

JOSE LUIS IZQUIERDO DOBARCO

ESTUDIO: CI. SAN JUAN, 34, 4.º B - BURGOS

Los presentes planos y documentos han sido aprobados definitivamente por Decreto de Alcaldía de fecha 26 FEB. 1990 en virtud de autorización contenida en el acuerdo plenario de aprobación inicial.



ARQUITECTO

TELEFONO (947) 26 05 17

Los presentes planos y documentos han sido aprobados inicialmente por el Ayuntamiento Pleno de fecha 22 DIC. 1989

EL SECRETARIO GENERAL

Sección AD
Signatura 6679/2
2ª Pieza

ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA FORMADA POR LAS
PARCELAS E-7 A E-13 DEL SECTOR G-3 DEL PLAN GE-
NERAL DE ORDENACION URBANA DE BURGOS

BURGOS, FEBRERO DE 1.989

Los presentes planos y documentos han sido aprobados definitivamente por Decreto de Alcaldía de fecha 26 FEB. 1990 en virtud de autorización contenida en el acuerdo plenario de aprobación inicial.

Los presentes planos y documentos han sido aprobados inicialmente por el Honorable Ayuntamiento Pleno de fecha 22 DIC. 1989



EL SECRETARIO GENERAL

INDICE GENERAL

- 1.- INTRODUCCION
- 2.- SOPORTE JURIDICO
- 3.- PLANEAMIENTO VIGENTE
- 4.- AMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE
- 5.- INFORMACION DEL ESTADO ACTUAL
- 6.- DESCRIPCION Y JUSTIFICACION DE LA ORDENACION PROPUESTA
- 7.- CUANTIFICACION DE LAS VARIABLES URBANISTICAS
- 8.- ORDENANZAS
- 9.- SISTEMA DE ACTUACION
- 10.- PLAN DE ETAPAS
- 11.- ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO
- 12.- CUMPLIMIENTO DEL ART. 53.2. DE LA LEY DEL SUELO
- 13.- TRAMITACION

ANEXO Nº 1 : ORDENANZAS DEL PLAN PARCIAL

ANEXO Nº 2 : REPORTAJE FOTOGRAFICO

Los presentes planos y documentos han sido aprobados definitivamente por Decreto de Alcaldía de fecha 26 FEB. 1989 en virtud de autorización contenida en el acta de Pleno de aprobación inicial.

Los presentes planos y documentos han sido aprobados inicialmente por el Pleno Ayuntamiento Pleno de fecha 22 DIC. 1989

RELACION DE PLANOS

EL SECRETARIO GENERAL.



- 1.- EMPLAZAMIENTO EN LA CIUDAD
- 2A.- PLANEAMIENTO VIGENTE. PLAN PARCIAL: ZONIFICACION
- 2B.- PLANEAMIENTO VIGENTE. RED VIARIA
- 2C.- PLANEAMIENTO VIGENTE. DETALLE PLAN PARCIAL
- 2D.- PLANEAMIENTO VIGENTE. PLAN GENERAL
- 3A.- URBANIZACION EXISTENTE
- 3B.- RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA
- 3C.- RED DE SANEAMIENTO
- 3D.- RED DE ENERGIA ELECTRICA AT Y CT
- 3E.- RED DE ENERGIA ELECTRICA BT
- 3F.- RED DE ALUMBRADO PUBLICO
- 3G.- RED TELEFONICA
- 3H.- RED DE DISTRIBUCION DE GAS
- 4.- PERFILES DEL TERRENO Y URBANIZACION EXISTENTE
- 5.- AMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE: DELIMITACION Y SUPERFICIES
- 6.- PARCELACION ACTUAL
- 7.- ORDENACION GENERAL: CALIFICACION DEL SUELO
- 8.- ORDENACION EN PLANTA BAJA
- 9.- ORDENACION GENERAL: COTAS
- 10.- PLANTA DE GARAJES BAJO RASANTE
- 11.- REGIMEN FUTURO DE PROPIEDAD
- 12.- ALZADOS Y SECCIONES ESQUEMATICOS.

EL SECRETARIO GENERAL.

1. INTRODUCCION

El presente Estudio de Detalle se formula en cumplimiento de lo dispuesto en el acuerdo de Pleno de 15 de Abril de 1.983 por el que se aprobó definitivamente el Proyecto de Compensación de la Unidad Urbana G-3 (Sector G-3), estableciéndose literalmente que: " será requisito inexcusable para el otorgamiento de licencias de obras en la Unidad Urbana G-3 la previa aprobación definitiva de un Estudio de Detalle que asegure, al menos para la manzana completa, el cumplimiento de la normativa vigente y la correcta ordenación de sus volúmenes edificatorios".

Dicha exigencia fué ratificada plenamente por acuerdo del Consejo de Administración del Servicio Municipalizado de Desarrollo Urbano y Fomento de la Construcción en sesión celebrada el 14 de Julio del pasado año 1.988, respondiendo a un escrito remitido previamente por la Junta de Compensación del Sector.

