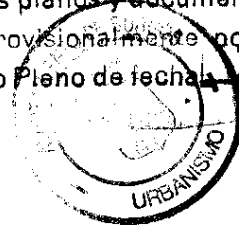


Los presentes planos y documentos han sido
aprobados inicialmente por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de fecha 30 ENE 1995



Los presentes planos y documentos han sido
aprobados provisionalmente por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de fecha 7 ABR 1995



**PROYECTO REFORMADO NOVIEMBRE DE
1.995 MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN
GENERAL EN LA MANZANA DELIMITADA POR
LA CARRETERA DE LOGROÑO, C/ SAN
BRUNO, C/ SANTIAGO Y C/ FUNDACIÓN
SONSOLES BALLVE, BURGOS**



PROYECTO REFORMADO NOVIEMBRE DE 1.995 MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL EN LA MANZANA DELIMITADA POR LA CARRETERA DE LOGROÑO, C/ SAN BRUNO, C/ SANTIAGO Y C/ FUNDA- CIÓN SONSOLES BALLVE, BURGOS

Los presentes planos y documentos han sido

aprobados inicialmente por el Excmo. Ayun-

tamiento Pleno de fecha 30 ene. 1995



1.- INTRODUCCIÓN

La presente Modificación Puntual del Plan General de Burgos tiene por objeto resolver urbanísticamente las estipulaciones contenidas en el Convenio Urbanístico suscrito entre este Excmo. Ayuntamiento y la Sociedad Conservera Campofrío S.A. y en su virtud variar las condiciones urbanísticas que en el Plan General vigente se regulan para la manzana delimitada por la carretera de Logroño, c/ San Bruno, c/ Santiago y c/ Fundación Sonsoles Ballvé de esta capital.

La finalidad es erradicar las actividades industriales que en la actualidad se vienen desarrollando en la misma con el consiguiente trastorno en la funcionalidad del entorno urbano en que se inserta, caracterizado por su uso residencial y paralelamente recuperar espacios urbanos para el esponjamiento y reequipamiento de la ciudad.

La propuesta supone una modificación del régimen de ordenación urbanística vigente para el ámbito de actuación que, por las características con que se contempla, no supone una alteración sustancial de la ordenación integral del territorio, pudiéndose resolver a través de una Modificación Puntual del Plan General vigente, anticipándose y desgajándose del proceso de su Revisión, acometida actualmente por el Excelentísimo Ayuntamiento de Burgos, aunque será recogido íntegramente en el nuevo planeamiento, de acuerdo con el mencionado Convenio.

2.- ÁMBITO

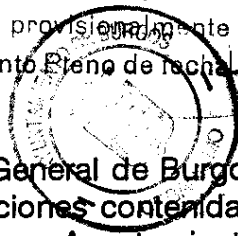
El ámbito se circunscribe a la parcela edificable delimitada por las alineaciones oficiales definidas por el vigente Plan General en la manzana conformada por la carretera de Logroño, c/ San Bruno, c/ Santiago y c/ Fundación Sonsoles Ballvé de 31.376,54 m² de superficie. En la actualidad en la citada manzana se sitúan diversas edificaciones industriales y de servicios de la Sociedad Conservera Campofrío S.A. Se incluye también, no obstante, la modificación de la calificación de la citada calle Fundación Sonsoles Ballvé, que pasará de terreno vial a zona verde (VL).

3.- PLANEAMIENTO VIGENTE

Los presentes planos y documentos han sido

aprobados provisionalmente por el Excmo.

Ayuntamiento Pleno de fecha 7 abr. 1995



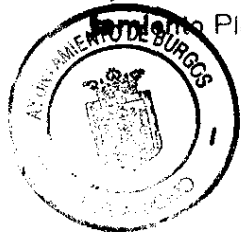
EL SR. ALCAIDE DE BURGOS
CASTILLA Y LEÓN

[Firma manuscrita]

13 NOV. 1995

Los presentes planos y documentos han sido

aprobados inicialmente por el Excmo. Ayun-

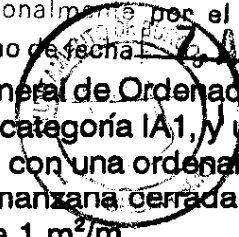


Pleno de fecha 30.05.1995

Los presentes planos y documentos han sido

aprobados provisionalmente por el Excmo.

