



MODIFICACIÓN ESTUDIO DE DETALLE PARCELA 59 B1

DOCUMENTO DE APROBACION DEFINITIVA

Burgos a marzo de 2015

MODIFICACIÓN ESTUDIO DE DETALLE PARCELA 59 B1

1/10

VISADO

01/04/2015

Páginas: 10

20120112-206A

Arquitectos
GUILLERMO GUTIERREZ SIERRA

COACYLE / COLEGIO
OFICIAL DE ARQUITECTOS
DE CASTILLA Y LEÓN ESTE

DEMARCACIÓN DE BURGOS

MED_MODIFICACIÓN DE ESTUDIO DE DETALLE PARCELA 59B1.....	3
1. MEMORIA VINCULANTE.....	3
1. DATOS GENERALES	3
OBJETO DE LA MODIFICACIÓN:.....	3
AUTOR DEL ENCARGO:	3
ANTECEDENTES:	3
2. FINALIDAD Y JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN:.....	3
FINALIDAD Y JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA DE LA MODIFICACIÓN:.....	3
ACREDITACIÓN DE INTERÉS PÚBLICO:	4
CUMPLIMIENTO DE LA LEGISLACIÓN VIGENTE.:	4
IDENTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES DE PLANEAMIENTO VIGENTE ALTERADAS:.....	5
3. INFLUENCIA DE LA MODIFICACIÓN:	8
CUMPLIMIENTO DE LA LEGISLACIÓN VIGENTE. DETERMINACIONES DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES:.....	8
INFLUENCIA EN LA ORDENACIÓN GENERAL:.....	8
4. RESUMEN EJECUTIVO:	8
SOLUCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA NUEVA ORDENACIÓN:	8
PARCELAS RESULTANTES:	9
RESUMEN COMPARATIVO MODIFICACIÓN DE ESTUDIO DE DETALLE:.....	9
5. DOCUMENTACIÓN GRAFICA:	10
6. CONCLUSIÓN:.....	10

MED MODIFICACIÓN DE ESTUDIO DE DETALLE PARCELA 59B1

1. MEMORIA VINCULANTE

1. DATOS GENERALES

OBJETO DE LA MODIFICACIÓN:

El objeto del trabajo es la Modificación de un Estudio de Detalle de la parcela 59B1 sita en la Calle Condado de Treviño nº 30 del Polígono Industrial de Villalonquéjar aprobado definitivamente por el Ayuntamiento de Burgos el 19 de junio de 2009, para reordenar la distribución de la edificación y así conseguir una distribución más acorde con el uso industrial previsto.

AUTOR DEL ENCARGO:

D. JUAN ALFONSO SÁIZ GARCÍA, mayor de edad, con D.N.I.13.158.474-J, con domicilio en Burgos, Calle San Pedro de Cardeña nº 80, Cardeñadijo (Burgos), en representación de PERISTILO SOCIEDAD COOPERATIVA, y actuando en el ejercicio de Presidente de la misma, cargo para el que fue nombrado por tiempo indefinido en escritura fundacional constituida por tiempo indefinido en escritura otorgada ante el Notario de Burgos, D. José María Gómez Oliveros el día 25 de febrero de 2.008, encarga al técnico redactor D. Guillermo Gutiérrez Sierra, arquitecto colegiado nº 2247 del COACYLE en la demarcación de Burgos y con domicilio en la calle Condes de Castilfalé nº9 de Burgos la redacción de la presente Modificación del Estudio de Detalle.

ANTECEDENTES:

Se modifica y amplía la documentación grafica de la Modificación de Estudio de Detalle atendiendo a los requerimientos de la Junta de Castilla y León en su "INFORME DE LA PONENCIA TÉCNICA DEL CONSEJO DE URBANISMO Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO SOBRE LA MODIFICACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE EN LA PARCELA 59B1 DEL POLÍGONO INDUSTRIAL DE VILLALONQUEJAR EN BURGOS". En el que se aconsejaba la presentación de un plano de servicios urbanos (se aporta dicho plano), la representación de las rasantes en el plano de viales (se aporta un plano específico de rasantes) e incluir en el plano de alzados secciones de calle (se añade sección transversal del conjunto)