En el citado acuerdo del Consejo se establece nítidamente que el ámbito del Estudio de Detalle deberá ser la manzana completa, "determinación que objetivamente es la adecuada a los fines perseguidos por tales estudios", y como conclusión, se declara preceptivo, en ejecución del mencionado acuerdo plenario de 15 de Abril de 1.983, la redacción de los Estudios de Detalle de todas las manzanas del Sector.

REGISTRADO CON N°

N° 1432-89

EL ARQUITECTO DE VISADO,

EL SECRETARIO GENERAL,

En consecuencia, se redacta el presente documento, consistente en el Estudio de Detalle de la manzana del Sector formada por las parcelas E-7 a E-13, delimitada por las calles ---- 7-12; 7-8; 8-13 y 12-13; según la denominación que aparece en el plano nº 5 de delimitación y superficies (coincidente con la establecida para referencia de los perfiles longitudinales de la urbanización), que será el primero de los que hayan de formularse para todas las manzanas de dicho Sector G-3.

La finalidad del Estudio de Detalle es la composición adecuada del conjunto, garantizando que no queden al descubierto paredes medianeras (exigencia del Plan Parcial), el cumplimiento de la normativa vigente y la correcta ordenación de los volúmenes edificatorios (acuerdo de aprobación definitiva del Proyecto de Compensación).

El Sector G-3, o Unidad Urbana G-3 del antiguo Plan General, fué objeto de un Plan Parcial aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo, con fecha 15 de Junio de 1.978. con una modificación posterior aprobada por el mismo organismo en sesión del 21 de Octubre de 1.980.

Habiéndose seguido el Sistema de Actuación de Compensación, posteriormente fué redactado y aprobado el 15 de Abril de 1.983 el correspondiente Proyecto de Compensación, formulado por la Junta de Compensación del Sector.

Los presentes planos y documentos han sido
aprobados inicialmente por el Honorable Ayuntamiento Pleno de fecha 22 DIC. 1989

El Plan General de Ordenación Urbana lo recogió posteriormente como polígono en ejecución, manteniendo sus determinaciones en lo que no contradicen las del propio Plan General y sus Ordenanzas, con excepción de la exigencia de soleamiento del uso de alojamiento, debiéndose no obstante procurar su cumplimiento en la medida que resulte posible. Igualmente, se introdujeron algunas modificaciones en el sistema vial del sector y sus enlaces con los sistemas generales.

En este momento, por los motivos anteriormente expuestos, la Junta de Compensación ha procedido al encargo del presente Estudio de Detalle, debiéndose hacer constar la circunstancia excepcional que concurre en este polígono de que el Proyecto de Urbanización, aprobado con anterioridad, se encuentra prácticamente ejecutado en la actualidad, restando solamente la terminación de los viales perimetrales Noroeste y Nordeste, y parte de la jardinería.

El Proyecto consta de Memoria escrita y Planos referidos a la situación en la ciudad, estado actual, parcelación, planeamiento vigente, delimitación y superficies; y planos de proyecto, consistentes en la ordenación propuesta, alzados y secciones esquemáticas, régimen de propiedad, etc. (ver relación de planos).

La cartografía básica utilizada para los planos de proyecto ha sido elaborada expresamente a escala 1/500, partiendo de

Los presentes planos y documentos han sido
aprobados inicialmente por el Consejo Municipal y el
Pleno de la Corporación Municipal de Ica en el
Pleno de Ica: 22 DIC 1985

los datos del estado actual del terreno y planos de la urbanización efectuada. El resto de la documentación gráfica se ha desarrollado a diferentes escalas, sobre cartografía existente.

La relación completa de parcelas y propietarios afectados se expone en el último apartado de esta Memoria, denominado --- TRAMITACION.

2. SOPORTE JURIDICO

El Estudio de Detalle se formula de acuerdo con lo establecido en los artículos 14 de la Ley del Suelo y 65 y 66 del Reglamento de Planeamiento, y particularmente, en los artículos IV-249 y siguientes de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana.

Particularmente, se desarrollan las determinaciones urbanísticas establecidas específicamente para el sector en el artículo - II-109, A), 4.2., a) de las Normas Urbanísticas y en el Programa de Actuación, recogiendo básicamente el preexistente Plan Parcial, al que anteriormente se ha hecho referencia.

Se debe hacer notar que el sector aparece en el Plan General como polígono "en ejecución", lo que responde al cumplimiento de las condiciones establecidas legalmente para el Sistema de Compensación, que es el que rigió para el desarrollo del Plan Parcial. En este sentido, se hace constar nuevamente la existencia del Proyecto de Compensación aprobado definitivamente y del correspondiente Proyecto de Urbanización, aprobado y ya ejecutado en la actualidad.

La necesidad de la formulación del presente Estudio de Detalle, se desprende, no obstante, del acuerdo de Aprobación Definitiva del Proyecto de Compensación, de fecha 15 de Abril de 1.983, según se ha expuesto en el apartado anterior.

