	<b>ESTUDIO DE DETALLE PARA LA MODIFICACION PUNTUAL DEL PERI 29.01 "LA ESTACIÓN".</b> PARC. E.5.B; U.A.29.01.1; SECTOR APR 29.01 ESTACION. BURGOS EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BURGOS
	Justificación de la Propuesta

## ESTUDIO DE DETALLE PARA LA MODIFICACION PUNTUAL DE LA ORDENACION DETALLADA DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR 29.01 DE LA ESTACION. BURGOS.

### 1.

#### Agentes

<b>Promotor:</b>	Nombre: Gerencia Municipal de Servicios Sociales, Juventud e Igualdad de Oportunidades del Ayuntamiento de Burgos. Dirección: Avda. del Cid Nº 3; Bajo. Localidad: BURGOS NIF:
<b>Arquitecto:</b>	Nombre: D. Jesús Ortega Vielba Arquitecto Colegiado Nº: 2787. En representación de: ARQUIDIMOP 93 SLP; Nº COACYLE: 38 Dirección: C/ LEON 2; 8º A; Localidad: VALLADOLID; CP: 47003 CIF: B47600184

### 2.

#### Antecedentes

El Ayuntamiento de Burgos pretende llevar a cabo la construcción de un Centro de Educación Infantil Municipal (Preescolar) en la parcela E5 b del P.E.R.I. de la Estación (APR 29.01 Plan Especial de la Estación) de Burgos, para lo que convocó concurso abierto con objeto de contratar la redacción del Proyecto Básico y de Ejecución, Estudio de Seguridad y Salud, Proyecto de Actividad, Dirección facultativa y Coordinación de Seguridad y Salud de las obras correspondientes.

El proyecto que resultó ganador de dicho concurso, por entenderse más idóneo tanto en relación al plan funcional pedido, como a la adecuación formal a la parcela, sobrepasaba en algunos puntos la traza ocupable permitida.


Por ello se plantea la Modificación Puntual de la ordenación detallada del Plan Especial de Reforma Interior (P.E.R.I.) de la Estación de Burgos, referente a los parámetros urbanísticos del límite de construcción (gálibo) sobre rasante y altura en la parcela E5 b destinada a uso de Equipamiento Educativo – Guardería, correspondiente al Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Actuación 29.01.1 del Sector APR 29.01 Plan de la Estación, definido en el Plan General de Ordenación Urbana (P.G.O.U.) de Burgos.

### 3.

#### Normativa de Aplicación

La legislación urbanística vigente en la Comunidad de Castilla y León, que afecta a este proyecto es la siguiente:

- Ley 5/99 de 8 de Abril, de Urbanismo de Castilla y León.

	<b>ESTUDIO DE DETALLE PARA LA MODIFICACION PUNTUAL DEL PERI 29.01 "LA ESTACIÓN".</b> PARC. E.5.B; U.A.29.01.1; SECTOR APR 29.01 ESTACION. BURGOS EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BURGOS
	Justificación de la Propuesta

- Ley 10/2002 de 10 de Julio, de Modificación de la Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León.
- Decreto 22/2004 de 29 de Enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.
- Orden FOM 404/2005 de 11 de Marzo. Instrucción Técnica Urbanística 1/2005 sobre emisión de informes sectoriales en el Procedimiento de Aprobación de los Instrumentos de Planeamiento Urbanístico.
- Decreto 68/2006 de 5 de Octubre que modifica el Decreto 22/2004.
- Orden FOM 1083/2007 de 12 de Junio. Instrucción Técnica Urbanística 1/2007 para la aplicación en la comunidad de Castilla y León de la Ley 8/2007 de 28 de Mayo, de suelo.
- Decreto 6/2008 de 21 de Enero que modifica el Decreto 22/2004.
- Ley 4/2008 de 15 de Septiembre de Medidas sobre Urbanismo y Suelo.
- Aprobación Inicial de la revisión del PGOU de Burgos.

En el municipio de Burgos se encuentra actualmente vigente el Plan General de Ordenación Urbana (P.G.O.U.) aprobado definitivamente con fechas 18 y 26 de Mayo de 1999 por Órdenes 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 2.001.

Desde el día 15 de Enero de 2010 está aprobada Inicialmente la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Burgos, por lo que esta Modificación cumple con las dos normativas en vigor, para evitar la aplicación de Suspensión de Licencias.

