

Los presentes planos y documentos han sido aprobados inicialmente por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de fecha 6 JUL 1994 en virtud de lo establecido en el acuerdo plenario de aprobación inicial.



AYUNTAMIENTO DE VILLALÓN
DEPARTAMENTO DE URBANISMO
DIRECCIÓN DE ORDENACIÓN
Fecha 14 ENE. 1994
Nº 5112



Los presentes planos y documentos han sido aprobados inicialmente por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de fecha 31 ENE. 1994

Sección AD
Signatura 68397/1

ESTUDIO DE DETALLE DEL AREA DE ACTUACION SP-4. Centro, Calles Emperador y Villalón.

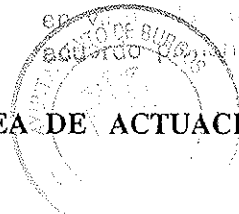
DOCUMENTO REFUNDIDO

2ª pieza

Los presentes planos y documentos han sido aprobados inicialmente por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de fecha 31 de Mayo 1994



Los presentes planos y documentos han sido aprobados inicialmente por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Burgos en el Pleno de Aprobación Inicial de fecha 6 Julio 1994



**ESTUDIO DE DETALLE DEL AREA DE ACTUACION SP-4. Centro,
Calles Emperador y Villalón.**

DOCUMENTO REFUNDIDO

I N D I C E

	<u>Pág.</u>
<i>MEMORIA ACLARATORIA Y COMPLEMENTARIA DEL ESTUDIO DE DETALLE DEL AREA DE ACTUACION SP-4. Centro, Calles Emperador y Villalón.</i>	1
<i>ANTECEDENTES</i>	1
<i>OBJETIVOS DEL ESTUDIO DE DETALLE</i>	2
<i>AMBITO DE ACTUACION DEL ESTUDIO DE DETALLE</i>	3
<i>PRECISIONES</i>	4
<i>CONCLUSIONES</i>	10
<i>ENCARGO</i>	11
<i>RELACION DE PROPIETARIOS DEL AREA ACTUACION SP-4</i>	13
<i>INTRODUCCIÓN.- CRITERIOS Y FINES DEL ESTUDIO DE DETALLE.- JUSTIFICACIÓN URBANISTICA</i>	15
<i>DESCRIPCION DE LAS MANZANAS</i>	18
<i>ESTUDIO DE APROVECHAMIENTOS ACTUALES Y PLANEADOS DE LA MANZANA</i>	20
<i>a) Toda la Unidad SP-4 antes del Estudio de Detalle</i>	20
<i>b) Aprovechamiento con el Estudio de Detalle</i>	24
<i>c) Conclusiones</i>	25
<i>ESTUDIO DE APROVECHAMIENTOS ACTUALES Y PLANEADOS DE LA MANZANA</i>	27
<i>MANZANA Nº 1</i>	27
<i>a) Antes del Estudio de Detalle</i>	27
<i>b) Aprovechamientos con el Estudio de Detalle</i>	28
<i>c) Conclusiones</i>	29

Los presentes planos y documentos han sido aprobados inicialmente por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de fecha ~~1 ENE 1994~~



Los presentes planos y documentos han sido aprobados inicialmente por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de fecha ~~1 ENE 1994~~ en virtud de el documento suscrito en el acuerdo plenario de aprobación inicial.



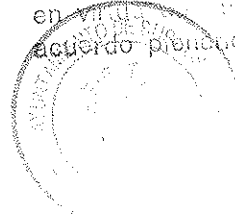
Pág.

<i>ESTUDIO DE APROVECHAMIENTOS ACTUALES Y PLANEADOS</i>	
<i>DE LA MANZANA</i>	30
<i>MANZANA N° 2</i>	30
<i>a) Antes del Estudio de Detalle</i>	30
<i>b) Aprovechamiento con el Estudio de Detalle</i>	31
<i>c) Conclusiones</i>	32
<i>ESTUDIO DE APROVECHAMIENTOS ACTUALES Y PLANEADOS</i>	
<i>DE LA MANZANA</i>	33
<i>MANZANA N° 7</i>	33
<i>a) Antes del Estudio de Detalle</i>	33
<i>b) Aprovechamiento con el Estudio de Detalle</i>	34
<i>c) Conclusiones</i>	35
<i>ESTUDIO DE APROVECHAMIENTOS ACTUALES Y PLANEADOS</i>	
<i>DE LA MANZANA</i>	36
<i>MANZANA N° 8</i>	36
<i>a) Antes del Estudio de Detalle</i>	36
<i>b) Aprovechamiento con el Estudio de Detalle</i>	37
<i>c) Conclusiones</i>	38
<i>ESTUDIO DE APROVECHAMIENTOS ACTUALES Y PLANEADOS</i>	
<i>DE LA MANZANA</i>	39
<i>MANZANA N° 12</i>	39
<i>a) Antes del Estudio de Detalle</i>	39
<i>b) Aprovechamiento con el Estudio de Detalle</i>	40
<i>c) Conclusiones</i>	40
	41

Los presentes planos y documentos han sido
aprobados íntegramente por el Excmo. Ayun-
tamiento Pleno de fecha 31 FEB 1996




Los presentes planos y documentos han
sido aprobados íntegramente por secre-
to de 10 FEB 1996 en virtud de lo
en virtud de lo establecido en el
acuerdo plenario de aprobación inicial.



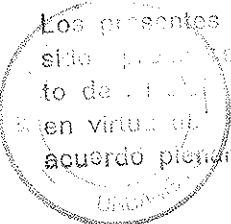
Pág.

<i>CONDICIONES DE GESTION, COSTES Y EJECUCION DE LA URBANIZACION.</i>	43
<i>ORDENANZAS DEL ESTUDIO DE DETALLE</i>	44
<i>PATIO DE MANZANA</i>	44
<i>RELACION DE PROPIETARIOS DEL AREA ACTUACION SP-4</i>	45
<i>SOLEAMIENTO E ILUMINACION</i>	47
<i>CONDICIONES DE ESTETICA</i>	48
<i>VIARIO PEATONAL Y RODADO</i>	48
<i>PLAZAS DE APARCAMIENTO</i>	49
<i>CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA DE LOS ESTUDIOS DE DETALLE</i>	50
<i>INDICE DE PLANOS</i>	
<i>PLANOS DE INFORMACION</i>	
<i>PLANOS DE PROYECTO</i>	

Los presentes planos y documentos han sido aprobados inicialmente por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de fecha ~~31 ENE 1994~~



Los presentes planos y documentos han sido aprobados inicialmente por acuerdo de la Comisión de Urbanismo de fecha ~~6 JUL 1994~~ en virtud del acuerdo plenario de fecha ~~31 ENE 1994~~ en el acuerdo plenario de aprobación inicial.



MEMORIA ACLARATORIA Y COMPLEMENTARIA DEL ESTUDIO DE DETALLE DEL AREA DE ACTUACION SP-4. Centro, Calles Emperador y Villalón.

Esta Memoria se integra en el Estudio de Detalle presentado inicialmente con el título de "Estudio de Detalle de las Manzanas 1,2,7,8 y 12, comprendidos en el Area de Actuación SP-4" y juntos forman un único documento que pasa a denominarse "ESTUDIO DE DETALLE DEL AREA DE ACTUACION SP-4. Centro, Calles Emperador y Villalón".

ANTECEDENTES

D. Pedro Izquierdo Alonso, en representación de los promotores del Estudio de Detalle, presentó en su día para la aprobación del Excmo. Ayuntamiento de Burgos un "Estudio de Detalle de las manzanas número 1,2,7,8 y 12 comprendidos en el Area de Actuación SP-4 de Burgos".

Este Estudio de Detalle, fue objeto del Acuerdo de la Comisión de Urbanismo del 27 de Septiembre de 1.991, que trasladó a D. Pedro Izquierdo, con registro de salida nº 14.769 de fecha 3 de Octubre de 1.991.

A la vista de este acuerdo denegatorio de la aprobación del Estudio de Detalle, se desprende que el propio Estudio de Detalle, no justifica bien sus objetivos ni su ámbito de aplicación y tampoco deja claro que es un paso previo a la reparcelación del Area. Esto dio lugar a indefiniciones y confusiones, que con esta Memoria pretendemos subsanar.