La figura del Estudio de Detalle viene de hecho a sustituir e incorporar al ordenamiento jurídico vigente, el contenido de la Ordenanza nº 119, 2º párrafo, del Plan Parcial, en la que se establece que:

" En todo caso, los propietarios de una parcela de uso residencial, estarán obligados a presentar anteproyecto de ordenación de la parcela de que se trata y las colindantes que garantice que no quedarán al descubierto paredes medianeras y que la composición del conjunto sea adecuada", si bien por resolución del Ayuntamiento, se estableció como ámbito del Estudio la manzana completa.

3. PLANEAMIENTO VIGENTE

Concurren sobre el terreno objeto de este Estudio de Detalle los siguientes documentos de planeamiento y gestión:

A) Plan Parcial del Sector G-3

Aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo con fecha 15 de Junio de 1.978. Posteriormente, se tramitó una modificación del mismo, consistente en la disminución del número de viviendas (de 3.090 a 2.326) que fué aprobada por el mismo organismo en sesión de 21 de Octubre de 1.980.

B) Proyecto de Urbanización

Aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo con fecha 10 de Abril de 1.981, actualmente ejecutado casi totalmente, con algunas modificaciones. Las obras realizadas se reflejan en los planos de estado actual nºs. 3-A a J (10 planos).

C) Proyecto de Compensación

Aprobado definitivamente por el Excelentísimo Ayuntamiento de Burgos con fecha 15 de Abril de 1.983. Asigna las diferentes parcelas resultantes a los propietarios aportadores de fincas, en su proporción correspondiente, expresando los datos básicos del aprovechamiento urbanístico por parcelas y estableciendo el número de viviendas en cada una de ellas (este extremo no viene especificado en el Plan Parcial).

D) Plan General de Ordenación Urbana

El actual Plan General recoge el anterior Plan Parcial como polígono en ejecución, con algunas modificaciones que afectan al sistema viario y enlaces con los sistemas generales. Por otra parte, en el artículo II-109, A), 4.2, a) de las Normas Urbanísticas, se especifica la incorporación del Plan Parcial en los siguientes términos:

"De conformidad con el artículo 12.2. de la Ley del Suelo, conforme al cual el Plan General incorporará a su contenido en esta categoría de suelo, las determinaciones de Plan General contenidas, en su caso, en los Planes Parciales que respete, y concurriendo en el Plan Parcial vigente del sector G.3 condiciones que justificaron en su día su integración en la ordenación establecida por el planeamiento general revisado, se considerarán incorporadas al presente documento las determinaciones de aquél Plan Parcial en lo que no contradigan las del presente Plan General y sus Ordenanzas a excepción de la normativa referida a la exigencia de soleamiento del uso de alojamiento; debiendo sin embargo, desarrollarse el Plan Parcial de forma que en la formalización de sus determinaciones se procure el cumplimiento de la mencionada exigencia. Los accesos a las vías perimetrales serán los establecidos en los planos de calificación del suelo de este Plan General; la cesión para viales del norte del polígono, se sustituye por un "area de apoyo al transporte terrestre" de carácter público, tal como aparece delimitada en los planos de calificación del suelo de este Plan General".

4. AMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE

De acuerdo con lo expuesto en apartados anteriores, el ámbito del Estudio de Detalle es la manzana completa. En este caso, es la manzana formada por las parcelas E-7 a E-13, situada al Norte del Centro Comercial, Civico y Administrativo del Sector.

Dicha manzana viene delimitada por el eje de las calles perimetrales, que son las siguientes según la denominación que aparece en el plano nº5 de delimitación y superficies.

- Noroeste: eje de la calle 7-12.
- Nordeste: eje de la calle 12-13.
- Sudoeste: eje de la calle 8-13.
- Suroeste: eje de la calle 7-8.

Dicha denominación de calles procede de la establecida para referencia de los perfiles longitudinales de la urbanización, siendo cada número el punto de encuentro de los ejes de dos calles consecutivas. En nuestro caso, aparece el P-12 en el vértice Norte (intersección de los ejes de las calles 7-12 y 12-13; el P-13 en el vértice Este (intersección de los ejes de las calles 12-13 y 8-13; el P-8 en el vértice Sur (intersección de los ejes de las calles 7-8 y 8-13; y el P-7 en el vértice Oeste (intersección de los ejes de las calles 7-8 y 7-12.

Las cotas 7-12 y 8-13 son de 90,00 metros y las cotas 7-8 y 12-13 de 170,00 metros, por lo que la superficie del ámbito territorial del Estudio de Detalle es de 15.300 m². (1,53 Has.).

5. INFORMACION DEL ESTADO ACTUAL

Como ya se ha expuesto en el apartado de INTRODUCCION, se puede afirmar, a nuestros efectos, que las obras de urbanización del terreno abarcado por la manzana están totalmente terminadas, restando, en el conjunto del polígono G-3, únicamente la fase final de los viales perimetrales Noroeste y Nordeste, así como parte de la jardinería correspondiente a las diferentes zonas verdes proyectadas y algunas obras menores (señalización, etc.). Por esta razón, nos remitimos para mayor detalle al propio Proyecto de Urbanización, documentos y planos de obra.

