

# ESTUDIO DE DETALLE "LOS NEGREDOS"

transversal mínima de la calle estará compuesta por una calzada de 7 m. y dos aceras de 1,5 m. de anchura cada una.

## **3.4.5.- Aparcamientos:**

Cada parcela plantea la obligación de habilitar una plaza de aparcamiento en terreno propio, por cada 100 m<sup>2</sup>. construidos, el aparcamiento podrá ser en garaje o en superficie. En este sentido también es posible la admisión de un garaje comunitario con acceso único para cada parcela.

Además se prevé una plaza de aparcamiento público por cada una de las viviendas a edificar, lo que da un resultado inicial de 29 plazas de aparcamiento público.

## **3.4.6.- Alcantarillado:**

Se prevé la construcción de una red unitaria de recogida de aguas, cuyas conducciones enlazarán con la red general municipal por el punto y forma que más adecuado suponga para la actuación.

## **3.4.7.- Abastecimiento de aguas:**

Se realizará conforme a las previsiones necesarias para efectuar las conexiones en las futuras parcelas de manera suficiente con los servicios de abastecimiento de agua del municipio.

## **3.4.8.- Red de energía eléctrica:**

Deberá tomarse el acceso a la red por donde más convenga para dar el servicio necesario a las futuras edificaciones que se prevean.

## **3.4.9.- Alumbrado público:**

El alumbrado deberá extenderse por el nuevo vial proyectado para iluminarlo adecuadamente con respecto a las futuras parcelas previstas y así mismo deberá proyectarse alumbrado suficiente en la C/ Carretera Burgos a Castrillo del Val.

## **3.4.10.- Ordenanzas:**

Como ya hemos indicado, las determinaciones urbanísticas de Ordenación del Suelo Urbano y condiciones de edificación, aplicables según normas subsidiarias, son las dispuestas por los artículos 56 a 67 de las Ordenanzas. En este sentido, conviene hacer referencia a que la trama urbana definida en la Planimetría de Normas, califica este sector como de Suelo Urbano Unidad de Ejecución, no pudiendo ser considerado Ampliación de Casco ya que nada indican las normas al efecto, al contrario de otro sector de suelo urbano, Unidad de Ejecución, en el que las normas sí definen expresamente la calificación de ampliación de casco (Unidad de Ejecución "El Sacramento").

Por su parte las disposiciones reguladoras de la futura parcelación y del presente estudio de detalle se conforman según establecen los arts. 187 a 190 de las Ordenanzas, siendo de aplicación en cuanto a la urbanización correspondiente lo previsto en el capítulo I del Título IX de las mismas.

#### **3.4.11.- Parcelaciones y agregaciones:**

Si se estimara conveniente, en aras al tipo de edificación a realizar, se permitirá la unión de parcelas con la finalidad de construir una o más viviendas pareadas o individuales. Se permite la figura del régimen de propiedad horizontal, sin llegar nunca a agotar la edificabilidad ni densidad máximas previstas en la normativa o sin que afecte a la proporción de una vivienda unifamiliar por cada 100 m<sup>2</sup>. de parcela mínima.

### **4.- CONDICIONES DE GESTIÓN.-**

#### **4.1 Sistema de Actuación.-**

Para el desarrollo de esta zona se aplicará el sistema de Compensación, salvo que se constituya una comunidad de todos los propietarios y se solicite el sistema de concierto, en los términos previstos por los arts. 78 y 79 de la Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León.

El sistema de Compensación se regula por la citada Ley autonómica en los arts. 80 a 82, lo que implica la constitución de una Junta de Compensación (previa aprobación de estatutos), la cual debe presentar un proyecto de actuación que permita equidistribuir las cargas y beneficios y plasmar la reparcelación más conveniente. La aprobación de este proyecto de actuación puede realizarse conjuntamente con el presente Estudio de Detalle. En tal caso el Ayuntamiento deberá notificar a todos los



2. Asimismo definen el Aprovechamiento la ordenación y condiciones de edificación y uso de cada area en que se divide por sus características el suelo urbano, así como la determinación de los correspondientes sistemas generales.

## CAPITULO II.- ZONA DE CASCO CONSOLIDADO

Art. 56.- Esta zona comprende la parte del núcleo más antigua del mismo y que corresponde a los restos del casco antiguo y ensanches no recientes que han sido fruto del desarrollo histórico del mismo.

Art. 57.- El tipo de ordenación será el existente, es decir manzanas semicerradas o cerradas de tipo lineal, con edificación continua, según alineaciones de vial y con aparición de edificaciones aisladas, también con alineación vial.

Art. 58.- 1. El Aprovechamiento de esta zona resulta de la aplicación de los parámetros que se definen en los artículos siguientes.

2. Para las operaciones de reforma interior, que como mínimo deberán abarcar una manzana, se señala como aprovechamiento 2,0 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Art. 59.- En todo caso, la densidad máxima del area no superará la 75 viviendas por ha.