Ayuntamiento Pleno de fecha 7.08.1995



La parcela edificable está calificada en el Plan General de Ordenación Urbana de Burgos como suelo urbano industrial de la categoría IA1, y una edificabilidad de 0,8 m² construidos/0,8 m² de parcela, con una ordenanza de transformación en uso de alojamiento en MC616, manzana cerrada de 6 alturas y 16 metros de fondo y una edificabilidad de 1 m²/m.

Este área, en tanto no se produzca el cambio de uso posible, está sujeta a las normas reguladoras del uso industrial. Producida la transformación, en este caso mediante la aprobación previa de un Estudio de Detalle, debería adaptarse a la ordenanza de alojamiento establecida.

De acuerdo con dicha situación, los parámetros de partida serían:

Superficie de la parcela edificable: 31.376,54 m².

Atendiendo a la Ordenanza de Transformación en uso de alojamiento en MC-6/16, las condiciones urbanísticas resultantes serían las siguientes:

Edificabilidad 1 m²/m² edificable.

Superficie máxima edificable:
 $31.376,51 \text{ m}^2 \times 1 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 31.376,51 \text{ m}^2$.

Densidad máxima: 75 viv/ha.

Número máximo de viviendas: $75 \text{ viv/ha} \times 3,137651 \text{ ha} = 235 \text{ viv}$.

Superficie media de viviendas aprox.: 133 m²/viv.

Superficie de cesión con destino a equipamientos de contingencia, uso de zona verde, o centro de EGB:
 $20\% \text{ s/} 31.376,52 \text{ m}^2 = 6.275,30 \text{ m}^2$.

4.- ORDENACIÓN PROPUESTA

Consecuentemente con la situación anteriormente expuesta, se propone la erradicación de las naves e instalaciones industriales existentes en la manzana de referencia, excepción hecha de las últimamente construidas destinadas a edificio social y oficinas de la empresa Campofrío que se mantienen, y sus sustitución por nuevas edificaciones destinadas a usos residenciales, coincidentes con los característicos del entorno circundante.

La remodelación de esta pieza urbana se concibe desde las siguientes premisas:

- Recuperación de la tipología edificatoria típicamente urbana: manzana cerrada.



Los presentes planos y documentos han sido

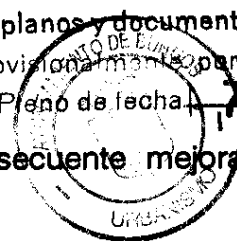
aprobados inicialmente por el Excmo. Ayun-

tamiento Pleno de fecha 20 FEB 1995

Los presentes planos y documentos han sido

aprobados provisionalmente por el Excmo.

Ayuntamiento Pleno de fecha 7 ABR 1995



- Concentración de la edificación y consecuente mejora en la percepción del espacio libre.

- Obtención de la máxima continuidad entre el parque Rodríguez de la Fuente y las nuevas zonas verdes públicas resultantes de la ordenación.

- Mantenimiento de una altura de cornisa homogénea para el conjunto de los bloques ordenados con una altura de B + VI + ático retranqueado, composición perfectamente integrada en el conjunto urbano circundante.

Partiendo de estas premisas, la Ordenación de conjunto se configura situando las parcelas edificables de uso característico residencial en torno a una vía de nueva creación dispuesta paralelamente a la calle de San Bruno en el tercio Norte de la manzana que enlaza directamente con la Plaza de San Bruno.

En la Zona Sur del ámbito se sitúa una zona verde de nueva creación que complementa y enlaza directamente con el Parque existente Félix Rodríguez de la Fuente.

Aún cuando supone una actuación exterior al ámbito de la propiedad de Campofrío, en esta Modificación del Plan General se preverá que la c/ Fundación Sonsoles Ballvé cambie su calificación a VL, eliminándose su carácter vial de tráfico rodado. Su integración en dicho parque tendrá lugar al establecerse un régimen de tráfico compartido con acceso peatonal de uso público y rodado para uso exclusivo de vehículos de los usuarios de los dos edificios existentes recayentes a dicha calle.

A efecto de potenciar la accesibilidad a la Zona Verde resultante de la propuesta se establece una servidumbre de uso público en superficie sobre determinado suelo de las parcelas edificables residenciales, en el eje transversal Este-Oeste de las mismas. Estas zonas quedan reflejadas en el plano de parcelación.

En el ángulo Nordeste de la Ordenación se sitúa una parcela de uso característico terciario-oficinas que alberga el edificio existente destinado actualmente a oficinas de Representación Social de la Sociedad Conservera Campofrío S.A.