El estado actual del Sector, no obstante, se expone gráficamente en los planos 3-A a 3-J, y en el nº 4 de perfiles longitudinales de las calles perimetrales a la manzana, habiéndose obtenido esta información de los planos de obra.

Como resultado de los trabajos de urbanización, existe ya una explanación previa del terreno, no habiéndose realizado hasta el momento ninguna otra obra.

Como complemento a lo expuesto aquí, se acompaña un dossier fotográfico actual en el Anexo nº 2 de esta Memoria.

6. DESCRIPCION Y JUSTIFICACION DE LA ORDENACION PROPUESTA

A.- Ordenación general

La Ordenación propuesta en este Estudio de Detalle se deriva de la establecida por el vigente Plan Parcial, con las precisiones del Proyecto de Urbanización y condicionantes del Plan General de Ordenación Urbana.

Se debe decir que el Plan Parcial del Sector G-3 intentó un procedimiento ciertamente flexible para la edificación de las parcelas destinadas al uso residencial, que aparecían nítidamente delimitadas en dicho documento. No obstante, los problemas aparecidos en la práctica al formular los correspondientes proyectos de edificación, en cuanto a medianerías, soportales, etc., han obligado a una definición precisa de los límites y características de la edificación, lo que constituye el principal objetivo perseguido por este Estudio de Detalle.

El resultado es un conjunto ordenado de edificación abierta tal como propugna el Plan Parcial, en contraposición con el concepto de manzana cerrada, no existiendo, por tanto, patios de manzana, sino un amplio espacio central de desarrollo longitudinal entre las dos líneas de edificación. Dicho espacio o calle central es peatonal, cumpliendo los requisitos del Espacio Urbano Exterior Accesible establecidos por el Plan General, y comprendiendo itinerarios peatonales públicos en

régimen de servidumbre superficial sobre parte de las parcelas de dominio privado, además de dos zonas verdes (jardines) de uso y dominio público.

Los detalles y características de la ordenación aparecen en los planos nos. 7 y siguientes.

B.- Sistema residencial

B-1.- Alojamiento

Este uso se establece en los pisos altos de la edificación cuyas alineaciones aparecen en los planos correspondientes, según las determinaciones del Plan Parcial, no habiéndose modificado la ordenación establecida en su día por dicho Plan Parcial.

El número de viviendas autorizadas en la manzana es en total de 142, distribuidas en siete parcelas, de acuerdo con lo establecido por el Proyecto de Compensación y lo expuesto más adelante en esta Memoria.

B-2.- Edificación comercial

Se aloja, básicamente, en las plantas bajas de los edificios, sin perjuicio de su posible enlace con parte de las plantas primeras y siguientes, en las condiciones establecidas por las Ordenanzas del vigente Plan General.

La ordenación del espacio ocupado en planta baja se expone en el plano nº 9, en donde se han recogido, igualmente, los soportales establecido por el Plan Parcial, integrados en el conjunto de itinerarios peatonales del sistema de comunicaciones superficiales de la manzana.

B-3.- Otros usos compatibles

Tanto en planta baja como en el resto de las plantas de los edificios, podrán situarse cualquiera de los usos urbanísticos compatibles con el alojamiento, según lo dispuesto en el artículo III-7º de las Ordenanzas del Plan General, y especialmente, en la Tabla de Compatibilidades de Uso anexa a dicho artículo, cumpliendo el resto de las determinaciones contenidas en las citadas Ordenanzas. Dichos usos compatibles son básicamente, el uso comercial, hotelero, oficinas y despachos, y equipamiento administrativo.

B-4.- Volúmenes y alturas

Los volúmenes edificables asignados a cada parcela son los establecidos por el Plan Parcial y Proyecto de Compensación, así como las alturas de la edificación. Se debe destacar, no obstante, que las alturas máximas establecidas en el Plan Parcial, se convierten en este Estudio de Detalle en obligatorias, con el objetivo de conseguir el enrase de cornisas y evitar la aparición de medianerías vistas entre bloques. Los volúmenes resultantes, por tanto, desde un punto de vista formal, resultan de la elevación de las superficies entre alineaciones que figuran en los planos, a las alturas obligatorias de 4 y 8 plantas, según parcelas.

C.- Sistema de Zonas Verdes

Esta manzana no dispone de ningún espacio destinado a zona verde pública, dado su pequeño tamaño superficial, por lo que participa del sistema local de parques y zonas verdes de todo el sector, establecido por el Plan Parcial.

D.- Sistema de comunicaciones y aparcamientos

La manzana objeto de este Estudio de Detalle viene delimitada por los ejes de las calles perimetrales 7-12 y 8-13, en sentido Este-Oeste; y 7-8 y 12-13, en sentido Norte-Sur. Dicha denominación se deriva del sistema de referencia de la urbanización, siendo los cuatro vértices de la manzana los puntos P-7, P-8, P-12 y P-13.

