

**ESTUDIO DE DETALLE PARA NUEVA ORDENACIÓN DE
VOLÚMENES DE LA PARCELA RESULTANTE T3 DEL
PROYECTO DE ACTUACIÓN Y REPARCELACIÓN DEL PERI
VILLAGONZALO ARENAS. APR 12.01**

MAYO 2011

INDICE

0. INTRODUCCION	3
1.- ENCARGO DEL ESTUDIO DE DETALLE:	
1.1 Autor del encargo.	3
1.2 Técnico redactor del estudio.	3
1.3 Antecedentes.	3
1.4 Objeto del estudio.	3
2.- CARACTERISTICAS DE LA PARCELA:	
2.1 Situación.	3
2.2 Descripción general.	3
2.3 Infraestructuras existentes.	4
3.- MEMORIA JUSTIFICATIVA:	
3.1 Descripción de la solución adoptada.	4
3.2 Cuadro de superficies.	6
3.3 Normativa urbanística.	6
3.4 Alineaciones y retranqueos.	6
3.5 Rasantes.	6
3.6 Redes de servicios.	7
5.- ANEJO I	8
6. DOCUMENTACION APORTADA:	
Planos de información:	
I.1 Situación y emplazamiento.	
I.2 Planeamiento vigente.	
I.3 Parcela resultante.	
Planos de proyecto:	
P.0. Alineaciones y rasantes.	
P.1. Parcelación.	
P.2. Alzados y secciones generales.	
P.3. Redes de servicios I.	
P.4. Redes de servicios II.	

0. INTRODUCCION.

El presente documento se presentará ante los organismos competentes para su aprobación en los términos legalmente establecidos.

1. ENCARGO DEL ESTUDIO DE DETALLE.

1.1. Autor del encargo.

Se realiza el presente estudio de detalle a petición de la sociedad CYP PGF, S.L., con domicilio social en la C/San Lesmes nº10, 1º de Burgos.

1.2. Técnico redactor del estudio.

El encargo ha sido realizado al arquitecto D. Leonardo Ignacio González Ferreras colegiado nº1060, en el COACYLE y en ejercicio de la profesión en la delegación de Burgos, domicilio profesional en Calle Valladolid nº11, 2ºc.

1.3. Antecedentes.

Sobre la parcela resultante T3 del PERI Villagonzalo Arenas, existía un anterior Estudio de Detalle aprobado definitivamente por el pleno del Ayuntamiento de Burgos en sesión celebrada el 19 de julio de 2009, que ordenaba los volúmenes de la edificación sobre la parcela.

A requerimiento de la propiedad, y atendiendo a su vez al singular mercado inmobiliario actual, se propone la modificación de esa ordenación volumétrica aprobada. Para lo cual se redacta el presente documento como nueva ordenación volumétrica sobre la parcela T3.

1.4. Objeto del estudio.

Así pues, el presente Estudio de Detalle, tiene por objeto el establecimiento de una nueva posición de la edificación en la parcela resultante T3, así como modificar la ordenación volumétrica de la edificación de acuerdo con las determinaciones del planeamiento y en los términos que se recogen en el Art. 45.1.a de la Ley de Urbanismo de Castilla y León, en cuanto a la ordenación de los volúmenes edificables en suelo urbano consolidado.

Según reza en la Modificación y Adaptación del PGOU a la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León.

En el supuesto de que el Estudio de Detalle se redactará en cualquiera de los casos que contemplan tal figura en las Normas Zonales de Suelo Urbano, deberá definir:

La ordenación de volúmenes, justificando la mejor adaptación del ámbito así ordenado que la resultante de la aplicación de la ordenanza respecto de las fincas colindantes.

La composición de las fachadas de calles y traseras en relación con las edificaciones colindantes.

En el supuesto de que el Estudio de detalle se redactara con el objetivo de ajustar y adaptar las alineaciones definidas en el Plan General, habrá de definir:

Las alineaciones, con definición de características de los tramos de vías modificados (secciones dimensionadas con cotas referidas a elementos existentes).

Justificación del mantenimiento de las características de aprovechamiento que corresponda a los terrenos incluidos en el ámbito de ordenación previsto por el Plan General.

Justificación del mantenimiento de las condiciones de ordenación respecto de las fincas colindantes.

En todo caso, habrá de justificarse la no-disminución de espacios libres y de dotaciones públicas.

2. CARACTERISTICAS DE LA PARCELA.

2.1.- Situación.

La parcela se encuentra en el ámbito del APR 12.01 Villagonzalo Arenas.

2.2.- Descripción general.

La parcela sobre la que se desarrolla el presente Estudio de Detalle es de forma rectangular.

La parcela presenta los linderos siguientes:

Norte: Calle E del PERI Villagonzalo Arenas.

Sur: Calle F del PERI Villagonzalo Arenas.

Este: Parcela resultante R5 (subparcela 83) del PERI Villagonzalo Arenas.

Oeste: Calle A del PERI Villagonzalo Arenas

Superficie total parcela según Pyto de reparcelación 2.540,00 m²

Pendiente de su inscripción registral, la cual ya ha sido solicitada por la empresa promotora del presente documento.

Se aporta plano de parcela resultante del Proyecto de Actuación y Reparcelación aprobado.

2.3.- Infraestructuras existentes.