2. FINALIDAD Y JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN:

FINALIDAD Y JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA DE LA MODIFICACIÓN:

La finalidad de la modificación es la redistribución de las edificaciones de tal forma que se pueda materializar el mayor aprovechamiento posible en planta baja, con el fin de acomodar las futuras edificaciones al uso previsto, ya que no es viable un uso industrial tipo, en plantas elevadas, con lo que redistribuimos la edificación obteniendo mas ocupación real en planta baja y dejando un pequeño porcentaje para planta primera, el cual podrá ser aprovechado para un uso administrativo principalmente.

El Estudio de Detalle vigente, obliga a realizar tres alturas (planta baja, primera y parcialmente la segunda) para poder materializar el aprovechamiento que le corresponde a la parcela, dado el tipo de uso permitido.

Considero que no es funcional y por lo tanto carece de un sentido práctico ejercer labores industriales en plantas elevadas para pequeñas industrias que puedan alojarse en una tipología de Nave Nido.

MODIFICACIÓN ESTUDIO DE DETALLE PARCELA 59 B1

3/10

VISADO

01/04/2015

Páginas: 10

20120112-206A

Arquitectos
GUILLERMO GUTIERREZ SIERRA

COACYLE / COLEGIO
OFICIAL DE ARQUITECTOS
DE CASTILLA Y LEÓN ESTE

DEMARCACIÓN DE BURGOS

ACREDITACIÓN DE INTERÉS PÚBLICO:

El interés público viene generado y determinado por el aprovechamiento más adecuado del suelo para el uso previsto, ampliando las posibilidades de implantación de empresas en el mismo, con la consiguiente generación de mano de obra directa e indirecta que repercutirá en ampliación de puestos de trabajo.

CUMPLIMIENTO DE LA LEGISLACIÓN VIGENTE.:

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, 13/2005 DE 27 DE DICIEMBRE, 9/2007 DE 27 DE DICIEMBRE, 4/2008 DE 15 DE SEPTIEMBRE Y 17/2008 DE 23 DE DICIEMBRE.

Artículo 45.- Estudios de Detalle

1.- Los Estudios de Detalle pueden tener por objeto:

a) En suelo urbano consolidado, modificar la ordenación detallada ya establecida por el planeamiento general, o bien simplemente completarla ordenando los volúmenes edificables.

2.- Los Estudios de Detalle no pueden aprobarse en ausencia de planeamiento general, ni modificar la ordenación general establecida por este. Las modificaciones que introduzcan respecto de la ordenación detallada ya establecida se justificaran adecuadamente.

3.- Los Estudios de Detalle establecerán las determinaciones de ordenación detallada conforme a lo dispuesto en los artículos 42 o 43, según el instrumento de planeamiento general del Municipio. Sin embargo, cuando ya estuviera establecida la ordenación detallada, podrán limitar su contenido a las determinaciones estrictamente necesarias para modificarla o completarla.

Artículo 58.- Modificaciones.

1.- Los cambios en los instrumentos de planeamiento general, si no implican su revisión, se considerará siempre como modificaciones de los mismos. Los cambios en instrumentos de planeamiento de desarrollo se consideraran siempre como modificación de los mismos.

REGLAMENTO DE URBANISMO DE CASTILLA Y LEÓN (DECRETO 22/2004, DE 29 DE ENERO – MODIFICADO POR EL DECRETO 99/2005, DE 22 DE DICIEMBRE, POR EL DECRETO 68/2006, DE 5 DE OCTUBRE, POR EL DECRETO 6/2008, DE 24 ENERO, POR EL DECRETO 45/2009, DE 9 DE JULIO)

Artículo 169 Modificaciones.

2.- Los cambios que se introduzcan en los instrumentos de planeamiento de desarrollo se consideran como modificación de dichos instrumentos, salvo cuando se realicen por otros instrumentos habilitados para ello.