Estas calles forman parte del sistema local viario del Sector G-3, que se enlaza con el resto de la Ciudad a partir de los viales perimetrales, de los que destacan el vial "Norte", que constituye un tramo de la futura circunvalación Norte de la Ciudad; el "Oeste", que se enlazará con otros tramos en proyecto hasta la Glorieta de Logroño y Calle de Vitoria; y por fin, el "Este", que es prolongación de la actual Avenida de la Casa de al Vega.

En los márgenes de las cuatro^s calles que bordean la manzana se disponen bandas de aparcamiento en línea, con una capacidad estimada de más de 65 plazas, que se sumarán a las que resulten

en el interior del garaje que se proyecta en los sótanos de los futuros edificios, con una superficie destinada a este uso no superior a 6.000 m²., equivalentes a unas 240 plazas, aproximadamente. A tal efecto, se han dispuesto dos rampas exteriores, con acceso desde dos calles, de acuerdo con las determinaciones de las Ordenanzas del Plan General y las previsiones del propio Plan Parcial respecto a la existencia de rampas exteriores, habiéndose modificado su emplazamiento en este Estudio de Detalle (ver plano nº 10 y apartado 8.I.).

E.- Sistema de Equipamientos Comunitarios

La manzana no dispone de ninguna parcela destinada a equipamientos, haciendo excepción del comercial y otros usos ya descritos anteriormente. No obstante, el conjunto residencial queda perfectamente integrado en el sistema de equipamientos del Sector, establecido en su día por el Plan Parcial.

F.- Sistema de Infraestructuras

Según ya se ha expuesto, las obras de urbanización del Sector se encuentran terminadas, salvo los viales perimetrales Norte y Este, actualmente en fase avanzada de construcción. Por esta razón, se ha recogido en la parte gráfica del Estudio de Detalle los datos de las infraestructuras existentes, que ocupan los planos 3-A a 3-J (10 planos), consistiendo en pavimen-

tación, abastecimiento de agua, saneamiento, energía eléctrica, alumbrado público, red telefónica y distribución de gas- ciudad. Para mayor detalle, no obstante, nos remitimos al existente Proyecto de Urbanización y planos de obras.

7. CUANTIFICACION DE LAS VARIABLES URBANISTICASA.- Datos de parida

- Superficie total de la manzana 15.300 m².
(medida a ejes de viales perimetrales)
- Volumen edificable según datos del
Proyecto de Compensación 69.802 m³.
- Edificabilidad m³/m². 4,56 m³/m².
- Superficie construída edificable 23.267 m².
(aproximadamente = volumen/3)
- Edificabilidad m²/m². 1,52 m²/m².
- Número total de viviendas según datos
del Proyecto de Compensación (1) 142 viv.
- Densidad de viviendas resultante en la
manzana 92,81 viv/Ha.

(1) Existe aumento de 1 vivienda por transferencia de otra parcela, según se establece en el apartado 7.C.

B.- Parcelación

Comprende 10 parcelas de dominio privado, establecidas en el correspondiente Proyecto de Compensación, que dividió en dos mitades (A y B) la E-8, E-10 y E-13 del Plan Parcial, en aplicación del artículo 17º-1º de sus Ordenanzas. Su denominación,

superficie y número de viviendas son las que aparecen en el cuadro que se expone a continuación. Los propietarios actuales de dichas parcelas, por otra parte, se citan en el último apartado de esta Memoria sobre TRAMITACION, así como en el plano nº6 de PARCELACION ACTUAL.

<u>PARCELAS</u>	<u>SUP. m2.</u>	<u>VOLUMEN m3.</u>	<u>Nº VIVIENDAS</u>
E-7	600	7.241	15
E-8A	600	6.250	13
E-8B	600	6.313	14 (1)
E-9	1.200	12.452	25
E-10A	400	3.080	6
E-10B	400	3.100	6
E-11	1.200	12.786	26
E-12	1.200	12.450	25
E-13A	400	3.080	6
E-13B	400	3.050	6
		<hr/>	
		69.802	142 (1)

(1) Según se expone en el siguiente apartado, esta cifra se ve aumentada en 1 vivienda más por transferencia de otra parcela.

C.- Asignación definitiva de volúmenes edificables y número de viviendas por parcela

Se mantiene el mismo volumen edificable por parcela establecido en el Proyecto de Compensación (ver cuadro anterior), haciéndose una ligera variación en el número de viviendas asignado a la parcela E-8B, que pasa de 13 a 14, por transferencia de una vivienda procedente de la E-27A perteneciente al mismo propietario, sin variar el volumen total edificable de la manzana y de cada parcela, quedando finalmente de acuerdo con el cuadro que se expone a continuación.

