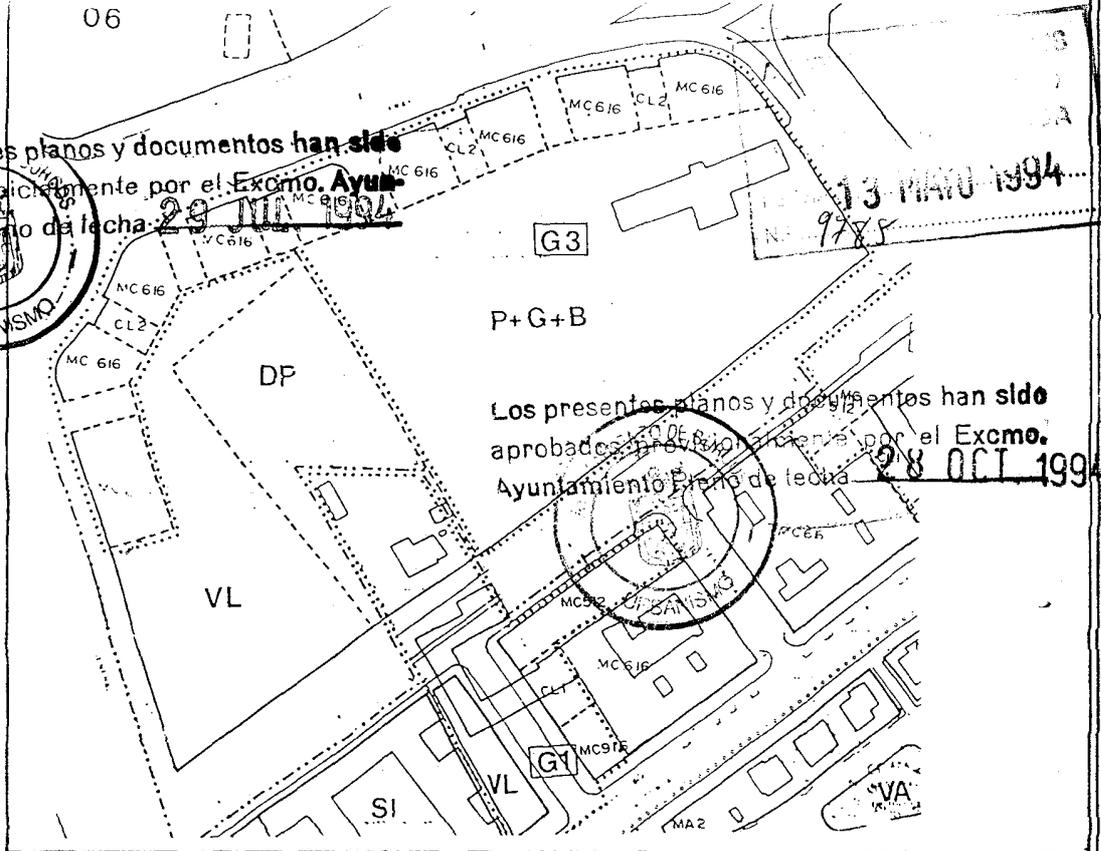


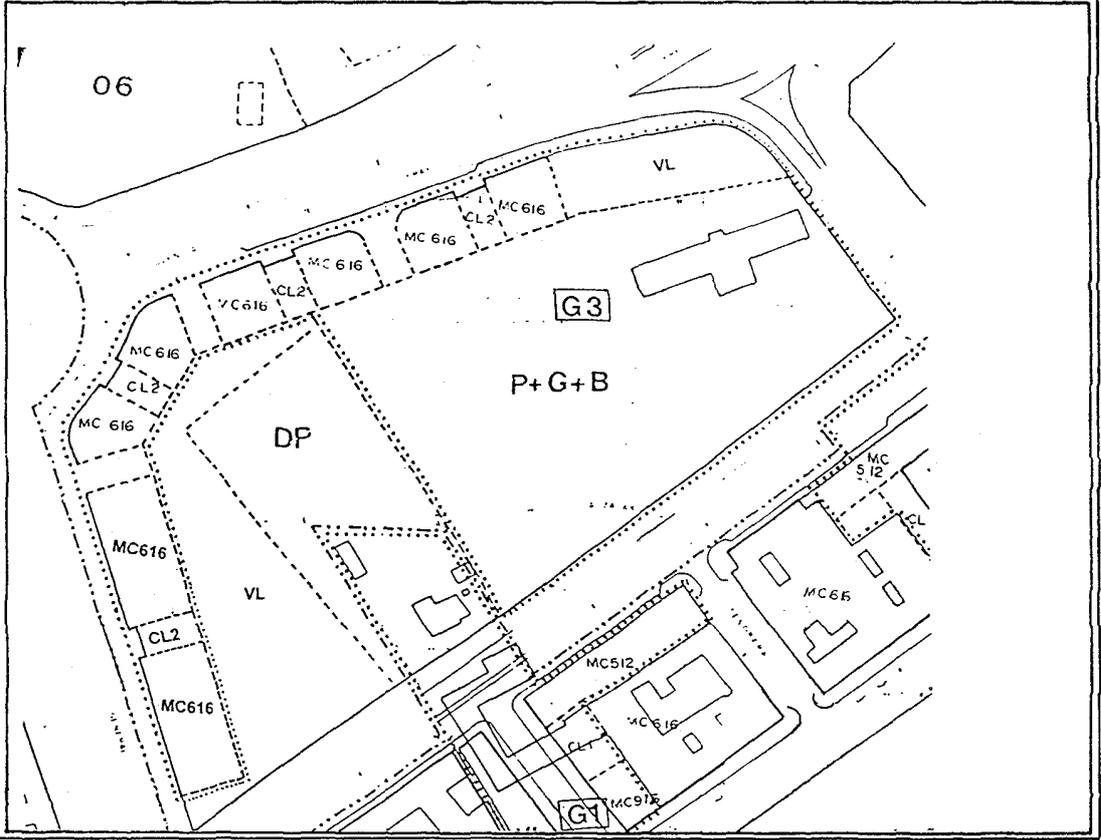
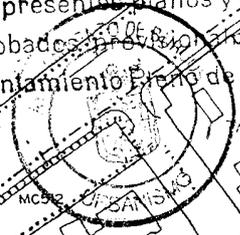
Los presentes planos y documentos han sido  
aprobados provisionalmente por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de fecha 29 JUL 1994



13 MARZO 1994  
9785



Los presentes planos y documentos han sido  
aprobados provisionalmente por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de fecha 28 OCT 1994



# PROYECTO DE MODIFICACION PUNTUAL DEL P.G.O.U

SITUACION: AREA DE ACTUACION G-3

ARQUITECTO: ANTONIO GARCIA MUÑOZ

Los presentes planos y documentos han sido  
aprobados inicialmente por el Excmo. Ayun-  
tamiento Pleno de fecha 29 JUL 1994



**REGISTRADO CON EL**  
**Nº - 874.94**  
**EL ARQUITECTO DE VISADO.**

## **MEMORIA**

Los presentes planos y documentos han sido  
aprobados provisionalmente por el Excmo.  
Ayuntamiento Pleno de fecha 28 OCT. 1994



### **1.- OBJETO DEL PRESENTE PROYECTO**

El objeto del presente proyecto es la redacción de los documentos necesarios para la justificación de una Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana (P.G.O.U), en la zona que se define a continuación y delimitada en la documentación gráfica en el plano de situación y emplazamiento.

