

DOCUMENTO 3



ORDENANZAS

PLAN ESPECIAL CENTRO SUR BURGOS

COMUNIDAD DE BIENES JESÚS BAÑUELOS ACHIAGA Y OTROS



Estudio Jalvo S.L.P.

Julio 2024

E349

DOCUMENTO PARA
APROBACIÓN DEFINITIVA

DOCUMENTO 3. ORDENANZAS

ÍNDICE

1	Estipulaciones normativas.....	1
2	Determinaciones específicas para el ámbito de actuación.....	2
3	Normativa mínima a la que deben ajustarse los proyectos técnicos que se deban realizar para la ejecución de las obras.....	16
4	Fichas de ordenación de las parcelas.....	17

PÁGINA EN BLANCO

1 ESTIPULACIONES NORMATIVAS

Se desarrollan en este Documento –Ordenanzas del Plan Especial Centro Sur de Burgos- las determinaciones que serán de aplicación en el ámbito del mismo, en las construcciones o instalaciones que se efectúen en los espacios privados y públicos que se formalizarán en la urbanización de los viales y zonas peatonales y en los solares que den frente a las calles a las que se refiere este Plan Especial.

Se presentan normas y condiciones propias que regulan y desarrollan el Plan Especial y que facilitarán la conformación de las edificaciones que se realicen en los solares resultantes de la ordenación y en las vías y espacios públicos incluidos en el ámbito, así como la regulación de los usos y actividades que se lleven a cabo en los mismos.

Las nuevas determinaciones urbanísticas, tanto de carácter gráfico (planos) como de carácter textual (ordenanzas), serán las suficientes para la total definición de las posibles actuaciones a llevar a cabo en el Plan.

Todas ellas están en consonancia con lo establecido en el Plan General de Ordenación Urbana de Burgos para el ámbito que se planifica.

Se detallan a continuación los elementos normativos de aplicación

2 DETERMINACIONES ESPECÍFICAS PARA EL ÁMBITO DE ACTUACIÓN

CAPÍTULO 1.- GENERALIDADES

Artículo 1. Ámbito

1. Las presentes Ordenanzas son de aplicación en el ámbito que comprende al Plan Especial Centro Sur, en Burgos
2. Asimismo, estas Ordenanzas son las complementarias que se consideran como particulares a las Normas Generales que se establecen en el Plan General de Ordenación Urbana de Burgos.
3. Tienen el carácter de determinación pormenorizada,
4. Son de aplicación en las Zonas de Ordenanza marcadas en el plano de Ordenación General del presente Plan Especial.

Artículo 2. Aplicación

Para cualquier determinación que no sea contemplada por las presentes Ordenanzas será de aplicación lo dispuesto en las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Burgos.

Artículo 3. Contenido normativo

Se desarrollan en este Documento las Ordenanzas correspondientes del Plan Especial Centro Sur de Burgos.

Esta normativa será de aplicación en el ámbito del Plan Especial, comprendiendo estas determinaciones tanto las propias de las parcelas que se ubican en su interior como aquella normativa mínima a la que deben ajustarse los proyectos técnicos que se deban realizar para la ejecución de las obras que materialicen las propuestas de este planeamiento.



Las determinaciones urbanísticas tanto de carácter gráfico (planos) como de carácter textual (ordenanzas) serán las suficientes para la total definición de las posibles actuaciones a llevar a cabo en el ámbito del Plan Especial.

Las determinaciones normativas que se contienen en este documento son las transcripciones de las propias del Plan General de Ordenación Urbana del municipio, conforme al criterio de aunar las especificaciones de este documento con las del Plan General vigente y no causar disfunciones que entorpezcan el desarrollo de las actuaciones en el recinto que se ordena.

Se hace constar en esta normativa urbanística que el ámbito del Plan Especial se encuentra incluido en las zonas de Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Burgos (Villafría) por lo que las construcciones, instalaciones, plantaciones, modificaciones del terreno u objetos fijos o móviles (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.), así como el gálibo de las infraestructuras viarias, no deben sobrepasar las líneas de nivel delimitadoras de servidumbre

Se detallan a continuación los elementos normativos de aplicación, agrupados en función de su objetivo principal, como son la regulación de la propia normativa urbanística en si misma considerada y como resultado de la misma, las Fichas de Ordenación de cada una de las parcelas que se originan en el presente planeamiento. En capítulo siguiente se incorporan las normas a las que se deben ajustar los Proyectos de Obras Ordinarias que ejecuten la ordenación que se propone.

Artículo 4. Normas zonales

A los efectos de la ordenación diferenciada de los parámetros y condiciones generales de la edificación y de sus relaciones con el entorno, se distinguen en el Ámbito del Plan Especial cuatro Normas Zonales:

1. Grandes Establecimientos Comerciales, Grado 2. Nivel a.1.
2. Grandes Establecimientos Comerciales, Grado 2. Nivel a.2.
3. Red viaria
4. Vía Pecuaria

Capítulo 2 DETERMINACIONES ESPECÍFICAS PARA EL ÁMBITO DE ACTUACIÓN

Artículo 5. Condiciones particulares para la Norma Zonal Ordenanza Grandes Establecimientos Comerciales, Grado 2. Nivel a.1.

1. Obras admitidas

- 1) Obras en los edificios: se permiten todos los tipos.
- 2) Obras de nueva edificación: se permiten las obras de nueva planta, de reconstrucción, de sustitución y de ampliación.

2. Condiciones de la nueva edificación

1) Alineaciones y rasantes.

Son las señaladas en este Plan Especial.

2) Parcela mínima:

Mil quinientos metros cuadrados de parcela neta (1.500 m²s neta), tendrá, una longitud mínima del lindero frontal de 30 m. y en ella se podrá inscribir un círculo de diámetro no inferior a treinta metros (30 m).

3) Parcelación:

Se permiten agregaciones y segregaciones de parcelas y nueva parcelación.

4) Ocupación:

Se permite en una ocupación del cincuenta por ciento (50%) sobre rasante y del cien por ciento (100%) bajo rasante. El porcentaje de ocupación se refiere a la parcela neta.

5) Posición de la edificación:

La posición de la edificación se deberá ubicar dentro del Área de Movimiento de la parcela definida en los Planos de Ordenación de este Plan Especial y siempre cumpliendo la siguiente normativa.

Se deberá definir la posición concreta de cada una de las edificaciones que compongan el conjunto edificatorio estableciendo y definiendo los siguientes parámetros:

- a). La separación del plano de fachada de la edificación a la alineación será la mayor que resulte de estas dos mediciones:

- 1) Altura (H) del edificio, medida desde el plano de fachada de la



edificación situada en la alineación opuesta de la calle.

2) Mitad de la altura ($H/2$) del edificio, medida desde el eje de la calle.

- b) Los planos de fachadas de la nueva edificación deberán quedar separados de los de la edificación colindante de su misma parcela o de las parcelas contiguas, en una dimensión igual o superior a la altura (H) del mayor de los dos edificios, pudiendo reducirse a $H/3$, con mínimo de cuatro (4) metros cuando las dos fachadas enfrentadas sean paramentos ciegos o los huecos de una o ambas fachadas correspondan a piezas no habitables, o cuando no exista solape entre los edificios de que se trate.
- c) La edificación podrá adosarse a los edificios colindantes de otras parcelas que puedan generarse como subdivisión de la actual, en los siguientes casos:
1. Cuando exista acuerdo entre propiedades inscrito en el Registro de la Propiedad.
 2. Cuando se trate de edificaciones adosadas de proyecto unitario.
 3. Cuando ya existan construcciones colindantes con medianerías al descubierto.
- d) Posición respecto de los linderos laterales:
- La separación a linderos laterales y de fondo será igual a la mitad de la altura ($H/2$), con un mínimo de 4 m.

