

MODIFICADO AL PROYECTO DE ACTUACION
 DE LA U.E. 28.07
 PASEO DE LA ISLA

Los presentes planos y documentos han sido aprobados
 DEFINITIVAMENTE por CERTIFICADO expedido el día 5 de
 abril de 2002, en virtud del art. 79.c) de la Ley 5/99 de 8 de abril
 de Urbanismo de Castilla y León.



PROMUEVE

CASA DEL PESCADOR S.L.



LOS
 ARQUITECTOS

ANGEL ARRANZ JARAMILLO

FRANCISCO PEÑA BAYO

JOSE MARÍA CAÑADA GARMENDIA

Los presentes planos y documentos
 han sido aprobados INDEFINITIVAMENTE
 por la Comisión de Gobierno de fecha
 16 FEB 2002

SITUACIÓN

PASEO DE LA ISLA
 (BURGOS)

BURGOS OCTUBRE - 2.001



PROYECTO ACTUACION DE LA UE. 28.07

Por encargo de D^a **Milagros Peña Díaz de Garayo**, actuando en su propio nombre y en representación de **D. Ricardo Garilleti Marijuán** y de **Casa del Pescador, S.L.**, se redactó en Agosto de 2001 un Proyecto de Actuación, relativo a la UE. 28.07, que continuaba la tramitación urbanística de la UE.28.07 iniciada en Marzo de 2000.

Con fecha de registro de salida de 26 de Septiembre de 2001, el Ayuntamiento de Burgos emitió informe desfavorable al citado Proyecto de Actuación señalando una serie de deficiencias que precisan ser corregidas.

El presente documento sustituye al anterior, refundiéndolo y corrigiendo estas deficiencias.

1.- DELIMITACION DE LA UNIDAD

La delimitación de la unidad que figura en el PGOUB es correcta, no obstante, conforme a medición real efectuada sobre el terreno, su superficie asciende a 2.750,77m², superior a los 2.661,00 m² que le asigna dicho Plan, pero claramente inferior a la que figura en sus datos catastrales.

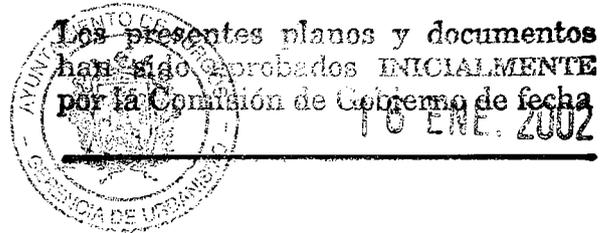
Los linderos generales son los siguientes:

- NORTE: en línea de 56,60m. con finca particular.
- SUR: en línea ligeramente quebrada de 61,34m. con el Paseo de la Isla, y en línea de 4,10m. con calle Lavadores.
- OESTE: en línea de 52,44m. con finca particular.
- ESTE: en línea quebrada de 43,20m con la calle Lavadores.

Debe indicarse finalmente que dentro de la parcela existe una edificación denominada Casa del Pescador, con protección estructural, de dos plantas, con una superficie ocupada en planta de 398,04 m² y una superficie construida total de 796,08 m².

Los presentes planos y documentos han sido aprobados DEFINITIVAMENTE por CERTIFICADO expedido el día 5 de abril de 2002, en virtud del art. 79.c) de la Ley 5/99 de 8 de abril de Urbanismo de Castilla y León.





2.- **DIVISION PARCELARIA**

A partir de la parcela matriz que existe originalmente en el año 1.975, se han ido efectuando diversas segregaciones que han dado como resultado final a las siguientes parcelas:

Parcela 1

Propiedad de Casa del Pescador, S.L.

Superficie: 2.352,73 m²

Los linderos generales son los siguientes:

NORTE: en línea de 43,10m. con finca particular.

SUR: en línea de 53,54m. con el Paseo de la Isla.

OESTE: en línea de 52,44m. con finca particular.

ESTE: en línea de 14,60m. con parcela 2, propiedad de D. Ricardo Garilleti Marijuan y D^a Milagros Peña Díaz de Garayo y en línea de 32,10m con Casa del Pescador, S.L.

Parcela 2

Propiedad de D. Ricardo Garilleti Marijuan y D^a Milagros Peña Díaz de Garayo.

Superficie: 147,66 m²

Los linderos generales son los siguientes:

NORTE: en línea de 13,50m.. con finca particular.

SUR: en línea de 7,80m. con parcela 3 propiedad de Casa del Pescador S.L., y en línea de 4,10m. con calle Lavadores.

OESTE: en línea de 14,60m. con parcela 1, propiedad de Casa del Pescador, S.L.

ESTE: en línea de 3,24m., 6,46m. y 1,40m. con calle Lavadores.

Sobre esta parcela, ocupando la totalidad de su superficie, existe una edificación de planta baja y piso, que forma parte del edificio nominado como Casa del Pescador, y destinado a vivienda unifamiliar

Los presentes planos y documentos han sido aprobados DEFINITIVAMENTE por CERTIFICADO expedido el día 5 de abril de 2002, en virtud del art. 79.c) de la Ley 5/99 de 8 de abril de Urbanismo de Castilla y León.



Los presentes planos y documentos han sido aprobados INICIALMENTE por la Comisión de Gobierno de fecha 16 ENE. 2002

Parcela 3

Propiedad de Casa del Pescador, S.L.

Superficie: 250,38 m²

Los linderos generales son los siguientes:

NORTE: en línea de 7,80m. con parcela 2, propiedad de D. Ricardo Garilleti Marijuan y D^a Milagros Peña Diaz de Garayo.

SUR: en línea de 7,80m. con Paseo de la Isla.