Las nuevas edificaciones de uso característico residencial se configuran de la forma siguiente (ver plano 2.3):

- Parcela R₁ en tipología de manzana cerrada con patios interiores, que podrán ser ocupados en Planta Baja, dispuesta paralelamente a la c/ San Bruno y la vía local de nueva creación (MC.7.12 + Ático).



Los presentes planos y documentos han sido

aprobados inicialmente por el Excmo. Ayun-

tamiento Pleno de fecha 30 ENF 1995

Los presentes planos y documentos han sido
aprobados provisionalmente por el Excmo.
Ayuntamiento Pleno de fecha 7 ABR 1995



Parcela R₂ en tipología de manzana cerrada con fachadas correlacionadas en unos casos con el viario o zonas verdes circundantes, en situación coincidente con las alineaciones oficiales o dispuestas paralelamente a las mismas (Áticos), y en otras conformando el espacio libre que transversalmente en el eje Este-Oeste conecta peatonalmente con la c/ San Bruno y de nueva creación con el Nuevo Parque (MC.7.12 + Ático).

En los dos conjuntos edificatorios ordenados en esta parcela se señalan los límites máximos de las alineaciones de fachadas interiores.

La profundidad máxima prevista entre las alineaciones de fachadas interiores y exteriores es de 12 m.

La planta baja podrá ocupar la totalidad del espacio delimitado por las alineaciones de fachadas exteriores pudiendo, en consecuencia ocupar el patio interior.

Tanto en las parcelas R₁ como R₂ se prevén zonas destinadas a porches, reflejadas en el plano general de Ordenación.

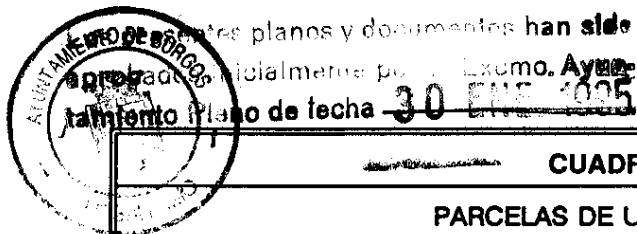
Los volúmenes de nueva edificación se disponen en el plano de Ordenación General mediante el sistema de "Sólidos Capaces", es decir, mediante la configuración de envolventes de la edificación, que, dotadas de condiciones de máxima ocupación, alturas y edificabilidad, garantizan la consecución de la ordenación pretendida y aportan la necesaria y suficiente flexibilidad a los futuros proyectos de edificación, en beneficio de la mayor clarificación y concentración de los espacios públicos, objetivo esencial determinante de la propuesta.

Los sólidos capaces ordenados, aún cuando albergan el grado de flexibilidad perseguido, adoptan una configuración muy cercana a las condiciones edificatorias que se les asigna, con lo que se garantiza la consecución de las directrices marcadas para la ordenación del conjunto.

Únicamente podrán sobresalir de los sólidos capaces los cuerpos salientes, balcones, balconadas o galerías acristaladas, en las condiciones que se fijan en la ordenanza específica de la presente modificación.

La ordenación general se refleja en el plano nº 2, en el que se sitúan los referidos sólidos capaces en parcelas de nueva edificación (parcelas R) y el edificio existente que se mantiene en la parcela m sita en el ángulo Sureste de la ordenación. En el referido documento se expresa el Cuadro de Características Generales de la Ordenación en el que se reflejan los siguientes datos:





Los presentes planos y documentos han sido aprobados provisionalmente por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de fecha 27 ABR 1995

CUADRO DE CARACTERÍSTICAS								
PARCELAS DE USO CARACTERÍSTICO RESIDENCIAL								
PARCELA	1	2	3	4	5	6	7	8
	R _{1A}		1.568,34		10.199	9.383	B+VI+At	
	R _{1B}		1.805,08		11.529	11.432	B+VI+At	
R ₁		5.656,41	3.373,42	59,63%	21.728	20.815		182
	R _{2A}		3.352,83		17.863	16.352	B+VI+At	
	R _{2B}		3.243,02		17.370	16.833	B+VI+At	
R ₂		8.844,66	6.595,85	74,57%	35.233	33.185		268
R		14.500,87	9.969,27		56.961	54.000		450
PARCELA USO CARACTERISTICO TERCARIO-OFICINA								
M ⁽¹⁾		1.958,10				3.342	SS+III	
TOTAL		16.458,97				57.342 ⁽²⁾		450