### **Normativa urbanística particular de aplicación en la parcela.**


La parcela objeto de la Modificación (parcela E5 b), de forma alargada y ahusada, está situada cerca de la Antigua Estación de Renfe, al Sureste de la misma, dentro de la Unidad de Ejecución U.A. 29.01.1, correspondiente al Sector APR 29.01 del Plan Especial de la Estación, definido en el P.G.O.U. de Burgos, situado a su vez en la zona sur de la ciudad.

Por tanto, la parcela en cuestión, que cuenta con una superficie de 3.315,10 m<sup>2</sup>, está considerada como suelo clasificado como Urbano.

Esta superficie se ha conseguido del levantamiento topográfico de la calle Luis Fournier, ya ejecutada y en uso y el montaje de los puntos con coordenadas UTM del Proyecto de Urbanización del Boulevard futuro que ahora ocupan las vías. (Plano 03)

En la actualidad tiene la condición de solar, encontrándose urbanizado su entorno, salvo por su linde norte, actualmente ocupado por el antiguo trazado del ferrocarril, no existiendo sobre la misma ningún tipo de construcción.

El P.E.R.I que regula el Sector fue aprobado definitivamente con fecha 22 de Diciembre de 2.003 (con un Documento Refundido aprobado posteriormente con fecha 1 de Abril de 2.004), y el Proyecto de Reparcelación y el Proyecto de Urbanización fueron aprobados definitivamente con fechas 13 de Octubre de 2.004 y 30 de Diciembre de 2.004.

	<b>ESTUDIO DE DETALLE PARA LA MODIFICACION PUNTUAL DEL PERI 29.01 "LA ESTACIÓN".</b> PARC. E.5.B; U.A.29.01.1; SECTOR APR 29.01 ESTACION. BURGOS EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BURGOS
	Justificación de la Propuesta


La parcela se trata de una dotación establecida en el P.E.R.I. destinada a un uso de Equipamiento Educativo - Guardería. Ocupa la parte oeste de una manzana destinada en su totalidad al uso Dotacional Educativo, integrada por dos parcelas: la que pretende destinarse a Centro de Educación Infantil Municipal (Preescolar), y la parcela colindante por el este (la E5 a) en la que se acaba de construir un Colegio de Educación Infantil y Primaria. La Ordenanza aplicable a la parcela es la establecida en el P.E.R.I.

Según lo previsto en el Art. 2.4.4 del P.G.O.U. de Burgos referente a modificaciones en Áreas de Planeamiento Incorporado, la modificación prevista no debe considerarse como Modificación del Plan General, al no afectar a Sistemas Generales, Estructura General y Orgánica, Clasificación del Suelo, disminución de las superficies destinadas a equipamientos, dotaciones y espacios libres de uso público, elevación de la edificabilidad ni sustitución del uso global atribuido a estas áreas.

La modificación propuesta únicamente afecta a los parámetros de posición de la edificación en la parcela y a su altura, los cuales son unos parámetros de ordenación detallada, precisándose tan solo la modificación del área de movimiento -*"límite de construcción (gálibo) sobre rasante"*- y altura establecidos en el P.E.R.I. de la Estación para la parcela objeto del presente Estudio de Detalle, siendo de aplicación lo previsto en la Ley de Urbanismo de Castilla y León y su Reglamento respecto a la modificación de la ordenación detallada del Plan Especial (Art. 58 LUCyLe), y su tramitación administrativa (Art. 55.2 LUCyLe).

Las disposiciones contenidas en el P.E.R.I., incluidas sus Normas Urbanísticas, tienen carácter vinculante según se desprende del Art. 4 de dichas Normas, siendo el alcance de la modificación exclusivamente referente a la parcela E5 b clasificada con uso Educativo - Preescolar, que es en la que se pretende construir el Centro de Educación Infantil por parte del Ayuntamiento de Burgos.

Conforme al Art. 34 de la Ley 4/2008, que modifica los epígrafes a, b, c y d del Art. 58.3 de la Ley 5/99, en los municipios con P.G.O.U. adaptado a la Ley 5/99 corresponde al Ayuntamiento la aprobación definitiva de las modificaciones de Planeamiento que no afecten a la ordenación general vigente, conforme a lo previsto en el Art. 55.2.a.