3.- Las modificaciones de cualesquiera instrumentos de planeamiento urbanístico deben:

a. Limitarse a contener las determinaciones adecuadas a su específica finalidad, de entre las previstas en el Reglamento para el instrumento modificado.

b. Contener los documentos necesarios para reflejar adecuadamente sus determinaciones y en especial los cambios que se introduzcan en las determinaciones vigentes, incluyendo al menos un documento independiente denominado Memoria vinculante donde se expresen y justifiquen dichos cambios, y que haga referencia a los siguientes aspectos:

1.º La justificación de la conveniencia de la modificación, acreditando su interés público.

2.º La identificación y justificación pormenorizada de las determinaciones del instrumento de modificado que se alteran, reflejando el estado actual y el propuesto.

3.º El análisis de la influencia de la modificación sobre el modelo territorial definido en los instrumentos de ordenación del territorio vigentes y sobre la ordenación general vigente.

IDENTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES DE PLANEAMIENTO VIGENTE ALTERADAS:

No se modifica ninguna determinación del estudio de detalle vigente, se procede a una redistribución de la edificación, ajustando a las determinaciones existentes la nueva edificación, siguiendo las determinaciones del Plan Parcial Villalonguejar III Modificado:

Art. 5.2. Zona Industrial de las Ordenanzas Reguladoras del Plan Parcial Villalonguejar III Modificado:

5.- CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS.

5.2. Zona Industrial.

5.2.1. Ámbito y características.

El uso característico es el INDUSTRIAL, con una topología edificatoria de edificio aislado, si bien se admiten variantes tipológicas propias de las instalaciones industriales, como la industria nido o la industria exclusiva

5.2.2 Obras admisibles.

Son admisibles todo tipo de obras en los edificios, la demolición parcial o total y las de nueva edificación.

5.2.3. Condiciones de la edificación.

A.- Alineaciones y rasantes.

Las alineaciones se definen gráficamente en el plano de ordenación O1 del presente documento.

B.- Parcela mínima.

Se establece una parcela mínima de dos mil metros cuadrados (2000m²).

C.- Condiciones de parcelación.

A efectos de nuevas parcelaciones, reparcelaciones y segregaciones se establecen las siguientes condiciones de las parcelas:

- Superficie mínima: Dos mil metros cuadrados (2000m²).

- Frente mínimo: Diez metros (10m).

La forma será tal que permita la inscripción de un círculo de diámetro igual o superior a diez metros (10m).

No obstante lo anterior, podrán llevarse a cabo parcelaciones con el límite de parcela mínima de doscientos metros cuadrados (200m²), mediante la formulación de Estudios de Detalle. En este caso, la edificabilidad de cero con ocho metros cuadrados por metro cuadrado (0,8m²/m²) establecida en el apartado F de este artículo, se aplicará sobre la superficie de la parcela original objeto del Estudio de Detalle, comprendida dentro de las alineaciones principales y linderos de propiedad, asignándose a cada parcela resultante de la ordenación la edificación que le corresponda. Además, la ocupación máxima por la construcción en dicho espacio comprendido entre linderos y alineaciones, no superará el sesenta por ciento (60%), debiéndose ordenar el espacio libre resultante, teniendo en cuenta, básicamente, los requerimientos de circulación, accesos a las edificaciones, espacios de maniobras y aparcamientos, para formar agrupaciones de industria nido, admitiéndose la constitución de comunidades y la división horizontal. Se permite la agrupación de parcelas para constituir otra de mayores dimensiones, la cual deberá cumplir los requisitos de la presente norma zonal.

D. Posición de la edificación.

Todas las edificaciones que se realicen dentro de las parcelas estarán obligadas a un retranqueo mínimo a los linderos laterales y al lindero posterior de cinco metros (5m) cuando el uso colindante sea industrial y de seis metros (6m) cuando se destine a otro uso. Para el frente principal se establece un retranqueo de diez metros (10m).

Para aquellas parcelas que tengan frente de fachada hacia una vía considerada como tramo urbano por la Legislación vigente de Carreteras, se guardaran las distancias de la edificación a la correspondiente vía si estas fuesen más restrictivas que las obligadas en la presente normativa. Igualmente las parcelas colindantes con el trazado del ferrocarril deberán aumentar su separación al lindero que le afecte diez metros (10m).

