

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



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



Sección

Signatura

AD
6817/1

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



3ª pieza

PLAN ESPECIAL AREAS DE SERVICIO DEL CAMPOSANTO

“PARQUE DEL CEMENTERIO”

AYUNTAMIENTO DE BURGOS

DOCUMENTO REFORMADO

FEBRERO 1.994

Los presentes planes y documentos han sido
aprobados en el Ayuntamiento Pleno de fecha



Los presentes planes y documentos han sido
aprobados por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de fecha



Los presentes planes y documentos han
sido aprobados por el Excmo.



MEMORIA

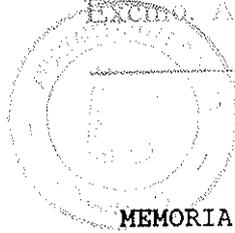
Los presentes planos y documentos han sido
aprobados inicialmente por el Excmo. Ayun-
tamiento Pleno de fecha 31 de mayo de 1974.



Los presentes planos y documentos han sido
aprobados inicialmente por el Excmo.
Ayuntamiento Pleno de fecha 31 de mayo de 1974.



Los presentes planos y documentos han
sido aprobados inicialmente por el
EXCMO. AYUNTAMIENTO PLENO de fecha
31 de mayo de 1974.



MEMORIA

- 1.- Introducción
- 2.- Definición del documento
- 3.- Determinaciones del Plan General
- 4.- Estado actual
- 5.- Delimitación
- 6.- Objetivos y criterios del planeamiento
- 7.- Solución adoptada. Ordenación
- 8.- Gestión
- 9.- Estudio económico-financiero
- 10.- Relación de propietarios afectados
- 11.- Ordenanzas
- 12.- Plan de Etapas

Los presentes planos y documentos han sido
aprobados por el Excmo. Ayuntamiento
Pleno de fecha 30 de Mayo de 1993



Los presentes planos y documentos han sido
aprobados por el Excmo. Ayuntamiento
Pleno de fecha 24 de Marzo de 1993



1.- INTRODUCCION

El presente documento tiene por objeto la ejecución de las "Áreas de Servicio del Camposanto" definidas en el vigente Plan General de Ordenación Urbana de Burgos para establecer en la misma las actividades de servicios funerarios, industria especial y un área de aparcamientos.

Dicho proyecto se redacta por encargo del Excmo. Ayuntamiento de Burgos a los Servicios Técnicos Municipales competentes, según acuerdo de la Comisión Informativa de Urbanismo, en sesión celebrada el día 24 de Marzo de 1.993, para proceder al desarrollo y gestión del Área del Camposanto.

Las llamadas "Áreas de Servicio del Camposanto" se trata de una actuación definida por el Plan General en suelo no urbanizable común y amparada en el art. 16.3 de la Ley del Suelo vigente. Las correspondientes determinaciones urbanísticas se exponen más adelante en la Memoria y Planos.

Estas Áreas se refieren a los terrenos situados frente al Cementerio Municipal de "San José" entre el llamado "Vial Norte" y el ferrocarril "Burgos-Ciudad Dosante", correspondiendo éstos a fincas rústicas de cultivo; se encuentran vacíos de edificación, a excepción de las actuales instalaciones del Tanatorio "La Paz", y de Mármoles Fernández situados en la plazoleta del Cementerio.

El presente Plan Especial tiene como finalidad última el desarrollo, urbanización y edificación de dichos terrenos, en cumplimiento de las previsiones del Plan General, iniciándose con este documento el procedimiento de gestión legalmente establecido, procediendo a la ordenación urbanística de la zona, que vendrá seguido del justo reparto de beneficios y cargas entre los propietarios afectados, la urbanización y la posterior edificación.

Los presentes planes y documentos han sido aprobados por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de fecha 14/11/92



Los presentes planes y documentos han sido aprobados por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de fecha 14/11/92



La necesidad de desarrollar un Area en la que se ubiquen todos los servicios y actividades ligadas al Cementerio, tanatorios, funerarias, marmolerías, floristerías, etc., así como una amplia zona de aparcamientos, no sólo viene amparada por la conveniencia municipal de llevar a cabo esta actuación, sino que además es una demanda social continua de todos los sectores implicados en el tema.

