
MODIFICACION PUNTUAL Nº 8 DE LAS NORMAS URBANISTICAS MUNICIPALES DE QUINTANILLA DEL AGUA Y TORDUELES

SITUACION

QUINTANILLA DEL AGUA Y TORDUELES (BURGOS)

AUTOR DEL ENCARGO

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE QUINTANILLA DEL AGUA Y TORDUELES

ARQUITECTO

J. RAUL DEL AMO ARROYO

AGOSTO 2018

MEMORIA

MODIFICACION PUNTUAL Nº 8 DE LAS NORMAS URBANISTICAS MUNICIPALES DE QUINTANILLA DEL AGUA Y TORDUELES

QUINTANILLA DEL AGUA Y TORDUELES (Burgos)

MEMORIA

1 ANTECEDENTES

1.1.- PRELIMINARES

A propuesta del EXCMO. AYUNTAMIENTO DE QUINTANILLA DEL AGUA Y TORDUELES, con sede en la Plaza Mayor de la localidad de Quintanilla del Agua (Burgos), se redacta documento que propone la modificación puntual de las NUM de Quintanilla del Agua y Tordueles.

Redacta el documento J. Raúl del Amo Arroyo, Arquitecto Superior, colegiado nº 530 del Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla y León Este, domicilio profesional en Burgos, avenida del Cid Campeador nº 22-1º C.

1.2.- OBJETO DEL DOCUMENTO

En base al artículo 58 de la Ley 5/99 de 8 de abril de Urbanismo de Castilla y León, el presente trabajo constituye el documento técnico que desarrolla la propuesta de MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 8 DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE QUINTANILLA DEL AGUA Y TORDUELES.

Las Normas Urbanísticas Municipales vigentes se encuentran Aprobadas Definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo de fecha 21 de mayo de 2002 con publicación en el Boletín Oficial de la Comunidad de fecha 26 de junio de 2002.

Asimismo, dichas Normas Urbanísticas han sido modificadas puntualmente en 4 ocasiones:

Modificación Puntual nº 1:	A.D.	13 abril 2005	Publicación BOCyL	30 septiembre 2005
Modificación Puntual nº 2:	A.D.	21 octubre 2005	Publicación BOCyL	21 noviembre 2005
Modificación Puntual nº 3:	A.D.	13 abril 2005	Publicación BOCyL	30 septiembre 2005
Modificación Puntual nº 4:	A.D.	13 abril 2005	Publicación BOCyL	20 mayo 2005
Modificación Puntual nº 6:	A.D.	9 julio 2010	Publicación BOCyL	10 agosto 2010
Modificación Puntual nº 7:	A.D.	13 diciembre 2010	Publicación BOCyL	10 febrero 2011

Hubo un quinto documento de Modificación Puntual que no concluyó su trámite con aprobación definitiva y se desistió de su continuación, quedando archivado y cerrado.

En diciembre de 2017 se plantea una 8ª Modificación Puntual de Normas Urbanísticas Municipales con los siguientes objetivos:

1º.- Condiciones de Adecuación al Entorno en las edificaciones:

2º.- Edificaciones de uso garaje y merenderos en suelo urbano

3º.- Alineación principal en calle Viñas Bajeras

4º.- Trazado de vial en Tordueles

Para dicho documento se solicitan Informes Sectoriales que son recibidos, pero antes de proceder a su aprobación inicial por parte del Ayuntamiento de Quintanilla del Agua y Tordueles se plantea la eliminación del punto 3º y se detecta un error en el punto 4º. Ello provoca que se desista de proseguir su trámite y se considere la redefinición del documento que planteará de manera independiente cada tema, uno de los cuales es el de la definición de alineaciones que nos ocupa.

1.3.- AMBITO DE APLICACIÓN – RÉGIMEN URBANÍSTICO ACTUAL

Este documento justifica y desarrolla normativamente la propuesta de modificación puntual relativa a nueve aspectos concretos de las Normas Urbanísticas Municipales:

Núcleo de Quintanilla del Agua

- 1º.- Corrección de error material en calle de Las Tejas 33-35 en Quintanilla del Agua.
- 2º.- Corrección de error material en calle de Las Tejas antes del número 20 en Quintanilla del Agua.
- 3º.- Corrección de error material en calle Hontanares 53 en Quintanilla del Agua.
- 4º.- Corrección de error material en calle Hontanares 50-52 en Quintanilla del Agua.
- 5º.- Corrección de error material en calle de Las Eras 14 en Quintanilla del Agua.
- 6º.- Corrección de error material en calle Norte 40 en Quintanilla del Agua.
- 7º.- Corrección de error material en calle Hontanares 7 en Quintanilla del Agua.
- 8º.- Corrección de error material en calle Fuente Lugar 43 en Quintanilla del Agua.

Núcleo de Tordueles

- 9º.- Modificación del trazado de vial (prolongación calle Lagares) en Tordueles.

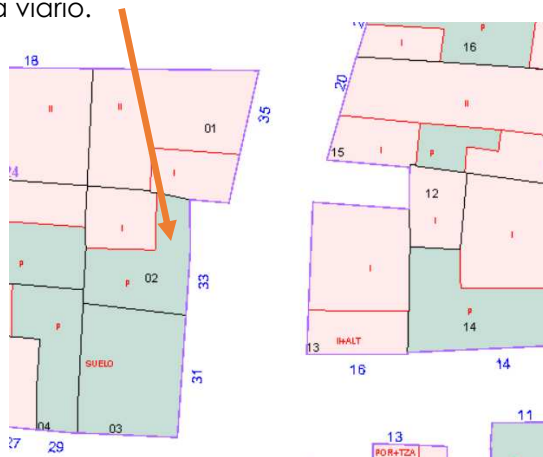
1.4.- JUSTIFICACION DE LA PROPUESTA DE MODIFICACION

La modificación de cualquiera de los elementos de las Normas Urbanísticas Municipales de Quintanilla del Agua y Tordueles se ajustará al procedimiento establecido para su primera aprobación.

A continuación, se procede a la justificación de las propuestas de modificación de los 9 puntos expresados:

1º.- Corrección de error material en calle de Las Tejas 33-35 en Quintanilla del Agua.

