61,62,67,68 del antiguo sector S-2 en Villagonzalo-Pedernales (Burgos)

ÍNDICE

Página 2
J. Raúl del Amo Arroyo
ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO
Avda. Cid Campeador nº 22-1º C
09005-Burgos

ÍNDICE

01.- MEMORIA VINCULANTE

- 001.- Introducción, Justificación y Conveniencia de la Redacción
- 002.- Autor del Encargo
- 003.- Arquitecto
- 004.- Documentación Contenida en este Estudio de Detalle
- 005.- Marco Legal en que se apoya el Estudio de Detalle
- 006.- Descripción General del Área de Actuación
- 007.- Descripción General de la Ordenación
- 008.- Resumen Ejecutivo

02.- NORMATIVA URBANÍSTICA

- 001.- Ordenanzas de Aplicación
- 002.- Relación de Fincas Afectadas
- 003.- Aprovechamiento Materializable

03.- ESTUDIO ECONÓMICO

- 001.- Plan de Etapas-Plazos de Actuación
- 002.- Estudio Económico-Financiero

04.- PLANOS DE INFORMACIÓN

Planos de Información

000	Situación - Emplazamiento	sin escala
001	Catastral - Ortofoto	sin escala
002	Normativa Urbanística	
	Ordenación Detallada Estado Actual	escala 1:1.000

Planos de Ordenación

003	Modificación nº 1: Agrupación de Parcelas	escala 1:500
004	Modificación nº 2: Transmisión de Aprovechamiento Urbanístico	escala 1:1000
005	Modificación nº 3: Cambio de Ordenanza de Aplicación	escala 1:1000

Estudio de Detalle de las Parcelas siguientes: Cr Vieja de Roa 12,14,16,18, 22 y Cl Selillo 3,5,7,17,19 correspondientes a los números 55,54,53,52 ,50, 60,61,62,67,68 del antiguo sector S-2 en Villagonzalo-Pedernales (Burgos)

01.- MEMORIA VINCULANTE

01. MEMORIA VINCULANTE

001.- INTRODUCCION. JUSTIFICACION Y CONVENIENCIA DE LA REDACCION

El presente documento constituye un Estudio de Detalle y tiene por objeto la modificación de 3 aspectos de la calificación urbanística de las parcelas señaladas:

Carretera Vieja de Roa números 12,14,16,18, 22 y calle Selillo números 3,5,7,17,19 correspondientes a los números 55,54,53,52,50,60,61,62,67 y 68 respectivamente del antiguo Sector S-2 desarrollado en Villagonzalo-Pedernales (Burgos)

Esta zona urbana consolidada del casco urbano de Villagonzalo-Pedernales era considerada en las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal con suelo urbano no consolidado e incluida dentro del denominado sector S-2. El citado sector fue desarrollado urbanísticamente a través de la figura de un Estudio de Detalle. Dicho instrumento de planeamiento fue complementado con la correspondiente tramitación de los documentos de gestión, proyecto de actuación y reparcelación y proyecto de urbanización, contando todos ellos con aprobación definitiva y estando la urbanización finalizada y recibida.

De las 69 parcelas que finalmente resultaron del diseño urbano, se encuentran edificadas 39 unidades, construidas en 3 fases de 22, 1 y 16 unidades respectivamente. Quedan, por tanto, por edificar 30 parcelas.

Los aspectos son objeto de modificación son:

- 1º.- La agregación de las parcelas situadas en la calle Carretera Vieja de Roa números 12,14,16 y18 y las de la calle Selillo 3,5 y 7 en una única parcela.
- 2º.- Trasladar el aprovechamiento urbanístico excedente de 3 parcelas, la situada en la calle Carretera Vieja de Roa número 22 y las situadas en la calle Selillo números 17 y 19 a la parcela resultante de la agregación anterior.
- 3º.- Modificar la tipología edificatoria de la parcela resultante de la agregación anterior que en la actualidad se corresponde con la Ordenanza nº 3.- "Vivienda Unifamiliar Aislada" por la Ordenanza nº 2.- "Vivienda Agrupada".

La justificación de esta reforma es el posibilitar la construcción de una tipología edificatoria más adaptada a la posible demanda actual fruto de la situación económica presente cuyo estado parece menos coyuntural que estructural, que dificulta hasta el extremo de imposibilitar la promoción de viviendas en el formato que actualmente ofrece dicho ámbito de suelo.

La tipología agrupada posibilitará un producto más acorde a la demanda del mercado, que de por sí es casi inexistente, consecuencia de la crisis y de la ausencia de crédito.

El traslado de aprovechamiento urbanístico excedente permitirá incorporar 145 m2 de superficie edificable excedentaria desde las parcelas citadas a la nueva parcela resultante de la agregación.

Estudio de Detalle de las Parcelas siguientes: Cr Vieja de Roa 12,14,16,18, 22 y Cl Sellillo 3,5,7,17,19 correspondientes a los números 55,54,53,52 ,50, 60,61,62,67,68 del antiguo sector S-2 en Villagonzalo-Pedernales (Burgos)

Estas operaciones propuestas no suponen un cambio en la ordenación detallada ni del ámbito ni de la estructura general del término municipal.

No supone un aumento global de edificabilidad ni supera ésta la máxima edificabilidad posible de la parcela receptora, según la ordenanza nº 2: vivienda agrupada, como se justificará posteriormente.

No se altera ningún otro parámetro que pudiera suponer un cambio en los estándares urbanísticos. No se ven afectadas ni las parcelas ni las superficies destinadas a espacios libres públicos, equipamientos y plazas de aparcamientos del ámbito.

La modificación planteada no afecta a la Urbanización del ámbito.

El momento actual es el idóneo para la tramitación de este Estudio de Detalle y, por consiguiente para el desarrollo edificatorio de la parcela resultante, objeto del documento, ya que de darse alguna demanda de unidades residenciales esta demanda será de viviendas análogas a las que se proponen con el cambio de ordenanza. De otro modo la consolidación de la trama urbana de Villagonzalo-Pedernales se vería abocada a posponerse hasta un futuro incierto, quizá nunca.

Por otro lado, el desarrollo edificatorio de esta parcela, por otra parte, bien emplazada desde el punto de vista geográfico, a la entrada del municipio, topográfico y clinométrico, lo que permite una buena ventilación y orientación solar.

El presente Estudio de Detalle tiene, por tanto, por objeto de acuerdo con el artículo 45 de la Ley 5/99 de 8 de Abril, de Urbanismo de Castilla y León, la modificación de la ordenación detallada y su completado a partir de la regulación general que establecen las Normas Urbanísticas para el sector.

El ámbito, que queda reflejado en los planos del presente Estudio de Detalle, coincide con el de las parcelas precitadas.

La Administración actuante es el propio Ayuntamiento de Villagonzalo-Pedernales.

Hay que añadir a lo expuesto, que se redacta el presente Estudio de Detalle en calidad de propuesta por parte del Ayuntamiento de Villagonzalo-Pedernales.

002.- AUTOR DEL ENCARGO

El presente documento se redacta por encargo de D. Manuel del Rio Calvo en representación de CONSTRUCCIONES MANUEL DEL RIO CALVO S.L.

El domicilio a efecto de notificaciones es la calle El Sol nº 48 de Espinosa de los Monteros (Burgos), teléfono-fax 947.120.164.

003.- ARQUITECTO

J. RAUL DEL AMO ARROYO, Arquitecto colegiado en el Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla-León Este con el número 530, y con domicilio profesional en la ciudad de Burgos, avenida del Cid nº 22-1º C, teléfono-fax 947.24.08.18.

004.- DOCUMENTACION CONTENIDA EN ESTE ESTUDIO DE DETALLE

El presente documento de Estudio de Detalle contiene lo recogido en el artículo 136 Documentación del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León:

1.- Memoria vinculante

donde se expresan y justifican sus objetivos y propuestas de ordenación, y se incluye un «resumen ejecutivo» que señala donde la nueva ordenación altera la vigente e indicación del alcance de dicha alteración. No se ha considerado la suspensión del otorgamiento de licencias. Asimismo se hace 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.
- b) Relación y justificación de las modificaciones que se realicen respecto de la ordenación detallada establecida previamente por el planeamiento general.
- c) Relación y justificación de las determinaciones que tienen por objeto completar la ordenación detallada establecida por el planeamiento general actualmente vigente.

2.- Planos de Información y Memoria Informativa

3.- Normativa Urbanística

que recoge las determinaciones escritas del Estudio de Detalle a las que se otorgue carácter normativo.

4.- Plano de Ordenación

con las determinaciones gráficas del Estudio de Detalle a escala 1:300 siguientes:

- 1.º- Calificación urbanística.
El resto de planos señalados legalmente no se alteran y la propuesta es mantener los vigentes.
- 2.º- Red de vías públicas, definidas por sus alineaciones y rasantes.
- 3.º- Servicios urbanos.
- 4.º- Delimitación de la unidad de actuación.

5.- Estudio económico

sobre programación y financiación de los objetivos y propuestas de este Estudio de Detalle incluyendo un informe de sostenibilidad económica, que pondera en particular el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes.

005.- MARCO LEGAL EN QUE SE APOYA EL ESTUDIO DE DETALLE

Es de aplicación la Ley 5/1999 de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León y sus posteriores revisiones, así como el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

Su concreción al término municipal de Villagonzalo-Pedernales en general, y al ámbito de suelo que nos ocupa en particular, la regulan las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Villagonzalo-Pedernales.

Se reproducen aquí los artículos de ambos textos que son de aplicación:

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

TITULO II

PLANEAMIENTO URBANISTICO

CAPITULO PRIMERO

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 33. Concepto e instrumentos de planeamiento urbanístico

...

3. Los instrumentos de planeamiento de desarrollo tienen como objeto establecer la ordenación detallada de los sectores u otros ámbitos a los que se apliquen:

- a) Estudios de Detalle, de aplicación en suelo urbano.
- b) Planes Parciales, de aplicación en suelo urbanizable.
- c) Planes Especiales, de aplicación en cualquier clase de suelo, según su objeto específico.

...

CAPITULO IV

PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

Artículo 45. Estudios de detalle

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 completar 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 éste. Las modificaciones que introduzcan respecto de la ordenación detallada ya establecida se justificarán adecuadamente.

3. Los Estudios de Detalle establecerán las determinaciones de ordenación detallada conforme a lo dispuesto en los arts. 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 completarla.

Artículo 55. Aprobación del planeamiento de desarrollo

1. La aprobación definitiva de los Estudios de Detalle corresponde al Ayuntamiento, que deberá resolver sobre la misma antes de doce meses desde la publicación del acuerdo de aprobación inicial, señalando los cambios que procedan respecto de lo aprobado inicialmente.

...

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

TÍTULO II

Planeamiento urbanístico

Capítulo IV

Planeamiento de Desarrollo

Sección 1.ª- Estudios de Detalle

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.

Artículo 132.- 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 les señalen los instrumentos 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 previstos en suelo urbano consolidado, el Estudio de Detalle debe prever un incremento proporcional de las reservas de suelo para espacios libres públicos y demás dotaciones urbanísticas, conforme a las reglas establecidas en el artículo 173.

Artículo 133.- 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 de la que estuviera vigente, de forma que los terrenos debieran ser considerados como suelo urbano no consolidado conforme al artículo 26.

