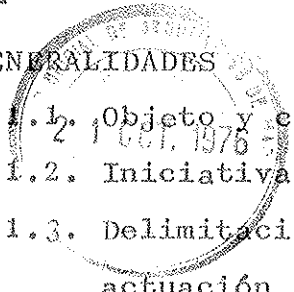


folio 493

REGISTRO DE LA LEY DE ENJUICIAMIENTO
Nº 34433
Burgos, 21 OCT 1978
EL VOCAL EN TURNO

INDICE GENERAL

	<u>Página</u>
1.- <u>MEMORIA</u>	
1.1. GENERALIDADES	1
1.1.1. Objeto y contenido del proyecto	1
1.1.2. Iniciativa	3
1.1.3. Delimitación de la unidad de actuación	4
1.2. CIRCUNSTANCIAS URBANAS	5
1.2.1. Físicas	5
1.2.2. De estructura urbana	5
1.2.3. Servicios Urbanos	6
1.3. PARCELACION	6
1.3.1. Distribución de la propiedad	7
1.3.2. Aportación a viales.	9
1.4. SUPERFICIES Y VOLUMENES TEORICOS	11
1.4.1. Volumenes edificables	11
1.5. CESIONES TEORICAS	13
1.5.1. A parques y jardines públicos y a dotación social	
1.6. SUPERFICIES Y VOLUMENES REALES	
1.6.1. Volumenes edificables	
1.7. CESIONES REALES	
1.7.1. A parques y jardines públicos y a dotación social	17
1.8. SOLUCION ADOPTADA EN LA ORDENACION	19



APROBADO POR LA COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO DE BURGOS EN SU REUNION DE FECHA 25 NOV. 1977

1.8.1. Condicionantes	19
1.8.2. Criterios adoptados	19
1.8.3. Descripción de la solución	19
1.8.4. Zonificación y espacios libres	20
1.8.5. Parcelación	21
1.8.6. Viario y previsión de apartamientos	24
1.8.7. Trazados y características de galerías y redes de servicio	24
1.8.7.1. Agua	25
1.8.7.2. Saneamiento	25
1.8.7.3. Electricidad	26
1.9. PLAN DE ETAPAS	26
1.9.1. Sistema de actuación	26
1.10. MEDIOS ECONOMICOS - FINANCIEROS	27
1.11. COSTO DE CONSTRUCCION Y URBANIZACION	28
2. <u>PLANOS</u>	
Plano I-1: Plano Situación	
" I-2: " de cotas de nivel	
" I-3: " Parcelario	
" I-4: Estado actual de parcelas	
" I-5: Esquema de servicios	
" I-6: Plano zonificación y asignación de usos	
" I-7: Plano de volúmenes y alturas	
3.- <u>ORDENANZAS</u>	
Artículo 1º	29
Artículo 2º	29
Artículo 3º	29
Artículo 4º	29
Artículo 5º	30

APROBADO POR LA COMISION PROVINCIAL DE
 TRANSITO DE BURGOS EN SU REUNION DE
 25 NOV. 1977

folio 195
3,-

	<u>Página</u>
Articulo 6º	30
Articulo 7º	31
Articulo 8º	31
Articulo 9º	31

APROBADO POR LA COMISION PROVINCIAL DE
TRANSMISO DE BURGOS EN SU REUNION DE
FECHA 25 NOV. 1977

folio 196

1. MEMORIA

1.1. GENERALIDADES

1.1.1. Objeto y Contenido del proyecto

La vigente Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 12 de mayo de 1956, reformada por la Ley nº 9 de 2 de mayo de 1975, prevé en su Disposición Transitoria 1ª el al cance y plazo de las adaptaciones de los Planes Generales de Ordenación Urbana a la nueva Ley.

Asimismo, en su Disposición Transitoria 2ª - dos, in dica las reglas a seguir para los Planes Parciales, señalando que los mismos "... se ajustarán a los dispuesto en el Art. 13 y desarrollarán las determinaciones que para las distintas cali ficaciones del suelo establezcan los respectivos Planes Genera les de Ordenación Urbana..."

El presente proyecto pretende desarrollar, de acuerdo con la Ley citada, las previsiones que el Plan General de --- Ordenación Urbana establece para la manzana inserta en la uni dad urbana B-5 y limitada por los ejes de las calles: Avda. de los Reyes Católicos, calle Francisco Sarmiento, Plaza del mismo nombre y calle de Nueva Apertura.

