

4.UE.9

DETALLE

ESTUDIO DE

SITUACION:

Paseo de La Epitafia.
Unidad 4.UE.9
BRIVIESCA
(BURGOS)

AUTORES DEL
ENCARGO:

HNOS. CARDENAL HERNAEZ.

TECNICO
REDACTOR:

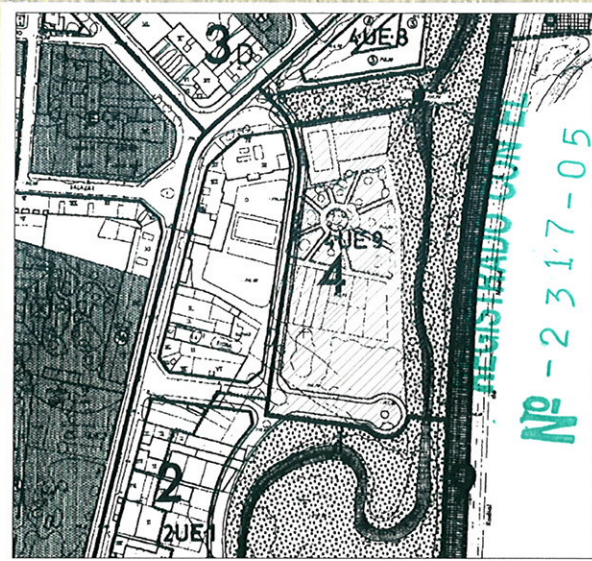
Vicente del Campo Pérez
ARQUITECTO
Colegiado nº 1.225

APROBADO DEFINITIVAMENTE
POR EL PLENO MUNICIPAL EN
SESIÓN DE



25 ENE 2006

LA SECRETARIA,
Edo.: Laura Suarez Canga



Mayo de 2.005



ARQUICAL 2003 S.L.
**ARQUITECTURA
Y CALIDAD**

C/ JUAN DE PADILLA n° 11, EDIFICIO DE OFICINAS, OFICINA n° 1
09006 BURGOS TFNO. Y FAX. n° 947 21 13 34 MOVIL n° 610 57 00 34
e-mail: arquitur@teleline.es

1.- MEMORIA INFORMATIVA

- 1.1.- EMPLAZAMIENTO
- 1.2.- OBJETO
- 1.3.- TECNICO REDACTOR
- 1.4.- AUTORES DEL ENCARGO
- 1.5.- TOPOGRAFIA, ESTADO ACTUAL Y USOS
- 1.6.- SITUACION RESPECTO AL PLANEAMIENTO
- 1.7.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

APROBADO DEFINITIVAMENTE
POR EL PLENO MUNICIPAL EN
SESIÓN DE



25 ENE. 2005

LA SECRETARIA,
Fdo.: Laura Suarez Canga

2.- MEMORIA JUSTIFICATIVA

- 2.1.- JUSTIFICACION, CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DEL ESTUDIO DE DETALLE
- 2.2.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACION
- 2.3.- DESCRIPCION DE LA ORDENACION
 - 2.3.1.- ESTRUCTURA GENERAL DE LA ORDENACION
 - 2.3.2.- SISTEMA VIARIO
 - 2.3.3.- SUELO DE USO PRIVADO Y EDIFICACION
 - 2.3.4.- REDES DE SERVICIOS
- 2.4.- DIVISION POLIGONAL Y SISTEMA DE ACTUACION
- 2.5.- PLAZOS Y DEBERES URBANISTICOS

3.- CUADROS DE DATOS

- 3.1.- CUADROS DE SUPERFICIES DE SUELO
 - 3.1.1.- CUADRO DE SUPERFICIES SEGÚN EL PLAN GENERAL.
 - 3.1.2.- CUADRO COMPARATIVO DE SUPERFICIES
 - 3.1.3.- CESIONES Y APROVECHAMIENTO

4.- ORDENANZAS REGULADORAS

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

Artículo 1.- ORDENANZA DE APLICACION

CAPITULO II.- NORMAS PARTICULARES

Artículo 2.- ZONIFICACION

TITULO I.- RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR "RP":

Artículo 3.- AMBITO DE APLICACION

Artículo 4.- CONDICIONES DE PARCELACION

Artículo 5.- CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO Y ORDENACION

Artículo 5.1.- ALTURA MAXIMA

Artículo 5.2.- OCUPACION DE LA PARCELA

Artículo 5.3.- EDIFICABILIDAD

Artículo 5.4.- ALINEACIONES Y RETRANQUEOS

Artículo 6.- CONDICIONES DE USO

TITULO II.- RED VIARIA "V":

