

# ESTUDIO DE DETALLE

PARCELAS en sector UR-11 INT

Parcela nº 1 y 2

destinadas a VPP

MEDINA DE POMAR

BURGOS

P R O M O T O R

“ILUSTRE AYUNTAMIENTO DE  
MEDINA DE POMAR”

A R Q U I T E C T O

AMANDO GUTIERREZ MALDONADO  
Arquitecto Superior. Colegiado N.2371.

Avenida Burgos 9. 4º C.  
09500 Medina de Pomar (Burgos)  
Tlf: 605 817082 Fax 947 147691 E-mail: agm.gutierrez@hotmail.es

# ARQUITECTO

AMANDO GUTIERREZ MALDONADO  
Arquitecto Superior. Colegiado N.2371.

Avenida Burgos 9. 4º C.  
09500 Medina de Pomar (Burgos)  
Tlf: 605 817082 Fax 947 147691 E-mail: agm.gutierrez@hotmail.es

# INDICE

## 1. Memoria Vinculante.

- T.0. DATOS PREVIOS
  - T.0.0. Ámbito del Estudio de Detalle
  - T.0.1. Autor del Encargo
  - T.0.2. Arquitecto Redactor
  - T.0.3. Objeto del Estudio de Detalle
- T.I. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD
- T.II. ORDENACION GENERAL
- T.III. ORDENACION DETALLADA

## 2. Fotografías.

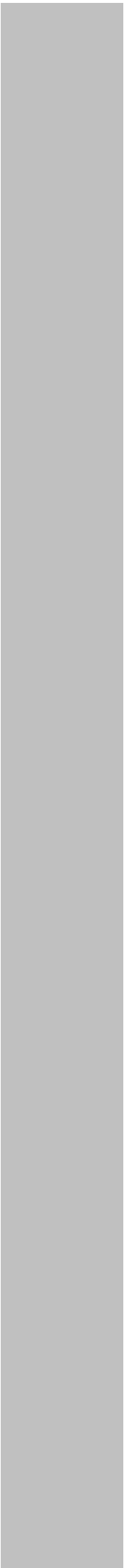
## 3. Documentación

## 4. Planos.

Indice

1

Memoria  
Vinculante



## T.0. DATOS PREVIOS

---

### T.0.0. Ámbito del Estudio de Detalle.

---

El Estudio de Detalle engloba la finca:

- Finca en c/ Merindad de Montija s/n inscrita en el Registro de la propiedad de Villarcayo, en Tomo 2223, Libro 172, Folio 161 Finca 23348, Inscripción 1ª.  
Superficie de suelo 6.685,89 m<sup>2</sup>

### LINDES GENERALES DEL E.D.

- Norte: Calle Merindad de Montija
- Sur: Parcelas nº 3, 4, 5, 6, 7 y 8 de este sector de suelo urbano
- Este: Urbanización Medinabella 2
- Oeste: Avenida Obras Públicas
- Superficie ED: 6.685,89 m<sup>2</sup>.

### T.0.1. Autor del Encargo.

---

Ilustre Ayuntamiento de Medina de Pomar domiciliado en Plaza Mayor 1. 09500 Medina de Pomar. CIF. P-0921400H, actuando en su representación el Alcalde - Presidente D. José Antonio López Marañón, con NIF 13.284.781 G.

### T.0.2. Arquitecto Redactor.

---

D. Amando Gutiérrez Maldonado, colegiado en el Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla y León Este, con el N. 2371, con domicilio profesional en Avda. Burgos 9, 4ºC. CP. 09500 Medina de Pomar.

### T.0.3. Objeto del Estudio de Detalle

---

A petición del Ayuntamiento se redacta el presente Estudio de Detalle tendente a ubicar el ámbito de movimiento de la edificabilidad prevista sobre la misma en la ficha del proyecto de reparcelación y demás parámetros urbanísticos según las indicaciones previstas sobre dicha ficha en la que se prevé la posibilidad de la realización de este Estudio de Detalle así como la reubicación y justificación de la ampliación de 50 plazas de aparcamiento de uso público más de las previstas en la ordenación del sector aprobado definitivamente con fecha 06/05/2004 por la Comisión Territorial de Urbanismo de Burgos, y todo ello para concretar en dicha parcela la construcción de un edificio destinado a Viviendas de Protección Oficial (VPO).

## T.I. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

La conveniencia y oportunidad, vienen claramente establecidas en el informe del Técnico de viabilidad realizado para la promoción de 30 viviendas de protección pública, realizado por los Arquitectos D. Jesús Andrés Marcos, D<sup>a</sup>. Mónica Jiménez Solano y D. Raúl Pereda Ahedo para la empresa Provilsa.