Este Plan Especial se adapta a las determinaciones del referido Plan General de Ordenación Urbana de Burgos, aprobado definitivamente, tras su periodo de suspensión, por Orden de 16 de Julio de 1.992 de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Junta de Castilla y León (B.O.P. nº 137 de 23 de Julio de 1.992). Así mismo se tiene en cuenta el Texto Refundido de la Ley del Suelo, aprobado por Real Decreto 1/1992 de 26 de Junio (B.O.E. nº 156 de 30 de Junio).

La cartografía básica utilizada, aparte de la ya existente, ha sido obtenida por restitución fotogramétrica a escala 1/1.000 elaborada por CARTOGESA.

Los proyectos han sido aprobados por el Ayuntamiento Pleno de fecha 30 de Mayo de 1970



Los proyectos planos y documentos han sido aprobados por el Ayuntamiento Pleno de fecha 30 de Mayo de 1970



2.- DEFINICION DEL DOCUMENTO

Este documento constituye un Plan Especial que desarrolla el Plan General de Ordenación Urbana de Burgos vigente, afectando a las denominadas "Areas de Servicio del Camposanto", como una actuación definida en el Plan General en suelo no urbanizable común.

Se trata de un Plan Especial formulado para el desarrollo de las actividades y servicios anexos al Cementerio, respondiendo a los reflejados en el art. 76.2 del Reglamento de Planeamiento.

En cuanto a las determinaciones y documentos, el Plan Especial recoge lo señalado en el art. 77 del Reglamento de Planeamiento que se exponen a continuación:

- 1.- Los Planes Especiales contendrán las determinaciones necesarias para el desarrollo del Plan General de Ordenación Urbana.
- 2.- Las determinaciones a que se refiere el número anterior se concretarán en los documentos siguientes:
 - a) Memoria descriptiva y justificativa de la conveniencia del Plan Especial.
 - b) Estudios complementarios.
 - c) Planos de información y planos de ordenación.
 - d) Normas mínimas a las que hayan de ajustarse los proyectos técnicos.
 - e) Estudio económico-financiero.



3.- DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL

Las Areas de Servicio del Camposanto se trata de una actuación definida por el Plan General en suelo rústico al que se ha excepcionado previamente el uso.

En los Planos de Información se recogen las determinaciones gráficas del Plan General para las Areas:

- Plano de Gestión: (escala 1/4000)
- Plano de clasificación del suelo (escala 1/10.000)

Las determinaciones específicas se establecen en las normas urbanísticas del Plan General, las cuales se reproducen a continuación:

*** DESARROLLO, GESTION Y EJECUCION DE ACTUACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE COMUN (art. V.169.2.c)**

AREAS DE SERVICIO DEL CAMPOSANTO. Su delimitación se establece en el plano 1/4000 de gestión. En ella deberá llevarse a cabo un polígono de industria especial y servicios vinculados al Camposanto, así como un área de aparcamientos siéndoles de aplicación las determinaciones contenidas en la Ordenanza IB2 y en la Ordenanza TT1C. Para su ejecución se formulará previamente un Plan Especial para el desarrollo de actividades y servicios anexos al Camposanto, de los recogidos en el art. 76.2 del Reglamento de Planeamiento.

* DETERMINACIONES DE LA ORDENANZA TTIC (Area de Apoyo al Transporte (art.III.509.3 b4)

Además de las condiciones establecidas en los apartados anteriores de este artículo en las normas relativas al uso industrial y en las disposiciones legales vigentes que el fueran de aplicación, cumplirán las siguientes:

a) Deberán contar con accesos de entrada y salida controlados y resueltos de forma que garanticen la ausencia de interferencias con el tráfico del viario en el que se apoyen.

b) Cumplirán las determinaciones de aplicación contenidas en las normas sobre contenido de los Proyectos de Urbanización.

c) En el diseño interior de las plazas de estacionamiento de vehículos se deberán incluir plantaciones de tal manera que, sin mermar su funcionalidad, garanticen una adecuada integración estética de las instalaciones entre si y con el entorno; evitando la producción de grandes superficies asfaltadas continuas en longitudes de más de 3 anchos de plaza de aparcamiento.