	<b>ESTUDIO DE DETALLE PARA LA MODIFICACION PUNTUAL DEL PERI 29.01 "LA ESTACIÓN".</b> PARC. E.5.B; U.A.29.01.1; SECTOR APR 29.01 ESTACION. BURGOS EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BURGOS
	Justificación de la Propuesta

### 3.

## Justificación Urbanística de la Modificación Propuesta

### 3.1 Justificación del cumplimiento del PGOUB vigente.

La parcela objeto de este documento está clasificada en el PGOUB como Dotacional, con determinación puntualizada en las demás figuras de planeamiento de desarrollo: Plan Parcial y PERI.

Se cumple el Art. 1.4.8 de Condiciones del Uso Dotacional del PGOUB vigente, ya que se ha establecido el desarrollo de un Centro de Educación Infantil Preescolar, que está claramente dentro de los usos definidos en la Clase 1ª.a): Equipamientos Sociales. Educación. Este uso no se variará con la Modificación puntual que se pretende.

El Excmo. Ayuntamiento de Burgos pretende llevar a cabo la construcción de un Centro de Educación Infantil Municipal (Preescolar) en la parcela E5 b del P.E.R.I. de la Estación (APR 29.01 Plan Especial de la Estación) de Burgos.

El Concurso fue adjudicado a la sociedad ARQUIDIMOP 93 SLP, participada por el técnico que suscribe en base al Anteproyecto presentado a licitación, que cuenta con informe favorable de la Consejería de Educación de la Junta de Castilla y León.

A la vista del precitado Proyecto de Guardería que el Ayuntamiento pretende ejecutar, se da la circunstancia de que la implantación idónea del edificio proyectado en la parcela, aprovechando al máximo las características de la misma en cuanto a forma, orientación y topografía, no está comprendida totalmente, aunque si en su mayor parte, dentro del límite de construcción (gálibo) sobre rasante establecido para la parcela en el Plano B-03 (00 y 10) del Plan Especial, desbordando ligeramente dicho límite, fundamentalmente por el norte de la parcela.

Por otra parte, tampoco la ocupación del edificio se ajusta exactamente a la disposición de bloques **no vinculante** prevista en el citado Plano del Plan Especial.


Del estudio de la planimetría de la posición Propuesta en el PERI, se deduce que crea un área efectiva de construcción de 678,05 m<sup>2</sup>, que aplicado a las 4 plantas que se pueden edificar, resultaría una edificabilidad de 2.712,20 m<sup>2</sup>, muy inferior a la permitida de 6.580,00 m<sup>2</sup> y la que con ese área de construcción jamás se podría materializar.

La Propuesta de Modificación pretende definir un área de movimiento edificable, en el que se permita la construcción de manera que se pueda al menos llegar a la edificabilidad fijada, cosa que antes sorprendentemente era imposible.

En este sentido, en el Artículo 1.9 de la Memoria del P.E.R.I. se indica textualmente que *"la disposición de los distintos bloques en las manzanas, tramadas en gris, es una propuesta vinculante exclusivamente para el uso lucrativo, ...."*, continuando diciendo en el siguiente párrafo que *"para los usos no lucrativos o de equipamientos, la disposición de la edificación tramada en gris en el plano B-03-00 es simplemente una propuesta no vinculante, ya que el desarrollo de cada Unidad se desarrollará mediante el correspondiente Estudio de Detalle"*.

Por tanto, si bien se da la paradoja de que la parcela no forma parte de ninguna de las 8 Unidades de Proyecto definidas en el P.E.R.I. (Plano B-02), con lo cual, ateniéndonos a la vinculación que se hace en la Memoria del P.E.R.I. entre la posibilidad de modificar mediante un Estudio de Detalle la disposición no vinculante de la edificación establecida a priori y la pertenencia de la parcela a una Unidad de Proyecto, se pudiera deducir la innecesariedad de tramitar dicho Estudio de Detalle.

Lo cierto es que por el hecho de superarse con la ocupación planteada el límite de construcción (gálibo) sobre rasante establecido para la parcela en el P.E.R.I., se deviene necesaria la tramitación de este Estudio de Detalle.

