

- 1.5. – Topografía, estado actual y usos.
- 1.6. – Situación respecto al planeamiento.
- 1.7. – Estructura de la propiedad.

2. – MEMORIA JUSTIFICATIVA

2.1. – Justificación, conveniencia y oportunidad del Estudio de Detalle.

- 2.2. – Objetivos y criterios de la ordenación.
- 2.3. – Descripción de la ordenación.
- 2.3.1. – Estructura general de la ordenación.
- 2.3.2. – Sistema viario.
- 2.3.3. – Suelo de uso privado y edificación.
- 2.3.4. – Redes de servicios.
- 2.4. – División poligonal y sistema de actuación.

3. – CUADROS DE DATOS

3.1. – Cuadros de superficies de suelo.

3.1.1. – Cuadro de superficies según el Plan General tras la delimitación de la unidad.

- 3.1.2. – Cuadro comparativo de superficies.
- 3.1.3. – Cesiones y aprovechamiento.

4. – ORDENANZAS REGULADORAS

Capítulo I. – Normas generales del P.G.O.U.:

Artículo 1. – Ordenanza de aplicación.

Capítulo II. – Normas particulares:

Artículo 2. – Zonificación.

Título I. – Residencial Plurifamiliar «RP»:

Artículo 3. – Ambito de aplicación.

Artículo 4. – Condiciones de parcelación.

Artículo 5. – Condiciones de aprovechamiento y ordenación.

Artículo 5.1. – Altura máxima y mínima.

Artículo 5.2. – Ocupación de la parcela.

Artículo 5.3. – Edificabilidad.

Artículo 5.4. – Alineaciones y fondo edificable.

Artículo 6. – Condiciones de uso.

Título II. – Red Viaria «V»:

Artículo 7. – Ambito de aplicación.

Artículo 8. – Condiciones de trazado.

Artículo 9. – Sección longitudinal.

Artículo 10. – Sección transversal.

Artículo 11. – Pavimentación y encintado.

Artículo 12. – Materiales.

Título III. – Equipamiento general:

Artículo 13. – Ambito de aplicación.

Artículo 14. – Condiciones de uso y aprovechamiento.

I. – PLANOS DE INFORMACION

I-1. – Situación.

I-2. – Relación con planeamiento superior.

I-3. – Catastral, parcelario.

I-4. – Levantamiento topográfico.

I-5. – Superficies afectadas.

P. – PLANOS DE PROYECTO

P-1. – Zonificación.

P-2. – Alineaciones y rasantes.

P-3. – Ordenación.

P-4. – Volumetría.

El Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria de fecha 27 de noviembre de 2002, adoptó entre otros el siguiente acuerdo:

Primero. – **Aprobar definitivamente el Estudio de Detalle de la Unidad 5-UE-2**, promovido por Inmobiliaria Adynoe 2001, S.L.

Segundo. – Que por la Secretaría Municipal, se proceda a la diligencia de todos los planos y documentación complementaria.

Tercero. – De acuerdo con lo establecido en el artículo 61.1.º de la Ley 5/1999, de Urbanismo de Castilla y León, se notifique el presente acuerdo a la Administración General del Estado (Subdelegación del Gobierno), a la Excm. Diputación Provincial de Burgos, al Registro de la Propiedad de Briviesca y a la Junta de Castilla y León.

Cuarto. – En cumplimiento de lo establecido en el artículo 61.2.º de mencionado texto legal, se publique el acuerdo en el «Boletín Oficial de Castilla y León» y «Boletín Oficial» de la provincia, incluyendo en este último los documentos a que hace referencia dicho precepto legal.

Conforme prescribe el artículo 46 de la nueva Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, contra el presente acuerdo que pone fin a la vía administrativa, podrá ser recurrido, potestativamente, en reposición ante el mismo órgano municipal que dictó el acuerdo, en el plazo de un mes, contado desde la fecha de notificación de la presente resolución; advirtiéndole que si interpone el recurso de reposición, no podrá interponer recurso contencioso-administrativo hasta que aquel sea resuelto expresamente o se haya producido su desestimación por silencio. Transcurrido un mes desde la interposición del recurso de reposición sin que se notifique su resolución, se entenderá desestimado por silencio administrativo y quedará expedita la vía contencioso-administrativa, pudiendo interponer recurso contencioso-administrativo en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente a aquel en que se notifique la resolución expresa del recurso potestativo de reposición o en que éste deba entenderse presuntamente desestimado.

El recurso contencioso-administrativo podrá interponerle directamente ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo de la Sala correspondiente del Tribunal Superior de Justicia, en Burgos, en el plazo de dos meses a contar del día siguiente al de la notificación del presente acuerdo.

Lo que se hace público para general conocimiento.

Briviesca, a 28 de noviembre de 2002. – El Alcalde, José María Martínez González.