d) Las instalaciones y edificaciones no superarán las tres plantas o los 10,5 m. de altura.

e) La ocupación de parcela por edificaciones auxiliares no superará el 20%. No se computará en este porcentaje el suelo ocupado por estacionamientos cubiertos.

f) Los recintos destinados a estos usos deberán vallarse con cerramientos diáfanos, debiendo adosarse a ellos plantaciones en todo su perímetro.

g) En estas áreas se prohíbe expresamente el comercio minorista, limitándose el alojamiento a una vivienda para vigilante.

h) Las limitaciones adicionales relativas a la incidencia medioambiental de esta actividad, serán las correspondientes a las derivadas de la presencia en proximidad de usos cuyas exigencias deberán ser respetadas y garantizadas por los proyectos correspondientes.

*** DETERMINACIONES DE LA ORDENANZA IB2 (Industrial en Polígono (art. III.369.3)**

3. Categoría IBI e IB2:

3.1. OBJETO: El presente epígrafe tiene por finalidad la regulación de los ámbitos industriales de categoría IBI e IB2.

3.2. Tamaño mínimo y segregación de parcelas: En tanto no se formulen Estudios de Detalle para la subdivisión de supermanzanas, se establece como superficie mínima indivisible de parcela la de 2.000 m²., el frente mínimo de las parcelas resultantes no será inferior a 20 m., entendiéndose por frente el lindero de la parcela con las vías públicas que cuentan con todas las infraestructuras básicas previstas por la Ley del Suelo para los solares.

Sin embargo, podrán llevarse a cabo parcelaciones con el límite de parcela mínima de 500 m²., mediante la formulación de Estudios de Detalle que deberán referirse necesariamente a manzanas completas.

Los Estudios de Detalle que se redacten deberán establecer las cesiones de equipamiento en las magnitudes que determina

el art. 11 del Anexo de R.P. para áreas industriales, salvo que se justifique su innecesariedad.

3.3. Agrupación de parcelas: Se permite la agrupación de parcelas para formar otra de mayores dimensiones. La parcela resultante de la agrupación no se exime del cumplimiento de todas las prescripciones establecidas en las presentes Ordenanzas.

3.4. Composición de las parcelas: Dentro de las parcelas se establecen los siguientes criterios de composición:

- a) Edificios para naves de fabricación o almacenaje.
- b) Bloques administrativos y auxiliares.
- c) Espacios libres para aparcamiento.
- d) Construcciones accesorias.

a) Edificios para naves de fabricación o almacenaje: La superficie a dedicar a estos edificios no tiene limitación, siempre que se asegure el cumplimiento de edificabilidad, ocupación de parcela y retranqueos.

b) Bloques administrativos y auxiliares: Comprenden los destinados a despachos, oficinas, salas de recepción y conferencias, laboratorios de investigación y, en general, todos los que, dependiendo administrativamente de la industria, no se dediquen a procesos de fabricación.

c) Espacios libres para aparcamientos: El número de plazas para aparcamientos, previsto dentro de cada parcela, será el

que corresponda por aplicación del art. III.35.1.4. con las dimensiones establecidas en el art. III.50.3.6.

d) Construcciones accesorias: Son todas las necesarias para el adecuado funcionamiento de las industrias, tales como depósitos elevados, torres de refrigeración, chimeneas, viviendas, etc.

Su emplazamiento, forma y volumen son libres, siempre que su diseño quede debidamente ajustado al entorno.

La altura de las chimeneas serán como mínimo $H = 1,8$ h. siendo h. la altura del edificio vecino más alto.

3.5. Edificación parcial de las parcelas: Cuando con arreglo a los programas de desarrollo de las diferentes industrias, no sea necesario para éstas edificar en la totalidad de la superficie permitida dentro de la parcela, podrá optarse por la edificación parcial de la misma.

3.6. Composición de los frentes de fachada: La edificación se situará sobre la parcela con un retranqueo mínimo de 10 m. respecto a la alineación principal.

El frente de parcela se materializará con el cerramiento tipo que se fije para el polígono excepto en los lugares de acceso a las industrias que habrán de cubrirse con puertas practicables diáfanas y altura de dos metros.