6) Tratamiento de los espacios libres de edificación:

Se permitirá la utilización de toda la superficie de la parcela no ocupada por la edificación como aparcamiento de uso público que deberá respetar la articulación espacial de los recorridos peatonales conformados por las plazas de uso exclusivo peatonal, ejes comerciales peatonales y recorridos de acceso peatonales, para garantizar el uso de este espacio con preferencia al tránsito peatonal.

Estos espacios libres de edificación deberán establecer la movilidad mecanizada, tanto de los vehículos industriales ligeros como la de los usuarios del Centro, en función de las determinaciones de este Plan Especial para los viarios públicos por los que dispongan los accesos al interior de las parcelas y garantizarán la fluidez circulatoria en el interior de las mismas, disponiendo las obras necesarias para que no se produzcan en el interior ni en el exterior de las parcelas obstáculos para el normal funcionamiento del tráfico, no solo en lo referente a los vehículos de los usuarios sino asimismo para el tráfico de otros vehículos mecanizados, como los industriales ligeros y de la circulación de bicicletas, disponiendo los aparcamientos y las circulaciones para el acceso a los mismos para todo tipo de vehículos de forma que se garantice el

normal funcionamiento de los mismos en cualquier periodo de uso y se cumplan las determinaciones del Plan General y de las normas sectoriales de la Ley de comercio de Castilla y León y la Norma Técnica Urbanística sobre equipamiento comercial de Castilla y León.

Asimismo, se garantizará la disposición de los recorridos peatonales en el área libre de edificación para garantizar el acceso peatonal desde el exterior y desde los aparcamientos hasta los edificios, sin interferencias con otro tipo de circulaciones que dificulten el movimiento peatonal, garantizando la prioridad de este sobre cualquier otro recorrido de tráfico.

La disposición geométrica de estos espacios libres de edificación permitirá una evacuación directa y rápida hacia el exterior de las parcelas de los ocupantes de los edificios en caso de eventos catastróficos o accidentes que provoquen la necesidad de abandonar el recinto comercial.

A todos estos efectos se deberá destinar, en los espacios libres de edificación, una superficie equivalente al cincuenta por ciento (50%) de esa superficie a espacios ajardinados con arbolado y plantaciones, garantizando que la mitad de los espacios ajardinados se disponga sobre suelo permeable que garantice la absorción del agua.

7) Edificabilidad:

Cero con setenta y dos metros cuadrados construidos sobre metro cuadrado de parcela neta (0,72 m²/m²s neto).

8) Altura máxima:

Seis (6) plantas

9) Altura libre de pisos.

La altura libre de pisos será en todas las plantas destinadas a uso productivo comercial de cuatro (4) metros, como mínimo.

10) Aparcamientos.

Será de obligado cumplimiento los estándares del número de plazas de aparcamientos establecidos en el siguiente articulado del Plan General de Ordenación Urbana de Burgos:

- Los del artículo 48, para los vehículos industriales ligeros exclusivos para carga y descarga de los productos y mercancías.
- Los del artículo 34 para los vehículos de los usuarios del Centro.
- Los del artículo 160 para las bicicletas.

Complementariamente se debe tener en cuenta para la dotación de aparcamientos lo dispuesto en el artículo 9 de la Norma Técnica Urbanística sobre Equipamiento Comercial de Castilla y León.

3 Régimen de los usos

Se autorizan los siguientes usos:

- Residencial (R):
 - Residencial Hotelero (RH): Hasta una superficie construida de 5.000 m²t en edificio exclusivo.
- Productivo (P): como característico en categoría comercial.
 - Almacenaje (PIB): en categoría 4ª: en todas las situaciones y en edificio exclusivo.
 - Talleres de reparación y tratamiento de productos de consumo doméstico (PIC): en categoría 4ª: en todas las situaciones y en edificio exclusivo.
 - Talleres artesanales y oficios artísticos (PID): en categoría 4ª: en plantas 1ª, baja, semisótano y sótano.
 - Instalaciones auxiliares del automóvil (PIE): en planta baja y semisótano.
 - Grandes superficies de establecimiento único (PCA2): en todas las situaciones.
 - Complejos comerciales (PCA3): en todas las situaciones.
 - Galerías y pequeños complejos comerciales (PCB1): en todas las situaciones.
 - Superficies medias (PCB2): en todas las situaciones.
 - Pequeño comercio (PCB3): en todas las situaciones.
 - Establecimientos especializados en sectores con características singulares (PCC): En edificio exclusivo, en sótanos, en semisótanos, en baja, y en planta primera únicamente vinculado a la planta baja.
 - Oficinas (PO): en plantas superiores a la planta primera, en planta primera, en planta baja, y en planta semisótano.
 - Terciario recreativo (PR): en todas las situaciones.
- Dotacional (D): se considera compatible el uso de servicios del automóvil
 - Equipamiento (D-EQ): En todas las situaciones y en sótanos está limitado al primer sótano.
 - Servicios Urbanos (SU): En todas las situaciones y en sótanos está limitado al primer sótano
 - Servicios Públicos (SP-A): En todas las situaciones y en sótanos está limitado al primer sótano
- Garaje (G) – Aparcamiento: En todas las categorías y situaciones.

Artículo 6. Condiciones particulares para la Norma Zonal Ordenanza Grandes Establecimientos Comerciales, Grado 2. Nivel a.2.

1. Obras admitidas

- 1) Obras en los edificios: se permiten todos los tipos.
- 2) Obras de nueva edificación: se permiten las obras de nueva planta, de reconstrucción, de sustitución y de ampliación.

2. Condiciones de la nueva edificación

1) Alineaciones y rasantes.

Son las señaladas en este Plan Especial.

2) Parcela mínima:

En la parcela P2: Mil quinientos metros cuadrados de parcela neta (1.500 m²s neta), tendrá, una longitud mínima del lindero frontal de 30 m. y en ella se podrá inscribir un círculo de diámetro no inferior a treinta metros (30 m).

3) Parcelación:

Se permiten agregaciones y segregaciones de parcelas y nueva parcelación.

4) Ocupación:

Se permite en una ocupación del cincuenta por ciento (50%) sobre rasante y del cien por ciento (100%) bajo rasante. El porcentaje de ocupación se refiere a la parcela neta.

5) Posición de la edificación:

La posición de la edificación se deberá ubicar dentro del Área de Movimiento de la parcela definida en los Planos de Ordenación de este Plan Especial y siempre cumpliendo la siguiente normativa.

Se deberá definir la posición concreta de cada una de las edificaciones que compongan el conjunto edificatorio estableciendo y definiendo los siguientes parámetros:

a). La separación del plano de fachada de la edificación a la alineación será la mayor que resulte de estas dos mediciones:

- 1) Altura (H) del edificio, medida desde el plano de fachada de la edificación situada en la alineación opuesta de la calle.
- 2) Mitad de la altura (H/2) del edificio, medida desde el eje de la calle.

b) Los planos de fachadas de la nueva edificación deberán quedar separados de los de la edificación colindante de su misma parcela o de



las parcelas contiguas, en una dimensión igual o superior a la altura (H) del mayor de los dos edificios, pudiendo reducirse a $H/3$, con mínimo de cuatro (4) metros cuando las dos fachadas enfrentadas sean paramentos ciegos o los huecos de una o ambas fachadas correspondan a piezas no habitables, o cuando no exista solape entre los edificios de que se trate.

c) La edificación podrá adosarse a los edificios colindantes de otras parcelas que puedan generarse como subdivisión de la actual, en los siguientes casos:

1. Cuando exista acuerdo entre propiedades inscrito en el Registro de la Propiedad.
2. Cuando se trate de edificaciones adosadas de proyecto unitario.
3. Cuando ya existan construcciones colindantes con medianerías al descubierto.

d) Posición respecto de los linderos laterales:

La separación a linderos laterales y de fondo será igual a la mitad de la altura ($H/2$), con un mínimo de 4 m.