DENOMINACION PARCELAS	Nº VIVIENDAS ASIGNADAS (Ver notas)
E-7	15
E-8A	13
E-8B	14 (1)
E-9	25
E-10A	6
E-10B	6
E-11	26
E-12	25
E-13A	6
E-13B	6
	142 (1)

(1) Se aumenta l vivienda más procedente de la parcela E-27A del mismo propietario (D. José Manuel Ortega Estefanía), deduciéndose de esta última.

ESTAS TRANSFERENCIAS DEL NUMERO DE VIVIENDAS ENTRE DIFERENTES PARCELAS SE FUNDAMENTA EN LO DISPUESTO EN LA CLAUSULA TERCERA DEL ACUERDO DE APROBACION DEL PROYECTO DE COMPENSACION EN SESION PLENARIA DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BURGOS DE FECHA 15 DE ABRIL DE 1.983, QUE DICE TEXTUALMENTE:

Tercera: Será requisito inexcusable para el otorgamiento de licencias de obras en la Unidad Urbana G-3 la previa aprobación definitiva de un Estudio de Detalle que asegure, al menos para la manzana completa, el cumplimiento de la normativa vigente y la correcta ordenación de sus volúmenes edificatorios. En estos Estudios de Detalle se podrá variar el número máximo de viviendas otorgadas a cada parcela por el presente Proyecto de Compensación siempre que ello no suponga aumento del número total de las mismas.

D.- Altura de las edificaciones

Se mantienen las alturas máximas establecidas en el Plan Parcial de 8 plantas y 4 plantas según parcelas, con la única diferencia que en este Estudio de Detalle se hacen obligatorias quedando de acuerdo con el siguiente detalle:

Denominación parcelas	Altura de la edificación	Altura de coronación (1)
E-7	IV (B+3)	12,50 m.
E-8A	VIII (B+7)	24,50 m.
E-8B	VIII (B+7)	24,50 m.
E-9	VIII (B+7)	24,50 m.
E-10A	IV (B+3)	12,50 m.
E-10B	IV (B+3)	12,50 m.
E-11	VIII (B+7)	24,50 m.
E-12	VIII (B+7)	24,50 m.
E-13A	IV (B+3)	12,50 m.
E-13B	IV (B+3)	12,50 m.

E.- Datos resultantes por parcela

Se recogen individualmente en la fichas que se exponen a continuación:

DENOMINACION DE PARCELA : E - 7

(1) Superficie total de dominio privado de la parcela	600 m ²
(2) Superficie de dominio privado con servidumbre de uso público en superficie	
-- Calle peatonal interior	--- m ²
-- Plazas peatonales	--- m ²
-- Soportales cubiertos	--- m ²
TOTAL	--- m ²
(3) Superficie de sótano para garaje y/o otros usos admitidos por las ordenanzas	600 m ²
(hipótesis: 1 sola planta de sótano)	
(4) Superficie máxima edificable en planta baja de dominio y uso privado	600 m ²
(5) Superficie entre alineaciones en plantas altas	
600 m ² x 3 = 1.800 m ²	1.800 m ²
(6) Superficie máxima edificable total (*)	No se fija
(7) Volumen máximo edificable sobre rasante (**)	7.241 m ³
(8) Altura de coronación de fachada	12,50 m.
(9) Número máximo de viviendas	15 vivs.

NOTAS: (*) El Plan Parcial sólo establece volumen máximo, no superficie construída.

(**) No se computa el volumen edificable en sótano.
La cifra expuesta corresponde al Proyecto de Compensación.

DENOMINACION DE PARCELA : E - 8A

(1) Superficie total de dominio privado de la parcela	600 m ²
(2) Superficie de dominio privado con servidumbre de uso público en superficie	
-- Calle peatonal interior	300 m ²
-- Plazas peatonales	--- m ²
-- Soportales cubiertos	150 m ²
TOTAL	450 m ²
(3) Superficie de sótano para garaje y/o otros usos admitidos por las ordenanzas	600 m ²
(hipótesis: 1 sola planta de sótano)	
(4) Superficie máxima edificable en planta baja de dominio y uso privado	150 m ²
(5) Superficie entre alineaciones en plantas altas	
300 m ² x 7 = 2.100 m ²	2.100 m ²
(6) Superficie máxima edificable total (*)	No se fija
(7) Volumen máximo edificable sobre rasante (**)	6.250 m ³
(8) Altura de coronación de fachada	24,50m.
(9) Número máximo de viviendas	13 vivs.

NOTAS: (*) El Plan Parcial sólo establece volumen máximo, no superficie construída.

(**) No se computa el volumen edificable en sótano.
La cifra expuesta corresponde al Proyecto de Compensación.