200210166/10165. – 376,83

* * *

ESTUDIO DE DETALLE DE LA UNIDAD DE EJECUCION 5-UE-2 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE BRIVIESCA

1. – MEMORIA INFORMATIVA

1.1. – *Autor del encargo.*

El encargo del presente Estudio de Detalle es realizado por iniciativa particular del propietario mayoritario, Inmobiliaria Adynoe 2001, S.L. representada por don José Abel Varga Gómez, con domicilio en calle Santa María Encimera, n.º 11 bajo, de Briviesca.

1.2. – *Técnico redactor.*

Se lleva a cabo la redacción del presente Estudio de Detalle por parte de los arquitectos don José Ignacio Pérez Argote y don Fernando Gorostiza Miranda, colegiados números 791 y 790 del Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla y León Este, con domicilio profesional en calle General Castaños, n.º 14-1.º de Portugete.

1.3. – *Emplazamiento.*

La unidad de actuación objeto del presente Estudio de Detalle, se corresponde con la unidad de ejecución 5-UE-2 com-

prendida dentro del suelo urbano del Plan General de Ordenación Urbana de Briviesca (Burgos).

La unidad de actuación comprende los solares situados en la Carretera Quintanillabón números 61-63-65-67, en el límite norte del suelo urbano residencial de Briviesca.

La unidad de ejecución linda por el norte con camino del Val, sur con suelo urbano extensivo I, este con carretera Quintanillabón y oeste con camino viejo a Aguilar.

1.4. — Objeto del Estudio de Detalle.

La justificación y procedencia de la redacción del Estudio de Detalle viene impuesta por el Plan General de Ordenación Urbana, como instrumento previo de ordenación de la unidad de ejecución.

El presente Estudio de Detalle tiene por finalidad, de acuerdo con el artículo 45 de la Ley de Urbanismo de la Junta de Castilla y León 5/1999, del 8 de abril, el establecimiento de alineaciones y rasantes, completando las ya señaladas dentro de su ámbito de aplicación por el Plan General, en las condiciones que estos documentos de ordenación fijen, y reajustar y adaptar las alineaciones y rasantes, así como una ordenación de volúmenes según lo previsto en el Plan General de Ordenación Urbana, aprobado definitivamente el 29 de agosto de 1997, de acuerdo igualmente con las condiciones que al respecto se fijen.

1.5. — Topografía, estado actual y usos.

El terreno ubicado en el extremo norte del suelo urbano, calificado como residencial ensanche extensivo, presenta una topografía ligeramente inclinada, con pendiente ascendente, en su tercio norte, de norte a sur y en el resto, de este a oeste, tratándose en la actualidad de un terreno de baldío.

La unidad de ejecución linda al norte y oeste, con camino del Val y camino viejo a Aguilar respectivamente, constituyendo el límite actual del suelo urbano, al sur con finca urbana residencial ensanche extensivo y al oeste con carretera Quintanillabón, al otro lado de la cual se encuentra el Polígono Industrial.

La tipología existente en esta zona es de vivienda unifamiliar.

El solar tiene acceso rodado a través del camino del Val y camino viejo a Aguilar. No dispone de ningún otro servicio urbano, estando estos en las cercanías del solar, siendo necesario por consiguiente la dotación de dichos servicios.

1.6. — Situación respecto al Planeamiento.

En relación con el Plan General de Ordenación Urbana del Municipio de Briviesca, aprobado definitivamente el 29 de agosto de 1997, el presente Estudio de Detalle, desarrolla la unidad de ejecución 5-UE-2 enclavada dentro de la Ordenanza 5, Ensanche Extensivo 1, Grado 2, con 36.000 m.² de superficie total según el citado Plan General. Tras llevar a cabo el levantamiento topográfico y la correspondiente medición de la Unidad de Ejecución, ésta última arroja una superficie total de 34.558,54 m.², por lo que llevando a cabo el ajuste definitivo de la unidad de ejecución, los datos de la ficha de características del Plan General de Ordenación Urbana quedan como sigue:

| | |
|--|--|
| Unidad de ejecución | Denominación: 5-UE-2 |
| Ficha de características | Localización planos: 0.5/0.9 |
| | Ordenanza de aplic.: Zona 5-2.º |
| Superficie viario: 10.751,55 m. ² | N.º de plantas: 2 |
| Sup. Espac. Libres: — | Coefic. Ocupación: — |
| Sup. Suelo equip.: — | Edificab. Pública: — |
| Sup. Suelo con aprov.: 23.806,99 m. ² | Edificab. Privada: 10.367,56 m. ² |
| Sup. Total: 34.558,54 m. ² | Edificab. Total: 10.367,56 m. ² |
| Usos Permitidos: S/ Zona 5 | Cargas: Cesión de suelo y urbanización |
| Instrumentos previos orden.: E.D. | Sistema de ejec.: Compensación |

Observaciones:

— Las superficies y aprovechamientos están ajustados definitivamente en el E.D. con un Aprovechamiento Medio 0,30 m.²/m.² s/ Total de la Unidad.