6) *Tratamiento de los espacios libres de edificación:*

Se permitirá la utilización de toda la superficie de la parcela no ocupada por la edificación como aparcamiento de uso público que deberá respetar la articulación espacial de los recorridos peatonales conformados por las plazas de uso exclusivo peatonal, ejes comerciales peatonales y recorridos de acceso peatonales, para garantizar el uso de este espacio con preferencia al tránsito peatonal.

Estos espacios libres de edificación deberán establecer la movilidad mecanizada, tanto de los vehículos industriales ligeros como la de los usuarios en función de las determinaciones de este Plan Especial para los viarios públicos por los que dispongan los accesos al interior de las parcelas y garantizarán la fluidez circulatoria en el interior de las mismas, disponiendo las obras necesarias para que no se produzcan en el interior ni en el exterior de las parcelas obstáculos para el normal funcionamiento del tráfico, no solo en lo referente a los vehículos de los usuarios sino asimismo para el tráfico de otros vehículos mecanizados, como los industriales ligeros y de la circulación de bicicletas, disponiendo los aparcamientos y las circulaciones para el acceso a los mismos para todo tipo de vehículos de forma que se garantice el normal funcionamiento de los mismos en cualquier periodo de uso y se cumplan las determinaciones del Plan General y de las normas sectoriales de la Ley de Comercio de Castilla y León y la Norma Técnica Urbanística sobre equipamiento comercial de Castilla y León.

Asimismo, se garantizará la disposición de los recorridos peatonales en el área

libre de edificación para garantizar el acceso peatonal desde el exterior y desde los aparcamientos hasta los edificios, sin interferencias con otro tipo de circulaciones que dificulten el movimiento peatonal, garantizando la prioridad de este sobre cualquier otro recorrido de tráfico.

La disposición geométrica de estos espacios libres de edificación permitirá una evacuación directa y rápida hacia el exterior de las parcelas de los ocupantes de los edificios en caso de eventos catastróficos o accidentes que provoquen la necesidad de abandonar el recinto comercial.

A todos estos efectos se deberá destinar, en los espacios libres de edificación, una superficie equivalente al cincuenta por ciento (50%) de esa superficie a espacios ajardinados con arbolado y plantaciones, garantizando que la mitad de los espacios ajardinados se disponga sobre suelo permeable que garantice la absorción del agua.

7) Edificabilidad:

Será de cero con sesenta y cuatro metros cuadrados construidos sobre metro cuadrado de parcela neta ($0,64 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$ neta).

8) Altura máxima:

Cuatro (4) plantas

9) Altura libre de pisos.

La altura libre de pisos será en todas las plantas destinadas a uso productivo comercial de cuatro (4) metros, como mínimo.

10) Aparcamientos.

Será de obligado cumplimiento los estándares del número de plazas de aparcamientos establecidos en el siguiente articulado del Plan General de Ordenación Urbana de Burgos:

- Los del artículo 48, para los vehículos industriales ligeros exclusivos para carga y descarga de los productos y mercancías.
- Los del artículo 34 para los vehículos de los usuarios del Centro.
- Los del artículo 160 para las bicicletas.

Complementariamente se debe tener en cuenta para la dotación de aparcamientos lo dispuesto en el artículo 9 de la Norma Técnica Urbanística sobre Equipamiento Comercial de Castilla y León.

11). Condiciones especiales para la zona de protección del oleoducto.

- a). La zona de seguridad del oleoducto, deberá contemplarse como espacio libre de edificación, sin árboles o parterres, de manera que se garanticen sus limitaciones. En dicha franja de terreno, no podrá modificarse la cota

del terreno actual ni pavimentarse con el objetivo de utilizarse como aparcamiento u otro uso similar.

- b). Se deben respetar en todo momento los hitos de señalización del oleoducto
- c). No se realizará la retirada o aporte de tierras en la zona de seguridad del oleoducto sin autorización expresa de CLH tras el estudio en campo de la zona. Más allá de la franja de la zona de seguridad, en caso de disminución de la cota del terreno, deberán realizarse taludes 2H/1V.
- d). Los cruces de servicios con el oleoducto deberán buscar puntos en los que concentrar las canalizaciones para realizar el cruce con los oleoductos, reduciendo al máximo el número de afecciones. Los cruces se realizarán preferiblemente por debajo del oleoducto, siendo la mínima distancia entre la generatriz inferior del oleoducto y la superior de sus canalizaciones de ochenta (80) cm, en toda la zona de servidumbre.
- e) Si se produjeran cruces de canalizaciones con el oleoducto se realizarán a cielo abierto por debajo del oleoducto, siendo la mínima distancia entre la generatriz inferior del oleoducto y la superior de su canalización de ochenta (80) cm, en toda la zona de servidumbre.

En caso de que el cruce se efectúe con perforación horizontal/dirigida, la mínima distancia entre la generatriz inferior de la canalización de CLH y la superior de su vaina será de ciento veinte (120) cm en la zona de cruce. Como medida de seguridad adicional, se realizará una cata temporal (zanja testigo) justo en la zona de cruce de su perforación con la canalización de CLH, de manera que se garantice en todo momento la integridad de las canalizaciones del oleoducto.

Si la canalización va a disponer de protección catódica, deberán instalar una toma de potencial conjunta, que permita vigilar la posible interacción entre las protecciones catódicas de ambas instalaciones que permitirá resolver los posibles problemas que en el futuro puedan surgir por esta causa.

- f). En caso de paralelismo de canalizaciones con el oleoducto, en el tramo paralelo a éste, su canalización deberá situarse más allá de la zona de seguridad del oleoducto.
- g). Los cerramientos de las parcelas se realizarán más allá de la zona de servidumbre de paso permanente. En el caso de que se deba construir el cerramiento sin poder tener en cuenta la anterior disposición, la cimentación del cerramiento de la parcela que limite el acceso a la zona de servidumbre será inferior a cuarenta (40) cm. En este caso se deberá construir una puerta lo suficientemente grande como para permitir el paso

de maquinaria pesada y asegurarse que desde la puerta hay libre acceso a la zona de servidumbre del oleoducto.

- h). Si fuera necesario el paso de maquinaria pesada temporalmente sobre la traza del oleoducto, se habilitarán pasos adecuadamente delimitados y señalizados en los que se realizarán losas de hormigón (hormigón HA-25 en solera, de veinte centímetros (20 cm) de grosor con parrilla de diámetro diez milímetros (Ø10 mm) en malla bidireccional de quince centímetros (#15cm), planchas de acero si procede tras el estudio de cargas o se instalarán caballones aportando tierra hasta incrementar la cota del terreno en lo indicado por personal de CLH.

3. Régimen de los usos

Se autorizan los siguientes usos:

- Residencial (R):
 - Residencial Hotelero (RH): Hasta una superficie construida de 5.000 m²t en edificio exclusivo.
- Productivo (P): como característico en categoría comercial.
 - Almacenaje (PIB): en categoría 4ª: en todas las situaciones y en edificio exclusivo.
 - Talleres de reparación y tratamiento de productos de consumo doméstico (PIC): en categoría 4ª: en todas las situaciones y en edificio exclusivo.
 - Talleres artesanales y oficios artísticos (PID): en categoría 4ª: en plantas 1ª, baja, semisótano y sótano.
 - Instalaciones auxiliares del automóvil (PIE): en planta baja y semisótano.
 - Grandes superficies de establecimiento único (PCA2): en todas las situaciones.
 - Complejos comerciales (PCA3): en todas las situaciones.
 - Galerías y pequeños complejos comerciales (PCB1): en todas las situaciones.
 - Superficies medias (PCB2): en todas las situaciones.
 - Pequeño comercio (PCB3): en todas las situaciones.
 - Establecimientos especializados en sectores con características singulares (PCC): En edificio exclusivo, en sótanos, en semisótanos, en baja, y en planta primera únicamente vinculado a la planta baja.
 - Oficinas (PO): en plantas superiores a la planta primera, en planta primera, en planta baja, y en planta semisótano.
 - Terciario recreativo (PR): en todas las situaciones.