Artículo 7.- AMBITO DE APLICACION

Artículo 8.- CONDICIONES DE TRAZADO

Artículo 9.- SECCION LONGITUDINAL

Artículo 10.- SECCION TRANSVERSAL

Artículo 11.- PAVIMENTACION Y ENCINTADO

Artículo 12.- MATERIALES

**APROBADO DEFINITIVAMENTE
POR EL PLENO MUNICIPAL EN
SESIÓN DE**



5 ENE. 2006

**LA SECRETARIA,
Fdo.: Laura Suarez Canga**

TITULO III .- VIARIO RESTRINGIDO "VR":

- Artículo 13.- AMBITO DE APLICACION**
- Artículo 14.- CONDICIONES DE USO**
- Artículo 15.- CONDICIONES DE TRAZADO**
- Artículo 16.- SECCION LONGITUDINAL**
- Artículo 17.- SECCION TRANSVERSAL**
- Artículo 18.- PAVIMENTACION**
- Artículo 19.- MATERIALES**

APROBADO DEFINITIVAMENTE
POR EL PLENO MUNICIPAL EN
SESIÓN DE



5 ENE. 2006

LA SECRETARIA,
Fdo.: Laura Suarez Canga

TITULO IV .- ESPACIOS LIBRES "EL":

- Artículo 20.- AMBITO DE APLICACION**
- Artículo 21.- CONDICIONES DE USO Y APROVECHAMIENTO:**

I - PLANOS DE INFORMACION

- I-1.- SITUACION Y PLANEAMIENTO VIGENTE**
- I-2.- CATASTRAL, PARCELARIO**
- I-3.- LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO**
- I.4.- DELIMITACION DE LA UNIDAD**

P- PLANOS DE PROYECTO

- P-1.- ZONIFICACION**
- P-2.- ALINEACIONES Y RASANTES**
- P-3.- ORDENACION**
- P-4.- VOLUMETRIA**

APROBADO DEFINITIVAMENTE
POR EL PLENO MUNICIPAL EN
SESIÓN DE



5 ENE 2006

LA SECRETARIA,
Fdo.: Laura Suarez Canga

1.- MEMORIA



25 ENE. 2008

LA SECRETARIA,
Fdo.: Laura Suarez Canga

1.- MEMORIA INFORMATIVA

1.1.- EMPLAZAMIENTO

La unidad de actuación objeto del presente **Estudio de Detalle**, se corresponde con la unidad de ejecución **4.UE.9** comprendida dentro del suelo urbano del Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Briviesca (Burgos).

Está situada en el extremo Este del suelo urbano bajo la Ordenanza 4, "Ensanche Intensivo II", bordeando el margen izquierdo aguas abajo del Río Oca, a la altura de la confluencia de la antigua carretera de Madrid a Irún con el citado río, hoy Paseo de La Epitafia.

1.2.- OBJETO

El presente Estudio de Detalle tal y como establece el Plan General para la unidad en cuestión, como instrumento de desarrollo que es, tiene por finalidad de acuerdo al Art. 45 de la Ley 5/1999, de 8 de Abril, de Urbanismo de Castilla y León, el completar la ordenación detallada previamente mediante el establecimiento de alineaciones y rasantes así como la ordenación de volúmenes en las condiciones que este documento de ordenación fija.

1.3.- TECNICO REDACTOR

Se lleva a cabo la redacción del presente Estudio de Detalle por parte del Arquitecto **D. Vicente del Campo Pérez**, Colegiado nº **1.225** en el Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla y León Este, con ejercicio de la profesión en la Delegación de Burgos y domicilio profesional en la C/ Juan de Padilla, 11 Planta 1ª Oficina 1 de la citada ciudad.

1.4.- AUTOR DEL ENCARGO

El autor del encargo de la redacción del presente Estudio de Detalle de la Unidad de Actuación 4.UE.9 es **D. Juan Antonio Cardenal Hernández** con **D.N.I. 13.281.887 P** y domicilio en la Avda. Príncipe de Asturias nº 3, 2º de Briviesca, (Burgos), en representación de los Hnos. Cardenal Hernández, como propietarios mayoritarios de los terrenos de titularidad privada incluidos en ella,