Artículo 134.- Determinaciones en suelo urbano no consolidado con ordenación detallada.

1.- En los sectores de suelo urbano no consolidado donde ya esté establecida la ordenación detallada, los Estudios de Detalle pueden limitarse a establecer las determinaciones de ordenación detallada necesarias para completar o modificar las que hayan sido establecidas previamente, de entre las previstas:

- a) En los artículos 101 a 108 para los Municipios con Plan General de Ordenación Urbana.
- b) En el artículo 128 para los Municipios con Normas Urbanísticas Municipales.

2.- Asimismo, en los sectores de suelo urbano no consolidado donde ya esté establecida la ordenación detallada, los Estudios de Detalle pueden establecer todas las determinaciones de ordenación detallada previstas en los artículos citados en el apartado anterior, sustituyendo por tanto a las establecidas previamente por el instrumento de planeamiento general.

Artículo 135.- Determinaciones en suelo urbano no consolidado sin ordenación detallada.

En los sectores de suelo urbano no consolidado donde aún no haya sido establecida la ordenación detallada, los Estudios de Detalle deben establecer todas las determinaciones de ordenación detallada previstas:

- a) En los artículos 101 a 108 para los Municipios con Plan General de Ordenación Urbana.
- b) En el artículo 128 para los Municipios con Normas Urbanísticas Municipales.

Artículo 136.- 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 justifiquen sus objetivos y propuestas de ordenación, y se incluya un «resumen ejecutivo» que señale los ámbitos donde la nueva ordenación altere la vigente, con 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 les señalen otros 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 por otros instrumentos de planeamiento urbanístico.
- c) En su caso, relación y justificación de las determinaciones que tuvieran por objeto completar la ordenación detallada establecida previamente por otros instrumentos de planeamiento urbanístico.

2.- Además de la Memoria vinculante, los Estudios de Detalle en sectores de suelo urbano no consolidado donde aún no haya sido establecida la ordenación detallada deben incluir al menos los siguientes documentos:

- a) Los documentos de información, anexos sin carácter normativo escritos y gráficos, estos últimos a escala mínima 1:1.000, comprensivos de toda la información necesaria para servir de soporte a las determinaciones del Estudio de Detalle, haciendo referencia a las características, elementos y valores relevantes de su ámbito, y al menos a los siguientes:
 - 1.º- Situación.
 - 2.º- Topografía.

- 3.º- Otras características naturales, tales como suelo, hidrografía, vegetación y paisaje.
 - 4.º- Estructura de la propiedad.
 - 5.º- Dotaciones urbanísticas existentes.
 - 6.º- Otros usos del suelo existentes.
 - 7.º- Determinaciones relevantes de los instrumentos de ordenación del territorio y planeamiento urbanístico aplicables.
 - 8.º- Repercusiones de la normativa y el planeamiento sectoriales y de las actuaciones para su desarrollo ejecutadas, en ejecución o programadas.
 - 9.º- El grado de desarrollo de los instrumentos de planeamiento urbanístico anteriormente vigentes.
 - 10.º- Elementos que deban conservarse, protegerse o recuperarse por sus valores naturales o culturales presentes o pasados.
- b) La normativa, que debe recoger las determinaciones escritas del Estudio de Detalle a las que se otorgue carácter normativo, organizadas en Ordenanzas de Uso del Suelo que incluyan todas las determinaciones sobre regulación de los usos y tipologías edificatorias permitidos.
- c) Los planos de ordenación, que deben recoger las determinaciones gráficas del Estudio de Detalle a escala mínima 1:1.000 con claridad suficiente para su correcta interpretación, y al menos las siguientes:
- 1.º- Calificación urbanística.
 - 2.º- Reservas de suelo para espacios libres públicos y equipamientos.
 - 3.º- Red de vías públicas, definidas por sus alineaciones y rasantes.
 - 4.º- Servicios urbanos.
 - 5.º- Delimitación de unidades de actuación.
- d) El estudio económico, que debe recoger las determinaciones del Estudio de Detalle sobre programación y financiación de sus objetivos y propuestas, incluyendo un informe de sostenibilidad económica, que ponderará en particular el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

006.- DESCRIPCIÓN GENERAL DEL ÁREA DE ACTUACIÓN

Se incluye una memoria descriptiva del marco físico en el que se emplazan las parcelas del presente Estudio de Detalle:

1.º- Situación

La primera actuación es la agregación de las parcelas situadas en la calle Carretera Vieja de Roa números 12,14,16 y18 y las de la calle Selillo 3,5 y 7 en una única parcela.

La segunda es la de trasladar el aprovechamiento urbanístico excedente de 3 parcelas, la situada en la calle Carretera Vieja de Roa número 22 y las situadas en la calle Selillo números 17 y 19 a la parcela resultante de la agregación anterior.

La tercera es modificar la tipología edificatoria de la parcela resultante de la agregación anterior que en la actualidad se corresponde con la Ordenanza nº 3.- "Vivienda Unifamiliar Aislada" por la Ordenanza nº 2.- "Vivienda Agrupada".

2.º- Topografía

Referido únicamente a la parcela resultante de la agregación, topográficamente presenta una inclinación según la dirección Norte-Sur con descenso hacia el Sur y en sentido Este-Oeste con descenso hacia el Oeste.

La diferencia de cota entre el punto del viario más elevado (noreste) y el más bajo (suroeste) es de 4,22 metros.

3.º- Otras características naturales, tales como suelo, hidrografía, vegetación y paisaje (*)

Suelo desde hace años urbanizado y no explotado para cultivos agrícolas. Área sin depósitos superficiales y con bajo riesgo de inundabilidad. La capacidad portante del terreno es media-baja.

Hidrológicamente constituye una ladera dentro del valle del río Ausín.

No hay vegetación en la finca.

Estudio de Detalle de las Parcelas siguientes: Cr Vieja de Roa 12,14,16,18, 22 y Cl Sellillo 3,5,7,17,19 correspondientes a los números 55,54,53,52 ,50, 60,61,62,67,68 del antiguo sector S-2 en Villagonzalo-Pedernales (Burgos)

4.º- Estructura de la propiedad

Las fincas afectadas por este Estudio de Detalle están registradas de la siguiente manera:

PROVINCIA: BURGOS
REGISTRO: BURGOS 2
AYUNTAMIENTO/SECCION: VILLAGOZALO PEDERNALES
LIBRO: 50
TOMO: 4085

Fincas transmisoras de aprovechamiento:

s/Pr. Reparcel	Referencia Catastral	Dirección Postal	Nº Finca registral
Parcela 50:	9739425VM3893N0001IW	CR VIEJA DE ROA 22	3836
Parcela 67:	9739408VM3893N0001QW	CL SELILLO 17	3853
Parcela 68:	9739407VM3893N0001GW	CL SELILLO 19	3854

- Fincas que serán objeto de agregación, receptoras de aprovechamiento y objeto de cambio de ordenanza de aplicación:

s/Pr. Reparcel	Referencia Catastral	Dirección Postal	Nº Finca registral
Parcela 52:	9739423VM3893N0001DW	CR VIEJA DE ROA 18	3838
Parcela 53:	9739422VM3893N0001RW	CR VIEJA DE ROA 16	3839
Parcela 54:	9739421VM3893N0001KW	CR VIEJA DE ROA 14	3840
Parcela 55:	9739420VM3893N0001OW	CR VIEJA DE ROA 12	3842
Parcela 60:	9739415VM3893N0001FW	CL SELILLO 3	3846
Parcela 61:	9739414VM3893N0001TW	CL SELILLO 5	3847
Parcela 62:	9739413VM3893N0001LW	CL SELILLO 7	3848

En la actualidad el propietario de todas las parcelas citadas es la firma CONSTRUCCIONES MANUEL DEL RIO CALVO S.L.

5.º- Dotaciones urbanísticas existentes

El ámbito posee dotación de todas las redes públicas existentes en la localidad: red de abastecimiento de agua, red de saneamiento, suministro de energía eléctrica, alumbrado público, telefonía y telecomunicaciones y gas natural.

Existen varios accesos al área. Todo el ámbito está pavimentado y posee encintado y pavimentado de aceras.

6.º- Otros usos del suelo existentes

El suelo de las propiedades afectadas posee uso residencial. No hay otros usos afectados.

Estudio de Detalle de las Parcelas siguientes: Cr Vieja de Roa 12,14,16,18, 22 y Cl Sellillo 3,5,7,17,19 correspondientes a los números 55,54,53,52 ,50, 60,61,62,67,68 del antiguo sector S-2 en Villagonzalo-Pedernales (Burgos)

7.º- Determinaciones relevantes de los instrumentos de ordenación del territorio y planeamiento urbanístico aplicables

No se recogen determinaciones relevantes en los instrumentos de ordenación del territorio.

8.º- Repercusiones de la normativa y el planeamiento sectoriales y de las actuaciones para su desarrollo ejecutadas, en ejecución o programadas

No se estima afectado el ámbito por ellas.

9.º- El grado de desarrollo de los instrumentos de planeamiento urbanístico anteriormente vigentes

Las parcelas tienen la calificación urbanística de suelo urbano consolidado.

10.º- Elementos que deban conservarse, protegerse o recuperarse por sus valores naturales o culturales presentes o pasados

No existen.

Estudio de Detalle de las Parcelas siguientes: Cr Vieja de Roa 12,14,16,18, 22 y Cl Sellillo 3,5,7,17,19 correspondientes a los números 55,54,53,52 ,50, 60,61,62,67,68 del antiguo sector S-2 en Villagonzalo-Pedernales (Burgos)

007.- DESCRIPCION GENERAL DE LA ORDENACION

El presente Estudio de Detalle tiene por objeto, como se ha citado anteriormente, modificar los aspectos citados:

1º.- La agregación de las parcelas situadas en la calle Carretera Vieja de Roa números 12,14,16 y18 y las de la calle Sellillo 3,5 y 7 en una única parcela.

Las parcelas a agregar son las siguientes y tienen las siguientes características catastrales y registrales:

PROVINCIA: BURGOS
REGISTRO: BURGOS 2
AYUNTAMIENTO/SECCION: VILLAGOZALO PEDERNALES
LIBRO: 50
TOMO: 4085

s/Pr. Reparcel	Referencia Catastral	Dirección Postal	Nº Finca registral	Superficie
Parcela 52:	9739423VM3893N0001DW	CR VIEJA DE ROA 18	3838	350,51 m2
Parcela 53:	9739422VM3893N0001RW	CR VIEJA DE ROA 16	3839	350,51 m2
Parcela 54:	9739421VM3893N0001KW	CR VIEJA DE ROA 14	3840	350,51 m2
Parcela 55:	9739420VM3893N0001OW	CR VIEJA DE ROA 12	3842	388,40 m2
Parcela 60:	9739415VM3893N0001FW	CL SELILLO 3	3846	361,50 m2
Parcela 61:	9739414VM3893N0001TW	CL SELILLO 5	3847	382,90 m2
Parcela 62:	9739413VM3893N0001LW	CL SELILLO 7	3848	401,50 m2

La parcela resultante de la agregación tiene la superficie de: 2.585,83 m2. Deberá ser catastrada y registrada una vez sea aprobado definitivamente el presente Estudio de Detalle. En ese momento recibirá nueva referencia catastral y anotación registral.