- 1: Sólido capaz (denominación)
- 2: Superficie parcela edificable m²
- 3: Ocupación sólidos capaces m²
- 4: Porcentaje de ocupación de sólidos capaces en parcela edificable %
- 5: Edificabilidad sólido capaz m²
- 6: Edificabilidad máxima permitida m.
- 7: Altura máxima (nº de plantas S/R)
- 8: Nº Máximo de Viviendas

- (1): Condiciones coincidentes con las del edificio existente
- (2): Edificabilidad Total usos lucrativos

En cuanto al dimensionamiento de las zonas verdes ordenadas en la actuación conviene resaltar que su superficie supera la exigida teóricamente por el planeamiento vigente para el hipotético caso de aplicar la Ordenanza de transformación en uso de alojamiento, incrementada en la superficie de acuerdo con la legislación vigente (Artº 128, apart. 2 del T.R.L.S. de 26 de junio 1992) exigiría el incremento de densidad de población que implica la Modificación propuesta.

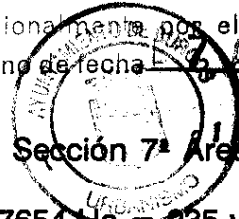
Así lo expuesto se justifica con los siguientes datos:



Los presentes planos y documentos han sido
aprobados provisionalmente por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de fecha 30 ENE 1995
Planeamiento vigente:



Los presentes planos y documentos han sido
aprobados provisionalmente por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de fecha 26 ABR 1995



- Densidad: 75 viv/Ha según Artº III. 58.2 de la Sección 7ª Áreas de Transformación.
- Número máximo de viviendas: 75 viv/Ha s/3,137654 Ha = 235 viv.
- Número de viviendas de la Modificación Propuesta = 450 viv.
- Incremento del número de viviendas: 450 - 235 viv. = 215 viv.

Considerando un estándar de 18 m² de zona verde/viv. equivalentes a 5 m² por habitante exigidos en el Artº 72.2 apart d) del T.R.L.S., el incremento de zonas verdes exigidas sería de:

$$215 \text{ viv.} \times 18 \text{ m}^2/\text{viv.} = 3.870 \text{ m}^2 \text{ de zonas verdes.}$$

Zonas verdes mínimas exigidas para la aplicación de la Ordenanza de Transformación, en uso de alojamiento:

$$S = 20\% \text{ s/}31.376,54 \text{ m}^2 = 6.275,30 \text{ m}^2.$$

TOTAL MÍNIMO ZONAS VERDES EXIGIBLES SEGÚN NUEVO PLANEAMIENTO Y LEGISLACIÓN VIGENTE:

$$S_{\text{mín ZV}} = 6.257,30 + 3.870 \text{ m}^2 = 10.145,30 \text{ m}^2.$$

SUPERFICIE DE ZONAS VERDES EN LA PROPUESTA: 11.098,08 m².

El conjunto de las condiciones descritas anteriormente se compendia de la forma siguiente:

1. Clasificación:

Se mantiene la clasificación del Suelo como Urbano.

2. Calificación:

Se refleja en el plano nº 2.1 de calificación actual.

Las superficies según su nueva calificación se distribuyen de la forma siguiente (2, 2.2 y 2.3):

a) Parcelas edificables lucrativas:

a1.- Parcelas edificables en uso característico residencial.
 $R_1 + R_2 = 14.500,87 \text{ m}^2 \text{ (MC.7.12 + At)}$

a2.- Parcela edificable en uso característico terciario-oficinas.
 $M = 1.958,10 \text{ m}^2 \text{ (0.3)}$

Total a1 + a2 = 16.458,97 m² en usos lucrativos.





Los presentes planos y documentos han sido

aprobados inicialmente por el Excmo. Ayun-

Amiento Pleno de fecha b) 30 Mayo 1995

Los presentes planos y documentos han sido

aprobados provisionalmente por el Excmo.

Ayuntamiento Pleno de fecha 7 ABR 1995

nueva creación y ampliación de c/ San Bruno:



$$V_L \approx 3.819,49 \text{ m}^2$$

c) Zona Verde de nueva creación (VL):

$$Z_V = 11.098,08 \text{ m}^2$$

$$\text{Total Ámbito actuación (a + b + c)} = 31.376,54 \text{ m}^2$$

3. Ordenación:

Se refleja en el plano de Ordenación General nº 2.2 configurado por el Sistema de Sólidos Capaces, para la Ordenación en las parcelas de uso característico residencial y por volumen específico coincidente con el existente para el edificio ordenado en la parcela de uso característico terciario-oficinas.