D. Juan Antonio Cardenal Hernández	Avda. Príncipe de Asturias nº 3, 2º de Briviesca, (Burgos)	D.N.I. 13.281.887 P
D. Gabriel Cardenal Hernández	Avda. Príncipe de Asturias nº 3, 3º de Briviesca, (Burgos)	D.N.I. 13.283.825 Z
Dª. Blanca Nieves Cardenal Hernández	Avda. Príncipe de Asturias nº 3, 4º de Briviesca, (Burgos)	D.N.I. 16.223.378 Y
Dª. Violeta Cardenal Hernández	C/ Peñasanta nº 14, 3º de Madrid	D.N.I. 16.244.674 G

1.5.- TOPOGRAFIA, ESTADO ACTUAL Y USOS

El terreno ubicado en el extremo Este del suelo urbano bajo la Ordenanza 4, "Ensanche Intensivo II", bordeando el margen izquierdo aguas abajo del Río Oca, a la altura de la confluencia de la antigua carretera de Madrid a Irún con el citado río, hoy Paseo de La Epitafia, presenta una topografía prácticamente plana, tratándose de terrenos destinados a huerta en su mitad Sur, contando con la existencia de instalaciones deportivas y zonas ajardinadas de carácter privado en su mitad Norte junto al Paseo de La Epitafia.

En su lindero Norte da frente con el citado paseo, incluyendo la unidad hasta el límite de la propiedad privada; al Sur linda con una franja destinada a espacios libres según el P.G.O.U situada entre la unidad y el río Oca, constituida por los restos de las fincas incluidas en la unidad; al Este linda con el río Oca incluyéndose hasta el semieje del mismo; y al Oeste, por donde contempla el plan una



25 ENE. 2006

LA SECRETARIA
 Fdo: Laura Suarez Canga

vía de nueva apertura que conecta la calle La Flora con el Paseo de La Epitafia, de la cual incluye hasta su semieje, con los restos de las fincas incluidas en la unidad y contempladas por el P.G.O.U. como de licencia directa bajo la Ordenanza 2.

Respecto a las infraestructuras existentes, cuenta con ellas en su esquina Suroeste, donde conecta con el tramo de la calle La Flora existente en la actualidad, y en su lindero Norte, coincidente con el susodicho paseo.

1.6.- SITUACION RESPECTO AL PLANEAMIENTO

En relación con el Plan General Municipal de Ordenación Urbana del municipio de Briviesca, aprobado definitivamente en Agosto de 1.997, el presente Estudio de Detalle, desarrolla la unidad de actuación 4.UE.9 enclavada dentro de la **Ordenanza 4, Ensanche Intensivo II**, con 15.400'00 m² de superficie total según la correspondiente ficha de características de la unidad, estableciendo para la citada superficie las siguientes determinaciones:

NATURALEZA ZONA:	SUPERFICIE	PORCENTAJE %
SUPERFICIE VIARIO:	2.300'000 m ²	14'935
SUP. ESPAC. LIBRES:	2.850'000 m ²	18'507
SUP. SUELO EQUIP.:	-	-
SUP. SUELO CON APROV.:	10.250'000 m ²	66'558
SUPERFICIE TOTAL:	15.400'000 m²	100'000
EDIFICABILIDAD. TOTAL:	21.560'000 m²	

De lo cual se desprenden los siguientes valores:

APROVECHAMIENTO MEDIO UNIDAD 4.UE.9 S/ P.G.O.U:	$A_m = \frac{21.560'000}{15.400'000} =$	1'4000	$\frac{m^2 \text{ edificables}}{m^2 \text{ unidad}}$
EDIFICABILIDAD UNITARIA UNIDAD 4.UE.9 S/ P.G.O.U:	$e_u = \frac{21.560'000}{10.250'000} =$	2'1034	$\frac{m^2 \text{ edificables}}{m^2 \text{ suelo aprov.}}$

Tras llevar a cabo el levantamiento topográfico y la correspondiente delimitación de la Unidad de Ejecución, esta última arroja una superficie total de 15.700'109 m², por lo que llevando a cabo el ajuste definitivo de la unidad, las cantidades anteriores quedarían como sigue:

NATURALEZA ZONA:	SUPERFICIE	PORCENTAJE %
SUPERFICIE VIARIO:	2.344'811 m ²	14'935
SUP. ESPAC. LIBRES:	2.905'619 m ²	18'507
SUP. SUELO EQUIP.:	-	-
SUP. SUELO CON APROV.:	10.449'679 m ²	66'558
SUPERFICIE TOTAL:	15.700'109 m²	100'000
EDIFICABILIDAD. TOTAL:	21.980'153 m²	