— Dentro de la superficie de viario (10.751,55 m.²) se ha incluido el área de influencia de la carretera, una franja de 21 m. medida desde el eje, siendo únicamente 5 m. para viales y el resto como espacio libre privado (4.581,02 m.²), por lo que la superficie de viales es 6.170,53 m.².

1.7. — Estructura de la propiedad.

Existen cuatro parcelas dentro de la unidad de ejecución cuyos datos y propietarios son los siguientes:

Parcela 1. —

Propiedad: Doña M.ª Asunción Castillo Carranza, con domicilio en calle Federico Olmeda, número 20-2.º D, 09006 Burgos y D.N.I. 12.892.133-N.

Referencia Catastral: 3622403VN7132S0001MB.

Superficie aportada:

- Superficie neta: 7.568,73 m.².

- Superficie bruta: 8.668,16 m.².

Parcela 2. —

Propiedad: Don José Luis Carcedo Delgado, con domicilio en Avenida Norte, n.º 5-4.º I, 09004 Burgos y D.N.I. 01.319.824-S, en representación propia y de doña Asunción Viadas Conde.

Referencia Catastral: 3622402VN7132S0001FB.

Superficie aportada:

- Superficie neta: 5.919,50 m.².

- Superficie bruta: 6.887,27 m.².

Parcela 3. —

Propiedad: Inmobiliaria Adynoe 2001, S.L., con domicilio en calle Santa María Encimera, número 11 bajo, 09240 Briviesca y N.I.F. B09380441, representada por don José Abel Varga Gómez, D.N.I. 13.106.498-V.

Referencia Catastral: 3622401VN7132S0001TB.

Superficie aportada:

- Superficie neta: 3.376,80 m.².

- Superficie bruta: 3.877,70 m.².

Parcela 4. —

Propiedad: Inmobiliaria Adynoe 2001, S.L., con domicilio en calle Santa María Encimera, número 11 bajo, 09240 Briviesca y N.I.F. B09380441, representada por don José Abel Varga Gómez, D.N.I. 13.106.498-V.

Referencia Catastral: 3623501VN7132S0001FB.

Superficie aportada:

- Superficie neta: 12.232,37 m.².

- Superficie bruta: 14.527,64 m.².

Parcela 5. —

Propiedad: Ayuntamiento del Municipio de Briviesca.

Referencia Catastral: Excluida.

Superficie aportada:

Superficie neta: 281,00 m.².

Superficie bruta: 597,77 m.².

En consecuencia la superficie total de la unidad de ejecución 5.UE.2 es:

- Superficie neta: 29.378,40 m.².

- Superficie bruta: 34.558,54 m.².

2. — MEMORIA JUSTIFICATIVA

2.1. — Justificación, conveniencia y oportunidad del Estudio de Detalle.

Se redacta el presente Estudio de Detalle en virtud del artículo 50 de la Ley 5/1999, del 8 de abril, de Urbanismo de Cas-

tila y León, que permite su redacción por los particulares, para completar o desarrollar en suelo urbano las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana de Briviesca (Burgos), correspondientes a la unidad de ejecución 5-UE-2, para la cual establece este instrumento previo de ordenación.

2.2. — Objetivos y criterios de la ordenación.

Se lleva a cabo la presente ordenación de acuerdo con el P.G.O.U. vigente, con la finalidad de incorporar a la ciudad el suelo calificado como residencial ensanche extensivo I-Grado 2.º, destinado a vivienda unifamiliar aislada, adosada o pareada, así como el destinado a viario, englobados en la unidad de ejecución 5-UE-2, ordenando los volúmenes y estableciendo las alineaciones y rasantes correspondientes.

2.3. — Descripción de la ordenación.

2.3.1. — Estructura general de la ordenación.

La solución para la ordenación de la zona objeto del presente Estudio de Detalle, parte de la creación de un nuevo vial que recorre interiormente toda la unidad de actuación en sentido longitudinal de norte a sur, sirviendo de acceso a la mayoría de las edificaciones que se ordenarán a ambos lados de dicho vial. En la zona noroeste las edificaciones tendrán acceso desde los viales creados sobre el camino del Val y camino viejo a Aguilar. Así mismo se crea un vial transversal al anteriormente citado, por su zona central, para dar mayor accesibilidad a dicho vial, eje principal de la ordenación prevista.

2.3.2. — Sistema viario.

Como se ha indicado anteriormente, a parte de los viales contemplados en el Plan General de Ordenación Urbana de Briviesca, se crean dos viales nuevos, uno en sentido longitudinal, norte-sur y otro en sentido transversal, este-oeste. El vial longitudinal tendrá una anchura de 10 m., estando compuesto por dos aceras de 1,50 m. y calzada de 7,00 m. El vial transversal tendrá una anchura de 8 m., estando compuesto por dos aceras de 1,50 m. y calzada de 5,00 m.