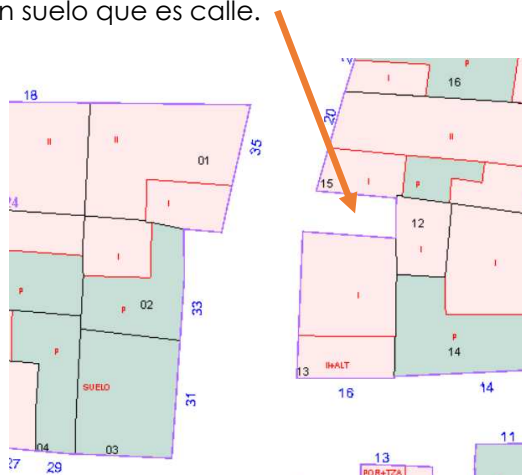
Se ha detectado un error material en la ordenación detallada de una alineación correspondiente a los inmuebles situados en la calle de Las Tejas números 33 y 35 en los que el planeamiento considera como suelo con destino a calle unos terrenos que son particulares y son innecesarios para el sistema viario.



2º.- Corrección de error material en calle de Las Tejas antes del número 20 en Quintanilla del Agua.

Se ha detectado un error material en la ordenación detallada de un suelo situado en la calle de Las Tejas entre los números 16 y 20 de esta calle.

En este emplazamiento, el planeamiento considera como suelo con derecho a aprovechamiento urbanístico un suelo que es calle.



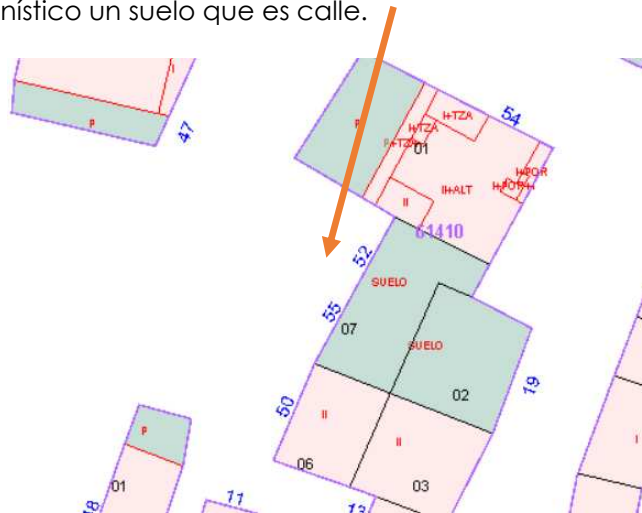
3º.- Corrección de error material en calle Hontanares 53 en Quintanilla del Agua.

Se ha detectado un error material en la ordenación detallada de una alineación correspondiente al inmueble situado en la calle Hontanares número 53 donde el planeamiento considera como suelo con destino a calle un terreno que es particular y es innecesario para el sistema viario.

**4º.- Corrección de error material en calle Hontanares 50-52 en Quintanilla del Agua.**

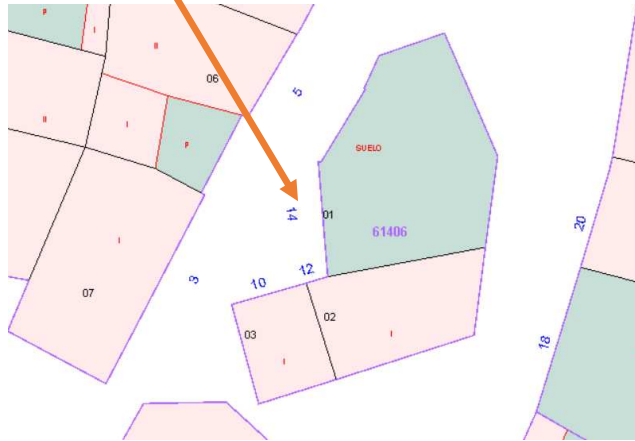
Se ha detectado un error material en la ordenación detallada de una alineación correspondiente a los inmuebles situados en la calle Hontanares números 50-52.

En este emplazamiento, el planeamiento considera como suelo con derecho a aprovechamiento urbanístico un suelo que es calle.



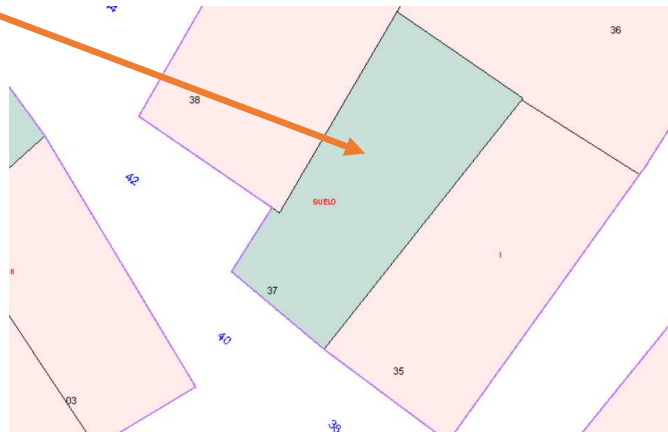
5º.- Corrección de error material en calle de Las Eras 14 en Quintanilla del Agua.

Se ha detectado un error material en la ordenación detallada de una alineación correspondiente a los inmuebles situados en la calle de Las Eras número 14 donde el planeamiento considera como suelo con destino a calle un terreno que es particular y es innecesario para el sistema viario.



6º.- Corrección de error material en calle Norte 40 en Quintanilla del Agua.

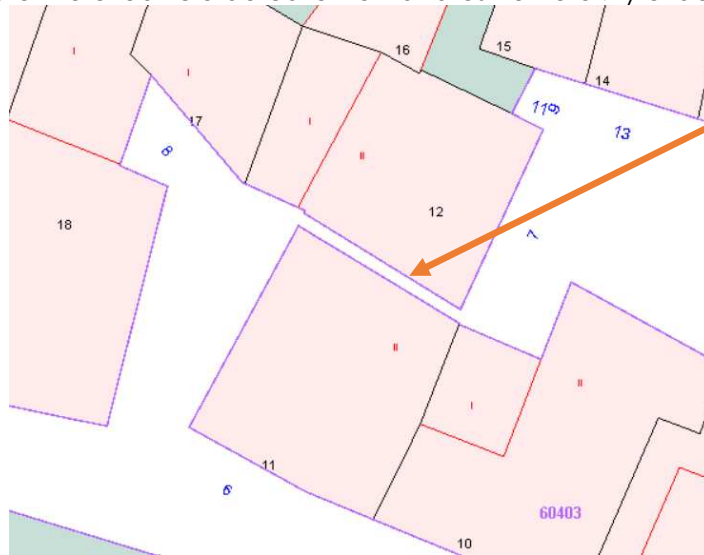
Se ha detectado un error material en la ordenación detallada de una alineación correspondiente a los inmuebles situados en la calle Norte número 40 donde el planeamiento considera como suelo con destino a calle un terreno que es particular y es innecesario para el sistema viario.