Se detallan a continuación las descripciones de las fincas aportadas y de la finca resultante:

FINCAS APORTADAS:

PARCELA SITUADA EN CR VIEJA DE ROA 18, PARCELA REGISTRAL 3838
REFERENCIA CATASTRAL: 9739423VM3893N0001DW, SEGÚN ANTIGUA REPARCELACIÓN Nº 52

Urbana. Parcela señalada con el número 52 del plano de adjudicación de parcelas resultantes del Proyecto de Actuación y Reparcelación de la Unidad de Actuación S-2 del término municipal de Villagonzalo-Pedernales, de figura rectangular y de 350.51 metros cuadrados de superficie. Limita al Norte con la parcela nº 51, al Este con las parcelas nº 62 y 63, al Sur con la parcela nº 53 y al Oeste con calle.

PARCELA SITUADA EN CR VIEJA DE ROA 16, PARCELA REGISTRAL 3839
REFERENCIA CATASTRAL: 9739422VM3893N0001RW, SEGÚN ANTIGUA REPARCELACIÓN Nº 53

Urbana. Parcela señalada con el número 53 del plano de adjudicación de parcelas resultantes del Proyecto de Actuación y Reparcelación de la Unidad de Actuación S-2 del término municipal de Villagonzalo-Pedernales, de figura rectangular y de 350.51 metros cuadrados de superficie. Limita al Norte con la parcela nº 52, al Este con las parcelas nº 61 y 62, al Sur con la parcela nº 54 y al Oeste con calle.

PARCELA SITUADA EN CR VIEJA DE ROA 14 , PARCELA REGISTRAL 3840
REFERENCIA CATASTRAL: 9739421VM3893N0001KW, SEGÚN ANTIGUA REPARCELACIÓN Nº 54

Urbana. Parcela señalada con el número 54 del plano de adjudicación de parcelas resultantes del Proyecto de Actuación y Reparcelación de la Unidad de Actuación S-2 del término municipal de Villagonzalo-Pedernales, de figura rectangular y de 350.51 metros cuadrados de superficie. Limita al Norte con la parcela nº 53, al Este con las parcelas nº 60 y 61, al Sur con la parcela nº 55 y al Oeste con calle.

PARCELA SITUADA EN CR VIEJA DE ROA 12 , PARCELA REGISTRAL 3842
REFERENCIA CATASTRAL: 9739420VM3893N0001OW, SEGÚN ANTIGUA REPARCELACIÓN Nº 55

Urbana. Parcela señalada con el número 55 del plano de adjudicación de parcelas resultantes del Proyecto de Actuación y Reparcelación de la Unidad de Actuación S-2 del término municipal de Villagonzalo-Pedernales, de figura rectangular y de 388,40 metros cuadrados de superficie. Limita al Norte con la parcela nº 54, al Este con la parcela nº 60, al Sur con la parcela nº 56 y al Oeste con calle.

PARCELA SITUADA EN CL. SELILLO 3, PARCELA REGISTRAL 3846
REFERENCIA CATASTRAL: 9739415VM3893N0001FW, SEGÚN ANTIGUA REPARCELACIÓN Nº 60

Urbana. Parcela señalada con el número 60 del plano de adjudicación de parcelas resultantes del Proyecto de Actuación y Reparcelación de la Unidad de Actuación S-2 del término municipal de Villagonzalo-Pedernales, de figura pentagonal y de 361,50 metros cuadrados de superficie. Limita al Norte con la parcela nº 61, al Este con calle, al Sur con la parcela nº 59 y al Oeste con las parcelas 54 y 55.

Estudio de Detalle de las Parcelas siguientes: Cr Vieja de Roa 12,14,16,18, 22 y Cl Selillo 3,5,7,17,19 correspondientes a los números 55,54,53,52 ,50, 60,61,62,67,68 del antiguo sector S-2 en Villagonzalo-Pedernales (Burgos)

PARCELA SITUADA EN CL. SELILLO 5, PARCELA REGISTRAL 3847

REFERENCIA CATASTRAL: 9739414VM3893N0001TW, SEGÚN ANTIGUA REPARCELACIÓN Nº 61

Urbana. Parcela señalada con el número 61 del plano de adjudicación de parcelas resultantes del Proyecto de Actuación y Reparcelación de la Unidad de Actuación S-2 del término municipal de Villagonzalo-Pedernales, de figura trapecial y de 382,90 metros cuadrados de superficie. Limita al Norte con la parcela nº 62, al Este con calle, al Sur con la parcela nº 60 y al Oeste con las parcelas 53 y 54.

PARCELA SITUADA EN CL. SELILLO 7, PARCELA REGISTRAL 3848

REFERENCIA CATASTRAL: 9739413VM3893N0001LW, SEGÚN ANTIGUA REPARCELACIÓN Nº 62

Urbana. Parcela señalada con el número 62 del plano de adjudicación de parcelas resultantes del Proyecto de Actuación y Reparcelación de la Unidad de Actuación S-2 del término municipal de Villagonzalo-Pedernales, de figura trapecial y de 401,50 metros cuadrados de superficie. Limita al Norte con la parcela nº 63, al Este con calle, al Sur con la parcela nº 61 y al Oeste con las parcelas 52 y 53.

FINCA RESULTANTE:

Urbana. Parcela del término municipal de Villagonzalo-Pedernales, de figura heptagonal y de 2.585,83 metros cuadrados de superficie. Limita al Norte con la parcela situada en la calle Carretera Vieja de Roa nº 20 (número 51 del antiguo proyecto de reparcelación) en línea recta de 32,55 metros lineales y con la parcela situada en la calle Selillo nº 9 (número 63 del antiguo proyecto de reparcelación) en línea recta de 29,49 metros lineales, al Este con parcela situada en la calle Selillo nº 9 (número 63 en el antiguo proyecto de reparcelación) en línea recta de 2,44 metros lineales, con calle Selillo en línea quebrada de 38,51 y 4,01 metros lineales, al Sur con la parcela situada en la calle Selillo nº 1 (número 59 del antiguo proyecto de reparcelación) en línea recta de 23,78 metros lineales y con la parcela situada en la calle Carretera Vieja de Roa nº 10 (número 56 del antiguo proyecto de reparcelación) en línea recta de 32,55 metros lineales y al Oeste con calle Carretera Vieja de Roa en línea recta de 44,24 metros lineales.

Estudio de Detalle de las Parcelas siguientes: Cr Vieja de Roa 12,14,16,18, 22 y Cl Sellillo 3,5,7,17,19 correspondientes a los números 55,54,53,52 ,50, 60,61,62,67,68 del antiguo sector S-2 en Villagonzalo-Pedernales (Burgos)

2º.- Trasladar el aprovechamiento urbanístico excedente de 3 parcelas, la situada en la calle Carretera Vieja de Roa número 22 y las situadas en la calle Sellillo números 17 y 19 (50, 67 y 68 del antiguo proyecto de reparcelación) a la parcela resultante de la agrupación anterior.

Como se ha citado se propone la transferencia de aprovechamiento no consumido en las parcelas referidas (145 m2) hacia la parcela resultante de la agrupación descrita en el punto anterior.

El cuadro numérico es el siguiente:

Nº Parcela s/antiguo Proyecto de Reparcelación	Superficie Parcela m2	Techo Edificabilidad Actual m2	Edificabilidad Consumida m2	Resto de Edificabilidad m2	Edificabilidad Transmitida m2	Edificabilidad Final m2
Transmitentes						
50	350,51	171,00	148,68	22,32	22,32	148,68
67	350,00	171,00	109,66	61,34	61,34	109,66
68	350,00	171,00	109,66	61,34	61,34	109,66
					145,00	
Receptora						
Agregada	2585,83	1224,00	0,00	1224,00	145,00	1369,00

Las parcelas receptoras de aprovechamiento no superan la edificabilidad máxima regulada en la Ordenanza de Vivienda Agrupada de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal 2,00 m2/m2:

$$1.369 \text{ m}^2 \text{ es inferior a } 1.224 \text{ m}^2 \times 2,00 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 2.448 \text{ m}^2$$

3º.- Modificar la tipología edificatoria de la parcela resultante de la agregación anterior que en la actualidad se corresponde con la Ordenanza nº 3.- "Vivienda Unifamiliar Aislada" por la Ordenanza nº 2.- "Vivienda Agrupada".

Las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Villagonzalo-Pedernales, establecían la siguiente regulación para el sector S-2 del que provienen estas parcelas:

- La Ordenanza de aplicación será la ORDENANZA 3.- "VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA".
- La edificabilidad bruta del Sector será como máximo de **0,50 m²/m²**, aplicable a la totalidad de la superficie delimitada del mismo.
- La densidad máxima será de **30 viv/Ha.**, aplicable a la totalidad de la superficie delimitada del Sector.

Por lo tanto, según la ordenanza general, en el Sector, se podrían llegar a haber proyectado como máximo **96 viviendas y 16.197 m²** de aprovechamiento lucrativo.

Como se trataba de un suelo urbano no consolidado, el estudio de detalle que se redactó, tramitó y aprobó definitivamente redujo dicho aprovechamiento a **69 parcelas (20,74 viviendas por hectárea de densidad) y 12.521 m²** de superficie edificable, lo que supone un aprovechamiento medio de la unidad inferior al previsto inicialmente: 12.521,00 m²/33.273,00 m² = **0,3763 m²/m²**. El sector cuenta con 127 plazas de aparcamiento en vía pública.

REGULACIÓN Y ORDENACIÓN DETALLADA ACTUAL:

- 1.- Superficie de parcela: 2.585,83 m²
- 2.- La edificabilidad de la parcela agregada: 1.369,00 m²

El resto de parámetros urbanísticos los regula la Ordenanza nº 3: Vivienda Aislada de las Normas Subsidiarias Municipales de Villagonzalo-Pedernales.

REGULACIÓN Y ORDENACIÓN DETALLADA PROPUESTA:

- 1.- Superficie de parcela: 2.585,83 m²
- 2.- La edificabilidad de la parcela agregada: 1.369,00 m²

El resto de parámetros urbanísticos se regirá la Ordenanza nº 2: Vivienda Agrupada de las Normas Subsidiarias Municipales de Villagonzalo-Pedernales.

No se altera el viario.

No se alteran los equipamientos ni los espacios libres públicos.

No se altera la forma y dimensiones de ninguna otra parcela.

008.- RESUMEN EJECUTIVO

El presente Resumen Ejecutivo describe donde la nueva ordenación altera la vigente e indicación del alcance de dicha alteración.

Las principales variaciones entre el planeamiento general en vigor y el nuevo planeamiento propuesto son las siguientes:

1.- CLASIFICACIÓN

La clase de suelo no se altera, las parcelas constituyen suelo urbano consolidado.

2.- GESTIÓN

Las parcelas afectadas por el presente Estudio de Detalle, como se ha citado, estaban recogidas dentro de una Unidad de Actuación Integrada que fue desarrollada y urbanizada por lo que al constituir parte del Suelo Urbano Consolidado no precisa gestión urbanística para su desarrollo edificatorio.

3.- CALIFICACIÓN

La calificación del suelo residencial se altera únicamente en la parcela resultado de la operación de agregación, que en la actualidad se rige por la Ordenanza nº 3.- "Vivienda Unifamiliar Aislada" y que pasará a regirse por la Ordenanza nº 2.- "Vivienda Agrupada".