### **2.-ENCARGO.**

El presente proyecto de modificación se realiza por encargo, por un lado de las Madres Concepcionistas, como propietarias de parte del suelo a analizar, y por otro lado de la Caja de Ahorros Municipal de Burgos como representante de la Asociación Santa María La Mayor, constructora benéfica de la Caja de Ahorros Municipal,.

### **3.- AUTOR DEL PRESENTE PROYECTO.**

El autor del presente proyecto de Modificación Puntual de Planeamiento del Plan Gneral de Ordenación Urbana de Burgos, es Don Antonio García Muñoz, Arquitecto Superior colegiado con el número 480 por el Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla y León Este y con el ejercicio de su profesión en la Demarcación de Burgos, y estudio profesional en Plaza de Alonso Martinez nº 7-A, 3º dcha.

Los presentes planos y documentos han sido aprobados inicialmente por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de fecha 29 JUL 1994



#### 4.- SITUACION Y ANTECEDENTES.

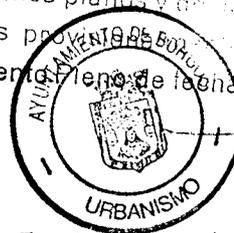
La zona en la que se plantea la Modificación Puntual se sitúa en la confluencia de la Avenida General Vigón, Glorieta de Bilbao y Avenida Fray Justo Perez de Urbel.