7º.- Corrección de error material en calle Hontanares 7 en Quintanilla del Agua.

Se ha detectado un error material en la ordenación detallada de una alineación correspondiente al inmueble situado en la calle Hontanares número 7.

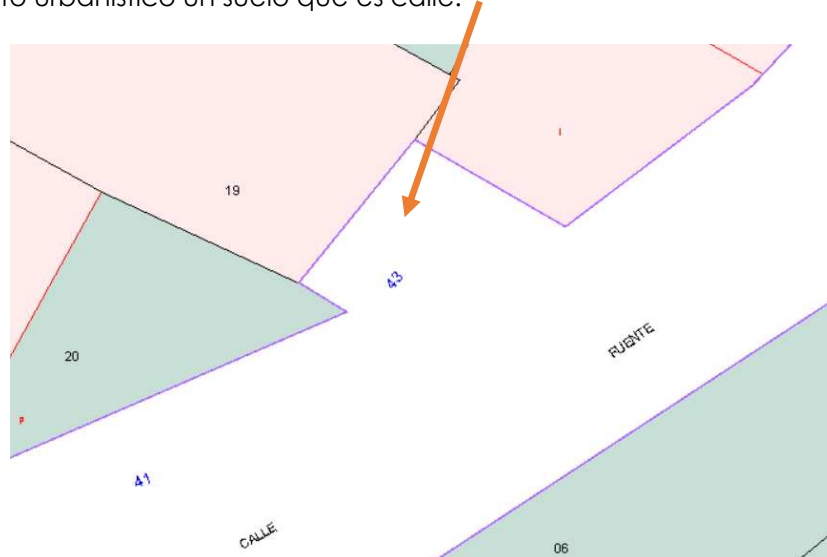
En este emplazamiento, existe un callejón de apenas un (1) metro de anchura que el planeamiento considera como suelo con derecho a aprovechamiento urbanístico. Dicho callejón se encuentra entre el edificio de calle Hontanares número 7 y el de calle El Sol número 6.



8º.- Corrección de error material en calle Fuente Lugar 43 en Quintanilla del Agua.

Se ha detectado un error material en la ordenación detallada de una alineación correspondiente al inmueble situado en la calle Fuente Lugar número 43.

En este emplazamiento, el planeamiento considera como suelo con derecho a aprovechamiento urbanístico un suelo que es calle.



9º.- Modificación del trazado de vial (prolongación calle Lagares) en Tordueles.

Se ha detectado un error material en el trazado de un vial, para el que el planeamiento general propone ampliación en la localidad de Tordueles.

Constituye la prolongación de la calle Lagares y se emplaza en la zona Oeste del casco urbano suponiendo una salida a la travesía (calle Don Pedro Santamaría).

El trazado final en su lado más Oeste remata en un quiebro de 90 grados hasta confluir con la citada travesía. Se presumía que el suelo ocupado para efectuar dicho quiebro era de titularidad pública cuando no es así. Más al contrario, los terrenos de titularidad pública son los correspondientes a las parcelas 18 (calle Don Pedro Santamaría 109, referencia catastral 8223716VM4582S0001BO) y 20 (calle Lagares 79, referencia catastral 8223620VM4582S0001WO) del final del camino en dirección recta.

Por este motivo se plantea modificar el trazado del camino en su conversión a calle ampliada siguiendo una directriz recta, que es la que posee en la actualidad, máxime cuando la incorporación viaria a la travesía, calle Don Pedro Santamaría resulta más lógica y segura



1.5.- REGIMEN URBANISTICO PROPUESTO

Las propuestas para los nueve aspectos son las siguientes:

1º.- Corrección de error material en calle de Las Tejas 33-35 en Quintanilla del Agua

Se propone considerar dicho suelo como suelo urbano consolidado dentro de alineaciones en la ordenanza de ensanche.

2º.- Corrección de error material en calle de Las Tejas antes del número 20 en Quintanilla del Agua.

Se propone considerar dicho suelo como viario.

3º.- Corrección de error material en calle Hontanares 53 en Quintanilla del Agua.

Se propone considerar dicho suelo como suelo urbano consolidado dentro de alineaciones en la ordenanza de ensanche.

4º.- Corrección de error material en calle Hontanares 50-52 en Quintanilla del Agua.

Se propone considerar dicho suelo como viario.

5º.- Corrección de error material en calle de Las Eras 14 en Quintanilla del Agua.

Se propone considerar dicho suelo como suelo urbano consolidado dentro de alineaciones en la ordenanza de ensanche.

6º.- Corrección de error material en calle Norte 40 en Quintanilla del Agua.

Se propone considerar dicho suelo como suelo urbano consolidado dentro de alineaciones en la ordenanza de casco antiguo.

7º.- Corrección de error material en calle Hontanares 7 en Quintanilla del Agua.

Se propone considerar dicho suelo como viario.

8º.- Corrección de error material en calle Fuente Lugar 43 en Quintanilla del Agua.

Se propone considerar dicho suelo como viario.

9º.- Trazado de vial en Tordueles

Se propone modificar el trazado del viario indicado siguiendo una directriz recta, con el ancho previsto de 8 metros.

1.6.- SUSPENSION DE LICENCIAS

La suspensión de licencias afectaría, a partir de la aprobación inicial del documento, al ámbito afectado por la Modificación Puntual dentro de ambos núcleos urbanos, Quintanilla del Agua y Tordueles en todo aquéllo que no fuera de cumplir el documento de planeamiento general vigente y el contenido de esta modificación puntual.

1.7.- CUMPLIMIENTO DEL ARTICULO 58 DE LA LEY DE URBANISMO DE CASTILLA Y LEON

El presente documento cumple los requisitos establecidos en el artículo 58 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León. En particular:

Art. 58.2.- Influencia sobre la ordenación general del municipio:

No se plantea variación en la ordenación general establecida por las Normas Urbanísticas Municipales limitándose únicamente a reconsiderar diferentes aspectos puntuales de la ordenación detallada de estos 9 emplazamientos.

