

**PROYECTO DE SEGREGACIÓN  
PARCELA 139-MT-2  
SECTOR 26 – VILLALONQUÉJAR IV  
(BURGOS)**

Güell i Ferrer 94, 1º  
08912 Badalona, BARCELONA  
Tel. +34 934 602 721  
Fax +34 934 601 649  
central.badalona@inel-2000.com

Juan Bravo, 32 1º izda.  
28006 Madrid  
Tel. +34 914 315 898  
Fax +34 915 776 241  
delegación.madrid@inel-2000.com

- [www.inel-2000.com](http://www.inel-2000.com)
- [www.grupoinel.com](http://www.grupoinel.com)



---

<b>PETICIONARIO</b>	TEN BRINKE DESARROLLOS S.L.
<b>EMPLAZAMIENTO</b>	Parcela 139-MT-2 Sector 26 Villalonquéjar IV.
<b>MUNICIPIO</b>	09006 Burgos
<b>FACULTATIVO</b>	Javier Rodríguez Blázquez
<b>TITULACIÓN</b>	Arquitecto Superior
<b>N/REFERENCIA</b>	IN-4495-16
<b>FECHA</b>	Julio 2017

## **INDICE DEL PROYECTO**

### **1. MEMORIA DESCRIPTIVA**

- 1.1. ANTECEDENTES Y OBJETO DEL PROYECTO.
- 1.2. DATOS DEL PROMOTOR.
- 1.3. AUTOR DEL ENCARGO.
- 1.4. SITUACIÓN ACTUAL. NORMATIVA URBANÍSTICA.
- 1.5. DESCRIPCIÓN DE LA PARCELA A SEGREGAR.
- 1.6. DESCRIPCIÓN DE LAS PARCELAS RESULTANTES.
- 1.7. ACCESOS Y SERVIDUMBRES.
- 1.8. SERVICIOS URBANÍSTICOS.

### **2. ANEXOS:**

- ANEXO I: REFERENCIA CATASTRAL DE LA PARCELA.  
ANEXO II: INFORMACIÓN REGISTRAL. NOTA SIMPLE

### **3. PLANOS:**

- 01 PLANO DE SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO.
- 02 PARCELA A SEGREGAR. COTAS Y SUPERFICIES.
- 03 PARCELAS SEGREGADAS. COTAS Y SUPERFICIES.
- 04 SERVIDUMBRES.
- 05 SUPERPOSICIÓN PARCELA A SEGREGAR SOBRE PLANEAMIENTO VIGENTE
- 06 SUPERPOSICIÓN PARCELAS SEGREGADAS SOBRE PLANEAMIENTO VIGENTE.

## **I MEMORIA**

## 1.1 ANTECEDENTES Y OBJETO DEL PROYECTO.

La sociedad TEN BRINKE DESARROLLOS S.L. pretende llevar a cabo la segregación de la parcela 139-MT-2, situada en el Sector 26 Villalonquéjar IV de Burgos, para obtener como resultado dos parcelas con límites y superficies a definir en el presente documento.

La parcelación que se define se fundamenta en el deseo de partición de la finca por parte del titular de la misma, para su posterior desarrollo de manera diferenciada.

El presente documento tiene por objeto la definición de las parcelas resultantes y obtener la autorización para la segregación de acuerdo a los paremetros urbanísticos aplicables.

## 1.2 DATOS DEL PROMOTOR

La sociedad peticionaria de la presente autorización es:

TITULAR:	TEN BRINKE DESARROLLOS S.L.
DOMICILIO SOCIAL:	Pza. de España, 9 esc. Izda. 6º izda. 28008 MADRID
CIF.:	B-54025705
REPRESENTANTE:	Jörg Tiggemann
DNI	L80KVNP9M

## 1.3 AUTOR DEL ENCARGO

El autor del presente encargo es la Ingeniería INEL 2000, S.L. bajo la firma del facultativo:

PROYECTISTA	Javier Rodríguez Blázquez
TITULACIÓN	Arquitecto Superior
Nº COLEGIACIÓN	11.892
INGENIERÍA	INEL 2000, S.L.
DIRECCIÓN:	Juan Bravo, 32 1º izda. 28006 Madrid
TELÉFONO:	+34 914 315 898
FAX:	+34 915 776 241
DIR. CORREO	delegación.madrid@inel-2000.com

#### **1.4 SITUACIÓN ACTUAL. NORMATIVA URBANÍSTICA.**

Es objeto de la segregación, la parcela 139 MT-2 Sector 26 Villalonquéjar IV dentro del término municipal de Burgos.