Los presentes planos y documentos han sido aprobados inicialmente por el Excmo. Ayuntamiento Pleno, de fecha ~~31~~ ~~ENE~~ ~~1994~~



Los presentes planos y documentos han sido aprobados inicialmente por el Excmo. Ayuntamiento Pleno, de fecha ~~31~~ ~~ENE~~ ~~1994~~ en el acuerdo de aprobación inicial.²



El principal escollo para la correcta comprensión del Estudio de Detalle viene del título con que se presentó, pues efectivamente dicho título parecía indicar que sólo se actuaba en unas manzanas, dejando los demás espacios edificables aparte; igualmente para el aumento de densidad no se sabía si era sólo para las manzanas del título o para todo el Area. También se detectaba que no había justificación de porqué se actuaba sólo en determinadas manzanas para elevar una planta, lo que podría hacer dudar de que se mantuviera la necesaria unidad del Area; con estas indefiniciones tampoco se aclaraba si el aumento de densidad era sólo para las manzanas en que se reordenaba el volumen o para todo el Area SP-4.

Por todo ello, mediante este documento cambiamos el título del E.D. anterior, que ahora se denomina "ESTUDIO DE DETALLE DEL AREA DE ACTUACION SP-4. Centro, Calles Emperadora y Villalón" y en posteriores apartados contemplamos las demás indicaciones del mencionado acuerdo.

OBJETIVOS DEL ESTUDIO DE DETALLE

Un objetivo de este Estudio de Detalle del Area de Actuación SP-4 es, aplicando la Normativa del Plan General, aumentar una planta sin rebasar el volumen edificable, con reducción de fondos nunca inferiores a doce metros, en los espacios edificables con uso de alojamiento.

Los presentes planos y documentos han sido aprobados inicialmente por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de fecha 31.12.1994

Los presentes planos y documentos han sido aprobados inicialmente por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de fecha 6.11.1994 en virtud de lo acordado en el acuerdo plenario de aprobación inicial.

Este interés de aumentar una planta es para todas estas superficies con uso de alojamiento pero, según explicamos más adelante, solo es posible en algunas determinadas.

El otro objetivo que plantea este Estudio de Detalle es aumentar la Densidad para todo el Area, homogéneamente, en el 20% que permite el P.G.; pasar de 75 viv/ha a 91 viv/ha.; y por ello el Estudio de Detalle establece la cesión al Ayuntamiento de 3.351,81 M2. de suelo a razón de un mínimo de 30 M2 por vivienda, que es suficiente para las 91 viviendas aumentadas que corresponden a todo el Area de actuación.

AMBITO DE ACTUACION DEL ESTUDIO DE DETALLE

El ámbito de Actuación de este Estudio de Detalle, es todo el Area de Actuación SP-4. Dentro de todo este Area, este Estudio de Detalle, -que tiene 2 objetivos según hemos explicado anteriormente- reordena cinco manzanas con uso alojamiento, para aumentar una planta, dejando a los otros ocho espacios que tienen el mismo uso de alojamiento y los otros espacios edificables del Area dedicados a otros usos, con las ordenanzas que tenían en el P.G., pues no se puede o no conviene a este Estudio de Detalle modificarlos.

Para el segundo objetivo, aumentar un 20% la densidad, como el ámbito del Estudio de Detalle es todo el Area de Actuación, se hacen los cálculos globales con todo el Area para la cesión del suelo necesario para el aumento de densidad que corresponde a este Area

Los presentes planos y documentos han sido aprobados inicialmente por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de fecha 21 de Julio de 1994



Los presentes planos y documentos han sido aprobados inicialmente por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Madrid de fecha 6 de Julio de 1994 en virtud de lo acordado en el acuerdo plenario de aprobación inicial.



y se localiza y ordena este suelo de cesión en los planos del E.D.; de forma que cuando se proceda a la reparcelación se sepan ya las cesiones y el aumento de densidad obtenido para repartirlo proporcionalmente entre los espacios edificables con uso de alojamiento que integran el Area de Actuación SP-4.

PRECISIONES

-Respecto a la razón de la "singular división del Area", la justificación es la siguiente:

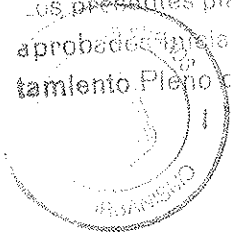
En el Area de Actuación SP-4, se encuentran doce Espacios edificables con uso alojamiento y categoría manzana cerrada. En el E.D. las denominamos simplemente "manzanas".

El E.D. se hace con el fin de reordenar los volúmenes con uso de alojamiento para aumentar una planta reduciendo el fondo, al considerar más ventajosa esta ordenación para todo el Area como paso previo a la reparcelación.

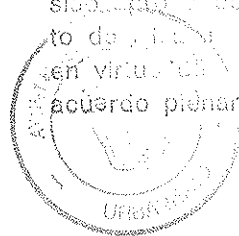
Este E.D. se basa en el Art. II-7-2-2-6 caso A-2-3, que permite: "reordenar el esquema de alturas preestablecido e incluso aumentar en una planta la altura máxima asignada en los términos del párrafo anterior siempre que no se rebase el volumen edificable actualmente configurado y que el fondo de la edificación resultante no sea inferior a 12 metros".

Con estas condiciones limitativas las manzanas 3,9 y 11, no pueden reordenarse pues el fondo establecido en su ordenanza ya es el

Los presentes planos y documentos han sido aprobados íntegramente por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de fecha 24 de mayo de 2004.



Los presentes planos y documentos han sido aprobados íntegramente por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de fecha 6 de mayo de 2004 en virtud del acuerdo plenario de aprobación inicial.



mínimo: 12 mts. Igualmente, por esta limitación, no se puede actuar en las manzanas 4,6 y 5, pues dadas sus características físicas, al elevar una planta, para conservar el mismo volumen, el fondo debería ser inferior a 12 metros. Por tanto, solamente reúnen las condiciones exigidas por este artículo las manzanas 1,2,8,10 y 12. Sin embargo como la manzana 10 es continuación de otra manzana, fuera del Area SP-4, con la misma ordenanza MC 516, y juntas conforman, por su Este la Calle Villalón y por su Oeste, con el doble soportal, el espacio ordenado por el P.G., con objeto de no distorsionar el resultado final de esta ordenación por la aplicación de distintas ordenanzas, no se actúa con este Estudio de Detalle en la manzana nº 10, dejándola con su ordenanza tal como está.

La manzana 7 se reordena a tenor del artículo III-31-25 que contempla la posibilidad de aumentar la altura máxima mediante un E.D. para compensar la disminución de aprovechamiento que produce la obligatoriedad de mantener un único patio lindante con el existente, caso en el que se encuentra esta manzana.

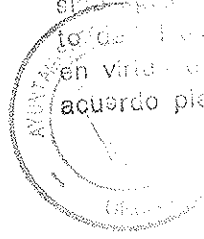
-En cuanto a que es "obligatorio mantener la Unidad del Area, que resultaría distorsionada con este Estudio de Detalle por contemplar ordenanzas de edificación distintas y no fundamentar la causa que lo inspira", se aclara a continuación:

Dentro del ámbito del Area de Actuación SP-4 se pueden distinguir doce manzanas distintas con uso de alojamiento, todas ellas con ordenanza de Manzana Cerrada y distinto fondo y altura. Así, siguiendo la numeración del E.D., las manzanas 2,8,10 y 12, tienen

Los presentes planos y documentos han sido aprobados inicialmente por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de fecha 31 MAR 1986



Los presentes planos y documentos han sido aprobados inicialmente por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de fecha 31 MAR 1986 en virtud del acuerdo adoptado en el acuerdo plenario de aprobación inicial.



ordenanza MC 516; la 7 y la 5 tienen MC 616; la 3, la 9 y la 11 tienen MC 312; la 4 tiene MC 316 y 1 y la 6 tiene MC 416. Hay otra manzana con el n^o 13 que tiene otros usos y ordenanzas distintos.

Esta diversidad en cuanto al fondo y la altura edificables que asigna el propio Plan General al uso de alojamiento con categoría de manzana cerrada (M.C.) en este Area de Actuación SP-4, no pone en discusión el que este Area constituya, por requerir un proyecto de reparcelación, una Unidad de Actuación y ésta se mantenga.

La variedad de ordenanzas de edificación existentes en esta Unidad de Actuación, en la propia Ordenanza de aplicación de este Plan General, es precisamente la razón por la cual unas manzanas son susceptibles de ser reordenadas mediante este E.D. y otras no, como se justifica en el apartado anterior.