### CONDICIONES DE LA EDIFICACION

Art. 60.- 1. Las alineaciones de viales y rasantes son las existentes en la actualidad, configuradas por los edificios y cerramientos existentes. Se conservará la alineación.

2. La profundidad máxima edificable no puede superar los 12 m. desde la alineación de viales, salvo que se defina así expresamente en la planimetría.



3. Cuando las alineaciones interiores continuas de dichas manzanas formen ángulo menor de 60 grados, en la alineación se rectificará construyendo un nuevo lado perpendicular a la bisectriz de dicho ángulo y de tres metros de longitud.

4. Las manzanas en las que por sus dimensiones no sea posible inscribir en el interior del posible patio de manzana, dada la ocupación definida en los números 2 y 3 de este artículo, una circunferencia de 3 metros de radio, deben ocuparse totalmente.

Art. 61.- 1. La parcela mínima edificable será de 100 m<sup>2</sup>, y el frente mínimo de fachada 6 m.

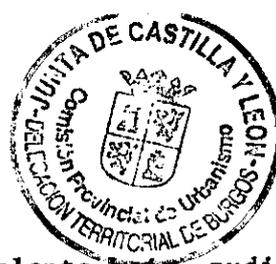
2. En el caso en que la parcela a edificar sea menor que la mínima se permitirá la agregación a la parcela colindante, como excepción respecto a la conservación de la parcelación existente prevista en el número 1 del artículo anterior.

Art. 62.- 1. La altura máxima será de 7.00 metros, equivalente a 2 plantas, o en su caso la media de los edificios colindantes

2. Excepcionalmente, se podrá admitir más altura, siempre que el edificio existente la tenga, debiendo tratar adecuadamente rematando como fachadas las medianerías creadas.

Art. 63.- 1. Se prohíbe la descomposición de la planta baja en semisótano y entresuelo. Asimismo se prohíben los áticos y sobreáticos.

2. Se permite el aprovechamiento bajo cubierta y la creación de altillos y desvanes similares a los tradicionales existentes en el núcleo.



3. se permiten garajes en planta baja, pudiendo ocupar todo el fondo de la edificación formando nave-garaje.

Art. 64.- Se prohíben los cuerpos volados cerrados salientes, excepto los miradores o galerías acristaladas, con longitud no superior a 2 metros y un volado máximo de 90 centímetros.

Art. 65.- Se admiten balcones que no sobresalgan más de 40 cms. en calles de menos de 6 m. y 80 cms. en calles de más de 6 metros. Su organización, forja y rejería deberán estar en consonancia con los modelos tradicionales o históricos existentes en el núcleo.

Art. 66.- 1. La composición de fachada se adaptará a las características tradicionales dominantes en el núcleo, tanto en color y textura de los materiales como en tipo de huecos, ritmo de los mismos y diseño.

Deberá tenerse en cuenta especialmente el mantenimiento de la división parcelaria existente. En el caso en que se actúe en dos divisiones consecutivas, las nuevas edificaciones deberán mostrar dicha división en su composición de fachada y tratamientos.

2. La cubierta será inclinada, con empleo de teja árabe curva cerámica y su color rojo, pudiendo emplear otro material de color y textura similar. Podrá asimismo situarse en ella paneles solares integrándose en su propia composición.

La inclinación, forma y alero de la misma serán similares a los tradicionales existentes en el núcleo.

3. Los materiales de fachada, medianerías y cerramientos de parcela serán del color y textura dominante en el núcleo, en especial en el tramo de calle donde esté inserto.

4. En todo caso, se prohíbe expresamente el uso del aluminio anodizado en su color natural, el ladrillo visto y el encalado de fachadas y medianerías vistas.



5. La Corporación Municipal exigirá que todas las nuevas construcciones cumplan estos requisitos antes de ser puestas en uso, al mismo tiempo que podrá acordar la aplicación de las condiciones anteriores a cualquier edificación ya existente que en forma notoria y permanente esté en contraposición con estas normas estéticas, de acuerdo con el artículo 245 de la Ley de Suelo.

#### CONDICIONES DE USO

Art. 67.- 1. Los usos permitidos en esta zona serán los siguientes:

- a) Vivienda unifamiliar
- b) Hotelero
- c) Comercial: solo en planta baja
- d) Oficinas
- e) Recreativo y espectáculos
- f) Cultural-religioso
- g) Deportivo
- h) Sanitario
- i) Servicios

2. Asimismo, se permitirá la ocupación parcial o total de la edificación con usos agropecuarios, excepto el uso ganadero

3. Se podrán permitir otros usos que se consideren compatibles con el carácter del barrio, siendo preceptivo la autorización de la Comisión Provincial de Urbanismo.