El ámbito se localiza entre la carretera de Santander (antigua N-623), la calle de Laredo y la calle Alfoz de Bricia, en las proximidades de las vías férreas. Dicho ámbito se encuentra urbanizado, coincidiendo con un ámbito de suelo urbano definido como tal en el vigente Plan de Ordenación Municipal.

Dentro del ámbito no existe edificación alguna.

#### **NORMATIVA URBANÍSTICA DE APLICACIÓN**

Según la información urbanística vigente, la parcela objeto del presente documento es resultante del Proyecto de Reparcelación del Sector S-26 “Villalonquéjar IV” se encuentra calificada con uso Terciario, contando con una superficie de 27.098,71 m<sup>2</sup>, correspondiéndole un aprovechamiento neto de 43.357,94 m<sup>2</sup> y un aprovechamiento lucrativo de 65.036,90 m<sup>2</sup>.

La normativa de aplicación sobre la parcela es el PGOU de Burgos, en concreto la Modificación Puntual relativa a la ordenación detallada del Sector S-26. Villalonquéjar IV.

#### **ZONA DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS TERCIARIAS, NORMA ZONAL M.T. (Extracto)**

La tipología edificatoria podrá ser la de edificación abierta aislada o agrupada. Su uso característico es el industrial, en coexistencia con uso terciario de hospedaje, oficinas y/o comercial, en cualquier categoría, entendiéndose por coexistencia la posibilidad de implantación de uno u otro uso o de ambos, en edificios diferenciados o en un mismo edificio en proporción libre.

##### **A. Alineaciones:**

Son las definidas en el plano de ordenación.

##### **B. Condiciones de parcelación:**

**A efectos de la parcelación inicial y posteriores actuaciones se establecen las siguientes condiciones de las parcelas:**

- **Superficie mínima de la parcela: dos mil metros cuadrados**
- **Lindero frontal mínimo: veinte metros. Deberá tener una forma tal que permita la inscripción de un círculo de diámetro mínimo veinte metros.**

- **La agrupación de parcelas para constituir otra de mayores dimensiones, estará condicionada a la utilización de la edificabilidad para unificar la actividad en la parcela resultante.**

C. Posición de la edificación:

El retranqueo de la edificación a los linderos laterales y de fondo será como mínimo de 5 metros. Dentro de este retranqueo podrán situarse instalaciones de infraestructura auxiliares, siempre y cuando permitan el paso y maniobra de un vehículo de extinción de incendios o existan recorridos alternativos.

El retranqueo de la edificación al frente de la parcela a vía pública será, como mínimo, de cinco metros.

D. Protección del paisaje urbano:

Las instalaciones de uso privado se situarán dentro del cerramiento de las parcelas.

Únicamente las construcciones vinculadas a los servicios urbanos de uso público podrán situarse dentro de los retranqueos mencionados.

E. Vallado:

El vallado en frentes a viario público, donde sea necesario, se formará con un basamento macizo de fábrica u hormigón visto cuya altura media será de 50 cm. En rasantes con pendiente acusada se formarán escalones con altura mínima de 40 cm y máxima de 100 cm. Hasta la altura media de 2,20 m, se dispondrá de cerramiento diáfano de cerrajería formado por trama de barras de acero liso de 6 mm de diámetro formando cuadros de 10x10 cm. Los soportes verticales serán de acero. Se prohíben pilastras de hormigón o fábrica, salvo cuando sea preciso para empotrar registros de instalaciones.

F. Edificabilidad

La superficie máxima edificable será de 1,6 metros cuadrados sobre metro cuadrado de parcela edificable y la ocupación máxima viene definida por los retranqueos fijados en el apartado C.

G. Altura libre de pisos

La altura libre de pisos será en todas las plantas de tres metros, como mínimo.

