

ESTUDIO DE DETALLE PARA LA ORDENACIÓN DE VOLÚMENES DE LA PARCELA RESULTANTE **T2b1** DE LA SEGREGACIÓN EFECTUADA DE LA FINCA MATRIZ T2b DEL PROYECTO DE ACTUACIÓN Y REPARCELACIÓN DEL APR 12.01 VILLAGONZALO ARENAS. APR 12.01

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 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

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. Redes de servicios I.
- P.3. Alzados y secciones generales.
- 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. Objeto del estudio.

El presente Estudio de Detalle, tiene por objeto **definir la posición de la edificación en la parcela T2b1 (finca segregada) resultante de reciente segregación efectuada por el Excmo. Ayuntamiento de Burgos**, así como el establecimiento de 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, según descripción literal de la segregación:

Norte: con calle F en línea de 25,00m.

Sur: con calle G en línea de 25,00m.

Este: con parcela 93 T2b2 del APR 12.01 "Villagonzalo Arenas", procedente de la presente segregación, en línea de 60,00m.

Oeste: con parcela 92 T2a del APR 12.01 "Villagonzalo Arenas", en línea de 60,00m.

Superficie total parcela según segregación 1.500,00 m²

Pendiente de su inscripción registral.

2.3.- Infraestructuras existentes.

En la actualidad se han concluido las obras de urbanización del APR 12.01 "Villagonzalo Arenas". Del mismo modo que han sido recibidas por parte del Excmo. Ayuntamiento de Burgos.

3. MEMORIA JUSTIFICATIVA

3.1 Descripción de la solución adoptada.

- Ordenación en la parcela.

Se plantea la ejecución de un edificio único con accesos desde las calles G y F del APR 12.01 Villagonzalo Arenas.

La altura máxima del edificio en sus fachadas principales es de 8,69m, si bien en sus medianeras, tanto a las edificaciones existentes en la parcela T2a, como la que presenta hacia el este a la parcela resto de finca matriz de la segregación efectuada, alcanza una altura máxima de cumbrera de 10,64m, con el objeto de adaptarse a las edificaciones a las que se adosa por el oeste.

Las alineaciones se sitúan a una distancia de 8m del eje de los viales F, G y B. Así mismo, se sitúan a 16m desde el plano de la fachada de la edificación situada en la alineación opuesta de las calles F, G y B.

En el lindero oeste se localiza la parcela T2a del APR 12.01 "Villagonzalo Arenas". Al respecto de este extremo, cabe decir, que existe acuerdo entre los propietarios para la edificación de construcciones adosadas.

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 APR 12.01 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	SUPERFICIES EN METROS CUADRADOS	
	Sup. de suelo	Sup. Ocupada
T2b1	1500,00	1500,00
TOTAL	1500,00	1500,00
TOTAL	1500,00	

PARCELA

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

Aprovechamiento lucrativo: 1.503,42m².

Superficie de parcela: 1.500m².

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 establecidas en el APR 12.01 aprobado y materializadas por la urbanización ejecutada.

- retranqueos no se precisan 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 y aprobado, 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.2 y P.4 del proyecto.

BURGOS, MARZO 2014

La promotora:
CYP.PGF, S.L.

El arquitecto:
Leonardo Ignacio Glez. Ferreras