Los espacios libres obtenidos por aplicación de los retranqueos y alineaciones deberán destinarse a aparcamientos, zona verde o ambos. Su cuidado y mantenimiento correrá por cuenta de la propiedad y la Administración velará por el exacto cumplimiento de este precepto.

Queda prohibido usar los espacios libres indicados en el párrafo anterior como depósitos de materiales, vertido de desperdicios, o, en general, todo lo que pueda dañar la estética del polígono.

3.7. Edificación de las parcelas: Las edificaciones, dentro de cada parcela, se someterán a las siguientes condiciones de edificación:

a) Todas las construcciones que se realicen dentro de las parcelas estarán obligadas a un retranqueo lateral mínimo de 5 metros. Queda prohibido usar estos espacios como depósito de materiales o vertido de desperdicios.

Igualmente las edificaciones deberán observar un retranqueo posterior de 5,00 metros como mínimo, en el caso de parcelas colindantes en su límites traseros.

Esta condición será de aplicación a todas las parcelas, con la salvedad de aquéllas que resulten del desarrollo de un Estudio de Detalle, para las cuales regirán las determinaciones que éste establezca.

Los retranqueos expresados se contarán desde los límites de parcela que se establezcan.

Las líneas medianeras laterales, objeto de anteriores retranqueos se materializarán con cerca tipo.

El tipo de cerca será de tela metálica sobre basamento macizo de fábrica de 0,50 m. de altura. La altura media total de la cerca deberá ser de 2,00 metros contados desde la rasante del terreno, en el punto medio del frente principal o linde que se determine.

Cuando los accidentes del terreno acusen una diferencia superior a 1,00 metros entre los puntos extremos, la cerca deberá

escalonarse en los tramos que sean necesarios para no sobrepasar el expresado límite.

La construcción del cerramiento común a dos parcelas correrá por cuenta de la industria que primero se establezca, debiendo abonarle la segunda el gasto proporcional de la obra.

b) En el caso de que no vayan adosados a otros los edificios deberán separarse entre sí, como mínimo, una distancia igual a la altura de cornisa del más alto.

Las construcciones accesorias quedan fuera de la anterior prescripción, con excepción de las viviendas para personal encargado de vigilancia y conservación, que deberán cumplir con la determinación apuntada junto con las procedentes relativas al uso de alojamiento.

c) En el interior de las parcelas la altura de las edificaciones no tiene limitación para las naves de fabricación y almacenaje.

3.8. Red viaria y accesos a las parcelas: Salvo en aquellos lugares en los que se determine de forma expresa, queda prohibido el estacionamiento en las vías públicas de tráfico que delimiten los márgenes de esta categoría industrial.

Las operaciones de carga y descarga de mercancías deberán efectuarse en el interior de las parcelas.

Aquellas parcelas cuya superficie sea superior a los 7.000 m². podrán disponer de varios accesos. Las parcelas cuya superficie sea inferior a los 7.000 m². dispondrán de un único acceso, con excepción de las parcelas de esquina, con límites a dos calles, que podrán disponer de un acceso en cada una de ellas, que no se ubicarán en el chaflán.

Los accesos se proyectarán de manera que los camiones no precisen realizar maniobra para entrar en las parcelas.

3.9. Edificabilidad: Se establece un índice de edificabilidad máxima de 0,8 metros cuadrados de edificación por metro cuadrado (0,8 m²/m²) de superficie de parcela.

*** LIMITACIONES GENERALES A LAS ACTIVIDADES EN SUELO NO URBANIZABLE (art. II.15º)**

Son determinaciones que definen los límites generales del aprovechamiento en suelo no urbanizable en todas sus categorías, y son las siguientes:

- a) Medidas de protección de los mantos acuíferos y del sistema fluvial.
- b) Medidas de protección del medio ambiente rural (Impacto sobre el medio ambiente y su incidencia sobre el entorno inmediato)
- c) Medidas de protección del medio ambiente en el entorno de los asentamientos urbanos.

4.-ESTADO ACTUAL

Se trata en su mayor parte de fincas rústicas de labor, existiendo algunas edificaciones o instalaciones correspondientes al Tanatorio "LA PAZ" y a Marmolería Fernández, hoy Mármoles del Arlanzón.

