

Segregación de Fincas (Refundido)
Parcela B.2 (Sector V1- Villimar-BURGOS)

MEMORIA PARCELACION

Promotor: DOMUS NEBRIJA SL.
Fecha: Septiembre 2017.

Equipo Redactor:
Arquitecto Urbanista: JOSE ENRIQUE JIMENEZ CATALAN.
Técnico Urbanista - Abogado: Álvaro de Diego Alegre.
Equipo colaborador: KYZ Profesionales SL.

INDICE:

MEMORIA DE PARCELACION:

- 1.- OBJETO DEL TRABAJO.
- 2.- AUTOR DEL ENCARGO y TITULARIDAD.
- 3.- AUTOR DEL TRABAJO.
- 4.- ANTECEDENTES
- 5.- DESCRIPCION DE LA FINCA MATRIZ.
- 6.- DOCUMENTACION FOTOGRAFICA.
- 7.- DETERMINACIONES DE PLANEAMIENTO.
 - 7.1.- Plan Parcial del Sector V1- Villímar de Burgos.
 - 7.2.- P.G.O.U. De Burgos.
 - 7.3.- Estudio de Detalle Parcela B.2 del Sector V1-Villímar.
- 8.- PARCELACION PROPUESTA
- 9.- DESCRIPCION FINCA MATRIZ y PARCELAS RESULTANTES
 - 9.1.- FINCA MATRIZ B.2
 - 9.2.- PARCELA RESULTANTE B.2-1.
 - 9.3.- PARCELA RESULTANTE B.2-2.
 - 9.4.- Fichas Parcelas Resultantes: Proyecto de Actuación- Estudio de Detalle.
- 10.- DOCUMENTOS

MEMORIA DE PARCELACION

1.- OBJETO DEL TRABAJO.

Se formula el presente trabajo consistente en la segregación de la finca matriz (Parcela B.2 del Sector V1-Villímar de Burgos), en 2 parcelas resultantes.

2.- AUTOR DEL ENCARGO y TITULARIDAD.

El presente trabajo se realiza por encargo de la Domus Nebrija SL con CIF B-42208603 con domicilio en la calle Nicolás Rabal 23-B-1º-C (42003-Soria).

En el momento presente Domus Nebrija es propietaria de la parcela sobre la que se realiza el presente trabajo que se corresponde con la Finca número 54339 inscrita en el Registro nº 3 de la Propiedad de Burgos, con Referencia Catastral: 6112301VM4961S0001XR.

Se adjunta como anexo copia del documento señalado.

3.- AUTOR DEL TRABAJO.

El equipo redactor del presente trabajo está formado por el Arquitecto D. José Enrique Jiménez Catalán, Arquitecto Urbanista, colegiado en el Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla y León Este con el número 0213, y el Técnico Urbanista y Abogado D. Álvaro de Diego Alegre, con la colaboración del equipo técnico de KYZ Profesionales SL. Tfno: 679154654. Email: oficina@kyzpro.com.

Domicilio a efecto de comunicaciones en Burgos calle Condestable 1-1º-Dcha (09004-BURGOS). Tfno:655989294. Email: adediego@icaburgos.com.

4.- ANTECEDENTES

En el momento presente nos encontramos con una parcela (Parcela B.2) que ocupa la totalidad de una manzana conformada por la Calle de las Soledades y la Calle Fuenteovejuna en la ciudad de Burgos (Sector V1 - Villímar).

La parcela B.2, procede del Proyecto de Compensación de la Unidad de Actuación "Villímar 1" PPV1 De Burgos, redactado por la Sociedad Profesional

de Arquitectura y Urbanismo Pedro del Barrio SL, aprobado definitivamente e inscrito en el Registro de la Propiedad de Burgos.

La normativa de aplicación sobre la Parcela B.2 es la correspondiente al Plan Parcial del Sector V1 – PPV1 (Villímar-Burgos), aprobado definitivamente por el Ayuntamiento de Burgos y recogido como Planeamiento Asumido ((P): 2635/96), por la vigente Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Burgos.

Por el promotor de este mismo proyecto, se presentó un Estudio de Detalle sobre la Parcela B.2, que plantea la ordenación detallada de la manzana de forma que permita la construcción de 34 viviendas agrupadas en hilera y 6 viviendas unifamiliares aisladas, con una normativa adaptada al vigente P.G.O.U. de Burgos (Sección 5 Norma Zonal RUF: Residencial Unifamiliar), manteniendo las condiciones volumétricas y la densidad de viviendas de la normativa de aplicación en este momento, siendo aprobado de manera definitiva el citado Estudio de Detalle el 6 de junio de 2017.

5.- DESCRIPCION DE LA FINCA MATRIZ.

La finca matriz, se corresponde con la parcela resultante B.2, del Proyecto de Compensación de la Unidad de Actuación Villímar 1 (PPV1 De Burgos), redactado por la Sociedad Profesional de Arquitectura y Urbanismo Pedro del Barrio SL. Se adjunta como anexo copia de la ficha de la mencionada parcela.

Se ha encargado, un levantamiento topográfico actualizado de toda la manzana, a la empresa Topografía y Cartografía Ricardo Pardo, el cual ha sido llevado a cabo en fecha 12 de noviembre de 2.016, comprobando la ubicación exacta de las aceras y servicios existentes, detectándose unas pequeñas variaciones en cuanto a la superficie real definitiva de las finca, respecto a la ficha y datos catastrales. En el presente trabajo se toma como superficie la resultante del levantamiento topográfico, con una superficie total de **10.146,67 m²**, con un ligero incremento sobre la superficie de la ficha del Proyecto de Compensación (10.127 m²) y una considerable disminución respecto de la ficha catastral (10.623 m²).

Se trata de una parcela con forma de barco conformada por sus límites Oeste, Norte y Este por la denominada calle Las Soledades, la cual envuelve a la parcela con entrada y salida a la calle Fuenteovejuna, que limita la parcela por el Sur.

La parcela tiene un frente por el lindero Sur con la calle Fuenteovejuna, en una longitud de 193,95 metros. El fondo en el límite Oeste (calle de las Soledades) es ligeramente superior a 75,00 metros (75,45 metros según levantamiento topográfico), manteniéndose con un fondo o profundidad media entorno a los 65,00 metros en una longitud de aproximadamente 125 metros, donde se produce un estrechamiento pronunciado hasta llegar a un fondo

mínimo de 8,05 metros (7,67 metros en la ficha del Proyecto de Compensación) en el límite Este.

En cuanto a las rasantes, nos encontramos con una parcela sensiblemente horizontal en cuanto a las aceras que bordean la parcela con una rasante inferior en el límite Sur-Oeste de la finca de 877,05, de 877,51 en el extremo Nor-Oeste, y de 878,71 y 878,53 en el extremo Este. Por tanto nos encontramos con una diferencia total entre las rasantes de las aceras que bordean la finca de 1,48 metros, en una distancia de 194,00 metros; es decir nos encontramos con una pendiente media de la calle Fuenteovejuna del 0,76%.