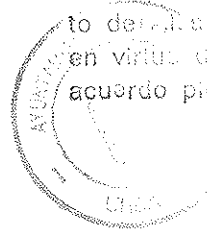
Asimismo, este Estudio de Detalle, cumpliendo con el art. III-31-2-5 primer párrafo, asigna a cada manzana de las intervenidas, su propio volumen, reordenándolo, sin interferir ni variar la ordenación de las manzanas que no son objeto de este E.D.

Por tanto, las Ordenanzas de edificación que plantea este Estudio de Detalle, son distintas en los mismos extremos en que ya lo eran en la ordenación del P.G. Estas variaciones de ordenanzas en determinadas manzanas, reduciendo el fondo y aumentando una altura, se corresponden, manzana por manzana, con las ordenanzas asignadas por el P.G., mediante la oportuna reordenación volumétrica realizada con el instrumento de planeamiento que establece el propio Plan General, que en este caso es este Estudio de Detalle.

Los presentes planos y documentos han sido aprobados inicialmente por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de fecha 21 FEB 1994



Los presentes planos y documentos han sido aprobados inicialmente por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de fecha 03 JUN 1994 en virtud de la Ordenanza 7/a en el acuerdo plenario de aprobación inicial.

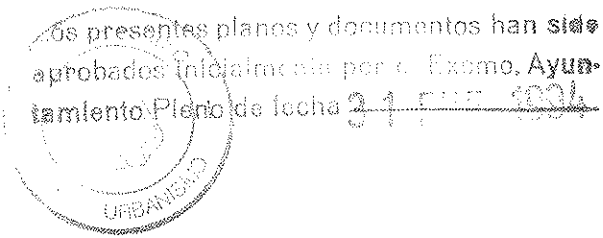


De lo anteriormente expuesto se concluye que la requerida unidad del Area no se distorsiona por contemplar ordenanzas de edificación distintas, pues éstas están en consonancia con las determinaciones del P.G. para este Area.

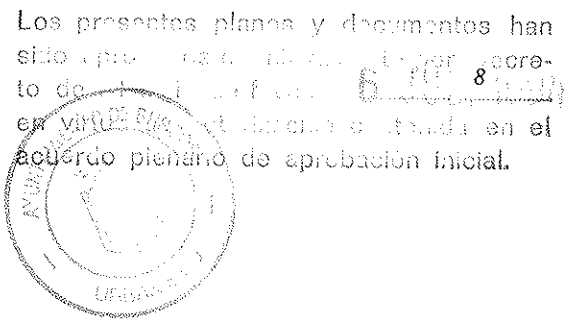
Con más razón no se "distorsiona o cuestiona la unidad del Area" por cuanto la causa que inspira la formulación de este E.D. sobre las "manzanas del Area de Actuación SP-4, con uso alojamiento y categoría MC, que sean susceptibles de ello", es precisamente la necesidad de hacer esta reordenación de forma conjunta y global en todo el Area previamente a la reparcelación, para que llegada esta, todas partan con condiciones homogéneas y la reparcelación se haga sobre las ordenanzas definitivas.

Hacerlo antes de la reparcelación es la única forma de tratar por igual todo el Area pues de otro modo habría manzanas que podrían beneficiarse posteriormente de la reordenación y otras no, con el inconveniente añadido de que después de la reparcelación, no coinciden manzanas enteras para asignar a los propietarios y esta discriminación se agravaría para las parcelas y solares resultantes.

-Sobre la necesidad de "que debiera desarrollarse más la posibilidad de aumentar el 20% de viviendas (art. II-7-3-2-5) para conocer en todas las manzanas del Area el nº máximo de viviendas que corresponde a cada una, sobre todo teniendo en cuenta que el E.D. dice que alguna de ellas no son objetos del mismo, lo que puede inducir a error generador de perjuicios a terceros", su inoportunidad para esta etapa de planeamiento se indica seguidamente:



Los presentes planos y documentos han sido aprobados inicialmente por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de fecha 24 FEB 1994



Los presentes planos y documentos han sido aprobados inicialmente por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de fecha 6 MAR 1994 en virtud de acuerdo tomado en el acuerdo plenario de aprobación inicial.

Efectivamente, se contempla en este Estudio de Detalle, la posibilidad de aumentar la densidad de viviendas en un 20% al amparo de los artículos II-7-3-2-4 y II-7-3-2-5.

El Estudio de Detalle, al posibilitar el aumento de densidad, lo hace globalmente para todo el Area de Actuación. Los artículos en los que se basa se refieren a todo el Area y especifican (art. II-7-3-2-5 punto 1º) cómo se repartirá la densidad y edificabilidad entre todo el Area de Actuación, remitiéndose al Título V de estas Normas.

Por tanto, el momento oportuno de distribuir la edificabilidad y densidad de viviendas, será el proyecto de reparcelación, sin que la variación de densidad modifique el camino a seguir.

La intención de que en el momento de la reparcelación todas las condiciones de partida sean homogéneas y la variación de densidad sea proporcional para todo el Area es lo que nos lleva a contemplar este aumento de densidad en el E.D., pues de otra forma habría manzanas que podrían beneficiarse posteriormente y otras no. Para esto, este Estudio de Detalle, establece la cesión de superficie suficiente para todo el Area, según las condiciones del art. II-7-3-2-5 pt. 3º para aumentar el tope de densidad sin modificación de la edificabilidad máxima permitida.

Este aumento de densidad es global para todo el Area y se condicionaría la reparcelación si nos adelantamos desde este E.D. a asignar a cada manzana el nº máximo de viviendas que corresponde a cada una, pues estamos en la misma situación que al principio, sólo que la densidad, por medio de este E.D. de todo el Area, ha



Los presentes planos y documentos han sido aprobados inicialmente por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de fecha 24 MAR 1991.



Los presentes planos y documentos han sido aprobados inicialmente por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de fecha 24 MAR 1991 en virtud de la autorización contenida en el acuerdo plenario de aprobación inicial.

variado; si antes, con determinada densidad, no era necesario distribuirla previamente a la reparcelación, el aumento de la misma no justifica ahora tampoco que nos adelantemos a la reparcelación para su asignación concreta a cada manzana.

El que el no conocimiento de esta asignación de viviendas para cada manzana, dado que se actúa sobre unas manzanas si y otras no, pueda generar errores o perjuicios de terceros, no se produce, pues este aumento de densidad es global para todo el Area y la reordenación de volúmenes se formula sobre las manzanas que reúnen condiciones para ello y todas las manzanas del Area tienen la misma edificabilidad que les asigna el P.G., sean objeto de reordenación volumétrica o no, pues el E.D. como ya se ha apuntado anteriormente reordena el esquema de alturas preestablecido de determinadas manzanas (según art. II-7-2-2-6 caso A-2-3), pero no cambia el uso y la categoría ni traspasa edificabilidad de unas manzanas a otras pues el art. III-3-1-2-5, párrafo 1º la prohíbe.

Por otra parte, mal puede haber perjuicio a terceros cuando la variación de densidad y volúmenes es consecuencia de un planteamiento global para todo el Area y todavía no están asignadas las manzanas y parcelas en que éstas se subdividen a ningún propietario, pues esta es la función de la reparcelación.

Los presentes planos y documentos han sido
aprobados inicialmente por el Excmo. Ayun-
tamiento Pleno de fecha 31 Ene 1994



Los presentes planos y documentos han
sido aprobados inicialmente por secre-
to de Ayuntamiento nº 6 de 10 de 1994
en virtud del artículo 171 en el
acuerdo plenario de aprobación inicial.

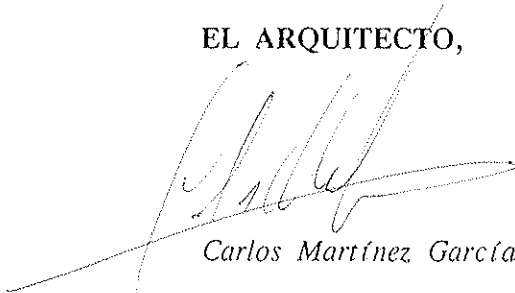


CONCLUSIONES

Por todo lo expuesto, consideramos que esta "MEMORIA ACLARATORIA Y COMPLEMENTARIA DEL ESTUDIO DE DETALLE DEL AREA DE ACTUACION SP-4. Centro, Calles Emperador y Villalón", que junto con el Estudio de Detalle del Area ya presentado en el Ayuntamiento, forman un único documento que pasa a denominarse "ESTUDIO DE DETALLE DEL AREA DE ACTUACION SP-4. Centro, Calles Emperador y Villalón", explica y subsana convenientemente las deficiencias o malentendidos que se apreciaban en el Acuerdo referido de la Comisión de Urbanismo de 27 de Septiembre de 1.991.