- Dotacional (D): se considera compatible el uso de servicios del automóvil
 - Equipamiento (D-EQ): En todas las situaciones y en sótanos está limitado al primer sótano.
 - Servicios Urbanos (SU): En todas las situaciones y en sótanos está limitado al primer sótano
 - Servicios Públicos (SP-A): En todas las situaciones y en sótanos está limitado al primer sótano
- Garaje (G) – Aparcamiento: En todas las categorías y situaciones

Artículo 7. Condiciones particulares para la Norma Zonal Red Viaria

1. Serán de aplicación las condiciones establecidas en el artículo 62 de la Normativa del Plan General de Ordenación Urbana de Burgos y las Condiciones Generales de Urbanización establecidas en el Título 1, Capítulo 5, Sección 1, apartado primero de la citada Normativa.
2. Las alineaciones y rasantes son la establecida en los planos OR-2. Alineaciones y OR3- Rasantes
3. Los Proyectos que desarrollen las determinaciones de este planeamiento deben cumplir la Ley de accesibilidad y toda la normativa derivada de su desarrollo reglamentario.
4. En la zona de protección del oleoducto se deberá tener en cuenta que no se podrán reducir la cota de terreno existente, debiéndose proteger el oleoducto con losa de hormigón HA-25 en solera, de veinte centímetros (20 cm) de grosor con parrilla de diámetro diez milímetros (Ø10 mm) en malla bidireccional de quince centímetros (#15cm).

Artículo 8. Condiciones particulares para la Norma Zonal Vía Pecuaria

1. No se admite ningún tipo de construcción, ni sobre ni bajo rasante.
2. No podrán existir elementos que dificulten el paso y tránsito por la Vía Pecuaria.
3. Cualquier afección que se pudiera producir en el ámbito de la Vía Pecuaria deberá contar con el permiso expreso de la Consejería de Fomento y Medio Ambiente de Castilla y León

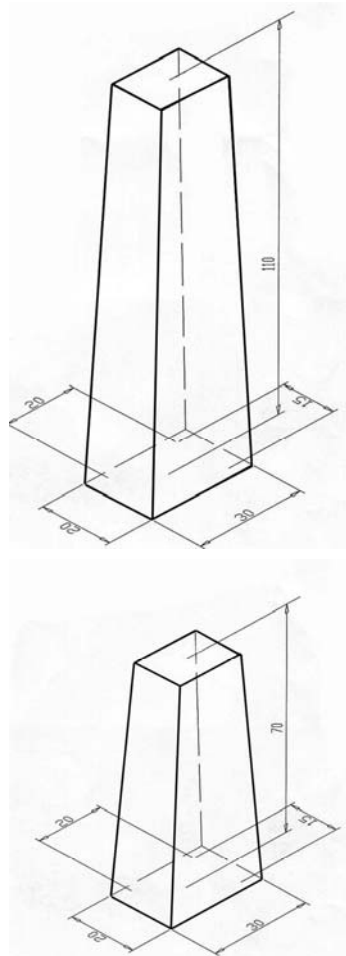


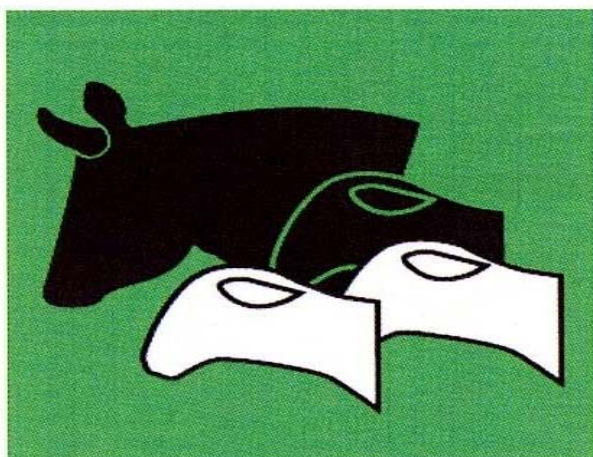
Gráfico 1.

Mojones de vía pecuaria

4. En todas las actuaciones que se pretendan acometer en la vía pecuaria se estará a lo dispuesto en la Ley 3/95 de 23 de marzo de Vías Pecuarias (B.O.C. de 24 de marzo)
5. Las infraestructuras lineales (redes de instalaciones, conducciones eléctricas, etc.) se situarán fuera del dominio público pecuario.
6. Se deberá señalar la vía pecuaria, para reconocer físicamente su trazado, con mojones estandarizados por el Servicio Territorial de Medio Ambiente de Burgos de la Junta de Castilla y León y con carteles indicadores.
7. Los mojones deberán disponerse y estar contruidos conforme a los siguientes parámetros:
 - a). Los mojones a colocar se ubicarán en ambos lados de la Colada y en el lugar determinado en los planos de ordenación.
 - b). Las características constructivas de los mojones serán las siguientes:
 - 1). Las de primer orden: Forma tronco piramidal, con base superior de veinte (20) cm x quince (15) cm y base inferior de treinta (30) cm x veinte (20) cm y una altura de ciento diez (110) cm.
 - 2). Las de segundo orden: Forma tronco piramidal, con base superior de veinte (20) cm x quince (15) cm y base inferior de treinta (30) cm x veinte (20) cm y una altura de setenta (70) cm.
- 3). Se fabricarán en granito nacional, con las siguientes singularidades: Serrado mecanizado, abujardado a cinco caras (salvo la inferior que será enterrada), letras centradas, labradas y pintadas en negro en la base superior (RN), en la cara frontal (VP) y en la parte posterior (CyL) centrada en anchura y a ocho (8) cm. de altura de la arista superior. El tamaño de las letras será de ocho (8) cm x cinco (5) cm. El color del granito habrá de ser similar al de los ya instalados en otras vías pecuarias de la Red Nacional.

Dichos mojones serán anclados al suelo con hormigón en su lugar de ubicación, de acuerdo al replanteo efectuado anteriormente

2.1



2.2

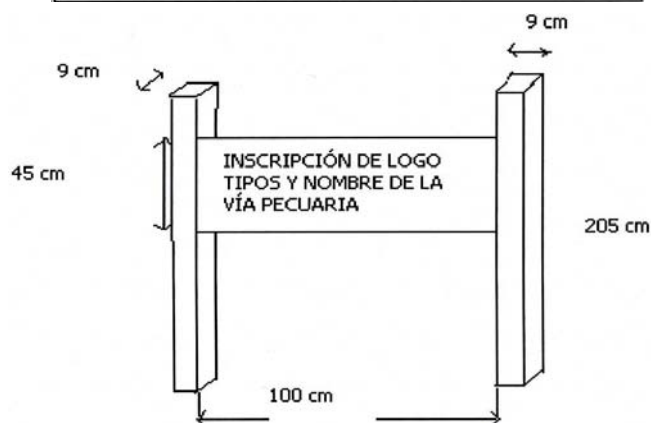


Gráfico 2. Cartel indicador de Vía Pecuaria

8. Los carteles indicadores del emplazamiento de la vía pecuaria responderán a las siguientes características:

a). Deberán llevar los logotipos que se describen a continuación:

1. El correspondiente a la iconografía de las vías pecuarias en Castilla y León (ver gráfico 2.1)

2). El gráfico identificador del Servicio Territorial de Medio Ambiente de la Delegación Territorial de Burgos (ver gráfico 2.2)

3). El nombre de la Vía Pecuaria (Colada Fuente Mansos y Camino de Modúbar y Camino de Modúbar).

b). Se ajustará en dimensiones y formato a lo especificado en el gráfico 2 adjunto.

