

8. ORDENANZAS

De acuerdo con lo expuesto en apartados anteriores, la manzana se rige por las Ordenanzas del Plan Parcial del Sector G-3 en tanto no contradigan las determinaciones del vigente Plan General de Ordenación Urbana y sus Ordenanzas, a excepción de la normativa referida a la exigencia de soleamiento del uso de alojamiento, debiéndose procurar, no obstante, su cumplimiento en la medida de lo posible, en el desarrollo del planeamiento.

En el Anexo nº 1 se han recogido las Ordenanzas del Plan Parcial con objeto de facilitar su consulta.

No obstante lo anterior, por su especificidad, se incluyen las siguientes determinaciones complementarias de las citadas Ordenanzas:

A) Se podrán redactar y presentar para licencia de obras proyectos únicos de dos o más parcelas colindantes, agrupándose en este supuesto los volúmenes edificables y número de viviendas asignadas a cada parcela en un único bloque de edificación.

B) Por tratarse de una manzana de edificación abierta, de acuerdo con las determinaciones del Plan Parcial, no será de aplicación el supuesto del artículo III-31º-2.5. del Plan General sobre coincidencia de patios de luces en edificaciones

colindantes, establecido únicamente para el caso de edificación en manzana cerrada, sin perjuicio del cumplimiento de la normativa vigente en cada uno de los patios de luces que pudieran proyectarse.

C) Los soportales peatonales previstos en el Plan Parcial y recogidos en este Estudio de Detalle, dispondrán la colocación de los pilares exentos con frente a la vía pública a una separación uniforme de 5 metros, según establece la Ordenanza 129-1ª del Plan Parcial, salvo que por tramos de fachadas, según las alineaciones establecidas en este Estudio de Detalle, se presenten otras propuestas justificadas que, a juicio del Ayuntamiento, ofrezcan soluciones armónicas o simétricas en dichas fachadas y garanticen la estética del conjunto. Igualmente, cada edificación establecerá una solución para la coronación de los soportales y su altura libre o útil, que resuelva adecuadamente su encuentro con los soportales de la edificación colindante, justificando expresamente este extremo en el proyecto de construcción que se presente para solicitud de licencia de obra.

D) Los proyectos de edificación que desarrollen este Estudio de Detalle harán especial mención al grado de cumplimiento de la ordenanza de soleamiento para el uso de alojamiento en cada bloque, teniendo en cuenta que aun no siendo exigible, el propio Plan General propugna procurar su cumplimiento en la mayor medida posible.

E) La altura de la edificación de once plantas (B+10) en las parcelas residenciales, según lo expuesto en el apartado 7-C anterior, se establece como máxima y obligatoria, no pudiéndose autorizar edificaciones por debajo de dichas alturas. Esta ordenanza no regirá para las parcelas destinadas a equipamientos.

F) Todas las medianerías de la edificación que queden al descubierto recibirán tratamiento similar al de las fachadas debiéndose prestar especial atención a aquellas que resulten del retranqueo de la parcela E-56.

G) Tanto en planta baja como en el resto de las plantas de los edificios, podrán situarse cualquiera de los usos urbanísticos compatibles con el alojamiento, según lo dispuesto en el artículo III-72 de las Ordenanzas del Plan General, y especialmente, en la Tabla de Compatibilidades de Uso anexa a dicho artículo, cumpliendo el resto de las determinaciones contenidas en las citadas Ordenanzas. Dichos usos compatibles son básicamente, el uso comercial, hotelero, oficinas y despachos, y equipamiento administrativo.

9. SISTEMA DE ACTUACION

Según se ha expuesto en numerosas ocasiones en esta Memoria el Sistema de actuación seguido en el Sector G-3 ha sido el de Compensación, habiéndose constituido la Junta el 1 de Octubre de 1.979 y aprobado el correspondiente Proyecto de Compensación en 15 de Abril de 1.983.

Por otra parte, se debe destacar que la urbanización del Sector se halla en la actualidad prácticamente terminada, a falta solamente de la finalización de los viales perimetrales Norte y Este, y otros trabajos menores, como señalización, parte de la jardinería, etc., obras que se han realizado por la propia Junta de Compensación.

Igualmente, se hace constar que las cesiones de los terrenos de dominio público al Excmo. Ayuntamiento ya fueron formalizadas en su día, a partir del mencionado Proyecto de Compensación, incluidas las parcelas de equipamientos.

