

Los presentes planos y documentos han sido aprobados definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento pleno de fecha

28 JUL. 1989

Conforme a las condiciones que se recogen en el expediente de aprobación.



SECRETARIO GENERAL,

Los presentes planos y documentos han sido aprobados inicialmente por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de fecha 28 ABR. 1989



ESTUDIO DE DETALLE DE LAS PARCELAS Nº 9, 10, 11 y 12 PARCIAL ILLERA EN BURGOS.-

1º ENCARGO

Don Carlos Roig Sesman, en representación de Algesa, S.A., con domicilio en Plaza del Rey, nº 1-1º de Burgos, como propietario de la Parcela Nº 9 del Plan Parcial Illera;

Don Donato Duque, en representación de Herederos de Donato Duque y Promotora P-5, S.A., con domicilio en Paseo de los Cubos, nº 2, de Burgos, como propietario de la Parcela nº 10, del Plan Parcial Illera;

Don Agustin Díaz Rivera, Presidente de la Cooperativa Don Jerome, con domicilio en Antonio Valdés, nº 2-1º de Burgos, como propietario de la parcela Nº 12 del Plan Parcial Illera y,

El Excmo. Ayuntamiento de Burgos, como propietario de la Parcela nº 11 del Plan Parcial Illera;

Los tres primeros citados, con el acuerdo del Excmo. Ayuntamiento, me encargan el Estudio de Detalle de las Parcela Nº 9, Nº 10, Nº 11 y Nº 12, incluidas en el Plan Parcial Illera, con los objetivos siguientes:

Los presentes planos y documentos han sido aprobados definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento pleno de fecha 28 JUL 1989

Conforme a las condiciones que se recogen en el acuerdo de aprobación.



EL SECRETARIO GENERAL,

- 1º.- Reajustar las alineaciones de las parcelas
- 2º.- Resolución del acceso a los garajes de plantas sótano.

Todos los anteriormente citados, son los propietarios a efectos de notificación y gestión.

2º INTRODUCCIÓN, OBJETIVOS Y CRITERIOS DEL ESTUDIO DE DETALLE

Al Ayuntamiento, se le presentó una proposición escrita con unas soluciones para la separación entre bloques y para el acceso a los garajes de planta sótano.

En las conversaciones posteriores mantenidas con los servicios técnicos de la Comisión de Urbanismo y a su iniciativa, se nos sugirieron algunas mejoras en la funcionalidad de las soluciones propuestas que se aceptaron. Una vez que el Ayuntamiento manifestó su acuerdo y quedó enterada la Comisión, surgió la necesidad de presentar un Estudio de Detalle para legalizar dichas propuestas.

Las cuatro parcelas objeto de este Estudio de Detalle, tienen el mismo problema una proximidad dos a dos entre los bloques, que consideran los propietarios indeseable por su distancia de 3 mts.

Los presentes planos y documentos han sido aprobados inicialmente por Excmo. Ayuntamiento Pleno de fecha 28 ABR 1989

EL SECRETARIO GENERAL,
P.D.



Por Juan Antonio Torres Limorte

Los presentes planos y documentos han sido aprobados definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento pleno de fecha 28 JUL. 1989

Conforme a las condiciones que se recogen en el acuerdo de aprobación.



EL SECRETARIO GENERAL,

Los presentes planos y documentos han sido aprobados inicialmente por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de fecha 28 ABR. 1989



EL SECRETARIO GENERAL,
P. D.

Edo: Juan Antonio Torres Limorte

Se añade una imposibilidad de acceder a las plantas sótano destinadas a garaje, sin producir con las vías de rodadura y rampas, en el espacio urbano, una ruptura repetida de las vías peatonales, que afectan a los soportales diseñados en el Plan Parcial, en cuatro puntos, rompiendo la deseada continuidad con que fueron concebidos por el propio plan, así como evitar las situaciones de peligro que estos cruces de tráfico peatonales y rodados crean cuando se producen.

De un análisis sencillo del diseño previsto, se deduce con facilidad, que sólo a una imprevisión de dicho planeamiento, se debe el que unas zonas que están concebidas para la continuidad, tranquilidad, convivencia y seguridad, se vean invadidas en los espacios peatonales por los coches, con el peligro añadido de la falta de visibilidad que se produce siempre que un vehículo sale de una rampa de garaje y máxime, si interrumpe una zona soportada, donde el ciudadano por el propio carácter del espacio camina descuidado.