Capítulo 3 DETERMINACIONES DE GESTIÓN PARA EL PLAN ESPECIAL

Artículo 9. La iniciativa y gestión de las determinaciones del Plan Especial

1. De acuerdo a lo dispuesto en el artículo 212.2 del Plan General de Ordenación Urbana las actuaciones en el Plan Especial se desarrollan mediante gestión privada.
2. Las actuaciones aisladas de urbanización que se establecen para cada una de las etapas definidas en el Plan Especial se pueden ejecutar, conforme dispone el artículo 212.4 del Plan General, previamente a la ejecución de las construcciones o instalaciones o simultáneamente a la

ejecución de las citadas construcciones o instalaciones.

3. Por ello para poder implantar los usos previstos en las edificaciones y construcciones que se realicen en el ámbito del Plan Especial deberán haberse urbanizado los viarios correspondientes a todos los linderos de viario público que se establecen en cada etapa de las programadas, siguiendo las reglas contenidas en los artículos 213 y 214 del Plan General de Ordenación Urbana de Burgos.
4. A estos efectos se da por transcrito en la presente normativa el programa temporal de cada una de las etapas para la gestión y urbanización de los terrenos definidos en este Plan Especial.

3 NORMATIVA MÍNIMA A LA QUE DEBEN AJUSTARSE LOS PROYECTOS TÉCNICOS QUE SE DEBAN REALIZAR PARA LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS

1. Para el desarrollo del presente Plan Especial se deberán ejecutar los Proyectos de Obras Ordinarias que correspondan a cada una de las Etapas definidas en este planeamiento.
2. Se deberán ejecutar las obras de acondicionamiento del viario correspondiente a la vía pecuaria que se encuentra dentro del ámbito de la ordenación para adecuarla a las disposiciones de diseño sectoriales de esta categoría de viario.
3. La normativa a la que debe atenderse la redacción de los Proyectos de Obras Ordinarias citado, ya que se produce la unión del viario interior de esa actuación con la vía de servicio de la BU11, es la Ley de Carreteras del Estado (LCE) y del Reglamento de Carreteras del Estado (RGCE), así como toda aquella derivada de la misma y que la Demarcación de Carreteras del Estado en Burgos señale al efecto.
4. Supletoriamente para esta obra se deberá tener en cuenta toda la normativa recogida en la Normativa Urbanística del Plan General de Ordenación Urbana de Burgos.
5. Serán de aplicación a todos los Proyectos Técnicos que se deban ejecutar



para la realización de las obras lo dispuesto en las siguientes normativas.

- Ley 8/1993, de 22 de junio, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas.
- Real Decreto 505/2007, de 20 de abril, del Ministerio de la Presidencia, por el que se aprueban las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y edificaciones.
- Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados. (B.O.E. número 61 de 11 de marzo de 2010).
- Ley 3 /1998, de 24 de junio, de Accesibilidad y Supresión de Barreras (BOCyL de 1 de julio), que se desarrolla por el Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras (BOCyL de 4 de septiembre de 2001), complementadas con las disposiciones a estos efectos del Código Técnico de la Edificación (CTE).

4 FICHAS DE ORDENACIÓN DE LAS PARCELAS

Se adjuntan las fichas de ordenación de las parcelas del presente Plan Especial Centro Sur Burgos, identificando el plano de la parcela y las características físicas, de planeamiento y de gestión de las mismas.

PLAN ESPECIAL CENTRO SUR - BURGOS	
FICHA DE ORDENACIÓN DE PARCELA	Parcela: P1
PLANO DE LA PARCELA	CARACTERÍSTICAS FÍSICAS
	SUPERFICIE: 4.652,93 m²s LÍMITES: NORTE: Parcela de la Antigua Automoba ESTE: Glorieta A del Plan Especial Centro Sur Burgos SUR: Calle A-B del Plan Especial Centro Sur Burgos OESTE: Parcela de la Diputación Provincial de Burgos
CARACTERÍSTICAS DE PLANEAMIENTO	
– Norma Zonal: Grandes Establecimientos Comerciales, Grado 2.a.1. – Parcela mínima: Mil quinientos metros cuadrados de parcela neta (1.500 m² sn), tendrá, una longitud mínima del lindero frontal de 30 m. y en ella se podrá inscribir un círculo de diámetro no inferior a treinta metros (30 m), – Parcelación: Se permiten agregaciones y segregaciones de parcelas y nueva parcelación. – Edificabilidad: Cero con setenta y dos metros cuadrados construidos sobre metro cuadrado de parcela neta (0,72 m²t/m²sn). – Ocupación: Cincuenta por ciento (50%) sobre rasante y del cien por ciento (100%) bajo rasante. El porcentaje de ocupación se refiere a la parcela neta. – Posición de la edificación: La posición de la edificación se deberá ubicar dentro del Área de Movimiento de la parcela definida en los Planos de Ordenación de este Plan Especial y siempre cumpliendo la siguiente normativa. Se deberá definir la posición concreta de cada una de las edificaciones que compongan el conjunto edificatorio estableciendo y definiendo los siguientes parámetros: - a). La separación del plano de fachada de la edificación a la alineación será la mayor que resulte de estas dos mediciones: 1) Altura (H) del edificio, medida desde el plano de fachada de la edificación situada en la alineación opuesta de la calle. 2) Mitad de la altura (H/2) del edificio, medida desde el eje de la calle. b) Los planos de fachadas de la nueva edificación deberán quedar separados de los de la edificación colindante de su misma parcela o de las parcelas contiguas, en una dimensión igual o superior a la altura (H) del mayor de los dos edificios, pudiendo reducirse a H/3, con mínimo de cuatro (4) metros cuando las dos fachadas enfrentadas sean paramentos ciegos o los huecos de una o ambas fachadas correspondan a piezas no habitables, o cuando no exista solape entre los edificios de que se trate. c) La edificación podrá adosarse a los edificios colindantes de otras parcelas que puedan generarse como subdivisión de la actual, en los siguientes casos: 1. Cuando exista acuerdo entre propiedades inscrito en el Registro de la Propiedad. 2. Cuando se trate de edificaciones adosadas de proyecto unitario. 3. Cuando ya existan construcciones colindantes con medianerías al descubierto. d) Posición respecto de los linderos laterales: La separación a linderos laterales y de fondo será igual a la mitad de la altura (H/2), con un mínimo de 4 m. – Tratamiento de los espacios libres de edificación: Se permitirá la utilización de toda la superficie de la parcela no ocupada por la edificación como aparcamiento de uso público que deberá respetar la articulación espacial de los recorridos peatonales conformados por las plazas de uso exclusivo peatonal, ejes comerciales peatonales y recorridos de acceso peatonales, para garantizar el uso de este espacio con preferencia al tránsito peatonal. Estos espacios libres de edificación deberán establecer la movilidad mecanizada en	

PLAN ESPECIAL CENTRO SUR - BURGOS

FICHA DE ORDENACIÓN DE PARCELA

Parcela: P1

función de las determinaciones de este Plan Especial para los viarios públicos por los que dispongan los accesos al interior de las parcelas y garantizarán la fluidez circulatoria en el interior de las mismas, disponiendo las obras necesarias para que no se produzcan en el interior ni en el exterior de las parcelas obstáculos para el normal funcionamiento del tráfico, no solo en lo referente a los vehículos de los usuarios sino asimismo para el tráfico de otros vehículos mecanizados y de la circulación de bicicletas, disponiendo los aparcamientos y las circulaciones para el acceso a los mismos para todo tipo de vehículos de forma que se garantice el normal funcionamiento de los mismos en cualquier periodo de uso.

Asimismo, se garantizará la disposición de los recorridos peatonales en el área libre de edificación para garantizar el acceso peatonal desde el exterior y desde los aparcamientos hasta los edificios, sin interferencias con otro tipo de circulaciones que dificulten el movimiento peatonal, garantizando la prioridad de este sobre cualquier otro recorrido de tráfico.