APROVECHAMIENTO MEDIO UNIDAD 4.UE.9 S/ E.D.:	$A_m = \frac{21.980'153}{15.700'109} =$	1'4000	$\frac{m^2 \text{ edificables}}{m^2 \text{ unidad}}$
EDIFICABILIDAD UNITARIA UNIDAD 4.UE.9 S/ E.D.:	$e_u = \frac{21.980'153}{10.449'679} =$	2'1034	$\frac{m^2 \text{ edificables}}{m^2 \text{ suelo aprov.}}$

Quedando la redacción de la ficha de características del Plan General de Ordenación Urbana como sigue:

UNIDAD DE EJECUCION

DENOMINACION: 4.U.E.9

FICHA DE CARACTERISTICAS

LOCALIZACION PLANOS: 0.5/O.9

ORDENANZA DE APLIC.: ZONA 4.

SUPERFICIE VIARIO:	2.344'811 m ²	Nº DE PLANTAS:	4
SUP. ESPAC. LIBRES:	2.905'619 m ²	COEFIC. OCUPACION:	50 %
SUP. SUELO EQUIP.:	-	EDIFICAB. PUBLICA:	-
SUP. SUELO CON APROV.:	10.449'679 m ²	EDIFICAB. PRIVADA:	21.980'153 m ²
SUPERFICIE TOTAL:	15.700'109 m ²	EDIFICAB. TOTAL:	21.980'153 m ²

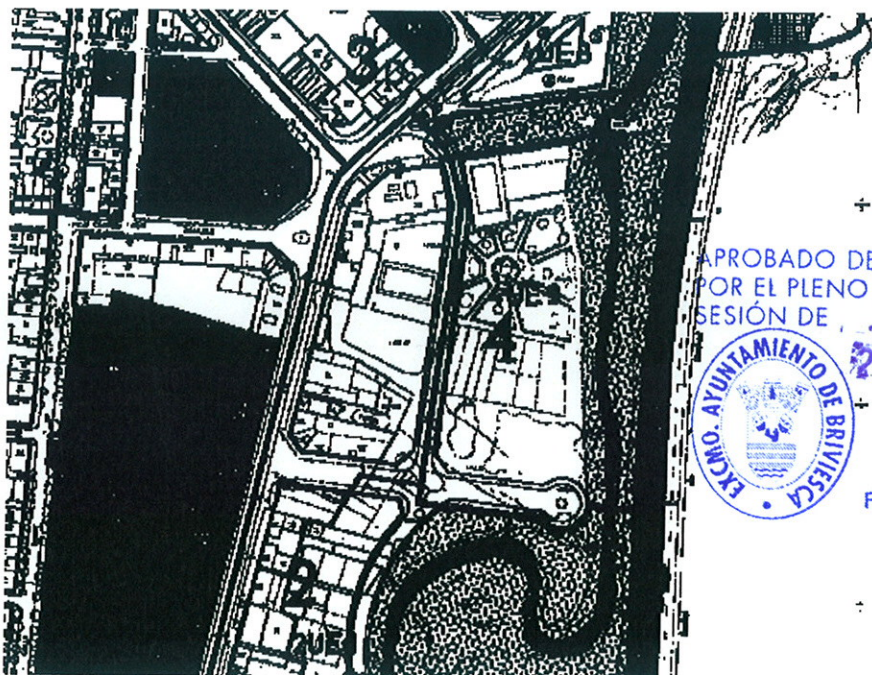
USOS PERMITIDOS: S/ ZONA 4.

CARGAS:
CESION DE SUELO Y URBANIZACION

INSTRUMENTOS PREVIOS ORDEN.: E.D.

SISTEMA DE EJECUC.:
COMPENSACION

PLANO:



OBSERVACIONES: Las superficies y aprovechamientos son estimados debiendo ajustarse definitivamente en el E.D. La ordenación se realizará en el preceptivo Estudio de Detalle en base a las determinaciones de esta ficha de características y las que se dictan en la Ordenanza 4.



25 ENE. 2006

LA SECRETARIA,

1.7.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

Los propietarios y la titularidad de los terrenos afectados que integran la presente unidad de ejecución son los siguientes:

TITULARIDAD PRIVADA:

- FINCA 4.102 :
 - TITULAR: D. JOSE SAGREDO FERNANDEZ
Avda. Príncipe de Asturias n° 13, Briviesca, (Burgos).
 - SUPERFICIE AFECTADA:150'019 m²
- FINCA 10.732 :
 - TITULAR: D. HELIODORO ORTEGA MARINA
Ctra. de Valdazo n° 3, 1º, Briviesca, (Burgos).
 - SUPERFICIE AFECTADA:477'164 m²
- FINCA 870 :
 - TITULAR: HNOS. D. JUAN ANTONIO, D. GABRIEL, Dª BLANCA NIEVES y Dª VIOLETA
CARDENAL HERNAEZ
Avda. Príncipe de Asturias n° 3, Briviesca, (Burgos).
 - SUPERFICIE AFECTADA:1.577'319 m²
- FINCA 868 :
 - TITULAR: HNOS. D. JUAN ANTONIO, D. GABRIEL, Dª BLANCA NIEVES y Dª VIOLETA
CARDENAL HERNAEZ
Avda. Príncipe de Asturias n° 3, Briviesca, (Burgos).
 - SUPERFICIE AFECTADA:310'772 m²
- FINCA 1.216 :
 - TITULAR: HNOS. D. JUAN ANTONIO, D. GABRIEL, Dª BLANCA NIEVES y Dª VIOLETA
CARDENAL HERNAEZ
Avda. Príncipe de Asturias n° 3, Briviesca, (Burgos).
 - SUPERFICIE AFECTADA:5.798'462 m²
- FINCA 9.017 :
 - TITULAR: HNOS. D. JUAN ANTONIO, D. GABRIEL, Dª BLANCA NIEVES y Dª VIOLETA
CARDENAL HERNAEZ
Avda. Príncipe de Asturias n° 3, Briviesca, (Burgos).
 - SUPERFICIE AFECTADA:5.640'274 m²

TOTAL APORTACION TITULARIDAD PRIVADA 4.UE.9: 13.954'010 m²

TITULARIDAD PUBLICA:

Dentro de la delimitación de la presente unidad de ejecución se encuentran incluidos los siguientes terrenos de uso y dominio público:

- ESPACIOS LIBRES (MARGEN RIO OCA): 1.746'099 m²

TOTAL APORTACION TITULARIDAD PUBLICA 4.UE.9: 1.746'099 m²

TOTAL SUPERFICIE INCLUIDA EN LA UNIDAD 4.UE.9: 15.700'109 m²



2.- MEMORIA JUSTIFICATIVA

2.1.- JUSTIFICACION, CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DEL ESTUDIO DE DETALLE

Se redacta el presente Estudio de Detalle tal y como establece el Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Briviesca (Burgos), como elemento previo de ordenación, en virtud del Art. 149 del Reglamento, Decreto 22/2004 de 29 de Enero, y del Art. 50 de la Ley 5/1999, de 8 de Abril, de Urbanismo de Castilla y León que permite su redacción por los particulares, al objeto de completar la ordenación detallada establecida en el citado Plan para dicha unidad.

2.2.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACION

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 Intensivo II, destinado a las áreas de vivienda plurifamiliar, así como el destinado a viario y espacios libres englobados en la Unidad de Ejecución 4.UE.9, proporcionando accesibilidad, ordenando los volúmenes y estableciendo las alineaciones y rasantes correspondientes.

2.3.- DESCRIPCION DE LA ORDENACION

2.3.1.- ESTRUCTURA GENERAL DE LA ORDENACION

Constituye la unidad una manzana que soporta el suelo con aprovechamiento coincidente con la zona de viario restringido y en la cual se inserta una tipología de vivienda plurifamiliar en bloque aislado, adosándose por su lindero Norte al existente Paseo de La Epitafia, por su lindero Sur y Este al colchón de espacios libres que flanquea el río Oca y al Oeste con la calle de nueva apertura que atraviesa los terrenos de la propiedad mayoritaria y conecta el paseo citado anteriormente con la prolongación de la C/ La Flora, separando la unidad de los terrenos de licencia directa bajo la Ordenanza 2 destinados a viviendas plurifamiliares.

Como respuesta a la situación descrita en el párrafo anterior, se lleva a cabo un aumento de las superficies destinadas a espacios libres y a viarios, organizándose la unidad según una serie de bloques aislados, logrando una permeabilidad de la edificación que permite el acceso y el disfrute del espacio libre tanto por la propia unidad como por los terrenos circundantes.

2.3.2.- SISTEMA VIARIO

De acuerdo con las determinaciones para el viario previstas en el Plan General, se prevé una vía rodada a lo largo de todo el lindero Oeste de la unidad, enlazando en la esquina Noroeste con la Avda. de Miranda en el inicio del Paseo de La Epitafia y al Sur con la C/ La Flora, la cual se prolonga hasta morir en una isleta.