Los límites de la parcela, según levantamiento topográfico realizado en noviembre de 2.016, son los siguientes:

Norte: Calle de Las Soledades (191,65 metros).
Oeste: Calle de Las Soledades (75,45 metros).
Sur: Calle Fuenteovejuna (193,95 metros).
Este: Calle de Las Soledades (8,05 metros).

La superficie y datos catastrales de partida de la son los siguientes:

Datos catastrales:

Parcela catastral: 6112301VM4961S0001XR.
DS SECTOR VILLIMAR – 1 B2.
Superficie gráfica 10.623 m².

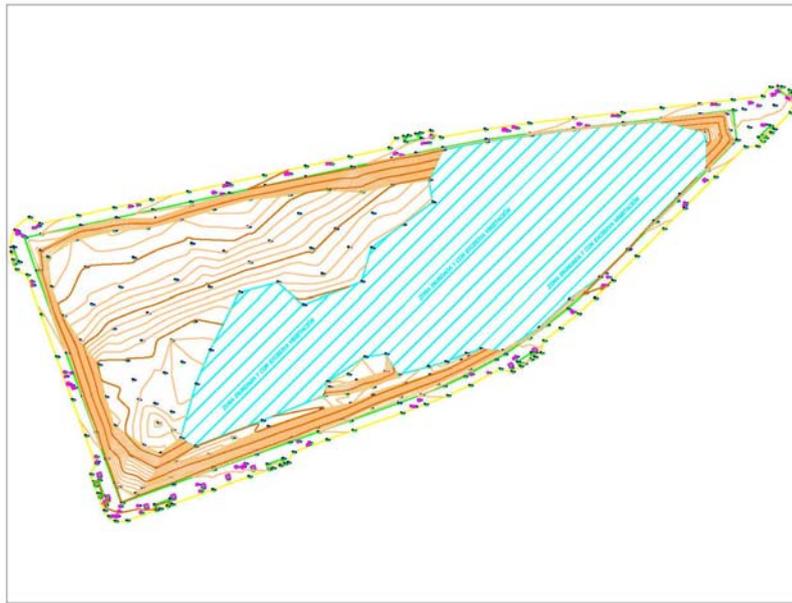
Datos ficha Proyecto Compensación:

Parcela Resultante B.2.
Superficie: 10.127 m².
Superficie edificable: 5.600 m².

Datos levantamiento topográfico 12-nov-16:

Superficie: **10.146,67 m²**.

A continuación se presenta imagen del levantamiento topográfico georeferenciado realizado en fecha 12 de noviembre de 2.016.



Levantamiento topográfico geo-referenciado (12-nov-2.016)

6.- DOCUMENTACION FOTOGRAFICA.

A continuación se adjunta documentación fotográfica del Estado Actual de la parcela afectada por el presente trabajo.



Calle Fuenteovejuna (Límite Sur)



Calle de Las Soledades (Límite Oeste)



Calle de Las Soledades (Límite Norte)



Vista completa parcela (Esquina Sur-Oeste)



Vista completa parcela (Esquina Nor-Este)

7.- DETERMINACIONES DE PLANEAMIENTO.

En la parcela sobre la que se desarrolla el presente trabajo, son de aplicación las determinaciones de los siguientes instrumentos de Planeamiento:

- 1.- Plan Parcial del Sector V1- Villímar de Burgos.
- 2.- P.G.O.U. De Burgos.
- 3.- Estudio de Detalle Parcela B.2 del Sector V1-Villímar.

7.1.- Plan Parcial del Sector V1- Villímar de Burgos.

Las determinaciones urbanísticas más significativas aplicables a la parcela es la Ordenanza Particular, recogida en el artículo 32 de la Sección 2 de las Normas Urbanísticas del Plan Parcial del Sector V1, es la de “Ciudad Jardín (B)”, la cual se transcribe literalmente a continuación.

Artículo 32 Ciudad Jardín (B)

a/ Régimen de Edificación.

-Edificabilidad: En el plano P-2 de “ordenación” y en el apartado 3.4 de la Memoria se definen las superficies construidas máximas de cada parcela.

-Parcela Mínima: 250 m².

-Frente mínimo de parcela: 10 metros.

-Ocupación máxima: la definida en el plano anterior y en el P-5 de “Alineaciones”, y relacionada en el cuadro de superficies.

-Alineaciones y Rasantes: La edificación deberá retranquearse un mínimo de 3 metros de la vía pública y 2 metros de los linderos laterales.

-Altura máxima: (Conforme a criterios de medición de las Normas de edificación del P.G.O.U. de Burgos). La altura de forjado de la planta baja deberá situarse a una altura mínima de 15 cms sobre la rasante del viario.

-Número máximo de plantas: PB +2. En la segunda la edificabilidad es el 50%.

-Cerramiento exterior: Será obligatorio hacia todo el espacio de uso y dominio público. En viario los cierres tendrán una altura máxima de 2,00 metros, con una base de altura de 0,60 metros y el resto con materiales no opacos, de verja metálica.

-Edificación bajo rasante: Uso aparcamiento, trasteros y bodegas. No computa aprovechamiento.

-Aparcamiento: 1 plaza / 100 m²c.

-Sistema de gestión: Actuación Directa o Estudio de Detalle.

En cada parcela o conjunto de sub-parcelas por lo tanto, se definen su superficie, la superficie construida máxima de alojamiento, el número máximo de viviendas y la altura de la edificación, además de un retranqueo mínimo obligatorio de 3 metros respecto al viario.

Previo el establecimiento de la servidumbre correspondiente, podrán adosarse las edificaciones formando medianerías en viviendas pareadas, contando siempre con una superficie igual o mayor del doble de la parcela mínima.

El proyecto de edificación deberá incluir los cerramientos perimetrales de las parcelas, así como la urbanización básica del interior del resto de la parcela no ocupado por la edificación. El tratamiento de esta zona será libre preferentemente a base de jardinería, pudiendo pavimentarse los accesos peatonales, entradas de vehículos y pequeñas áreas de juegos y deportivas, hasta un máximo del 20% de la superficie de la parcela. La superficie ajardinada no será menor del 30% de la parcela.

En la zona no edificada de cada parcela deberá adaptarse a la cota natural del terreno, no permitiéndose alteraciones sustanciales del mismo que signifiquen dejar áreas a cota inferior a 1 metro respecto de las rasantes de los espacios públicos a los que de frente.

No se imponen condiciones ante el uso de materiales en fachadas, huecos y cubierta.

b/ Régimen de usos.

Planta baja: Uso de Alojamiento y Aparcamiento.

Planta de Pisos: Uso de Alojamiento.

El resto de la superficie de las parcelas se dedicará a espacios libres, preferentemente de zonas verdes.

Usos compatibles con el residencial son el de aparcamientos e instalaciones, que no computarán aprovechamiento si se sitúan en el subsuelo de la parcela, siempre a una altura inferior a un metro de la rasante, medido en el punto más bajo.

Además podrán habilitarse en el subsuelo espacios para material o maquinaria de jardinería, bodegas y trasteros.