La disposición geométrica de estos espacios libres de edificación permitirá una evacuación directa y rápida hacia el exterior de las parcelas de los ocupantes de los edificios en caso de eventos catastróficos o accidentes que provoquen la necesidad de abandonar el recinto comercial.

A todos estos efectos se deberá destinar, en los espacios libres de edificación, una superficie equivalente al cincuenta por ciento (50%) de esa superficie a espacios ajardinados con arbolado y plantaciones, garantizando que la mitad de los espacios ajardinados se disponga sobre suelo permeable que garantice la absorción del agua.

- **Altura máxima:** Seis (6) plantas
- **Altura libre de pisos:** La altura libre de pisos será en todas las plantas destinadas a uso productivo comercial de cuatro (4) metros, como mínimo.
- **Aparcamientos** Será de obligado cumplimiento los estándares del número de plazas de aparcamientos establecidos en el siguiente articulado del Plan General de Ordenación Urbana de Burgos:
 - Los del artículo 48, para los vehículos industriales ligeros exclusivos para carga y descarga de los productos y mercancías.
 - Los del artículo 34 para los vehículos de los usuarios del Centro.
 - Los del artículo 160 para las bicicletas.

Complementariamente se debe tener en cuenta para la dotación de aparcamientos lo dispuesto en el artículo 9 de la Norma Técnica Urbanística sobre Equipamiento Comercial de Castilla y León.
- **Régimen de los usos** Se autorizan los siguientes usos:
 - **Residencial (R):**
 - Residencial Hotelero (RH): Hasta una superficie construida de 5.000 m²t en edificio exclusivo.
 - **Productivo (P):** como característico en categoría comercial.
 - Almacenaje (PIB): en categoría 4ª: en todas las situaciones y en edificio exclusivo.
 - Talleres de reparación y tratamiento de productos de consumo doméstico (PIC): en categoría 4ª: en todas las situaciones y en edificio exclusivo.
 - Talleres artesanales y oficios artísticos (PID): en categoría 4ª: en plantas 1ª, baja, semisótano y sótano.
 - Instalaciones auxiliares del automóvil (PIE): en planta baja y semisótano.
 - Grandes superficies de establecimiento único (PCA2): en todas las situaciones.
 - Complejos comerciales (PCA3): en todas las situaciones.
 - Galerías y pequeños complejos comerciales (PCB1): en todas las situaciones.
 - Superficies medias (PCB2): en todas las situaciones.
 - Pequeño comercio (PCB3): en todas las situaciones.
 - Establecimientos especializados en sectores con características singulares (PCC): En edificio exclusivo, en sótanos, en semisótanos, en baja, y en planta primera únicamente vinculado a la planta baja.
 - Oficinas (PO): en plantas superiores a la planta primera, en planta primera, en planta baja, y en planta semisótano.
 - Terciario recreativo (PR): en todas las situaciones.
 - **Dotacional (D):** se considera compatible el uso de servicios del automóvil
 - Equipamiento (D-EQ): En todas las situaciones y en sótanos está limitado al primer sótano.



PLAN ESPECIAL CENTRO SUR - BURGOS

FICHA DE ORDENACIÓN DE PARCELA

Parcela: P1

- Servicios Urbanos (SU): En todas las situaciones y en sótanos está limitado al primer sótano
- Servicios Públicos (SP-A): En todas las situaciones y en sótanos está limitado al primer sótano
- Garaje (G) – Aparcamiento: En todas las categorías y situaciones.

CARACTERÍSTICAS DE GESTIÓN

Desarrollará junto con la parcela P2 en la cesión gratuita de los suelos urbanizados de los viarios públicos comprendidos en la Etapa 1A. Se debe considerar la cesión y urbanización de los terrenos del viario V1 (parcial) que se encuentran en la propiedad de las parcelas F1 y F2 como una gestión anticipada de la gestión para la obtención de las parcelas V2, V3 y CO.

Las parcelas V1 y V2 se gestionarán y urbanizarán simultáneamente y estarán en condiciones de ser recibidas con anterioridad a la primera ocupación de las edificaciones comerciales.

Participará en la gestión privada de las parcelas V2, V3 y CO junto con el resto de las parcelas designadas en el Plan General de Ordenación Urbana en la Actuación Aislada AA-U-3612 del PGOU.



PLAN ESPECIAL CENTRO SUR - BURGOS	
FICHA DE ORDENACIÓN DE PARCELA	Parcela: P2
PLANO DE LA PARCELA	CARACTERÍSTICAS FÍSICAS
	SUPERFICIE: 51.366,43 m²s LÍMITES: Norte: Calle A-B y Glorietas A y B del Plan Especial Centro Sur Burgos Este: Camino de la Ventosa y con los testers de dos propiedades comerciales ubicadas en el Camino de la Ventosa y vial Sur. Sur: Calle C-D del Plan Especial Centro Sur Burgos y una propiedad comercial ubicada en el Camino de la Ventosa Oeste: Calle B-C del Plan Especial Centro Sur Burgos
CARACTERÍSTICAS DE PLANEAMIENTO	
- Norma Zonal: Grandes Establecimientos Comerciales, Grado 2. a. 2. - Parcela mínima: Mil quinientos metros cuadrados de parcela neta (1.500 m² sn), tendrá, una longitud mínima del lindero frontal de 30 m. y en ella se podrá inscribir un círculo de diámetro no inferior a treinta metros (30 m), - Parcelación: Se permiten agregaciones y segregaciones de parcelas y nueva parcelación. - Edificabilidad: Cero con sesenta y cuatro metros cuadrados construidos sobre metro cuadrado de parcela neta (0,64 m²t/m²sn). - Ocupación: Cincuenta por ciento (50%) sobre rasante y del cien por ciento (100%) bajo rasante. El porcentaje de ocupación se refiere a la parcela neta. - Posición de la edificación: La posición de la edificación se deberá ubicar dentro del Área de Movimiento de la parcela definida en los Planos de Ordenación de este Plan Especial y siempre cumpliendo la siguiente normativa. Se deberá definir la posición concreta de cada una de las edificaciones que compongan el conjunto edificatorio estableciendo y definiendo los siguientes parámetros: - a). La separación del plano de fachada de la edificación a la alineación será la mayor que resulte de estas dos mediciones: 1) Altura (H) del edificio, medida desde el plano de fachada de la edificación situada en la alineación opuesta de la calle. 2) Mitad de la altura (H/2) del edificio, medida desde el eje de la calle. b) Los planos de fachadas de la nueva edificación deberán quedar separados de los de la edificación colindante de su misma parcela o de las parcelas contiguas, en una dimensión igual o superior a la altura (H) del mayor de los dos edificios, pudiendo reducirse a H/3, con mínimo de cuatro (4) metros cuando las dos fachadas enfrentadas sean paramentos ciegos o los huecos de una o ambas fachadas correspondan a piezas no habitables, o cuando no exista solape entre los edificios de que se trate. c) La edificación podrá adosarse a los edificios colindantes de otras parcelas que puedan generarse como subdivisión de la actual, en los siguientes casos: 1. Cuando exista acuerdo entre propiedades inscrito en el Registro de la Propiedad. 2. Cuando se trate de edificaciones adosadas de proyecto unitario. 3. Cuando ya existan construcciones colindantes con medianerías al descubierto. d) Posición respecto de los linderos laterales: La separación a linderos laterales y de fondo será igual a la mitad de la altura (H/2), con un mínimo de 4 m. - Tratamiento de los espacios libres de edificación: Se permitirá la utilización de toda la superficie de la parcela no ocupada por la edificación como aparcamiento de uso público que deberá respetar la articulación espacial de los recorridos peatonales conformados por las plazas de uso exclusivo peatonal, ejes comerciales peatonales y recorridos de acceso peatonales, para garantizar el uso de este espacio con preferencia al tránsito peatonal. Estos espacios libres de edificación deberán establecer la movilidad mecanizada en función de las determinaciones de este Plan Especial para los viarios públicos por los que dispongan los accesos al interior de las parcelas y garantizarán la fluidez circulatoria en el interior de las mismas, disponiendo las obras necesarias para que no	

PLAN ESPECIAL CENTRO SUR - BURGOS

FICHA DE ORDENACIÓN DE PARCELA

Parcela: P2

se produzcan en el interior ni en el exterior de las parcelas obstáculos para el normal funcionamiento del tráfico, no solo en lo referente a los vehículos de los usuarios, sino asimismo para el tráfico de otros vehículos mecanizados y de la circulación de bicicletas, disponiendo los aparcamientos y las circulaciones para el acceso a los mismos para todo tipo de vehículos de forma que se garantice el normal funcionamiento de los mismos en cualquier periodo de uso.

