



Jesús Tomás Serna Iglesias Dr. Arquitecto

C/. Vitoria 17 Apº. 901 Tfno: 947 204408 Fax: 947 204408 09004 BURGOS

Email: 204408.jtserna@telefonica.net

DI-MI MEMORIA INFORMATIVA

TITULO I, CARACTERÍSTICAS DEL AMBITO.

1. Autores/as del encargo
2. Autor del proyecto.
3. Objeto del encargo.

Capítulo 1. Características físicas y territoriales.

Situación.
Topografía.
Suelo.
Hidrografía
Vegetación
Paisaje
Estructura de la propiedad.

Capítulo 2. Usos del suelo existentes.

Dotaciones urbanísticas.

TITULO II, DETERMINACIONES VIGENTES.

Capítulo 1. Planeamiento urbanístico y territorial.

Capítulo 2. Determinaciones de ordenación general.

Capítulo 3. Determinaciones de ordenación detallada.

DI-PI. PLANO DE INFORMACIÓN

El plano de información contiene la siguiente documentación: Estado Actual, Planeamiento Vigente y Estructura General y Orgánica.



Jesús Tomás Serna Iglesias Dr. Arquitecto

C/. Vitoria 17 Apº. 901 Tfno: 947 204408 Fax: 947 204408 09004 BURGOS

Email: 204408.jtserna@telefonica.net

DI-MV. MEMORIA VINCULANTE

**TITULO I,
CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD.**

**TITULO II,
OBJETIVOS Y PROPUESTAS DE ORDENACIÓN.**

**TITULO III,
ORDENACIÓN GENERAL.**

Justificación del cumplimiento de las determinaciones de ordenación general.

**TITULO IV,
ORDENACIÓN DETALLADA.**

Relación de las determinaciones de ordenación detallada propuestas en el Estudio de Detalle.

**TITULO V,
CUADROS DE SÍNTESIS.**

DN-PO. PLANO DE ORDENACIÓN

El plano de ordenación contiene la definición geométrica de la parcela con indicación expresa de alineaciones y retranqueos.

DN-EE. ESTUDIO ECONÓMICO

Este documento no es necesario por tratarse de una actuación en suelo urbano consolidado, tal como establece artículo 136.2 del Reglamento de Urbanismo,



Jesús Tomás Serna Iglesias Dr. Arquitecto

C/. Vitoria 17 Apº. 901 Tfno: 947 204408 Fax: 947 204408 09004 BURGOS

Email: 204408.jtserna@telefonica.net

DI-MI MEMORIA INFORMATIVA

1. Autores/as del encargo

Doña Elsa Preciado Estévez provista de DNI 13.165.297 M,
Doña Carola Preciado Estévez provista de, DNI. 71.279.427 N
Doña. María del Carmen del Pino Navarro provista de DNI. 13.152.082 S y
D. Jesús Manuel Palacios Peña provisto de DNI. 71.262.673 W.

Todos con domicilio a efectos de notificaciones en Calle Santa Clara numero 51, 3º C. 09002 Burgos.

2. Autor del proyecto.

El Doctor Arquitecto Don Jesús Tomás Serna Iglesias, colegiado en el Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla y León Este (COACYLE) con el número 177 y con ejercicio en la demarcación de 09004 Burgos, calle Vitoria 17, despacho 901, teléfono 947-204408.

3. Objeto del encargo.

El artículo 2.4.35. del Plan General de Ordenación Urbana de Burgos vigente, sobre "condiciones de las obras de nueva planta" en la ordenanza aplicable a las parcelas objeto de este Estudio de Detalle, Norma Zonal 6. Ciudad Jardín, grado 3.b., establece en el apartado c), sobre "posición de la edificación" un **retranqueo de la edificación respecto de la alineación exterior de 6 metros como mínimo**.

Las dos parcelas afectadas por este Estudio de Detalle presentan la característica singular de estar situadas al extremo oeste de la manzana, con frente a tres calles, de modo que cada una de las parcelas, enfrentadas entre sí, tiene un frente con alineación exterior en continuidad con la edificación construida y ambas a su vez tienen otra alineación exterior por ser remate de manzana.