La Ordenación Gráfica reflejada en dicho plano se complementa por las condiciones generales de Edificación y de los usos sustituidos en las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Burgos, con las condiciones particulares reguladas en la Ordenanza específica de aplicación que a continuación se desarrolla. Asimismo serán de aplicación el resto de las condiciones que sobre dichas materias se regulen en otras disposiciones municipales o supramunicipales vigentes.

La ordenación gráfica está constituida por los planos con número:

- Nº 0.- Plano situación
- Nº 1.- Plano de Calificación vigente
- Nº 2.- Plano de Calificación Propuesta
- Nº 2.1.- Plano de Parcela
- Nº 2.2.- Sólidos Capaces
- Nº 2.3.- Detalle de Parcelas Resultantes y Régimen de Propiedad del Suelo
- Nº 2.4.- Planta General de Implantación
- Nº 2.4*.- Planta Baja
- Nº 2.5.- Secciones A





Los presentes planos y documentos han sido
aprobados provisionalmente por el Excmo. Ayun-
tamiento Pleno de fecha 30 ENE 1995

Los presentes planos y documentos han sido
aprobados provisionalmente por el Excmo.
Ayuntamiento Pleno de fecha 30 ENE 1995



4.1. PARCELAS EDIFICABLES DE USO CARACTERISTICO RESIDENCIAL

4.1.1. Ámbito y características:

Son las reflejadas en el Plano de Ordenación General 2.2 con el Código R.

Tipología de edificación:

- Parcela R₁.-
- . Manzana cerrada (MC) alineada a vial con patios interiores de parcela que pueden ser edificables en planta baja.
 - . La planta ático será retranqueada 3 m. en todo el perímetro de alineación de fachada.
 - . En planta baja se situará soportal retranqueado 3 m. en todo el perímetro de las alineaciones de fachadas, reflejado en dicho plano 2.2.
 - . Uso característico: Residencial.
 - . N° Máximo de viviendas: 182 viv.

- Parcela R₂.-
- . Edificación en manzana cerrada (MC) con alineaciones de fachadas exteriores correlacionadas con los viarios y Zonas Verdes circundantes, dispuestas con situación, coincidente con la alineación oficial de dichos espacios o paralelamente a la misma con patios interiores de parcela que pueden ser edificables en planta baja.
 - . La planta ático será retranqueada 3 m. en todo el perímetro de alineación de fachada.
 - . En planta baja se situará soportal retranqueado 3 m. en todo el perímetro de las alineaciones de fachadas, reflejado en dicho plano 2.2.
 - . Uso característico: Residencial.
 - . N° Máximo de viviendas. 268 viv.

4.1.2 Obras admisibles:

Son admisibles todas las obras en los edificios (restauración, conservación o mantenimiento, consolidación o reparación, acondicionamiento, reestructuración y obras exteriores) de demolición y de nueva edificación.

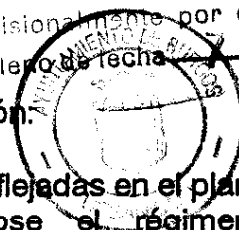


Los presentes planos y documentos han sido

aprobados provisionalmente por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de fecha 4.1.8

Condiciones de la nueva edificación.

Los presentes planos y documentos han sido
aprobados provisionalmente por el Excmo.
Ayuntamiento Pleno de fecha 7.1.8. 1995



Condiciones de parcela: son las reflejadas en el plano 2.3 Parcelas Resultantes, indicándose el régimen de propiedad del suelo.

4.1.4. Posición y alturas de la Edificación:

La Ordenación Volumétrica se regula por el Sistema de SÓLIDOS CAPACES cuyas delimitaciones y número de plantas máximas se reflejan en el Plano de Ordenación 2.2.

Las alturas de cornisa equivalente al número de plantas señalados será:

$$B + VI = 21 \text{ m. (MC.7.12)}$$

$$B + VI + \text{ático} = 24 \text{ m. (MC.7.12 + At.)}$$

Los edificios sobre rasante deberán estar integrados en los citados sólidos capaces, salvo los salientes y vuelos regulados en epígrafe posterior.