Asimismo, se garantizará la disposición de los recorridos peatonales en el área libre de edificación para garantizar el acceso peatonal desde el exterior y desde los aparcamientos hasta los edificios, sin interferencias con otro tipo de circulaciones que dificulten el movimiento peatonal, garantizando la prioridad de este sobre cualquier otro recorrido de tráfico.

La disposición geométrica de estos espacios libres de edificación permitirá una evacuación directa y rápida hacia el exterior de las parcelas de los ocupantes de los edificios en caso de eventos catastróficos o accidentes que provoquen la necesidad de abandonar el recinto comercial.

A todos estos efectos se deberá destinar, en los espacios libres de edificación, una superficie equivalente al cincuenta por ciento (50%) de esa superficie a espacios ajardinados con arbolado y plantaciones, garantizando que la mitad de los espacios ajardinados se disponga sobre suelo permeable que garantice la absorción del agua.

- **Altura máxima:** Cuatro (4) plantas
- **Altura libre de pisos:** La altura libre de pisos será en todas las plantas destinadas a uso productivo comercial de cuatro (4) metros, como mínimo.
- **Aparcamientos** Será de obligado cumplimiento los estándares del número de plazas de aparcamientos establecidos en el siguiente articulado del Plan General de Ordenación Urbana de Burgos:
 - Los del artículo 48, para los vehículos industriales ligeros exclusivos para carga y descarga de los productos y mercancías.
 - Los del artículo 34 para los vehículos de los usuarios del Centro.
 - Los del artículo 160 para las bicicletas.

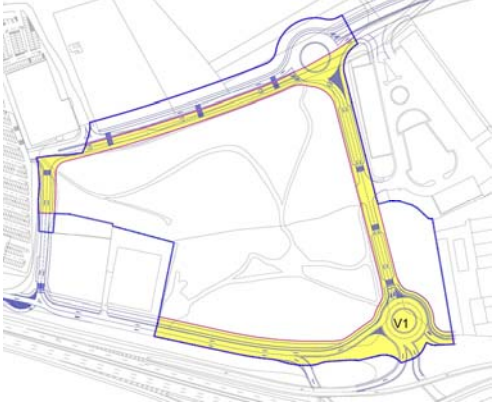
Complementariamente se debe tener en cuenta para la dotación de aparcamientos lo dispuesto en el artículo 9 de la Norma Técnica Urbanística sobre Equipamiento Comercial de Castilla y León.
- **Condiciones especiales para la zona de protección del oleoducto.**
 - a). La zona de seguridad del oleoducto, deberá contemplarse como espacio libre de edificación, sin árboles o parterres, de manera que se garanticen sus limitaciones. En dicha franja de terreno, no podrá modificarse la cota del terreno actual ni pavimentarse con el objetivo de utilizarse como aparcamiento u otro uso similar.
 - b). Se deben respetar en todo momento los hitos de señalización del oleoducto
 - c). No se realizará la retirada o aporte de tierras en la zona de seguridad del oleoducto sin autorización expresa de CLH tras el estudio en campo de la zona. Más allá de la franja de la zona de seguridad, en caso de disminución de la cota del terreno, deberán realizarse taludes 2H/1V.
 - d). Los cruces de servicios con el oleoducto deberán buscar puntos en los que concentrar las canalizaciones para realizar el cruce con los oleoductos, reduciendo al máximo el número de afecciones. Los cruces se realizarán preferiblemente por debajo del oleoducto, siendo la mínima distancia entre la generatriz inferior del oleoducto y la superior de sus canalizaciones de ochenta (80) cm, en toda la zona de servidumbre.
 - e) Si se produjeran cruces de canalizaciones con el oleoducto se realizarán a cielo abierto por debajo del oleoducto, siendo la mínima distancia entre la generatriz inferior del oleoducto y la superior de su canalización de ochenta (80) cm, en toda la zona de servidumbre.

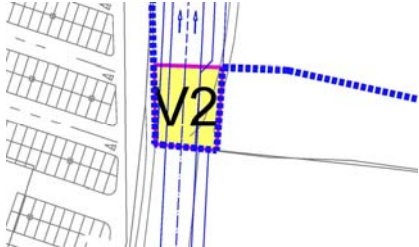
En caso de que el cruce se efectúe con perforación horizontal/dirigida, la mínima distancia entre la generatriz inferior de la canalización de CLH y la superior de su vaina será de ciento veinte (120) cm en la zona de cruce. Como medida de seguridad adicional, se realizará una cata temporal (zanja testigo) justo en la zona de cruce de su perforación con la canalización de CLH, de manera que se garantice en todo momento la integridad de las canalizaciones del oleoducto.

Si la canalización va a disponer de protección catódica, deberán instalar una toma de potencial conjunta, que permita vigilar la posible interacción entre las