Burgos, Enero de 1.994

EL ARQUITECTO,



Carlos Martínez García

POR LA PROPIEDAD,



Construcciones Aragon Izquierdo y Otros

ENCARGO:

Encargan el Estudio de Detalle, los propietarios de las parcelas que a continuación se citan, según su nº en el plano parcelario nº 1-4.

Parcela nº 1 con 35.146,60 M2

Propiedad D. Rafael Adrián Angulo

D. Félix Adrián Angulo

D. Florencio Adrián Angulo

Construcciones Aragón Izquierdo, S.L., representada por D. Pedro Izquierdo Alonso.

Parcela nº 12 con 6.965,15 M2 dentro del SP-4

Propiedad D. Félix Adrián Angulo

D. Florencio María Marquina

D. Crescente Sanz de Juan

D. Leopoldo Grafulla Cabau

Parcela n° 20 con 473,19 M2

Propiedad Construcciones Aragón Izquierdo, representada por D. Pedro Izquierdo Alonso.

Parcela n° 22 con 177,76 M2

Propiedad D. Florencio Adrián Angulo

Parcela n° 23 con 2.082 M2

Propiedad Construcciones Aragón Izquierdo, S.L., representada por D. Pedro Izquierdo Alonso.

Todas estas parcelas suman 44.847,70 M2, que representan, sobre los 60.900 M2 de la Unidad de Actuación SP-4, el 73,64% de la superficie total de la Unidad de Actuación.

La Unidad objeto de este Estudio de Detalle, tiene los siguientes propietarios:

RELACION DE PROPIETARIOS DEL AREA DE ACTUACION SP-4

PARCELA	PROPIETARIO	M2 DENTRO DE LA UNIDAD
x 1	HNOS. ADRIAN Y CONSTRUCCIONES ARAGON IZQUIERDO, S.L. C/ San Pablo, nº 12B-1ºIzda.	35.146,60
✓ 2	HEREDEROS DE FLORIAN RUIZ CASTILLO <i>Buena dirección</i>	110,00
x 3	HILARIO PARDO LABARGA C/ Villalón, nº 13	303,31
x 4	SANTOS PERALTA MIÑON C/ Villalón, nº 28	207,36
x 5	RUFINO QUINTANA REVE C/ Villalón, 3-2º Dcha.	122,98
x 6	COMUNIDAD DE PROPIETARIOS Manuel Garcia Aguilera C/ Villalón, 3-1ºDcha	69,02
x 7	AYUNTAMIENTO DE BURGOS Plaza Mayor, 1	255,11
x 8	PEDRO GONZALEZ RUIZ C/ Serramagna, 3 bajo izda.	37,00
x 9	ESTEBAN RAMIREZ ALMENDRES C/ Tenerías, 19	1.146,34
x 10	SANTIAGO PERALTA CASADO C/ Emperador, 29	641,29
x 11	MIGUEL CASADO YUSTE Avda. del Cid Campeador, 16	490,82

PARCELA	PROPIETARIO	M2 DENTRO DE LA UNIDAD
× 12	× FELIX ADRIAN ANGULO Avda. del Cid. 4-7ºC × LEOPOLDO GRAFULLA CABAU C/ Regino Sainz de la Maza, 10-5º × FLORENCIO MARIA MARQUINA Avda. del Cid, 4-7ºB × CRESCENTE SANZ DE JUAN Lain Calvo, 4-3º izda.	6.965,15
× 13	FLORENCIO MARIA MARQUINA Avda. del Cid, 4-7ºB	1.919,48
× 14	BEGOÑA GARCIA ROBLEDO Y OTROS Plaza Zababuru, 2-1º Izda BILBAO	1.068,00
× 15	ANGEL PRIETO ARNAIZ Plza. Sarmiento, 1-5º	1.196,57
× 16	JESUS Mª AGUILAR ASENJO Y HNOS. C/ Vitoria, 27	198,31
× 17	JESUS Mª AGUILAR ASENJO Y HNOS. C/ Vitoria, 27	80,19
× 18	MARIANO SEVILLA ALMENDRES C/ Emperador, 23.	1.621,12
× 19	LUIS JAVIER VICARIO ARRIBAS C/ Soria, 16-6º F	903,50
× 20	CONSTRUCCIONES ARAGON IZQUIERDO, S.L. C/ San Pablo, nº 12B-1º izda.	473,19
× 21	DANIEL DE LA FUENTE TOBAR C/ Procurador, 1	272,91
× 22	FLORENCIO ADRIAN ANGULO Avda. Reyes Católicos, 6-7º A	177,76
× 23	CONSTRUCCIONES ARAGON IZQUIERDO, S.L. C/ San Pablo, nº 12B-1º izda.	2.082,00
× VIALES	AYUNTAMIENTO	5.619,35

INTRODUCCIÓN.- CRITERIOS Y FINES DEL ESTUDIO DE DETALLE.-
JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA.-

Las manzanas objeto de este Estudio de Detalle, están definidas en su diseño por el P.G.O.U. en su plano de Calificación a E:1:1000. Estas manzanas son las resultantes del Ordenamiento del P.G.O.U. de Burgos de los terrenos que están calificados como Área de Actuación SP-4.

Este expediente de Estudio de Detalle, tiene como fin, acogiéndose a lo publicado en el B.O.E., nº 283 de 26 de Noviembre de 1.985, del Acuerdo de Aprobación definitiva de la Revisión del Plan General, aprobada por la Junta de Castilla y León, a petición de la Consejería de Obras Públicas y Ordenación del Territorio, establecer las alineaciones y rasantes necesarias para reordenar el volumen y elevar una planta en las Manzanas, números 1-2-7-8 y 12 según el plano de Calificación Actual (nº 1-2).

La modificación introducida en dicha aprobación, establece para el caso A-2-3, del punto 2.2.6: "Áreas con ordenación establecida por el Plan General y Estudio de Detalle, la cual no podrá superar la altura máxima admitida para el área por las Ordenanzas de aplicación, según este Plan General. No obstante, el Estudio de Detalle, podrá reordenar el esquema de alturas preestablecido e incluso aumentar en una planta la altura máxima asignada en los términos del párrafo anterior, siempre que no se rebase el volumen edificable actualmente configurado y que el fondo de la edificación resultante, no sea inferior a 12 metros. Además, se ha de garantizar la adecuación de la nueva ordenación a las demandas de los usos que acoge y de los inmediatos afectados por ella".

En la manzana nº 7, se tiene en cuenta al diseñar la manzana, el patio existente, actuando de acuerdo con el Artículo III-31-2.5, segundo y tercer párrafos de las ordenanzas del Plan.

El Estudio de Detalle, es opcional para actuar en las áreas del tipo A-2-3 que se corresponde con el tipo B, según el artículo II-7º pág. II-20 de dicha aprobación.

Las manzanas objeto de este Estudio de Detalle, se hayan comprendidas en la unidad de Actuación SP-4, de la cual son propietarios los encargantes del mismo.

DESCRIPCIÓN DE LAS MANZANAS

Dado que es una Unidad de Actuación en la que se abren nuevas calles y zonas verdes en su interior, donde mejor se aprecian las nuevas manzanas es en el plano, no obstante, se describen a continuación, las manzanas objeto de este Estudio de Detalle.

a) Manzana nº 1

Está delimitada al Norte, por la Calle Emperador y edificio existente, al Este y Oeste, con calles de nueva apertura y al Sur, con Verde local de nueva creación.

b) Manzana nº 2

Al Norte, con verde local de nueva creación, al Este y Oeste con calles de nueva apertura y al Sur, con calle de Serramagna.

c) Manzana nº 7

Limita al Norte, con edificio construido, al Este, con Calle Villalón y al Oeste y Sur, con calle de Nueva Apertura.

d) Manzana nº 8

Limita al Norte con manzana nº 9 (según plano de Calificación), al Sur con nuevas construcciones de Comercio local y Centro Social, al Oeste, con calle de nueva apertura y al Este con patio de Manzana.

e) Manzana nº 12

Limita al Norte con Calle Fco. Salinas, al Oeste con Edificio construido, al Sur con reserva para educación general básica y al Este con reserva Religiosa para convento.