4. Se prohíbe el uso de vivienda en desvanes, sótanos y semisótanos de los edificios.



5. Se podrá admitir uso industrial-artesanal y de almacenaje, siempre que cumplan las condiciones exigidas en el reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas. (D. 2414/1961), que no tengan una potencia instalada superior a 10 CV. y cuyo nivel sonoro máximo no alcance los 50 dB, medido con sonómetro escala A, a una distancia máxima de 10 m. de las piezas habitables de la vivienda más afectada o más próxima.

### CAPITULO III.- ZONA DE AMPLIACION DE CASCO RESIDENCIAL (S.U.ac)

Art. 68.- Esta zona comprende los suelos urbanos de edificación residencial de reciente creación o de nueva creación que continúan el desarrollo histórico del núcleo.

Art. 69.- El tipo de ordenación según las definiciones del art.43 de estas Normas será: 1) manzana semicerrada de tipo lineal con edificación continua con alineación al vial, 2) vivienda aislada, 3) edificación pareada, 4) edificación en hilera

Se podrá disponer de mayor libertad, en algunas ocasiones, en el diseño de estas zonas, dado que en general cuentan con menos condicionantes de tipo histórico.

Art. 70.- 1. El aprovechamiento en este area resulta de la aplicación de las condiciones que se definen en los artículos siguientes.

2. Para las operaciones de reforma interior, que como mínimo deberán alcanzar una manzana, se señala como aprovechamiento 1,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

3. En todo caso la densidad máxima de la zona es de 40 viviendas por Ha.

7-12-04

AYUNTAMIENTO DE CARDEÑAJIMENO (BURGOS)  
DILIGENCIA. QUE EXTIENDE AL EL  
SECRETARIO PARA HACER CONSTAR QUE EL  
PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO  
INICIALMENTE EL DIA 14 JUN. 2005  
DEFINITIVAMENTE EL DIA 07 JUN. 2005  
EN CARDEÑAJIMENO A 11 MAR. 2005  
EL SECRETARIO

7 JUN. 2005



# **ESTUDIO DE** **DETALLE**

**UNIDAD DE EJECUCION LOS NEGREDOS**  
**CARDEÑAJIMENO (BURGOS)**

**MEMORIA**

**MODIFICACIÓN PUNTUAL ORDENANZA**

RE190  
Caja 46

AYUNTAMIENTO DE CARDEÑAJIMENO (500109)  
DILIGENCIA.- QUE EXTENDE YO EL  
SECRETARIO PARA HACER CONSTAR QUE EL  
PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO AUSEADO  
INICIALMENTE EL DIA 14 ENE 2005  
DEFINITIVA MENTE EL DIA 07 JUN 2005  
EN CARDEÑAJIMENO A 11 MAR 2005  
EL SECRETARIO

## MEMORIA ESTUDIO DE DETALLE

### 1.- IDENTIFICACION, OBJETIVOS y LEGISLACIÓN:

#### 1.1 OBJETIVOS.-

El presente trabajo está referido a modificación del Estudio de Detalle aprobado en su día, necesario para completar la ordenación detallada de las Normas Subsidiarias de CARDEÑAJIMENO.

Se trata de modificar, por petición del Ayuntamiento, la determinación relativa a la ordenanza de retranqueos a viario público en la zona afectada, al no requerir ninguna en las ordenanzas del Estudio de Detalle aprobado y crearse confusión con la ubicación meramente indicativa de las edificaciones señalada actualmente en los planos del Estudio de Detalle.

#### 1.2 EMPLAZAMIENTO.-

La zona propuesta se encuentra sita en el actual casco urbano de Cardeñajimeno en el sitio denominado LOS NEGREDOS y se configura como una unidad de ejecución conjunta. La ubicación del terreno sigue en su linde sur la traza de la carretera de Burgos a San Pedro Cardeña, siendo límite por el resto de sus linderos con el suelo Urbano Consolidado de Cardeñajimeno.

#### 1.3 PROMOTOR DEL ESTUDIO DE DETALLE.-

Se presenta por el Presidente de la Junta de Compensación de los Negredos.

#### 1.4 ARQUITECTO.-

D<sup>a</sup>. JIMENA RUIZ DE LANDA, Arquitecto colegiado nº 2.583 del Colegio Oficial de Arquitectos de Alava, con habilitación para el ejercicio profesional en la Demarcación de Burgos.

AYUNTAMIENTO DE CARDEÑAJIMENO (Burgos)  
DILIGENCIA.- QUE EXTIENDO YO EL  
SECRETARIO PARA HACER CONSTAR QUE EL  
PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO  
INICIALMENTE EL DIA 14.ENE.2005  
DEFINITIVAMENTE EL DIA 07.JUN.2005  
EN CARDEÑAJIMENO A 11.MAR.2005  
EL SECRETARIO

### **1.5 SOPORTE JURIDICO.-**

Es de aplicación en primer lugar la legislación estatal sobre Régimen del Suelo y Valoraciones que se encuentra regulada en la Ley 6/1998 de 13 de abril, y es legislación básica.

Resulta aplicable a su vez la Ley 5/99 de 8 de abril de Urbanismo de Castilla y León.