El desarrollo de la unidad de ejecución no prevé generar más tráfico del que existe en la actualidad, o al menos un tráfico que no pueda asumir el propio trazado de la unidad de ejecución, ya que la calle interior tiene capacidad suficiente para la edificación máxima a realizar, teniendo en cuenta que se trata de edificación de tipo unifamiliar en sus tres grados, aislada, pareada y adosada y disponiendo cada parcela de aparcamiento propio.

También hay que destacar que no se prevé ningún uso terciario que pudiera generar tráfico, siendo el único uso el residencial.

2.3.3. — Suelo de uso privado y edificación.

El suelo residencial contemplado soporta una tipología de edificación unifamiliar en sus tres grados, aislada, pareada y adosada, ubicada sobre una franja longitudinal paralela a los viales, separada de estos por lo que constituye el retranqueo obligatorio de la edificación a la alineación exterior, colocándose sobre esta última el cerramiento de parcela que separa el suelo privado de la vía pública.

Todas las parcelas poseen un espacio libre de uso privado delantero desde la alineación exterior hasta la línea de fachada y uno trasero entre la alineación interior de la edificación y el lindero trasero de cada parcela.

2.3.4. — Redes de servicios.

Los servicios urbanos mínimos estarán constituidos por: pavimentación de calzadas y encintados de aceras, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales, energía eléctrica, alumbrado público, telecomunicaciones y red de suministro de gas natural, con las dimensiones y secciones suficientes, tal y como se especifica en las correspondientes Normas Urbanísticas del Plan General.

2.4. — División poligonal y sistema de actuación.

La totalidad del ámbito del Estudio de Detalle constituye un único polígono o unidad de actuación propiedad de tres titulares, cuya ejecución se realizará mediante el sistema de compensación tal y como queda reflejado dentro del Plan General de Ordenación Urbana en la ficha correspondiente a la unidad de ejecución 5-UE-2 objeto del presente Estudio de Detalle.

2.5. — Cuadro de superficies de suelo.

Se lleva a cabo de acuerdo con los porcentajes establecidos en la ficha de características del Plan General de Ordenación Urbana perteneciente a la unidad de ejecución objeto del presente Estudio de Detalle, los ajustes de superficies y aprovechamientos reflejados en el siguiente cuadro y grafados en la correspondiente documentación gráfica.

| | PLAN GENERAL | | ESTUDIO DE DETALLE | |
|-----------------------|---------------------------|--------|---------------------------|--------|
| SUP. TOTAL | 34.558,54 m. ² | 100% | 34.558,54 m. ² | 100% |
| SUP. SUELO CON APROV. | 28.388,01 m. ² | 82,14% | 24.777,69 m. ² | 71,70% |
| SUP. VIARIO | 6.170,53 m. ² | 17,86% | 9.780,85 m. ² | 28,30% |
| EDIFICABILIDAD TOTAL | 10.367,56 m. ² | | 10.367,56 m. ² | |

Observaciones:

- Aprovechamiento Medio 0,30 m.²/m.² s/Total de la Unidad.
- Dentro de la superficie suelo con aprovechamiento se ha incluido el espacio libre privado incluido dentro del área de influencia de la carretera.

2.6. — Cesiones.

De acuerdo a las previsiones del Plan General de Ordenación Urbana y de la Ley 5/99, de la J.C. y L., se procederá a la cesión del suelo destinado a viario, debidamente urbanizado, así como el 10% del aprovechamiento urbanístico de la unidad de ejecución.

La cesión del 10% urbanizado del aprovechamiento urbanístico al Ayuntamiento, se materializará, mediante el correspondiente Proyecto de Compensación-Reparcelación, en parcela-soporte susceptible de contener dicho aprovechamiento.

2.7. — Plan de etapas.

Dada la entidad de la unidad de ejecución y su estructura de propiedad, parece aconsejable acometer y desarrollar su contenido en una etapa única. Si se diera el caso de llegar a una propiedad única, se podría desarrollar en dos etapas. Estas fases estarían separadas por el vial que recorre en sentido transversal, este-oeste, la unidad de ejecución.

Como plazo de vigencia y ejecución total, se estará a lo establecido en el artículo 21 de la Ley 5/99, de la J.C. y L.

3. — ORDENANZAS REGULADORAS

CAPITULO I. — NORMAS GENERALES DEL P.G.O.U.

SECCION 1.ª. — APLICACION:

Artículo 1. — Ordenanza de aplicación.

Se corresponderán con las disposiciones establecidas en el Plan General para la zona de Ensanche Extensivo I, Grado 2.º.

Artículo 2. — Obras permitidas.