ESTUDIO DE APROVECHAMIENTOS ACTUALES Y PLANEADOS DE
LA MANZANA.-

a) Toda la Unidad SP-4 antes del Estudio de Detalle

El régimen de ordenanza de la edificación, según el Plan General de Ordenación Urbana, antes del Estudio de Detalle, establece que:

Entre todas las manzanas de uso residencial, tienen una superficie, dentro de alineaciones, de 16.693,3 M2 con una superficie de soportales dobles de 609,61 M2.

La manzana dedicada a Centros Comerciales y Sociales, n° 13 en el plano n° I-2, tiene en total 4175,05 M2 de ellos, tiene de soportales simples 875,58 M2 y soportal doble 343,96 M2; de centro social 359,42 y 356,50 M2 (Total 715,92 M2) y de Comercio Local 2.239,59 M2 con 9 mts. de altura.

Como esta manzana dedicada a comercio y centro social, no es objeto de este Estudio de Detalle, y por tanto, no se modifica, a partir de ahora sólo nos referiremos a las manzanas de uso residencial.

La superficie edificable, de uso residencial en la unidad de actuación, dentro del fondo de los 16 ó 12 mts., según la ordenanza de aplicación en cada caso, es de 12.474,87 M2, en planta baja y 42.545,88 M2 en plantas superiores.

Como no todas las manzanas tienen la misma ordenanza, pasamos a desglosarlas una por una.

Manzana nº 1 MC416

Superficie edificable en P.Baja 3.274,41 M2
Superficie edificable en P. Sup. 9.823,23 M2
Superficie total edificable 13.097,64 M2

Manzana nº 2 MC516

Superficie edificable en P. Baja 3.814,40 M2
Superficie edificable en P. Sup. 15.257,60 M2
Superficie total edificable 19.072,00 M2

Manzana nº 3 MC312 (No es objeto de este E. Detalle)

Superficie edificable en P. Baja 804,61 M2
Superficie edificable en P. Sup. 1.609,22 M2
Superficie total edificable 2.413,83 M2

Manzana nº 4 MC316 (No es objeto de este E. Detalle)

<i>Superficie edificable en P. Baja</i>	316,97 M2
<i>Superficie edificable en P. Sup.</i>	633,94 M2
Superficie total edificable	950,91 M2

Manzana nº 5 MC616 (No es objeto de este E. Detalle)

<i>Superficie edificable en P. Baja</i>	297,69 M2
<i>Superficie edificable en P. Sup.</i>	1.182,00 M2
Superficie total edificable	1.479,69 M2

Manzana nº 6 MC416 (No es objeto de este E. Detalle)

<i>Superficie edificable en P. Baja</i>	189,00 M2
<i>Superficie edificable en P. Sup.</i>	567,00 M2
Superficie total edificable	756,00 M2

Manzana nº 7 MC616

<i>Superficie edificable en P. Baja</i>	272,28 M2
<i>Superficie edificable en P. Sup.</i>	1.124,40 M2
Superficie total edificable	1.396,68 M2

Manzana nº 8 MC516

Superficie edificable en P. Baja 1.035,82 M2
Superficie edificable en P. Sup. 5.748,82 M2
Superficie total edificable..... 6.784,64 M2
Superficie en soportales doble altura.... 535,18 M2

Manzana nº 9 MC312 (No es objeto de este E. Detalle)

Superficie edificable en P. Baja 518,92 M2
Superficie edificable en P. Sup. 1.037,84 M2
Superficie total edificable 1.556,76 M2

Manzana nº 10 MC 516 (No es objeto de este E. Detalle)

Superficie edificable en P. Baja 415,81 M2
Superficie edificable en P. Sup. 1.886,53 M2
Superficie total edificable 2.302,34 M2
Superficie de soportales doble altura.... 74,43 M2

Manzana nº 11 MC 312 (No es objeto de este E. Detalle)

Superficie edificable en P. Baja 1.232,29 M2
Superficie edificable en P. Sup. 2.464,58 M2
Superficie total edificable 3.696,87 M2

Manzana n° 12 MC516

Superficie edificable en P. Baja 302,67 M2
Superficie edificable en P. Sup. 1.210,68 M2
Superficie total edificable 1.513,35 M2

Manzana n° 13 (No es objeto de este Estudio de Detalle)

Superficie edificable de Centros Sociales. 715,92 M2
Superficie edificable de Comercio local 2.239,59 x 9 mts. de altura.
Superficie de soportales 1.219,54 M2

Tenemos así el resumen de la edificación residencial para toda la unidad que es el siguiente:

M2 edificables en P. Baja y P. Superiores: 55.020,75 M2.

b) Aprovechamiento con el Estudio de Detalle

Como hemos visto, en el apartado a) de este epígrafe, se puede construir una superficie máxima de uso residencial entre todas las Manzanas de 55.020,75 M2 con 609,61 M2 de porches dobles.

Según el plano de Régimen de Ordenanza de la edificación, establecida por el Estudio de Detalle, se construye:

-Superficie construida computable en Planta Baja con 12 mts. de fondo o superior y soportales fijados en plano de régimen de ordenanza: 10.547,03 M2

-Superficie construida en plantas superiores con fondo igual o superior a 12 mts. varias plantas: 44.423,56 M2

**Superficie total construida en la Unidad en uso residencial: 54.970,59 M2*

c) Conclusiones

El aprovechamiento establecido por este Estudio de Detalle, es menor al dado por el Plan General de uso residencial para esta Unidad de Actuación. No se genera aumento de edificabilidad.

Aprovechamiento residencial del Plan General de Ordenación Urbana: 55.020,75 M2.

Aprovechamiento residencial según Estudio de Detalle: 54.970,59 M2.

Se consigue este resultado, sin rebajar el fondo mínimo permitido de 12 mts. para la edificación.

Pasamos ahora a especificar el Estudio de Detalle por Manzanas, refiriéndonos sólo a las que son objeto de este Estudio de Detalle.

ESTUDIO DE APROVECHAMIENTOS ACTUALES Y PLANEADOS DE
LA MANZANA.-

MANZANA N° 1

a) Antes del Estudio de Detalle

El régimen de Ordenanza de la edificación, según el Plan General de Ordenación Urbana, antes del Estudio de Detalle, establece que:

La Manzana tiene una superficie, dentro de alineaciones, de 4.992,73 M2.

La superficie del patio interior de la Manzana es de 1.718,32 M2, que cumple con las condiciones necesarias para ser espacio Urbano exterior accesible.

La superficie edificable, dentro del fondo de los 16 mts., según la ordenanza de aplicación, MC 416, es de 3.274,41 M2 en cada una de las plantas.

La superficie edificable máxima en las 4 alturas de la edificación, es la establecida por el Plan General, que es de 13.097,64 M2 y le corresponde por tanto, 13.097,64 M2 de superficie edificada sobre la rasante, contabilizándose ésta con los criterios dados por el propio Plan.

b) Aprovechamiento con el Estudio de Detalle

Como hemos visto, en el apartado a) de este epígrafe, se puede construir una superficie máxima en toda la Manzana de 13.097,64 M2.

Según el Plano de Régimen de Ordenanza de la edificación establecida por el Estudio de Detalle, se construye:

<i>-Superficie construida computable en Planta Baja con 12 mts. de fondo descontando los pasos a espacio urbano exterior accesible en patio de manzana:</i>	<i>2.389,92 M2</i>
<i>-Superficie construida en plantas superiores con fondo igual a 12 y 16 mts:</i>	
<i>4 plantas</i>	<i>10.681,28 M2</i>
Superficie total construida en la Manzana:	13.071,20 M2

La localización de los pasos al espacio urbano exterior accesible es indicativa, pudiendo variarse en el proyecto.

Total de espacio urbano exterior accesible 2.322,40 M2. De esta se ceden al Ayuntamiento 1.673,88 M2 según se refleja en planos P-1 y P-2.

c) Conclusiones

El aprovechamiento establecido por este Estudio de Detalle, es menor al dado por el Plan General para esta Manzana de la Unidad de Actuación. No se genera aumento de edificabilidad.