OESTE: en línea de 32,10m. con parcela 1, propiedad de Casa del Pescador, S.L.

ESTE: en línea de 32,10m. con calle Lavadores.

Sobre esta parcela existe una edificación que ocupa la totalidad de su superficie, de planta baja y piso, formando parte del edificio conocido como Casa del Pescador, destinada a instalación de hostelería.

3.- DERECHOS DE EDIFICABILIDAD CONCEDIDOS A LOS PROPIETARIOS

Los derechos de edificabilidad que otorga a los propietarios de parcelas la ficha de la Unidad de Ejecución, en conformidad con la superficie real de la parcela, ascienden a 3.371,01 m² de aprovechamiento lucrativo. Este aprovechamiento vendrá distribuido de conformidad con las ordenanzas de edificación contenidas en la Norma Zonal 4, Edificación Abierta, en su Grupo 2, con la excepción de limitar la altura de la futura edificación a construir a un máximo de 4 plantas, en lugar de las 6 que autorizaría en principio este grado de la Norma Zonal.

Así mismo indicar que la superficie construida consumida por la Casa del Pescador, que asciende a 796,08 m², no computa, por lo que los 3.371,01 m² deben asignarse exclusivamente a la futura edificación.

Los presentes planos y documentos han sido aprobados DEFINITIVAMENTE por CERTIFICADO expedido el día de abril de 2002, en virtud del art. 79.c) de la Ley 5/99 de 8 de abril de Urbanismo de Castilla y León.





Los presentes planos y documentos han sido aprobados INICIALMENTE por la Comisión de Gobierno de fecha 16 ENE. 2002

4.- CARGAS SOBRE LAS PARCELAS

El objetivo de la ordenación es el de la obtención de espacio libre. En ese sentido se impone la cesión de 773,00 m2 de suelo, para sistemas locales, distribuidos en 675,00 m2 de espacio libre y 98,00 m2 de red viaria.

Los propietarios asumen el papel urbanizador de todos los terrenos de la Unidad, conforme a lo dispuesto en los artículos 18 y 20 de la Ley de 8 de abril de Urbanismo de Castilla y León.

Finalmente deberán ceder a favor del Ayuntamiento suelo edificable sobre el que se sitúe el 10% del total del aprovechamiento lucrativo de la Unidad.

5.- SISTEMA DE ACTUACION.

De conformidad con el documento que se aportó en el anterior Proyecto de Actuación, en el que se acepta la actuación solidaria entre los propietarios de las parcelas, así como del nombramiento de un único representante, se propone gestionar la Unidad por el sistema de Concierto.

6.- CONSIDERACIONES SOBRE LA CESIÓN DEL 10% DEL APROVECHAMIENTO LUCRATIVO AL AYUNTAMIENTO.

El aprovechamiento lucrativo total asciende a 3.371,01 m2. En consecuencia, correspondería al Ayuntamiento de Burgos suelo en el que poder consolidar 337,10 m2 construidos. Habida cuenta que la única parcela edificable resultante tiene una superficie de 1.579,73 m2 y que de la aplicación

Los presentes planos y documentos han sido aprobados DEFINITIVAMENTE por CERTIFICADO expedido el día 5 de abril de 2002, en virtud del art. 79.c) de la Ley 5/99 de 8 de abril de Urbanismo de Castilla y León.



16 ENE. 2002

de la Norma Zonal 4 grado 2 no se autoriza una ocupación en planta superior al 50%, la superficie de planta de la futura edificación no podrá superar los 789,87 m2. Por tanto la planta baja edificable que correspondería al Ayuntamiento sería de 78,99 m2 como máximo. Resulta evidente la dificultad de diseñar de forma razonable y lógica, una construcción de estas dimensiones.

Por lo anterior, se propone una adjudicación de la parcela edificable en forma de proindiviso, en la proporción del 10% para el Ayuntamiento y del 90% restante para el actual propietario de los terrenos.

No obstante, ante las dificultades de gestión que esta adjudicación conlleva, parece razonable, y es legalmente posible, la posterior compensación, bien económicamente o bien basándose en permutas de la propiedad municipal por superficie construida, bien en la futura edificación o bien en otro lugar, que se considerara posible y adecuado.

En todo caso corresponderá al Ayuntamiento de Burgos el aceptar esta posibilidad.

Caso de aceptarla, se propone la siguiente valoración de la propiedad Municipal:

- Superficie construible Municipal: $3.371 \times 10\% = 337,10$ m2.
- Permuta ofrecida: 25%, que equivale a 84,28 m2. construidos.
- Estos 84,28 m2. construidos equivaldrían aproximadamente a 70,23 m2. útiles. Se fija como módulo de venta 350.000 pts/m2 útil, lo que nos fijaría definitivamente un valor de 24.580.500 pts.

7.- CONSIDERACIONES SOBRE LAS CARGAS DE URBANIZACIÓN

Aún cuando en su momento se presentaría proyecto de urbanización detallado, al objeto de cumplimentar lo dispuesto por la Ley y fijar la cuantía del aval correspondiente, se considera, dadas las características y

Los presentes planos y documentos han sido aprobados
DEFINITIVAMENTE por CERTIFICADO expedido el día 5
de abril de 2002, en virtud del art. 79.c) de la Ley 5/99 de 8 de abril
de Urbanismo de Castilla y León.



Los presentes planos y documentos han sido aprobados INICIALMENTE por la Comisión de Gobierno de fecha **16 ENE. 2002**

dimensiones de la zonas públicas a urbanizar, un importe para su ejecución de 9.276.000 de ptas., equivalente a 12.000 pts/m², I.V.A. incluido.