DENOMINACION DE PARCELA : E - 8B

(1) Superficie total de dominio privado de la parcela	600	m ²
(2) Superficie de dominio privado con servidumbre de uso público en superficie		
-- Calle peatonal interior	300	m ²
-- Plazas peatonales	---	m ²
-- Soportales cubiertos	100	m ²
TOTAL	400	m ²
(3) Superficie de sótano para garaje y/o otros usos admitidos por las ordenanzas	600	m ²
(hipótesis: 1 sola planta de sótano)		
(4) Superficie máxima edificable en planta baja de dominio y uso privado	200	m ²
(5) Superficie entre alineaciones en plantas altas		
300 m ² x 7 = 2.100 m ²	2.100	m ²
(6) Superficie máxima edificable total (*)	No se fija	
(7) Volumen máximo edificable sobre rasante (**)	6.313	m ³
(8) Altura de coronación de fachada	24,50	m.
(9) Número máximo de viviendas (***)	14	vivs.

NOTAS: (*) El Plan Parcial sólo establece volúmen máximo, no superficie construída.

(**) No se computa el volumen edificable en sótano.
La cifra expuesta corresponde al Proyecto de Compensación.

(***) Pasa de 13 a 14 por transferencia de una vivienda procedente de la parcela E-27A del mismo propietario.

DENOMINACION DE PARCELA : E - 9

(1) Superficie total de dominio privado de la parcela	1.200	m ²
(2) Superficie de dominio privado con servidumbre de uso público en superficie		
-- Calle peatonal interior	600	m ²
-- Plazas peatonales	---	m ²
-- Soportales cubiertos	300	m ²
TOTAL	900	m ²
(3) Superficie de sótano para garaje y/o otros usos admitidos por las ordenanzas	1.200	m ²
(hipótesis: 1 sola planta de sótano)		
(4) Superficie máxima edificable en planta baja de dominio y uso privado	300	m ²
(5) Superficie entre alineaciones en plantas altas		
600 m ² x 7 = 4.200 m ²	4.200	m ²
(6) Superficie máxima edificable total (*)	No se fija	
(7) Volumen máximo edificable sobre rasante (**)	12.452	m ³
(8) Altura de coronación de fachada	24,50	m.
(9) Número máximo de viviendas	25	vivs.

NOTAS: (*) El Plan Parcial sólo establece volumen máximo, no superficie construida.

(**) No se computa el volumen edificable en sótano.
La cifra expuesta corresponde al Proyecto de Compensación.

DENOMINACION DE PARCELA : E - 10A

(1) Superficie total de dominio privado de la parcela	400	m ²
(2) Superficie de dominio privado con servidumbre de uso público en superficie		
-- Calle peatonal interior	100	m ²
-- Plazas peatonales	---	m ²
-- Soportales cubiertos	100	m ²
TOTAL	200	m ²
(3) Superficie de sótano para garaje y/o otros usos admitidos por las ordenanzas	400	m ²
(hipótesis: 1 sola planta de sótano)		
(4) Superficie máxima edificable en planta baja de dominio y uso privado	200	m ²
(5) Superficie entre alineaciones en plantas altas		
300 m ² x 3 = 900 m ²	900	m ²
(6) Superficie máxima edificable total (*)	No se fija	
(7) Volumen máximo edificable sobre rasante (**)	3.080	m ³
(8) Altura de coronación de fachada	12,50	m.
(9) Número máximo de viviendas	6	vivs.

NOTAS: (*) El Plan Parcial sólo establece volumen máximo, no superficie construída.

(**) No se computa el volumen edificable en sótano.
La cifra expuesta corresponde al Proyecto de Compensación.

DENOMINACION DE PARCELA : E - 10B

(1) Superficie total de dominio privado de la parcela	400	m ²
(2) Superficie de dominio privado con servidumbre de uso público en superficie		
-- Calle peatonal interior	100	m ²
-- Plazas peatonales	---	m ²
-- Soportales cubiertos	100	m ²
TOTAL	200	m ²
(3) Superficie de sótano para garaje y/o otros usos admitidos por las ordenanzas	400	m ²
(hipótesis: 1 sola planta de sótano)		
(4) Superficie máxima edificable en planta baja de dominio y uso privado	200	m ²
(5) Superficie entre alineaciones en plantas altas		
300 m ² x 3 = 900 m ²	900	m ²
(6) Superficie máxima edificable total (*)	No se fija	
(7) Volumen máximo edificable sobre rasante (**)	3.100	m ³
(8) Altura de coronación de fachada	12,50	m.
(9) Número máximo de viviendas	6	vivs.

NOTAS: (*) El Plan Parcial sólo establece volumen máximo, no superficie construída.

(**) No se computa el volumen edificable en sótano.
La cifra expuesta corresponde al Proyecto de Compensación.

DENOMINACION DE PARCELA : E - 11

(1) Superficie total de dominio privado de la parcela	1.200 m ²
(2) Superficie de dominio privado con servidumbre de uso público en superficie	
-- Calle peatonal interior	600 m ²
-- Plazas peatonales	--- m ²
-- Soportales cubiertos	250 m ²
TOTAL	850 m ²
(3) Superficie de sótano para garaje y/o otros usos admitidos por las ordenanzas	1.200 m ²
(hipótesis: 1 sola planta de sótano)	
(4) Superficie máxima edificable en planta baja de dominio y uso privado	350 m ²
(5) Superficie entre alineaciones en plantas altas	
600 m ² x 7 = 4.200 m ²	4.200 m ²
(6) Superficie máxima edificable total (*)	No se fija
(7) Volumen máximo edificable sobre rasante (**)	12.786 m ³
(8) Altura de coronación de fachada	24,50 m.
(9) Número máximo de viviendas	26 vivs.