Según el artículo trece - dos citado, los Planes Par ciales contendrán las siguientes determinaciones:

a) Asignación de usos pormenorizados y delimitación de las zonas en que se divide el territorio planeado por razón de aquellos y, en su caso, la división en polígonos o unidades de actuación

APROBADO POR LA COMISION PROVINCIAL DE
URBANISMO DE BURGOS EN SU REUNION DE
FECHA 22 JUN 1977 .../...

plio 1972

b) Señalamiento de reservas de terrenos para parques y jardines públicos, zonas deportivas públicas y de recreo y expansión, en proporción adecuada a las necesidades colectivas. La superficie destinada a dichas reservas será como mínimo de dieciocho metros cuadrados por vivienda o por cada cien metros cuadrados de edificación residencial si no se hubiera fijado expresamente el número de viviendas que se pudieran construir. Esta reserva no podrá ser inferior al diez por ciento de la total superficie ordenada, cualquiera que sea el uso a que se destinen los terrenos y la edificación, y habrá de establecerse con independencia de las superficies destinadas en el Plan General a espacios libres o zonas verdes para parques urbanos públicos.

c) Fijación de reservas de terrenos para centros culturales y docentes públicos y privados en la proporción mínima de diez metros cuadrados por vivienda o por cada cien metros cuadrados de edificación residencial si no se hubiere determinado expresamente el número de viviendas que se pudieran construir, -- agrupados según los módulos necesarios para formar unidades escolares completas.

d) Emplazamientos reservados para templos, centros -- asistenciales y sanitarios y demás servicios de interés público y social.

e) Trazado y características de la red de comunicaciones propias del sector y de su enlace con el sistema general de comunicaciones previsto en el Plan General de Ordenación, con señalamiento de alineaciones, rasantes y zonas de protección de toda la red viaria, y previsión de aparcamientos en la proporción mínima de una plaza por cada cien metros cuadrados de edificación

f) Características y trazado de las galerías y redes de abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica de

APROBADO POR LA COMISIÓN PROVINCIAL DE URBANISMO DE BURGOS EN SU REUNIÓN DE

FECHA 25 NOV 1972

de aquellos otros servicios que, prevea el Plan.

g) Evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización.

h) Plan de etapas para la ejecución de las obras de urbanización y en su caso de la edificación.

Los planes parciales o en su caso los Proyectos de Ordenación de manzana estarán integrados por los documentos siguientes:

"... Planos de información, incluido el catastral, y los estudios justificativos de sus determinaciones así como los planes de proyecto, determinación de los servicios y ordenanzas reguladoras necesarias para su ejecución, y en su caso, los que se fijen reglamentariamente.

Los niveles correspondientes a las reservas de suelo establecidas en el apartado d); las relaciones entre éstas y las correspondientes a los apartados b) y c) y la graduación de ambas, en las distintas unidades de población, se fijarán reglamentariamente.

1.1.2. Iniciativa

La promoción del presente proyecto de Ordenación de Manzana corre a cargo de la Comunidad de Propietarios de la misma.

La superficie sujeta a Ordenación de las distintas parcelas es la siguiente:

Parcela propiedad Sr. Grafulla	1.852,06 M2 . .	12,34%
" " Hnos. Adrian	6.715,02 M2 . .	44,76%
" " Sr. Ortega	1.864,44 M2 . .	12,42%

APROBADO POR LA COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO DE BURGOS EN SU REUNION DE
25 Nov. 1958
FECHA _____

10210-1199

(y la superficie ocupada por los edificios contruidos no estara sujeta a remodelación)

Parcela propiedad de la C.A.C.C.O.	2.582,75 M2	17,21%
" " del Sr. Vicario	244,57 "	1,63%
	<hr/>	<hr/>
Total superficie comu- dad de propietarios	13.258,84 M2	88,36%

cuya suma supone el 88,36% del total de la superficie sujeta a ordenación que es de 14.999,01 M2.

La manzana se encuentra dividida por el Camino de la Plata de dominio público, con una superficie sujeta a ordenación de ---- 1.740,77 m2. de los cuales 182,34 m2. deben cederse a los viales perimetrales, quedando 1.558,43 M2. dentro de alineaciones. Este Camino de la Plata desaparece en la nueva ordenación repartiéndose su superficie entre los distintos propietarios, compensándolos proporcionalmente a sus respectivas aportaciones a viales.

1.1.3. Delimitación de la unidad de actuación

La manzana se encuentra definida por los ejes de las vías circundantes, que delimitan la manzana al objeto de la presente Ordenación, por lo que sus límites quedan determinados de la siguiente forma:

Al Norte con el eje de la Plaza de Fco. Sarmiento.

Al Sur con la Avda. de los Reyes Católicos que dispone de doble calzada de circulación separadas por el cauce del río Vena y una anchura de 35,00 m.

Al Este con la C/ Fco. Sarmiento de 15 m. de anchura.

Los inmuebles núm. 1,2,3 y 4 de la referida Plaza, así como los núm. 5 y 10 de la C/ Fco. Sarmiento se consideran no sujetos a remodelación y los viales afectos a dichos inmuebles estarán sometidos a los compromisos y obligaciones establecidas por el Ministerio de la Vivienda y el Excmo. Ayuntamiento.

APROBADO POR LA COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO DE BURGOS EN SU REUNION DE
FECHA 25 NOV. 1977

folio 200
4.-

Parcela propiedad de la C.A.C.C.O. . . .	2.582,75 M2 . .	17,21%
" " " Sr. Vicario	244,57 M2 . .	1,63%
	<hr/>	<hr/>
Total superficie Comu-		
nidad de Propietarios. . .	13.258,84 M2	88,36%
	<hr/>	<hr/>

cuya suma supone el 88,36% del total de superficie sujeta a ordenación que es de 14.999,61 M2.