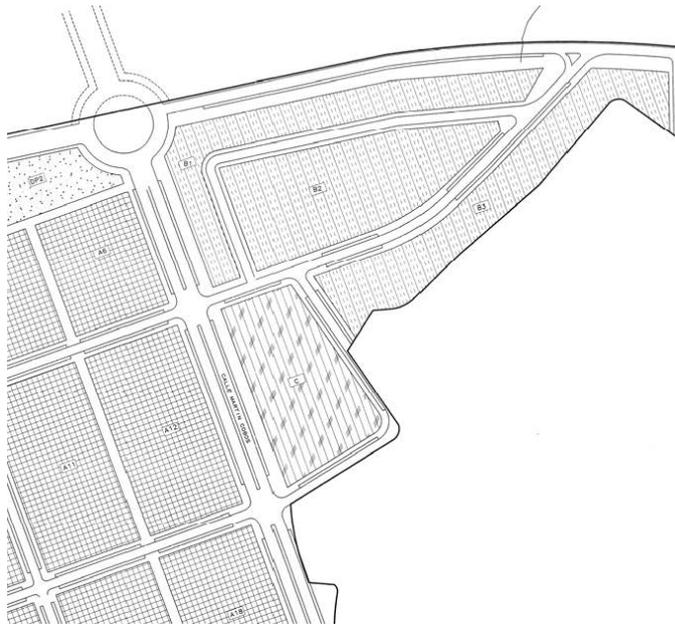
El resto de usos tienen la consideración de prohibidos.

A continuación, en las páginas siguientes, se presentan imágenes reducidas de los planos del Plan Parcial del Sector PPV1-Villímar, correspondientes a Ordenación, Zonificación, Alineaciones y Rasantes del Viario.



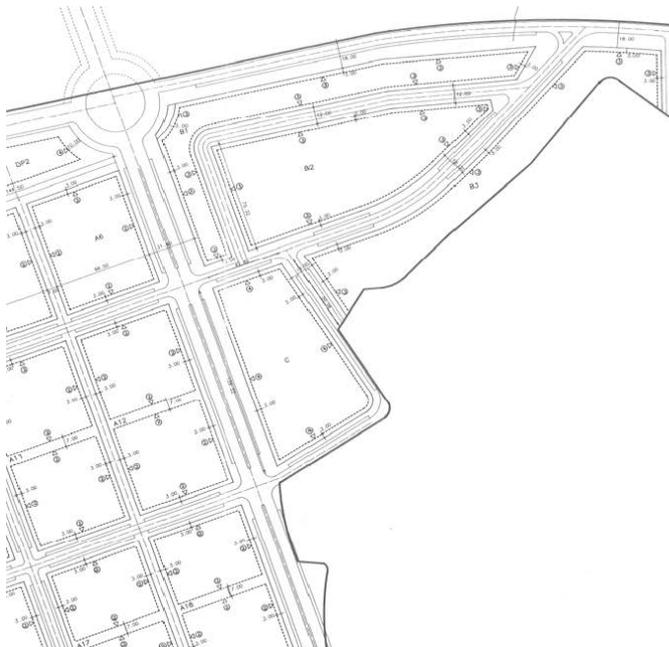
PLAN PARCIAL PPV1	# PARCELA	SUPERFICIE CONSTRUIDA		# VIVIENDAS M2/US	SUPERFICIE M2/US
		EN USOS	DE SU PARCELA		
ORDENANZA MANZANA ORDENADA					
	M1 (A1)	13236	-----	520	5393
	M2 (A1)	14080	-----	538	2818
	M3 (A1)	14776	-----	545	6084
	M4 (A1)	22348	-----	722	15112
	TOTAL	44440	-----	4325	18809
COMERCIAL					
	C	-----	13348	-----	7852
ORDENANZA CIUDAD-JARDÍN COMPACTA					
	A1	2714	-----	54	2714
	A2	8236	-----	56	8236
	A3	8064	-----	44	8064
	A4	8064	-----	44	8064
	A5	2501	-----	45	2501
	A6	3287	-----	38	3287
	A7	8600	-----	60	8600
	A8	8600	-----	60	8600
	A9	7340	-----	52	7340
	A10	7340	-----	52	7340
	A11	8600	-----	62	8600
	A12	8600	-----	62	8600
	A13	7092	-----	50	7092
	A14	7092	-----	50	7092
	A15	8064	-----	44	8064
	A16	8064	-----	44	8064
	A17	7092	-----	50	7092
	A18	7092	-----	50	7092
	TOTAL	128772	-----	818	128772
ORDENANZA CIUDAD-JARDÍN					
	B1	3780	-----	27	6816
	B2	2008	-----	40	10120
	B3	4620	-----	33	8241
	TOTAL	14008	-----	100	25284
	TOTAL	182712	-----	1348	186717
DIFERENCIAS RESERVA DE SUELO PARA TOTAL PLAN					
				RESERVA DE SUELO PARA TOTAL PLAN	38001
				RESERVA PARCELA IDENTIFICADA	11870
				RESERVA EQUIP. URBANO	8263
				RESERVA OROSCITA	17527
				TOTAL	73861
VIALIDAD VIALIDAD Y ANEXOS PARQUE Y SENDA					
				TOTAL	107812
				TOTAL PLAN PARCIAL PPV1	382200

Plano Ordenación (PPV1 – Villímar)



DELIMITACION PP-V1	
AREAS DE JUEGO Y RECREO (AJ) A11-A12-A13-A14-A15-A16-A17	
JARDINES V1-V1.5	
RESERVA PARQUE DEPORTIVO	
RESERVA EQUIPAMIENTO SOCIAL	
RESERVA DOCENTE	
EQUIPAMIENTO COMERCIAL	
MANZANA CERRADA MC 4.12(C)-MC 4.12(B)-MC 4.12(C)	
CIUDAD JARDIN (BJ) B1-B2-B3	
CIUDAD JARDIN COMPACTA (BJ) A1-A2-A3-A4-A5-A6-A7-A8	

Plano de Zonificación PPV1 - Villímar



AMBITO DEL PLAN PARCIAL PPV1	
ALINEACION DE PARCELAS	
ALINEACION OBLIGATORIA EDIFICACION (artículo 30)	
ALINEACION OBLIGATORIA EDIFICACION 2708 LÍMITES DE FACHADA (artículo 27)	
ALINEACION MAXIMA DE EDIFICACION (artículo 30)	
ALINEACION MAXIMA DE EDIFICACION (artículo 27 y 28)	