En dicho informe se recoge:

### **DICTAMEN de VIABILIDAD**

#### **1.- Viabilidad urbanística**

*El suelo requiere la tramitación previa de Estudio de detalle para la ordenación de volúmenes. Desde este punto de vista y no obstante la simplicidad de este documento y su tramitación, teniendo en cuenta los criterios a seguir, se deberá dictaminar la inviabilidad urbanística.*

#### **2.- Viabilidad Física**

*Las condiciones topográficas y servidumbres consignadas no impiden el desarrollo de la promoción, sin embargo la condición de viabilidad económica es que el presupuesto de ejecución material estimado no supere el máximo determinado de 2.191.608,70 €*

*Siendo el presupuesto estimado para la obra superior al máximo determinado previamente, siendo este de 2.436.450,00 €.*

#### **3.- Viabilidad por servicios.**

*Las condiciones de la urbanización existente suponen la disposición de todos los servicios a pié de parcela y en las condiciones dimensionales suficientes para el servicio de las 30 viviendas que se han previsto. Por lo que desde este punto de vista la actuación es viable.*

A tal efecto se propone por los técnicos redactores del estudio de viabilidad la siguiente:

### **ALTERNATIVA**

*Las condiciones de parcela que determinan la inviabilidad económica de la promoción son:*

*a) Gran capacidad de la finca, que habrá de ordenarse con un Estudio de Detalle, y como consecuencia la superficie de urbanización necesaria.*

*b) Los servicios urbanos no se han dispuesto en la urbanización del sector, con las acometidas para 30 parcelas de otras tantas viviendas.*

*c) Carga que grava la finca con la construcción de 50 plazas de estacionamiento público, que implica al menos 1.250 m<sup>2</sup>. de superficie urbanizada.*

*Podrá considerarse la alternativa de promover vivienda colectiva, para no entrar en competitividad con la oferta de los promotores locales.*

*Esta opción es viable desde el punto de vista normativo, según se indica por los servicios técnicos Municipales, por encontrarse contemplada en el Plan Parcial, incluyendo este contenido en el Estudio de Detalle, figura necesaria en*

*cualquier caso para la ordenación de volúmenes. Podría desarrollarse la edificación sin ocupar la totalidad de la parcela, ni agotar su edificabilidad.*

*También se resolvería la edificabilidad económica pues la ocupación con vivienda colectiva de una parte del terreno disponible, permitiría reducir la superficie urbanizada asignada a la parcela restante el alojamiento de las plazas de estacionamiento público.*

Ante la necesidad de una solución dicho conflicto y que la edificación de viviendas de Protección Pública pudieran ser viables tanto desde el aspecto urbanístico como económico se redacta el presente Estudio de Detalle en suelo urbano consolidado, conforme al Capítulo IV del RU de Castilla y León, tendente a completar o modificar las determinaciones de Ordenación Detallada de la parcela que nos ocupa.

## T.II. ORDENACION GENERAL

---

El Plan Parcial aprobado en su día para este sector contempla para las parcelas nº 1 y 2 mediante la realización de un Estudio de Detalle previo con las siguientes características la realización de viviendas colectivas:

**Edificabilidad:** 6.423,00 m<sup>2</sup>

**Edificación Agrupada:** en B+2 máximo.

**Localización de:** 50 plazas de aparcamiento de Uso público.

**Zonas verdes Privatizables:** en colindancia con parcelas nº 3, 4, 5, 6, 7 y 8 del proyecto de reparcelación de este sector.

**Retranqueo obligatorio:** con respecto a las parcelas nº 3, 4, 5, 6, 7 y 8 de 10 metros.

**Superficie:** neta entre alineaciones de 6.685,89 m<sup>2</sup>

## T.III. ORDENACION DETALLADA

---

### Capítulo I – Ordenación propuesta por ED

El objeto del presente ED, tendente a la definición de las áreas de movimiento de las edificaciones sobre el ámbito del Estudio de detalle, definición de las edificabilidades sobre dichas áreas y ubicación de las 50 plazas de aparcamiento dentro del ámbito del E.D. según ordenación que a continuación se indica:

En primer lugar procede indicar que el ámbito del estudio de detalle comprende la parcela nº 1 y 2 del sector denominado UR-11 INT de Medina de Pomar.

A ambas parcelas se las denominará zona 1 y zona 2 que se corresponden con los siguientes cuadros en los que quedan definidos tanto superficies como edificabilidades:

#### **Propuesta particulares por zonas en el ámbito del E.D.**

##### **Zona 1**

Se corresponde con la parcela nº 1 del proyecto de reparcelación del sector UR-11 INT

Superficie neta de parcela: 3.821,74 m<sup>2</sup><sub>s</sub>

Edificabilidad: 3.223,00 m<sup>2</sup><sub>c</sub>

Sobre esta zona se ubicarán las 50 plazas de aparcamiento de uso público.

##### **Zona 2**

Se corresponde con la parcela nº 2 del proyecto de reparcelación del sector UR-11 INT

Superficie neta de parcela: 2.864,15 m<sup>2</sup><sub>s</sub>

Edificabilidad: 3.200,00 m<sup>2</sup><sub>c</sub>

Exenta de plazas de aparcamiento de uso público.

#### **Propuesta generales en el ámbito del E.D.**

**1.- Definición.-** Bloques aislados sin patios cerrados, bloques en L, o sus combinaciones; retranquedados respecto a la vía pública y linderos al menos en dos lados perimetrales y siempre con espacios libres propios ajardinados, en torno a la edificación.