La influencia de tal modificación sobre la ordenación general del municipio es inapreciable.

Art. 58.3.- Procedimiento

Corresponde la aprobación Definitiva a la Comunidad Autónoma de Castilla y León.

La modificación no tiene por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico de las zonas verdes o espacios libres existentes o previstos en el planeamiento, por lo que no requiere ser aprobada por Decreto de la Junta de Castilla y León, previo informe favorable del Consejero competente y del Consejo Consultivo de la Comunidad Autónoma.

La modificación propuesta no implica aumento de volumen edificable respecto de la actual, sino más bien lo contrario.

Se estiman las siguientes superficies afectadas:

1º.- Corrección de error material en calle de Las Tejas 33-35 en Quintanilla del Agua

La superficie de suelo correspondiente a vial actualmente previsto es de 35 m2.

La superficie reducida de vial planteado es de 35 m2.

El saldo es de 35 m2 menos de vial.

2º.- Corrección de error material en calle de Las Tejas antes del número 20 en Quintanilla del Agua.

La superficie de suelo correspondiente a patrimonial actualmente previsto es de 48 m2.

La superficie reducida de patrimonial planteada es de 48 m2.

El saldo es de 48 m2 más de vial.

3º.- Corrección de error material en calle Hontanares 53 en Quintanilla del Agua.

La superficie de suelo correspondiente a vial actualmente previsto es de 68 m2.
La superficie reducida de vial planteado es de 68 m2.
El saldo es de 68 m2 menos de vial.

4º.- Corrección de error material en calle Hontanares 50-52 en Quintanilla del Agua.

La superficie de suelo correspondiente a patrimonial actualmente previsto es de 87 m2.
La superficie reducida de patrimonial planteada es de 87 m2.
El saldo es de 87 m2 más de vial.

5º.- Corrección de error material en calle de Las Eras 14 en Quintanilla del Agua.

La superficie de suelo correspondiente a patrimonial actualmente previsto es de 14 m2.
La superficie reducida de patrimonial planteada es de 14 m2.
El saldo es de 14 m2 más de vial.

6º.- Corrección de error material en calle Norte 40 en Quintanilla del Agua.

La superficie de suelo correspondiente a vial actualmente previsto es de 40 m2.
La superficie reducida de vial planteado es de 40 m2.
El saldo es de 40 m2 menos de vial.

7º.- Corrección de error material en calle Hontanares 7 en Quintanilla del Agua.

La superficie de suelo correspondiente a patrimonial actualmente previsto es de 5 m2.
La superficie reducida de patrimonial planteada es de 5 m2.
El saldo es de 5 m2 más de vial.

8º.- Corrección de error material en calle Fuente Lugar 43 en Quintanilla del Agua.

La superficie de suelo correspondiente a patrimonial actualmente previsto es de 17 m2.
La superficie reducida de patrimonial planteada es de 17 m2.
El saldo es de 17 m2 más de vial.

9º.- Trazado de vial en Tordueles

La superficie de vial actualmente previsto desde el giro es de 132 m2.
La superficie de vial planteado desde el mismo punto es de 401 m2.
El saldo es de 269 m2 más de vial y, por tanto, menos de superficie privativa

El saldo global referido a viario, por tanto, es de:

$$\begin{array}{cccccccccc} - & 35 & + & 48 & - & 68 & + & 87 & + & 14 & - & 40 & + & 5 & + & 17 & + & 269 & = & 297 \\ (1) & (2) & (3) & (4) & (5) & (6) & (7) & (8) & (9) & & & & & & & & & & & \end{array} \text{ m2 más de viario.}$$

En cuanto al análisis por ordenanzas, los emplazamientos 1, 2, 3, 4, 5 y 9 corresponde a la ordenanza de ensanche, mientras que los números 6, 7 y 8 corresponden a la de casco antiguo.

Analizando el aprovechamiento urbanístico de cada una de ellas obtenemos:

$$\begin{array}{cccccccccc} + 87,50 \text{ m}^2 & - 120 \text{ m}^2 & + 170 \text{ m}^2 & - 217,50 \text{ m}^2 & - 35 \text{ m}^2 & + 80 \text{ m}^2 & - 5 \text{ m}^2 & - 34 \text{ m}^2 & - 672,50 \text{ m}^2 & = - 746,50 \text{ m}^2 \\ (1) & (2) & (3) & (4) & (5) & (6) & (7) & (8) & (9) & \end{array}$$

Por tanto, 746,50 m² de reducción del aprovechamiento urbanístico global, de los cuales 74 m² corresponden a Quintanilla del Agua y 672,50 m² a Tordueles.

Con lo expuesto, se considera queda justificado el cumplimiento del referido artículo 58.3.d de la Ley 5/99 por considerar que no se da aumento de superficie edificable por lo que no es preciso adoptar previsión de aumento de superficie para espacios libres y equipamientos.

1.8.- CUMPLIMIENTO DEL ARTICULO 173. REGLAMENTO DE URBANISMO DE CASTILLA Y LEÓN

Se justifica el cumplimiento del artículo 173 del RUCyL cuantificando el no incremento de edificabilidad con la modificación puntual propuesta.

En conclusión, la influencia de la modificación propuesta es coherente con la ordenación general vigente del municipio y no afecta al modelo territorial definido en los instrumentos de ordenación del territorio vigentes y tampoco origina alteración alguna de los objetivos de la ordenación urbanística del municipio.

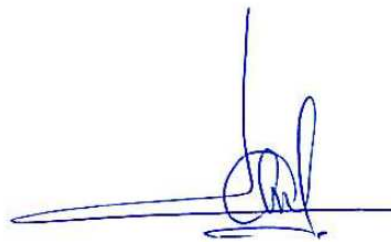
2 CONCLUSIONES

Considero que con lo especificado en esta Memoria y demás documentación queda definida la MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 8 DE NORMAS URBANISTICAS MUNICIPALES DE QUINTANILLA DEL AGUA Y TORDUELES (Burgos)

Este Proyecto ha sido redactado sobre la base de las informaciones recibidas por parte del autor del encargo habiendo sido examinado por el mismo, encontrándolo conforme en todas sus partes.