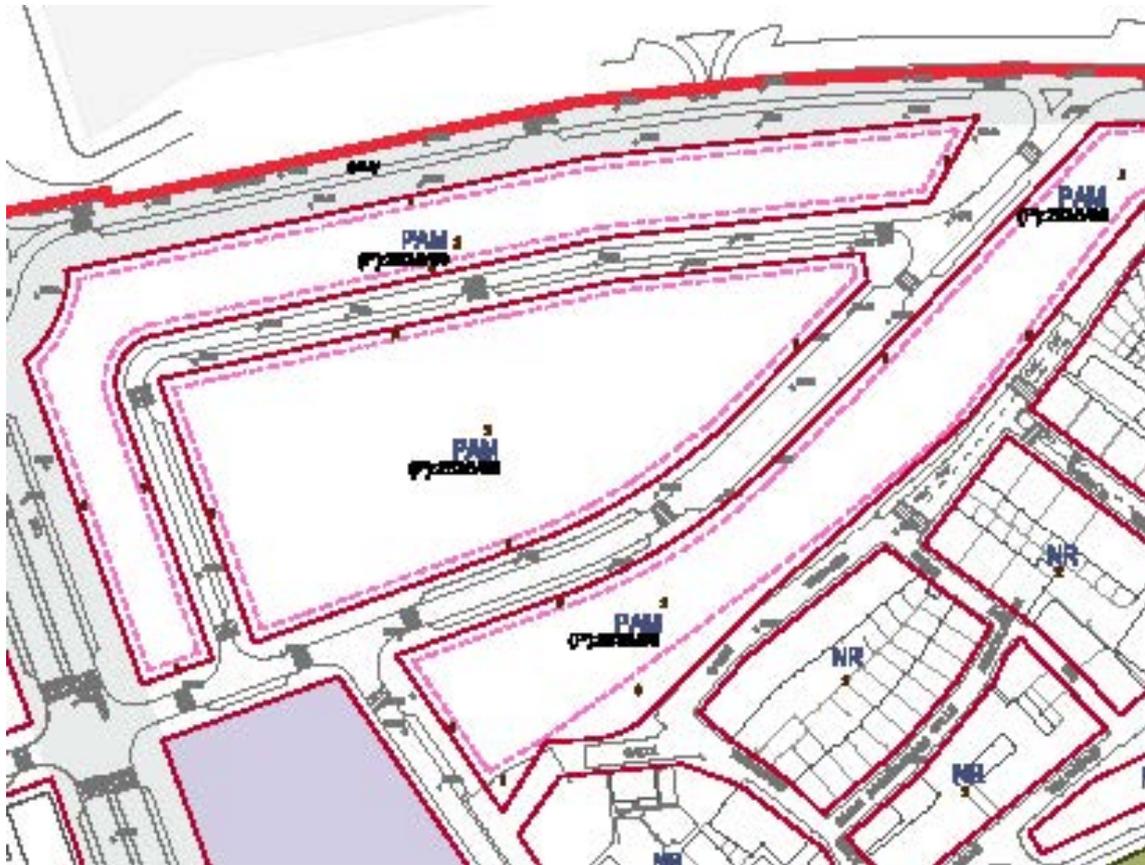
Plano Alineaciones PPV1 - Villímar

7.2.- P.G.O.U. De Burgos.

La vigente Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Burgos, recoge como Planeamiento Asumido (P): 2635/96, el Plan Parcial PPV1-Villímar.

En el plano PO-4-55 del vigente P.G.O.U. de Burgos, se recogen las determinaciones urbanísticas fundamentales de aplicación: Planeamiento Asumido PAM 2635/96, 2 Alturas, alineación coincidente con aceras viario perimetral, y área de movimiento de la edificación con un retranqueo de 3,00 metros a linderos.

Se adjunta imagen resumida del plano PO-4-55 del vigente P.G.O.U. de Burgos:



Plano 04 de Ordenación Detallada P.G.O.U. de Burgos

7.3.- Estudio de Detalle Parcela B.2 del Sector V1-Villímar.

Se ha presentado para su tramitación un Estudio de Detalle sobre la Parcela B.2, que plantea la ordenación detallada de la manzana de forma que permita la construcción de 34 viviendas agrupadas en hilera y viviendas unifamiliares aisladas, con una normativa adaptada al vigente P.G.O.U. de Burgos (Sección 5 Norma Zonal RUF: Residencial Unifamiliar), manteniendo las condiciones volumétricas y la densidad de viviendas de la normativa de aplicación en este momento.

La propuesta de ordenación prevé 2 zonas claramente diferenciadas: la parte Oeste donde se prevé el alojamiento de una agrupación de 34 viviendas en hilera entorno a un espacio libre central común, aprovechando el fondo de la parcela en esta zona (entre 60,00 y 75,00 metros), y la distribución en la parte oriental de parcelas para un máximo de 6 viviendas unifamiliares aisladas, adaptadas a la configuración de la parcela en esta zona con un estrechamiento de forma triangular hasta el límite de la parcela de 8,05 metros.

Se mantiene la superficie máxima edificable en la actualidad de 5.600,00 m², para la totalidad del ámbito del Estudio de Detalle, así como la tipología de vivienda unifamiliar y las condiciones de ocupación, altura máxima, y retranqueos, de la normativa actual de aplicación: Ciudad Jardín (B) del Plan Parcial del Sector V1 – Villímar, y la densidad de viviendas de la normativa de aplicación en este momento (40 viviendas).

La normativa urbanística recogida en el Estudio de Detalle es la siguiente:

NORMATIVA URBANÍSTICA

Se plantea como normativa la recogida en la Sección 5 de las Normas Urbanísticas del vigente P.G.O.U. de Burgos: Norma Zonal RUF: Residencial Unifamiliar, en sus grados 1º (edificación aislada), 2º (edificación pareada) y 3º (edificación en hilera).

A continuación se transcribe íntegramente la mencionada normativa:

Norma Zonal RUF: Residencial Unifamiliar.

Artículo 300. Ámbito de aplicación y grados.

Corresponde a las áreas grafiadas con el código RUF en el Plano PO4 de Ordenación Detallada, aplicado a áreas de uso residencial acordes con la definición de uso residencial en su tipo unifamiliar, que es el característico. Se establecen tres grados en función de la tipología edificatoria:

- 1) Grado 1º. Vivienda unifamiliar aislada. Corresponde a zonas de manzanas parceladas interiormente y construidas con edificación exenta con retranqueo respecto de los linderos.*
- 2) Grado 2º. Vivienda pareada. Corresponde a manzanas parceladas interiormente y construidas con edificaciones adosadas por uno de sus linderos laterales, con retranqueo uniforme respecto de la alineación exterior y los restantes linderos. En nueva parcelación deberá definirse el lindero de adosamiento.*
- 3) Grado 3º. Vivienda adosada en hilera o agrupada. Corresponde a parcelas que admiten su parcelación y edificación de baja altura, formando líneas de casas entre medianerías, con un retranqueo uniforme respecto de la alineación exterior. Se permite establecer ordenaciones con un mayor grado de libertad en su organización espacial en caso de tramitación de un estudio de detalle sujeto a condiciones específicas de diseño.*

Artículo 301. Obras admisibles.

Se consideran admisibles todos los tipos de obras en los edificios, así como las de demolición y las de nueva edificación, reguladas en estas normas.

Artículo 302. Condiciones comunes de la edificación.