Añádase la imposibilidad material de meter la rampa en el escaso espacio que queda en un bloque con 16 mts. de fondo, si se le quitan los 5 mts. de los dos soportales situados en las dos fachadas.

Esto es así, porque existe imposibilidad matemática de dar el radio de curvatura de 6 mts. exigido en el eje de la rampa y por ello, no se cumplirían las ordenanzas.

Los presentes planos y documentos han sido aprobados definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento pleno de fecha 28 JUL. 1989

Conforme a las condiciones que se recogieron en el acta de aprobación.



EL SECRETARIO GENERAL,

Los presentes planos y documentos han sido aprobados inicialmente por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de fecha 28 ABR. 1989



EL SECRETARIO GENERAL,

P.º.

Fdo: Juan Antonio Torres Limorte

En cuanto a la proximidad de los bloques dos a dos en B mts., no es necesario abundar en las razones obvias que

desaconsejan esta cercanía, sobre todo cuando sin perjuicio para nadie, es posible reajustar las alineaciones hasta establecer una separación entre los cuatro bloques de 6 mts., conservando los ejes y directrices generadores de la idea del Plan Parcial. Este es el objetivo del Estudio de Detalle en este campo como se grafía en los planos. Las rasantes no sufren ninguna variación.

El reajuste previsto para las alineaciones, es muy elemental con el único fin de conseguir la citada separación entre bloques.

El fin perseguido en relación al acceso a las plantas de garaje con este estudio de detalle, es el siguiente: Lograr llegar a la planta sótano sin interferir en ningún momento el tráfico peatonal. Para ello, se diseña una rampa en el espacio destinado a aparcamiento de vehículos en el Plan Parcial y se llega a los sótano de los bloques a través de una calle en el subsuelo, transitable en planta baja, con una anchura capaz de permitir el cruce de dos vehículos, con el fin de facilitar la seguridad de las maniobras y la operatividad total de la solución propuesta. Ocioso es manifestar que con ella no se produce ningún perjuicio a terceros y si una materialización del espíritu del Plan Parcial.

Los presentes planos y documentos han sido aprobados definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento pleno de fecha

28 JUL. 1989

Conforme a las condiciones que se recogen en el acuerdo de aprobación.

EL SECRETARIO GENERAL,



Los presentes planos y documentos han sido aprobados inicialmente por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de fecha 28 ABR. 1989



José Juan Antonio Torres Limorte

El equipamiento, el espacio libre, la red peatonal y el espacio interior que define este Estudio de Detalle, reafirman la articulación y garantizan el acceso a los usos y a los estacionamientos que se disponen, fomentando el carácter urbano del ámbito de planeamiento. Los usos colectivos y los públicos tienen garantizado un fácil acceso desde las vías principales.

Las zonas peatonales que circundan y rodean las 4 parcelas, no sufren ninguna variación en superficie.

Descripción de la Zona Objeto del Estudio de Detalle.

Las parcelas Nº 9, 10, 11 y 12, objeto de este Estudio de Detalle, constituyen una unidad de diseño, tanto por su tipología edificatoria, como por sus alturas, completamente diferenciadas del entorno. Limitan al Norte, con la Calle de Nueva Apertura, prevista por el Plan Parcial, al Sur, por una zona peatonal, al igual que al Este y al Oeste.

Estudio de Aprovechamientos

Antes y después del Estudio de Detalle, los aprovechamientos que se producen, son los mismos, al no haber ninguna variación en los bloques.

Los presentes planos y documentos han sido aprobados definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento pleno de fecha **28 JUL. 1989**

Conforme a las condiciones que se recogieron en el acuerdo de aprobación.



EL SECRETARIO GENERAL,

Los presentes planos y documentos han sido aprobados inicialmente por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de fecha **28 ABR. 1989**

EL SECRETARIO GENERAL,



Fdo: Juan Antonio Torres Limorte.

La densidad de viviendas, no sufre ningún cambio

Condiciones de Gestión, Costes y Ejecución de la Urbanización

La urbanización de todo el Plan Parcial Illera, está ya en ejecución y todos los extremos de la financiación de la futura urbanización resueltos.

Los costes producidos por este Estudio de Detalle, son únicamente, los referentes a las 2 rampas y zonas de calles en subsuelo. Serán sufragados a partes iguales entre las 4 parcelas. Cada dos parcelas, se hacen cargo de un acceso que son iguales y simétricos.