La ordenación contenida en el presente Estudio de Detalle tiene por objeto completar la ordenación detallada establecida en el artículo 2.4.35.c) de la Norma Zonal 6.3.b., en la medida en que dicha ordenanza regula las condiciones de retranqueo de la edificación sobre alineación exterior en el caso de que esta alineación exterior sea solamente una y no dos, tal y como se plantea en el ámbito de este Estudio de Detalle.

En consecuencia la propuesta de ordenación contenida en el presente Estudio de Detalle cumple para cada parcela el retranqueo de seis metros (6,00 m) establecido como mínimo obligatorio en el Plan General medido respecto de las alineaciones exteriores de continuidad con el frente construido, completando la ordenación detallada en el caso de la alineación exterior situada al extremo oeste de la manzana, para situar desde ella una línea de retranqueo de la edificación de tres metros como mínimo, permitiendo así albergar la edificabilidad asignada a las parcelas por el Plan General.

Por tratarse de una determinación de Ordenación Detallada, el Estudio de Detalle es, conforme a la normativa urbanística aplicable, una figura de planeamiento competente para su determinación.

ESTUDIO DE DETALLE: MODIFICACIÓN DEL RETRANQUEO RESPECTO DE LA ALINEACIÓN EXTERIOR AL CAMINO DE MIRABUENO 09002 BURGOS

Z:\ANAMEMORIAS\2009\0909_MIRABUENO_P SEGRG_ESTUDIO_DETALLEJULIO 2011_CORRECCIONESIED_MIRABUENO_Julio correcciones ayto.doc



Jesús Tomás Serna Iglesias Dr. Arquitecto

C/. Vitoria 17 Apº. 901 Tfno: 947 204408 Fax: 947 204408 09004 BURGOS

Email: 204408.jtserna@telefonica.net

TITULO I, CARACTERÍSTICAS DEL AMBITO.

Capítulo 1.

1. Características físicas y territoriales.

Situación.

Las parcelas objeto del presente Estudio de Detalle se encuentran situadas en suelo urbano consolidado de la ciudad de Burgos con frente a la Calle Ruiz de Alarcón y junto al nuevo sector de suelo urbanizable S-17 "Sur Vía Ronda".

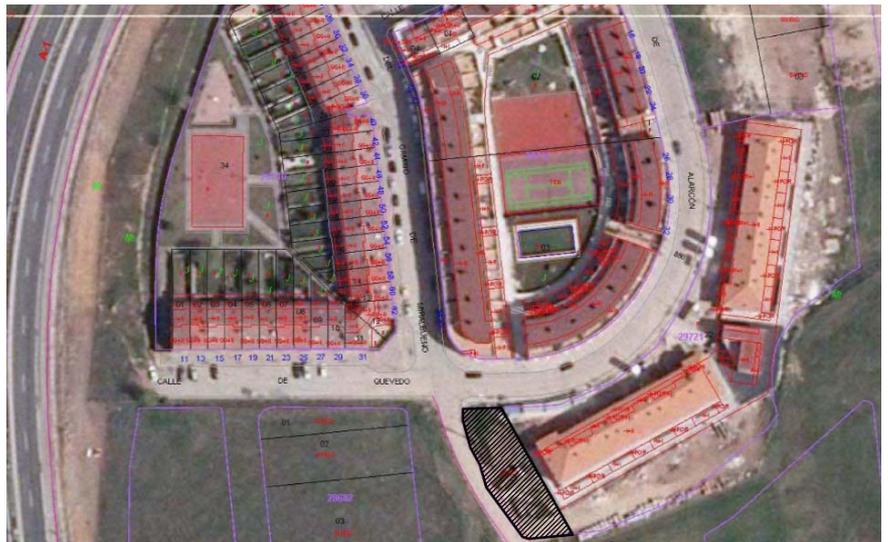
Fincas procedentes de la segregación en tramitación de otra mayor.

Ocupan la manzana limitada por la calle de Ruiz de Alarcón; Camino de Mirabueno, vial C del Sector S-17; y calle de nueva apertura paralela a Ruiz de Alarcón, vial L del Sector S-17;

Las parcelas objeto del presente Estudio de Detalle, se sitúan al oeste de la manzana y tienen una superficie conjunta, según reciente medición, de 606,32 m².

306,57 m² la situada más al norte y 299,75 m² la situada más al sur.

Actualmente se encuentran libres de edificación, tratándose de fincas de labor, sin uso.



Topografía

La topografía es sensiblemente horizontal con leve pendiente descendente hacia la autovía.