Las obras permitidas serán las siguientes:

- a) Obras de restauración.
- b) Obras de conservación o mantenimiento.
- c) Obras de consolidación o reparación.
- d) Obras de rehabilitación.
- e) Obras de reestructuración.
- f) Obras de demolición total o parcial.
- g) Obras de nueva edificación, pudiendo ser éstas:
 1. Obras de reconstrucción.
 2. Obras de sustitución.
 3. Obras de nueva planta.
 4. Obras de ampliación.

SECCION 2.^a. — CONDICIONES DE LA ORDENACION Y DE LAS OBRAS DE NUEVA PLANTA:

Artículo 3. — Parcela mínima.

A los efectos tanto de edificación como parcelación y segregación de fincas se establece la siguiente parcela mínima:

Edificación aislada: 500 m.².

Edificación pareada: 350 m.².

Edificación adosada: 250 m.².

Para la edificación adosada podrá modificarse la parcela mínima (en más o menos) mediante la redacción del correspondiente Estudio de Detalle del Area de Actuación o Unidad de Ejecución.

Artículo 4. — Condiciones de aprovechamiento y ordenación.

Artículo 4.1. — Altura máxima.

La altura máxima permitida será de 2 plantas y 6,70 m.

Artículo 4.2. — Ocupación máxima sobre parcela.

La ocupación máxima sobre parcela será del 35%.

Artículo 4.3.- Edificabilidad.

La edificabilidad máxima será de 0,30 m.² construidos por m.² de la superficie bruta total de la Unidad de Ejecución.

Artículo 4.4. — Separación mínima a alineación exterior:

Se establece en 3,00 m.

Artículo 4.5. — Separación mínima a linderos.

Queda fijada en 3,00 m.

La edificación podrá adosarse a uno de los linderos laterales o al testero en los siguientes casos:

— Cuando la edificación colindante sea medianera.

— En caso de actuación conjunta de dos parcelas colindantes, bien sean soluciones de proyecto unitario o bien exista acuerdo entre los propietarios. En el último supuesto, el acuerdo deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad y será preceptiva la construcción simultánea o la constitución de la obligación de realizar la construcción de acuerdo con un proyecto unitario.

— La construcción así mismo podrá adosarse a ambos linderos laterales en soluciones de viviendas en hilera (edificación adosada), siempre que sean soluciones de proyecto unitario y se mantengan las condiciones de edificabilidad que se determinan en este artículo.

SECCION 3.^a. — CONDICIONES DE USO:

Se estará a lo que se determina en el Capítulo 2 del Título 6 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

Artículo 5. — Uso característico.

El uso característico será el residencial unifamiliar. Se permite el uso residencial bajo cubierta resolviendo ventilación e iluminación mediante lucernarios, situados en el propio faldón de cubierta, sin quiebros en la misma ni buhardillas.

Artículo 6. — Usos compatibles.

Son aquellos que pueden convivir con el uso principal o característico.

1. Industrial: Prohibido.
2. Comercial: Prohibido.
3. Servicios del automóvil: Permitido únicamente como garaje para vehículos ligeros ubicado en planta sótano o semisótano.
4. Hotelero: Prohibido.
5. Oficinas: Permitidos únicamente los despachos profesionales domésticos, cuando el servicio es prestado por el titular en su propia vivienda utilizando alguna de sus piezas.
6. Salas de Reuniones: Prohibido.
7. Establecimientos Públicos: Prohibido.

8. Equipamiento comunitario: Prohibido.

SECCION 4.^a. — CONDICIONES MORFOLOGICAS:

Se estará a lo que se determina en el Capítulo 2 del Título 5 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

SECCION 5.^a. — CONDICIONES ESTETICAS:

Se estará a lo que se determina en el Capítulo 3 del Título 5 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

SECCION 6.^a. — CONDICIONES HIGIENICAS:

Se estará a lo que se determina en el Capítulo 4 del Título 5 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

SECCION 7.^a. — CONDICIONES DE LAS DOTACIONES Y SERVICIOS:

Se estará a lo que se determina en el Capítulo 5 del Título 5 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

SECCION 8.^a. — CONDICIONES DE SEGURIDAD EN LOS EDIFICIOS:

Se estará a lo que se determina en el Capítulo 6 del Título 5 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

SECCION 9.^a. — CONDICIONES AMBIENTALES:

Se estará a lo que se determina en el Capítulo 7 del Título 5 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

CAPITULO II. — NORMAS PARTICULARES

Artículo 7. — Zonas.

A efectos de la fijación de las condiciones particulares de la edificación y uso, el presente Estudio de Detalle, de acuerdo con el vigente Plan General, distingue las siguientes zonas de Ordenanzas:

- a) Zona de edificación residencial unifamiliar: «RU».
- b) Zona de red viaria: «V».

Cuando una actividad comprenda varios de los usos señalados y siempre que fueran compatibles entre sí, cada uno de los mismos deberá cumplir las condiciones que se determinan en la Ordenanza particular correspondiente.