De forma aproximada, el desglose de esta cantidad sería el siguiente:

MOVIMIENTO DE TIERRAS	500.000,00
PAVIMENTACIONES	3.500.000,00
SANEAMIENTO	550.000,00
ABASTECIMIENTO AGUA	350.000,00
ALUMBRADO PUBLICO	2.500.000,00
IBERDROLA	500.000,00
TELEFONIA	200.000,00
INSTALACION GAS	300.000,00
TELECOMUNICACIONES	300.000,00
JARDINERIA	576.000,00

TOTAL 9.276.000,00

A esta cantidad habría que sumar los gastos de gestión de la Unidad que se fijan en 724.000,00 pts.

~~Esta cantidad se repercutirá en su totalidad sobre los actuales~~ propietarios del terreno, no contribuyendo en Ayuntamiento con cantidad alguna por este concepto.

En cuanto a los plazos que regirán la actuación, una vez aprobado el Proyecto de Actuación se redactará a continuación el Estudio de Detalle que concrete la superficie del solar ocupada por la edificación y la exterior a la edificación que deberá ser urbanizada. Aprobado el Estudio de Detalle se dispondrá de un plazo de seis meses para la redacción del Proyecto de Urbanización y del Proyecto de Edificación para, de acuerdo con lo previsto en el art. 41 del Reglamento de Gestión Urbanística, ejecutar simultáneamente ambas obras en un plazo máximo de 24 meses a contar desde la concesión de las respectivas licencias municipales de obra.

Los presentes planos y documentos han sido aprobados DEFINITIVAMENTE por CERTIFICADO expedido el día 5 de abril de 2002, en virtud del art. 79.c) de la Ley 5/99 de 8 de abril de Urbanismo de Castilla y León.



La garantía para asegurar la ejecución de la urbanización se llevara a cabo mediante aval por importe del 6% de su costo estimado.

Los presentes planos y documentos han sido aprobados INICIALMENTE por la Comisión de Gobierno de fecha 10 de abril de 2002.



Los presentes planos y documentos han sido aprobados DEFINITIVAMENTE por CERTIFICADO expedido el día 5 de abril de 2002, en virtud del art. 79.c) de la Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León.



7.- PROPUESTA DE PARCELACIÓN

Los presentes planos y documentos han sido aprobados INICIALMENTE por la Comisión de Gobierno de fecha 16 ENE. 2002

Las nuevas parcelas resultantes que se someten a consideración del Ayuntamiento son las siguientes:

Parcela 1

Propiedad 10% Ayuntamiento de Burgos
90% Casa del Pescador, S.L.

Superficie: 1.579,73 m²

Los linderos generales son los siguientes:

- NORTE: en línea de 26,10m. con finca particular.
SUR: en línea de 40,27m. con el Paseo de la Isla.
OESTE: en línea de 50,15m. con finca CESION Ayuntamiento para viales
ESTE: en línea de 14,60m. con parcela 2, propiedad de D. Ricardo Garilletei Marijuan y D^a Milagros Peña Díaz de Garayo y en línea de 32,10m. con Casa del Pescador, S.L.

Edificabilidad: 3.371,01 m²

Cargas: urbanización y gestión: 10.000.000 pts., carga que corresponde integramente a los actuales propietarios del terreno

Provenientes de la parcela aportada: las que figuran en la Certificación Registral.

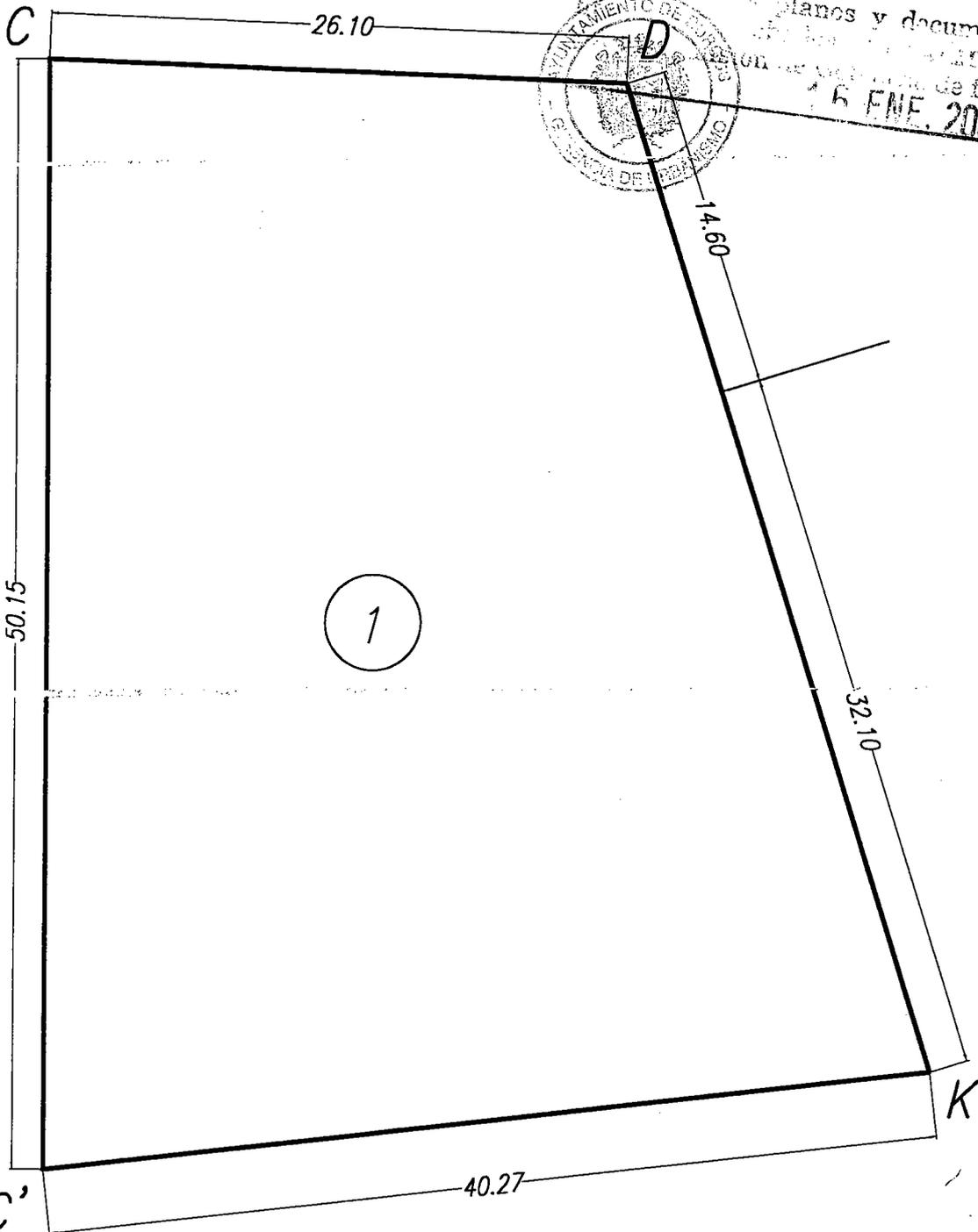
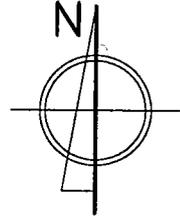
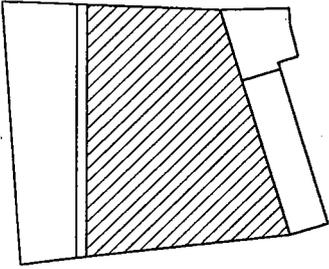
Servidumbre de luces y vistas de la Casa del Pescador