Por último afecta a esta actuación las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Cardeñajimeno, aprobadas definitivamente en fecha 22/12/1993 por la Comisión Provincial de Urbanismo en Burgos de la Junta de Castilla y León.

El estudio de detalle se formula de acuerdo con lo establecido en el art. 45 de la Ley 5/99 citada. Así mismo se tiene en cuenta lo previsto por el art. 187 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Cardeñajimeno.

### **1.6.- Objeto concreto de la modificación presentada:**

Se modifica el texto del Estudio de Detalle aprobado en el apartado 3.4.10, denominado Ordenanzas, del referido Estudio de Detalle que actualmente contiene la siguiente descripción:

#### **"3.4.10.- Ordenanzas:**

*Como ya hemos indicado, las determinaciones urbanísticas de Ordenación del Suelo Urbano y condiciones de edificación, aplicables según normas subsidiarias, son las dispuestas por los artículos 56 a 67 de las Ordenanzas. En este sentido, conviene hacer referencia a que la trama urbana definida en la Planimetría de Normas, califica este sector como de Suelo Urbano Unidad de Ejecución, no pudiendo ser considerado Ampliación de Casco ya que nada indican las normas al efecto, al contrario de otro sector de suelo urbano, Unidad de Ejecución, en el que las normas sí definen expresamente la calificación de ampliación de casco (Unidad de Ejecución "El Sacramento").*

*Por su parte las disposiciones reguladoras de la futura parcelación y del presente estudio de detalle se conforman según establecen los arts. 187 a 190 de las Ordenanzas, siendo de*

aplicación en cuanto a la urbanización correspondiente lo previsto en el capítulo I del Título IX de las mismas.”



Se añade en este apartado un nuevo texto para regular la obligación de retranqueos a viario público. El nuevo texto modificado es el siguiente:

**“3.4.10.- Ordenanzas:**

Como ya hemos indicado, las determinaciones urbanísticas de Ordenación del Suelo Urbano y condiciones de edificación, aplicables según normas subsidiarias, son las dispuestas por los artículos 56 a 67 de las Ordenanzas. En este sentido, conviene hacer referencia a que la trama urbana definida en la Planimetría de Normas, califica este sector como de Suelo Urbano Unidad de Ejecución, no pudiendo ser considerado Ampliación de Casco ya que nada indican las normas al efecto, al contrario de otro sector de suelo urbano, Unidad de Ejecución, en el que las normas sí definen expresamente la calificación de ampliación de casco (Unidad de Ejecución “El Sacramento”).

Por su parte las disposiciones reguladoras de la futura parcelación y del presente estudio de detalle se conforman según establecen los arts. 187 a 190 de las Ordenanzas, siendo de aplicación en cuanto a la urbanización correspondiente lo previsto en el capítulo I del Título IX de las mismas.

*Como Ordenanza específica para este sector, se establece que todas las edificaciones a realizar en el uso residencial deberán guardar un retranqueo mínimo de 2 metros al vial público”*

**1.7- Tramitación.-**

La tramitación de la presente modificación del Estudio de Detalle se llevará acabo de acuerdo con las previsiones del art. 55 de la Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León.

AYUNTAMIENTO DE CARDENERO (BURGOS)  
DILIGENCIA QUE EXTIENDE YO EL  
SECRETARIO PARA HACER CONSTAR QUE EL  
PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO  
DEFINITIVAMENTE EL DIA 24 ENE 2005  
EN CARDENERO A 07 JUN 2005  
EL SECRETARIO

La presente memoria queda, a juicio de este técnico, determinada como información suficiente para la aprobación del presente Estudio de detalle.

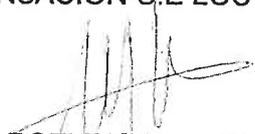
Burgos a 10 de Diciembre de 2004

EL ARQUITECTO:



Fdo.- JIMENA RUIZ DE LANDA

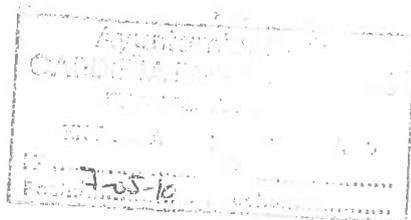
EL PRESIDENTE DE LA JUNTA DE  
COMPENSACIÓN U.E LOS NEGREDOS:



Fdo.- MARCELINO RUIZ RUIZ

AYUNTAMIENTO DE CARDEÑAJIMENO (Burgos)  
DILIGENCIA.- QUE EXTIENDO YO EL  
SECRETARIO PARA HACER CONSTAR QUE EL  
PRESENTE DOCUMENTO HA SILO APROBADO  
UNISALMENTE EL DIA...14...ENE...2005  
**DEFINITIVA** MENTE EL DIA...07...JUN...2005  
EN CARDEÑAJIMENO A...

EL SECRETARIO  
07 JUN 2005  

REGISTRADO CON EL

Nº - 1489 - 10

EL ARQUITECTO DE VISADO.



COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS  
DE CASTILLA Y LEÓN - COLE  
BARRIO DE BARRIOS

7 MAY 2010

VISADO

MODIFICACION PUNTUAL del  
ESTUDIO de DETALLE de la  
UNIDAD de EJECUCION  
"LOS NEGREDOS"  
de CARDEÑA JIMENO.

**PROMOTOR: JUAN MARIA CONDE LAZARO**  
**ARQUITECTO: GUILLERMO ARAGÓN TORRE**

**MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA:**

- 1.- GENERALIDADES.
- 2.- ORDENACIÓN URBANÍSTICA.
- 3.- MEMORIA JUSTIFICATIVA.

**MEMORIA VINCULANTE:**

- 1.- JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA DE LA MODIFICACIÓN.
- 2.- CONSECUENCIAS DE LA MODIFICACIÓN.
- 3.- INFLUENCIA SOBRE LA ORDENACIÓN GENERAL.

## **MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA.**

### **1.- GENERALIDADES.**

#### **Objeto.**

La descripción y justificación de la documentación correspondiente a la modificación puntual del Estudio de Detalle de la Unidad de Ejecución "Los Negredos" de Cardeñajimeno (Burgos) referente a los siguientes extremos:

-Cambio en las Ordenanzas para permitir la utilización en paños o fragmentos de fachada el ladrillo caravista.

#### **Ubicación.**

El objeto de la modificación hace referencia a la totalidad del ámbito del estudio de detalle mencionado.

#### **Promotor.**

El petitionerio del presente documento, que a su vez es propietario de una de las parcelas de la urbanización "Los Negredos", es D. Juan María Conde Lázaro con N.I.F. 13.155.832-Q y con domicilio en la Pza. Simón Pedro nº11 09193 de Cardeñajimeno (Burgos).

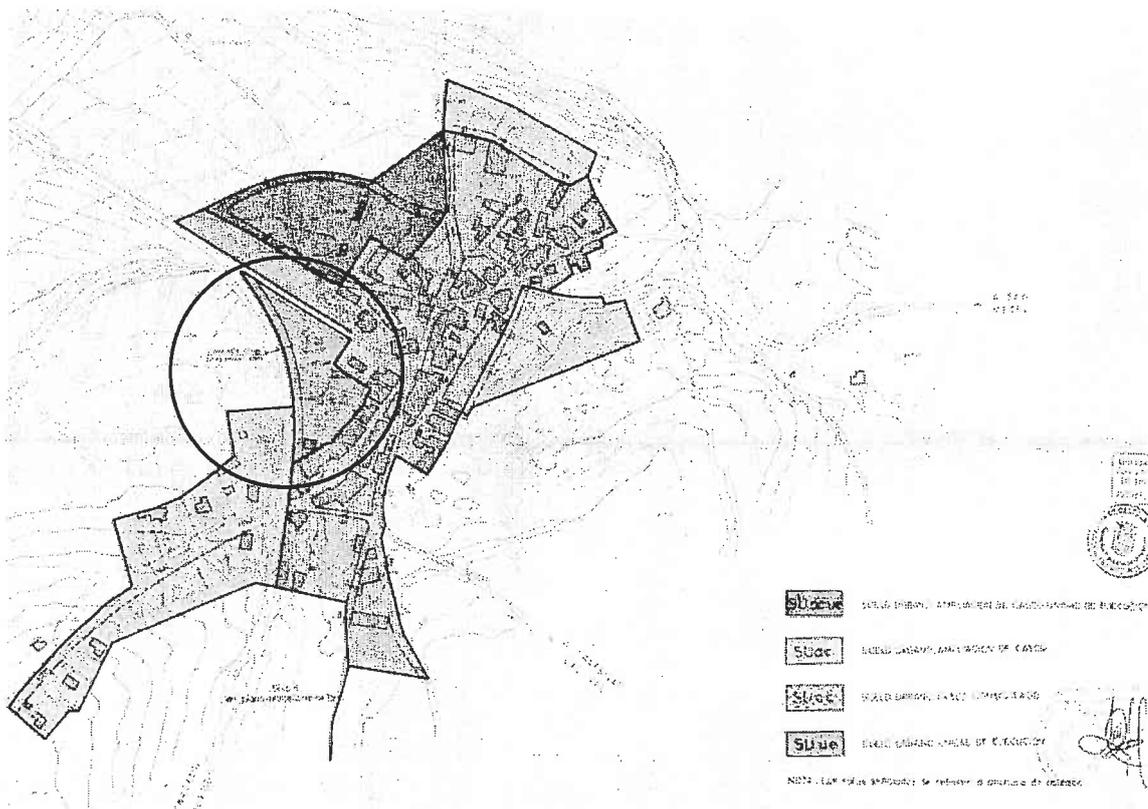
#### **Técnico Redactor.**

Es redactor de la presente modificación puntual es el arquitecto Guillermo Aragón Torre, colegiado nº 594 del Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla y León Este, con N.I.F. 13.100.394P y con residencia profesional en c/Segovia nº 22 1º 09004 de Burgos.