Asimismo, esta parcela recibe 145 m² de aprovechamiento urbanístico excedente de las ya edificadas parcelas: la situada en la calle Carretera Vieja de Roa número 22 y las situadas en la calle Selillo números 17 y 19 (50, 67 y 68 del antiguo proyecto de reparcelación).

4.- PROTECCIONES

No se recoge ninguna.

En cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 53 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León y 156 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, no se ha considerado la suspensión del otorgamiento de licencias de parcelación y obras.

02.- NORMATIVA URBANÍSTICA

02.- NORMATIVA URBANÍSTICA

001.- ORDENANZA DE APLICACIÓN

La Ordenanza de aplicación para la parcela resultante de la agregación será la número 2: Vivienda Agrupada salvo en los parámetros de:

La edificabilidad de la parcela que estará limitada a 1.369,00 m² (supone 0,5294 m²/m²).

La ocupación máxima: s/ Ordenanza de Aplicación nº 2:
70% sobre la superficie de parcela: $0,70 * 2.585,83 = 1.810,08$ m² que excede la edificabilidad por lo que se establece esta superficie como máxima ocupación posible: 1.369 m².

Definición: Es una zona semiconsolidada situada alrededor y al sur del casco antiguo.

Tipología de la edificación: Se autoriza la construcción de viviendas unifamiliares, tanto adosadas, agrupadas o en hilera como aisladas.

En el caso de que se realicen viviendas unifamiliares aisladas se aplicarán las condiciones de Alineaciones y rasantes, fondo máximo edificable, ocupación máxima y edificabilidad de la Ordenanza nº 3.- "Vivienda unifamiliar aislada". La distancia mínima a otras edificaciones será de 3,00 m.

Uso: El uso principal es el residencial de vivienda unifamiliar, admitiéndose también los usos dotacionales, tales como los terciarios, los de equipamiento comunitario y los de alojamiento colectivo. Se prohíben los usos industriales, los ganaderos y los agrícolas, salvo en naves de planta baja no superiores a los 80 m² construídos para guarda de maquinaria agrícola. Se prohíbe la vivienda colectiva.

Alineaciones y rasantes: Serán las indicadas en el plano correspondiente. Se admiten retranqueos respecto de la alineación oficial, siempre que se respete el fondo máximo permitido.

Fondo máximo edificable: Será de 15,50 m medidos desde la alineación oficial.

Altura máxima: El número máximo de plantas autorizadas es de dos, incluida la baja, con una altura máxima de 7,00 m.

Parcela mínima: Será la catastral existente o la de 150 m² en nuevas parcelaciones, con un frente mínimo a vial público de 6,00 m de anchura.

Ocupación máxima: Será del 70% de la superficie de la parcela neta.

Edificabilidad: Será de 2,0 m²/m² sobre parcela neta.

Condiciones estéticas: Se prohíben los cuerpos volados ~~cerrados de fábrica~~, autorizándose las terrazas y balcones con antepechos calados, no de fábrica y los miradores o galerías que sobresalgan menos de 0,75 m de la alineación oficial, además de los aleros.

El acabado de las fachadas deberá ser de ladrillo cara vista o de revoco de mortero pintado en tonos rojizos, ocres o pardos, prohibiéndose los blanqueos.

Las cubiertas serán inclinadas, de forma tradicional, con pendientes no superiores al 35% y acabado en teja cerámica o similar, de color rojo, prohibiéndose la teja negra.

Cuando la edificación se retranquee de la alineación oficial, se deberá diferenciar mediante el vallado, el pavimento o cualquier otro elemento, el terreno particular del viario público.

Observaciones: Se permiten sótanos y semisótanos así como entreplantas, de acuerdo con lo previsto en las Condiciones Generales de la Edificación.

Los espacios de entrecubierta por encima de la altura máxima permitida podrán ser habitables y no contabilizarán como planta si cumplen con lo dispuesto en las Condiciones Generales de la Edificación. En estos espacios de entrecubierta no se permiten los baburiles ni las buhardillas, aunque sí los pequeños huecos tradicionales en fachada para iluminación y ventilación, que deberán componerse armónicamente con los huecos inferiores y tendrán unas dimensiones máximas de 0,75 m de ancho por 0,50 m de alto, sin que la longitud de los vanos supere en ningún caso la mitad de la longitud de la fachada. También se permiten los huecos en cubierta tales como lucernarios o claraboyas, que deberán ir incluidos en la propia cubierta y tendrán unas dimensiones máximas de 0,75 m de ancho y 0,95 m en el sentido de la pendiente.

Las viviendas adosadas o en hilera tendrán una anchura mínima de fachada de 5,50 m

El resto de parcelas (excepto la agregada) mantienen su calificación urbanística, salvo la reducción en su edificabilidad, señalada en el apartado 3 de la normativa urbanística de este Estudio de Detalle (Aprovechamiento Materializable).

Estudio de Detalle de las Parcelas siguientes: Cr Vieja de Roa 12,14,16,18, 22 y Cl Selillo 3,5,7,17,19 correspondientes a los números 55,54,53,52 ,50, 60,61,62,67,68 del antiguo sector S-2 en Villagonzalo-Pedernales (Burgos)

002.- RELACIÓN DE FINCAS AFECTADAS

Las fincas afectadas por este Estudio de Detalle son las siguientes:

Las fincas afectadas por este Estudio de Detalle están registradas de la siguiente manera:

PROVINCIA: BURGOS
REGISTRO: BURGOS 2
AYUNTAMIENTO/SECCION: VILLAGOZALO PEDERNALES
LIBRO: 50
TOMO: 4085

Fincas transmisoras de aprovechamiento:

s/Pr. Reparcel	Referencia Catastral	Dirección Postal	Nº Finca registral
Parcela 50:	9739425VM3893N0001IW	CR VIEJA DE ROA 22	3836
Parcela 67:	9739408VM3893N0001QW	CL SELILLO 17	3853
Parcela 68:	9739407VM3893N0001GW	CL SELILLO 19	3854

- Fincas que serán objeto de agregación, receptoras de aprovechamiento y objeto de cambio de ordenanza de aplicación:

s/Pr. Reparcel	Referencia Catastral	Dirección Postal	Nº Finca registral
Parcela 52:	9739423VM3893N0001DW	CR VIEJA DE ROA 18	3838
Parcela 53:	9739422VM3893N0001RW	CR VIEJA DE ROA 16	3839
Parcela 54:	9739421VM3893N0001KW	CR VIEJA DE ROA 14	3840
Parcela 55:	9739420VM3893N0001OW	CR VIEJA DE ROA 12	3842
Parcela 60:	9739415VM3893N0001FW	CL SELILLO 3	3846
Parcela 61:	9739414VM3893N0001TW	CL SELILLO 5	3847
Parcela 62:	9739413VM3893N0001LW	CL SELILLO 7	3848

En la actualidad el propietario de todas las parcelas citadas es la firma CONSTRUCCIONES MANUEL DEL RIO CALVO S.L.

Estudio de Detalle de las Parcelas siguientes: Cr Vieja de Roa 12,14,16,18, 22 y Cl Sellillo 3,5,7,17,19 correspondientes a los números 55,54,53,52 ,50, 60,61,62,67,68 del antiguo sector S-2 en Villagonzalo-Pedernales (Burgos)

003.- APROVECHAMIENTO MATERIALIZABLE

El aprovechamiento materializable de los propietarios de las parcelas resultantes, de acuerdo con el artículo 17.3 de la Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León, será el siguiente:

Nº Parcela s/antiguo Proyecto de Reparcelación	Edificabilidad Final m2
Transmitentes	
50	148,68
67	109,66
68	109,66
Receptora	
Agregada	1369,00

Estudio de Detalle de las Parcelas siguientes: Cr Vieja de Roa 12,14,16,18, 22 y Cl Sello 3,5,7,17,19 correspondientes a los números 55,54,53,52 ,50, 60,61,62,67,68 del antiguo sector S-2 en Villagonzalo-Pedernales (Burgos)

03.- ESTUDIO ECONÓMICO

03.- ESTUDIO ECONÓMICO

001.- PLAN DE ETAPAS-PLAZOS DE ACTUACIÓN

Para la edificación del ámbito recogido en este estudio de Detalle se establece 1 etapa.

No hay afección al espacio público por lo que es válida la urbanización existente. No existen edificaciones a demoler, ni plantaciones.

Los **plazos** previstos para el desarrollo edificatorio no se señalan estando a lo que en la materia prescriba la legislación vigente.

002.- ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO

Como no es preciso realizar urbanización alguna, los gastos ocasionados por el contenido de este Estudio de Detalle serán los de mera gestión y modificación de la inscripción registral:

TRAMITES ADMINISTRATIVOS, REGISTRO, ACTOS JURÍDICOS:

SUMA	1.200,00 €
TOTAL	1.200,00 €

TOTAL GLOBAL.....	1.200,00 €
--------------------------	-------------------

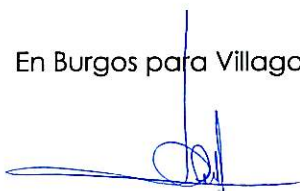
CONCLUSIONES

Se considera que con lo especificado en esta Memoria y demás documentación del Proyecto queda definido el Estudio de Detalle que tiene por objeto la modificación de 3 aspectos de la calificación urbanística de las parcelas señaladas:

Carretera Vieja de Roa números 12,14,16,18, 22 y calle Selillo números 3,5,7,17,19 correspondientes a los números 55,54,53,52,50,60,61,62,67 y 68 respectivamente del antiguo Sector S-2 desarrollado en Villagonzalo-Pedernales (Burgos)

Como resumen y conclusión citar que se trata de un Estudio de Detalle, que se presenta a modo de propuesta al Ayuntamiento de Villagonzalo-Pedernales para su aprobación si procede.

En Burgos para Villagonzalo-Pedernales a 17 de Noviembre de 2011



Firmado:
J. Raúl del Amo Arroyo
Arquitecto Colegiado COACYLE nº 530

Estudio de Detalle de las Parcelas siguientes: Cr Vieja de Roa 12,14,16,18, 22 y Cl Sello 3,5,7,17,19 correspondientes a los números 55,54,53,52 ,50, 60,61,62,67,68 del antiguo sector S-2 en Villagonzalo-Pedernales (Burgos)

ANEXO: FICHAS DE LAS PARCELAS AFECTADAS

A1.01.- RELACIÓN DE FINCAS AFECTADAS: ESTADO ACTUAL

s/Pr. Reparcel	Referencia Catastral	Dirección Postal	Nº Finca registral
Parcela 50:	9739425VM3893N0001IW	CR VIEJA DE ROA 22	3836

Descripción:

Urbana. Parcela señalada con el número 50 del plano de adjudicación de parcelas resultantes del Proyecto de Actuación y Reparcelación de la Unidad de Actuación S-2 del término municipal de Villagonzalo-Pedernales, de figura rectangular y de 350.51 metros cuadrados de superficie. Limita al Norte con la parcela nº 49, al Este con las parcelas nº 64 y 65, al Sur con la parcela nº 51 y al Oeste con calle.

Calificación Urbanística:

SUELO URBANO-VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA

Edificabilidad:

171,00 m2

Ocupación máxima:

140,20 m2

Cargas:

Libre de cargas

Adjudicatario:

CONSTRUCCIONES MANUEL DEL RIO CALVO S.L.