TITULO I. — RESIDENCIAL UNIFAMILIAR

SECCION 1.^a. — APLICACION:

Artículo 8. — Ambito de aplicación.

Corresponde a las zonas destinadas a vivienda unifamiliar que se señalan en los Planos de Zonificación con el Código «RU». Recoge las características de la edificación en ciudad jardín con tipología de viviendas aisladas, pareadas o adosadas como alternativa tipológica.

SECCION 2.^a. — CONDICIONES DE LA ORDENACION:

Artículo 9. — Condiciones de parcelación.

Parcela mínima: A los efectos tanto de edificación como parcelación y segregación de fincas se establece la siguiente parcela mínima:

Edificación aislada: 500 m.².

Edificación pareada: 350 m.².

Edificación adosada: 200 m.².

Artículo 10. — Condiciones de aprovechamiento y ordenación.

La edificación deberá ajustarse a los parámetros que se definen a continuación.

Artículo 10.1. — Altura máxima.

La altura máxima permitida será de 6,70 m. y dos plantas (baja + 1), medida desde la cota de nivelación hasta el borde inferior del forjado de techo de la última planta.

La cota de nivelación es el nivel de referencia de la edificación con respecto a la rasante a los solos efectos de medición de alturas. Será coincidente con la cota de la rasante de la acera o del terreno, en su caso, en el punto medio de cada tramo de hasta veinte metros de la alineación de fachada, debiendo escalonarse en el caso de que resulte obligado por la pendiente de la calle. En fachadas cuya longitud sea mayor de 20 m., se esca-

lonará en tramos máximos de 20 m. midiéndose la altura en los puntos medios de cada tramo.

Artículo 10.2. — Ocupación máxima sobre parcela.

La ocupación máxima sobre parcela permitida será del 35%.

Artículo 10.3. — Edificabilidad.

La edificabilidad máxima permitida en cada parcela será:

| PARCELA | SUPERFICIE NETA | EDIFICABILIDAD m. ² /m. ² | EDIFICABILIDAD |
|---------|--------------------------|---|--------------------------|
| A | 5.262,60 m. ² | 0,473022 | 2.489,33 m. ² |
| B | 9.345,07 m. ² | 0,473022 | 4.420,42 m. ² |
| C | 5.468,26 m. ² | 0,34 | 1.859,21 m. ² |
| D | 4.701,76 m. ² | 0,34 | 1.598,60 m. ² |

La Edificabilidad Total (10.367,56 m.²) se corresponde a un Aprovechamiento Medio de 0,30 m.²/m.² s/ Superficie Total de la Unidad de Ejecución (34.558,54 m.²).

A estos efectos no se consideran superficies construidas las correspondientes a sótanos y semisótanos, en los que su altura libre no supere en 1,00 m. la de la rasante, vuelos, cualquiera que sea su condición, y los espacios bajo cubierta.

Artículo 10.4. — Separación mínima a alineación exterior.

La separación mínima a la alineación exterior será de 3,00 m. excepto en planta sótano, que podrá ocuparse la totalidad de la parcela.

Artículo 10.5. — Línea de cerramiento de unidad de vivienda.

Se situará coincidente con la alineación exterior y los linderos laterales y trastero.

Artículo 10.6. — Separación mínima a linderos.

La separación mínima a linderos será de 3,00 m. respecto de los linderos no medianeros siempre y cuando se trate de soluciones de proyecto unitario.

Artículo 10.7. — Altura libre mínima de piso.

La altura mínima libre de piso será de 2,50 m., salvo en la planta bajo cubierta y la planta sótano.

SECCION 3.^a. — CONDICIONES DE USO:

Se estará a lo que se determina en el Capítulo 2 del Título 6 de las Normas Urbanísticas del Plan General, sin perjuicio del cumplimiento de las condiciones particulares siguientes.

Artículo 11. — Uso característico.

El uso característico será el residencial unifamiliar. Se permite el uso residencial bajo cubierta resolviendo ventilación e iluminación mediante lucernarios, situados en el propio faldón de cubierta, sin quiebras en la misma ni buhardillas.

Artículo 12. — Alturas mínimas.

La distancia libre mínima medida verticalmente entre el suelo y el techo de las distintas plantas serán las siguientes:

1. Sótano: La planta sótano tendrá una altura mínima de 2,20 m.

2. Semisótano: La altura libre no será inferior a 2,25 m., ni la altura de piso inferior a 2,50 m., salvo lo dispuesto para garajes que será superior o igual a 2,20 m.

3. Planta baja: La altura libre será superior o igual a 2,50 m. al menos en el 75% de su superficie útil, pudiendo reducirse hasta 2,20 m. el resto.

4. Planta de piso: La altura libre será superior o igual a 2,50 m. al menos en el 75% de su superficie útil, pudiendo reducirse hasta 2,20 m. el resto.