Las cotas altimétricas exteriores oscilan desde los 880.83, lindero este calle Ruiz de Alarcón, a los 882.48, vial L del Sector S-17; lo que supone un desnivel de 1,65 metros.



Jesús Tomás Serna Iglesias Dr. Arquitecto

C/. Vitoria 17 Apº. 901 Tfno: 947 204408 Fax: 947 204408 09004 BURGOS

Email: 204408.jtserna@telefonica.net

Suelo.

En pleno valle aluvial, la zona tiene un modelado formado por el encajonamiento de los ríos en el sustrato terciario de la cuenca del Duero con posterior depósito en vaguadas y valles de materiales cuaternarios.

Bajo el nivel de rellenos aparecen gravas cuarcíticas (de 8,00 a 12,00 m) subredondeadas que datan del cuaternario y pertenecen a los depósitos aluviales.

Bajo el nivel de gravas y arenas aparecen los materiales típicos de la cuenca del Duero formados en este caso por margas y arcillas de plasticidad alta y colores blanquecino y grisáceo con niveles arenosos intercalados y presencia de cristales de yeso.

Hidrografía

Geográficamente nos situamos en la margen izquierda del río Arlanzón

Vegetación

La parcela carece de elementos vegetales

Paisaje

Paisaje urbanizado

La parcela matriz de la que proceden las parcelas se encuentra rodeada por tres aires por viales, con pared medianera al este con resto de finca matriz de una segregación anterior a la actualmente en tramitación.

Capítulo 2.

Usos del suelo existentes.

Actualmente se encuentran libres de edificación, tratándose de fincas actualmente sin uso.

2.2. Dotaciones urbanísticas.

Se trata de dos parcelas situadas en suelo urbano consolidado.



Jesús Tomás Serna Iglesias Dr. Arquitecto

C/. Vitoria 17 Apº. 901 Tfno: 947 204408 Fax: 947 204408 09004 BURGOS

Email: 204408.jtserna@telefonica.net

TITULO II, DETERMINACIONES VIGENTES.

Capítulo 1.

Planeamiento urbanístico y territorial.

Grado de desarrollo de los instrumentos de planeamiento y ordenación del territorio vigentes,

1. Grado de desarrollo de los instrumentos de planeamiento y ordenación del territorio vigente.

En el municipio de Burgos se encuentra actualmente vigente el **Plan General de Ordenación Urbana de Burgos (PGOUB)** aprobado definitivamente con fechas 18 y 26 de Mayo de 1999 por Ordenes de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Junta de Castilla y León.

Con posterioridad han sido aprobadas una serie de Modificaciones Puntuales del mismo entre las que destaca la adaptación a la Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León aprobada definitivamente el 30 de Abril de 2001.



Las parcelas objeto del presente Estudio de Detalle quedaba clasificada como suelo urbanizable delimitado, quedando incluida en el Sector S-17, "Sur Vía Ronda"



Según Acuerdo de la Comisión de Gobierno del Ayuntamiento de Burgos de fecha 13 de noviembre de 2003, en ejecución de sentencia judicial del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León, recaída en el **recurso contencioso administrativo 723/99**, como suelo urbano, quedando excluida del proceso urbanizador del sector S-17.

Posteriormente, mediante **acuerdo del Excmo. Ayuntamiento Pleno de fecha 2 de junio de 2005**, en ejecución de sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León, de fecha 4 de julio de 2003, recaída en el recurso 33/02, se precisa la consideración de Suelo Urbano Consolidado, sujeto a la Norma Zonal 6. grado 3.b. "Ciudad Jardín, vivienda adosada en hilera o agrupada", del Plan General Vigente.

En virtud de la aplicación de esta Norma Zonal corresponde una edificabilidad de un metro cuadrado por cada metro cuadrado de suelo (1m²/m²), estableciendo los siguientes retranqueos:

ESTUDIO DE DETALLE: MODIFICACIÓN DEL RETRANQUEO RESPECTO DE LA ALINEACIÓN EXTERIOR AL CAMINO DE MIRABUENO 09002 BURGOS

Z:\ANAMEMORIAS\2009\0909_MIRABUENO_P SEGRG_ESTUDIO_DETALLEJULIO 2011_CORRECCIONESIED_MIRABUENO_Julio correcciones ayto.doc