Cuando una parcela contenga varios edificios que no se encuentren adosados, estos deberán separarse entre sí, como mínimo, una distancia igual a la altura de cornisa del edificio más alto.

E. Ocupación.

La Ocupación máxima será del sesenta por ciento (60%).

Los espacios libres resultantes podrán destinarse a aparcamientos y a zonas verdes. No se permite la ocupación de los espacios resultantes de la separación a los linderos fijada, con ninguna clase de edificación ni el almacenamiento"

F. Edificabilidad.

MODIFICACIÓN ESTUDIO DE DETALLE PARCELA 59 B1

5/10

VISADO

01/04/2015

Páginas: 10

20120112-206A

Arquitectos
GUILLERMO GUTIERREZ SIERRA

COACYLE / COLEGIO
OFICIAL DE ARQUITECTOS
DE CASTILLA Y LEÓN ESTE

DEMARCACIÓN DE BURGOS

La superficie máxima edificable será de cero con ocho metros cuadrados por metro cuadrado ($0,8\text{m}^2/\text{m}^2$) de parcela edificable.

No obstante, cuando con arreglo a los programas de desarrollo de las diferentes industrias, no sea necesario edificar la totalidad de la superficie permitida, se podrá optar por la edificación parcial de la misma.

G. Altura de la edificación.

La altura de las naves de fabricación y almacenaje quedara limitada por las necesidades propias de la industria con un máximo de veinte metros (20m), sobre el que podrán sobresalir elementos aislados vinculados a la producción, como chimeneas, ventilaciones, etc....

H. Altura de pisos

La altura libre de pisos será igual o superior a tres metros (3m).

I. Condiciones estéticas

Las edificaciones propias del uso industrial deberán ajustarse a las siguientes determinaciones:

- La utilización de elementos estéticos deberá justificarse en proyecto, garantizando su adecuada integración en el entorno.
- Se admiten los elementos prefabricados aceptados por las normas de la buena construcción.
- Las paredes medianeras así como los paramentos exteriores susceptibles de posterior ampliación, deberán tratarse como una fachada, debiendo ofrecer calidad de obra terminada.
- Los frentes de fachada y las líneas medianeras laterales, se materializaran con cerca tipo, excepto en los puntos de acceso a las parcelas, que se cubrirán con puertas practicables diáfanas de dos metros (2m) de altura.
- El tipo de cerca será de tela metálica o cualquier otro material permeable de superior calidad y diseño, dispuesta sobre basamento macizo de fábrica de cincuenta centímetros (50cm) de altura. La cerca deberá tener dos metros de altura media, contados desde la rasante del terreno. Cuando los accidentes del terreno acusen una diferencia superior a un metro (1m) entre los puntos extremos, la cerca deberá escalonarse en los tramos que sean necesarios para no sobrepasar la altura indicada.
- Podrán colocarse sobre los cerramientos de la edificación o directamente pintados sobre los paramentos exteriores, carteles publicitarios o rótulos, realizados con materiales inalterables a los agentes atmosféricos, que, en todo caso, se ajustaran a lo señalado en las Normas Urbanísticas del Plan General.
-

5.2.4. Usos compatibles.

Residencial: se admite el uso de vivienda siempre que este adscrita al uso industrial, no supere los ciento veinticinco (125) metros cuadrados de superficie construida y cumpla todos los requisitos establecidos en la normativa para este uso, con un máximo de una vivienda por industria.

Terciario: se admiten usos terciarios directamente vinculados a la producción industrial como centros tecnológicos, I + D o actividades complementarias de la industria. Se admite el uso terciario en la clase de oficinas cuando sean propias de la industria y su superficie edificada no supere el veinticinco por ciento (25%) de la superficie edificable y en su clase de comercio con una ocupación del diez por ciento (10%) de la superficie edificable.

Dotacional: en todas sus clases en situación de edificio exclusivo.