Los solares que se van a tratar tienen como propietarios, por un lado, Las Madres Concepcionistas, cuya propiedad viene delimitada en la documentación gráfica (Plano de propiedad del suelo) como zona rallada; y por otro lado el resto de la zona de actuación cuyo propietario es la Junta de Castilla y León, propiedad proveniente de la expropiación que se hizo por parte del Instituto Nacional de la Vivienda del Polígono de Gamonal en el año 1.960 con el fin de crear viviendas sociales como consecuencia de la industrialización de la ciudad por su calidad de Polo de Promoción y Desarrollo.

Los solares con relación al Plan General de Ordenación Urbana de Burgos están calificados de la siguiente forma:

-Uno incluido en el Area de actuación G-3; y el otro está situado colindante al Area de actuación y está calificado como Verde Libre. En la Orden de 23 de Julio de 1.993, de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, se aprueba la Modificación Puntual del P.G.O.U. de Burgos en el área de actuación G-3 del Polígono de Gamonal en la que por lo dificultoso de la gestión urbanística excluyen de la misma la parcela nº 2 de la misma cuyo uso era comercial, con lo que el área de actuación G-3 queda así reducida a una superficie de 22.522 m2., compuesta por la parcela de 6.900 m2. con Ordenanza MC616 y la parcela de 15.622 m2. con Ordenanza escolar P+G+B, especificando dicha Orden de 23 de Julio que debe presentarse para la Ejecución del Area un Proyecto de Normalización de Fincas, tal como establece el artículo 117.1 del Reglamento de Gestión Urbanística.

Los presentes planos y documentos han sido aprobados por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de fecha 28 OCT. 1994



Los presentes planos y documentos han sido  
aprobados inicialmente por el Excmo. Ayun-  
tamiento Pleno de fecha 29 JUL. 1994



Los presentes planos y documentos han sido  
aprobados provisionalmente por el Excmo.  
Ayuntamiento Pleno de fecha 28 OCT. 1994



Actualmente ya se han hecho las necesarias negociaciones previas y se ha llegado a unos acuerdos que son los que se reflejan en la presente Modificación del P.G.O.U.. Dichas negociaciones han tenido como partes a las Madres Concepcionistas y Junta de Castilla y León en calidad de propietarios de los terrenos; la Caja de Ahorros Municipal en calidad de parte implicada subsidiariamente al existir un compromiso entre la Junta de Castilla y León y la misma en la que ésta cede los terrenos a la Asociación Santa María la Mayor, Constructora Benéfica de la Caja de Ahorros Municipal para la construcción y ejecución de Viviendas de Protección Oficial (V.P.O.) en alquiler; y el Ayuntamiento como parte gestora del planeamiento de la Ciudad de Burgos.

## 5.- MEMORIA DESCRIPTIVA, MOTIVACIONES Y JUSTIFICACION.

La propuesta de modificación se plantea para adecuar la actuación prevista en el P.G.O.U., a la realidad de la situación física.

La actuación prevista actualmente en el P.G.O.U. es la permuta de unos terrenos propiedad de la Junta de Castilla y León con otros terrenos propiedad de las Madres Concepcionistas, dicha actuación viene reflejada en la documentación gráfica en el plano de Normativa de aplicación. Para que dicha permuta quede sustanciada y se desbloquee la gestión de planeamiento del área de actuación G-3 es necesario previamente una modificación en el Planeamiento que se formalice con los siguientes considerandos:

-La modificación Puntual lo que plantea más que una alteración del Planeamiento es una sustitución de la calificación de dos parcelas, y una posterior reordenación de las parcelas que dan a la Avenida General Vigón.

-Esta sustitución se formaliza en el traspaso de la parcela, definida en la documentación gráfica plano nº 4, como nº 1, y en planeamiento con

Los presentes planos y documentos han sido

aprobados inicialmente por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de fecha 29 JUL 1994



Los presentes planos y documentos han sido

aprobados provisionalmente por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de fecha 28 OCT. 1994



Ordenanza MC616, por otra situada en la Avenida General Vigón y colindante con la parcela nº 5, y calificada actualmente como Verde Libre. Este traspaso

conlleva que donde estaba la parcela nº 1 quede calificada como Verde Libre, y que la parcela que se sitúa en la Avenida General Vigón pase a tener una Ordenanza MC616, lo cual, como se ha definido anteriormente, supone una sustitución de uso más que una alteración de planeamiento. La ordenación de la mencionada sustitución se especifica posteriormente en el apartado de solución concreta de la modificación.