Índice de Participación:

1.6151%

Cuota de Liquidación Provisional:

23.499,71€.-

Estudio de Detalle de las Parcelas siguientes: Cr Vieja de Roa 12,14,16,18, 22 y Cl Sellillo 3,5,7,17,19 correspondientes a los números 55,54,53,52 ,50, 60,61,62,67,68 del antiguo sector S-2 en Villagonzalo-Pedernales (Burgos)

s/Pr. Reparcel	Referencia Catastral	Dirección Postal	Nº Finca registral
Parcela 52:	9739423VM3893N0001DW	CR VIEJA DE ROA 18	3838

Descripción:

Urbana. Parcela señalada con el número 52 del plano de adjudicación de parcelas resultantes del Proyecto de Actuación y Reparcelación de la Unidad de Actuación S-2 del término municipal de Villagonzalo-Pedernales, de figura rectangular y de 350.51 metros cuadrados de superficie. Limita al Norte con la parcela nº 51, al Este con las parcelas nº 62 y 63, al Sur con la parcela nº 53 y al Oeste con calle.

Calificación Urbanística:

SUELO URBANO-VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA

Edificabilidad:

171,00 m2

Ocupación máxima:

140,20 m2

Cargas:

Libre de cargas

Adjudicatario:

CONSTRUCCIONES MANUEL DEL RIO CALVO S.L.

Índice de Participación:

1.6151%

Cuota de Liquidación Provisional:

23.499,71€.-

Estudio de Detalle de las Parcelas siguientes: Cr Vieja de Roa 12,14,16,18, 22 y Cl Sellillo 3,5,7,17,19 correspondientes a los números 55,54,53,52 ,50, 60,61,62,67,68 del antiguo sector S-2 en Villagonzalo-Pedernales (Burgos)

s/Pr. Reparcel	Referencia Catastral	Dirección Postal	Nº Finca registral
Parcela 53:	9739422VM3893N0001RW	CR VIEJA DE ROA 16	3839

Descripción:

Urbana. Parcela señalada con el número 53 del plano de adjudicación de parcelas resultantes del Proyecto de Actuación y Reparcelación de la Unidad de Actuación S-2 del término municipal de Villagonzalo-Pedernales, de figura rectangular y de 350.51 metros cuadrados de superficie. Limita al Norte con la parcela nº 52, al Este con las parcelas nº 61 y 62, al Sur con la parcela nº 54 y al Oeste con calle.

Calificación Urbanística:

SUELO URBANO-VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA

Edificabilidad:

171,00 m2

Ocupación máxima:

140,20 m2

Cargas:

Libre de cargas

Adjudicatario:

CONSTRUCCIONES MANUEL DEL RIO CALVO S.L.

Índice de Participación:

1.6151%

Cuota de Liquidación Provisional:

23.499,71€.-

Estudio de Detalle de las Parcelas siguientes: Cr Vieja de Roa 12,14,16,18, 22 y Cl Sello 3,5,7,17,19 correspondientes a los números 55,54,53,52 ,50, 60,61,62,67,68 del antiguo sector S-2 en Villagonzalo-Pedernales (Burgos)

s/Pr. Reparcel	Referencia Catastral	Dirección Postal	Nº Finca registral
Parcela 54:	9739421VM3893N0001KW	CR VIEJA DE ROA 14	3840

Descripción:

Urbana. Parcela señalada con el número 54 del plano de adjudicación de parcelas resultantes del Proyecto de Actuación y Reparcelación de la Unidad de Actuación S-2 del término municipal de Villagonzalo-Pedernales, de figura rectangular y de 350.51 metros cuadrados de superficie. Limita al Norte con la parcela nº 53, al Este con las parcelas nº 60 y 61, al Sur con la parcela nº 55 y al Oeste con calle.

Calificación Urbanística:

SUELO URBANO-VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA

Edificabilidad:

171,00 m2

Ocupación máxima:

140,20 m2

Cargas:

Libre de cargas

Adjudicatario:

CONSTRUCCIONES MANUEL DEL RIO CALVO S.L.

Índice de Participación:

1.6151%

Cuota de Liquidación Provisional:

23.499,71€.-

Estudio de Detalle de las Parcelas siguientes: Cr Vieja de Roa 12,14,16,18, 22 y Cl Sellillo 3,5,7,17,19 correspondientes a los números 55,54,53,52 ,50, 60,61,62,67,68 del antiguo sector S-2 en Villagonzalo-Pedernales (Burgos)

s/Pr. Reparcel	Referencia Catastral	Dirección Postal	Nº Finca registral
Parcela 55:	9739420VM3893N0001OW	CR VIEJA DE ROA 12	3842

Descripción:

Urbana. Parcela señalada con el número 55 del plano de adjudicación de parcelas resultantes del Proyecto de Actuación y Reparcelación de la Unidad de Actuación S-2 del término municipal de Villagonzalo-Pedernales, de figura rectangular y de 388,40 metros cuadrados de superficie. Limita al Norte con la parcela nº 54, al Este con la parcela nº 60, al Sur con la parcela nº 56 y al Oeste con calle.

Calificación Urbanística:

SUELO URBANO-VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA

Edificabilidad:

171,00 m2

Ocupación máxima:

155,36 m2

Cargas:

Libre de cargas

Adjudicatario:

CONSTRUCCIONES MANUEL DEL RIO CALVO S.L.

Índice de Participación:

1.6151%

Cuota de Liquidación Provisional:

23.499,71€.-

Estudio de Detalle de las Parcelas siguientes: Cr Vieja de Roa 12,14,16,18, 22 y Cl Selillo 3,5,7,17,19 correspondientes a los números 55,54,53,52 ,50, 60,61,62,67,68 del antiguo sector S-2 en Villagonzalo-Pedernales (Burgos)

s/Pr. Reparcel	Referencia Catastral	Dirección Postal	Nº Finca registral
Parcela 60:	9739415VM3893N0001FW	CL SELILLO 3	3846

Descripción:

Urbana. Parcela señalada con el número 60 del plano de adjudicación de parcelas resultantes del Proyecto de Actuación y Reparcelación de la Unidad de Actuación S-2 del término municipal de Villagonzalo-Pedernales, de figura pentagonal y de 361,50 metros cuadrados de superficie. Limita al Norte con la parcela nº 61, al Este con calle, al Sur con la parcela nº 59 y al Oeste con las parcelas 54 y 55.

Calificación Urbanística:

SUELO URBANO-VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA

Edificabilidad:

180,00 m²

Ocupación máxima:

144,60 m²

Cargas:

Libre de cargas

Adjudicatario:

CONSTRUCCIONES MANUEL DEL RIO CALVO S.L.

Índice de Participación:

1.4152%

Cuota de Liquidación Provisional:

20.591,16 €.-

Estudio de Detalle de las Parcelas siguientes: Cr Vieja de Roa 12,14,16,18, 22 y Cl Sellillo 3,5,7,17,19 correspondientes a los números 55,54,53,52 ,50, 60,61,62,67,68 del antiguo sector S-2 en Villagonzalo-Pedernales (Burgos)

s/Pr. Reparcel	Referencia Catastral	Dirección Postal	Nº Finca registral
Parcela 61:	9739414VM3893N0001TW	CL SELILLO 5	3847

Descripción:

Urbana. Parcela señalada con el número 61 del plano de adjudicación de parcelas resultantes del Proyecto de Actuación y Reparcelación de la Unidad de Actuación S-2 del término municipal de Villagonzalo-Pedernales, de figura trapezoidal y de 382,90 metros cuadrados de superficie. Limita al Norte con la parcela nº 62, al Este con calle, al Sur con la parcela nº 60 y al Oeste con las parcelas 53 y 54.

Calificación Urbanística:

SUELO URBANO-VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA

Edificabilidad:

180,00 m2

Ocupación máxima:

153,16 m2

Cargas:

Libre de cargas

Adjudicatario:

CONSTRUCCIONES MANUEL DEL RIO CALVO S.L.

Índice de Participación:

1.4152%

Cuota de Liquidación Provisional:

20.591,16 €.-

Estudio de Detalle de las Parcelas siguientes: Cr Vieja de Roa 12,14,16,18, 22 y Cl Selillo 3,5,7,17,19 correspondientes a los números 55,54,53,52 ,50, 60,61,62,67,68 del antiguo sector S-2 en Villagonzalo-Pedernales (Burgos)

s/Pr. Reparcel	Referencia Catastral	Dirección Postal	Nº Finca registral
Parcela 62:	9739413VM3893N0001LW	CL SELILLO 7	3848

Descripción:

Urbana. Parcela señalada con el número 62 del plano de adjudicación de parcelas resultantes del Proyecto de Actuación y Reparcelación de la Unidad de Actuación S-2 del término municipal de Villagonzalo-Pedernales, de figura trapecial y de 401,50 metros cuadrados de superficie. Limita al Norte con la parcela nº 63, al Este con calle, al Sur con la parcela nº 61 y al Oeste con las parcelas 52 y 53.

Calificación Urbanística:

SUELO URBANO-VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA

Edificabilidad:

180,00 m²

Ocupación máxima:

160,60 m²

Cargas:

Libre de cargas

Adjudicatario:

CONSTRUCCIONES MANUEL DEL RIO CALVO S.L.

Índice de Participación:

1.4152%

Cuota de Liquidación Provisional:

20.591,16 €.-

Estudio de Detalle de las Parcelas siguientes: Cr Vieja de Roa 12,14,16,18, 22 y Cl Sello 3,5,7,17,19 correspondientes a los números 55,54,53,52 ,50, 60,61,62,67,68 del antiguo sector S-2 en Villagonzalo-Pedernales (Burgos)

s/Pr. Reparcel	Referencia Catastral	Dirección Postal	Nº Finca registral
Parcela 67:	9739408VM3893N0001QW	CL SELILLO 17	3853

Descripción:

Urbana. Parcela señalada con el número 67 del plano de adjudicación de parcelas resultantes del Proyecto de Actuación y Reparcelación de la Unidad de Actuación S-2 del término municipal de Villagonzalo-Pedernales, de figura trapezoidal y de 350.00 metros cuadrados de superficie. Limita al Norte con la parcela nº 68, al Este con calle, al Sur con la parcela nº 66 y al Oeste con las parcelas 47 y 48.

Calificación Urbanística:

SUELO URBANO-VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA

Edificabilidad:

171,00 m2

Ocupación máxima:

140,00 m2

Cargas:

Libre de cargas

Adjudicatario:

CONSTRUCCIONES MANUEL DEL RIO CALVO S.L.

Índice de Participación:

1.2553%

Cuota de Liquidación Provisional:

18.264,62 €.-

Estudio de Detalle de las Parcelas siguientes: Cr Vieja de Rúa 12,14,16,18, 22 y Cl Selillo 3,5,7,17,19 correspondientes a los números 55,54,53,52 ,50, 60,61,62,67,68 del antiguo sector S-2 en Villagonzalo-Pedernales (Burgos)

s/Pr. Reparcel	Referencia Catastral	Dirección Postal	Nº Finca registral
Parcela 68:	9739407VM3893N0001GW	CL SELILLO 19	3854

Descripción:

Urbana. Parcela señalada con el número 68 del plano de adjudicación de parcelas resultantes del Proyecto de Actuación y Reparcelación de la Unidad de Actuación S-2 del término municipal de Villagonzalo-Pedernales, de figura pentagonal y de 350.00 metros cuadrados de superficie. Limita al Norte con la parcela nº 69, al Este con calle, al Sur con la parcela nº 67 y al Oeste con las parcelas 46 y 47.