Ordenación de edificación. La resultante del Estudio de Detalle aprobado.

Los presentes planos y documentos han sido aprobados DEFINITIVAMENTE por CERTIFICADO expedido el día 5 de abril de 2002, en virtud del art. 79.c) de la Ley 5/99 de 8 de abril de Urbanismo de Castilla y León.



Los presentes planos y documentos han sido aprobados
DEFINITIVAMENTE por CERTIFICADO expedido el día 5 de
abril de 2002, en virtud del art. 79.c) de la Ley 5/99 de 8 de abril
de Urbanismo de Castilla y León.



Los presentes planos y documentos
han sido aprobados definitivamente
por CERTIFICADO expedido el día 5 de
abril de 2002, en virtud del art. 79.c) de la Ley 5/99 de 8 de abril
de Urbanismo de Castilla y León.
16 FNE. 2002



escala: 1/300

Parcela 2

Propiedad de D. Ricardo Garillete Marijuan y D^a Milagros Peña Díaz de Garayo.

Superficie: 147,66 m²

Los presentes planos y documentos han sido aprobados INICIALMENTE por la Comisión de Gobierno de fecha 16 ENE 2002

Los linderos generales son los siguientes:

- NORTE: en línea de 13,50m., con finca particular.
SUR: en línea de 7,80m. con parcela 3 propiedad de Casa del Pescador S.L., y en línea de 4,10m. con calle Lavadores.
OESTE: en línea de 14,60m. con parcela 1, propiedad de Casa del Pescador, S.L..
ESTE: en línea de 3,24m., 6,46m. y 1,40m. con calle Lavadores.

Edificabilidad: La propia de la parte de la Casa del Pescador que soporta.

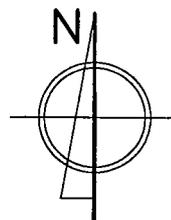
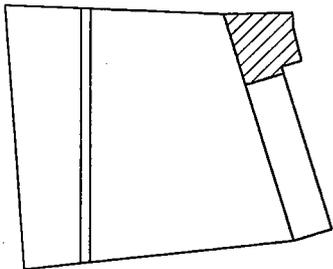
Cargas: Ninguna proveniente del Proyecto de Actuación.

Propias de la parcela aportada. Las que figuran en la Certificación Registral.

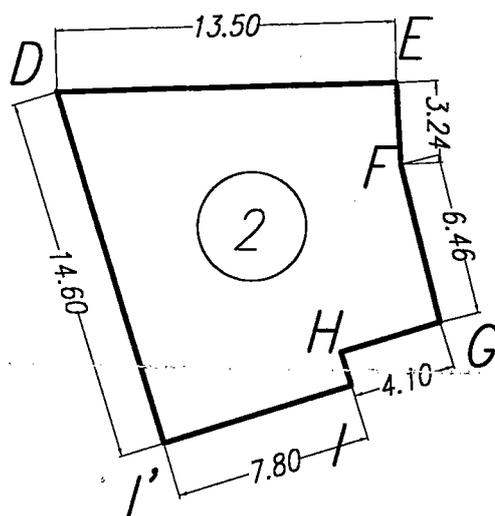
Derecho de luces y vistas sobre la parcela 1

Los presentes planos y documentos han sido aprobados DEFINITIVAMENTE por CERTIFICADO expedido el día de abril de 2002, en virtud del art. 79.c) de la Ley 5/99 de 8 de abril de Urbanismo de Castilla y León.