La manzana se encuentra dividida por el Camino de la Plata, de dominio público, con una superficie sujeta a ordenación -- de 1740,77 m2. de los cuales 182,34 m2. deben cederse a los viales perimetrales, quedando 1.558,43 M2. dentro de alineaciones. Este Camino de la Plata desaparece en la nueva Ordenación repartiéndose su superficie entre los distintos propietarios, compensándoles proporcionalmente a sus respectivas aportaciones a viales.

1.1.3. Delimitación de la unidad de actuación

La manzana se encuentra definida por los ejes de vias circundantes a excepción de la zona norte y este, donde existe un edificio que se considera como fuera de la ordenación y que delimita la manzana al objeto del presente proyecto, por lo que sus limites quedan de la siguiente manera:

Al Norte con la Plaza Francisco Sarmiento y con inmuebles nº 1,2,3 y 4 de dicha plaza, que queda fuera de la ordenación.

Al Sur con la Avda. de los Reyes Católicos que dispone de doble calzada de circulación, separadas por el cauce del Rio Vena, y con una anchura de 35,00 m.

Al Este con la calle Francisco Sarmiento, de 15 m. de anchura y con inmueble nº 8 y 10 de dicha calle.

APROBADO POR LA COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO DE BURGOS EN SU REUNION DE FECHA 25 NOV 1977

folio 5.-

Al oeste con la calle de Nueva Apertura de 18 m. de anchura.

1.2. CIRCUNSTANCIAS URBANAS

1.2.1 Físicas

La manzana sujeta a estudio es de forma regular, a excepción de su lindero norte que está limitado por una poligonal coincidente con la edificación existente, que queda fuera de ordenación. Sus dimensiones medias - - son de 112 m x 121 m.

Topográficamente es prácticamente llana, a excepción de la zona sur en la cual existe una zona excavada de 3 m. de profundidad, según se puede apreciar en el plano topográfico.

El subsuelo es presumiblemente semejante al de todos los terrenos próximos al cauce del Vena, exigiendo cimentaciones por pilotaje para las cargas normales en edificios de vivienda y anclándose en cotas próximas a los 10 m. en que se encontraban las margas yesíferas en que deben empotrarse.

Coza la manzana de favorables orientaciones en las calles que la delimitan, a este, sur y oeste, y dispone de algunos elementos dispersos de arbolado de porte notable que deben conservarse si es posible.

1.2.2. De estructura urbana

Forma parte la manzana de la unidad Urbana B-5 en zona susceptible de ser desarrollada, según las Normas Reguladoras del Polígono General de Ordenación Urbana en el Art. 5.3.6 - por medio de Proyecto de Ordenación de manzana, con un índice volumétrico de - - - 8 M3/M2.

APROBADO POR LA COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO DE BURGOS EN SU REUNION DE FECHA 25 Nov. 1971 .../...

Se encuentra ubicada en una de las zonas de expansión residencial, uso al que se destina en el ^{Plan} Polígono General de Ordenación Urbana de la Ciudad, pudiendo considerarse consolidado por la edificación el Polígono en que se inserta.

Las vías que rodean la manzana tienen el carácter de vías locales, estando definidas las alineaciones y anchuras de calles según se ha especificado.

1.2.3. Servicios Urbanos

La manzana goza de red de saneamiento y abastecimiento de agua en todas sus calles según se especifica en planos.

Se prevé que estos servicios urbanos serán complementados previa o simultáneamente a la edificación. Al proponerse como sistema de actuación el de cooperación, el proyecto de Urbanización será formulado si no lo estuviere ya - por el Excmo. Ayuntamiento, repercutiéndose los gastos de la urbanización a los propietarios de las parcelas proporcionalmente.

1.3 PARCELACION

Según se ha mencionado en 1.1.2. la promoción del presente proyecto de Ordenación de manzana corre a cargo de la Comunidad de Propietarios de la misma.

Al no existir un Plan Parcial de Ordenación de la unidad Urbana B-5, deberá procederse a la aportación previa de los viales correspondientes a las calles que definen la manzana, para a continuación, y de acuerdo con las Normas Regulatoras del ^{Plan} Polígono General de Ordenación Urbana - 5.2.4. caso C - proceder a la reparcelación de los terrenos comprendidos dentro de las alineaciones.

Dado que el sistema de actuación que se propone, es el de cooperación, tiene el máximo interés en este proyecto

APROBADO POR LA COMISION PROVINCIAL DEL
URBANISMO DE BURGOS EN SU REUNION DE
FECHA 25 NOV 1977 .../...

folio 203
7.-

lograr un reparto equitativo de las cargas y beneficios derivados del planeamiento, ya que en éste caso y de acuerdo con el Art. 131, dos de la Ley del Suelo, podrá obviarse la reparcelación de los terrenos comprendidos en la unidad de actuación por ser "... innecesaria por resultar suficientemente equitativa la distribución de los beneficios y cargas". No obstante lo anterior, en el mejor deseo de conseguir la equidad en el reparto se ha seguido lo establecido en los artículos 95 y siguientes de la Ley del Suelo en los criterios de parcelación.

Se considerará la parcela del Sr. Vicario, de 244,57 m2. con los mismos derechos de las restantes a todos los efectos.