Interiormente a la unidad y perpendicularmente a la vía de nueva apertura que discurre por su lindero Oeste, acometen las zonas destinadas al viario restringido que permiten el registro interior de la unidad en cuanto al tráfico, preferentemente peatonal y excepcionalmente rodado, así como a albergar los elementos necesarios para dotar de accesibilidad a los distintos bloques y los accesos mancomunados a las plazas de aparcamiento a proyectar en la planta sótano.

2.3.3.- SUELO DE USO PRIVADO Y EDIFICACION

El suelo residencial contemplado soporta una tipología de edificación plurifamiliar en bloque aislado, ubicado sobre las parcelas que en el plano de zonificación quedan definidas como residencial plurifamiliar, quedando circundadas por las distintas vías y espacios libres de dominio público a través de los cuales se posibilita su acceso.

2.3.4.- REDES DE SERVICIOS

Los servicios urbanos mínimos estarán constituidos por: pavimentación de calzadas y encintados de aceras (en caso de su existencia), abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales, energía eléctrica, alumbrado público y telefonía con las dimensiones y secciones suficientes, tal y como se especifica en las correspondientes Normas Urbanísticas del Plan General, prolongando y entroncando los distintos servicios a los existentes que discurren por la C/ La Flora y el Paseo de la Epitafia a lo largo de la vía ubicada en el lindero Oeste de la unidad de actuación.

2.4.- DIVISION POLIGONAL Y SISTEMA DE ACTUACION

La totalidad del ámbito del Estudio de Detalle constituye **un único polígono** o unidad de actuación propiedad de **varios titulares del terreno privado**, superando ampliamente el 50 % el autor del encargo del presente trabajo, por lo cual se desarrollará su gestión urbanística mediante el **sistema de compensación** tal y como se establece en la ficha correspondiente a la unidad de ejecución 4.U.E.9 del P.G.O.U. objeto del presente Estudio de Detalle.

2.5.- PLAZOS Y DEBERES URBANISTICOS

Los terrenos no podrán ser destinados a los usos permitidos por el planeamiento hasta haber alcanzado la condición de solar, salvo que se autorice la ejecución simultánea de la urbanización, con las correspondientes garantías. En los mismos términos podrá autorizarse la ejecución de la urbanización por fases. El plazo para el cumplimiento de los deberes urbanísticos definidos en el Art. 20 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León, de 8 de Abril de 1999, será de 8 años desde la aprobación definitiva del presente Estudio de Detalle.

APROBADO DEFINITIVAMENTE
POR EL PLENO MUNICIPAL EN
SESIÓN DE



25 ENE. 2006

LA SECRETARIA,
Fdo.: Laura Suarez Canga



5 ENE 2006

LA SECRETARIA,
 Edo. Laura Suárez Canga

3.- CUADROS DE DATOS

3.1.- CUADROS DE SUPERFICIES DE SUELO

Se lleva a cabo de acuerdo con los porcentajes establecidos en la ficha de características del Plan General Municipal de Ordenación Urbana perteneciente a la unidad de ejecución 4.UE.9 objeto del presente Estudio de Detalle, quedando los ajustes de superficies y aprovechamientos reflejados en los siguientes cuadros y grafiados en la correspondiente documentación gráfica.

3.1.1.- CUADRO DE SUPERFICIES SEGÚN EL PLAN GENERAL

	TOTAL 4.UE.9	%
SUPERFICIE m²	15.700'109	100
1. Suelo Privado		
Residencial Plurifamiliar	10.449'679	66'558
Total suelo Privado	10.449'679	66'558
2. Suelo Público		
Viario	2.344'811	14'935
Espacios Libres	2.905'619	18'507
Total suelo Público	5.250'430	33'442

3.1.2.- CUADRO COMPARATIVO DE SUPERFICIES

	PLAN GENERAL		ESTUDIO DE DETALLE	
	Superficie 15.700'109	% 100	Superficie 15.700'109	% 100
1. Suelo Privado	10.449'679	66'558	5.390'000	34'331
Residencial	10.449'679	66'558	5.390'000	34'331
Edificab. Bruta	21.980'153		21.560'00	
2. Suelo Público	5.250'430	33'442	10.310'109	65'669
Viario	2.344'811	14'935	2.245'168	14'300
Viario Restringido	-----	-----	4.796'668	30'552
Espacios Libres	2.905'619	18'507	3.268'273	20'817

3.1.3.- CESIONES Y APROVECHAMIENTO

Se llevarán a cabo de acuerdo con los porcentajes establecidos en la ficha de características del Plan General Municipal de Ordenación Urbana correspondiente a la unidad de ejecución objeto del presente Estudio de Detalle, tanto las cesiones de suelo destinado a viario y espacios libres como el 10 % del aprovechamiento urbanístico resultante según el Art. 50 de la Ley 5/1999, de 8 de Abril, de Urbanismo de Castilla y León, todo lo cual queda convenientemente reflejado en la correspondiente documentación gráfica y cuantificado en el cuadro siguiente.