Los presentes planos y documentos han sido aprobados INICIALMENTE por la Comisión de Gobierno de fecha 15 ENE. 2002



Los presentes planos y documentos han sido aprobados DEFINITIVAMENTE por CERTIFICADO expedido el día 3 de abril de 2002, en virtud del art. 79.c) de la Ley 5/99 de 8 de abril de Urbanismo de Castilla y León.



escala: 1/300

Los presentes planos y documentos han sido aprobados DEFINITIVAMENTE por la Comisión de Urbanismo de fecha

16 ENE. 2002

Parcela 3

Propiedad de Hostal Rice, S.A.

Superficie: 250,38 m2

Los linderos generales son los siguientes:

NORTE: en línea de 7,80m. con parcela 2, propiedad de D. Ricardo Garilleti Marijuan y D^a Milagros Peña Díaz de Garayo.

SUR: en línea de 7,80m. con Paseo de la Isla.

OESTE: en línea de 32,10m. con parcela 1, propiedad de Casa del Pescador, S.L..

ESTE: en línea de 32,10m. con calle Lavadores.

Edificabilidad: La propia de la parte de la Casa del Pescador que soporta.

Cargas: Ninguna proveniente del Proyecto de Actuación.

Servidumbre de luces y vistas sobre la parcela 1

Los presentes planos y documentos han sido aprobados DEFINITIVAMENTE por CERTIFICADO expedido el día 5 de abril de 2002, en virtud del art. 79.c) de la Ley 5/99 de 8 de abril de Urbanismo de Castilla y León.



Los presentes planos y documentos han sido aprobados ~~INCONCURRENTE~~ por la Comisión de Gobierno de fecha

Parcela 3

Propiedad de Casa del Pescador, S.L.

Superficie: 250,38 m2

Los linderos generales son los siguientes:

NORTE: en línea de 7,80m. con parcela 2, propiedad de D. Ricardo Garillete Marijuan y D^a Milagros Peña Díaz de Garayo.

SUR: en línea de 7,80m. con Paseo de la Isla.

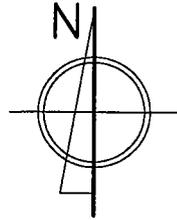
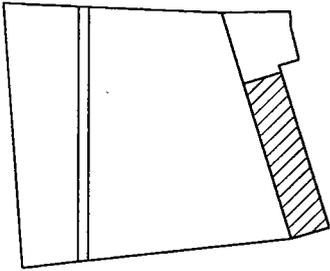
OESTE: en línea de 32,10m. con parcela 1, propiedad de Casa del Pescador, S.L..

ESTE: en línea de 32,10m. con calle Lavadores.

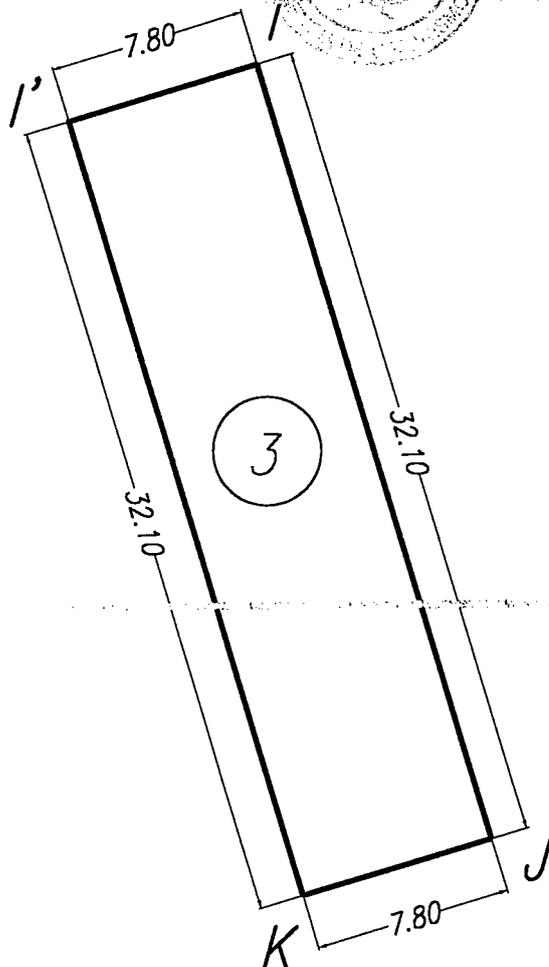
Edificabilidad: La propia de la parte de la Casa del Pescador que soporta.

Cargas: Ninguna proveniente del Proyecto de Actuación.

Servidumbre de luces y vistas sobre la parcela 1



Los presentes planos y documentos
han sido aprobados **PRELIMINARMENTE**
por la Comisión de Gobierno de fecha
16 ENE 2002



Los presentes planos y documentos han sido aprobados
DEFINITIVAMENTE por CERTIFICADO expedido el día 9 de
abril de 2002, en virtud del art. 79.c) de la Ley 5/99 de 8 de abril
de Urbanismo de Castilla y León.



escala: 1/300

Parcela 4

Propiedad Municipal

Superficie: 98,00 m2

Los linderos generales son los siguientes:

NORTE: en línea de 1,96m. con particular.

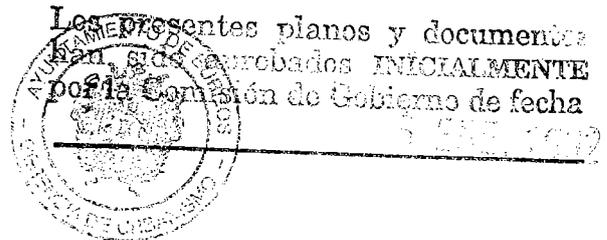
SUR: en línea de 1,97m. con Paseo de la Isla.

OESTE: en línea de 50,46m. con particular

ESTE: en línea de 50,15m. con parcela 1, propiedad CASA DEL
PESCADOR S.L.