*Aprovechamiento del Plan General de Ordenación Urbana: 13.097,64 M2.
Aprovechamiento según Estudio de Detalle: 13.071,20 M2.*

Se consigue este resultado, sin rebajar el fondo mínimo permitido de 12 mts. para la edificación.

ESTUDIO DE APROVECHAMIENTOS ACTUALES Y PLANEADOS DE LA
MANZANA.-

MANZANA N° 2

a) Antes del Estudio de Detalle

El régimen de Ordenanza de la edificación, según el Plan General de Ordenación Urbana, antes del Estudio de Detalle, establece que:

La Manzana tiene una superficie, dentro de alineaciones, de 5.586,00 M2.

La superficie del patio interior de la Manzana es de 1.771,60 M2, que cumple con las condiciones necesarias para ser espacio Urbano exterior accesible.

La superficie edificable, dentro del fondo de los 16 mts., según la ordenanza de aplicación MC 516, es de 3.814,40 M2, en cada una de las plantas.

La superficie edificable máxima en las 5 alturas de la edificación, es la establecida por el Plan General, que es de 19.072,00 M2 y le corresponde por tanto, 19.072,00 M2 de superficie edificada sobre la rasante, contabilizándose ésta con los criterios dados por el propio Plan.

b) Aprovechamiento con el Estudio de Detalle

Como hemos visto, en el apartado a) de este epígrafe, se puede construir una superficie máxima en toda la Manzana de 19.072,00 M2.

Según el Plano de Régimen de Ordenanza de la edificación, establecida por el Estudio de Detalle, se construye:

-Superficie construida computable en Planta Baja con 12,83 mts. de fondo descontados los pasos a Espacio Urbano exterior accesible en patio de Manzana2.963,13 M2

-Superficie construida en plantas superiores con fondo igual a 12,83 mts: 5 plantas16.098,00 M2

Superficie total construida en la Manzana .. 16.061,13 M2

-Total de espacio urbano accesible, 2.366,27 M2. De estos, se ceden al Ayuntamiento 1.677,93 M2 según se refleja en planos P-1 y P-4.

c) Conclusiones

El aprovechamiento establecido por este Estudio de Detalle, es menor al dado por el Plan General para esta Manzana de la Unidad de Actuación. No se genera aumento de edificabilidad.

Aprovechamiento del Plan General de Ordenación Urbana: 19.072,00 M2.

Aprovechamiento según Estudio de Detalle: 19.061,13 M2.

Se consigue este resultado, sin rebajar el fondo mínimo permitido de 12 mts. para la edificación.

ESTUDIO DE APROVECHAMIENTOS ACTUALES Y PLANEADOS DE LA
MANZANA.-

MANZANA N° 7

a) Antes del Estudio de Detalle

El régimen de ordenanza de la edificación, según el Plan General de Ordenación Urbana, antes del Estudio de Detalle, establece que:

La Manzana tiene una superficie, dentro de alineaciones, de 272,28 M2.

La superficie edificable, dentro de alineaciones, según la ordenanza de aplicación MC 616, es de 224,88 M2, en cada una de las plantas superiores y 272,28 M2 en la planta baja, completando la alineación.

La superficie edificable máxima en las 6 alturas de la edificación, es la establecida por el Plan General, que es de 1.396,68 M2 y le corresponde por tanto, 1.396,68 M2 de superficie edificada sobre la rasante, contabilizándose ésta con los criterios dados por el propio Plan.

b) Aprovechamiento con el Estudio de Detalle

Como hemos visto, en el apartado a) de este epígrafe, se puede construir una superficie máxima en toda la manzana de 1.396,68 M2. El patio mide 23,85 M2 y esta superficie en cinco plantas es 119,25 M2, que es lo que se construye en la que se eleva.

Según el Plano de Régimen de Ordenanza de la edificación, establecida por el Estudio de Detalle, se construye:

*-Superficie construida completando la alineación computable en Planta Baja:
.....272,28 M2*

*-Superficie construida en plantas 1ª a 5ª, descontando patio de
23,85x5=119,25 M2; 201,03 M2x5 plantas=1005,15 M2*

-Superficie en planta 6ª 118,57 M2

-Superficie total en plantas 1ª a 6ª: 1.123,72 M2

Superficie total construida en la manzana 1396,00,52 M2

b) Aprovechamiento con el Estudio de Detalle

Como hemos visto, en el apartado a) de este epígrafe, se puede construir una superficie máxima en toda la manzana de 1.396,68 M2. El patio mide 23,85 M2 y esta superficie en cinco plantas es 119,25 M2, que es lo que se construye en la que se eleva.

Según el Plano de Régimen de Ordenanza de la edificación, establecida por el Estudio de Detalle, se construye:

*-Superficie construida completando la alineación computable en Planta Baja:
.....272,28 M2*

*-Superficie construida en plantas 1ª a 5ª, descontando patio de
 $23,85 \times 5 = 119,25$ M2; $201,03$ M2 x 5 plantas = $1005,15$ M2*

-Superficie en planta 6ª 118,57 M2

-Superficie total en plantas 1ª a 6ª: 1.123,72 M2

Superficie total construida en la manzana 1396,00,52 M2

c) Conclusiones

El aprovechamiento establecido por este Estudio de Detalle, es memor al dado por el Plan General para esta Manzana de la Unidad de Actuación. No se genera aumento de edificabilidad.

Aprovechamiento del Plan General de Ordenación Urbana: 1.396,68 M2.

Aprovechamiento según Estudio de Detalle: 1.396,00 M2.

**ESTUDIO DE APROVECHAMIENTOS ACTUALES Y PLANEADOS DE LA
MANZANA.-**

MANZANA N° 8

a) Antes del Estudio de Detalle

El régimen de ordenanza de la edificación, según el Plan General de Ordenación Urbana, antes del Estudio de Detalle, establece que:

La Manzana tiene una superficie, dentro de alineaciones, de 1.571,00 M2.

La superficie edificable, dentro del fondo de los 16 mts., según la ordenanza de aplicación MC5-16, es de 1.035,82 M2, en planta Baja, y planta 1ª, con 535,18 M2 de porche de doble altura y 1.571,00 M2 edificados en las restantes plantas.

La superficie edificable máxima en las 5 alturas de la edificación, es la establecida por el Plan General, que es de 6.784,64 M2 y le corresponde por tanto 6.784,64 M2 de superficie edificada sobre la rasante, contabilizándose

ésta con los criterios dados por el propio Plan, y obligatoriamente al menos 535,18 M2 de soportalado de doble altura.

b) Aprovechamiento con el Estudio de Detalle

Como hemos visto, en el apartado a) de este epígrafe, se puede construir una superficie máxima en toda la Manzana de 6.784,64 M2.

Según el Plano de Régimen de Ordenanza de la edificación, establecida por el Estudio de Detalle, se construye:

- Superficie construida computable en Planta Baja con 12 y 16 mts. de fondo y soportales fijados en plano de régimen de ordenanza: 894,52 M2*
- Superficie construida en planta 1ª, con 12 y 16 mts. de fondo y soportales fijados en régimen de Ordenanza: 894,52 M2*
- Superficie construida en plantas superiores con fondo igual a 12 y 16 mts:
4 plantas: 4.985,48 M2*
- *Superficie total construida en la Manzana: 6.774,52 M2*

c) Conclusiones

El aprovechamiento establecido por este Estudio de Detalle, es menor al dado por el Plan General para esta Manzana de la Unidad de Actuación. No se genera aumento de edificabilidad.

Aprovechamiento del Plan General de Ordenación Urbana: 6.784,64 M2.

Aprovechamiento según Estudio de Detalle: 6.774,52 M2.

Se consigue este resultado, sin rebajar el fondo mínimo permitido de 12 mts. para la edificación.

**ESTUDIO DE APROVECHAMIENTOS ACTUALES Y PLANEADOS DE LA
MANZANA.-**

MANZANA N° 12

a) Antes del Estudio de Detalle

El régimen de ordenanza de la edificación, según el Plan General de Ordenación Urbana, antes del Estudio de Detalle, establece que:

La Manzana tiene una superficie, dentro de alineaciones, de 302,67 M2.

La superficie edificable, dentro del fondo de los 16 mts., según la ordenanza de aplicación MC 516, es de 302,67 M2, en cada una de las plantas.