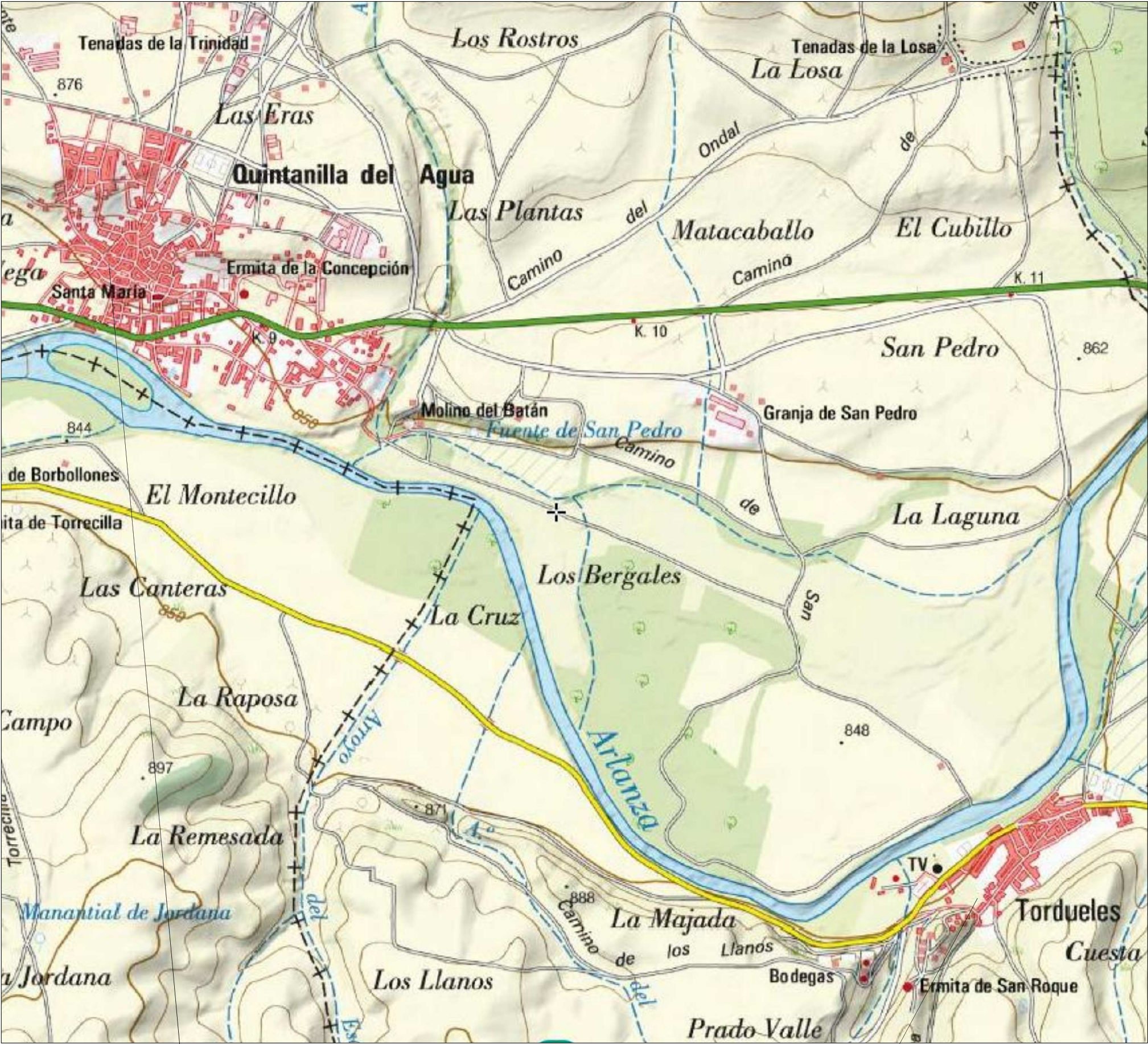
Burgos, agosto de 2018

El Arquitecto



J. Raúl del Amo Arroyo

PLANOS



LOCALIZACIONES 1-8
QUINTANILLA DEL AGUA

LOCALIZACION 9
TORDUELES

SITUACIÓN

AGOSTO 2018 ESCALA: S/E

MODIFICACION PUNTUAL Nº 8
NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES
QUINTANILLA DEL AGUA Y TORDUELES



QUINTANILLA DEL AGUA



EMPLAZAMIENTO
NUCLEO DE QUINTANILLA DEL AGUA

AGOSTO 2018 ESCALA: 1/1.000, S/E

MODIFICACION PUNTUAL Nº 8
NORMAS URBANISTICAS MUNICIPALES
QUINTANILLA DEL AGUA Y TORDUELES



TORDUELES

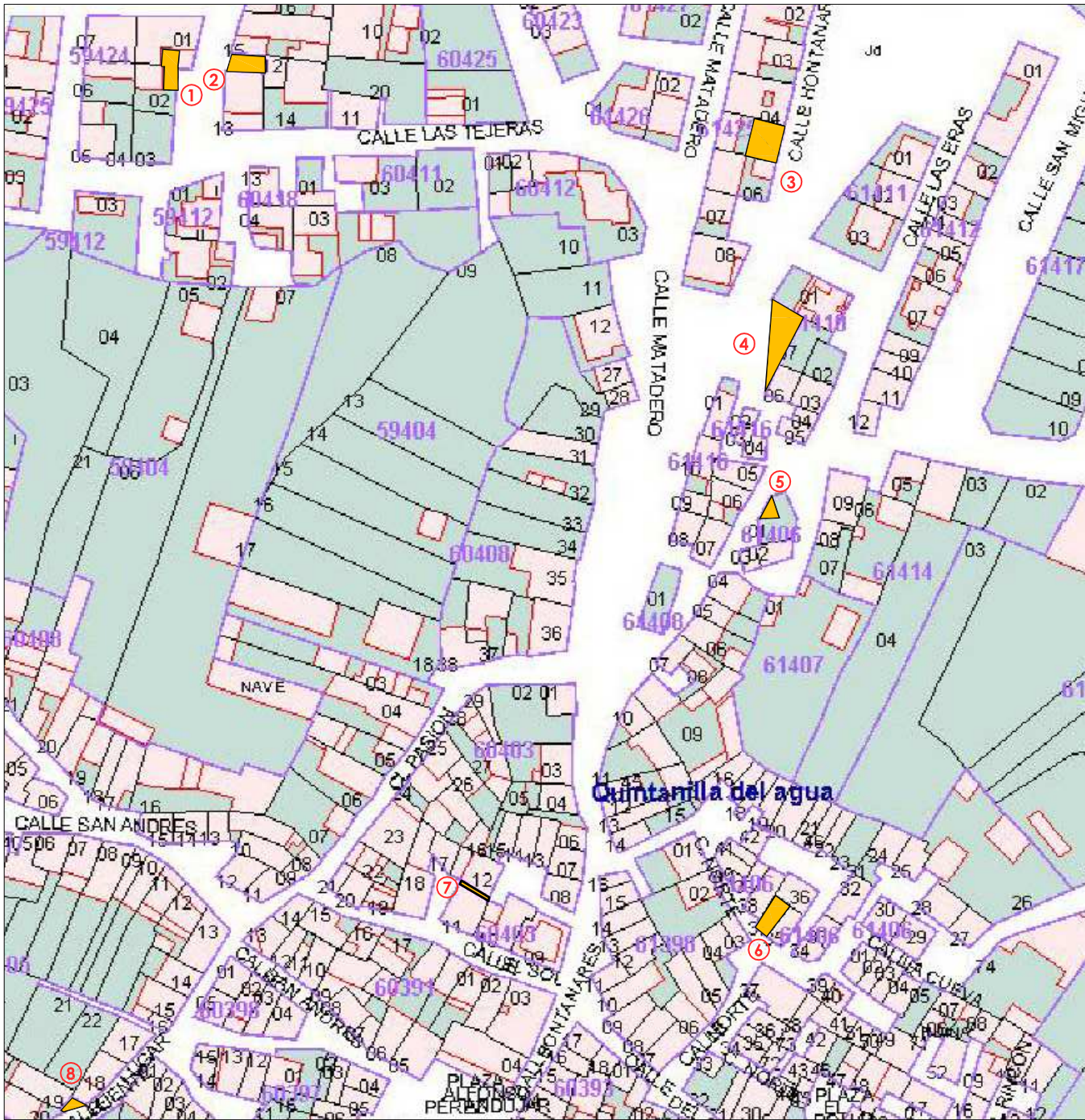


LOCALIZACION 2

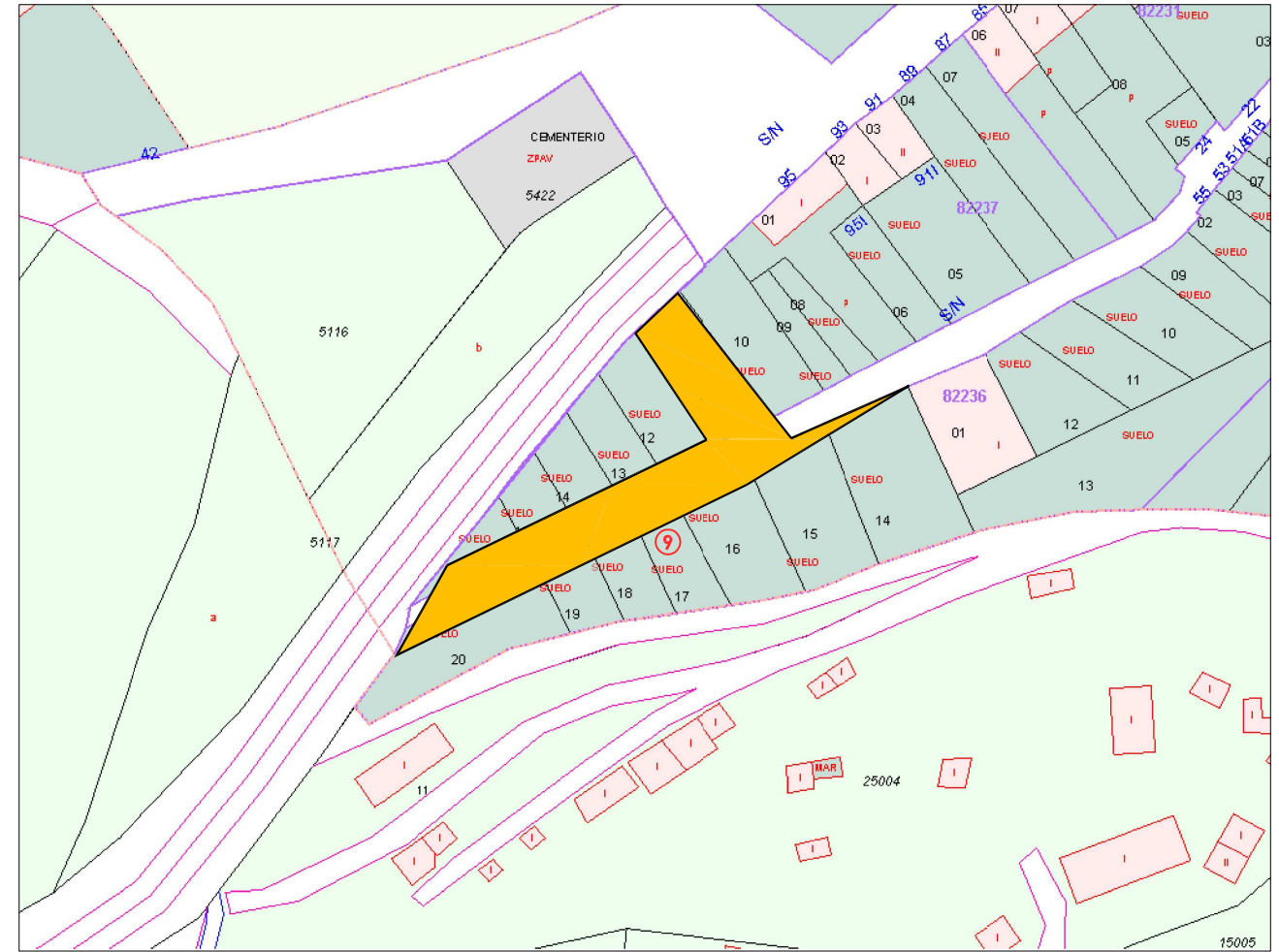
EMPLAZAMIENTO
NÚCLEO DE TORDUELES

AGOSTO 2018 ESCALA: 1/1.000, S/E

MODIFICACION PUNTUAL Nº 8
NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES
QUINTANILLA DEL AGUA Y TORDUELES



QUINTANILLA DEL AGUA



TORDUELES

CATASTRAL

AGOSTO 2018

ESCALA: 1/1.000

Excmo. Ayuntamiento de Quintanilla del Agua y Tordueles

INFORMACIÓN
I-004

MODIFICACION PUNTUAL Nº 8
NORMAS URBANISTICAS MUNICIPALES
QUINTANILLA DEL AGUA Y TORDUELES



SUELO URBANO

- S.U. CONSOLIDADO. CASCO ANTIGUO
- S.U. CONSOLIDADO. ENSANCHE 1
- S.U. CONSOLIDADO. ENSANCHE 2
- S.U. CONSOLIDADO. HUERTAS
- S.U. CONSOLIDADO. VIV. UNIFAMILIAR
- EQUIPAMIENTOS
- ESPACIOS LIBRES PUBLICOS
- LINEA DE PROPIEDAD
- ALINEACION PRINCIPAL
- LINEA DE EDIFICACION
- COTA DE RASANTE