5.2.5 Espacios libres para aparcamientos. (Nueva redacción dada en el Estudio de Detalle para la modificación de la ordenación detallada de la dotación de aparcamientos en el P.P. Villalonguejar III Modificado del P.G.O.U de Burgos)

El número de plazas de aparcamiento, previsto dentro de cada parcela o, en su caso, en el ámbito completo del Estudio de Detalle, será el que corresponda por aplicación del siguiente cuadro, con unas dimensiones de doscientos veinticinco centímetros (225cm) de anchura por cuatrocientos cincuenta centímetros (450cm) de longitud para vehículos pequeños y doscientos cuarenta centímetros (240cm) de anchura por quinientos centímetros (500cm) de longitud para los vehículos grandes. Para camiones de gran tonelaje, las dimensiones serán trescientos centímetros (300 cm.) de ancho por mil setecientos centímetros (1.700 cm) de longitud.

A efectos del cómputo total de plazas de aparcamiento en la parcela, las reservadas para camiones de gran tonelaje, serán equivalentes a tres plazas, y las de vehículos grandes uno con veinticinco plazas.

Igualmente, en cumplimiento del artículo 42 Determinaciones de Ordenación Detallada, de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, se reservara una plaza de aparcamiento de uso público, situada en el frente principal de las parcelas, en una proporción de una plaza de aparcamiento público por cada trescientos ochenta y dos con diez metros cuadrados construibles ($382,10\text{ m}^2$. c.) y para uso privativo, en cualquier emplazamiento, una plaza de aparcamiento adicional cada doscientos cincuenta metros con tres centímetros cuadrados construibles ($250,03\text{ m}^2$. c.).

TRAMO	RESERVA DE PLAZAS
Hasta 2.000m ²	1 plaza por cada 100 m ²
Hasta 5.000m ²	1 plaza/100 m ² hasta 2.000 m ² 1 plaza/150 m ² para el resto
Hasta 15.000m ²	1 plaza/100 m ² hasta 2000 m ² 1 plaza/150 m ² hasta 5000 m ² 1 plaza/200 m ² para el resto
Mas de 15.000m ²	1 plaza/100 m ² hasta 2.000 m ² 1 plaza/150 m ² hasta 5.000 m ² 1 plaza/200 m ² hasta 15.000 m ² 1 plaza/300 m ² para el resto

En las agregaciones y segregaciones de parcelas, se determinará para las resultantes, el número de plazas para aparcamiento de forma que no disminuya su número respecto de las exigibles a las parcelas iniciales.

La presente Modificación de Estudio de Detalle se redacta en cumplimiento de las determinaciones que el planeamiento de desarrollo "Plan Parcial de Villalonquejar III Modificado" ha establecido sobre la parcela segregada nº59 B1 de suelo urbano y uso industrial dentro del Término Municipal de Burgos. Y del proyecto de parcelación de la parcela matriz 59B que reparte proporcionalmente la distribución de espacios libres para aparcamiento quedando establecidos los mínimos necesarios en:

68 PLAZAS PRIVADAS + 22 PLAZAS PUBLICAS = 90 PLAZAS EN TOTAL

15% de plazas grandes (5,00 m. x 2,40 m.)	14 plazas grandes
1 plaza apta para discapacitados por cada 40 plazas	3 plazas discapacitados

Se ajusta el número de plazas de aparcamiento al mínimo exigido

ZONA DESTINADA EXCLUSIVAMENTE A CARGA Y DESCARGA:

Artículo 1.4.6.7. del P.G.O.U. de Burgos.-Ordenación de la carga y descarga.

Cuando la superficie de producción o almacenaje supere los quinientos (500 m²) metros cuadrados, la instalación dispondrá de una zona exclusiva para la carga y descarga de los productos y mercancías en el interior de la parcela, dentro o fuera del edificio, de tamaño suficiente para estacionar un camión, con unas bandas permanentes de un (1) metro.

Para superficies superiores a mil metros cuadrados (1.000 m²) deberá duplicarse dicho espacio y añadirse una unidad más por cada quinientos metros cuadrados (500 m²) más de la superficie de producción o almacenaje.

No existe en la parcelación ninguna subparcela con superficie mayor o igual a 500m².