H. Número de plantas

El número máximo de plantas será de cuatro sobre rasante.

I. Dotación de aparcamiento:

Se dispondrán en el interior de cada parcela, estacionamientos de uso privado a razón de una plaza por cada cien metros cuadrados edificados.

Se dispondrán en el interior de las parcelas estacionamientos públicos a razón de uno por cada doscientos metros cuadrados edificados

A los efectos del cómputo de plazas de aparcamiento, se entenderá que una plaza de vehículo de carga equivaldrá a 10 plazas de vehículos ligeros, estableciéndose un máximo de 25% de plazas de este tipo.

Se preverá al menos un 15% de la reserva de plazas de aparcamiento para vehículos grandes y una plaza por cada 40 o fracción adicional para personas con movilidad reducida.

**A este respecto reseñar que las parcelas resultantes tienen una superficie superior a los dos mil metros cuadrados fijados como parcela mínima, lindero frontal mínimo de 20 metros y permite inscribir un círculo de veinte metros en el interior de las mismas.**

**El resto de normativa urbanística detallada con anterioridad y que es de aplicación en la parcela segregada será de aplicación en los desarrollos a llevar a cabo en las dos parcelas resultantes.**

## **1.5 DESCRIPCIÓN DE LA PARCELA A SEGREGAR.**

La parcela objeto de la segregación, tiene una forma sensiblemente triangular y según el planeamiento cuenta con una superficie de 27.098,71 m<sup>2</sup>. Por catastro la superficie es de 27.099 m<sup>2</sup>.

Atendiendo a la normativa urbanística de aplicación, le corresponde un aprovechamiento neto de 43.357,94 m<sup>2</sup> y un aprovechamiento lucrativo de 65.036,90 m<sup>2</sup>.

Presenta un importante desnivel en sentido Sur-Norte, carece de edificación alguna, cuenta con escasa vegetación y es atravesada por un camino sin entidad como vía pecuaria.

Esta delimitada al Norte por el EJE 8 (Viario) actual Calle Alfoz de Bricia; al Sur límite del polígono y (viario) eje 1.1 (1-VG): Vertice de la carretera de Santander en su conjunción con la calle Laredo; al Este Límite del Polígono Carretera de Santander y Oeste eje 1.1 (1-VG) (Viario) actual calle Laredo.

Se adjunta planos acotados con los límites de la parcela.

Su referencia catastral es 2906501VM4930N0001FD. Se adjunta documento de referencia catastral en el anexo 1 del presente proyecto.

La parcela se encuentra afectada al Sureste por la servidumbre de paso subterráneo de energía eléctrica de las líneas de alta tensión Villímar I y Villímar III.

De igual forma la parcela está atravesada por una línea de telefonía aérea.

Ambas instalaciones están pendientes de ser desviadas al vial público perimetral, tras incluirse sus trabajos, en el Proyecto de Movimiento de Tierras y Muros de Contención registrado en el Ayuntamiento de Burgos con nº de expediente 000099/2016 NPL.

En el momento que se procede a la valoración del presente documento, existe autorización para los desvíos de estas líneas.

APLICACIÓN NORMATIVA URBANÍSTICA: La ya descrita en el apartado anterior.

## **1.6 DESCRIPCIÓN DE LAS PARCELAS RESULTANTES.**

Como resultado de la segregación, se obtendrán dos parcelas a partir de la matriz que se denominarán 139 A y 139 B.

Se asigna el aprovechamiento neto y el aprovechamiento lucrativo a las parcelas, en proporción a las superficies de las mismas. (Parcela A 81.13%, Parcela B 18,87%).

APLICACIÓN NORMATIVA URBANÍSTICA: La ya descrita para la parcela matriz, de referencia también para las Parcelas resultantes 139.A y 139.B.

Se procederá a la inscripción registral de las nuevas parcelas tras la autorización pertinente.

### **PARCELA 139 A.**

Contará con una superficie de 21.986,21 m<sup>2</sup> y tendrá forma irregular con los siguientes linderos:

Estará delimitada, al Norte por el EJE 8 (Viario) actual Calle Alfoz de Bricia; al Sur por la nueva parcela 139 B resultado de la presente segregación de la finca matriz; al Este por el límite del Polígono Carretera de Santander y Oeste por el eje 1.1 (1-VG) (Viario) actual calle Laredo.