Calificación Urbanística:

SUELO URBANO-VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA

Edificabilidad:

171,00 m2

Ocupación máxima:

140,00 m2

Cargas:

Libre de cargas

Adjudicatario:

CONSTRUCCIONES MANUEL DEL RIO CALVO S.L.

Índice de Participación:

1.2553%

Cuota de Liquidación Provisional:

18.264,62 €.-

Estudio de Detalle de las Parcelas siguientes: Cr Vieja de Roa 12,14,16,18, 22 y Cl Sellillo 3,5,7,17,19 correspondientes a los números 55,54,53,52 ,50, 60,61,62,67,68 del antiguo sector S-2 en Villagonzalo-Pedernales (Burgos)

A1.02.- RELACIÓN DE FINCAS AFECTADAS: ESTADO PROPUESTO

s/Pr. Reparcel	Referencia Catastral	Dirección Postal	Nº Finca registral
Parcela 50:	9739425VM3893N0001IW	CR VIEJA DE ROA 22	3836

Descripción:

Urbana. Parcela señalada con el número 50 del plano de adjudicación de parcelas resultantes del Proyecto de Actuación y Reparcelación de la Unidad de Actuación S-2 del término municipal de Villagonzalo-Pedernales, de figura rectangular y de 350.51 metros cuadrados de superficie. Limita al Norte con la parcela nº 49, al Este con las parcelas nº 64 y 65, al Sur con la parcela nº 51 y al Oeste con calle.

Calificación Urbanística:

SUELO URBANO-VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA

Edificabilidad:

148,68 m2

Ocupación máxima:

140,20 m2

Cargas:

Libre de cargas

Adjudicatario:

CONSTRUCCIONES MANUEL DEL RIO CALVO S.L.

Índice de Participación:

1,6151%

a retirar de la inscripción registral por haberse culminado y recibido la urbanización por el Ayuntamiento

Cuota de Liquidación Provisional:

23.499,71€.-

a retirar de la inscripción registral por haberse culminado y recibido la urbanización por el Ayuntamiento

Estudio de Detalle de las Parcelas siguientes: Cr Vieja de Roa 12,14,16,18, 22 y Cl Sello 3,5,7,17,19 correspondientes a los números 55,54,53,52 ,50, 60,61,62,67,68 del antiguo sector S-2 en Villagonzalo-Pedernales (Burgos)

s/Pr. Reparcel	Referencia Catastral	Dirección Postal	Nº Finca registral
Parcela 67:	9739408VM3893N0001QW	CL SELILLO 17	3853

Descripción:

Urbana. Parcela señalada con el número 67 del plano de adjudicación de parcelas resultantes del Proyecto de Actuación y Reparcelación de la Unidad de Actuación S-2 del término municipal de Villagonzalo-Pedernales, de figura trapezoidal y de 350.00 metros cuadrados de superficie. Limita al Norte con la parcela nº 68, al Este con calle, al Sur con la parcela nº 66 y al Oeste con las parcelas 47 y 48.

Calificación Urbanística:

SUELO URBANO-VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA

Edificabilidad:

109,66 m2

Ocupación máxima:

140,00 m2

Cargas:

Libre de cargas

Adjudicatario:

CONSTRUCCIONES MANUEL DEL RIO CALVO S.L.

Índice de Participación:

1.2553%

a retirar de la inscripción registral por haberse culminado y recibido la urbanización por el Ayuntamiento

Cuota de Liquidación Provisional:

18.264,62 €.-

a retirar de la inscripción registral por haberse culminado y recibido la urbanización por el Ayuntamiento

Estudio de Detalle de las Parcelas siguientes: Cr Vieja de Roa 12,14,16,18, 22 y Cl Selillo 3,5,7,17,19 correspondientes a los números 55,54,53,52 ,50, 60,61,62,67,68 del antiguo sector S-2 en Villagonzalo-Pedernales (Burgos)

s/Pr. Reparcel	Referencia Catastral	Dirección Postal	Nº Finca registral
Parcela 68:	9739407VM3893N0001GW	CL SELILLO 19	3854

Descripción:

Urbana. Parcela señalada con el número 68 del plano de adjudicación de parcelas resultantes del Proyecto de Actuación y Reparcelación de la Unidad de Actuación S-2 del término municipal de Villagonzalo-Pedernales, de figura pentagonal y de 350.00 metros cuadrados de superficie. Limita al Norte con la parcela nº 69, al Este con calle, al Sur con la parcela nº 67 y al Oeste con las parcelas 46 y 47.

Calificación Urbanística:

SUELO URBANO-VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA

Edificabilidad:

109,66 m2

Ocupación máxima:

140,00 m2

Cargas:

Libre de cargas

Adjudicatario:

CONSTRUCCIONES MANUEL DEL RIO CALVO S.L.

Índice de Participación:

1.2553%

a retirar de la inscripción registral por haberse culminado y recibido la urbanización por el Ayuntamiento

Cuota de Liquidación Provisional:

18.264,62 €.-

a retirar de la inscripción registral por haberse culminado y recibido la urbanización por el Ayuntamiento

Parcela Agregada

Descripción:

Urbana. Parcela del término municipal de Villagonzalo-Pedernales, de figura heptagonal y de 2.585,83 metros cuadrados de superficie. Limita al Norte con la parcela situada en la calle Carretera Vieja de Roa nº 20 (número 51 del antiguo proyecto de reparcelación) en línea recta de 32,55 metros lineales y con la parcela situada en la calle Selillo nº 9 (número 63 del antiguo proyecto de reparcelación) en línea recta de 29,49 metros lineales, al Este con parcela situada en la calle Selillo nº 9 (número 63 en el antiguo proyecto de reparcelación) en línea recta de 2,44 metros lineales, con calle Selillo en línea quebrada de 38,51 y 4,01 metros lineales, al Sur con la parcela situada en la calle Selillo nº 1 (número 59 del antiguo proyecto de reparcelación) en línea recta de 23,78 metros lineales y con la parcela situada en la calle Carretera Vieja de Roa nº 10 (número 56 del antiguo proyecto de reparcelación) en línea recta de 32,55 metros lineales y al Oeste con calle Carretera Vieja de Roa en línea recta de 44,24 metros lineales.

Calificación Urbanística:

SUELO URBANO-VIVIENDA UNIFAMILIAR AGRUPADA

Edificabilidad:

1.369 m²

Ocupación máxima:

1.369 m²

Cargas:

Libre de cargas

Adjudicatario:

CONSTRUCCIONES MANUEL DEL RIO CALVO S.L.

Índice de Participación:

10,706 %

a retirar de la inscripción registral por haberse culminado y recibido la urbanización por el Ayuntamiento

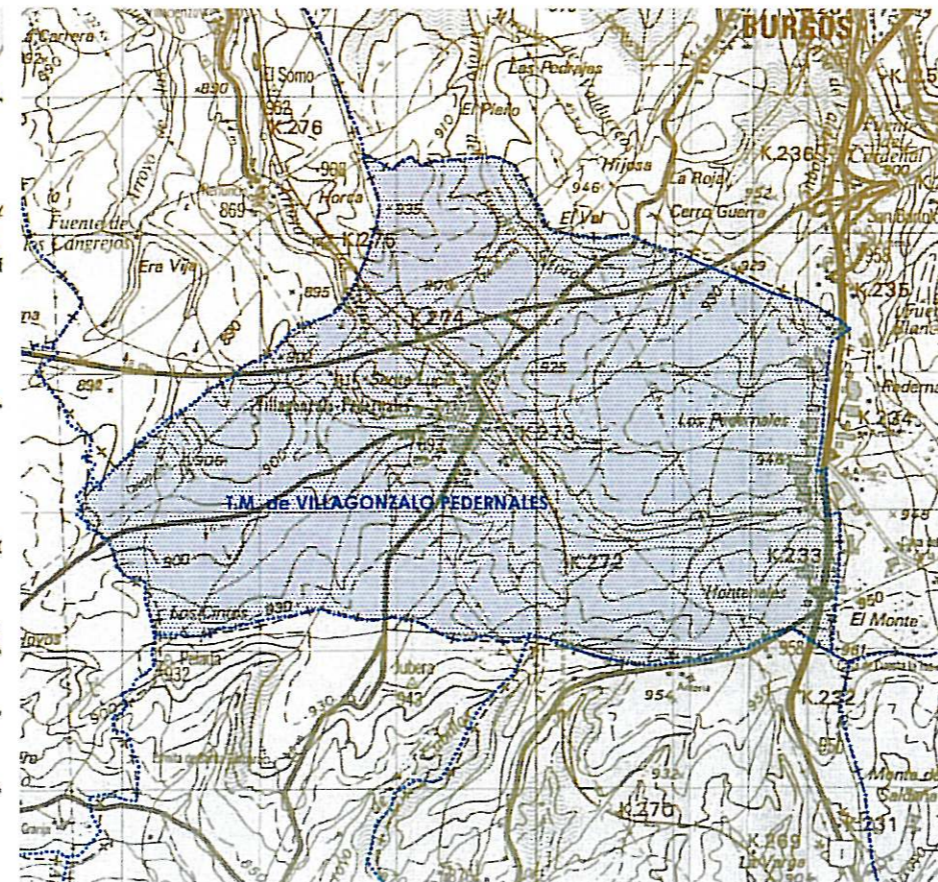
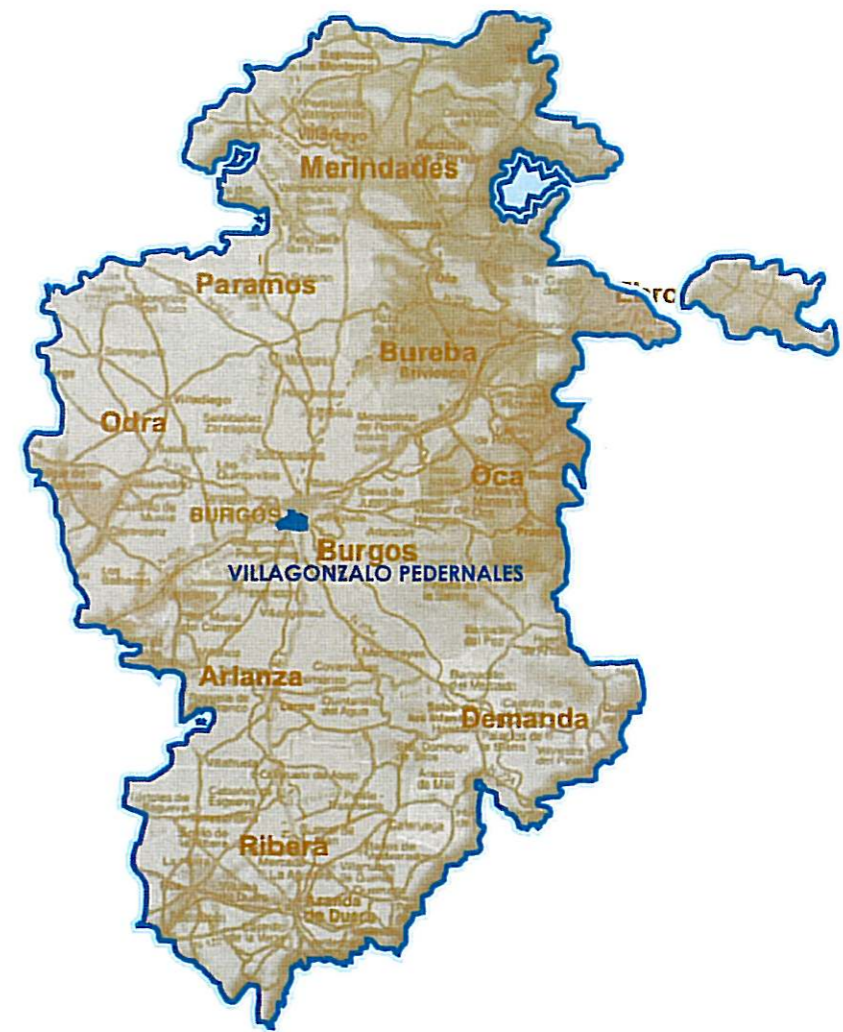
Cuota de Liquidación Provisional:

155.772,32 €.-

a retirar de la inscripción registral por haberse culminado y recibido la urbanización por el Ayuntamiento

Estudio de Detalle de las Parcelas siguientes: Cr Vieja de Roa 12,14,16,18, 22 y Cl Selillo 3,5,7,17,19 correspondientes a los números 55,54,53,52 ,50, 60,61,62,67,68 del antiguo sector S-2 en Villagonzalo-Pedernales (Burgos)

PLANOS



ESTUDIO DE DETALLE DE LAS PARCELAS SIGUIENTES: CR VIEJA DE ROA 12, 14, 16, 18, 22 Y CL SELILLO 3, 5, 7, 17, 19
 CORRESPONDIENTES A LOS NÚMEROS 55, 54, 53, 52, 60, 61, 62, 67, 68 DEL ANTIGUO SECTOR S-2
 VILLAGONZALO PEDERNALES (BURGOS)
 NOVIEMBRE 11

SITUACIÓN. EMPLAZAMIENTO

ESCALA: S/E

AUTOR DEL ENCARGO

Construcciones Manuel del Río Calvo S.L.

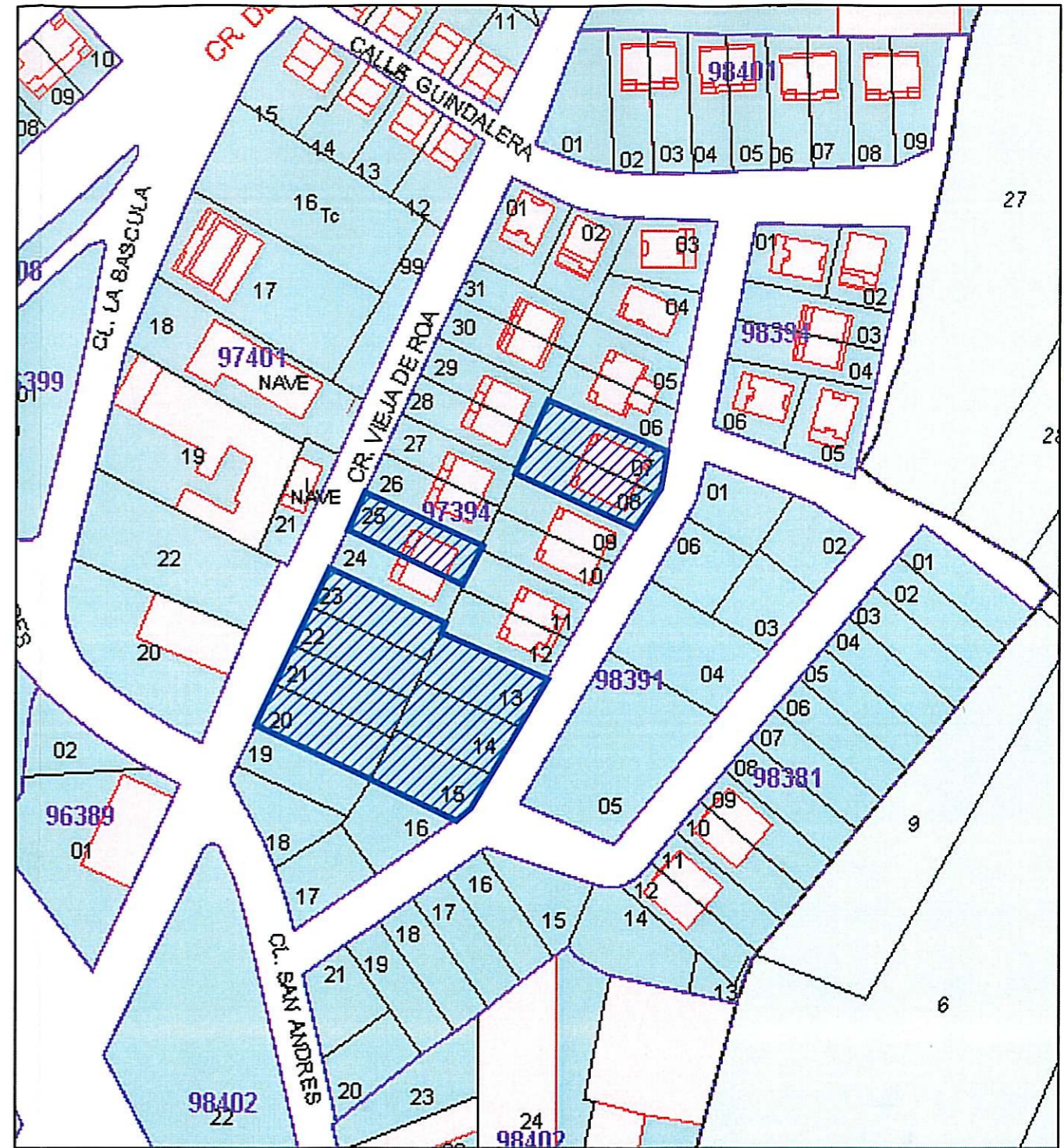
000

AUTOR DEL PROYECTO

J. Raül del Amo Arroyo
 nº 530



ORTOFOTO



CATASTRAL

ESTUDIO DE DETALLE DE LAS PARCELAS SIGUIENTES: CR VIEJA DE ROA 12,14,16,18,22 Y CL SELILLO 3,5,7,17,19
 CORRESPONDIENTES A LOS NÚMEROS 55,54,53,52,60,61,62,67,68 DEL ANTIGUO SECTOR S-2
 VILLAGONZALO FEDERNALES (BURGOS)
 NOVIEMBRE 2011

CATASTRAL - ORTOFOTO

ESCALA: S/E

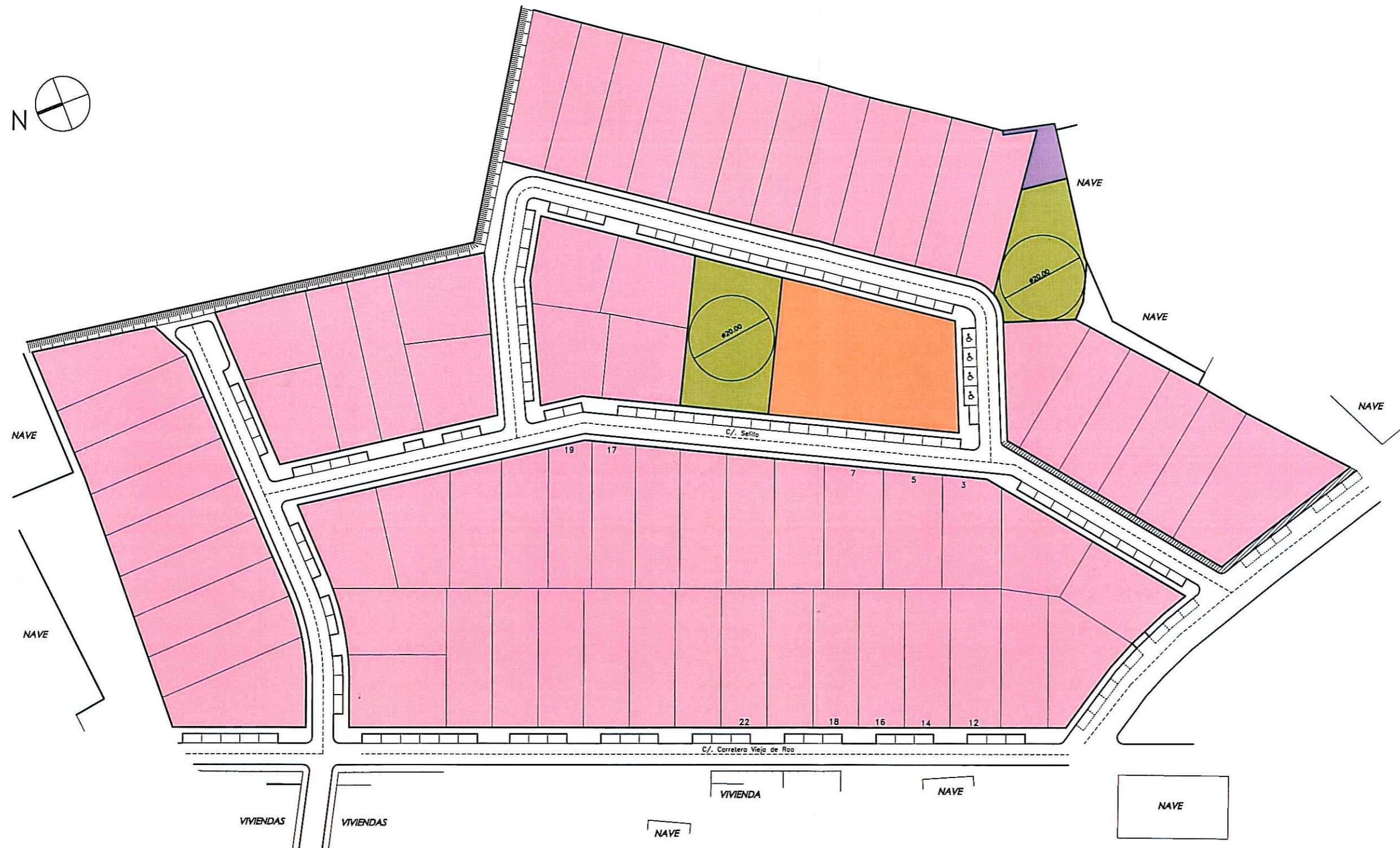
AUTOR DEL ENCARGO

Construcciones Manuel del Rio Calvo S.L.