- 1) Las alineaciones y rasantes serán las fijadas en el Plano PO4 del Plan General o en su caso las resultantes de los instrumentos de planeamiento que lo desarrollen. Las condiciones de posición de la edificación serán las derivadas de los retranqueos, salvo que en el PO4 aparezca un área de movimiento o línea de edificación obligatoria.
- 2) Se consideran conformes con el planeamiento las edificaciones existentes no declaradas fuera de ordenación.
- 3) Se entenderá por retranqueo uniforme aquel en el que la distancia entre la edificación y la alineación es ajusta a una línea recta que forma un ángulo constante con la alineación o a una curva cuyo trazado es homotético al de la alineación.
- 4) Se permite agregar parcelas. Las parcelaciones no podrán dar como resultado parcelas de superficie inferior a la mínima, ni un número impar de parcelas en el grado 2º.
- 5) Altura máxima: 2 plantas (Planta baja +1).
- 6) Aprovechamiento sobre la última planta: Bajo cubierta con una superficie edificable máxima del 50% de la superficie de la planta inferior. Los áticos se permitirán según condiciones generales de la edificación.
- 7) Ocupación máxima:
 - a) Sobre rasante: resultante de aplicar las condiciones de forma y posición, respetando la condición de permeabilidad establecida bajo rasante, que implicará el ajardinamiento de la superficie correspondiente sin que puedan disponerse materiales impermeables sobre ella. Se prohíbe la ocupación de las zonas de retranqueo con construcciones salvo rampas de garaje.
 - b) Bajo rasante: Con el fin de garantizar la permeabilidad natural del terreno se deberá dejar libre de ocupación en subsuelo al menos el 15% de la superficie de la parcela salvo en parcelación existente de superficie inferior a 150 m², donde será posible la ocupación del 100% de la superficie de la parcela bajo rasante.
- 8) En los ámbitos en los que se representan áreas de movimiento o líneas de edificación obligatoria en el PO4, serán de aplicación en lugar de las condiciones específicas de grado.
- 9) Construcciones auxiliares: Se permiten dentro de la superficie ocupable sobre rasante, incluyéndose en el cómputo de la superficie edificable.
- 10) Las parcelas podrán cerrarse, debiendo aplicarse lo establecido en el Artículo 132.

Artículo 303. Condiciones específicas del grado 1º.

- 1) Tipología: edificación aislada.
- 2) Condiciones de parcela.
 - a) Superficie mínima sin alteración de la parcelación: la existente.
 - b) Superficie mínima a efectos de parcelación: 250 m².
 - c) Frente mínimo a efectos de parcelación: 15 m.
 - d) Diámetro mínimo del círculo inscrito en nueva parcelación: 12 m.
- 3) Condiciones de forma y posición para nueva edificación:
 - a) Retranqueo mínimo a la alineación: 5 m.
 - b) Retranqueo mínimo a linderos laterales y de fondo (salvo reflejo en plano PO4): 3 m.
 - c) Coeficiente de edificabilidad: 0,5 m²/m².

Artículo 304. Condiciones específicas del grado 2º.

- 1) *Tipología: edificación pareada.*
- 2) *Condiciones de parcela:*
 - a) *Superficie mínima sin alteración de la parcelación: la existente.*
 - b) *Superficie mínima a efectos de parcelación: 250 m².*
 - c) *Frente mínimo a efectos de parcelación: 12 m.*
 - d) *Diámetro mínimo del círculo inscrito en nueva parcelación: 12 m.*
- 3) *Condiciones de forma y posición para la nueva edificación:*
 - a) *Retranqueo mínimo a la alineación: 5 m.*
 - b) *Retranqueo mínimo a linderos laterales y de fondo (salvo reflejo en plano PO4) 3 m, salvo en el lindero medianero, donde no habrá.*
 - c) *Coeficiente de edificabilidad: 0,5 m²/m².*

Artículo 305. Condiciones específicas del grado 3º.

- 1) *Tipología: edificación en hilera.*
- 2) *Condiciones de la parcela:*
 - a) *Superficie mínima sin alteración de la parcelación: la existente.*
 - b) *Superficie mínima a efectos de parcelación: 150 m².*
 - c) *Frente mínimo a efectos de parcelación: 6 m.*
 - d) *Diámetro mínimo del círculo inscrito en nueva parcelación: 6 m.*
- 3) *Condiciones de forma y posición para la nueva edificación:*
 - a) *Coeficiente de edificabilidad: 1 m²/m².*
 - b) *Retranqueo mínimo a la alineación: 3 m.*
 - c) *Retranqueo mínimo a linderos de fondo (salvo reflejo en el plano PO4): 3 m. únicamente a lindero de fondo, sal en el caso de finales de hilera en los que se aplicará la solución del apartado siguiente.*
 - d) *Las nuevas ordenaciones de hileras de viviendas deberán:*
 - i) *Interrumpir su continuidad mediante la creación de retranqueos mínimos de 3 metros al lindero lateral y configuración de fachada para los correspondientes testeros cada ocho (8) viviendas como máximo.*
 - (1) *En actuaciones unitarias con más de (8) viviendas en hilera se dispondrá al menos una interrupción.*
 - (2) *En actuaciones con más de dieciséis (16) al menos dos; en este caso las hileras, de no alcanzar una esquina de la manzana, se rematarán con un retranqueo al lindero lateral con configuración de fachada, aplicándose en la hilera consecutiva una solución simétrica respecto al lindero lateral común.*
 - ii) *En caso de alcanzar la esquina de la manzana, la solución de la vivienda en esquina aplicará a ambos frentes el mismo retranqueo utilizado en el frente de la hilera y evitará la configuración de un testero ciego como fachada.*
- 4) *Alternativamente podrán aplicarse las condiciones relacionadas a continuación en lugar de las anteriores siempre que el frente mínimo a viarios (uno o varios diferentes) del ámbito sea el resultante de multiplicar el número de viviendas por tres metros:*
 - a) *Es obligatoria la tramitación de un Estudio de Detalle.*
 - b) *El número máximo de viviendas posibles en la parcela será el resultante de considerar para cada una la cuantía de 150m² de suelo sobre el ámbito del Estudio de Detalle, con independencia del modo de agrupación elegido y de la definición o no de linderos interiores al Estudio de Detalle entre las diferentes viviendas.*
 - c) *Las viviendas podrán contar con acceso a través de viarios de uso peatonal y rodado de titularidad privada. En este supuesto no se permiten los vados individuales a la vía pública. Dichos viarios garantizarán el cumplimiento de espacio exterior accesible. Por cada treinta viviendas o fracción se contará con un acceso rodado a la vía pública con un carril para cada sentido de circulación, y en el caso de que haya más de dos accesos de esta naturaleza se dispondrá al menos uno sobre una calle diferente a la de los otros. Se acepta la configuración del viario interior para la coexistencia de peatones y vehículos, salvo en los*

accesos al ámbito, en donde deberán disponerse accesos que sean independientes para peatones y para vehículos.

- d) La solución de aparcamiento podrá ser por combinación de los siguientes modos hasta alcanzar o rebasar la dotación mínima obligatoria resultante del número mínimo de viviendas:
 - (i) Agrupados bajo rasante en un recinto común.
 - (ii) En las propias viviendas.
 - (iii) Un máximo de una plaza por cada dos viviendas sobre los viarios interiores.