10. PLAN DE ETAPAS

El Sector G-3 fué incluido en su totalidad en el primer cuatrienio del Programa de Actuación del vigente Plan General de Ordenación Urbana. En cumplimiento de dicho precepto, se han llevado a cabo las obras de urbanización y cesiones de suelo, según se ha expuesto en el apartado anterior.

En cuanto a la edificación de la manzana, será llevada a cabo inmediatamente a la aprobación definitiva de este Estudio de Detalle, por lo que su desarrollo se llevará a efecto en una única etapa.

12.- CUMPLIMIENTO DEL ARTICULO 53.2. DE LA LEY DEL SUELO

Las Normas Urbanísticas del Plan General establecen en su artículo IV-25º, e) la necesidad de expresar en el Estudio de Detalle los compromisos que se hubieran de contraer entre el urbanizador y el Ayuntamiento, y entre aquél y los futuros propietarios de los solares, con garantías de su cumplimiento y medios económicos de toda índole asignados al efecto, en cumplimiento del artículo 53.2. de la vigente Ley del Suelo.

Siguiendo los epígrafes del mencionado artículo 53.2., se expone lo siguiente:

- a) Memoria justificativa de la necesidad o conveniencia de la urbanización: Ya expuesta en apartados anteriores de esta Memoria, haciéndose hincapié, no obstante, en el cumplimiento de las determinaciones del Plan Parcial y Plan General; conveniencia de apertura de nuevos viales previstos en el planeamiento; creación de dotaciones y zonas verdes públicas; y construcción de viviendas, incidiendo en el mercado actual para un mayor equilibrio de oferta-demanda.
- b) Nombre, apellidos y dirección de los propietarios afectados: Son los mismos que aparecen en el apartado 13.- TRAMITACION.
- c) Modo de ejecución de las obras de urbanización y previsión sobre la futura conservación de las mismas: Las obras de

urbanización del Sector han sido ya realizadas por la Junta de Compensación faltando en el momento actual solamente la fase final de los viales perimetrales Norte y Oeste. En cuanto afectan a la Manzana objeto del Estudio de Detalle, las obras se encuentran totalmente terminadas, salvo la jardinería y plantación del árboles del Parque. En su momento se llevará a cabo la recepción provisional de las mismas y transcurrido el plazo de garantía, su recepción definitiva por el Excmo. Ayuntamiento de Burgos, que se hará cargo de la conservación de las mismas. No obstante, la conservación de su estado correcto de impermeabilización y estabilidad de los forjados-techo de garaje con servidumbre de uso público en superficie, será responsabilidad de los propietarios de las fincas respectivas.

- d) Compromisos que se hubieren de contraer entre el urbanizador y el Ayuntamiento, y entre aquél y los futuros propietarios de los solares : La Junta de Compensación ha procedido ya con anterioridad a la cesión de terrenos de dominio público, de acuerdo con el correspondiente Proyecto de Urbanización y Proyecto de Compensación.
- e) Garantías de exacto cumplimiento de dichos compromisos : Serán las garantías que señale el Excmo. Ayuntamiento de acuerdo con la legislación vigente.
- f) Medios económicos de toda índole : Los propietarios dispon

de medios humanos, técnicos y económicos suficientes para la ejecución de las obras, tanto de urbanización como de edificación.

13.- TRAMITACION

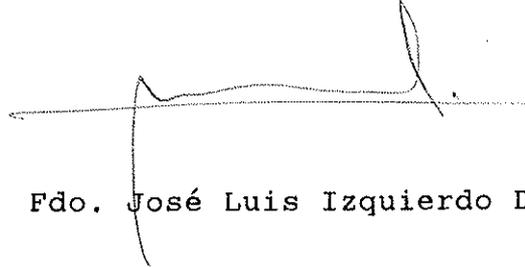
La tramitación del presente Estudio de Detalle se llevará a efecto de acuerdo con lo previsto en el artículo 140 del Reglamento de Planeamiento, no siendo preceptivo en este caso el trámite de exposición de avance del artículo 125 del citado Reglamento. Sin embargo, le afectará lo dispuesto en el artículo 120 del mismo texto, una vez haya recibido el expediente la preceptiva aprobación inicial, en relación con la suspensión de licencias en el ámbito del sector, hasta su aprobación definitiva.

A los efectos de la notificación personal a los afectados, establecida en el artículo 140.3., se señala que los propietarios de terrenos en el ámbito territorial del Estudio de Detalle son los siguientes:

- E-55. D. Jesús González Alonso, Avenida Gral. Yagüe, 13, Burgos.
- E-56. D. Jesús González Alonso, Avenida Gral. Yagüe, 13, Burgos.
- E-57. Inmobiliaria Espolón, Avenida Reyes Católicos, 6, Burgos.