La superficie edificable máxima en las 5 alturas de la edificación, es la establecida por el Plan General, que es de 1.513,35 M2 y le corresponde por tanto 1.513,35 M2 de superficie edificada sobre la rasante, contabilizándose ésta con los criterios dados por el propio Plan.

b) Aprovechamiento con el Estudio de Detalle

Como hemos visto, en el apartado a) de este epígrafe, se puede construir una superficie máxima en toda la Manzana de 1.513,35 M2.

Según el Plano de Régimen de Ordenanza de la edificación, establecida por el Estudio de Detalle, se construye:

<i>-Superficie construida computable en Planta Baja con 16 y 12,10 mts. de fondo:</i>	<i>251,89 M2</i>
<i>-Superficie construida en plantas superiores con fondo igual a 16 y 12,10 mts.: 5 plantas:</i>	<i>1.259,45 M2</i>
*Superficie total construida en la Manzana:	1.511,34 M2

c) Conclusiones

El aprovechamiento establecido por este Estudio de Detalle, es menor al dado por el Plan General para esta Manzana de la Unidad de Actuación. No se genera aumento de edificabilidad.

Aprovechamiento del Plan General de Ordenación Urbana: 1.513,35 M2.

Aprovechamiento según Estudio de Detalle: 1.511,34 M2.

Se consigue este resultado, sin rebajar el fondo mínimo permitido de 12 mts. para la edificación.

DENSIDAD

La correspondiente a esta Unidad de Actuación SP-4, viene fijada en el P.G.O.U.B. y es de 75 viv.Ha. que da: $6,09 \times 75 = 457$ viv.Ha.

En este Estudio de Detalle, cumplimos lo allí detallado.

De acuerdo con lo establecido en el Título II, de las Ordenanzas, en su artículo II-7º, apartado 3.2.5/2º.- La correspondencia entre los topes máximos de densidad de vivienda y volumen o superficie edificable, no se establece con carácter exacto, siendo posible completar el aprovechamiento residual de la operación de asignación del uso de alojamiento, mediante otros usos compatibles de acuerdo con las condiciones de uso que se establecen en estas Normas.

De acuerdo con lo establecido en el título II de las ordenanzas, en su artículo II-7º, apartado 3-2-4 y 3-2-5/3º, se permite aumento del tope de densidad sin modificación de la edificabilidad máxima permitida, cumpliendo la condición a) y la b) que establece que se podrá aumentar hasta el 20% de la prevista para la unidad; $20\% \text{ s}/457 = 91$ viviendas máximo. Cesión por cada 10 viviendas o fracción en proporción de 30 M2 de suelo por vivienda adicional, que da una necesidad máxima de cesión de 2.730 M2.

Se ceden 3.351,81 M2 según plano de "Régimen de Ordenanza de la Edificación, establecida por este Estudio de Detalle", Plano P-1, la parcela cedida está en el espacio urbano exterior accesible de las manzanas 1 y 2, planos P-2 y P-4.

Este espacio cedido tiene en la Manzana nº 1, 1.673,88 M2 y en la nº 2, 1.677,93 M2, que hacen el total de 3.351,81 M2 cedidos.

Con este Estudio de Detalle, el patio de la Manzana 1, que es espacio Urbano Exterior Accesible, tiene 2.322,40 M2 y el de la manzana 2, que es también espacio urbano exterior accesible, tiene 2.366,27 M2.

También es posible respetar la ordenanza de aparcamientos, aumentándolos en la proporción correspondiente, según la condición b4) del citado artículo.

**CONDICIONES DE GESTIÓN, COSTES Y EJECUCIÓN DE LA
URBANIZACIÓN.-**

Las manzanas, una vez Reparceladas mediante el documento de Reparcelación, se verán afectas con carácter real al emplazamiento de las cargas y costos inherentes al sistema de compensación, según la liquidación definitiva que proceda, una vez realizada la actividad urbanizadora de la Unidad de Actuación SP-4, conforme determina el art. 178 del Reglamento de Gestión.

Se especifica que la ejecución de la Urbanización, irá de acuerdo con las fases de la construcción, de forma que, cuando se acabe la edificación de cada parcela o Manzana, esté realizada la correspondiente urbanización, como establece el artículo V-2 de las normas Urbanísticas, del Plan General.

En el documento de Reparcelación de la Unidad de Actuación SP-4, se cederán los terrenos que, estando en la Unidad, no están en el interior de Manzana edificable, de acuerdo con lo establecido en el Plan General de Ordenación Urbana y en el artículo 83/3 de la Ley del Suelo.

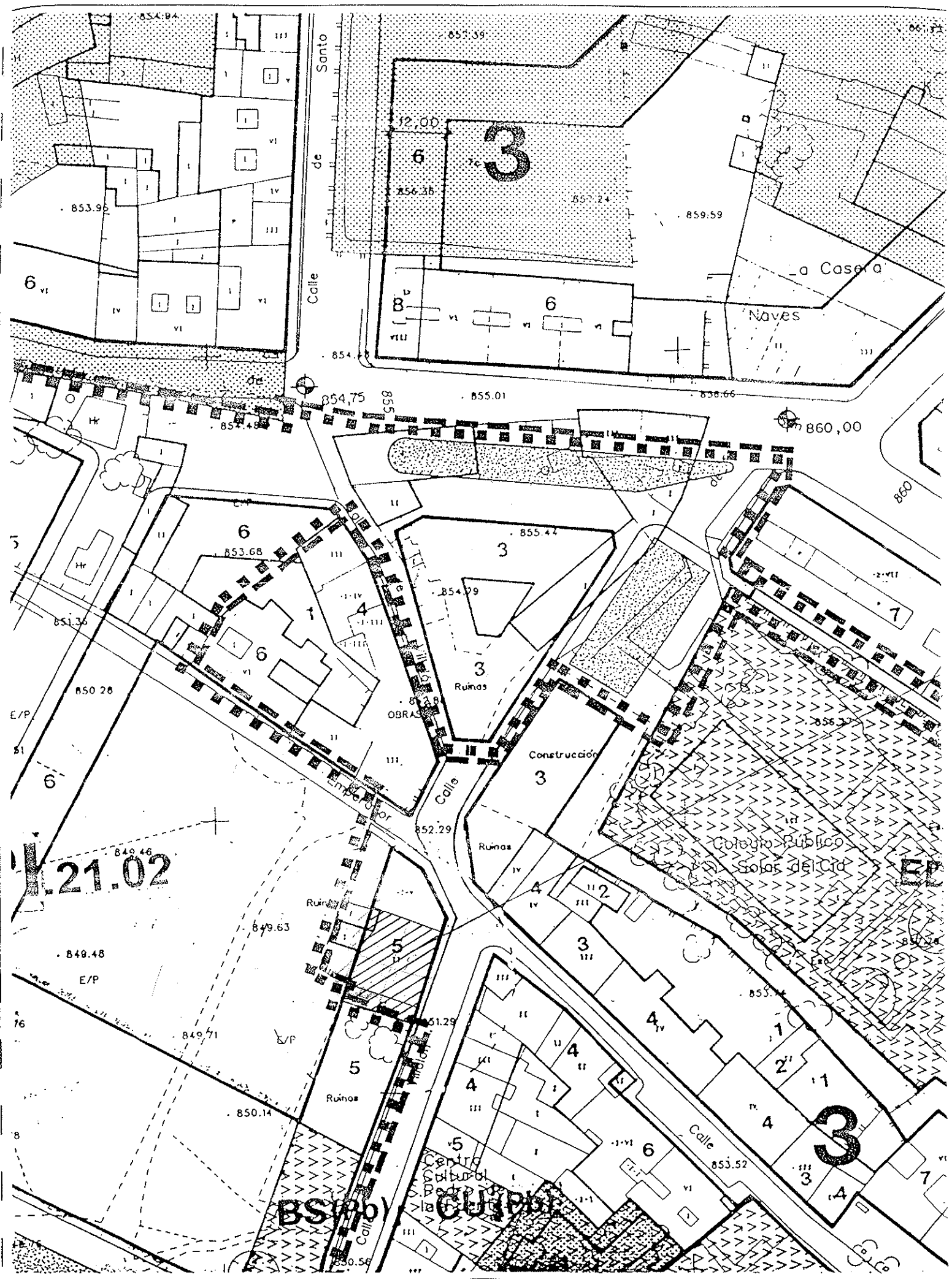
ORDENANZAS DEL ESTUDIO DE DETALLE

Deberán cumplirse las Ordenanzas de carácter edificativo, establecidas en el Plan General.