-Dicha Modificación se basa EN LOS SIGUIENTES ASPECTOS:

- Garantizar el soleamiento del colegio de Concepcionistas, el cual quedaría en su mayoría en zona de sombra, en las plantas inferiores, si se construyera como ahora esta previsto un edificio de seis plantas destinado a viviendas (MC616) con una parte intermedia de dos plantas destinado a comercio local (CL2).

Dicho colegio imparte clases de preescolar, con lo que se agudiza la importancia que tiene la luz natural y el soleamiento en el interior de las aulas.

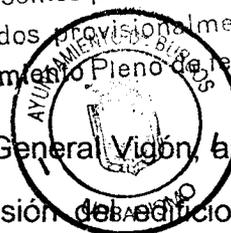
-Preservar la imagen del colegio existente desde todos los frentes del mismo, no acotando la necesaria zona de esparcimiento de un centro educativo.

-Desbloquear la gestión del área de actuación G-3, ya que si no se produce dicha modificación, no es posible la permuta de terrenos entre las Madres Concepcionistas y La Junta de Castilla y León.

Los presentes planos y documentos han sido  
aprobados provisionalmente por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de fecha 29 JUL 1994



Los presentes planos y documentos han sido  
aprobados provisionalmente por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de fecha 28 OCT. 1994



- Regularizar aún más la Avenida General Vigón, aumentando la configuración de Avenida con la inclusión de edificio a sustituir y formalizar más las alineaciones de la misma con la edificación. Se ordena mejor el entorno al colocar la edificación en la Avenida General Vigón completando ésta mediante una tipología de edificación lineal, similar a la del otro lado de la Avenida, que mediante la colocación de ésta edificación en la Avenida Fray Justo Perez de Urbel, donde la tipología edificatoria se corresponde más con Bloques abiertos sin una idea clara de globalidad de calle.

- Mantener el aprovechamiento urbanístico de los terrenos a sustituir, la superficie y volumen a construir permanecen iguales antes y después de la modificación.

- Posibilitar mediante esta solución una actuación que tiene un interés social general de importancia para el municipio, pues el último fin es la posterior construcción de viviendas de protección oficial (V.P.O.) en régimen de alquiler, por parte de la Asociación Santa María la Mayor, constructora benéfica de la Caja de Ahorros Municipal de Burgos.

## 6.- PROPUESTA CONCRETA DE MODIFICACION.

### SUPERFICIES:

Según escritura pública de 10 de mayo de 1.988 otorgada por el Notario Don Jose María Martín Alvarez, en la que comparecen los representantes de la Junta de Castilla y León y del Excmo. Ayuntamiento de Burgos; se escrituran y



Los presentes planos y documentos han sido aprobados inicialmente por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de fecha 29 JUL 1994



Los presentes planos y documentos han sido aprobados provisionalmente por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de fecha 20 OCT 1994

Se parcelan las siguientes fincas entre las cuales entresacamos las que son motivo de la presente modificación:

- Parcela nº 6 del proyecto de parcelación, con uso de JARDIN PUBLICO LOCAL. Tiene forma irregular y una superficie total de 6.625 m2., linda al Norte línea de 40 m. con parcela nº 3 del sector, 37 m. con parcela nº 4 del sector y línea quebrada de 50 m. y 23 m. con parcela nº 5 del sector; al oeste, en línea de 79 m. con Avda. General Vigón; al sureste, en línea de 82 m. con calles "N" (no coincidentes en esta zona con el actual Camino de las Calzadas); al este, en línea de 5 m. con parcela nº 8 del sector y línea quebrada de 56,50 m. y 110 m. con parcela nº 7 (zona deportiva) del sector.