1.3.1. Distribución de la propiedad

Las características de las parcelas y la superficie sujeta a ordenación figuran en el cuadro siguiente:

.../...

APROBADO POR LA COMISION PROVINCIAL DE
LEBANISMO DE BURGOS EN SU REUNION DE
FECHA 25 NOV. 1977

CUADRO Nº 1: CARACTERISTICAS DE LAS PARCELAS Y SUPERFICIE SUJETA A ORDENACION

	<u>ST. GRAFULLA</u>	<u>HNOS. ADRIAN</u>	<u>ST. ORTEGA</u>	<u>C.A.C.C.O</u>	<u>CAM.PLATA</u>	<u>ST. VICARIO</u>	<u>TOTAL</u>
S ₁ SUPERFICIE REGISTRADA.	1.951,00	6.715,02	1.864,44	2.582,75	1.740,77	244,57	15.098,55
S ₂ SUPERFICIE FUERA DE EJES DE MANZANA.	98,44	---	---	---	---	---	98,24
S ₃ SUPERFICIE DE VIALS PERIMETRALES.	377,89	4.228,30	---	426,00	182,34	239,50	5.454,08
S ₄ SUPERFICIE DENTRO DE ALINEACIONES	1.474,17	2.486,72	1.864,44	2.156,75	1.558,43	5,02	9.545,53
S ₅ SUPERFICIE SUJETA A ORDENACION	1.852,06	6.715,02	1.864,44	2.582,75	1.740,77	244,57	14.999,61

APROBADO POR LA COMISION PROVINCIAL DE REGISTRO DE BURGOS EN SU R.U. 1.021 DE FECHA 20 NOV. 1971

..../....

folio 204

Felipe 205
9.-

1.3.2. Aportación a viales

Según se dice en 1.3 , en cumplimiento de la Norma Reguladora 5.2.4. caso C, debe procederse a la aportación de los viales que rodean la manzana previamente a la parcelación dentro de alineaciones. Tratando de lograr un reparto equitativo de las cargas se procede a la regularización de las aportaciones, obteniéndose el cuadro adjunto. Los valores S_6 que resultan de repartir la superficie total total aportada a viales - salvo la aportación del Camino de la Plata - entre las respectivas superficies sujetas a Ordenación para los distintos propietarios.

A continuación, y dado que la superficie del Camino de la Plata es de dominio público, y que al desaparecer éste por desafectación con la apertura de los nuevos viales se adjudicará a los propietarios, compensando proporcionalmente a la aportación de cada uno de ellos hace a viales, se determina la "superficie permutada de aportación a viales", S_7 . Restada ésta de S_6 , define la superficie real de aportación a viales S_8 .

Con ello se obtiene finalmente la superficie real dentro de alineaciones, S_9 que corresponde a cada propietario después de regularizadas las respectivas aportaciones a viales.

Todo ello se refleja en el siguiente cuadro adjunto:

.../...

APROBADO POR LA COMISION PROVINCIAL DE
URBANISMO DE BURGOS EN SU REUNION DE
FECHA 25 NOV 1977

folio 1208

CUADRO Nº 2: SUPERFICIE REAL DENTRO DE ALINEACIONES C. N. C. U. S. N. S. O. G. R. N. B. E. D. O. M. S. I. N. G. E. S. E. D. T. R. I. C. I. N. A. M. O. R. D. N. O. I. S. I. M. O. V. I. T. R. O. D. O. G. V. O. B. O. L. O.

Sr. GRAFULLA HNOS. ADRIAN Sr. ORTEGA C.A.C.C.O. CAM. PLATA Sr. VICARIO TOTAL

S₅ SUPERFICIE SUJETA A ORDENACION 1.852,06 6.715,02 1.864,44 2.582,75 1.740,77 244,57 14.999,61

S₆ SUP. COMPENSADA DE APORRACION A VIALES

$$S_6 = \frac{\sum S_3 - S_3 \text{ Cam. Plata}}{\sum S_5 - S_5 \text{ Cam. Plata}} \times S_{6i}$$
 736,38 2.669,89 741,30 1.026,90 --- 97,24 5.271,71

S₇ SUP. PERMUTADA DE APORRACION A VIALES

$$S_7 = \frac{S_4 \text{ Cam. Plata}}{\sum S_6} \times S_{6i}$$
 217,69 789,27 219,14 303,57 --- 28,57 1.558,42

S₈ SUP. REAL DE --- APORRACION A VIALES
 LBS

$$S_8 = S_6 - S_7$$
 518,69 1.880,62 522,16 723,33 --- 68,49 3.713,29

S₉ SUP. REAL DENTRO DE ALINEACIONES

$$S_9 = S_5 - S_8$$
 1.333,37 4.834,40 1.342,28 1.859,42 --- 176,08 9.545,55

folio 207

1.4. SUPERFICIES Y VOLUMENES TEORICOS

1.4.1. Volumenes edificables:

A partir de las superficies reales dentro de alineaciones, se obtendrá el volumen edificable aplicando a aquellas el índice volumétrico de 8 m³/m². que señalan las Normas Regulatorias en 5.3.6. - caso C - para la unidad Urbana B-5.