En la actualidad se ha ejecutado la urbanización del PERI Villagonzalo Arenas. Así pues, y toda una vez que se han finalizado ya los trabajos de urbanización, la parcela cuenta con los servicios legalmente establecidos que se precisan para la edificación propuesta en el presente Estudio de Detalle.

3. MEMORIA JUSTIFICATIVA

3.1 Descripción de la nueva solución adoptada.

- Ordenación en la parcela.

Se plantea la ejecución de un bloque de locales con accesos desde las calles E y F del PERI Villagonzalo Arenas.

La altura máxima del edificio en sus fachadas principales es de 6,40m hacia la calle E y 6,26m hacia la calle F, si bien en su testero hacia la calle A alcanza una altura máxima de cumbre de 7,50m.

Las alineaciones se sitúan a una distancia de 9,40m del eje del vial E y a una distancia de 8m del eje del vial F. Así mismo, se sitúa a 16m desde el plano de la fachada de la edificación situada en la alineación opuesta de la calle F y a 15m en el punto más cercano respecto de la edificación del otro lado de la calle E.

En el lindero este se localiza la parcela resultante R5 (subparcela 83). Al respecto de este extremo, cabe decir, que se respeta el retranqueo de 3m establecido por la normativa.

El documento de Plan Especial ordena de forma detallada el sector APR 12.01 Villagonzalo Arenas.

Desde los propios criterios de redacción del Plan que se tuvieron en cuenta, estaba implícita una ordenación volumétrica conforme a la implantación de una tipología de edificación abierta, en la que, las condiciones de vialidad, accesibilidad, soleamiento, etc, son determinantes.

Estos criterios que dieron como resultado la ordenación y fueron conformes tanto a los servicios técnicos municipales, como posteriormente al Pleno de Excmo. Ayuntamiento de Burgos, de resultas de lo cual el PERI fue aprobado.

Este documento incorpora la ordenación detallada del sector, estableciendo los parámetros para la posterior materialización del aprovechamiento urbanístico (aprovechamientos y condiciones de edificación de las tipologías a implantar, etc.), así como la imagen final del conjunto de la actuación.

3.2 Cuadro de superficies.

Parcela N°	SUPERFICIES EN METROS CUADRADOS		
	Sup. de suelo	Sup. Ocupada PB	Sup. Ocupada P1
1	63,50	56,50	0,00
2	63,50	56,50	0,00
3	63,50	56,50	0,00
4	63,50	56,50	0,00
5	63,50	56,50	0,00
6	63,50	56,50	0,00
7	63,50	56,50	0,00
8	63,50	56,50	0,00
9	63,50	56,50	0,00
10	63,50	56,50	0,00
11	63,50	56,50	0,00
12	63,50	56,50	0,00
13	63,50	56,50	0,00
14	63,50	56,50	0,00
15	63,50	56,50	0,00
16	63,50	56,50	0,00
17	63,50	56,50	0,00
18	63,50	56,50	0,00
19	63,50	63,50	0,00
20	63,50	63,50	0,00
21	63,50	63,50	0,00
22	63,50	63,50	0,00
23	63,50	63,50	0,00
24	63,50	63,50	0,00
25	63,50	63,50	0,00
26	63,50	63,50	0,00
27	63,50	63,50	0,00
28	63,50	63,50	0,00
29	63,50	63,50	0,00
30	63,50	63,50	0,00
31	63,50	63,50	0,00
32	63,50	63,50	0,00
33	63,50	63,50	0,00
34	63,50	63,50	0,00
35	63,50	63,50	0,00
36	63,50	63,50	0,00
37	254,00	168,00	72,00
TOTAL	2540,00	2328,00	72,00
TOTAL	2400,00		

PARCELA

Se trata de suelo urbano NORMA ZONAL. 10.2. Actividades Económicas Terciarias.

Aprovechamiento lucrativo: 2.400m².

Superficie de parcela: 2.540m².

La disposición de estas superficies se recoge en el plano de proyecto correspondiente al P.1 de parcelación.

3.4 Alineaciones y retranqueos.

- Las alineaciones son las que se establecen en el presente documento.
- Retranqueos: se establece respecto de la calle E (según PERI), no se precisan hacia la calle A y F, y se establece de 3 metros hacia la parcela R5, para este caso, en cumplimiento de las condiciones de edificación abierta aislada.

El plano de alineaciones de la edificación corresponde al P.0 de proyecto.

3.5 Rasantes.

Se establecen las rasantes en los principales puntos de la parcela.

3.6 Redes de servicios.

Son las resultantes de la ejecución del Proyecto de urbanización redactado, aprobado, y ejecutado correspondiendo con su primera fase, en el cual se definen y concretan las redes de abastecimiento, saneamiento, gas, energía eléctrica, telecomunicaciones, alumbrado público, etc.

Los planos de redes de servicios se corresponden a los planos P.3 y P.4 del proyecto.

ANEJO I

La promotora, CYP.PGF S.L., por el presente documento, adquiere el compromiso de constituir una división horizontal de la propiedad, en escritura pública ante notario, que haga concordar la tipología edificatoria (de locales de uso terciario) con el régimen de propiedad propuesto en el Estudio de Detalle.

BURGOS, MAYO 2011

La promotora:
CYP.PGF, S.L.

El arquitecto:
Leonardo Ignacio Glez. Ferreras