- Parcela de terreno situado en el sector A, del proyecto de parcelación de la zona, dentro de la cual se incluyen las parcelas señaladas con los números 1, 2, 3, 4, y 5 en el citado proyecto, todas ellas con uso residencial. Tiene forma irregular, compuesta por línea quebrada de tres tramos y una superficie de 6.900 m2., de los cuales un total aproximada de 920 m2. lo constituyen cuatro franjas de terreno que separan entre sí las cinco parcelas residenciales que se ubican en esta finca. Linda al norte, en línea de 190 m. con la Avda. Fray Justo Perez de Urbel; sur, en línea de 165 m. con parcela de uso escolar; en línea de 40 m. con parcela nº 6 del sector A, con uso de jardín y en línea de 23 m. con la misma parcela; Este, en línea curva de 33 m. con calle perpendicular a la Avda. Fray Justo Perez de Urbel y en línea quebrada de dos tramos de 37 y 50 m. respectivamente, con parcela nº 6 del sector A, destinada a jardín; y oeste, en línea quebrada de dos lados de 55 y 60 m. con Glorieta de Bilbao y Avda. General Vigón.

De lo anteriormente expuesto y considerando también el dato proveniente de la Orden de 23 de Julio de 1.993 de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, por lo que se aprobaba la modificación puntual sobre

Los presentes planos y documentos han sido aprobados inicialmente por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de fecha 29 JULI 1994

Los presentes planos y documentos han sido aprobados provisionalmente por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de fecha 28 OCT 1994

la exclusión de una de las parcelas del área de actuación G-3, el cuadro de superficies queda reflejado de la siguiente forma:

-ZONA DE VERDE LIBRE (VL) .....	6.625 M2
-AREA DE ACTUACION G-3:	
-ZONA RESIDENCIAL:	
- MC616 .....	5.140 M2
- CL2 .....	840 M2
- FRANJAS DE SEPARACION .....	920 M2
-ZONA ESCOLAR ( P + G + B ) .....	15.622 M2
<hr/>	
TOTAL AREA DE ACTUACION G-3	22.522 M2

**SOLUCION CONCRETA**

La justificación de los motivos anteriormente enumerados plantea una serie de condicionantes que vamos a ver como influyen en cuanto a los propietarios, como afecta a los usos, ordenación resultante y a los aprovechamientos.

**- PROPIEDAD DEL SUELO:**

Las parcelas a sustituir en cuanto a propiedad va a permanecer constante, posteriormente a la aprobación de la modificación puntual, una vez sea

Los presentes planos y documentos han sido  
aprobados inicialmente por el Excmo. Ayun-  
tamiento Pleno de fecha 29 JUL 1994



Los presentes planos y documentos han sido  
aprobados provisionalmente por el Excmo.  
Ayuntamiento Pleno de fecha 28 OCT. 1994



Sustanciada la permuta, ya que la modificación puntual que plantea es a nivel de planeamiento una mera sustitución de usos, para posteriormente acometer la actuación prevista en el P.G.O.U., la permuta definida anteriormente.

#### - USOS.

Lo que plantea la modificación es como se ha definido anteriormente es una sustitución del uso de los terrenos afectados por la modificación, donde en el P.G.O.U. figura como "MC616 y CL2" en la parcela nº 1 del área de actuación G-3, figurará "VL" verde libre, y en una parte de la parcela donde ahora figura "VL", y correspondiendo al mismo aprovechamiento urbanístico que tenía la parcela nº 1 del área de actuación G-3, figurará "MC616 y CL2".

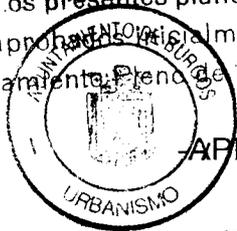
#### -ORDENACION.

El presente proyecto de modificación plantea, además de una sustitución de usos de dos parcelas, una reordenación de las parcelas sitas en la Avenida General Vigón, dicha nueva ordenación viene definida y formalizada con dos parcelas de igual dimensión y con Ordenanza residencial MC616, y una parcela sita en la unión de las dos con una Ordenanza CL2. Dicha reordenación se establece con el criterio de crear dos volúmenes de igual dimensión como también ocurre en la Avenida Fray Justo Perez de Urbel.

La dimensión de las parcelas resultantes viene como resultado de aplicar la edificabilidad existente actualmente y repartirla entre ambas.

Otro aspecto a considerar dentro de la modificación, es el mantenimiento de la parcela número 1, cuyo uso después de la modificación queda como "VL", dentro del área de actuación G-3 con el fin que la misma entre a formar parte de la posterior urbanización de la misma y no quede como un resto fuera del área de actuación y pueda ser ejecutada simultáneamente.