	<b>ESTUDIO DE DETALLE PARA LA MODIFICACION PUNTUAL DEL PERI 29.01 "LA ESTACIÓN".</b> PARC. E.5.B; U.A.29.01.1; SECTOR APR 29.01 ESTACION. BURGOS EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BURGOS	
	Justificación de la Propuesta	

Así pues, la modificación propuesta se hace con la única intención de adecuar el área de movimiento -límite de construcción (gálibo) sobre rasante- establecido para la parcela en el P.E.R.I. a la implantación idónea sobre la misma planteada para el edificio de Guardería que el Ayuntamiento pretende construir.

En la actualidad el PERI establece un retranqueo de 10,00 m a la alineación del futuro boulevard y de entre 6,50 y 7,15 m a la C/ Dr. Fournier, con una altura edificable de 4 plantas (B+III).

Esta Modificación plantea establecer un retranqueo uniforme de 3,00 metros como límite de construcción (gálibo) sobre rasante respecto de todas las alineaciones exteriores y reducir la altura general del área de movimiento resultante a 3 plantas (B + II), salvo una franja de 5 m de anchura colindante con la parcela E5 a del Colegio, donde se establecerá una altura de 1 planta (B) y 4,00 m en términos absolutos. Dicha nueva ordenación se materializa con la única modificación del Plano B-03/10 "Ordenación de la Edificación, Alineaciones, Rasantes y Ordenación de Volúmenes Manzana E5 a y E5 b" y del Plano B-03/00 (en lo que se refiere éste último a la parcela E5 b).

No se plantea incremento alguno de la edificabilidad atribuida a la parcela (6.580,00 m<sup>2</sup> - a razón de 2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> sobre la parcela neta), pues la edificabilidad que precisa la Guardería no llega ni siquiera a los 1.000 m<sup>2</sup>.


Existirá un sobrante de edificabilidad que muy posiblemente no su pueda materializar, pero que quedará como disponible si en algún momento se quisiera modificar la construcción propuesta.

	ORDENACION PERI	MODIFICACION		CONSUMIDO
Superficie Parcela	3.315,10	3.315,10		3.315,10
Area de Movimiento	1.278,87	2.219,24	242,13	2.459,83
Altura Máxima	B + III	B + II	B	B
Edificabilidad Materializable	5.115,48			898,29
Edificabilidad Máxima	6.580,00	6.580,00		6.580,00
Sobrante Edificabilidad	1.464,52			5.681,71

La modificación pretende ampliar el área de movimiento -"límite de construcción (gálibo) sobre rasante"- establecida en el P.E.R.I. de la Estación, respetando los parámetros de aplicación al caso que se derivan de las condiciones para obras de nueva planta establecidas para la Norma Zonal 4 de "Edificación Abierta"; Norma Zonal a la que se acude por remisión desde el apartado 2.4 del Artículo 1.4.8 "Condiciones del Uso Dotacional" del P.G.O.U.

En este sentido, lo que es de aplicación de dicha Norma Zonal es fundamentalmente la posición de la edificación (apartado D del Artículo 2.4.48 del P.G.O.U.) y la altura de la edificación, puesto que el resto de parámetros no se tocan en el Estudio de Detalle que se plantea, manteniéndose lo ya previsto en el P.E.R.I. y en el Proyecto de Reparcelación.

Así, la nueva altura que se plantea para la edificación se establece en 2 plantas y 7,50 m en términos absolutos, salvo una franja de 5 m de anchura colindante con la parcela E5 a del Colegio, donde se establece una altura de 1 planta y 4,00 m en términos absolutos, que se utilizarán únicamente para el desarrollo de la marquesina del aparcamiento de las 10 plazas de estacionamiento pedidas en el plan funcional de la Guardería propuesta. Esta decisión se adopta como contrapartida a la ampliación del área de movimiento, como una forma de adecuar la altura permitida a las necesidades de altura de cualquier edificio educativo que se pudiera plantear en la parcela, que se considera quedan

	<b>ESTUDIO DE DETALLE PARA LA MODIFICACION PUNTUAL DEL PERI 29.01 "LA ESTACIÓN".</b> PARC. E.5.B; U.A.29.01.1; SECTOR APR 29.01 ESTACION. BURGOS EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BURGOS
	Justificación de la Propuesta

perfectamente cubiertas con las tres plantas que se plantean (nótese en este sentido que la altura del Colegio construido en la parcela colindante es de 2 plantas y 7,50 m en el volumen más alto y que la del edificio que pretende destinarse a Guardería Municipal es de una sola planta y 4,50 m en el volumen más alto), y como solución para resolver la cobertura de la medianera correspondiente al gimnasio del Colegio existente en la parcela colindante, la cual queda al descubierto con 4,00 m de altura sobre la parcela de la Guardería.