PATIO DE MANZANA

Los patios de las manzanas nº 1 y 2, reúnen las condiciones exigidas para ser considerados como espacio urbano exterior accesible. Se cumplen en ambos las condiciones del Artículo III-11 y ARt. III-31-29.

Las fachadas que den a estos patios de manzana tendrán el mismo tratamiento que las fachadas exteriores.



854.94

857.39

860.00

12.00

3

853.98

856.38

857.24

859.59

6 VI

Calle de Santo

a Casera

Naves

854.75

855.01

858.66

860.00

860

6

855.44

854.79

3

Ruinas

OBRAS

Construcción

3

Ruinas

Colegio Público

Solar del Cid

21.02

849.46

848.48

849.63

849.71

850.14

851.29

855.52

Ruinas

5

Ruinas

5

Centro de la

CURPO

Calle

3

4

7

850.56

853.52

RELACION DE PROPIETARIOS DEL AREA DE ACTUACION SP-4

PARCELA	PROPIETARIO	M2 DENTRO DE LA UNIDAD
1	HNOS. ADRIAN Y CONSTRUCCIONES ARAGON IZQUIERDO, S.L. C/ San Pablo, nº 12B-1º Izda.	35.146,60
2	HEREDEROS DE FLORIAN RUIZ CASTILLO	110,00
3	HILARIO PARDO LABARGA C/ Villalón, nº 13	303,31
4	SANTOS PERALTA MIÑON C/ Villalón, nº 28	207,36
5	RUFINO QUINTANA REVE C/ Villalón, 3-2º Dcha.	122,98
6	COMUNIDAD DE PROPIETARIOS Manuel Garcia Aguilera <i>Viviana Pardo Nautic</i> C/ Villalón, 1-1º Dcha	69,02
7	AYUNTAMIENTO DE BURGOS Plaza Mayor, 1	255,11
8	PEDRO GONZALEZ RUIZ C/ Serramagna, 3 bajo izda.	37,00
9	ESTEBAN RAMIREZ ALMENDRES C/ Tenerías, 19	1.146,34
10	SANTIAGO PERALTA CASADO C/ Emperador, 29	641,29
11	MIGUEL CASADO YUSTE Avda. del Cid Campeador, 16	490,82
12	FELIX ADRIAN ANGULO Avda. del Cid. 4-7º C LEOPOLDO GRAFULLA CABAU C/ Regino Sainz de la Maza, 10-5º FLORENCIO MARIA MARQUINA Avda. del Cid, 4-7º B CRESCENTE SANZ DE JUAN Lain Calvo, 4-3º izda.	6.965,15

PARCELA	PROPIETARIO	M2 DENTRO DE LA UNIDAD
13	FLORENCIO MARIA MARQUINA Avda. del Cid, 4-7ºB	1.919,48
14	BEGOÑA GARCIA ROBLEDO Y OTROS Plaza Zababuru, 2-1º Izda BILBAO	1.068,00
15	ANGEL PRIETO ARNAIZ Plza. Sarmiento, 1-5º	1.196,57
16	JESUS Mª AGUILAR ASENJO Y HNOS. C/ Vitoria, 27	198,31
17	JESUS Mª AGUILAR ASENJO Y HNOS. C/ Vitoria, 27	80,19
18	MARIANO SEVILLA ALMENDRES C/ Emperador, 23.	1.621,12
19	LUIS JAVIER VICARIO ARRIBAS e/ Soria, 16-6º F	903,50
20	Pº de los Pisonos nº 39 - Casa nº 4 CONSTRUCCIONES ARAGON IZQUIERDO, S.L. C/ San Pablo, nº 12B-1º izda.	473,19
21	DANIEL DE LA FUENTE TOBAR C/ Procurador, 1	272,91
22	FLORENCIO ADRIAN ANGULO Avda. Reyes Católicos, 6-7º A	177,76
23	CONSTRUCCIONES ARAGON IZQUIERDO, S.L. C/ San Pablo, nº 12B-1º izda.	2.082,00
VIALES	AYUNTAMIENTO	5.619,35

SOLEAMIENTO E ILUMINACIÓN

Con la ordenación propuesta en este Estudio de Detalle, siempre será posible realizar los proyectos cumpliendo ambas ordenanzas, así como las restantes del Plan General.

Toda unidad independiente de alojamiento, cumplirá sobradamente con la condición de 1,5 M2 de ventana acristalada libre de obstáculos, por cada 20 M2 construidos, para cumplir la ordenanza de iluminación.

Igualmente, el soleamiento, se podrá cumplir con facilidad en los proyectos que desarrollan este planeamiento, debido a la orientación de la manzana y a disponerse casi como norma general de viviendas pasantes.

Por tanto, en toda unidad independiente de alojamiento se proyectará a razón de 0,75 M2 de cerramiento acristalado soleado por cada ocupante previsto.

CONDICIONES DE ESTÉTICA

Se mantendrá un buen acuerdo compositivo interno, y se logrará una integración con el conjunto de edificios adyacentes con los mismos materiales, colores, texturas, ritmos de huecos y proyección exterior de la edificación.

En las manzanas 1 y 2 las fachadas interiores al espacio urbano exterior accesible tendrán un tratamiento similar a las exteriores.

Igualmente en las manzanas n° 1 y 2 se establecen unos pasos cubiertos en planta baja que habrán de tener acabados similares a las fachadas y resistentes a la intemperie. Solo se permitirá una línea de pilares redondos en su eje central, o alternativamente se puede dejar todo el paso diáfano.

VIARIO PEATONAL Y RODADO

El plano de Ordenación y Calificación del Suelo del P.G.O.U., determina el trazado y rasantes del viario que da acceso a los usos.

Se garantiza la resolución de los conflictos entre el viario y la edificación.

Se establece un número de puntos de acceso al viario principal que no entorpece ni crea conflictos con él.

La red peatonal diseñada, garantiza la accesibilidad entre usos y la continuidad de los recorridos peatonales entre las manzanas.

PLAZAS DE APARCAMIENTO

Las plazas necesarias, según las ordenanzas del Plan General, es una por cada 100 M2 construidos o vivienda. Estos son 457 M2 en esta Unidad, y, por tanto, las plazas obligatorias 457. Si se aumentara la densidad al tope, serán 548 plazas.

Se prevén como mínimo 548 plazas de garaje en el interior del recinto de la Unidad SP-4.

Estas plazas están previstas cubiertas bajo la edificación en un % superior al 50%.

**CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA DE LOS ESTUDIOS DE
DETALLE**

Se cumplen los artículos 65 y 66 del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo.

El 65, porque se respeta la alineación principal, no se aumenta la ocupación del suelo y se fijan las rasantes.

No existe aumento de la edificabilidad, ni de las alturas que permite el Plan General, ni de la densidad permitida.

Los fines de este Estudio de Detalle, son la ordenación del volumen, levantando una planta más en la construcción como permite el Plan General, en su artículo II-7º y el aumento de densidad en un 20% como igualmente contempla el P.G. en el mismo artículo.

La documentación presentada, cumple las exigencias del artículo 66.

La normativa del Plan General, se cumple desarrollando lo pedido en la Sección 3ª, artículo IV-24º/25º726. Algunas de las exigencias no se cumplimentan por carecer de relevancia para el fin que se persigue con este Estudio de Detalle, que trata de efectuar un simple reajuste de volúmenes y densidad, como hemos precisado anteriormente.

Con la presente memoria y los demás documentos de información, planos de Proyecto y Urbanización, que acompañan a ésta, queda, a juicio del técnico que suscribe, un trabajo, lo suficientemente detallado para que sirva de base para la aprobación del mismo, por los Órganos competentes del Excmo. Ayuntamiento de Burgos.

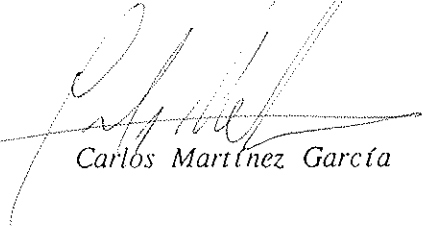
Burgos, Enero de 1.994

POR LA PROPIEDAD,



Construcciones Aragón Izquierdo y Otros

EL ARQUITECTO,



Carlos Martínez García