En función de la superficie de la parcela (81.13 % de la parcela matriz), le corresponde proporcionalmente un aprovechamiento neto de 35.176,30 m<sup>2</sup> y un aprovechamiento lucrativo de 52.764,44 m<sup>2</sup>

Se adjunta planos acotados con superficie y los límites de la parcela.

La parcela se encontraría afectada al Sureste por la servidumbre de paso subterráneo de energía eléctrica de las líneas de alta tensión Villímar I y Villímar III, que está pendiente de desvío, tras la autorización por parte del Ayuntamiento de Burgos.

De igual forma esta parcela es atravesada por una línea aérea telefónica que esta pendiente de desvío, tras la autorización por parte del Ayuntamiento de Burgos.

### **PARCELA 139 B.**

Contará con una superficie de 5.112,50 m<sup>2</sup> y tendrá forma sensiblemente triangular con los siguientes linderos:

Estará delimitada al Norte por la nueva parcela 139 A resultado de la presente segregación; al Sur por el limite del polígono y (viario) eje 1.1 (1-VG): Vertice de la carretera de Santander en su conjunción con la calle Laredo; al Este por el Límite del Polígono Carretera de Santander y Oeste eje 1.1 (1-VG) (Viario) actual calle Laredo.

En función de la superficie de la parcela (18,87 % de la parcela matriz), le corresponde proporcionalmente un aprovechamiento neto de 8.181,64 m<sup>2</sup> y un aprovechamiento lucrativo de 12.272,46 m<sup>2</sup>.

Se adjunta planos acotados con superficie y los límites de la parcela.

La parcela se encontraría afectada al Sureste por la servidumbre de paso subterráneo de energía eléctrica de las líneas de alta tensión Villímar I y Villímar III, que está pendiente de desvío, tras la autorización por parte del Ayuntamiento de Burgos.

De igual forma esta parcela es atravesada por una línea aérea telefónica que esta pendiente de desvío, tras la autorización por parte del Ayuntamiento de Burgos.

### **ACCESOS Y SERVIDUMBRES.**

El ámbito cuenta a día de hoy con posibilidad de acceso a través de los tres viales que delimitan el ámbito: Calle Laredo, Carretera de Santander y calle Alfoz de Bricia

Las dos parcelas, 139A y 139B, se encontrarán afectadas al Sureste por la servidumbre de paso subterráneo de energía eléctrica de las líneas de alta tensión Villímar I y Villímar III pendiente de desvío al vial perimetral tras la autorización por parte del Ayuntamiento de Burgos.

Mencionar que de igual forma la parcela se encuentra atravesada por una línea aérea telefónica pendiente de desviar al vial perimetral tras la autorización por parte del Ayuntamiento de Burgos de las obras a realizar.

**SERVICIOS URBANÍSTICOS.**

El ámbito de actuación es suelo urbano ya reparcelado que cuenta con todos los servicios.

La parcela matriz, de referencia y las parcelas resultantes 139A y 139B al situarse en un ámbito urbano disponen de servicios urbanísticos completos a través de las tres calles que le rodean.

Burgos 17 de julio de 2017

**EL PETICIONARIO**

**Jörg Tiggemann**  
TEN BRINKE DESARROLLOS S.L.

**EL ARQUITECTO**

**Javier Rodríguez Blázquez**  
Arquitecto Superior  
Nº COLEGIACIÓN 11.892

**2. ANEXOS**

### **3. PLANOS**

**LISTADO DE PLANOS**

	PLANO
<b>01</b>	SITUACION Y EMPLAZAMIENTO.
<b>02</b>	PARCELA A SEGREGAR. COTAS Y SUPERFICIES.
<b>03</b>	PARCELAS SEGREGADAS. COTAS Y SUPERFICIES.
<b>04</b>	SERVIDUMBRES.
<b>05</b>	SUPERPOSICIÓN PARCELA A SEGREGAR SOBRE PLANEAMIENTO VIGENTE
<b>06</b>	SUPERPOSICIÓN PARCELAS SEGREGADAS SOBRE PLANEAMIENTO VIGENTE