Edificabilidad: 0

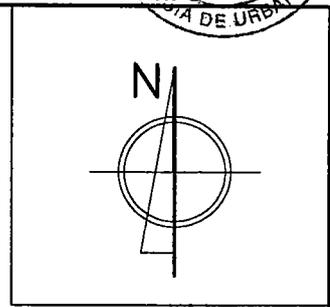
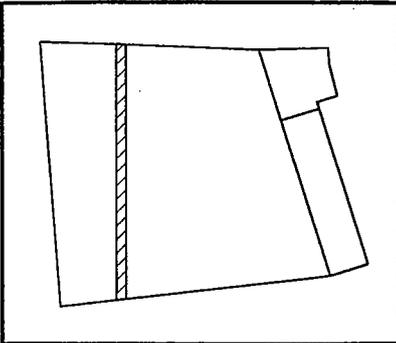
Cargas: 0



Los presentes planos y documentos han sido aprobados DEFINITIVAMENTE por CERTIFICADO expedido el día 5 de abril de 2002, en virtud del art. 79.c) de la Ley 5/99 de 8 de abril de Urbanismo de Castilla y León.



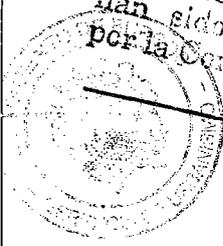
Los presentes planos y documentos han sido aprobados DEFINITIVAMENTE por CERTIFICADO expedido el día 5 de abril de 2002, en virtud del art. 79.c) de la Ley 5/99 de 8 de abril de Urbanismo de Castilla y León.



B-1.96-C



Los presentes planos y documentos han sido aprobados DEFINITIVAMENTE por la Comisión de Urbanismo de fecha 16 ENE. 2002



4

B'-1.97-C'

escala: 1/300

Parcela 5

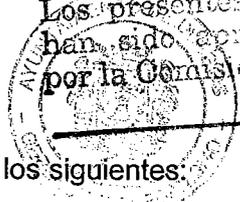
Propiedad Municipal

Superficie: 675,00 m2

Los linderos generales son los siguientes:

- NORTE: en línea de 15,03m. con particular.
SUR: en línea de 11,30m.. con Paseo de la Isla.
OESTE: en línea de 52,44m. con finca particular.
ESTE: en línea de 50,46m. con parcela 4, propiedad municipal
- Edificabilidad: 0
Cargas: 0

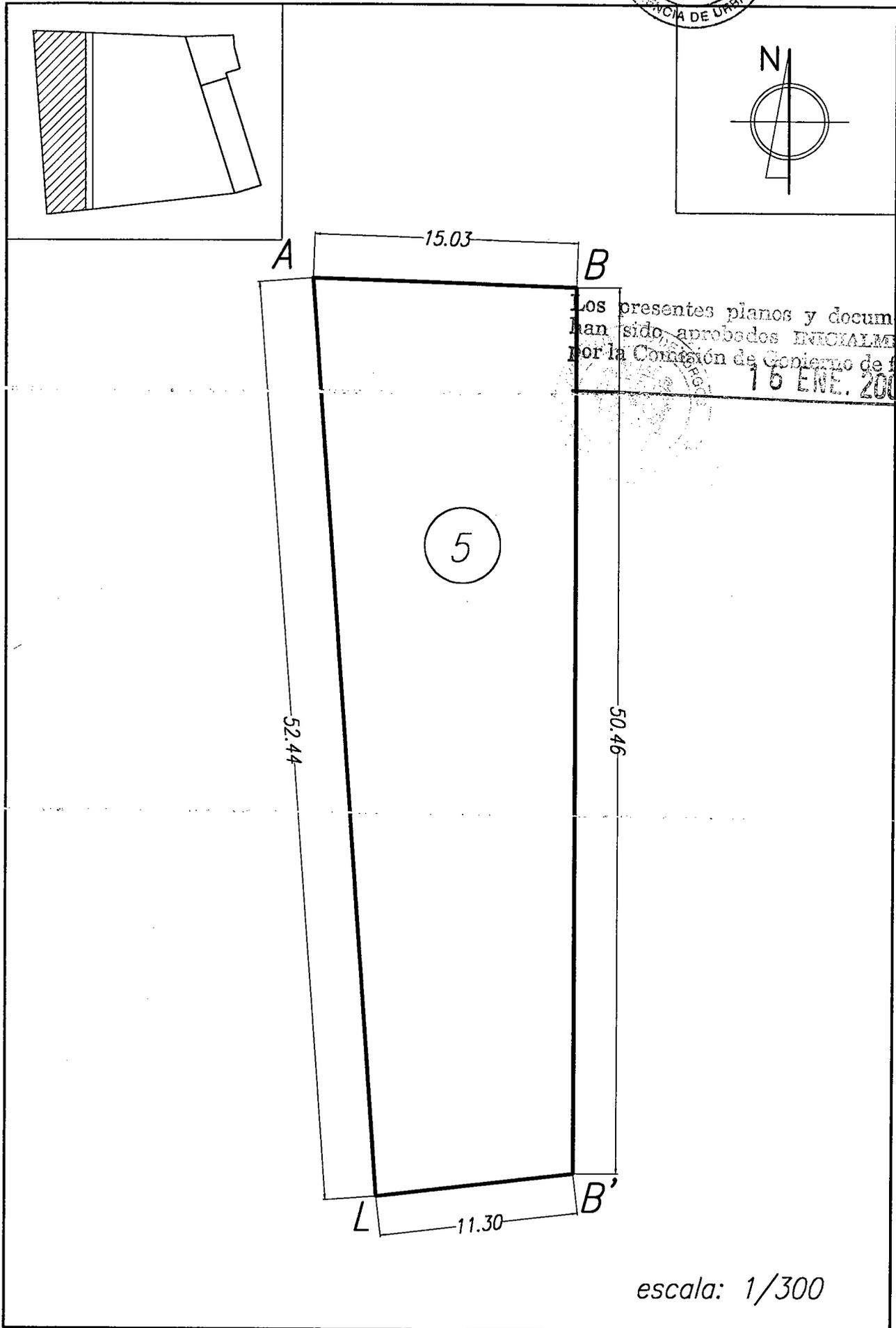
Los presentes planos y documentos han sido aprobados INICIALMENTE por la Comisión de Gobierno de fecha 16 ENE. 2002