	TOTAL 4.U.E.9	%
SUPERFICIE	15.700'109	100'000
1. Suelo con aprov.		
Titularidad privada	4.851'000	90,00
Cesión Administr.	539'000	10,00
(10 % s/ Aprov.)		
Total suelo c/Aprov.	5.390'000	34'331
2. Suelo Público		
Viario	2.245'168	44'852
Viario Restringido	4.796'668	20'817
Espacios Libres	3.268'273	65'669
Total suelo público	10.310'109	

APROBADO DEFINITIVAMENTE
 POR EL PLENO MUNICIPAL EN
 SESIÓN DE



5 ENE. 2006

LA SECRETARIA,
 Fdo.: Laura Suarez Conga

4.- ORDENANZAS REGULADORAS

APROBADO DEFINITIVAMENTE
 POR EL PLENO MUNICIPAL EN
 SESIÓN DE

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



25 ENE. 2006

LA SECRETARIA,
Gloria López Gómez

Artículo 1.- **ORDENANZA DE APLICACION**

Se observará el cumplimiento tanto de las **Normas Generales de la Edificación** descritas en el **Título 5**, como el de las establecidas en la **Ordenanza 4. Ensanche Intensivo II**, que se desarrolla en el **Capítulo 4 del Título 11 Ordenanzas de la Edificación en Suelo Urbano** del vigente Plan General de Ordenación Urbana que le sean de aplicación.

CAPITULO II.- NORMAS PARTICULARES:

Artículo 2.- **ZONIFICACION**

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:

TITULO I.-	ZONA DE EDIFICACION RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR	RP
TITULO II.-	ZONA DE RED VIARIA	V
TITULO III.-	ZONA DE VIARIO RESTRINGIDO	VR
TITULO IV.-	ZONA DE ESPACIOS LIBRES	EL

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 PLURIFAMILIAR "RP":

Artículo 3.- **AMBITO DE APLICACION**

Corresponde a las zonas destinadas a vivienda plurifamiliar que se señalan en el Plano de Zonificación con el Código "RP". Recoge las características de la edificación plurifamiliar en bloque aislado.

Artículo 4.- **CONDICIONES DE PARCELACION**

Las parcelas establecidas en el presente estudio de detalle, de acuerdo a la superficie mínima establecida en el PGOU para la Ordenanza 4, podrán segregarse cuando den como resultado parcelas con superficie superior a la mínima establecida de 250'00 m².

Artículo 5.- CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO Y ORDENACION:

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

Artículo 5.1.- ALTURA MAXIMA:

La altura máxima permitida será de 4 plantas (Baja + Tres) y 12'75 m. La altura mínima permitida será de 3 plantas (Baja + Dos) y 9'70 m.

Artículo 5.2.- OCUPACION DE LA PARCELA:

La ocupación máxima tanto bajo como sobre rasante de la parcela será del **100 %**.

Artículo 5.3.- EDIFICABILIDAD:

La edificabilidad máxima permitida será la resultante de distribuir conforme a los restantes parámetros, la edificabilidad total asignada a la unidad de actuación sobre el suelo con aprovechamiento, y más concretamente la resultante del siguiente cociente:

$$\text{EDIFICABILIDAD} = \frac{\text{EDIFICABILIDAD TOTAL UNIDAD}}{\text{SUELO CON APROVECHAMIENTO}} = \frac{21.560'000}{5.390'000} = 4'000 \frac{\text{m}^2 \text{ construidos}}{\text{m}^2 \text{ superficie parcela}}$$

Artículo 5.4.- ALINEACIONES Y RETRANQUEOS:

La edificación se dispondrá sobre la alineación exterior señalada en el correspondiente plano de ordenación, pudiendo en las plantas altas de acuerdo a lo establecido en las Normas Generales del P.G.O.U. retranquearse de esta o ser sobrepasada por los distintos tipos de vuelo con las dimensiones en dichas normas establecidas.

Artículo 6.- CONDICIONES DE USO:

El **uso característico** será el **residencial** bajo la tipología de **vivienda plurifamiliar en bloque aislado**.

Se permite el uso residencial bajo cubierta resolviendo ventilación e iluminación mediante lucernarios, situados en el propio faldón de cubierta, sin quiebros ni buhardillas en el mismo.