## 2.- ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

El Término Municipal de Cardeñajimeno se encuentra ordenado por Normas Subsidiarias Municipales, aprobadas definitivamente por orden de la Comisión Provincial de Urbanismo de fecha 22 de diciembre de 1993 (modificadas por acuerdo de la Comisión Provincial de Urbanismo con fecha 13 de Julio de 1998), y que, en el marco definido por la actual Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo, la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León (modificada por las Leyes 10/2002, de 10 de julio, 21/2002, de 27 de diciembre, 13/2003, de 23 de diciembre, la Ley 13/2005, de 27 de diciembre y la Ley 9/2007, de 27 de diciembre y por la reciente Ley 4/2008, de 15 de septiembre, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo) y por el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, aprobado por Decreto 22/2004, de 29 de febrero («B.O.C. y L.» 2-02-2004), modificado por el Decreto 99/2005, de 22 de diciembre, por el citado Decreto 68/2006, de 5 de octubre, y por el Decreto 6/2008, de 24 de enero, configura el régimen urbanístico de aplicación en dicho municipio.

Según la citada normativa, en su Plano nº16 "CLASIF. DEL SUELO SUcc y SUac", se encuentran el ámbito "Los Negredos" clasificado como "**SU ue**" suelo urbano unidad de ejecución.



Además, en el propio Estudio de Detalle de la Unidad de Ejecución "Los Negredos", en el apartado 3.4.10. de Ordenanzas, modificado con fecha 7 de Junio de 2005, se definen las condiciones de aplicación a las edificaciones, siendo su descripción actual la siguiente:

**"3.4.10.- Ordenanzas:**

*Como ya hemos indicado, las determinaciones urbanísticas de Ordenación de Suelo Urbano y condiciones de edificación, aplicables según normas subsidiarias, son las dispuestas por los artículos 56 a 67 de las Ordenanzas. En este sentido, conviene hacer referencia a que la trama urbana definida en el Planimetría de Normas, califica este sector como de Suelo Urbano Unidad de Ejecución, no pudiendo ser considerado Ampliación de Casco ya que nada indican las normas al efecto, al contrario de otro sector de suelo urbano, Unidad de Ejecución, en el que las normas si definen expresamente la calificación de ampliación de casco (Unidad de Ejecución "El Sacramento").*

*Por su parte las disposiciones reguladoras de la futura parcelación y del presente estudio de detalle se conforman según establecen los arts. 187 a 190 de las Ordenanzas, siendo de aplicación en cuanto a la urbanización correspondiente lo previsto en el capítulo I del Título IX de las mismas.*

*Como ordenanza específica para este sector, se establece que todas las edificaciones a realizar en el uso residencial deberán guardar un retranqueo mínimo de 2 metros al vial público."*

### **3.- MEMORIA JUSTIFICATIVA.**

En síntesis, la modificación propuesta consiste en permitir la utilización en las edificaciones incluidas en el ámbito de la Unidad de Ejecución "Los Negredos", de fábricas de ladrillo caravista sin vitrificar en paños o fragmentos de fachada.

Se justifica el cambio en las Ordenanzas por entenderse dicha urbanización formal y tipologicamente más próxima a las urbanizaciones contiguas clasificadas como suelo urbano ampliación de casco, en las que si es posible su utilización.

Así mismo, las normas subsidiarias de planeamiento municipal con ámbito provincial de Burgos engloban el municipio de Cardeñajimeno en la comarca del Arlanzon para la que establecen, en su artículo 26 dedicado a las condiciones para la integración estética, que se podrá utilizar el ladrillo caravista en paños o fragmento, sin que ocupen la totalidad de la fachada.

Por otra parte, el hecho de que el uso del ladrillo caravista se reduzca a fragmentos o paños de la fachada resulta compatible con los requerimientos estéticos planteados por las sucesivas modificaciones de las NNSS en lo referente al criterio de utilizar piedra del lugar y aparejos tradicionales en al menos un 50% de la superficie de las fachadas, tanto dentro del casco urbano consolidado como de la ampliación de casco.

Esto supone añadir un nuevo párrafo al punto "3.4.20.-Ordenanzas" del citado Estudio de Detalle de la Unidad de Ejecución "Los Negredos", quedando su redacción completa en los siguientes términos:

#### **3.4.10.- Ordenanzas:**

Como ya hemos indicado, las determinaciones urbanísticas de Ordenación de Suelo Urbano y condiciones de edificación, aplicables según normas subsidiarias, son las dispuestas por los artículos 56 a 67 de las Ordenanzas. En este sentido, conviene hacer referencia a que la trama urbana definida en el Planimetría de Normas, califica este sector como de Suelo Urbano Unidad de Ejecución, no pudiendo ser considerado Ampliación de Casco ya que nada indican las normas al efecto, al contrario de otro sector de suelo urbano, Unidad de Ejecución, en el que las normas si definen expresamente la calificación de ampliación de casco (Unidad de Ejecución "El Sacramento").