BURGOS, MARZO 1.989

EL ARQUITECTO



Fdo. José Luis Izquierdo Dobarco

POR LA JUNTA DE COMPENSACION DEL SECTOR G-3

Fdo. ~~Jesus González Alonso~~



ANEXO Nº 1: ORDENANZAS DEL PLAN PARCIAL

DOCUMENTO N° 2ORDENANZAS REGULADORASI N D I C E

- Ordenanza 1º.- Reglamentación aplicable a la Unidad.
Ordenanza 2º.- Documentación.
Ordenanza 3º.- Desarrollo del Plan General.
Ordenanza 4º.- Volúmen de Uso Residencial
Ordenanza 5º.- Volúmen para Dotaciones.
Ordenanza 6º.- Construcciones Actuales
Ordenanza 7º.- Ordenanza de Uso.
Ordenanza 8º.- Condiciones Generales de la Construcción
Ordenanza 9º.- Alturas Máximas.
Ordenanza 10º.- Cómputo de alturas
Ordenanza 11º.- Tipología de la Construcción
Ordenanza 12º.- Retranqueos.
Ordenanza 13º.- Voladizos
Ordenanza 14º.- Servidumbres.
Ordenanza 15º.- Reparcelación
Ordenanza 16º.- Licencia de Construcción.
Ordenanza 17º.- Modificación de Parcelas.
Ordenanza 18º.- Proyectos de Urbanización.

DOCUMENTO Nº 2 ORDENANZAS REGULADORASOrdenanza 1ª.- Reglamentación aplicable a la Unidad

En todo aquello que no se regule por estas Ordenanzas serán de aplicación las "Normas Reguladoras" del Plan General de Ordenación Urbana Municipal de Burgos así como las "Ordenanzas de la Construcción de la Ciudad.

Ordenanza 2ª.- Documentación

Los documentos del presente Plan Parcial:

DOCUMENTOS ESCRITOS

- Documento Nº 1- Estudio justificativo de las determinaciones del plan.
- Documento Nº 2- Ordenanzas Reguladoras.
- Documento Nº 3- Bases de Actuación y Estatutos de la junta de compensación.

DOCUMENTOS GRAFICOS

- Documento Nº 4- Planos de información
- Documento Nº 5- Planos de proyecto.
- Documento Nº 6- Esquemas de servicios.

son todos ellos determinantes de las características de la Unidad planeada, debiendo condicionarse a ellos la ejecución de los proyectos que la desarrollen,

En caso de duda o discrepancia entre los documentos que lo componen, el orden de precedencia sera el siguiente:

- Documento Nº 5
- Documento Nº 6
- Documento Nº 4
- Documento Nº 2
- Documento Nº 3
- Documento Nº 1

Ordenanza 3ª .- Desarrollo del Plan General

El presente Plan Parcial se ajusta a lo dispuesto en el Plan General de Ordenación Urbana Municipal de Burgos, interpretando las determinaciones de este, mediante el reajuste y definición del Viario Principal en su zona de actuación, precisando las alineaciones y rasantes, y matizando las ordenanzas de edificación contenidas en las Normas Regulatoras del Plan General sin alterar esencialmente los usos previstos ni autorizar mayor aprovechamiento del suelo, pero sí señalando los criterios concretos a aplicar en este barrio.

Las presentes Ordenanzas reglamentan el uso de los terrenos en cuanto a volumen, destino y condiciones sanitarias y estéticas de las construcciones y elementos naturales en cada zona.

Ordenanza 4ª.- Volúmen de Uso Residencial

El volúmen máximo asignado a cada parcela es el siguiente:

PARCELA	SUPERFICIE M2	VOLUMEN M3
E-1	1.600	22.400
E-2	1.600	22.400
E-3	2.000	28.100
E-4	1.600	25.800
E-5	2.000	24.800
E-6	1.600	28.600
E-7	600	7.040
E-8	1.200	12.960
E-9	1.200	12.760
E-10	800	6.440
E-11	1.200	12.960
E-12	1.200	12.760
E-13	800	6.440
E-14	2.000	28.100
E-15	1.600	25.800
E-16	2.000	24.800
E-17	1.600	28.600
E-18	900	10.880
E-19	1.800	19.080
E-20	1.800	25.300
E-21	1.800	25.300
E-22	1.800	19.080
E-23	1.800	25.300
E-24	1.800	25.300
E-25	1.800	21.040
E-26	1.800	21.040
E-27	1.800	25.300
E-28	1.800	25.300
E-29	1.800	19.080
E-30	1.800	21.040