En acuerdo de la comunidad de propietarios de fecha 18 de diciembre de 1975 se ceden al Sr. Grafulla trescientos metros cubicos adicionales, que se detraen proporcionalmente a los volúmenes respectivos de los Propietarios: Hnos. Adrian Angulo, Sr. Ortega y Caja de Ahorros del Circulo Católico de Obreros.

De los volúmenes edificables se obtienen los correspondientes a viviendas, segun se refleja en el cuadro adjunto.

.../...

APROBADO POR LA COMISION PROVINCIAL DE
URBANISMO DE BURGOS EN SU REUNION DE
FECHA 25 Nov 1976

Cuadro nº 3: Volúmenes edificables teóricos

	<u>Sr. GRAFULIA</u>	<u>Inos. ADRIAN</u>	<u>Sr. ORTEGA</u>	<u>C.A.C.C.O.</u>	<u>CAMINO PLATA</u>	<u>Sr. VICARIO</u>	<u>TOTAL</u>
S ₉ SUP. REAL DENTRO DE DE ALINEACIONES							
S ₉ = S ₅ - S ₈	1.333,37	4.834,40	1.342,28	1.859,42	---	176,08	9.545,55
V ₁ VOLUMEN EDIFI- CABLE.	10.666,96	38.675,20	10.738,24	14.875,36	---	1.408,64	76.364,40
V ₁ VOLUMEN TOTAL EDIFICABLE SEGUN ACUERDO DE FECHA 18-XII-76	10.966,96	38.494,71	10.688,14	14.805,95	---	1.408,64	76.364,40
V ₂ VOLUMEN CON DESTI- NO A VIVIENDAS 75% V ₁	8.225,22	28.871,03	8.016,10	11.104,46	---	1.056,48	57.273,29

folio 208

APROBADO POR LA COMISION PROVINCIAL DE
PLANISMO DE BURGOS EN SU PLAZA DE
FECHA 25 NOV 1977

Jolis 2009
13.-

1.5. CESIONES TEORICAS

De acuerdo con lo establecido en el Art. 13 del Texto Refundido de la Ley del Suelo 13.2 b y c se determinarán las superficies de cesión obligatoria, destinadas a parques y jardines públicos a razón de 18,00 m2. por cada 100,00 m2. de edificación residencial y los destinados a dotación social a razón de ----- 10,00 m2. de edificación residencial.

1.5.1. A parques y jardines públicos; y a dotación social

La superficie cedida para tales usos por cada uno de los propietarios, se expresa en el cuadro adjunto:

.../...

PROCESADO POR LA COMISION PROVINCIAL DE
IMPUGNACION DE BURGOS EN SU REUNION DE
2014... 23... ABR... 2017

Cuadro nº 4: Cesiones obligatorias y superficies edificables de las parcelas

	Sr. GRAFULLA	Hnos. ADRIAN	Sr. ORTEGA	C.A.C.C.O.	CAMINO PLATA	Sr. VICARIO	TOTAL
S ₉ SUP. REAL DENTRO DE ALINEACIONES	1.333,37	4.834,40	1.342,28	1.859,42	-----	176,08	9.545,55
S ₁₀ SUP. EDIFICABLE RESIDENCIAL	2.937,57	10.311,08	2.872,89	3.965,87	-----	377,31	20.454,74
$S_{10} = \frac{V_2}{2,8}$							
S ₁₁ SUP. DESTINADA A PARQUES Y JARDINES	528,76	1.855,99	515,32	731,85	-----	67,91	3.681,85
18% Edif. Residen.	293,75	1.031,10	286,29	396,58	-----	37,73	2.045,45
S ₁₂ SUP. DESTINADA A DOTACION SOCIAL	510,86	1.947,31	540,67	730,99	-----	70,44	3.800,27
10% Edif. Residen.	510,86	1.947,31	540,67	730,99	-----	70,44	3.800,27

14.1
elio
2/10

ACCREDITADO POR LA COMISION PROVINCIAL DE CAMBIO DE BURGOS EN SU REJUVON DE

25 NOV 1977

folio 15.- 211

En el cuadro precedente se puede comprobar que de acuerdo con lo exigido en el Art. 13 citado, la superficie cedida supera ampliamente el 10% de la total ordenada; y que la parcela del Sr. Vicario no supera el 15% de la parcela mínima establecida en Ordenanzas que se ha fijado en 500,00 M2. de superficie.

1.6. SUPERFICIES Y VOLUMENES REALES

1.6.1. Volúmenes edificables:

De acuerdo con el espíritu del Art. 99 apartado d) de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, y en virtud de lo convenido con los restantes propietarios afectados por la Ordenación, el volumen correspondiente a la parcela del Sr. Vicario, se anexiona al 50% por los Sres. Grafulla y Ortega; obteniéndose el volumen real V_2 .

Partiendo de la superficie destinada a Dotación Social S_{12} (cuadro nº 4) y aplicando un coeficiente de 0,6 m³/m². se obtiene el volumen correspondiente a la dotación social V_3 que será aportado proporcionalmente por los diferentes propietarios de las parcelas resultantes.

El Volumen edificable Residencial V_4 será el resultado de sustraer del volumen edificable real V_2 el volumen aportado a Dotación Social V_3 , obteniéndose así el volumen definitivo que podrá actuar sobre cada una de las parcelas.