Los presentes planos y documentos han sido  
aprobados provisionalmente por el Excmo. Ayunt.  
Ayuntamiento Pleno de fecha 29 IIII 1994



APROVECHAMIENTOS:

PARCELA ACTUAL Nº1 DEL AREA DE ACTUACION G-3

Superficie de parcela con ordenanza MC616 .....	1154.45 m2
Superficie de parcela con ordenanza CL2 .....	210.00 m2
<hr/>	
Total superficie de parcela 1 .....	1364.45 m2

El APROVECHAMIENTO en planta baja de la Ordenanza MC616, que corresponde de darle a la longitud de alineación de calle el fondo de 16 m. es:

Aprovechamiento ..... $5612 \times 16$	898.40 m2
--	-----------

No se considera el APROVECHAMIENTO, de la ordenanza CL2, al sustituirse de igual forma y superficie en la propuesta de modificación puntual.

PARCELA ACTUAL Nº5 DEL AREA DE ACTUACION G-3.

Superficie de parcela con ordenanza MC616 .....	943.00 m2
<hr/>	
Total superficie de parcela 1 .....	943,00 m2

El APROVECHAMIENTO en planta baja de la Ordenanza MC616, que corresponde de darle a la longitud de alineación de calle el fondo de 16 m. es:

Aprovechamiento ..... $41 \times 16$	656,00 m2
--------------------------------------	-----------

TOTAL APROVECHAMIENTO DE LAS PARCELAS 1 y 5.

Aprovechamiento de la parcela 1 .....	898,40 m2
Aprovechamiento de la parcela 5 .....	656,00 m2
<hr/>	
TOTAL Aprovechamientos parcelas 1 y 5 .....	1554,40 m2

Los presentes planos y documentos han sido  
aprobados provisionalmente por el Excmo.  
Ayuntamiento Pleno de Boadilla del Monte 28 OCT. 1994



Los presentes planos y documentos han sido  
 aprobados inicialmente por el Excmo. Ayun-  
 tamiento Pleno de fecha 29 III 1994



Los presentes planos y documentos han sido  
 aprobados provisionalmente por el Excmo.  
 Ayuntamiento Pleno de fecha 28 JUL 1994



**PARCELAS RESULTANTES DE LA MODIFICACION**

Superficies de las parcelas con ordenanza MC616:

Parcela 1" ..... 1.117.225 m2

Parcela 5" ..... 1.117.225 m2

Total superficies con MC616 ..... 2097,45 m2

2.234,45

Superficie de la parcela con ordenanza CL2 ..... 210,00 m2

Total superficie de parcela de la reordenación ..... 2.307,45 m2

**APROVECHAMIENTO en panta baja de la ordenanza MC616:**

Aprovechamiento ..... 1.554.40 m2

La parcela modificada ha sido resultado de dividir el aprovechamiento total de 1.554,40 m2 por el fondo máximo edificable, que es 16 m., con lo cual nos dá un frente de fachada de 97.15 metros, que dividido por dos al ordenarlo en dos parcelas de igual longitud nos dá un frente de parcela de cada una de ellas de 48,575 m., que multiplicado por 23 m., que tiene de fondo, (fondo que se adopta por ser el fondo que existe en las demás parcelas y manteniendo la alineación secundaria trasera de separación de usos de la Ordenanza de MC616 el área de actuación G-3 y la Ordenanza VL), nos dá una superficie 2.234,45 m2. que sumado a la superficie de ordenanza CL2 de 210,00 m2, nos dá una superficie total de 2.444.45 m2.

TERMINA REG  
 YA CANCELADO

## PARCELAS RESULTANTES DE LA MODIFICACION

Superficies de las parcelas con ordenanza MC616:

Parcela 1" .....	1.117.225 m2
Parcela 5" .....	1.117.225 m2
<hr/>	
Total superficies con MC616 .....	2.234,45 m2
Superficie de la parcela con ordenanza CL2 .....	210,00 m2
Total superficie de parcela de la reordenación .....	2.444,45 m2

APROVECHAMIENTO en panta baja de la ordenanza MC616:

Aprovechamiento .....	1.554.40 m2
-----------------------	-------------

La parcela modificada ha sido resultado de dividir el aprovechamiento total de 1.554,40 m2 por el fondo máximo edificable, que es 16 m., con lo cual nos dá un frente de fachada de 97.15 metros, que dividido por dos al ordenarlo en dos parcelas de igual longitud nos dá un frente de parcela de cada una de ellas de 48,575 m., que multiplicado por 23 m., que tiene de fondo, (fondo que se adopta por ser el fondo que existe en las demás parcelas y manteniendo la alineación secundaria trasera de separación de usos de la Ordenanza de MC616 el área de actuación G-3 y la Ordenanza VL), nos dá una superficie 2.234,45 m2. que sumado a la superficie de ordenanza Cl2 de 210,00 m2, nos dá una superfice total de 2.444.45 m2.