- e) Se dispondrán para uso común de los habitantes del ámbito espacios libres ajardinados o destinados a usos deportivos y recreativos en una cuantía mínima de 20 m² por vivienda, agrupados en paquetes mínimos de 200 m² en los cuales sea inscribible un círculo con un radio mínimo de 15 m, que no podrá ser computado a los efectos del cumplimiento de la condición de espacios exterior accesible en cuanto a paso de vehículos de emergencia. Se les dará preferentemente una localización central en el ámbito.
- f) Las condiciones de ocupación máxima serán las generales de la ordenación entendiéndose que las proporciones se aplican al ámbito del Estudio de Detalle.
- g) Los espacios no ocupados por la edificación, por los espacios comunes deportivos o recreativos o por los viarios de acceso rodado interiores deberán ajardinarse.
- h) Condiciones de forma y posición de la edificación:
 - (1) Tipología: edificación agrupada organizada entorno a accesos viarios y espacios libres y recreativos comunes.
 - (2) Retranqueo mínimo a todos los linderos del ámbito del Estudio de Detalle: 3 m.
 - (3) Separación mínima entre cuerpos edificados: la altura del paramento más alto de los enfrentados.
 - (4) Coeficiente de edificabilidad sobre el conjunto del ámbito del Estudio de Detalle: 1 m²/m².
- a) Condiciones estéticas: Se dará un tratamiento uniforme al cerramiento del conjunto de los frentes a viario y a sus puertas.

8.- PARCELACION PROPUESTA

La propuesta de segregación planteada se corresponde con la zonificación recogida en el Estudio de Detalle, con una parcela de 7.371,11 m² en la zona occidental coincidente con la zona donde se prevé la agrupación de 34 viviendas unifamiliares en hilera, y 6 parcelas para viviendas unifamiliares aisladas en la zona oriental con una superficie total de 2.775,56 m².

Las parcelas resultantes planteadas cumplen con las determinaciones de parcelación y urbanísticas, tanto de la normativa en vigor, como de la resultante del Estudio de Detalle:

Plan Parcial Sector V1 (Artículo 32 Ciudad Jardín (B):
Superficie mínima 250 m².
Frente mínimo 10,00 metros.

Estudio de Detalle (PGOU Norma Zonal RUF Grado 1º):
Superficie Mínima: 250 m².
Frente mínimo a efectos de parcelación: 15,00 metros
Diámetro mínimo del círculo inscrito en nueva parcelación: 12 m.

Estudio de Detalle (PGOU Norma Zonal RUF Grado 3º):
Superficie Mínima: 150 m².
Frente mínimo a efectos de parcelación: 6,00 metros
Diámetro mínimo del círculo inscrito en nueva parcelación: 6 m.

Las superficies y volúmenes edificables de las diferentes parcelas, tras la ordenación planteada es la siguiente:

Parcela B.2-1:

Tipología: **Residencial Unifamiliar – Grado 3º - Viviendas en HILERA.**
Superficie: **7.371,11 m².**
Superficie Edificable: **4.760,00 m².**
Densidad: **34 Viviendas.**
Altura: 2 Plantas.
Retranqueo: 3,00 metros Alineación y resto Linderos.

La parcela resultante B.2-1 de la segregación cumple con las condiciones de superficie mínima de parcela de 250 m², lindero frontal mínimo de 10,00 metros, según la normativa del Plan Parcial del Sector V1 (Artículo 32 Ciudad Jardín B), así como las condiciones de superficie mínima de parcela de 150 m², lindero frontal mínimo de 6,00 metros y una forma tal que permite la inscripción de un círculo de 6,00 metros de diámetro, de acuerdo con el artículo 305 de la Normativa del vigente PGOU de Burgos.

Parcela B.2-2:

Tipología: **Residencial Unifamiliar – Grado 1º - Viviendas AISLADAS.**
Superficie: **2.775,56 m².**
Superficie Edificable: **840,00 m².**

Densidad: **6 Viviendas.**

Altura: 2 Plantas.

Retranqueo: 5,00 metros Alineación, 3,00 metros resto Linderos.

La parcela resultante B-2.2 de la segregación cumple con las condiciones de superficie mínima de parcela de 250 m², lindero frontal mínimo de 10,00 metros, según la normativa del Plan Parcial del Sector V1 (Artículo 32 Ciudad Jardín B), así como las condiciones de superficie mínima de parcela de 250 m², lindero frontal mínimo de 15,00 metros y una forma tal que permite la inscripción de un círculo de 12,00 metros de diámetro, de acuerdo con el artículo 303 de la Normativa del vigente PGOU de Burgos.

9.- DESCRIPCION FINCA MATRIZ y PARCELAS RESULTANTES

9.1.- FINCA MATRIZ B.2

La finca matriz, se corresponde con la parcela resultante B.2, del Proyecto de Compensación de la Unidad de Actuación Villímar 1 (PPV1 De Burgos), redactado por la Sociedad Profesional de Arquitectura y Urbanismo Pedro del Barrio SL.

Se trata de una parcela con forma irregular (de barco) conformada por sus límites Oeste, Norte y Este por la denominada calle Las Soledades, la cual envuelve a la parcela con entrada y salida a la calle Fuenteovejuna, que limita la parcela por el Sur.

Los límites de la parcela, según levantamiento topográfico realizado en noviembre de 2.016, son los siguientes:

Norte: Calle de Las Soledades en línea quebrada de 3 tramos rectos de 112,52 metros, 12,87 metros y 66,25 metros.

Oeste: Calle de Las Soledades en línea recta de 75,45 metros.

Sur: Calle Fuenteovejuna en línea quebrada de 6 tramos de 78,37 metros, 12,87 metros, 16,41 metros, 14,08 metros, 14,63 metros y 57,66 metros.

Este: Encuentro de calles Fuenteovejuna y Las Soledades, en línea recta de 8,05 metros.

La superficie y datos catastrales de partida de la son los siguientes:

Datos levantamiento topográfico 12-nov-16:

Superficie: **10.146,67 m².**

Datos catastrales:

Parcela catastral: 6112301VM4961S0001XR.

DS SECTOR VILLIMAR – 1 B2.

Superficie gráfica 10.623 m².

Datos ficha Proyecto Compensación:
Parcela Resultante B.2.
Superficie: 10.127 m².
Superficie edificable: 5.600 m².

Coordenadas UTM:

A: X=445957,4720 Y=4691027,4190
A1: X=446031,1320 Y=4691054,1750
A2: X=446043,1640 Y=4691058,7370
A3: X=446057,7118 Y=4691066,3272
A4: X=446069,3662 Y=4691074,2210
A5: X=446080,6470 Y=4691083,5300
B: X=446121,0810 Y=4691124,5420
C: X=446120,1030 Y=4691132,5400
C1: X=446054,3260 Y=4691124,6660
C2: X=446041,6808 Y=4691122,2753
E: X=445931,7280 Y=4691098,3430

9.2.- PARCELA RESULTANTE B.2-1.