**2.- Usos.-** El uso dominante será el de vivienda colectiva, considerándose usos tolerados o compatibles los destinados a alojamientos públicos. Se considera incompatible la instalación de cualquier tipo de industrias y talleres. Todo uso de carácter público requerirá entrada independiente.

**3.- Aplicaciones.-** En el ámbito del Estudio de Detalle propuesto.

**4.- Retranqueos.-** Estos quedan delimitados por las áreas de movimiento definidas por zonas según figura en gráfico.

**5.- Separación mínima entre bloques.-** La distancia menor entre bloques, medida en cualquier dirección, no podrá ser inferior a la semisuma de sus alturas, con un mínimo de 10 m.

**6.- Dimensiones de bloques.-** En ancho máximo de bloque será de **16 m.** en toda su altura, no existiendo delimitación en la otra dirección.

**7.- Parcela mínima.-** La superficie mínima de parcela será la que queda definida en este Estudio de detalle según zonas definidas en este.

**8.- Frente mínimo de parcela.-** El frente mínimo de parcela será de 30 m.

**9.- Altura máxima de la edificación:** será de tres plantas, baja más dos.

**10.- Edificabilidad.-** La edificabilidad neta será de la indicada en cada zona para este Estudio de Detalle.

**11.- Superficie máxima construible** (ocupación de parcela). Será del 50% de la superficie total de parcela neta, destinándose el resto a viales de acceso privado, aparcamiento y jardines.

**12.- Altura de pisos.-** La altura libre a la cara inferior del forjado de la planta baja será de 4 m. como máximo, y de 3,20 m. como mínimo.

Cuando se dispongan viviendas en planta baja, el suelo acabado estará a una cota mínima de 0,70 m. sobre la rasante.

**13. Cuerpos volados.-** El vuelo máximo permitido será de 1,50 m. de ancho medido desde la fachada; longitudinalmente los cuerpos volados en forma de mirador (más de un 50% de su superficie acristalada) podrán ocupar el 100% de cada fachada; los balcones y cuerpos no acristalados solamente podrán ocupar un máximo del 50% de cada fachada, sin contar para ello la planta baja.

**14.- Aparcamientos.-** La edificación dispondrá de 1 plaza de aparcamiento por vivienda o por cada 100 m<sup>2</sup>. construidos para otro uso.

Esta dotación de aparcamientos en la parcela, solo podrá eximirse cuando la ordenación general contenida para una zona, disponga de soluciones colectivas debidamente justificadas y localizadas.

**15.- Espacios libres.-** Los espacios entre bloques y los debidos a Retranqueos, deberán estar ajardinados en una superficie no menor al 60% de los mismos, pudiéndose destinar el 40% restante a juegos de niños o aparcamientos privados descubiertos.

**16.- Sótano.-** Sólo podrá autorizarse la construcción bajo rasante para uso exclusivo de garaje-aparcamiento y servicios auxiliares de la finca, debiéndose ajardinar la cubierta de la misma, cumpliendo en el conjunto de los espacios libres lo dispuesto en el punto anterior.

**17.- Condiciones de diseño, higiénicas y técnicas.-** Para todas las edificaciones, se exigirá el cumplimiento de las Normas Generales de Edificación (Capítulo 3 de las Normas Urbanísticas Municipales, en aquellos parámetros que no se encuentren definidos en las mismas se aplicará el CTE).

**18.- En cubierta** no se permitirán pendientes superiores al 35% ni viviendas abuhardilladas independientes sobre la altura máxima de alero.

## Capítulo II – Justificación de la Ordenación Propuesta

La ordenación propuesta presentada se ajusta a las posibilidades que planteaba el plan parcial para esta parcela y se definen los parámetros urbanísticos a aplicar:

1. Los Estudios de Detalle son los instrumentos de planeamiento de desarrollo adecuado en suelo urbano consolidado para completar o modificar las determinaciones de ordenación detallada.
2. La propuesta es coherente con el planeamiento general.
  - 2.1. No suprime, modifica, ni altera ninguna de las determinaciones de ordenación general establecidas por el Plan Parcial del que procede.
  - 2.2. El Estudio de Detalle es coherente con los objetivos generales de la actividad urbanística pública, más así cuando se ha redactado siempre respondiendo a criterios de utilidad pública e interés social.
  - 2.3. El Estudio de Detalle planteado no modifica el volumen inicial estimado por el plan parcial sobre la finca del ámbito.

Así conforme al ART.132-4 y a las reglas establecidas en el art. 173 del RGU, al no suponer un aumento de superficie edificable con destino privado superior a 500 m<sup>2</sup>, no es necesario un incremento proporcional de las reservas para espacios libres públicos y demás dotaciones urbanísticas.

Se define en el mismo la ubicación de las 50 plazas de aparcamiento público como consecuencia de la edificabilidad de los 3.223,00 m<sup>2</sup><sub>c</sub> de la zona 1.

MEDINA de POMAR, Julio del 2010

EL ALCALDE - PRESIDENTE.

D. José Antonio López Marañón

EL ARQUITECTO.

D. Amando Gutiérrez Maldonado

2

Fotos



3

Documentación

4

Planos