Del volumen edificable residencial se obtienen los correspondientes a viviendas, y el máximo de uso en tolerancia, determinándose asimismo los coeficientes de proporcionalidad en la participación. Todo ello según se refleja en el cuadro adjunto.

COMISION PRO... DE
AYUNTAMIENTO DE BURGOS EN SU REUNION DE
25 NOV. 1977 .../...

Cuadro nº 5: Volúmenes edificables resultantes

	<u>Sr. GRAFULLA</u>	<u>Hnos. ADRIAN</u>	<u>Sr. ORTEGA</u>	<u>C.A.C.C.O.</u>	<u>CAMINO PLATA</u>	<u>Sr. VICARIO</u>	<u>TOTAL</u>
V_1 VOLUMEN EDIFICA BLE SEGUN ACUER DO DE FECHA --							
18-XII-76	10.966,96	38.494,71	10.688,14	14.805,95	-----	1.408,64	76.364,40
V_2 VOLUMEN EDIFICA BLE REAL.	11.671,28	38.494,71	11.392,46	14.805,95	-----	-----	76.364,40
COEFICIENTE DE PROPORCIONALIDAD	15,28	50,41	14,92	19,39	-----	-----	100
V_3 VOLUMEN APORTADO A DOTACION SOCIAL	187,48	618,53	183,07	237,92	-----	-----	1.227,00
V_4 VOLUMEN EDIFICA- BLE RESIDENCIAL							
$V_4 = V_2 - V_3$	11.483,80	37.876,18	11.209,39	14.568,03	-----	-----	75.137,40
V_5 VOLUMEN CON DESTI NO A VIVIENDAS	8.612,85	28.407,15	8.407,04	10.926,02	-----	-----	56.353,05
V_6 VOLUMEN USO EN TOLERANCIA.	2.870,95	9.409,03	2.802,35	3.642,01	-----	-----	18.784,35

folio
ELB

... POR LA COMISION PRO
... COMO DE BURGOS EN SU REU...
... 25 NOV 1977

10/11/77

1.7.1. A parques y jardines públicos y dotacion social

Como consecuencia de la anexión por parte de los Sres. Grafulla y Ortega del volumen correspondiente al Sr. Vicario se hace necesario reajustar las superficies aportadas a parques y jardines públicos, así como las destinadas a Dotación Social.

Para tal fin seguiremos el criterio expuesto anteriormente, resultando un nuevo cuadro de Cesiones obligatorias.

.... /

APROBADO POR LA COMISION PROVINCIAL DE
GOBIERNO DE BURGOS EN SU REUNION DE
ORDEN DIA _____ 25 NOV. 1977

Cuadro n° 9: Cesiones obligatorias y superficie de las parcelas resultantes de la Ordenación

	<u>Sr. GRAFULLA</u>	<u>Hnos. ADRIAN</u>	<u>Sr. ORTEGA</u>	<u>C.A.C.C.O.</u>	<u>CAMINO PLATA</u>	<u>Sr. VICARIO</u>	<u>TOTAL</u>
S ₉ SUPERFICIE REAL DENTRO DE ALINEACIONES	1.333,37	4.834,40	1.342,28	1.859,42	---	176,08	9.545,55
S ₁₀ SUPERFICIE RESULTANTE DENTRO DE ALINEACIONES	1.421,14	4.834,40	1.430,32	1.859,42	---	---	9.545,55
S ₁₀ SUPERFICIE EDIFICABLE RESIDENCIAL	3.076,01	10.145,41	3.002,51	3.902,15	---	---	20.126,08
S ₁₁ SUPERFICIE DESTINADA A PARQUES Y JARDINES	553,68	1.826,17	540,45	702,40	---	---	3.622,70
S ₁₂ SUPERFICIE DESTINADA A DOTACION SOCIAL	307,70	1.014,54	300,25	390,22	---	---	2.012,61

APROBADO POR LA COMISION PROVINCIAL DE
 EL MUNICIPIO DE BURGOS EN SU REUNION DE
 FECHA 20 JUN 1971

18.
 Feb. 8 21/7

folio 215
19.-

1.8 SOLUCION ADOPTADA EN LA ORDENACION

1.8.1. Condicionantes

La solución adoptada tiene en cuenta los condicionantes de estructura urbana y de infraestructura de la manzana, - contemplando la distribución de la propiedad del suelo y tratando de lograr un reparto equitativo de las cargas y beneficios del planeamiento entre todos los propietarios.

Asimismo cumple con los mínimos exigidos por la Ley del Suelo en cuanto a cesiones para parques y jardines y espacios destinados a dotaciones sociales.

1.8.2. Criterios adoptados:

En correspondencia con los condicionantes señalados la solución adoptada tiene en cuenta la existencia del edificio que aún estando fuera de la ordenación la condiciona, exigiendo al menos para sus medianerías un digno remate. Respeta el criterio establecido en el art. 99 de la Ley del Suelo buscando el reparto equitativo de cargas y beneficios, y tratando de acogerse a los art. 98,1 apartado b) y 131,2 de la Ley del Suelo que admiten que en este supuesto la reparcelación será innecesaria.