Jesús Tomás Serna Iglesias Dr. Arquitecto

C/. Vitoria 17 Apº. 901 Tfno: 947 204408 Fax: 947 204408 09004 BURGOS

Email: 204408.jtserna@telefonica.net

- 1) El retranqueo **respecto a la alineación exterior** será de seis (6) metros como mínimo.
- 2) En el caso de dos parcelas contiguas y previo establecimiento, inscrita en el Registro de la Propiedad, de la correspondiente servidumbre podrá autorizarse retranqueos de la edificación **respecto de la medianería**, a ambos lados de la misma, para formar paramentos laterales enfrentados con huecos en su caso. El retranqueo será, como mínimo, de tres (3) metros e igual a $H/3$ en cada una de las parcelas.

Revisión del Plan General

La Revisión del Plan General, aprobada inicialmente en enero de 2010 contempla para la parcela la ordenanza RUF3, tal como figura en el plano PO-4, hoja35-b.,

Las compatibilidades de usos vienen reguladas en tablas.





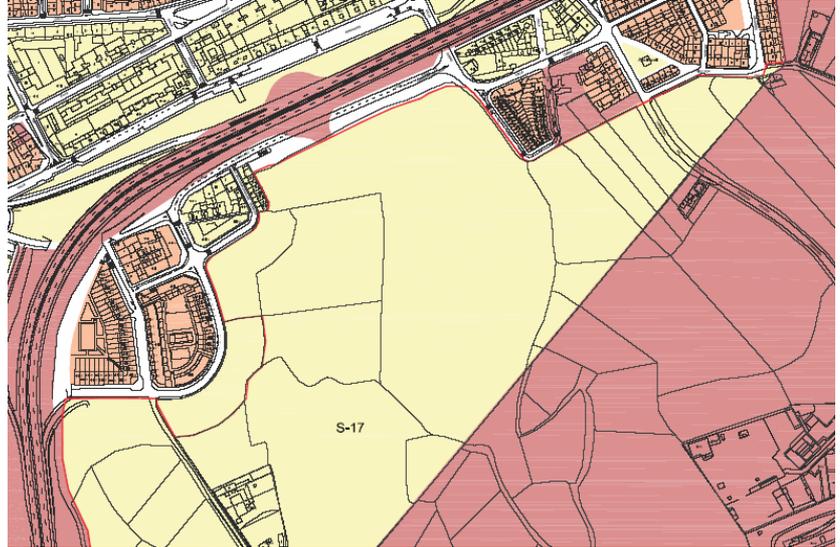
Jesús Tomás Serna Iglesias Dr. Arquitecto

C/. Vitoria 17 Apº. 901 Tfno: 947 204408 Fax: 947 204408 09004 BURGOS

Emai: 204408.jtserna@telefonica.net

Suspensión de Licencias.

En el Plano de suspensión de licencias de la revisión del Plan General, PSL, hoja H, correspondiente al documento aprobado inicialmente en el mes de enero de 2010, podemos apreciar como las parcelas quedan excluidas de tal suspensión, siendo de aplicación en su integridad el Plan general vigente, de 1999:



La revisión del planeamiento general conlleva la innovación en el régimen del suelo sobre una serie de terrenos del término municipal.

El estudio de estas innovaciones respecto del planeamiento preexistente integrado como resumen ejecutivo en la memoria vinculante del Plan General es una exigencia del artículo 112, apartado c RUCyL.

PROPUESTAS DE SUSPENSIÓN DE LICENCIAS Y AUTORIZACIONES

SUELO URBANO Y URBANIZABLE	
	SUSPENSIÓN DE LICENCIAS Y AUTORIZACIONES
	SUSPENSIÓN PARCIAL DE LICENCIAS Y AUTORIZACIONES
	EXCLUSIÓN DE LA SUSPENSIÓN DE LICENCIAS Y AUTORIZACIONES
SUELO RÚSTICO	
	SUSPENSIÓN PARCIAL DE LICENCIAS Y AUTORIZACIONES
	EXCLUSIÓN DE LA SUSPENSIÓN DE LICENCIAS Y AUTORIZACIONES

El artículo 156.1 RUCyL establece que la suspensión será aplicable en las áreas donde se altere la calificación urbanística o cualquiera de las determinaciones de ordenación general, y en general donde se modifique el régimen urbanístico vigente a los siguientes tipos de actos sujetos a licencia:

Concretamente y en relación a la norma zonal que nos ocupa, señala textualmente:

(9) La NZ6 del PG 1999 se refiere a la ciudad jardín, entendida como áreas de vivienda unifamiliar.