Parcela de suelo urbano consolidado, dentro del Plan Parcial V1-Villímar, situada entre las calles Fuenteovejuna y de Las Soledades, con planta en forma de trapecio irregular.

Tipología: **Residencial Unifamiliar – Grado 3º - Viviendas en HILERA.**

Superficie: **7.371,11 m².**

Superficie Edificable: **4.760,00 m².**

Densidad: **34 Viviendas.**

Altura: **2 Plantas.**

Retranqueo: **3,00 metros** Alineación y resto Linderos.

Linderos:

Norte: Calle de Las Soledades en línea quebrada de 112,52 metros.

Oeste: Calle de Las Soledades en línea recta de 75,45 metros.

Sur: Calle Fuenteovejuna en línea quebrada de 3 tramos rectos de 78,37 metros, 12,87 metros, y de 16,41 metros.

Este: Parcela resultante B.2-2 en línea quebrada de 2 tramos rectos de 28,12 metros, y de 30,20 metros.

Coordenadas UTM:

A: X=445957,4720 Y=4691027,4190
A1: X=446031,1320 Y=4691054,1750
A2: X=446043,1640 Y=4691058,7370
B: X=446057,7118 Y=4691066,3272
C: X=446048,1158 Y=4691092,7639
D: X=446041,6808 Y=4691122,2753
E: X=445931,7280 Y=4691098,3430

9.3.- PARCELA RESULTANTE B.2-2.

Parcela de suelo urbano consolidado, dentro del Plan Parcial V1-Villímar, situada en la confluencia de las calles Fuenteovejuna y de Las Soledades, con planta en forma sensiblemente de trapecio irregular, y un frente a la calle Fuenteovejuna de 86,37 metros.

Tipología: **Residencial Unifamiliar – Grado 1º - Viviendas AISLADAS.**

Superficie: **2.775,56 m2.**

Superficie Edificable: **840,00 m2.**

Densidad: **6 Viviendas.**

Altura: **2 Plantas.**

Retranqueo: **5,00 metros** Alineación, **3,00 metros** resto Linderos.

Linderos:

Norte: Calle de las Soledades en línea quebrada de 2 tramos de 12,87 metros y 66,25 metros.

Oeste: Parcela resultante B.2-2 en línea quebrada de 2 tramos rectos de 29,63 metros, y de 30,20 metros.

Sur: Calle Fuenteovejuna en línea quebrada de 3 tramos de 14,08 metros, 14,63 metros, y 57,66 metros.

Este: Confluencia de las calles Fuenteovejuna y de Las Soledades en línea recta de 8,05 metros.

Coordenadas UTM:

A: X=446057,7118 Y=4691066,3272

A1: X=446069,3662 Y=4691074,2210

A2: X=446080,6470 Y=4691083,5300

B: X=446121,0810 Y=4691124,5420

C: X=446120,1030 Y=4691132,5400

C1: X=446054,3260 Y=4691124,6660

D: X=446041,6808 Y=4691122,2753

E: X=446048,1158 Y=4691092,7639

9.4.- FICHAS PARCELAS RESULTANTES: PROYECTO DE ACTUACIÓN-ESTUDIO DE DETALLE.

A continuación se presentan las fichas de las parcelas resultantes correspondientes a la parcela B.2 del Proyecto de Actuación (parcela matriz), y del Estudio de Detalle, parcelas B.2-1 y B.2-2.

PROYECTO DE COMPENSACION DE LA UNIDAD DE ACTUACION "VILLIMAR 1", PPV1 DE BURGOS ESTUDIO DE DETALLE – PARCELA B.2 – SECTOR V1 – VILLIMAR - BURGOS					
PARCELA RESULTANTE: B.2		PARCELAS APORTADAS: Las indicadas en el Proyecto de Compensación			
DATOS PERSONALES					
REPRESENTANTE		Los autorizados			
SIGLA Y/O N° DE PARCELA OTORGADA	N° PROP.	NOMBRE PROPIETARIO	SUP. OTORGADA (M²)	EDIFICACION COMPUTABLE (M²)	% PARTICIPACION EN PARCELA OTORGADA
B.2	1	DOMUS NEBRIJA	10.146,67	5.600,00	100,000000000
TOTAL PARTICIPACION B.2			10.146,67	5.600,00	100,000000000
DATOS DE LA PARCELA RESULTANTE					
DESCRIPCION Y LINDEROS			<p>Tipología: Residencial Unifamiliar – Grado 1º - Viviendas Aisladas. Superficie: 10.146,67 m2. Superficie Edificable:5.600,00 m2. Densidad: 40 Viviendas. Altura: 2 Plantas. Retranqueo: 5,00 metros Alineación y 3,00 metros resto Linderos.</p> <p>La parcela resultante B.2 cumple con las condiciones de superficie mínima de parcela de 250 m2, lindero frontal mínimo de 10,00 metros, según la normativa del Plan Parcial del Sector V1 (Artículo 32 Ciudad Jardín B.</p> <p>Linderos: Norte: Calle de Las Soledades en línea quebrada de 3 tramos rectos de 112,52 metros, 12,87 metros y 66,25 metros. Oeste: Calle de Las Soledades en línea recta de 75,45 metros. Sur: Calle Fuenteovejuna en línea quebrada de 6 tramos rectos de 78,37 metros, 12,87 metros, 16,41 metros, 14,08 metros, 14,63 metros y 57,66 metros. Este: Encuentro de calles Fuenteovejuna y Las Soledades, en línea recta de 8,05 metros.</p> <p>Coordenadas UTM: A: X=445957,4720 Y=4691027,4190 A1: X=446031,1320 Y=4691054,1750 A2: X=446043,1640 Y=4691058,7370 A3: X=446057,7118 Y=4691066,3272 A4: X=446069,3662 Y=4691074,2210 A5: X=446080,6470 Y=4691083,5300 B: X=446121,0810 Y=4691124,5420 C: X=446120,1030 Y=4691132,5400 C1: X=446054,3260 Y=4691124,6660 C2: X=446041,6808 Y=4691122,2753 E: X=445931,7280 Y=4691098,3430</p>		
SUPERFICIE DE LA PARCELA: EDIFICABILIDAD (M² EDIFICACION COMPUTABLE): N° DE VIVIENDAS:			10.146,67 M² 5.600,00 M² 40 VIVIENDAS		
ORDENANZA:			PPV1 – Villimar – Ciudad Jardín (B)		
CARGAS Y AFECCIONES			Libre de cargas, gravámenes, arriendo y ocupación.		
INSCRIPCION			Se inscribirá en el Registro de la Propiedad de Burgos como finca nueva e independiente.		