Los terrenos están bordeados por el Vial Norte, el llamado Camino de la Cuesta del Rey y la tapia frontal del Cementerio. Existe un arroyo paralelo al Camino Mataperros con el mismo nombre que atraviesa las Areas.

Como se puede apreciar en los planos de información la topografía del terreno es ligeramente inclinada, presentando las cotas más altas al Este (878) y las más bajas hacia el Oeste (865), resultando en algún punto cortes con saltos de cotas de 4 m.

Se ha elaborado un plano topográfico detallado a escala 1/1000 con curvas de nivel cada metro, que ha servido de base para la ordenación.

En cuanto a las características geológicas y geotécnicas se trata de formaciones del Mioceno, constituidas por margas, margas yesíferas, calizas y arenas. Se trata de zonas impermeables de drenaje deficiente. Asientos bruscos, zonas encharcables y aguas con posible contenido de sulfatos.

A nivel paisajístico es una vaguada que forma parte de una unidad paisajística en un entorno rural carente de urbanización, con una cierta calidad, que se puede calificar como visualmente frágil.

Destacan zonas arboladas generalmente con castaños de gran porte en el acceso y la plazoleta del Cementerio, así como en la antigua Carretera que ha quedado cortada por el actual Vial Norte.

5.- DELIMITACION

Los terrenos sobre los que se actúa se sitúan al Norte de la ciudad frente al "Cementerio de San José", entre el llamado "Vial Norte" y el ferrocarril "Burgos-Cidad Dosante".

El Plan General establece la delimitación de las Areas en el plano 1/4000 de gestión, distinguiendo en ella dos ámbitos diferentes:

- Polígono de industria especial y servicios vinculados al Camposanto, siéndole de aplicación las determinaciones contenidas en la Ordenanza IB2.

- Area de aparcamientos, siéndole de aplicación las determinaciones contenidas en la Ordenanza TT1C.

Una vez realizada la medición de las Areas definidas en el Plan General se comprueba que la superficie delimitada es de 131.000 m².

Ahora bien, esta delimitación se considera que debe ser objeto de precisión en el presente Plan Especial, puesto que además de la indefinición de la escala gráfica utilizada(1/4000), el tipo de plano impropio para la delimitación (plano de gestión) y que éste carece de base topográfica, nos encontramos con que al reflejar ésta en un plano topográfico real, no se corresponde con ningún límite natural, topográfico o parcelario, quedando numerosas fincas afectadas parcialmente y otros espacios junto al Vial Norte que absurdamente han quedado excluidos.

Esta precisión de límites viene amparada por el art. IV-42 de la Normativa de Plan, donde señala que los límites de los ámbitos podrán ser objeto de precisión en los respectivos instrumentos

de desarrollo y responderán a ajustes debidos a: 1) Alineaciones o líneas de edificación vigentes; 2) Las características topográficas del terreno; 3) Los límites de la propiedad rústica y urbana; 4) La existencia de arbolado y otros elementos de interés. No representará distorsiones en su forma ni aumentos o disminuciones en más de un 10 por 100 en relación con la superficie delimitada a escala 1/4000.

La delimitación propuesta en el Plan Especial consiste básicamente en una readaptación de la del Plan General, haciendo coincidir los límites con líneas existentes (caminos, viales, ejes y límite de propiedades). Se incluyen completamente fincas afectadas mayoritariamente en su superficie, excluyendo otras que lo están minoritariamente. La superficie ahora delimitada para las Areas de Servicio del Camposanto es de 144,026 m². suponiendo un incremento de un 9,94% respecto a la superficie inicial que se considera admisible puesto que no rebasa el 10% máximo que señala el Plan General.

Los terrenos sobre los que se actúa, correspondientes a las Areas de Servicio del Camposanto tienen forma sensiblemente triangular y quedan delimitados con los siguientes linderos:

Al NORTE (Noreste), en línea quebrada de 616 ml. lindan con tapia de fachada del Cementerio y continuación de ésta hacia el Noroeste.

Al ESTE (Sureste) lindan con el Vial Norte.

Al OESTE, lindan, en línea curvilínea de 522 ml., con el llamado Camino de la Cuesta del Rey y la unión de éste con el Camino Mataperros hasta el Vial Norte.