La norma RUF supone una revisión y precisión de esta norma.

*Se considera posible el mantenimiento de las condiciones del PG 1999, que serán ampliadas en la aprobación definitiva, por lo que se estima que **no ha lugar a la suspensión de licencias y tramitaciones.***



ESTUDIO DE DETALLE: MODIFICACIÓN DEL RETRANQUEO RESPECTO DE LA ALINEACIÓN EXTERIOR AL CAMINO DE MIRABUENO 09002 BURGOS

Z:\ANAMEMORIAS\2009\0909_MIRABUENO_P SEGRG_ESTUDIO_DETALLEJULIO 2011_CORRECCIONESIED_MIRABUENO_Julio correcciones ayto.doc



Jesús Tomás Serna Iglesias Dr. Arquitecto

C/. Vitoria 17 Apº. 901 Tfno: 947 204408 Fax: 947 204408 09004 BURGOS

Email: 204408.jtserna@telefonica.net

3. Actuaciones para su desarrollo ejecutadas o en ejecución o programadas.

En las inmediaciones de las parcelas se han desarrollado dos actuaciones:

Las fincas objeto del presente Estudio de Detalle son las resultantes de la segregación de una finca matriz que a su vez es la resultante del "*Proyecto de Segregación-Parcelas Urbanas, Sentencia Recurso 723-99*" promovido por la **Sociedad Cooperativa de Viviendas Mirabueno**, redactado por el Arquitecto Don Agustín Herrero Canal y aprobado por Decreto dictado por el Ilmo. Sr. Alcalde-Presidente del Excmo. Ayuntamiento de Burgos con fecha 9 de noviembre de 2007.

En las inmediaciones a las fincas objeto del Estudio de Detalles se ha llevado a cabo la construcción por la Sociedad Cooperativa Mirabueno de un conjunto de varias viviendas. Y La aprobación del Plan Parcial correspondiente al Sector de Suelo Urbanizable Delimitado S-17, Sur Vía de Ronda", al sur de las parcelas.





Jesús Tomás Serna Iglesias Dr. Arquitecto

C/. Vitoria 17 Apº. 901 Tfno: 947 204408 Fax: 947 204408 09004 BURGOS

Email: 204408.jtserna@telefonica.net

Capítulo 2.

Determinaciones de ordenación general.

2.1. Establecidas en el planeamiento general vigente.

Concretamente en la Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Burgos, para adaptarse a la Ley 5/99, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León las siguientes señaladas en la Disposición final única son de ordenación general:

B. En el documento de "Normas Urbanísticas".

En lo que respecta al objeto del presente Estudio de Detalle no se considera determinación de ordenación general la Norma Zonal 6..

C. En el documento de "Planos",

b) En el "plano nº 2, de Estructura general y orgánica. Sistemas Generales", la delimitación de los sistemas generales y su destino global para dotaciones, pero no su adscripción pormenorizada a los usos concretos, su régimen de propiedad o sus condiciones específicas.

d) En el "plano nº 4, de Clasificación, calificación regulación y gestión del suelo y la edificación, en Suelo Urbano": la delimitación de los sistemas generales y su destino global para dotaciones, -en los mismo términos que en los dos apartados anteriores-, planos números 2 y 3.

Determinación de la alineación exterior.

Consecuencia en ejecución de la sentencia al Recurso 723/99

Sobre el plano resultante del levantamiento topográfico dibujamos las alineaciones en base a los siguientes criterios:

Tomando las dos fincas de manera conjunta como si de una sola se tratara.

Partimos de la alineación correspondiente a la calle de Ruiz de Alarcón y desde el punto A partimos con el tramo A-B con una longitud de 12,42 metros.



Siguiendo en el sentido contrario a las agujas del reloj tenemos el trazado irregular del Camino de Mirabueno, incluido en el Sector de Suelo Urbanizable Delimitado S-17, *Sur Vía de Ronda*". Se trata del



Jesús Tomás Serna Iglesias Dr. Arquitecto

C/. Vitoria 17 Apº. 901 Tfno: 947 204408 Fax: 947 204408 09004 BURGOS

Email: 204408.jtserna@telefonica.net

vial C de dicho sector definido geométricamente tanto en el Plan Parcial como en el Proyecto de Urbanización.