Los presentes planos y documentos han sido  
aprobados inicialmente por el Excmo. Ayun-  
tamiento Pleno de fecha 29 III 1994



Los presentes planos y documentos han sido  
aprobados provisionalmente por el Excmo.  
Ayuntamiento Pleno de fecha 28 OCT. 1994



**SUPERFICIE RESULTANTE EN EL AREA DE ACTUACION G-3:**

La superficie inicial del área de actuación era de 22.522 m<sup>2</sup>, que se correspondían a 6900 m<sup>2</sup>. de zona residencial y 15.622 m<sup>2</sup>. de zona escolar.

Una vez producida la modificación puntual la superficie resultante queda de la siguiente forma:

- zona escolar .....	15.622,00 m <sup>2</sup>
- zona residencial .....	6807,00 m <sup>2</sup>
- verde libre incorporado ..	1.594.45 m <sup>2</sup>
<hr/>	
Total superficie G-3 .....	24.023,45 m <sup>2</sup>

La zona residencial se configura con el resultado de las siguientes superficies:

-Ordenanza MC616 .....	5.277 m <sup>2</sup>
-Ordenanza CI2 .....	840 m <sup>2</sup>
-Franjas de separación .....	690 m <sup>2</sup>
<hr/>	
TOTAL SUP. ZONA RESIDENCIAL.....	6807 m <sup>2</sup>

Los presentes planos y documentos han sido  
aprobados inicialmente por el Excmo. Ayun-  
tamiento Pleno de fecha 29 JUL 1994



Los presentes planos y documentos han sido  
aprobados provisionalmente por el Excmo.  
Ayuntamiento Pleno de fecha 28 OCT. 1994



### SUPERFICIE DE VERDE LIBRE RESULTANTE

Antes de la modificación puntual la superficie que tenía era de 6.625 m2.,  
una vez aprobada la modificación puntual queda de la siguiente manera:

-parcela restante en donde existía ordenanza VL ..... 5.123,55 m2

Como hemos incorporado una zona de verde al área de actuación de  
1.594,45 m2. no se ha reducido la zona verde total sino que se aumentado ya  
que la suma de las dos nos dá:

Total superficie calificada como zona verde..... 6.718,00 m2

El aumento, concretamente en 93 m2, de zona verde y por tanto su  
disminución en la misma cantidad en lo que corresponde a zona residencial es  
producto de la nueva ordenación y atañe a lo que se refiere a franjas de  
separación entre edificaciones y no en lo que se refiere a edificabilidad total  
resultante.

Los presentes planos y documentos han sido  
aprobados inicialmente por el Excmo. Ayun-  
tamiento Pleno de fecha 29 JUL. 1994



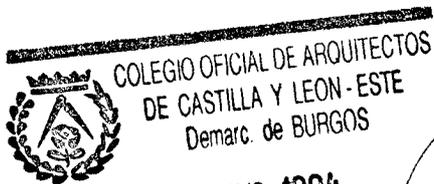
## 7.- CONCLUSIONES.

Los presentes planos y documentos han sido  
aprobados provisionalmente por el Excmo.  
Ayuntamiento Pleno de fecha 28 OCT. 1994



Considerando el carácter de interés público general, con el fin de que pueda gestionarse el área de actuación G-3, para la posterior ejecución de viviendas de protección oficial V.P.O. en régimen de alquiler, que se proteja el carácter y las cualidades existentes en cuanto soleamiento y presencia del Colegio de Concepcionitas, edificio con un arraigo importante en la ciudad; y además considerando que no se produce ningún elemento lucrativo al no existir mayor aprovechamiento urbanístico al sustituirse las parcelas, esperamos tenga a bien el Excmo. Ayuntamiento de Burgos considerar la presente modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana..

Y a los efectos oportunos firmo el presente proyecto en Burgos a cinco de mayo de mil novecientos noventa y cuatro.



10 MAYO 1994

**VISADO**

BURGOS A 5 DE MAYO DE 1.994

FDO. ANTONIO GARCIA MUÑOZ