Los presentes planos y documentos han sido aprobados DEFINITIVAMENTE por CERTIFICADO expedido el día 5 de abril de 2002, en virtud del art. 79.c) de la Ley 5/99 de 8 de abril de Urbanismo de Castilla y León.



Los presentes planos y documentos han sido aprobados
DEFINITIVAMENTE por CERTIFICADO expedido el día 5 de
abril de 2002, en virtud del art. 79.c) de la Ley 5/99 de 8 de abril
de Urbanismo de Castilla y León.



Los presentes planos y documentos
han sido aprobados ESPECIALMENTE
por la Comisión de Gobierno de fecha
16 ENE. 2002

Burgos a 9 de Octubre de 2001

Fdo : Los Arquitectos:

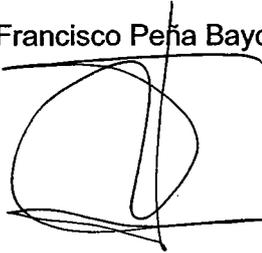
Fdo: La propiedad

Angel Arranz Jaramillo

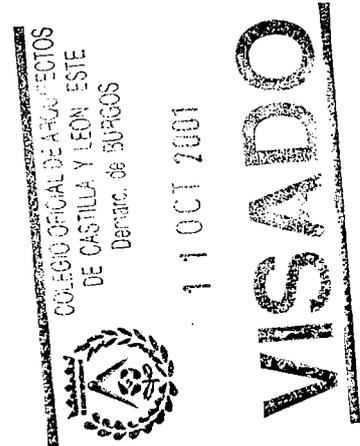
D^a Milagros Peña Díaz de Garayo



Francisco Peña Bayo



José María Cañada Garmendia



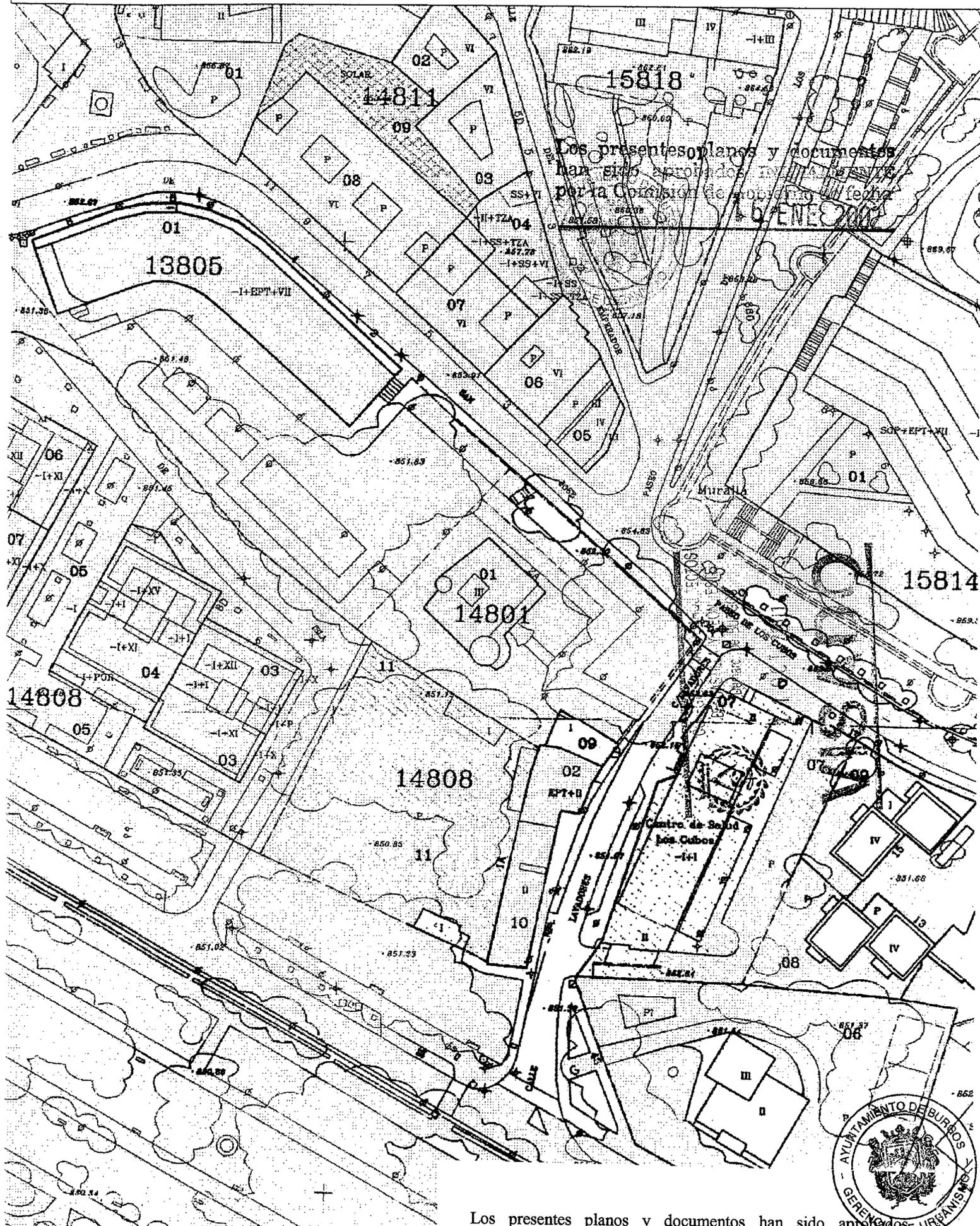
Los presentes planos y documentos han sido aprobados DEFINITIVAMENTE por la Comisión de Urbanismo de fecha 1 de ENE. 2002