Se trata de los tramos AI, IH, HG, GF, FE y ED.

La alineación sur coincide con el límite entresuelo urbano y urbanizable, tratándose del vial L del sector S-17, con definición geométrica en Plan Parcial y Proyecto de Urbanización.



Se trata del lindero DC, con una longitud de 14,56 metros.

Y por último el lindero Este medianero con otra parcela, tramo CB de 43,43 metros de longitud.

Con estas alineaciones la parcela tiene una superficie de **606,32 m²**. Le corresponde una edificabilidad de **606,32 m²**.

Son determinaciones de ordenación general en tanto en cuanto limitan con suelo urbano no consolidado, área de transformación 8.15 que en la actualidad se encuentra edificada. (Disposición Final Adaptación PGOU, 2001).

En cuanto a las rasantes mantenemos las actuales:

Revisión del Plan General

La Revisión del Plan General aprobado inicialmente incluye la parcela dotacional en la Unidad Urbana de Capiscol CAP, donde se adscribe la parcela.

Capítulo 3.

Determinaciones de ordenación detallada.

En la Sección 1ª del Capítulo IV "Planeamiento de Desarrollo" queda regulado el instrumento de planeamiento conocido como **Estudio de Detalle** señalando su objeto en el artículo 131: "concretar la ordenación detallada en suelo urbano".

Las parcelas se encuentran en suelo urbano consolidado, por lo que según queda dispuesto en el apartado a) su objeto es el de **modificar las determinaciones de ordenación detallada**.



Jesus Tomás Serna Iglesias Dr. Arquitecto

C/. Vitoria 17 Apº. 901 Tfno: 947 204408 Fax: 947 204408 09004 BURGOS

Emai: 204408.jtserna@telefonica.net

Tal como establece el artículo 132, para la redacción de un Estudio de Detalle es necesaria la existencia de planeamiento general en vigor, en nuestro caso el Plan General de Ordenación Urbana. Por coherencia con el planeamiento general, un Estudio de Detalle no puede suprimir, modificar ni alterar ninguna de las determinaciones de ordenación general vigentes.

También debe respetar los **objetivos, criterios y demás condiciones de carácter vinculante** contenidas en los instrumentos de ordenación del territorio y también del planeamiento vigente.

El objeto del presente **Estudio de Detalle** no es otro que la simple alteración del retranqueo en relación con la alineación correspondiente al Camino de Mirabueno .



Jesus Tomás Serna Iglesias Dr. Arquitecto

C/. Vitoria 17 Apº. 901 Tfno: 947 204408 Fax: 947 204408 09004 BURGOS

Email: 204408.jtserna@telefonica.net

DI-PI PLANO DE INFORMACIÓN

PI-1 Plano de Información.

El planos de información contiene la siguiente documentación grafica::

- | | |
|--|-----------------|
| A) Plan General de Ordenación Urbana de Burgos. Plano 4. | Escala 1/2.000. |
| B) Plan General de Ordenación Urbana de Burgos. Plano 4. | Escala 1/1.000. |
| C) Plan General de Ordenación Urbana de Burgos. Diciembre 2009 Plano PO-4-3b | Escala 1/2.000. |
| D) Plan General de Ordenación Urbana de Burgos. Diciembre 2009 Plano PO-4-3b | Escala 1/1.000. |
| E) Plan Parcial Sector S-17 "Sur Vía Ronda" | Escala 1/1.000. |
| F) Proyecto de Urbanización Sector S-17 "Sur Vía Ronda". Pavimentación. | Escala 1/1.000. |
| G) Proyecto de Urbanización Sector S-17 "Sur Vía Ronda". Planta perfiles. | Escala 1/1.000. |
| H) Plano catastral. | Escala 1/1.000. |
| I) Ficha catastral. | |



Jesús Tomás Serna Iglesias Dr. Arquitecto

C/. Vitoria 17 Apº. 901 Tfno: 947 204408 Fax: 947 204408 09004 BURGOS

Email: 204408.jtserna@telefonica.net

DI-MV MEMORIA VINCULANTE

TITULO I, CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD.