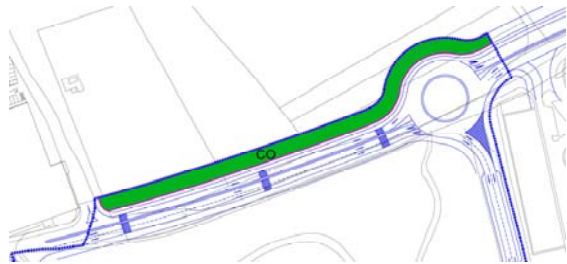


PLAN ESPECIAL CENTRO SUR - BURGOS	
FICHA DE ORDENACIÓN DE PARCELA	Parcela: P2
protecciones catódicas de ambas instalaciones que permitirá resolver los posibles problemas que en el futuro puedan surgir por esta causa. f). En caso de paralelismo de canalizaciones con el oleoducto, en el tramo paralelo a éste, su canalización deberá situarse más allá de la zona de seguridad del oleoducto. g). Los cerramientos de las parcelas se realizarán más allá de la zona de servidumbre de paso permanente. En el caso de que se deba construir el cerramiento sin poder tener en cuenta la anterior disposición, la cimentación del cerramiento de la parcela que limite el acceso a la zona de servidumbre será inferior a cuarenta (40) cm. En este caso se deberá construir una puerta lo suficientemente grande como para permitir el paso de maquinaria pesada y asegurarse que desde la puerta hay libre acceso a la zona de servidumbre del oleoducto. h). Si fuera necesario el paso de maquinaria pesada temporalmente sobre la traza del oleoducto, se habilitarán pasos adecuadamente delimitados y señalizados en los que se realizarán losas de hormigón (hormigón HA-25 en solera, de veinte (20) cm de grosor con parrilla de diámetro diez milímetros (Ø10 mm) en malla bidireccional de quince centímetros (#15cm) planchas de acero si procede tras el estudio de cargas o se instalarán caballones aportando tierra hasta incrementar la cota del terreno en lo indicado por personal de CLH. – Régimen de los usos Se autorizan los siguientes usos: • Residencial (R): - Residencial Hotelero (RH): Hasta una superficie construida de 5.000 m²t en edificio exclusivo. • Productivo (P): como característico en categoría comercial. - Almacenaje (PIB): en categoría 4ª: en todas las situaciones y en edificio exclusivo. - Talleres de reparación y tratamiento de productos de consumo doméstico (PIC): en categoría 4ª: en todas las situaciones y en edificio exclusivo. - Talleres artesanales y oficios artísticos (PID): en categoría 4ª: en plantas 1ª, baja, semisótano y sótano. - Instalaciones auxiliares del automóvil (PIE): en planta baja y semisótano. - Grandes superficies de establecimiento único (PCA2): en todas las situaciones. - Complejos comerciales (PCA3): en todas las situaciones. - Galerías y pequeños complejos comerciales (PCB1): en todas las situaciones. - Superficies medias (PCB2): en todas las situaciones. - Pequeño comercio (PCB3): en todas las situaciones. - Establecimientos especializados en sectores con características singulares (PCC): En edificio exclusivo, en sótanos, en semisótanos, en baja, y en planta primera únicamente vinculado a la planta baja. - Oficinas (PO): en plantas superiores a la planta primera, en planta primera, en planta baja, y en planta semisótano. - Terciario recreativo (PR): en todas las situaciones. • Dotacional (D): se considera compatible el uso de servicios del automóvil - Equipamiento (D-EQ): En todas las situaciones y en sótanos está limitado al primer sótano. - Servicios Urbanos (SU): En todas las situaciones y en sótanos está limitado al primer sótano - Servicios Públicos (SP-A): En todas las situaciones y en sótanos está limitado al primer sótano • Garaje (G) – Aparcamiento: En todas las categorías y situaciones.	
CARACTERÍSTICAS DE GESTIÓN	
Desarrollará junto con la parcela P1 la cesión gratuita de los suelos urbanizados de los viarios públicos comprendidos en la Etapa 1A. y en lo que les corresponda unitariamente a los suelos comprendidos en la etapa 1B Las parcelas V1 y V2 se gestionarán y urbanizarán simultáneamente y estarán en condiciones de ser recibidas con anterioridad a la primera ocupación de las edificaciones comerciales. Participará en la gestión privada de las parcelas V2, V3 y CO junto con el resto de las parcelas designadas en el Plan General de Ordenación Urbana en la Actuación Aislada AA-U-3612 del PGOU. Se debe considerar la urbanización de los terrenos del viario V1 que se encuentran en la propiedad de las parcelas F1 y F2 como una gestión anticipada de la gestión privada para la obtención de las parcelas V1 (parcial), V2, V3 y CO.	

PLAN ESPECIAL CENTRO SUR - BURGOS	
FICHA DE ORDENACIÓN DE PARCELA	Parcela: V1
PLANO DE LA PARCELA	CARACTERÍSTICAS FÍSICAS
	SUPERFICIE: 17.118,26 m²s LÍMITES: NORTE: Parcela de la Diputación de Burgos y parcelas P1 y P2 del Plan Especial Centro Sur de Burgos ESTE: Carretera Madrid-Irún, Parcela P1 y parcela V2 del Plan Especial Centro Sur de Burgos. SUR: Parcela P1 del Plan Especial Centro Sur de Burgos, Camino de la Ventosa y con la Propiedad del Centro Comercial colindante por el Sur OESTE: Parcela P1 y Parcela V3 del Plan Especial Centro Sur de Burgos
CARACTERÍSTICAS DE PLANEAMIENTO	
– Norma Zonal: – Normativa:	Red Viaria Serán de aplicación las condiciones establecidas en el artículo 62 de la Normativa del Plan General de Ordenación Urbana de Burgos y las Condiciones Generales de Urbanización establecidas en el Título 1, Capítulo 5, Sección 1, apartado primero de la citada Normativa.
CARACTERÍSTICAS DE GESTIÓN	
El viario V1 se obtiene por cesión de los propietarios de las Parcelas F1 y F2 por actuación aislada. Esta cesión se debe considerar como una gestión adelantada de la actuación privada para la gestión de las Parcelas V2, V3 y CO.	

PLAN ESPECIAL CENTRO SUR - BURGOS	
FICHA DE ORDENACIÓN DE PARCELA	Parcela: V2
PLANO DE LA PARCELA	CARACTERÍSTICAS FÍSICAS
	SUPERFICIE: 275,84 m²s LÍMITES: NORTE: Parcela privada ESTE: Viario prolongación de la Calle C-D del Plan Especial Centro Sur de Burgos. SUR: Propiedad del Centro Comercial colindante por el Sur OESTE: Viario V1 del Plan Especial Centro Sur de Burgos
CARACTERÍSTICAS DE PLANEAMIENTO	
– Norma Zonal: – Normativa:	Red Viaria Serán de aplicación las condiciones establecidas en el artículo 62 de la Normativa del Plan General de Ordenación Urbana de Burgos y las Condiciones Generales de Urbanización establecidas en el Título 1, Capítulo 5, Sección 1, apartado primero de la citada Normativa.
CARACTERÍSTICAS DE GESTIÓN	
Se obtendrá por actuación aislada de gestión por expropiación, de acuerdo a las disposiciones del Plan General de Ordenación Urbana de Burgos, de los propietarios de las parcelas F1 y F2,	

PLAN ESPECIAL CENTRO SUR - BURGOS	
FICHA DE ORDENACIÓN DE PARCELA	Parcela: V3
PLANO DE LA PARCELA	CARACTERÍSTICAS FÍSICAS
	SUPERFICIE: 3.792,68 m²s LÍMITES: NORTE: Camino de Valdechoque y propiedades privadas. ESTE: Parcela V1. SUR: Parcela propiedad del Centro Comercial colindante por el Sur OESTE: Parcela CO
CARACTERÍSTICAS DE PLANEAMIENTO	
– Norma Zonal: – Normativa:	Red Viaria Serán de aplicación las condiciones establecidas en el artículo 62 de la Normativa del Plan General de Ordenación Urbana de Burgos y las Condiciones Generales de Urbanización establecidas en el Título 1, Capítulo 5, Sección 1, apartado primero de la citada Normativa.
CARACTERÍSTICAS DE GESTIÓN	
Se obtendrá por actuación aislada de gestión privada de acuerdo a lo dispuesto en la Actuación Aislada AA-U-3612 del PGOU.	

PLAN ESPECIAL CENTRO SUR - BURGOS	
FICHA DE ORDENACIÓN DE PARCELA	Parcela: CO
PLANO DE LA PARCELA	CARACTERÍSTICAS FÍSICAS
	SUPERFICIE: 2.753,82 m²s LÍMITES: NORTE: Colada Fuente Mansos y Camino de Modúbar y Camino de Modúbar ESTE: Parcelas V3. SUR: Propiedad del Centro Comercial colindante por el Sur OESTE: Parcelas privadas
CARACTERÍSTICAS DE PLANEAMIENTO	
– Norma Zonal: Vía Pecuaria – Normativa: Serán de aplicación las condiciones establecidas en el artículo 62 de la Normativa del Plan General de Ordenación Urbana de Burgos y las Condiciones Generales de Urbanización establecidas en el Título 1, Capítulo 5, Sección 1, apartado primero de la citada Normativa.	
CARACTERÍSTICAS DE GESTIÓN	
Se obtendrá por actuación aislada de gestión privada de acuerdo a lo dispuesto en la Actuación Aislada AA-U-3612 del PGOU.	

En Burgos, julio de 2024

Por Estudio Jalvo S.L.P.

Ins. C.O.A.M. nº70185



Joaquín Jalvo Mínguez

Arquitecto

Col. C.O.A.M. nº 7617



Vanesa Jalvo Olmedillas

Arquitecta

Col. C.O.A.M. nº 14465