Como **usos compatibles** se permiten los siguientes:

- Industria. Permitido en sus Clases 1, 2 y 3, excluida la de la reparación de automóviles y en situaciones 1, 2 y 3.
- Comercial. Permitido en todas sus categorías.
- Servicios del automóvil. Permitidos en sus categorías de aparcamiento y garaje para vehículos ligeros.
- Hotelero. Permitido.
- Oficinas. Permitido.
- Salas de reunión. Permitido.
- Establecimientos Públicos. Permitido.
- Equipamiento Comunitario. Permitido.

APROBADO DEFINITIVAMENTE
 POR EL PLENO MUNICIPAL EN
 SESIÓN DE



25 ENE. 2006

LA SECRETARIA,
 Fdo.: Laura Suarez Canga

Artículo 12.- MATERIALES:

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

El tipo de firme 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.

TITULO III .- VIARIO RESTRINGIDO "VR":

Artículo 13.- AMBITO DE APLICACION

Corresponde a las áreas que posibilitan el registro interior de la unidad y que son destinadas tanto al tráfico peatonal como al rodado, señalándose en el Plano de Zonificación con el Código "VR".

Artículo 14.- CONDICIONES DE USO:

El **uso característico** sobre rasante será tanto el de aparcamiento en superficie como el de tráfico peatonal y excepcionalmente el rodado, además de albergar los elementos necesarios para dotar de accesibilidad a los distintos bloques y los accesos mancomunados a las plazas de aparcamiento a proyectar en las plantas bajo rasante, pudiendo ocuparse la totalidad de estas.

Artículo 15.- CONDICIONES DE TRAZADO:

Se seguirán las alineaciones definidas en el Plano de Ordenación.

La rasante de la vía se adaptará a la topografía del terreno evitando desniveles y movimientos de tierra innecesarios, conectando con las de las vías existentes.

Artículo 16.- SECCION LONGITUDINAL:

Partirá de la rasante de la acera en su encuentro con las diferentes vías, adaptándose a las cotas establecidas en la documentación gráfica.

Artículo 17.- SECCION TRANSVERSAL:

Presentará la vía un desnivel mínimo del 1,5 % hacia el eje para permitir la recogida del agua de lluvia, no estando diferenciadas las zonas destinadas al tráfico peatonal de las del rodado.

Artículo 18.- PAVIMENTACION:

El dimensionado del firme, sus características técnicas y el tipo de material, color y textura a emplear en el pavimento será acorde con el tráfico restringido previsto soportar, así como de los condicionantes formales deducidos de su tipología y de las propiedades del terreno.

Artículo 19.- MATERIALES:

El tipo de firme consistirá en un pavimento de aglomerado asfáltico u hormigón como acabado a lo largo de toda su superficie compartiendo el tráfico rodado con el peatonal.

TITULO IV .- ESPACIOS LIBRES "EL":

Artículo 20.- AMBITO DE APLICACION

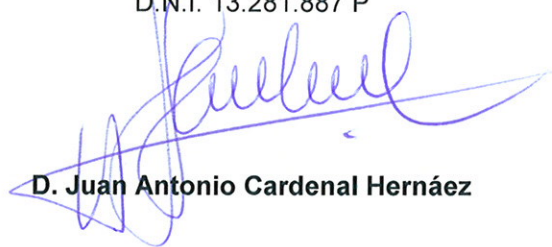
Corresponde a las áreas arboladas o ajardinadas para descanso, paseo y esparcimiento de la población y más concretamente a las zonas destinadas a espacios libres que se señalan en el Plano de Zonificación con el Código "EL".

Artículo 21.- CONDICIONES DE USO Y APROVECHAMIENTO:

Tanto en uno y otro caso, se cumplirán en todo caso las condiciones generales y particulares que se dictan en las Normas Urbanísticas correspondientes del Plan General de Ordenación, y más concretamente lo especificado en su Título 6 Condiciones de los uso y las actividades, Capítulo 6 Espacios Libres.

Burgos, Mayo de 2.005

El representante de los Hnos. Cardenal Hernández,
autor del encargo:
D.N.I. 13.281.887 P


D. Juan Antonio Cardenal Hernández

El Arquitecto
Colegiado n.º 1.225


D. Vicente del Campo Pérez



10 JUN 2005

VISADO

APROBADO DEFINITIVAMENTE
POR EL PLENO MUNICIPAL EN
SESIÓN DE



25 ENE. 2006

LA SECRETARIA,
Fdo.: Laura Suarez Canga