3. INFLUENCIA DE LA MODIFICACIÓN:

CUMPLIMIENTO DE LA LEGISLACIÓN VIGENTE. DETERMINACIONES DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES:

La modificación cumple con las Ordenanzas Regulatoras del Plan Parcial Villalonquejar III Modificado, así mismo cumple con las determinaciones del PGOU de Burgos y su modificación para su adaptación a la LUCYL (1999) de julio de 2001.

INFLUENCIA EN LA ORDENACIÓN GENERAL:

La modificación del Estudio de Detalle propuesto no afecta a la ordenación general establecida en el Plan Parcial Villalonquejar III Modificado, dando cumplimiento a todas sus determinaciones.

4. RESUMEN EJECUTIVO:

SOLUCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA NUEVA ORDENACIÓN:

La función de todos los parámetros fijados por la normativa urbanística vigente en relación con la implantación de industrias nido, es principalmente la de distribuir adecuadamente la edificación garantizando el cumplimiento de las dotaciones mínimas de aparcamiento, y de la vialidad interior de la parcela en los accesos a las naves, garantizando un adecuado aprovechamiento de la edificabilidad perteneciente a la parcela en relación con la tipología de uso permitida.

Se plantea la modificación del Estudio de Detalle con el fin de garantizar un mejor uso del aprovechamiento urbanístico de la parcela. Para lo cual lo más importante es conseguir distribuir la máxima superficie posible de la edificación en planta baja.

Con esta premisa fundamental se ha procedido a establecer el vial mínimo obligatorio de 6 m, con entrada y salida independiente coincidente con los accesos establecidos ya por el Estudio de Detalle. Este vial da acceso rodado a todas las parcelas resultante con comunicación directa con el acceso rodado previsto para las naves nido. Y un espacio para uso aparcamiento con acceso desde las dos entradas de la parcela y paralelo al lindero a calle Condado de Treviño con un ancho de 5m., este espacio es de uso exclusivo para acceso al aparcamiento por lo que se distingue del obligatorio que tiene garantizada su circulación usando la propia calle Condado de Treviño dado que se han modificado los criterios de acceso, accediendo a la parcela desde la entrada más próxima a la glorieta.

A partir de esta delimitación de viales el espacio resultante se ha dividido en parcelas.

La edificación se sitúa retranqueándose 5 metros de los linderos establecidos por las parcelas resultantes.

Las dotaciones de aparcamiento se han colocado distribuyéndolas uniformemente por los espacios libres resultantes del retranqueo de las edificaciones.

Las parcelas resultantes quedaran cargadas con la ubicación y acceso a las plazas de aparcamiento.

PARCELAS RESULTANTES:

SUBPARCELA	SUPERFICIE SUELO	EDIFICABILIDAD PLANTA BAJA	EDIFICABILIDAD PLANTA PRIMERA	EDIFICABILIDAD TOTAL	PORCENTAJE
1	477,54 m ²	244,14 m ²	95,82 m ²	339,96 m ²	4,461%
2	287,80 m ²	237,90 m ²	93,37 m ²	331,27 m ²	4,347%
3	287,80 m ²	237,90 m ²	93,37 m ²	331,27 m ²	4,347%
4	287,80 m ²	237,90 m ²	93,37 m ²	331,27 m ²	4,347%
5	287,80 m ²	237,90 m ²	93,37 m ²	331,27 m ²	4,347%
6	287,80 m ²	237,90 m ²	93,37 m ²	331,27 m ²	4,347%
7	287,80 m ²	237,90 m ²	93,37 m ²	331,27 m ²	4,347%
8	287,80 m ²	237,90 m ²	93,37 m ²	331,27 m ²	4,347%
9	287,80 m ²	237,90 m ²	93,37 m ²	331,27 m ²	4,347%
10	287,80 m ²	237,90 m ²	93,37 m ²	331,27 m ²	4,347%
11	287,80 m ²	237,90 m ²	93,37 m ²	331,27 m ²	4,347%
12	424,68 m ²	236,47 m ²	92,81 m ²	329,28 m ²	4,320%
13	409,92 m ²	236,09 m ²	92,66 m ²	328,75 m ²	4,314%
14	287,80 m ²	237,90 m ²	93,37 m ²	331,27 m ²	4,347%
15	287,80 m ²	237,90 m ²	93,37 m ²	331,27 m ²	4,347%
16	287,80 m ²	237,90 m ²	93,37 m ²	331,27 m ²	4,347%
17	287,80 m ²	237,90 m ²	93,37 m ²	331,27 m ²	4,347%
18	287,80 m ²	237,90 m ²	93,37 m ²	331,27 m ²	4,347%
19	287,80 m ²	237,90 m ²	93,37 m ²	331,27 m ²	4,347%
20	287,80 m ²	237,90 m ²	93,37 m ²	331,27 m ²	4,347%
21	287,80 m ²	237,90 m ²	93,37 m ²	331,27 m ²	4,347%
22	287,80 m ²	237,90 m ²	93,37 m ²	331,27 m ²	4,347%
23	424,68 m ²	236,47 m ²	92,81 m ²	329,28 m ²	4,320%