5. Bajo cubierta: No se determina altura mínima.

SECCION 4.^a. — CONDICIONES ESTÉTICAS:

Se estará a lo que se determina en el Capítulo 3 del Título 5 de las Normas Urbanísticas del Plan General, sin perjuicio del cumplimiento de las condiciones particulares siguientes.

Artículo 13. — Fachadas.

Las fachadas laterales y posteriores se tratarán con condiciones de composición y materiales similares a los de la fachada principal de cada solución de proyecto unitario.

Artículo 14. — Medianeras.

Los paños medianeros al descubierto deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean dignos y similares a los de la fachada principal.

Artículo 15. — Cerramientos.

El cerramiento de los espacios privados podrá resolverse con elementos ciegos de 1,00 m. de altura máxima completados en su caso mediante protecciones diáfanas estéticamente acordes con el lugar, pantallas vegetales o soluciones similares hasta una altura máxima de 2,00 m., no permitiéndose el remate de cerramiento con elementos que puedan causar lesiones a personas y animales.

Artículo 16. — Cubiertas.

Las edificaciones podrán cubrirse con tejados y/o azoteas.

En el primer caso la altura desde la cara superior del forjado de la última planta hasta la cumbrera (punto más alto de la edificación) por su parte exterior, no podrá superar los 3,50 metros.

La pendiente máxima del faldón no será superior al 40%.

En ambos casos podrá autorizarse la construcción de un peto, de altura máxima 0,60 m. si la cubierta no es visitable y de 0,90 metros si la cubierta es visitable.

Por encima de la altura máxima autorizada sólo se permitirán los siguientes usos e instalaciones: maquinaria de ascensores, calefacción, acondicionamiento de aire, caja de escaleras y chimeneas, debiéndose situar a una distancia mínima de 4,00 m. de la fachada.

SECCION 5.^a. — CONDICIONES HIGIENICAS:

Se estará a lo que se determina en el Capítulo 4 del Título 5 de las Normas Urbanísticas del Plan General, sin perjuicio del cumplimiento de las condiciones particulares siguientes.

Artículo 17. — Pieza habitable.

Toda pieza habitable deberá tener contacto con el exterior, salvo que deba o pueda carecer de huecos en razón de la actividad que se realice en cuyo caso deberá contar con ventilación mecánica.

1. No podrán instalarse en sótanos piezas habitables, autorizándose únicamente el uso de almacenaje o garaje que no requiera la presencia prolongada de personas, o aquellas otras no residenciales vinculadas a la planta baja y que cumplan las obligadas condiciones de calidad e higiene.

2. En plantas de semisótano se autorizará la instalación de piezas habitables siempre que cumplan las condiciones de calidad e higiene.

3. Se autoriza el uso de vivienda en planta baja.

SECCION 6.^a. — CONDICIONES DE LAS DOTACIONES Y SERVICIOS:

Se estará a lo que se determina en el Capítulo 5 del Título 5 de las Normas Urbanísticas del Plan General, sin perjuicio del cumplimiento de las condiciones particulares siguientes.

Artículo 18. — Dotación de aparcamientos.

Será obligatorio el establecimiento como mínimo de una plaza de aparcamiento por vivienda, ubicada en el interior de la parcela bajo rasante en la planta sótano o sobre rasante en planta semisótano o planta baja.

TITULO II. — RED VIARIA

Artículo 19. — Ambito de aplicación.

Corresponde tanto a las zonas destinadas al tráfico rodado como al peatonal, que se señalan en los Planos de Zonificación con el Código «V».

Se estará a lo que se determina en el Título 4. Normas Generales de Urbanización, de las Normas Urbanísticas del Plan General, sin perjuicio del cumplimiento de las condiciones particulares siguientes.

Artículo 20. – Condiciones de trazado.

Se seguirán las alineaciones y rasantes definidas en los planos de ordenación.

El ancho de la calzada y espacio reservado al tráfico se ha definido en función del tipo, volumen y velocidad del tráfico a soportar y características de la zona, así como de la parcelación, edificación y usos.

Artículo 21. – Sección longitudinal.

Las pendientes máximas recomendables son del 6% en las carreteras de acceso y calles principales y del 8% en las calles locales. En circunstancias excepcionales pueden aceptarse mayores pendientes, debiéndose garantizar en este caso un pavimento antideslizante.

Las rasantes de las vías se adaptarán a las cotas establecidas en la documentación gráfica.

Artículo 22. – Sección transversal.

Se adaptará a la establecida para cada tipo de vía, tal y como queda reflejado en la correspondiente documentación gráfica.

Presentará la calzada un bombeo para la eliminación del agua de lluvia mínimo del 1,5%, tratándose de un pavimento bituminoso.

Se dispondrá de aceras para peatones a lo largo de la calzada. Su pendiente transversal será tal que permita el drenaje del agua de lluvia hacia la calzada sin dificultar el paseo de los peatones (del 2% al 3%).