PARCELA	SUPERFICIE M2	VOLUMEN M3
E-31	900	10.880
E-32	1.800	19.080
E-33	1.800	25.300
E-34	1.800	25.300
E-35	1.800	19.080
<hr/>		
E-36	1.800	25.300
E-37	1.800	25.300
E-38	1.800	21.040
E-39	1.800	21.040
E-40	1.800	25.300
<hr/>		
E-41	1.800	25.300
E-42	1.800	19.080
E-43	1.800	21.040
E-44	1.600	22.400
E-45	1.600	22.400
<hr/>		
E-46	1.600	28.600
E-47	2.000	24.800
E-48	1.600	28.600
E-49	800	6.440
E-50	1.200	12.760
<hr/>		
E-51	600	4.780
E-52	800	6.440
E-53	1.200	12.760
E-54	600	4.780
E-55	1.600	28.600
<hr/>		
E-56	2.000	24.800
E-57	1.600	28.600
<hr/>		
TOTAL.	88.400	1.153.600

Ordenanza 5ª.- Volúmen para Dotaciones

- A) Las parcelas reservadas para Parques y Jardines, no admitirán asignación de volúmen
- B) Las parcelas reservadas para Centros Culturales y Docentes, Centro Parroquial usos deportivos, y la parcela Municipal destinada a Centro Administrativo cultural y Mercado, admitirán el volúmen máximo señalado en este Plan.

Ordenanza 6ª.- Construcciones Actuales

Las propiedades edificadas actualmente quedan fuera de ordenación por ser incompatible su uso y características con el planeamiento realizado.

Ordenanza 7ª.- Ordenanza de Uso

- A) Las parcelas de uso residencial dominante, admitirán como usos en tolerancia los previstos en las Normas Regulatoras del Plan General con las limitaciones de volúmen que éste establece.
- B) Las parcelas reservadas para dotaciones no admiten en tolerancia ningún uso diferente de aquel para el que han sido reservadas.
- C) En cada parcela de uso residencial deberá hacerse una previsión del número de plazas señalado en el plano P-04 del Documento nº 5 como mínimo.
- D) Las parcelas de uso residencial podrán ser destinadas para uso específico de aparcamiento, total o parcialmente en las condiciones que determinan las Normas Regulatoras del Plan General. (Apartado 5.8.5.)

Ordenanza 8ª.- Condiciones Generales de la Construcción

Para poder ser edificadas las parcelas deberán reunir las condiciones para su calificación como solares, según la Ley del Suelo y el Plan General,

Antes de la expedición del Certificado Municipal de Comprobación de final de obra se comprobará que se encuentran ejecutadas las obras de urbanización necesarias.

aulada

Ordenanza 9ª .- Alturas Máximas

La altura máxima edificable sobre rasante la siguiente para las distintas Parcelas.

ALTURA MAXIMA	PARCELAS
11 Plantas	E-1, E-2, E-3, E-4, E-5, E-6, E-14, E-15, E-16, E-17 E-20, E-21, E-23, E-24, E-27, E-28, E-33, E-34, E-36, E-37, E-40, E-41, E-44, E-45, E-46, E-47, E-48, E-55, E-56, E-57,
8 Plantas	E-8, E-9, E-11, E-12, E-18, E-19, E-22, E-25, E-26, E-29, E-30, E-31, E-32, E-35, E-38, E-39, E-42, E-43, E-50 y E-53,
4 Plantas	E-7, E-10, E-13, E-49, E-51, E-52, E-54
3 Plantas (o equivalente)	C.E-1, C.E-2, P.D-1, P.I'-1 y C.P-1.
1 Planta	G-1, G-2, G-3 y G-4

Ordenanza 10ª .- Cómputo de alturas

Para el cómputo de alturas, vistas rectas, y separaciones de bloques se tendrán en cuenta las determinaciones generales del artículo 5.3.1.5. de las Normas Regulatorias en el Plan General, considerando a sus efectos que los terrenos reservados para Parques, usos deportivos, Centros Escolares, Centro Parroquial, Centro Administrativo Municipal y Mercado Municipal, son espacios libres de construcción.

Las determinaciones del Artículo 5.3.1.5. se interpretarán considerando la distancia desde el límite de parcela hasta el eje de calle o de espacio abierto colindante, a razón de 1,50 metros por cada planta del edificio, incluida la baja.