4.1.5. Ocupación:

La edificación sobre rasante podrá ocupar el 100% de la superficie en planta de los sólidos capaces ordenados. En planta baja y ático la ocupación cumplirá los retranqueos fijados para estas plantas en el plano de ordenación 2.2.

La edificación bajo rasante podrá ocupar el 100 % de las parcelas edificables.

4.1.6. Edificabilidad:

la edificabilidad máxima de las parcelas es la siguiente:

Parcela R_1 :

$$\text{Sólido capaz } R_{1A}: 9.383 \text{ m}^2$$

$$\text{Sólido capaz } R_{1B}: 11.432 \text{ m}^2$$

$$\text{TOTAL } R_1: 20.815 \text{ m}^2$$

Parcela R^2 :

$$\text{Sólido capaz } R_{2A}: 16.352 \text{ m}^2$$

$$\text{Sólido capaz } R_{2B}: 16.833 \text{ m}^2$$

$$\text{TOTAL } R_2: 33.185 \text{ m}^2$$

$$\text{TOTAL } R: 54.000 \text{ m}^2$$



Los presentes planos y documentos han sido

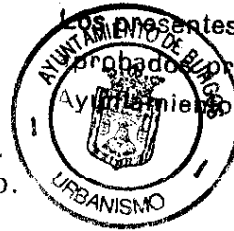
probados Inicialmente por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de fecha 30 ENE 1995



4.1.7. Altura de pisos:

Planta Baja: 3,10 m. mínimo.

Planta Pisos: 2,90 m. mínimo.



Los presentes planos y documentos han sido

probados provisionalmente por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de fecha 7 ABR 1995

4.1.8. Condiciones estéticas:

Las parcelas de uso residencial R_{1A} , R_{1B} , R_{2A} y R_{2B} se desarrollarán, en el caso de que no estén incluidas en un proyecto único (lo cual sería una opción deseable), ateniéndose a criterios de composición y soluciones constructivas homogéneas. Se intenta con ello lograr un conjunto de edificios con una tipología en la que resalte la homogeneidad de tratamiento, evitándose soluciones desentonantes, tanto en composición volumétrica, como en materiales, colores, etc. En base a todo ello, se tendrán muy en cuenta aspectos formales y constructivos que conduzcan a esta homogeneidad, como son:

- I) Cubiertas a dos aguas de 30°.
 - II) Cornisa perimetral homogénea.
 - III) Altura y alineación de porche perimetral homogéneo.
 - IV) Tratamiento de fachadas con materiales homogéneos en textura y color.
- a) Salientes y vuelos: se admite rebasar los planos de fachada de la edificación con balcones, miradores o balconadas; asimismo, estos cuerpos podrán sobresalir de los planos de fachada de la edificación aún cuando estos coincidan con el plano vertical sobre la alineación exterior pública o con los planos perimetrales de los sólidos capaces ordenados. Los salientes y vuelos regulados en este apartado no computarán a efectos de edificabilidad y sus características cumplirán las siguientes condiciones:

1. El saliente máximo será setenta y cinco centímetros (75 cm).
2. La suma de longitud en planta de los cuerpos salientes no excederá de la mitad de la línea de fachada.
3. La altura libre mínima entre la cara inferior del saliente y la rasante de la acera, no podrá ser inferior a trescientos cuarenta centímetros (340 cm).

Se procedera al retranqueo de los sólidos capaces en 5 metros como permite la nueva ordenanza sin alteración de ninguna otra determinación urbanística.





Los presentes planos y documentos han sido aprobados oficialmente por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de fecha 30 JUL 1995

Los presentes planos y documentos han sido aprobados provisionalmente por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de fecha 7 APR 1995

La forma y dimensión de las edificaciones es libre. Se admiten los patios, tanto abiertos a fachadas como interiores de parcela (cerrados) o ingleses, siempre dentro del sólido capaz.

- c) Los espacios libres de parcela podrán destinarse a circulación peatonal, jardines, áreas infantiles descubiertas, circulación de vehículos de incendios o emergencia, y siempre con servidumbre de uso público sobre rasante.

4.1.9. Cuadro de Características

En el Plano de Ordenación General 2.2 se incluye el Cuadro General de Características de las condiciones asignadas a las parcelas edificables y a los sólidos capaces ordenados en ellas.

Las edificabilidades asignadas a los sólidos capaces podrán redistribuirse entre sí sin rebasar las configuraciones volumétricas máximas admisibles de los mismos, a través de la figura de Estudio de Detalle.