Asimismo trata de mantener la posibilidad de una actuación independiente de los distintos propietarios del suelo.

Y trata finalmente de lograr la mejor solución desde el punto de vista higiénico y estético, pasando de una Ordenación en manzana cerrada a otra en edificación abierta.

1.8.3. Descripción de la solución

La manzana se divide claramente en dos zonas con características distintas:

APROBADO POR LA COMISION PROVINCIAL DE
URBANISMO DE BURGOS EN SU REUNION DE
FECHA 25 NOV. 1977 .../...

a) Parcelas lindantes con la construcción existente y por tanto afectadas por las alineaciones y medianerías de dicho edificio.

b) Parcelas situadas en la zona Sur, sin más limitaciones que las de vistas rectas.

La solución adoptada está impuesta en parte por las edificaciones que existen sobre el solar, construyéndose junto al inmueble actual unos edificios que, formando un solo bloque en forma de U. ocultan las medianerías existentes, se ajustan a las alineaciones que aquél impone y abrigan el espacio interior de la manzana destinado al uso público.

Las alturas de la edificación, reflejada, en el plano de volúmenes, están condicionadas por las anchuras de las calles.

El volumen restante está integrado en un edificio de 12 plantas situado en el centro de la fachada sur y que se desarrolla según el eje Norte-Sur de la manzana como bloque exento.

1.8.4. Zonificación y espacios libres

Se mantiene como viario exclusivo el perimetral de la manzana, tratando de evitar la contaminación de los espacios peatonales interiores de la misma y considerando que ésta se encuentra suficientemente servida con él.

Se sitúa la superficie destinada a dotación social en el centro de la manzana, con una superficie de 2.012,61 M².

Los espacios libres se ordenan en dos zonas:

a) Una de ellas en la separación entre el bloque exento y los brazos de la U de edificación residencial y rodeando el área de dotación social en el interior de la manzana, con una superficie total de 2.432,42 M².

b) La otra en la margen derecha del Rio Vena, entre el malecón de éste y la calzada, de acuerdo con la ordenación urbanística que el Excmo. Ayuntamiento ha establecido como precedente en zonas próximas de la misma calle, siendo su superficie de 1.282,25 M2.

El total de superficie destinada a parques y jardines es de 3.622,70 m2. de ellos 2.432,42 m2. dentro de alineaciones y ----- 1.190,22 m2. en el espacio junto al Rio Vena, superando el mínimo del 18% previsto por la Ley del Suelo.

Según se ha dicho en 5.3. la edificación de uso residencial ocupará dos zonas diferentes: una zona en forma de U completará la edificación existente quedando la otra exenta ocupando la fachada Sur de la manzana y con la alturas máximas permitidas por el Poligono General de Ordenación Urbana, para ordenaciones de manzana.

1.8.5. Parcelación

Dadas las características de la manzana ha sido preciso modificar sensiblemente los linderos de las parcelas, si bien se con--servan sus características primitivas en cuanto a orientación y vistas.

La manzana se encontraba dividida por el Camino de la Plata. Con el nuevo estudio dicho Camino desaparece y su superficie se ha repartido proporcionalmente a la aportación a viales de cada una de las parcelas.

APROBADO POR LA COMISION PROVINCIAL DE
URBANISMO DE BURGOS EN SU REUNION DE
FECHA 11/05/77

Se ha tratado de dotar a los propietarios de la su suficiente autonomia para lograr la más rápida promoción de sus parcelas. En el brazo de la U que da frente a la calle de Nueva Apertura se sitúan las parcelas nº 1 y 3 correspondientes a los propietarios: Sres. Grafulla y Sr. Ortega. En el brazo con fachada a la calle Francisco Sarmiento se situa la parcela nº 4 correspondiente a la Caja de Ahorros del Circulo Católico de Obreros, finalmente en la parcela exenta con fachada principal a la Avda. de los Reyes Católicos se situa la parcela nº 2 propiedad de los Hnos. Adrian. Los volúmenes edificables se especifican a continuación:

Siendo de 70,44 M2. la parcela edificable correspondidiente al Sr. Vicario, despues de la aportación prevista tanto a parques y jardines como a dotaciones sociales y por tanto inferior al 15% de la parcela mínima establecida, los derechos y obligaciones del Sr. Vicario en la ordenación estará sujeta a compensación económica en la correspondiente reparcelación.

Por otro lado el Sr. Grafulla y el Sr. Ortega acuerdan apropiarse a partes iguales los derechos y obligaciones de rericados de la Ordenación correspondiente al Sr. Vicario.

La parcela en reserva correspondiente a dotaciones sociales con una superficie de 2.012,67 M2. estará dedicada a la construcción de un centro social para guarderia infantil, cuya superficie construida estimada en función del servicio a desempeñar será de 400,00 M2.; resultando por tanto un volumen edificable previsto de 1.227,00 M3, volumen que será deducido a prorrates del correspondiente a cada una de las propiedades restantes.