Por su parte las disposiciones reguladoras de la futura parcelación y del presente estudio de detalle se conforman según establecen los arts. 187 a 190 de las Ordenanzas, siendo de aplicación en cuanto a la urbanización correspondiente lo previsto en el capítulo I del Título IX de las mismas.

Como ordenanza específica para este sector, se establece que todas las edificaciones a realizar en el uso residencial deberán guardar un retranqueo mínimo de 2 metros al vial público.

Se permite la utilización en fachadas y elementos auxiliares del ladrillo caravista sin vitrificar tipo rústico en paños o fragmentos de fachada, nunca en su totalidad.

## **MEMORIA VINCULANTE.**

### **1.- JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA DE LA MODIFICACIÓN.**

Como ya se ha explicado en el apartado anterior, el objeto del presente documento es la modificación puntual del Estudio de Detalle de la Unidad de Ejecución "Los Negredos" de Cardeñajimeno en lo referente al cambio de las Ordenanzas para permitir la utilización del ladrillo caravista sin vitrificar en paños o fragmentos de las fachadas.

El objetivo que justifica la modificación propuesta es poder utilizar en la composición de las fachadas un material que esta presente en las urbanizaciones del entorno y en la forma tradicional de construcción de la comarca del Arlanzón.

### **2.- CONSECUENCIAS DE LA MODIFICACIÓN.**

Determinaciones de ordenación general.

Las determinaciones de la ordenación general quedan detalladas en el art. 41 de la LEY DE URBANISMO DE CASTILLA Y LEÓN.

Dado el carácter de la actuación no se verán afectadas.

Determinaciones de la ordenación detallada.

Las determinaciones de la ordenación detallada quedan detalladas en el art. 42 de la LEY DE URBANISMO DE CASTILLA Y LEÓN.

Dado el carácter de la actuación se definen las siguientes:

Ordenanzas: permitiéndose la utilización en fachadas y elementos auxiliares del ladrillo caravista sin vitrificar tipo rústico en paños o fragmentos de fachada, nunca en su totalidad.

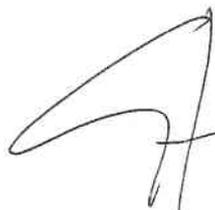
### **3.- INFLUENCIA SOBRE LA ORDENACIÓN GENERAL.**

La modificación propuesta no afecta al modelo territorial y respeta y mantiene la estructura funcional y orgánica del municipio tal y como la contempla las NNSS, ya que se limita al cambio de las condiciones estéticas en las ordenanzas, y todo con el fin de adaptarlas a las necesidades y demandas del municipio, dentro del cumplimiento de la LEY DE URBANISMO DE CASTILLA Y LEÓN, sin incidir sustancialmente sobre la estructura general del territorio del municipio o sobre las determinaciones que las Normas establecen.

Con todo lo anteriormente expuesto, completado con la documentación que junto a esta Memoria conforman la presente modificación del Estudio de Detalle de la Unidad de Ejecución "Los Negredos" de Cardenajimeno en lo referente al cambio en sus Ordenanzas, queda ésta, a juicio de este Arquitecto, debidamente redactada y justificada en concordancia con la normativa aplicable.

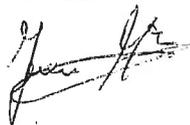
Burgos, Mayo de 2010.