4.1.10 Condiciones higiénicas:

En los sólidos capaces ordenados en la parcela R₂ no se admitirán viviendas cuyas piezas recaigan única y exclusivamente al espacio interior delimitado por los límites de alineaciones de fachadas interiores.

4.1.11 Condiciones de accesibilidad a garajes-aparcamientos:

Queda prohibida la implantación de accesos rodados directos de los garajes-aparcamientos a la carretera N-120 (C/ Constitución).

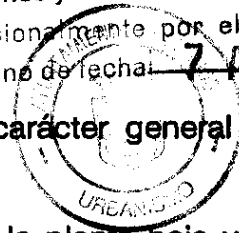
4.1.12 Compatibilidades y localización de los usos no característicos/usos compatibles:

Son usos compatibles los que a continuación se señalan:

- a) Industrial: Se admite el uso industrial en situación de planta baja y plantas inferiores a la baja. Se cumplirá siempre la normativa vigente para las actividades molestas, nocivas, insalubres o peligrosas.



Los presentes planos y documentos han sido
aprobados provisionalmente por el Excmo.
Ayuntamiento Pleno de fecha 7 ABR. 1995



Los presentes planos y documentos han sido
aprobados provisionalmente por el Excmo.
Ayuntamiento Pleno de fecha 30

b) **Servicios Terciarios:** Se admite con carácter general en las siguientes situaciones:

- i) En planta baja, plantas inferiores a la planta baja y planta primera.
- ii) En edificio de uso exclusivo. El uso comercial en la especialidad de grandes superficies de alimentación, no podrá rebasar una superficie de venta de dos mil quinientos metros cuadrados (2.500 m²).
- c) Dotacional: Su uso es admisible con carácter general en las situaciones previstas para el uso de servicios terciarios.

4.2 PARCELA EDIFICABLE EN USO CARACTERÍSTICO TERCIARIO-OFICINAS:

4.2.1. Ámbito y características.

Es la reflejada en el plano de Ordenación General 2.2 con el código M.

Su tipología edificatoria es de edificación aislada.

Su uso característico es de terciario-oficinas.

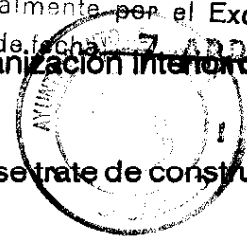
4.2.2. Obras admisibles:

1. Obras en los edificios: son admisibles las obras de restauración, de conservación o mantenimiento, de consolidación o reparación, de acondicionamiento, de reestructuración y obras exteriores.
2. Obras de demolición: se admiten las obras de demolición ligadas a la ejecución de otras obras admisibles, al derribo de cuerpos añadidos a las construcciones originarias, o, a la demolición de la edificación declarada en estado ruinoso o fuera de ordenación, pero manteniendo el edificio con sus fachadas y fisonomía actual.

4.2.3. Obras de nueva edificación:

- a) Las obras de reconstrucción siempre que la nueva edificación se destine al mismo uso que el del edificio desaparecido o a cualquiera de los usos autorizados o compatibles previstos en esta norma particular. La reconstrucción deberá realizarse sin superar los parámetros de la edificación preexistente en cuanto a superficie edificable, altura en plantas y superficie de ocupación. Deberá asimismo reconstruirse dentro de los límites de posición de la antigua edificación.





Los presentes planos y documentos han sido
aprobados provisionalmente por el Excmo.
Ayuntamiento Pleno de fecha 7 de Abril de 1995

Los presentes planos y documentos han sido
aprobados provisionalmente por el Excmo.
Ayuntamiento Pleno de fecha 30 de Enero de 1994

b) Las obras de nueva edificación, cuando se trate de construcciones subterráneas, destinadas a:

i) aparcamientos, instalaciones o infraestructuras al servicio de los edificios existentes cumpliendo las condiciones particulares del uso.

ii) aparcamientos al servicio de los residentes en el entorno.

La edificabilidad existente se refleja en el cuadro de características del Plano 2.2 y es de 3.343 m².

4.2.4 Condiciones estéticas.

Tanto las obras de nueva edificación como las que puedan realizarse en el edificio, afectando a sus fachadas o volumetría seguirán los criterios de la fisonomía actual.