NOTAS: (*) El Plan Parcial sólo establece volumen máximo, no superficie construída.

(**) No se computa el volumen edificable en sótano.
La cifra expuesta corresponde al Proyecto de Compensación.

DENOMINACION DE PARCELA : E - 12

(1) Superficie total de dominio privado de la parcela	1.200	m ²
(2) Superficie de dominio privado con servidumbre de uso público en superficie		
-- Calle peatonal interior	600	m ²
-- Plazas peatonales	---	m ²
-- Soportales cubiertos	300	m ²
TOTAL	900	m ²
(3) Superficie de sótano para garaje y/o otros usos admitidos por las ordenanzas	1.200	m ²
(hipótesis: 1 sola planta de sótano)		
(4) Superficie máxima edificable en planta baja de dominio y uso privado	300	m ²
(5) Superficie entre alineaciones en plantas altas		
600 m ² x 7 = 4.200 m ²	4.200	m ²
(6) Superficie máxima edificable total (*)	No se fija	
(7) Volumen máximo edificable sobre rasante (**)	12.450	m ³
(8) Altura de coronación de fachada	24,50	m.
(9) Número máximo de viviendas	25	vivs.

NOTAS: (*) El Plan Parcial sólo establece volumen máximo, no superficie construída.

(**) No se computa el volumen edificable en sótano.
La cifra expuesta corresponde al Proyecto de Compensación.

DENOMINACION DE PARCELA : E - 13A

(1) Superficie total de dominio privado de la parcela	400	m ²
(2) Superficie de dominio privado con servidumbre de uso público en superficie		
-- Calle peatonal interior	100	m ²
-- Plazas peatonales	---	m ²
-- Soportales cubiertos	100	m ²
TOTAL	200	m ²
(3) Superficie de sótano para garaje y/o otros usos admitidos por las ordenanzas	400	m ²
(hipótesis: 1 sola planta de sótano)		
(4) Superficie máxima edificable en planta baja de dominio y uso privado	200	m ²
(5) Superficie entre alineaciones en plantas altas		
300 m ² x 3 = 900 m ²	900	m ²
(6) Superficie máxima edificable total (*)	No se fija	
(7) Volumen máximo edificable sobre rasante (**)	3.080	m ³
(8) Altura de coronación de fachada	12,50	m.
(9) Número máximo de viviendas	6	vivs.

NOTAS: (*) El Plan Parcial sólo establece volumen máximo, no superficie construída.

(**) No se computa el volumen edificable en sótano.
La cifra expuesta corresponde al Proyecto de Compensación.

DENOMINACION DE PARCELA : E - 13B

(1) Superficie total de dominio privado de la parcela	400	m ²
(2) Superficie de dominio privado con servidumbre de uso público en superficie		
-- Calle peatonal interior	100	m ²
-- Plazas peatonales	---	m ²
-- Soportales cubiertos	100	m ²
TOTAL	200	m ²
(3) Superficie de sótano para garaje y/o otros usos admitidos por las ordenanzas	400	m ²
(hipótesis: 1 sola planta de sótano)		
(4) Superficie máxima edificable en planta baja de dominio y uso privado	200	m ²
(5) Superficie entre alineaciones en plantas altas		
300 m ² x 3 = 900 m ²	900	m ²
(6) Superficie máxima edificable total (*)	No se fija	
(7) Volumen máximo edificable sobre rasante (**)	3.050	m ³
(8) Altura de coronación de fachada	12,50	m.
(9) Número máximo de viviendas	6	vivs.

NOTAS: (*) El Plan Parcial sólo establece volumen máximo, no superficie construída.

(**) No se computa el volumen edificable en sótano.
La cifra expuesta corresponde al Proyecto de Compensación.

F.- Ocupación del suelo

	M2.	% (2)	% (3)
1. Sistema Residencial (1) (uso alojamiento y compatibles)	2.700	---	17,65
2. Sistema de zonas verdes	---	---	---
3. Sistema de comunicaciones	12.600	---	82,35
3.1. Circulación rodada	3.585	28,45	23,43
3.2. Aparcamientos exteriores	650	5,16	4,25
3.3. Itinerarios peatonales (aceras, calle interior, plazas y soportales)	8.365	66,39	54,67
4. Sistema de Equipamientos comunitarios	---	---	---
5. Superficie total de la Manzana	15.300		100,00

(1) Se han computado los soportales en 3.3., como itinerarios peatonales.

(2) % parcial sobre el Sistema.

(3) % sobre la superficie total de la Manzana.