Ordenanza 11ª.- Tipología de la Construcción

La edificación en planta baja se reglamenta en la Ordenanza 12ª
La edificación en altura tendrá carácter de ordenación abierta, entendiéndose por este concepto.

1ª.- Que todos los paramentos vistos serán tratados como fachadas.

2º.- Que, la organización de la planta podrá realizarse con independencia de la forma geométrica de la parcela sobre la que se edifique, admitiendo patio de parcela.

En todo caso, los propietarios de una parcela de uso residencial, estarán obligados a presentar anteproyecto de ordenación de la parcela de que se trata y las colindantes que garantice que no quedarán al descubierto paredes medianeras y que la composición del conjunto sea adecuada.

Ordenanza 12ª.- Retranqueos

Deberán respetarse los siguientes retranqueos:

1ª.- El cerramiento de la planta baja deberá retranquearse cinco metros respecto de los límites de la parcela, siendo obligada la formación de un soportal cubierto en la zona perimetral representada en el plano P-05. El módulo de separación de los pilares exentos que se construyen en el borde de la parcela será de cinco metros. Un estudio justificado podrá permitir el cambio del módulo previsto, en cada caso.

2ª.- En Parcelas para Dotaciones

Las edificaciones se retranquearán cinco metros como mínimo de los linderos colindantes con parcelas de uso residencial.

Ordenanza 13ª.- Voladizos

El vuelo máximo autorizable fuera de la propia parcela será de dos metros.

Ordenanza 14ª.- Servidumbres

Como consecuencia de las características de este planeamiento se establecen las siguientes:

1ª.- El soportal que bordea la planta baja de cada parcela tiene una servidumbre de paso de uso público.

2ª.- Las rampas de acceso a los sótanos de las parcelas residenciales suponen una servidumbre de paso en favor de éstas.

Ordenanza 15ª.- Reparcelación

La reparcelación, en caso de su procedencia, tendrá como unidad reparcelable el Barrio.

Dadas las características que señala el Plan General no existe en este caso unidad superior de reparcelación.

La superficie mínima para obtener por reparcelación una finca edificable será de 5.000 M/2. de terreno.

Los propietarios de fincas menores serán compensados económicamente, o entrarán a formar parte proindiviso en la propiedad de una parcela edificable.

La valoración de las fincas se hará en función de su superficie, ya que todas tienen el mismo índice volumétrico de aprovechamiento. Respecto de las edificaciones se procederá como señalan los puntos 3 y 4 del artículo 10 del Reglamento de Reparcelaciones del Suelo.

Ordenanza 16ª.- Licencias de Construcción

En las parcelas, cuyas condiciones para ser edificadas a tenor del presente Plan sean óptimas, podrá concederse licencia de construcción, aunque no esté realizada la reparcelación, hasta un volumen del cincuenta por ciento (50%) del que corresponda a su propietario, con objeto de diferir lo menos posible su puesta en marcha, pudiendo exigirse a los propietarios de los terrenos o a los promotores de las edificaciones las garantías que se estimen necesarias para el cumplimiento de lo dispuesto en este Plan Parcial.

Ordenanza 17ª.- Modificación de Parcelas

Las parcelas correspondientes a uso residencial podrán ser subdivididas solamente en los siguientes casos:

1ª.- por disponerlo así la Reparcelación.

2ª.- por razones constructivas y de promoción. En este caso será necesaria la aprobación previa por el Ayuntamiento de un estudio de volúmenes de toda la parcela inicial, que señale la nueva parcelación y las características de volumen de las construcciones.

Los proyectos definitivos desarrollarán las directrices contenidas en el estudio de volúmenes y respetarán la parcelación que éste haya establecido.

Ordenanza 18ª.-Proyectos de Urbanización

La Junta de Compensación redactará los proyectos de urbanización correspondientes a las zonas de uso público de este Barrio, Bien sean de viales o de Parque y Jardines, teniendo en cuenta las indicaciones contenidas en este Plan Parcial.

La inspección urbanística de cada etapa será ejercida por los Servicios Municipales en los siguientes periodos:

- a) En su primer replanteo, antes del comienzo de la obras.
- b) A los tres meses de comenzadas.
- c) A la mitad del plazo de ejecución de las obras.
- d) A la terminación de cada etapa.

La inspección técnica de las obras por el Ayuntamiento será permanente desde el comienzo de aquellas hasta su recepción definitiva.

Burgos, Diciembre de 1.977

CONFORME:

LA PROPIEDAD.

EL ARQUITECTO.