4.2.5 Condiciones y localización de los usos no característicos y usos compatibles:

Son usos compatibles los que a continuación se señalan:

a) Residencial: se admite una vivienda siempre que cumpla las siguientes condiciones:

i) Esté adscrita al personal de vigilancia de los edificios sitos en la parcela, con una superficie máxima edificada de ciento veinticinco metros cuadrados (125 m²).

ii) Cumplirá las condiciones establecidas para el uso de vivienda.

b) Industrial: es admisible el uso industrial en situación de planta baja e inferiores a la baja, con las limitaciones de la normativa vigente y ordenanzas del Plan General.

c) Servicios terciarios: es admisible el uso de servicios terciarios de comercial, hospedaje y salas de reunión en planta baja, semisótano, primera y en edificio de uso exclusivo. En uso comercial alimentario la superficie destinada a venta al público no podrá superar los dos mil quinientos metros cuadrados (2.500 m²).



Los presentes planos y documentos han sido
aprobados provisionalmente por el Excmo.
Ayuntamiento Pleno de fecha 7 MAR 1995



Los presentes planos y documentos han sido
aprobados provisionalmente por el Excmo. Ayte.
tamiento Pleno de fecha 30 MAR 1995

d) Dotacional: el uso dotacional en cualquiera de sus modalidades
es compatible en situación de bajo rasante, planta baja, inferiores
a la baja planta primera y en régimen de edificio exclusivo.

4.3 PARCELAS DESTINADAS A USOS DOTACIONALES PÚBLICOS, ZONAS VERDES Y VIARIO

Se regulan directamente por las condiciones para ellas estableci-
das en las Normas Urbanísticas del Plan General Vigente y demás
disposiciones municipales y supramunicipales legalmente
aplicables.

5.- GESTIÓN

El ámbito objeto de la presente propuesta constituye una unidad de
ejecución con sistema de actuación por EXPROPIACIÓN en los términos
de los Arts. 171 a 176 del T.R.L.S. y de los Arts. 199 y siguientes del
Reglamento de Gestión Urbanística. Esta unidad pasará a constituirse
como un Área de Reparto única en el suelo urbano, en la Revisión del Plan
General de Burgos actualmente en tramitación, con las condiciones y
aprovechamiento derivado del Planeamiento específico y diferenciado que
se formula en la presente Modificación Puntual del Plan General Vigente.

6.- ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

Sin perjuicio del futuro perfeccionamiento y concreción en los
correspondientes instrumentos de gestión y ejecución se enuncia
estimación económica de los costes correspondientes a ambos conceptos:

Expropiación:

a) Valor del Suelo	842.669.625 Pts.
b) Valor edificaciones	2.006.587.292 Pts.
c) Valor traslado industria	4.714.004.916 Pts.
TOTAL	4.714.004.916 Pts.

Incremento valor de afección 5%:

TOTAL GESTIÓN

4.949.705.162 Pts.

Demolición edificaciones existentes

6.728.400 Pts.



Los presentes planos y documentos han sido
aprobados provisionalmente por el Excmo.
Ayuntamiento Pleno de fecha 23.11.1995

Costes de nuevas obras de vialidad
y ejecución de Zona Verde 62.680.000 Pts

TOTAL EJECUCIÓN OBRAS 169.408.400 Pts

El Ayuntamiento de Burgos contraerá las partidas presupuestarias necesarias para llevar a cabo la gestión y ejecución de la presente Unidad de Ejecución, sin perjuicio de lo establecido en el Convenio mencionado anteriormente.



Los presentes planos y documentos han sido
aprobados provisionalmente por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de fecha 3.0 FNE 1995
7.- PLAZOS

De acuerdo con lo dispuesto en el Art. 172 del T.R.L.S. podrán utilizarse las formas de Gestión que permite la legislación de Régimen Local y resulten mas adecuados a los fines de Urbanización y Edificación previstos en la presente Modificación Puntual del Plan General.

La delimitación de la Presente Unidad de Ejecución por Expropiación y la formulación de la relación de propietarios de bienes y derechos afectados se producirá en el plazo de 3 meses contados a partir de la aprobación definitiva de la presente Modificación Puntual.

En Burgos, Noviembre de 1.995

LOS ARQUITECTOS

CONSEJERIA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACION
DEL TERRITORIO

El presente documento, cedido en todas sus folias,
ha sido examinado y aprobado en virtud de
Orden de 1 de Noviembre de 1995, de la Consejería de
Medio Ambiente y Ordenación del Territorio,
que se acompaña en el presente expediente.

EL SECRETARIO DE LA COMISION DE
CASTILLA Y LEON

Plenaria
13 NOV. 1995