SUELO URBANIZABLE

- RESIDENCIAL
- LINEA DE PROPIEDAD
- ALINEACION PRINCIPAL
- PERIMETRO DEL SECTOR
- COTA DE RASANTE

SUELO RUSTICO

- COMUN GENERAL 1 , 2
- CON PROTECCION ASENTAMIENTOS TRADICIONALES BODEGAS DE TORDUELES
- CON PROTECCION NATURAL.MONTES
- CON PROTECCION NATURAL.MONTES CONSORCIADOS
- CON PROTECCION NATURAL CURSOS DE AGUA

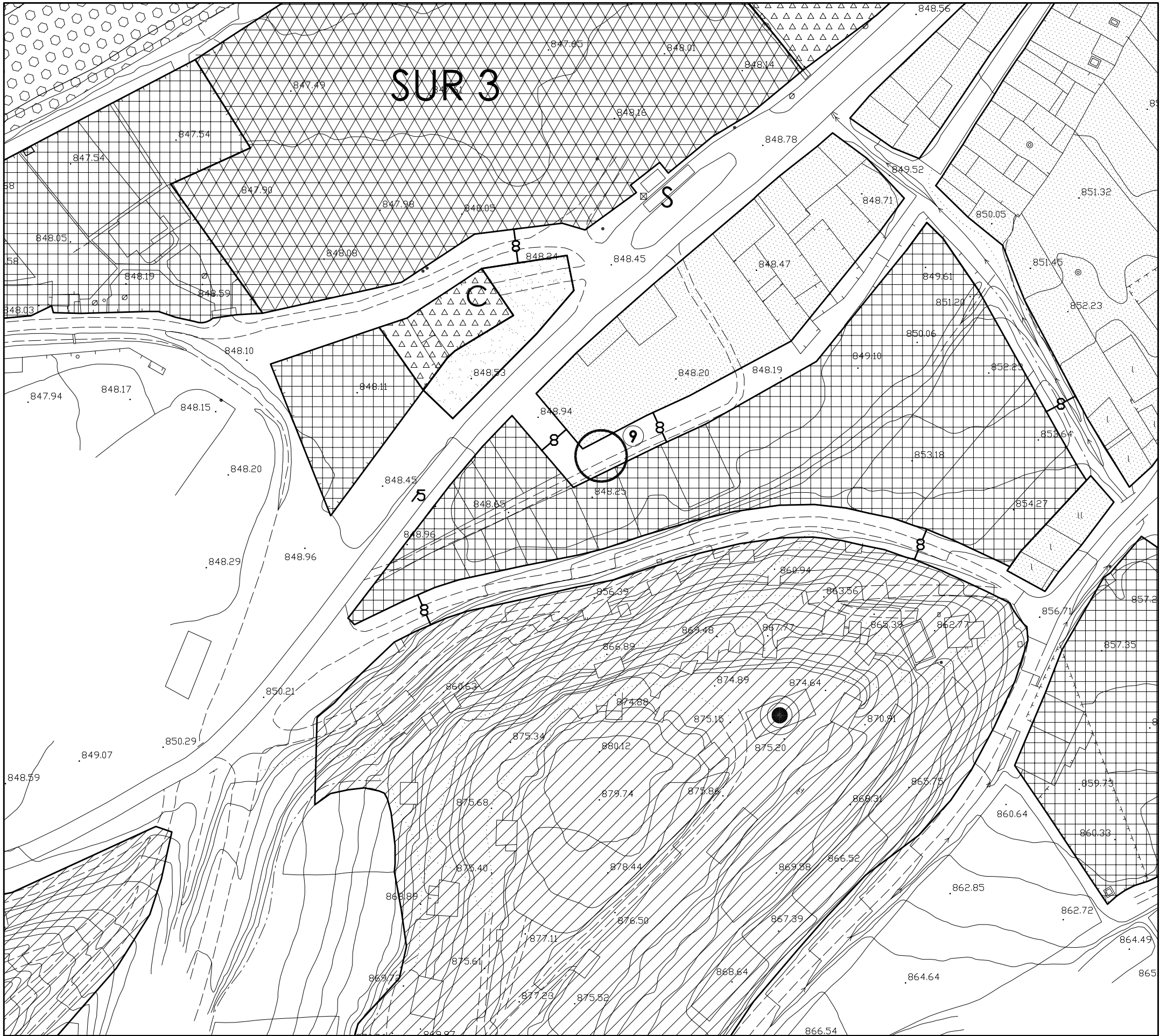
EQUIPAMIENTOS

- A Civico-Administrativo
- R Religioso
- E Educativo
- SC Socio Cultural
- D Deportivo
- S Servicios
- C Cementerio