PROYECTO DE COMPENSACION DE LA UNIDAD DE ACTUACION "VILLIMAR 1", PPV1 DE BURGOS ESTUDIO DE DETALLE – PARCELA B.2 – SECTOR V1 – VILLIMAR - BURGOS					
PARCELA RESULTANTE: B.2-1		PARCELAS APORTADAS: Las indicadas en el Proyecto de Compensación			
DATOS PERSONALES					
REPRESENTANTE		Los autorizados			
SIGLA Y/O N° DE PARCELA OTORGADA	N° PROP.	NOMBRE PROPIETARIO	SUP. OTORGADA (M²)	EDIFICACION COMPUTABLE (M²)	% PARTICIPACION EN PARCELA OTORGADA
B.2-1	1	DOMUS NEBRIJA	7.371,11	4.760,00	85,000000000
TOTAL PARTICIPACION B.2-1			7.371,11	4.760,00	85,000000000
DATOS DE LA PARCELA RESULTANTE					
DESCRIPCION Y LINDEROS			<p>Tipología: Residencial Unifamiliar – Grado 3º - Viviendas en HILERA. Superficie: 7.371,11 m2. Superficie Edificable: 4.760,00 m2. Densidad: 34 Viviendas. Altura: 2 Plantas. Retranqueo: 3,00 metros Alineación y resto Linderos.</p> <p>La parcela resultante B.2-1 de la segregación cumple con las condiciones de superficie mínima de parcela de 250 m2, lindero frontal mínimo de 10,00 metros, según la normativa del Plan Parcial del Sector V1 (Artículo 32 Ciudad Jardín B), así como las condiciones de superficie mínima de parcela de 150 m2, lindero frontal mínimo de 6,00 metros y una forma tal que permite la inscripción de un círculo de 6,00 metros de diámetro, de acuerdo con el artículo 305 de la Normativa del vigente PGOU de Burgos.</p> <p>Linderos: Norte: Calle de Las Soledades en línea recta de 112,52 metros. Oeste: Calle de Las Soledades en línea recta de 75,45 metros. Sur: Calle Fuenteovejuna en línea quebrada de 3 tramos rectos de 78,37 metros, 12,87 metros y 16,41 metros. Este: Parcela resultante B.2-2.1 en línea recta de 29,63 metros, y parcela resultante B.2-2.5 en línea recta de 30,20 metros.</p> <p>Coordenadas UTM: A: X=445957,4720 Y=4691027,4190 A1: X=446031,1320 Y=4691054,1750 A2: X=446043,1640 Y=4691058,7370 B: X=446057,7118 Y=4691066,3272 C: X=446048,1158 Y=4691092,7639 D: X=446041,6808 Y=4691122,2753 E: X=445931,7280 Y=4691098,3430</p>		
SUPERFICIE DE LA PARCELA:			7.371,11 M²		
EDIFICABILIDAD (M² EDIFICACION COMPUTABLE):			4.760,00 M²		
N° DE VIVIENDAS:			34 VIVIENDAS		
ORDENANZA:			RUF – Grado 3		
CARGAS Y AFECCIONES			Libre de cargas, gravámenes, arriendo y ocupación.		
INSCRIPCION			Se inscribirá en el Registro de la Propiedad de Burgos como finca nueva e independiente.		

PROYECTO DE COMPENSACION DE LA UNIDAD DE ACTUACION "VILLIMAR 1", PPV1 DE BURGOS ESTUDIO DE DETALLE – PARCELA B.2 – SECTOR V1 – VILLIMAR - BURGOS					
PARCELA RESULTANTE: B.2-2		PARCELAS APORTADAS: Las indicadas en el Proyecto de Compensación			
DATOS PERSONALES					
REPRESENTANTE		Los autorizados			
SIGLA Y/O N° DE PARCELA OTORGADA	N° PROP.	NOMBRE PROPIETARIO	SUP. OTORGADA (M²)	EDIFICACION COMPUTABLE (M²)	% PARTICIPACION EN PARCELA OTORGADA
B.2-2	2	DOMUS NEBRIJA	2.775,56	840,00	15,000000000
TOTAL PARTICIPACION B.2-1			2.775,56	840,00	15,000000000
DATOS DE LA PARCELA RESULTANTE					
DESCRIPCION Y LINDEROS			<p>Tipología: Residencial Unifamiliar – Grado 1º - Viviendas Aisladas. Superficie: 2.775,56 m2. Superficie Edificable: 840,00 m2. Densidad: 6 Viviendas. Altura: 2 Plantas. Retranqueo: 5,00 metros Alineación y 3,00 metros resto Linderos.</p> <p>La parcela resultante B.2-2 cumple con las condiciones de superficie mínima de parcela de 250 m2, lindero frontal mínimo de 10,00 metros, según la normativa del Plan Parcial del Sector V1 (Artículo 32 Ciudad Jardín B), así como las condiciones de superficie mínima de parcela de 250 m2, lindero frontal mínimo de 15,00 metros y una forma tal que permite la inscripción de un círculo de 12,00 metros de diámetro, de acuerdo con el artículo 303 de la Normativa del vigente PGOU de Burgos.</p> <p>Linderos: Norte: Calle de las Soledades en línea quebrada de 2 tramos rectos de 12,87 metros y 66,25 metros. Oeste: Parcela resultante B.2-2 en línea quebrada de 2 tramos rectos de 29,63 metros, y de 30,20 metros. Sur: Calle Fuenteovejuna en línea quebrada de 3 tramos rectos de 14,08 metros, 14,63 metros, y 57,66 metros. Este: Confluencia de las calles Fuenteovejuna y de Las Soledades en línea recta de 8,05 metros.</p> <p>Coordenadas UTM: A: X=446057,7118 Y=4691066,3272 A1: X=446069,3662 Y=4691074,2210 A2: X=446080,6470 Y=4691083,5300 B: X=446121,0810 Y=4691124,5420 C: X=446120,1030 Y=4691132,5400 C1: X=446054,3260 Y=4691124,6660 D: X=446041,6808 Y=4691122,2753 E: X=446048,1158 Y=4691092,7639</p>		
SUPERFICIE DE LA PARCELA:			2.775,56 M²		
EDIFICABILIDAD (M² EDIFICACION COMPUTABLE):			840,00 M²		
N° DE VIVIENDAS:			6 VIVIENDAS		
ORDENANZA:			RUF – Grado 1		
CARGAS Y AFECCIONES			Libre de cargas, gravámenes, arriendo y ocupación.		
INSCRIPCION			Se inscribirá en el Registro de la Propiedad de Burgos como finca nueva e independiente.		

10.- DOCUMENTOS

El presente trabajo consta de los siguientes documentos:

MEMORIA PARCELACION

ANEXOS:

FICHA CATASTRAL

FICHA PARCELA B.2 PROYECTO DE COMPENSACION

FICHA INFORMACION URBANISTICA VISOR AYTO BURGOS

NOTA SIMPLE REGISTRAL

PLANOS:

00.- Situación y Emplazamiento.

01.- Levantamiento Topográfico.

02.- Parcela Actual.

03.- Parcelación Resultante.

04.- Finca Matriz.

05.- Parcela Resultante B.2-1.

06.- Parcela Resultante B.2-2.

Burgos, septiembre de 2.017.
EL ARQUITECTO URBANISTA.
Fdo.- José Enrique Jiménez Catalán.

EL TECNICO URBANISTA.
Fdo.- Álvaro de Diego Alegre.