Los presentes planos y documentos han sido aprobados DEFINITIVAMENTE por CERTIFICADO expedido el día 5 de abril de 2002, en virtud del art. 79.c) de la Ley 5/99 de 8 de abril de Urbanismo de Castilla y León.

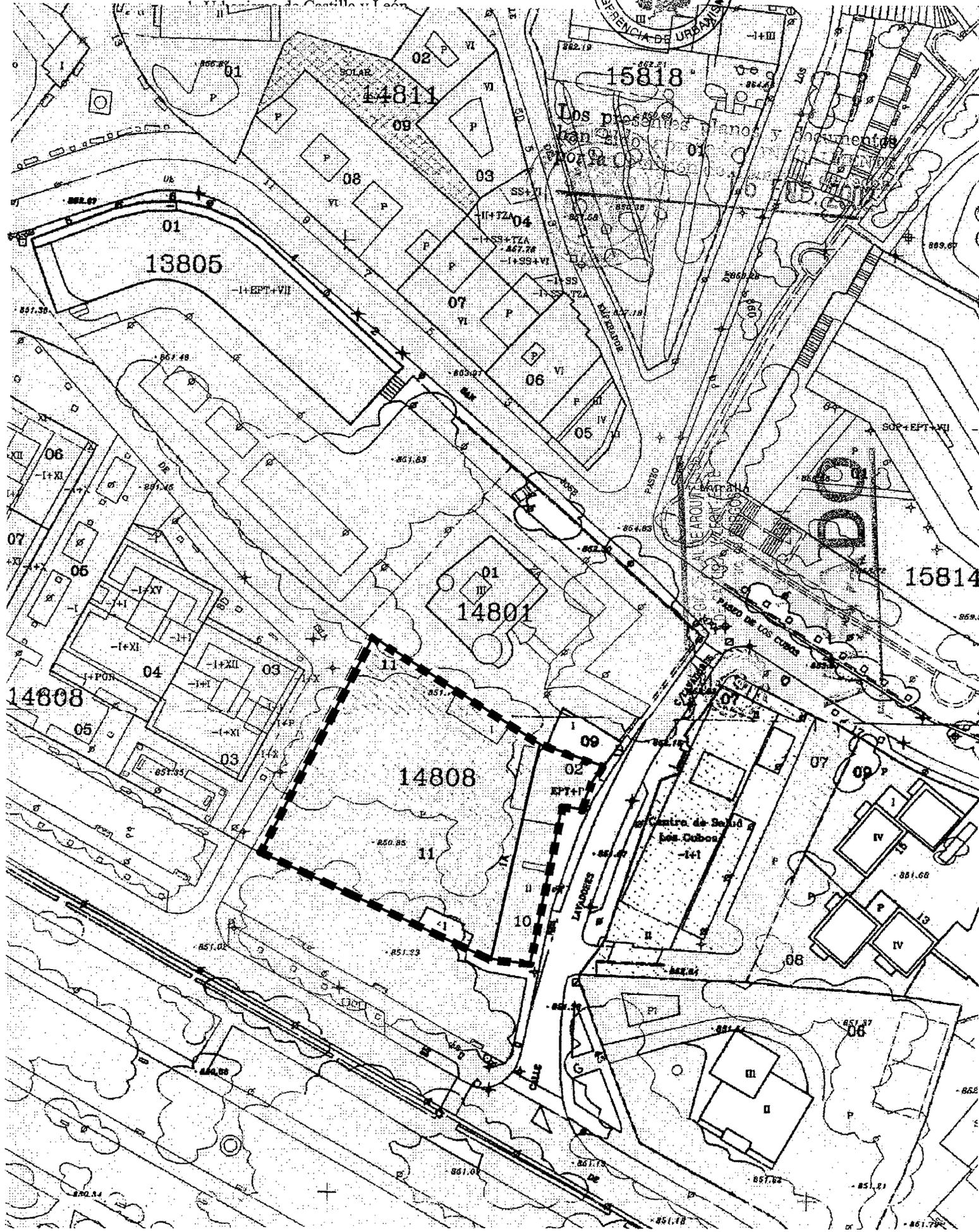


PLANO CARTOGRAFICO OFICIAL



Los presentes planos y documentos han sido aprobados DEFINITIVAMENTE por CERTIFICADO expedido el día 5 de abril de 2002, en virtud del art. 79.c) de la Ley 5/99 de 8 de abril de Urbanismo de Castilla-La Mancha.

Los presentes planos y documentos han sido aprobados DEFINITIVAMENTE por CERTIFICADO expedido el día 5 de abril de 2002, en virtud del art. 79.c) de la Ley 5/99 de 8 de abril de Urbanismo de Castilla y León.



Los presentes planos y documentos han sido aprobados DEFINITIVAMENTE por CERTIFICADO expedido el día 5 de abril de 2002, en virtud del art. 79.c) de la Ley 5/99 de 8 de abril de Urbanismo de Castilla y León.