CATALOGO

- PROTECCION MONUMENTAL
- PROTECCION ESTRUCTURAL
- PROTECCION AMBIENTAL

MODIFICACION PUNTUAL Nº 8
NORMAS URBANISTICAS MUNICIPALES
QUINTANILLA DEL AGUA Y TORDUELES



SUELO URBANO

S.U. CONSOLIDADO. CASCO ANTIGUO

S.U. CONSOLIDADO. ENSANCHE 1

S.U. CONSOLIDADO. ENSANCHE 2

S.U. CONSOLIDADO. HUERTAS

S.U. CONSOLIDADO. VIV. UNIFAMILIAR

EQUIPAMIENTOS

ESPACIOS LIBRES PUBLICOS

LINEA DE PROPIEDAD

ALINEACION PRINCIPAL

LINEA DE EDIFICACION

COTA DE RASANTE

SUELO URBANIZABLE

RESIDENCIAL

LINEA DE PROPIEDAD

ALINEACION PRINCIPAL

PERIMETRO DEL SECTOR

COTA DE RASANTE

SUELO RUSTICO

COMUN GENERAL 1 , 2

CON PROTECCION ASENTAMIENTOS TRADICIONALES
BODEGAS DE TORDUELES

CON PROTECCION NATURAL.MONTES

CON PROTECCION NATURAL.MONTES CONSORCIADOS

CON PROTECCION NATURAL.CURSOS DE AGUA

EQUIPAMIENTOS

A

Civico-Administrativo

R

Religioso

E

Educativo

SC

Socio Cultural

D

Deportivo

S

Servicios

C

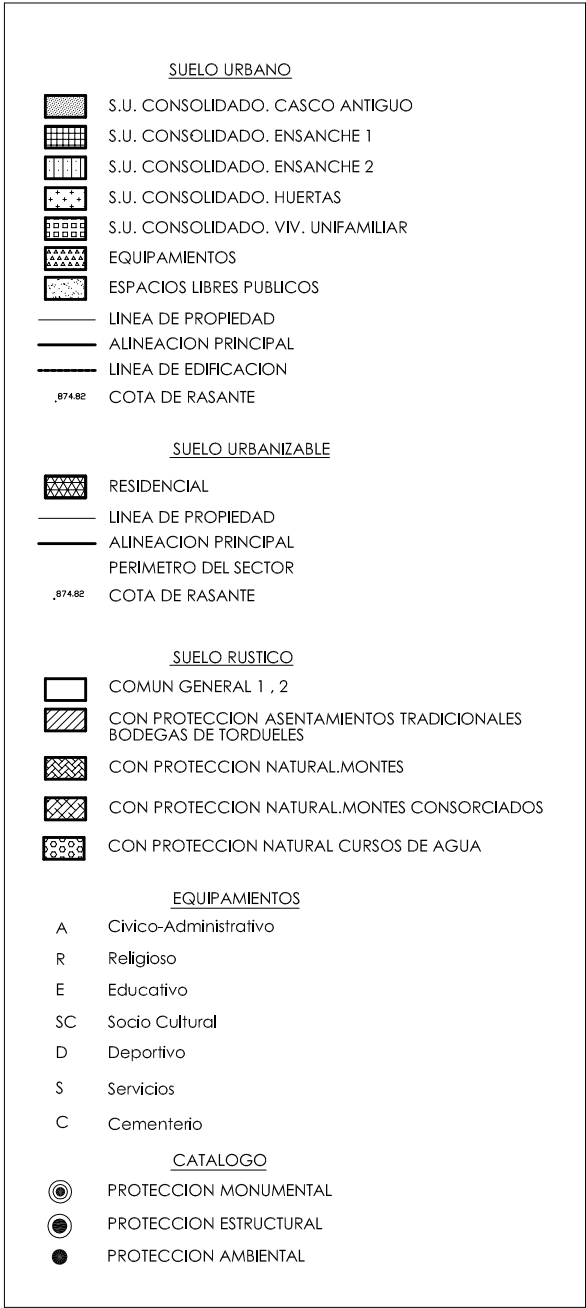
Cementerio

CATALOGO

PROTECCION MONUMENTAL

PROTECCION ESTRUCTURAL

PROTECCION AMBIENTAL



CALIFICACION URBANÍSTICA DEL NUCLEO (PROPUESTA) NUCLEO DE QUINTANILLA DEL AGUA

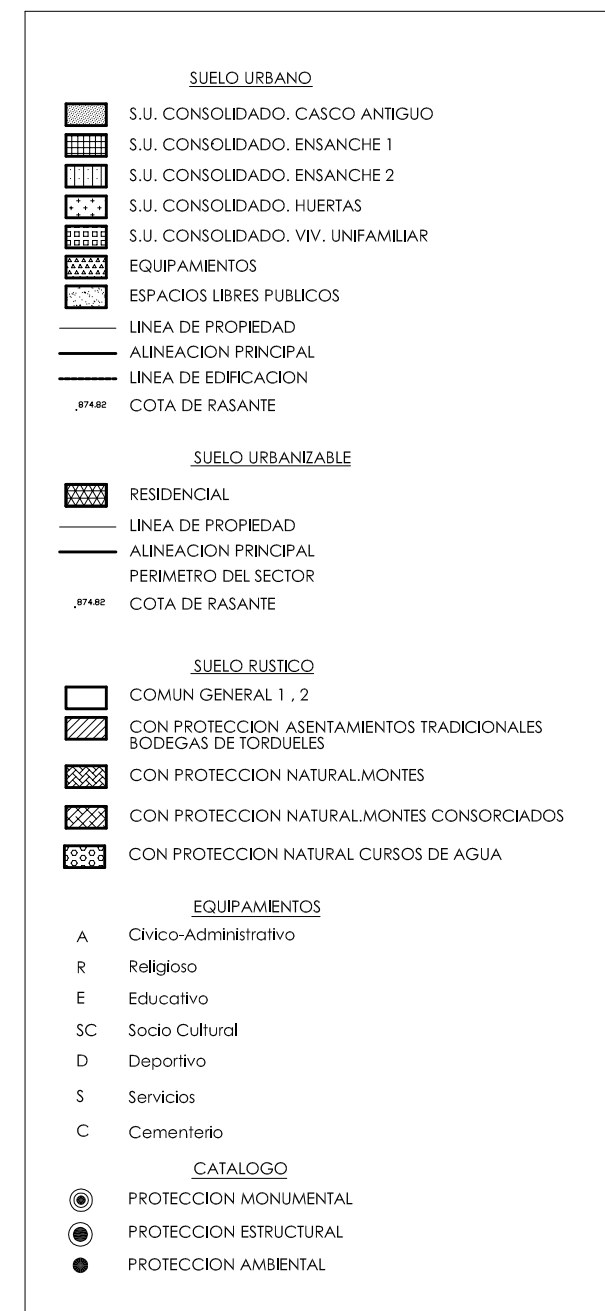
AGOSTO 2018

ESCALA: 1/1.000

Excmo. Ayuntamiento de Quintanilla del Agua y Tordueles

ORDENACIÓN
O-001

*MODIFICACION PUNTUAL N° 8
NORMAS URBANISTICAS MUNICIPALES
QUINTANILLA DEL AGUA-TORDEUELES*



ORDENACIÓN
O-002

*MODIFICACION PUNTUAL N° 8
NORMAS URBANISTICAS MUNICIPALES
QUINTANILLA DEL AGUA- TORDUELES*