El objeto del presente **Estudio de Detalle** no es otro que la simple alteración del retranque en relación con la alineación correspondiente al Camino de Mirabueno, sin modificar el uso característico residencial, ni el resto de parámetros urbanísticos que les sean de aplicación.

Por eso se considera que la modificación que plantea el Estudio de Detalle está suficientemente justificada y es de conveniencia por no crear inconvenientes a terceros.

TITULO II, OBJETIVOS Y PROPUESTAS DE ORDENACIÓN.

El objeto del presente **Estudio de Detalle** es la alteración del retranqueo en relación con la alineación correspondiente al Camino de Mirabueno en las parcelas indicadas.

Proponiendo un retranqueo de 3 metros, tal como se describe en el apartado 3 de la Memoria Informativa de este documento.



ESTUDIO DE DETALLE: MODIFICACIÓN DEL RETRANQUEO RESPECTO DE LA ALINEACIÓN EXTERIOR AL CAMINO DE MIRABUENO 09002 BURGOS

Z:\ANAMEMORIAS\2009\0909_MIRABUENO_P SEGRG_ESTUDIO_DETALLEJULIO 2011_CORRECCIONESIED_MIRABUENO_Julio correcciones ayto.doc



Jesús Tomás Serna Iglesias Dr. Arquitecto

C/. Vitoria 17 Apº. 901 Tfno: 947 204408 Fax: 947 204408 09004 BURGOS

Email: 204408.jtserna@telefonica.net

TITULO III, ORDENACIÓN GENERAL.

Planeamiento urbanístico y territorial.

En el municipio de Burgos se encuentra actualmente vigente el **Plan General de Ordenación Urbana de Burgos (PGOUB)** aprobado definitivamente con fechas 18 y 26 de Mayo de 1999 por Ordenes de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Junta de Castilla y León.

Con posterioridad han sido aprobadas una serie de Modificaciones Puntuales del mismo entre las que destaca la adaptación a la Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León aprobada definitivamente el 30 de Abril de 2001.

La parcela finca matriz de la que proceden las parcelas objeto del presente Estudio de Detalle quedaba clasificada como suelo urbanizable delimitado, quedando incluida en el Sector S-17, "Sur Vía Ronda"

Según Acuerdo de la Comisión de Gobierno del Ayuntamiento de Burgos de fecha 13 de noviembre de 2003, en ejecución de sentencia judicial del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León, recaída en el **recurso contencioso administrativo 723/99**, como suelo urbano, quedando excluida del proceso urbanizador del sector S-17.

Posteriormente, mediante **acuerdo del Excmo. Ayuntamiento Pleno de fecha 2 de junio de 2005**, en ejecución de sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León, de fecha 4 de julio de 2003, recaída en el recurso 33/02, se precisa la consideración de Suelo Urbano Consolidado, sujeto a la Norma Zonal 6. grado 3.b. "Ciudad Jardín, vivienda adosada en hilera o agrupada", del Plan General Vigente.

Revisión del Plan General

La Revisión del Plan General, aprobada inicialmente en enero de 2010 contempla para las parcelas la ordenanza RUF3, tal como figura en el plano PO-4, hoja35-b,.



Jesús Tomás Serna Iglesias Dr. Arquitecto

C/. Vitoria 17 Apº. 901 Tfno: 947 204408 Fax: 947 204408 09004 BURGOS

Email: 204408.jtserna@telefonica.net

TITULO IV, ORDENACIÓN DETALLADA.

Todos los parámetros quedan regulados en la Norma Zonal 6 grado 3b)

1. Relación de las determinaciones de ordenación detallada cuya alteración propone el Estudio de Detalle.

C. Posición de la edificación:

En relación con la alineación exterior en el frente de parcela a Camino de Mirabueno, el retranqueo será de tres metros (3 m).

E. Ocupación,

Queda limitada por los retranqueos.

Aplicando el retranqueo de 6 metros en relación al Camino de Mirabueno, quedaría un área de movimiento o huella edificable de 155 m², insuficiente para albergara la edificabilidad total de las dos parcelas de 606, 32 m².

Aplicando el retranqueo de 3 metros en relación al Camino de Mirabueno queda un área de movimiento o huella edificable de 249 m², adecuada para albergara la edificabilidad asignada que es de 606, 32 m².

El resto de parámetros los determinados en la correspondiente norma zonal. (NZ 6 grado 3b.)