APROBADO POR LA COMISION PROVINCIAL DE
URBANISMO DE BURGOS EN SU REUNION DE
FECHA 20 nov. 1977

1080219

Cuadro nº 7: Características de las parcelas resultantes de la Ordenación

PARCELA Nº	1	2	3	4	5	6
PROPIETARIO	Sr. GRAFULLA	Hnos. ADRIAN	Sr. ORTEGA	C.A.C.C.O.	DOTACION SOCIAL	PARQUES Y JARDINES DENTRO DE ALINEACIONES

SUPERFICIE DE LAS PARCELAS.	790,12	2.280,00	774,05	920,00	2.012,61	2.399,60
-----------------------------	--------	----------	--------	--------	----------	----------

VOLUMEN EDIFICABLE.	11.483,80	37.876,18	11.209,39	14.568,03	1.227,00	-----
---------------------	-----------	-----------	-----------	-----------	----------	-------

ALTURAS MÁXIMAS	6 Plantas	12 Plantas	6 y 8 Plantas.	6 Plantas	1 Planta	-----
-----------------	-----------	------------	----------------	-----------	----------	-------

APROBADO POR LA COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO DE BURGOS EN SU REUNION DE FECHA 25 NOV. 1977

Deben hacerse notar que las superficies de parcelas definitivas no son proporcionales a los volúmenes respectivos, debido a las distintas limitaciones que afectan a cada parcela en cuanto a vistas rectas, condicionando las alturas y con ello las posibilidades de absorber el volumen edificable.

Viario y previsión de aparcamiento

No se propone modificación del viario existente; este puede considerarse como suficiente por lo que no se propone la creación de nuevas vías.

La previsión de aparcamientos en razón de una plaza por cada 100 m2. de edificación puede cumplirse cómodamente, habida cuenta de que el aparcamiento exterior puede valorarse en un mínimo de 80 plazas.

El número total de plazas a prever es de:

$$\frac{\text{Sup. vivienda} + \text{sup. comercial}}{100} = \frac{57.273,29}{2,8} + \frac{19.091,08}{3,6} =$$

$$\frac{2.020.454,75 + 5.303,08}{100} = 258 \text{ Plazas}$$

$$\frac{2.020.454,75 + 5.303,08}{100} = 258 \text{ Plazas}$$

El número de plazas a crear será de 178 que deberán crearse en sótanos, bajo la edificación en proporción a la superficie en cada parcela.

1.8.7. Trazados y características de galerías y redes de servicio

Todas las parcelas se servirán de las galerías y redes de servicio perimetrales a la manzana, existentes en parte y que se completarán con el correspondiente proyecto de urbanización a redactar por el Excmo. Ayuntamiento.

APROBADO POR LA COMISION PROVINCIAL D
DE BURGOS EN SU REUNION D
FECHA 25 NOV. 1977

A efectos del dimensionamiento de tales instalaciones y de las acometidas a las mismas desde cada parcela puede considerarse el siguiente cuadro de características urbanísticas

1.8.7.1. Agua

- Dotación por habitante y día 300 l.
- nº total, de viviendas estimado 170 Viv.
- dotación total: 5x170x300 255.000 l.

La red de distribución de agua será abastecida por las siguientes conducciones: tubería de Ø 80 mm. en la calle de Francisco Sarmiento; tubería de Ø 100 mm. en la calle de Nueva Apertura y tubería de Ø 150 mm. en la Avda. de los Reyes Católicos, con una presión de 7 atmósferas.

1.8.7.2. Saneamiento

- Unidades de descarga por vivienda 35
- " " " 5 por 50 m2. local comercial . . . 5

Unidades de descarga totales:

$$n^{\circ} \text{ viviendas} \times 35 + \left[\frac{\text{Superficie Comercial}}{50} \times 5 \right]$$

$$170 \times 35 + \left[\frac{5.303,08}{50} \times 5 \right] = 6.480$$

La red de saneamiento está compuesta de tubo de cemento de 40 cms. en la calle de Francisco Sarmiento y calle de Nueva Apertura, existiendo un ovoide R-30 en la Avda. de los Reyes Católicos. Se cuidará en el proyecto de urbanización la definición del saneamiento de las zonas destinadas a parques y jardines y peatonales.

características de dimensiones e interés público, se repercutirá a través de contribuciones especiales, con el giro que el -- Excmo. Ayuntamiento establezca a tenor de las anteriores consideraciones.

1.11. COSTO DE CONSTRUCCION Y URBANIZACION

Módulo	4.400 Ptas/M2.
Coeficiente	1,6
Módulo total	7.040 Ptas/M2.
Superficie construida uso residencial :	20.455 M2.
" " " compatible :	5.455 M2
<hr/>	
SUPERFICIE TOTAL	25.910 M2

Ejecución material de la edificación :	182.406.400 Ptas
Instalaciones especiales (30% sobre ejecución material)	54.721.920 "

Ejecución material total	237.128.320 Ptas
17% Beneficio Industrial	40.311.814 "

Presupuesto de contrata 277.440.134 Ptas

Costo del suelo urbanizado (30% sobre ejecución material edificación)	71.138.496 Ptas
Costo unitario del suelo urbanizado	4.742,69 Ptas /M2.
Costo total unitario	23.239,78 " "
Costo global máximo	348.578.630 Ptas

SEÑALADO EN SU REUNION DE
1977