TOTAL	7205,02 m ²	5473,27 m ²	2148,21 m ²	7621,48 m ²	100,000%
-------	------------------------	------------------------	------------------------	------------------------	----------

RESUMEN COMPARATIVO MODIFICACIÓN DE ESTUDIO DE DETALLE:

	ED_ESTUDIO DE DETALLE		MED_MODIFICACION ESTUDIO DE DETALLE	
SUPERFICIE TOTAL DEL ÁREA DEL ESTUDIO DE DETALLE	9.526,85 m ²		9.526,85 m ²	
ÁREA DE MOVIMIENTO	7.065,51 m ²			
EDIFICABILIDAD TOTAL 0,8 m ² /m ²	7.621,48 m ²		7.621,48 m ²	
OCUPACIÓN MÁXIMA 60%	5.716,11 m ²			
OCUPACIÓN EN ESTUDIO DE DETALLE	59,38%	5.656,91 m ²	57,45%	5.473,27 m ²
SUPERFICIE PARCELAS	5.656,91 m ²		7.205,02 m ²	
SUPERFICIE EDIFICADA EN PLANTA BAJA	4.075,05 m ²		5.473,27 m ²	
SUPERFICIE DE VIALES	2.578,46 m ²		2.321,83 m ²	
ESPACIOS LIBRES	260,68 m ²		0,00 m ²	
PLAZAS APARCAMIENTO OBLIGATORIAS	90			
PLAZAS APARCAMIENTO ESTUDIO DE DETALLE	93		90	
PRIVADAS	69		68	
PUBLICAS	22		22	
15% PLAZAS GRANDES	14		14	
PLAZAS MINUSVÁLIDOS 1/40 PLAZAS	3		3	

MODIFICACIÓN ESTUDIO DE DETALLE PARCELA 59 B1

9/10

VISADO

01/04/2015

Páginas: 10
20120112-206A

Arquitectos
GUILLERMO GUTIERREZ SIERRA

COACYLE / COLEGIO
OFICIAL DE ARQUITECTOS
DE CASTILLA Y LEÓN ESTE

DEMARCACIÓN DE BURGOS

5. DOCUMENTACIÓN GRAFICA:

PLANOS DE INFORMACIÓN:

- I01 SITUACIÓN.
- I02 VIALES.
- I03 ACCESOS Y SENTIDO DE CIRCULACIÓN
- I04 SECCIONES VIALES.
- I05 ORDENACIÓN.

PLANOS DE ORDENACIÓN:

- O01 ORDENACIÓN GENERAL.
- O02 SUPERFICIE DE PARCELAS
- O03 DISTRIBUCIÓN DE NAVES PLAZAS DE APARCAMIENTO Y VIALES
- O04 ALZADOS Y SECCIONES
- O05 PLANO DE RASANTES
- O06 SERVICIOS URBANOS

6. CONCLUSIÓN:

El presente trabajo contiene a juicio del técnico que lo suscribe, la documentación que debe formar parte de la Modificación del Estudio de Detalle, pudiendo servir de base para la APROBACIÓN DEFINITIVA del mismo por los Órganos competentes del Excmo. Ayuntamiento de Burgos.

Burgos a, marzo de 2015

Guillermo Gutiérrez Sierra
A r q u i e c t o