La posición de la edificación en cuanto a retranqueos, con el retranqueo de 3,00 m a alineaciones anteriormente citado, que se vincula según el apartado D del Artículo 2.4.48 del P.G.O.U. a la altura de la misma, se cumpliría con la altura máxima que ahora se plantea de 3 plantas y 10,50 m, puesto que:

- El retranqueo de 3,00 m que se propone desde las líneas que constituyen los límites del área de movimiento respecto de la alineación exterior, es superior a la mayor de las mediciones que se establecen en el mencionado Artículo.
- Es posible el adosamiento de la edificación al edificio colindante de la otra parcela adscrita al Colegio -edificio correspondiente al gimnasio del Colegio-, al adosarse dicho edificio al límite de propiedad con respecto a la parcela objeto del presente Estudio de Detalle, presentando una medianería al descubierto sobre la parcela de la Guardería. En esta zona se plantea el desarrollo de la marquesina del aparcamiento de las 10 plazas de estacionamiento pedidas en el plan funcional de la Guardería propuesta.

Con esta modificación del Plano B-03/10 y del Plano B-03/00 (en lo que se refiere éste último a la parcela E5 b) circunscrita exclusivamente a los parámetros referidos de la parcela E5 b (límite de construcción -gálibo- sobre rasante y altura de la edificación) no se ven alterados los colindantes, ya que el edificio destinado a gimnasio perteneciente al Colegio de la parcela colindante se adosa, tal y como se señalaba anteriormente, al límite de propiedad con respecto a la parcela de la Guardería, presentando una medianería al descubierto sobre dicha parcela, con lo que es claro que no se ve alterado el nivel de iluminación, ventilación y soleamiento de la parcela del Colegio respecto a las condiciones que presenta actualmente.

### **3.1 Justificación del cumplimiento de la Revisión del PGOUB aprobado inicialmente.**

Consultada la Aprobación Inicial de la Revisión del Plan General, se puede deducir que la Modificación Propuesta no se pretende la alteración de la calificación urbanística, ni ninguna ordenación general, ni el régimen urbanístico vigente, que incida negativamente en la Revisión del PGOUBU.


En el Apartado Quinto de Usos de Equipamiento, en su Art. 52 se define el Uso de Clase 1ª.a) como Educativo Docente, que es el que va a tener el solar objeto de este documento.

En el Art. 54 se menciona la compatibilidad de usos, que en este caso no es necesaria, ya que el uso Educativo va a ser Único.

En el Art. 56 de la Revisión se hace referencia a las plazas de aparcamiento, con dotación de una por cada 100 m<sup>2</sup>/edificados, se cumplirá en el proyecto de edificación de la Guardería, ya que se han proyectado 10 plazas de aparcamiento, para una superficie edificada inferior a 900,00 m<sup>2</sup>.

En el resto de articulado sobre Equipamientos se cumple sobradamente en esta Modificación Puntual y en el Proyecto de Edificación posterior.

Por todo lo anterior se considera que se cumplen las dos normativas en vigor.

	<b>ESTUDIO DE DETALLE PARA LA MODIFICACION PUNTUAL DEL PERI 29.01 "LA ESTACION".</b> PARC. E.5.B; U.A.29.01.1; SECTOR APR 29.01 ESTACION. BURGOS EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BURGOS
	Justificación de la Propuesta

En la Sección 7ª de Norma Zonal EQ: equipamiento, se definen las condiciones que deben cumplir las edificaciones que se desarrollen en las áreas marcadas a tal fin, en la planimetría general y de desarrollo de los diferentes instrumentos de planeamiento. (Art. 294).

En el Art. 296 de Condiciones para la nueva Edificación, se fijan las características de los edificios dentro de las determinaciones de los instrumentos de planeamiento de desarrollo, como es nuestro caso. En el apartado b) se define el Estudio de Detalle como la figura de desarrollo para los casos en que se varíe la volumetría existente, cuestión que estamos cumpliendo con la redacción de este documento.