Jesús Tomás Serna Iglesias Dr. Arquitecto

C/. Vitoria 17 Apº. 901 Tfno: 947 204408 Fax: 947 204408 09004 BURGOS

Email: 204408.jtserna@telefonica.net

7. Ámbitos donde la nueva ordenación altera la vigente.

Propuesta de ámbitos de suspensión de licencias y tramitación de otros procedimientos

Las parcelas no están afectadas por la suspensión de licencias.

A modo indicativo señalamos algunas de las determinaciones previstas en la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana, donde la ordenanza de Equipamientos se introduce como nueva norma zonal:

"...: Al plantearse la propuesta como una flexibilización de la existente que busca en todo caso mantener la coherencia con el entorno construido, el nuevo régimen es compatible con el preexistente, sin que la aplicación de éste hasta la aprobación definitiva de la revisión suponga una contradicción con el espíritu de la nueva norma... "

No mantiene las condiciones de edificabilidad, por lo que en aplicación simultánea de ambos planeamientos la edificabilidad total de las dos parcelas pasaría de 606,32 m² a 424,42 m².

Al ser preceptiva la tramitación del Estudio de Detalle para aplicar este retranqueo, no es posible acometer las obras sin la aprobación previa de la ordenación volumétrica. Esta circunstancia impide obtener licencia de obras de nueva planta sin la aprobación de este documento.

TITULO V, CUADRO SÍNTESIS

RESUMEN EJECUTIVO		
AMBITOS DONDE LA NUEVA ORDENACION ALTERE LA VIGENTE		
	ORDENACION VIGENTE	ORDENACION PROPUESTA
NORMA ZONAL 6 GRADO 3	RETRANQUEOS A LA ALINEACIÓN EXTERIOR	
C/ RUIZ DE ALARCÓN	6 METROS MINIMO	NO SE ALTERA
VIAL "L" DEL SECTOR S7		
CAMINO MIRABUENO	SIN DETERMINAR	3 METROS MÍNIMO



Jesús Tomás Serna Iglesias Dr. Arquitecto

C/. Vitoria 17 Apº. 901 Tfno: 947 204408 Fax: 947 204408 09004 BURGOS

Email: 204408.jtserna@telefonica.net

DN-PO PLANO DE ORDENACIÓN

PO-1 Plano de Ordenación

El plano de ordenación contiene la siguiente documentación gráfica::

- | | |
|---|---------------|
| A) Parcelas objeto del presente Estudio de Detalle. | Escala 1/200. |
| B) Retranqueo alineaciones. | Escala 1/200 |
| C) Retranqueo alineaciones y lindero | Escala 1/200 |
| D) Propuesta de retranqueo de 3 m. en lindero oeste | Escala 1/200 |
| E) Área de movimiento. | Escala 1/500 |



Jesús Tomás Serna Iglesias Dr. Arquitecto

C/. Vitoria 17 Apº. 901 Tfno: 947 204408 Fax: 947 204408 09004 BURGOS

Emai: 204408.jtserna@telefonica.net

DN-EE ESTUDIO ECONÓMICO

Comprende las determinaciones del Estudio de Detalle sobre programación, valoración y financiación de sus objetivos y propuestas, en especiales cuanto a la ejecución de las dotaciones urbanísticas públicas previstas.

Este documento no es necesario por tratarse de una actuación en suelo urbano consolidado, tal como establece artículo 136.2 del Reglamento de Urbanismo,

CONCLUSIONES.

Con lo anteriormente expuesto en esta Memoria y los planos que se acompañan, se considera cumplimentado el presente Estudio de Detalle que se formula a petición de Doña Elsa Preciado Estévez , Doña Carola Preciado Estévez, Doña. María del Carmen del Pino Navarro y Don Jesús Manuel Palacios Peña, con objeto de **proponer un retranqueo de tres metros (3,00m)** de la edificación respecto a la alineación exterior al Camino de Mirabueno, tal como se describe en el apartado 3 de la Memoria Informativa de este documento.

Burgos, Marzo de 2 011,

La Propiedad:

El Doctor Arquitecto:

Fdo.: Dña. Elsa Preciado Estévez

Fdo.: Dña. Carola Preciado Estévez

Fdo: D. Jesús Tomás Serna Iglesias

Fdo.: Dña. Mª del Carmen del Pino Navarro

Fdo.: D. Jesús Manuel Palacios Peña