Artículo 23. – Pavimentación y encintado.

El dimensionado del firme, sus características técnicas y el tipo de material, color y textura a emplear en el pavimento de las vías públicas dependerán de la intensidad, velocidad y tonelaje del tráfico previsto, así como de los condicionantes formales deducidos de su tipología y de las propiedades del terreno.

Será necesario un reconocimiento del terreno a fin de determinar la profundidad del nivel freático, el tipo de suelo, su composición y su capacidad portante.

Artículo 24. – Materiales.

Los materiales componentes de cada capa de firme cumplirán los requisitos exigidos en la normativa de carácter general correspondiente.

El tipo de firme flexible a emplear consistirá en un pavimento de aglomerado asfáltico sobre base de material granular, suelo cemento u hormigón pobre.

El espacio peatonal se diferenciará del destinado al tráfico mediante un encintado de piedra natural o elementos prefabricados de hormigón colocados sobre una solera adecuada. El pavimento a emplear en las aceras será antideslizante.

4. – ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO

Los costes previstos corresponden a la urbanización de los terrenos y viales proyectados, incluyendo las nuevas redes previstas, así como los enlaces a las redes generales existentes.

Dichos costes vendrán dados por la realización de los viales rodados y peatonales, saneamiento, distribución de agua, acometida de Baja Tensión, alumbrado público, servicios de telecomunicaciones y gas natural.

La realización e inclusión de todos estos servicios contribuirá a mejorar las infraestructuras en la zona, que está destinada a albergar este tipo de edificación. Son varias las viviendas unifamiliares existentes en la zona, por lo que no se considera que pueda tener una incidencia negativa sobre el medio y el entorno.

Todo esto se considera que contribuirá a revalorizar la zona, siguiendo experiencias de otras zonas de similares característi-

cas, siendo por tanto positiva su implantación en las condiciones en que lo contempla el planeamiento.

La valoración económica que en este punto se pasa a enumerar, se realiza a nivel de estimación, a falta de la posterior realización del Proyecto de Urbanización.

Dicho valor global nos permitirá en cualquier caso tener datos suficientes para evaluar el alcance de la operación.

A continuación se adjunta el presupuesto global de dicha urbanización.

Para la estimación de coste, se utilizarán precios actuales de Urbanización en forma de ptas./m.² ejecutado.

Costos de Ejecución de Obras de Urbanización. –

| | |
|---|---------------|
| Superficie total a urbanizar (m. ²) | 9.780,85 |
| Coste medio ejecución material/m. ² | 7.100,00 |
| Total Ejecución Material | 69.444.035,00 |
| 19% Gastos Generales y B.I | 13.194.367,00 |
| Presupuesto de Contrata | 82.638.402,00 |

El Presupuesto Estimativo de Contrata asciende a la cantidad de ochenta y dos millones seiscientos treinta y ocho mil cuatrocientas dos pesetas.

Ayuntamiento de San Mamés de Burgos

El Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 20 de noviembre de 2002, adoptó el acuerdo por el que se aprueba definitivamente la modificación del Estudio de Detalle para la ordenación de las parcelas 13 y 14 de la zona n.º 2 de las NN.SS. de San Mamés de Burgos.

El acuerdo que se notifica pone fin a la vía administrativa y contra el mismo cabe, con carácter potestativo, recurso de reposición ante el Ayuntamiento Pleno, en el plazo de un mes a contar desde la notificación o directamente recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León con sede en Burgos, en el plazo de dos meses.

San Mamés de Burgos, a 26 de noviembre de 2002. – El Alcalde, Adrián Frías Santamaría.

200210251/10288. – 42,25

* * *

MODIFICACION DEL ESTUDIO DE DETALLE DE LA ZONA N.º 2 DE LAS NN.SS. DE SAN MAMES DE BURGOS

Documentos de la integran:

1. Antecedentes.
 2. Situación.
 3. Normativa de aplicación y modificación propuesta.
 4. Documentación gráfica.
 5. Conclusiones.
1. – Antecedentes:

Se redacta la presente modificación del Estudio de Detalle de la zona n.º 2 de las Normas Subsidiarias de San Mamés con objeto de poder realizar una única vivienda aislada en las parcelas 13 y 14 del área de actuación, en las que estaba prevista la edificación de dos viviendas pareadas.

Se redacta por encargo del promotor de la vivienda unifamiliar propietario de la dos parcelas 13 y 14 tras la consulta realizada al Ayuntamiento de San Mamés en las que se puso de manifiesto la necesidad de tramitación de la presente modificación del Estudio de Detalle.

El Técnico Redactor es el Arquitecto don Marcos Rico García-Inés, colegiado n.º 616, del COACYLE y domicilio profesional en Burgos, calle Toledo, n.º 4-6.º. Teléfono y fax: 947.201.833 y e-mail: mra.arquitectos@infonegocio.com.