AUTOR DEL PROYECTO

J. Raúl del Amo Arroyo
 nº 530

001



- Ordenanza 3. Vivienda Aislada
- Equipamientos
- Espacios Libres Públicos
- Servicio Infraestructura
- 17, 19 Número Postal

ESTUDIO DE DETALLE DE LAS PARCELAS SIGUIENTES: CR VIEJA DE ROA 12,14,16,18,22 Y CL SELILLO 3,5,7,17,19
 CORRESPONDIENTES A LOS NÚMEROS 55,54,53,52,60,61,62,67,68 DEL ANTIGUO SECTOR S-2
 VILLAGONZALO PEDERNALES (BURGOS)
 NOVIEMBRE 2011

ORDENACION DETALLADA. ESTADO ACTUAL

002

ESCALA: 1/1000

AUTOR DEL ENCARGO

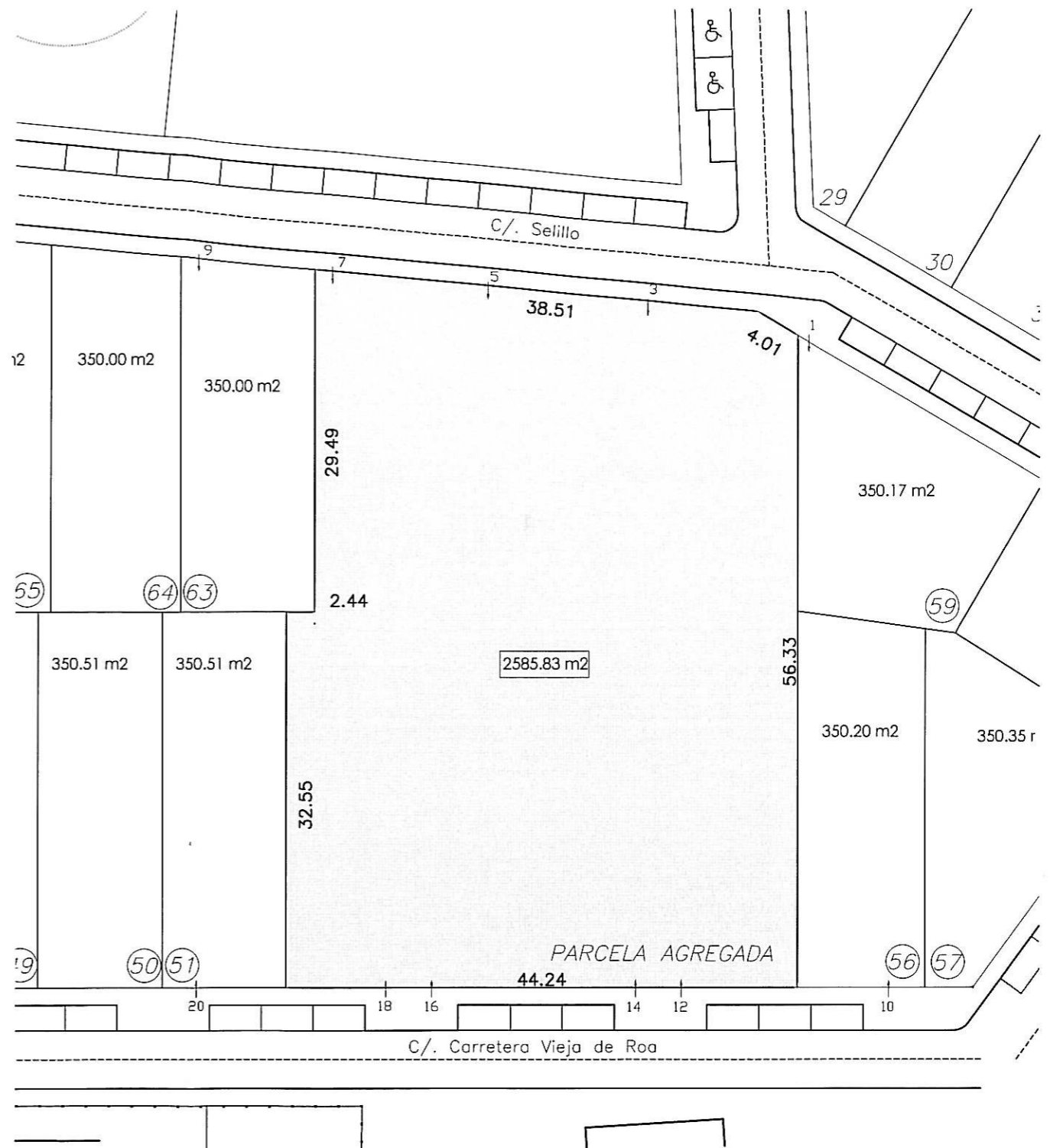
AUTOR DEL PROYECTO

Construcciones Manuel del Río Calvo S.L.

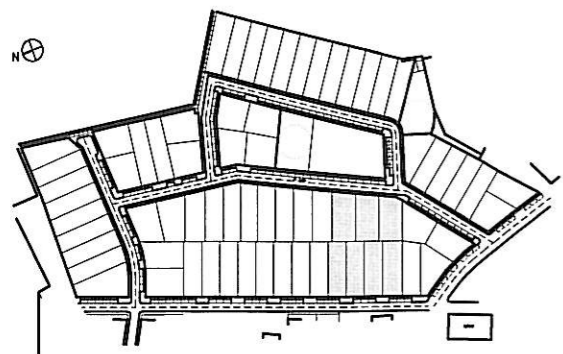
J. Raúl del Amo Arroyo
 nº 530



PARCELAS A AGREGAR



PARCELAS RESULTANTE DE LA AGREGACIÓN



- 10.77 Cota o dimensión
- +1.46 Cota de nivel
- 52 Numeración Proyecto de Reparcelación
- 18 Número postal de calle

ESTUDIO DE DETALLE DE LAS PARCELAS SIGUIENTES: CR VIEJA DE ROA 12,14,16,18,22 Y CL SELILLO 3,5,7,17,19
 CORRESPONDIENTES A LOS NÚMEROS 55,54,53,52,60,61,62,67,68 DEL ANTIGUO SECTOR S-2
 VILLAGONZALO PEDERNALES (BURGOS)
 NOVIEMBRE 2011

MODIFICACIÓN Nº 1:
 AGRUPACION DE PARCELAS

003



- Parcelas Transmisoras de Edificabilidad
- Parcela Receptora de Edificabilidad

ESTUDIO DE DETALLE DE LAS PARCELAS SIGUIENTES: CR VIEJA DE ROA 12,14,16,18,22 Y CL SELILLO 3,5,7,17,19
 CORRESPONDIENTES A LOS NÚMEROS 55,54,53,52,60,61,62,67,68 DEL ANTIGUO SECTOR S-2
 VILLAGONZALO PEDERNALES (BURGOS)
 NOVIEMBRE 2011

MODIFICACIÓN Nº 2:
TRANSMISIÓN DE APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO

004

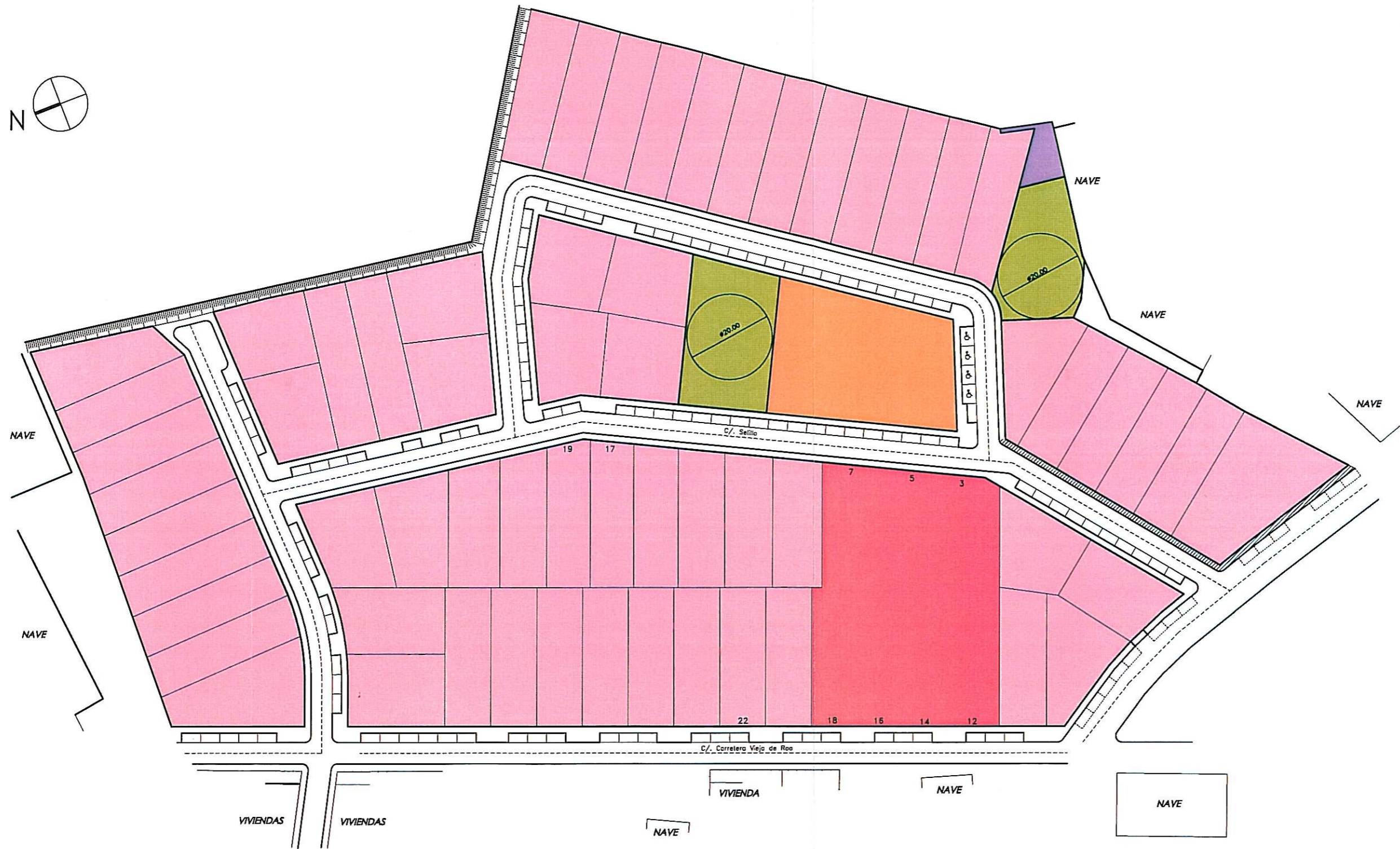
ESCALA: 1/1000

AUTOR DEL ENCARGO

AUTOR DEL PROYECTO

Construcciones Manuel del Río Calvo S.L.

J. Raúl del Amo Arroyo
 nº 530



- Ordenanza 3. Vivienda Aislada
- Ordenanza 2. Vivienda Agrupada
- Equipamientos
- Espacios Libres Públicos
- Servicio Infraestructura
- 17, 19 Número Postal

ESTUDIO DE DETALLE DE LAS PARCELAS SIGUIENTES: CR VIEJA DE ROA 12,14,16,18,22 Y CL SELILLO 3,5,7,17,19
 CORRESPONDIENTES A LOS NÚMEROS 55,54,53,52,60,61,62,67,68 DEL ANTIGUO SECTOR S-2
 VILLAGONZALO FEDERNALES (BURGOS)
 NOVIEMBRE 2011

MODIFICACIÓN Nº 3: CAMBIO DE CALIFICACIÓN
ORDENANZA 2 Viv. Agrupada .ORDENANZA 3 Viv. Aislada 005

ESCALA: 1/1000

AUTOR DEL ENCARGO

AUTOR DEL PROYECTO

Construcciones Manuel del Rio Calvo S.L.

J. Raúl del Amo Arroyo
 nº 530