Los costos de urbanización, se fijan provisionalmente en la cantidad de 6.450.000 R., descompuestos del siguiente modo:

Superficie construida en proyección horizontal por la rampa y calles de desembarco:

$$129 \text{ M}^2 \times 2 \text{ accesos} = 258 \text{ M}^2.$$

Estimando un precio unitario de 25.000 R/M², la construcción, da un coste total de los accesos de: $258 \text{ M}^2 \times 25.000 \text{ R/M}^2 = 6.450.000 \text{ R.}$

Su ejecución irá de acuerdo con las fases de construcción, de forma que, cuando se acabe la edificación de una cualquiera de las parcelas, estén efectuadas todas las

Los presentes planos y documentos han sido aprobados definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento pleno de fecha **28 JUL. 1989**

Conforme a las condiciones que se recogieron en el Ayuntamiento de aproba...



Los presentes planos y documentos han sido aprobados inicialmente por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de fecha **28 ABR. 1989**



obras de la rampa y subsuelo, propuestas en este Estudio de

Detalle en la zona que le afecte. Igualmente, si se efectuara

la urbanización del Plan Parcial antes que la construcción,

las parcelas tendrán que construir las rampas, con los costes

a su cargo al mismo tiempo que la urbanización.

Ordenación del Estudio de Detalle

No se modifican las generales del Plan General, ni las específicas del Plan Parcial.

Condiciones de Estética

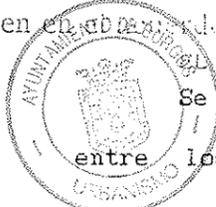
Se mantiene un buen acuerdo compositivo interno y se logra una integración con la trama urbana y con el conjunto de edificios adyacentes, con mantenimiento de los ejes base de la composición que sirvió de guía conductora al diseño del Plan Parcial.

Viario Peatonal y Rodado

Se determina el trazado y rasantes del viario que da acceso a los usos.

Los presentes planos y documentos han sido aprobados definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento pleno de fecha 28 JUL 1989

Conforme a las condiciones que se recogen en el orden de aprobación.



EL SECRETARIO GENERAL,

Se garantiza la resolución del conflicto que existe entre los tráficos rodados y peatonal, al evitar su interferencia y cruce, así como se asegura el acceso a los edificios.



Juan Antonio Torres Limorte

Los dos puntos de acceso de las rampas al viario principal no entorpecen ni crean conflictos con él. Su situación y distancias, aseguran el que no se produzcan acoplamiento indeseables de la circulación.

La red peatonal queda así, completamente separada de la red de vehículos, garantizando la accesibilidad entre los usos y la continuidad de los recorridos peatonales entre las cuatro parcelas y sus próximas.

Cumplimiento de la Normativa de los Estudios de Detalle.

Se cumplen los artículos 65 y 66, del Reglamento de Planificación de la Ley del Suelo.

No se produce aumento de la ocupación de suelo, ni de las alturas máximas, ni de los volúmenes, ni de la densidad.

No se causan perjuicio, ni se alteran las condiciones de ordenación de los predios colindantes. Antes bien, se mejora la seguridad de toda la zona.

La documentación presentada, cumple las exigencias del artículo 66.

Los presentes planos y documentos han sido aprobados inicialmente por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de fecha 28 ABR 1989

Los presentes planos y documentos han sido aprobados definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento pleno de fecha **28 JUL. 1989**

Conforme a las condiciones que se recogen en el acta de aprobación.



EL SECRETARIO GENERAL,

La normativa del Plan General, se cumple desarrollando lo pedido en la sección 3ª, artículo IV-24º, 25º, 26º. Algunas de las exigencias, no se cumplimentan por carecer de

relevancia, para el modesto fin que persigue este Estudio de Detalle, que trata de efectuar un simple reajuste de alineaciones.

Con la presente memoria y los demás documentos de información y planos de proyecto que acompañan a ésta, queda, a juicio del técnico que suscribe, un trabajo lo suficientemente detallado, para que sirva de base para la aprobación del mismo, por los órganos competentes del Excmo. Ayuntamiento de Burgos.

Burgos, Marzo de 1.989

LA PROPIEDAD,

EL ARQUITECTO,



Los presentes planos y documentos han sido aprobados inicialmente por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de fecha **28 ABR. 1989**

EL SECRETARIO GENERAL,



Fdo. Juan Antonio Ramos Limorte.