También se cumple el Art. 298 de Condiciones particulares por Especialidades Dotacionales, en los edificios dotacionales destinados al uso educativo, ya que se fija una altura máxima de 4 plantas que no superamos (Guardería en P. Baja) y una ocupación máxima del 50%, a la que no llegaremos. (898,29 m<sup>2</sup> construidos / 3.315,10 m<sup>2</sup> de parcela).

#### 4.

### Resumen de la Modificación Propuesta

En base a la justificación anteriormente expuesta, la Modificación propuesta con el presente Estudio de Detalle consiste en una nueva propuesta de alturas y área de movimiento (límite de construcción -gálibo- sobre rasante) de la edificación sobre la parcela E5 b del P.E.R.I. de la Estación (APR 29.01 Plan Especial de la Estación), que se plasma en la modificación de los Planos B-03/10 "Ordenación de la Edificación, Alineaciones, Rasantes y Ordenación de Volúmenes Manzana E5 a y E5 b" y B-03/00 (en lo que se refiere éste último a la parcela E5-b), los cuales se adjuntan a la presente Memoria. En esta Memoria se puntualizan algunos extremos para que la ordenación detallada no se vea afectada nada más que en la parcela Objeto de este Estudio de Detalle:

- La ordenación del Boulevard, conforme al proyecto de urbanización aprobado, permite el acceso de peatones desde las aceras proyectadas, sin modificación alguna y al acceso de vehículos sin más que realizar un vado rebajado desde las vías rodadas aprobadas.
- Con la modificación propuesta no se pretende la alteración de la calificación urbanística, ni ninguna ordenación general, ni el régimen urbanístico vigente, que incida negativamente en el planeamiento general.
- La edificación propuesta para la guardería establece una franja de 10,00 en el lateral medianero del colegio, en la que solo se desarrolla el aparcamiento de lo 10 vehículos exigidos. La altura de 4,00 m definida en esta Modificación Puntual para la franja de 5,00 m de anchura, se establece únicamente para el desarrollo de la marquesina de protección de dichos estacionamientos. La medianera dejada por el colegio no ocupa toda la longitud de la linde y no necesita tratamiento alguno.
- Los retranqueos propuestos de 3,00 m desde las alineaciones exteriores, marcan una envolvente que supera ampliamente el área necesaria para la edificación proyectada de tan solo planta baja, en contraposición a los retranqueos mayores del colegio colindante que cuenta con dos plantas. Las posibles ampliaciones deberán realizarse en plantas sucesivas, ya que la reducción del retranqueo exterior entendemos que supondría la pérdida de la condición de edificación aislada. (Plano 01)
- Se ejecutará el mismo cerramiento exterior de rejería que el colegio colindante, para que al pasear por la acera la visión sea de una valla uniforme en toda el área dotacional educativa.

	<b>ESTUDIO DE DETALLE PARA LA MODIFICACION PUNTUAL DEL PERI 29.01 "LA ESTACIÓN".</b> PARC. E.5.B; U.A.29.01.1; SECTOR APR 29.01 ESTACION. BURGOS EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BURGOS	
	Justificación de la Propuesta	

PARÁMETRO	NORMATIVA ACTUAL	NORMATIVA PROPUESTA
Retranqueos a alineaciones:	10,00 m y 6,50 m	3,00 m
Altura Máxima Edificación:	B + III = 14,50 m	B + II = 10,50 m y B = 4,00 m
Ocupación:	50 %	27% = 898,29 m <sup>2</sup> / 3.315,10
Edificabilidad:	6.580,00 m <sup>2</sup>	6.580,00 m <sup>2</sup>

Estos extremos se pueden verificar en la documentación gráfica anexa que se adjunta como parte de este documento.

## 5.

### Conclusión

Con todo lo anterior expuesto se considera justificada la Modificación propuesta, que tiene acomodo en la legislación vigente, persiguiendo el interés general que inspira al Excelentísimo Ayuntamiento de Burgos para construir sobre la parcela descrita el mejor Centro de Educación Infantil - Guardería para la zona sur de la ciudad, en beneficio de sus futuros usuarios.

En Burgos a 18 de Febrero de 2010



D. Jesús M<sup>a</sup> Ortega Vielba  
ARQUIDIMOP 93 SLP