-EL ARQUITECTO-



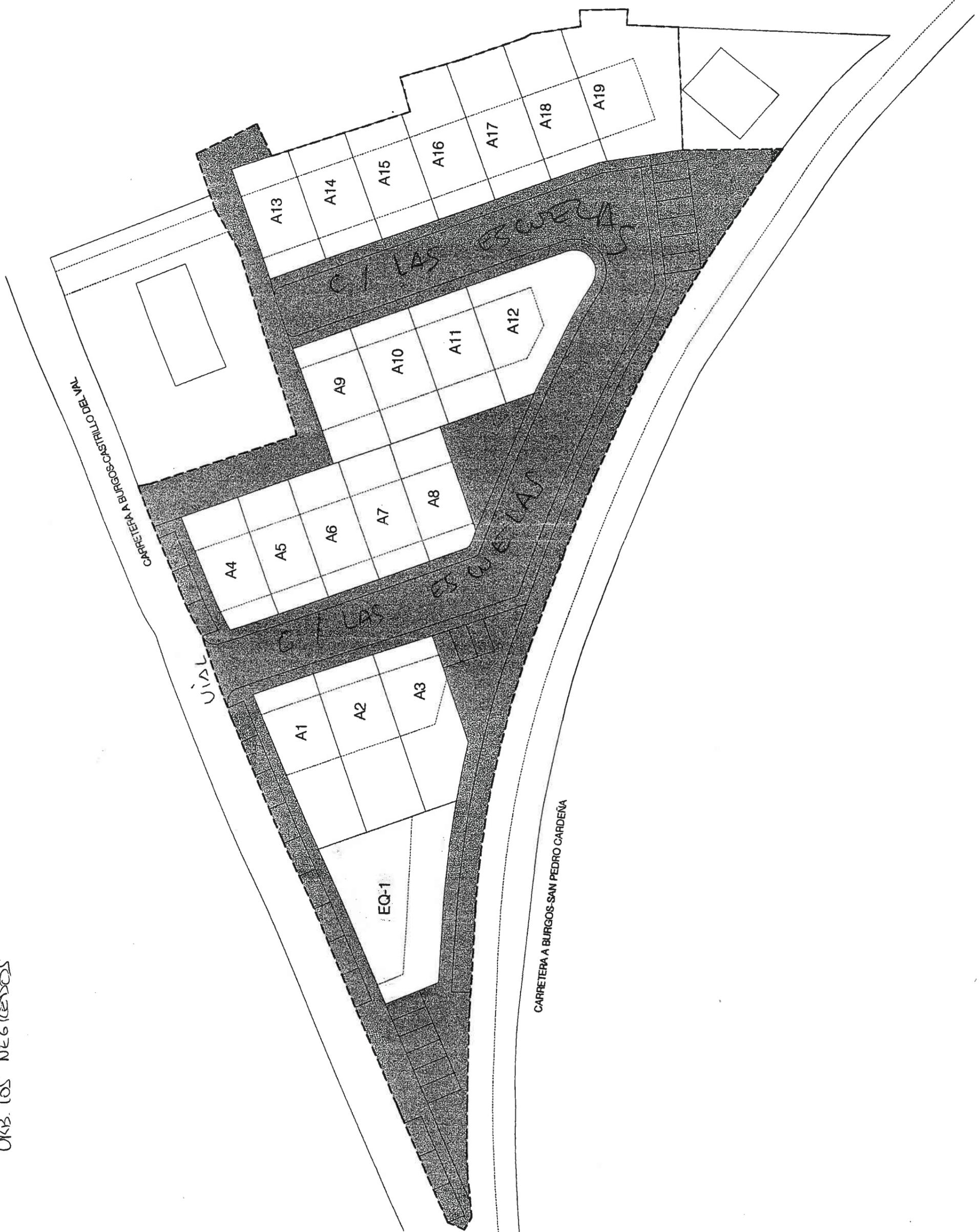
FDO.: GUILLERMO ARAGÓN TORRE

Vº Bº EL PROMOTOR



El presente documento es copia de su original, del que es autor el arquitecto Guillermo Aragón Torre. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros, requerirá la previa autorización expresa de su autor, quedando en todo caso prohibida cualquier modificación del mismo.

URB. LOS NEGREDOS



Nº PARCELA	PROPIETARIOS
A1	DONACIANO CONDE SIMON
A2	DONACIANO CONDE SIMON
A3	EMILIANO HORTIGÜELA CASA DIONISIO DE LA PEÑA HERNAN EUFEMIA DE LA PEÑA HERNAN
A4	DONACIANO CONDE SIMON
A5	EMILIANO HORTIGÜELA CASA
A6	EMILIANO HORTIGÜELA CASA
A7	DIONISIO DE LA PEÑA HERNAN EUFEMIA DE LA PEÑA HERNAN
A8	DONACIANO CONDE SIMON
A9	URLAND LOS NEGREDOS, S
A10	MARCELINO RUIZ RUIZ Y ESPC
A11	MARCELINO RUIZ RUIZ Y ESPC
A12	JOSE GUTIERREZ MONEDER
A13	JOSE GUTIERREZ MONEDER
A14	J. JAMER LABRADOR ESPAÑ
A15	J. JAMER LABRADOR ESPAÑ
A16	J. JAMER LABRADOR ESPAÑ
A17	VICENTA CONDE SIMON
A18	JOSE GUTIERREZ MONEDER
A19	J. JAMER LABRADOR ESPAÑ
EQ-1	SIXTO HERNANDO ANDRES VICENTA CONDE SIMON
	MARCELINO RUIZ RUIZ Y ESPC
	MARCELINO RUIZ RUIZ Y ESPC
	URLAND LOS NEGREDOS, S
	DIONISIO DE LA PEÑA HERNAN EUFEMIA DE LA PEÑA HERNAN
	EMILIANO HORTIGÜELA CASA
	JOSE GUTIERREZ MONEDER
	J. JAMER LABRADOR ESPAÑ
	VICENTA CONDE SIMON
	SIXTO HERNANDO ANDRES
	DONACIANO CONDE SIMON
	TOTALES

---	LIMITE I
	PF
	CAI
PLANO	SEGREGACION EN PA
ESCALA	
FECHA	
	Jimena Ruiz de la Haza arquitecta