La delimitación y linderos del Area se detallan en el Plano de Delimitación.

6.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACION

El fin último de la redacción del presente Plan Especial es el de cumplir las previsiones del Plan General para localizar los usos y actividades previstas en éste.

Entre los condicionantes preexistentes a la ordenación, se deben tener en cuenta los siguientes:

VIA DE FERROCARRIL CALATAYUD-CIDAD DOSANTE

No linda directamente con el Area pero está muy próxima. Esta vía se encuentra actualmente en desuso y RENFE no ha decidido por el momento su desaparición. Es por lo que el Plan Especial debe tener en cuenta las limitaciones establecidas en el Reglamento de la Ley de Ordenación de los Transportes Terrestres (28-9-1990), que señala para suelo no urbano una zona de dominio público de 8 metros de la arista exterior de la explanación, una zona de servidumbre de 20 metros de la arista exterior de la explanación y una zona de afección de 50 metros a partir de la referida arista.

La actuación prevista incide únicamente en la denominada zona de afección.

VIAL NORTE

Colindante con el Area por la parte Sur. Se trata de una via perimetral a la ciudad en suelo no urbanizable, de propiedad y competencia municipal, con doble sentido de circulación con doble carril sin mediana y acera a ambos lados, con limitación de velocidad en 60 Km/h.

El Plan Especial debe tener en cuenta en su ordenación la afección de las vigentes Leyes de Carreteras, según dispone el art. III.50.2.1.f) de la Normativa del Plan General, que señalan una zona de dominio público de 3 m. a partir de la arista exterior de la explanación; 8 m. de zona de servidumbre y 30 m. de afección.

CAMINO DE MATAPERROS Y CAMINO DE LA CUESTA DEL REY

El primero atraviesa el Area y el segundo corresponde con el lindero Oeste. Se trata en ambos casos de caminos públicos.

Se debe mantener la continuidad de los mismos.

ARROYO DE MATAPERROS

Atraviesa el Area y no cuenta con un caudal importante ni regular. Se trata básicamente de un cauce de drenaje.

Se debe mantener su continuidad a través del Area.

EDIFICIO DEL TANATORIO "LA PAZ"

Instalación construida en precario en 1.983. Se encuentra en principio de acuerdo con los usos y actividades previstas en el Plan Especial, aunque enclavado en una finca rústica, por lo que se considera tolerada.

Es preciso tenerlo en cuenta para encajarlo correctamente dentro del Area, con una normalización de linderos necesaria en la finca.

ARBOLADO EXISTENTE

Fundamentalmente castaños situados en la plazoleta del Cementerio y la antigua carretera de acceso al mismo.

Se deberán integrar dentro de las zonas verdes y espacios libres de la ordenación.

ENTORNO RUSTICO

El entorno de la actuación se trata de suelo no urbanizable común con un valor paisajístico y medioambiental.

Se tendrá en cuenta esta circunstancia en la ordenación para reducir el impacto de la misma en el entorno, así como su adaptación al ambiente.

Una vez tenidos en cuenta estos antecedentes, se han planteado las alternativas de ordenación y diseño presididas por los criterios y objetivos que se señalan a continuación, contrastados por los propietarios afectados más directamente y por el Ayuntamiento:

- Conseguir un área integrada de servicios del Cementerio.

- Configurar una amplia zona de aparcamientos, creando una gran plaza que revalorice la actualmente existente y dignifique el acceso al Cementerio.

- Señalar parcelas para la instalación de servicios anexos al Camposanto (tanatorios, velatorios, crematorios, etc.,) y otras actividades ligadas a estos usos, una zona de servicios múltiples, así como una regulación de las mismas posibilitando la erradicación de este tipo de instalaciones hoy existentes en áreas residenciales del centro de la ciudad.

- Procurar una zona industrial para la ubicación de almacenes, talleres e industrias (marmolerías, canterías, almacenes de construcción, etc.,) relacionados con el servicio al Cementerio y con el sector de la construcción en general, creando un polígono de industria especial, posibilitando la erradicación de estas actividades de otras zonas de la ciudad, tanto del centro como las situadas en terreno rústico incluso las existentes junto al Cementerio sin ningún tipo de orden ni infraestructura.

- Integración del área propuesto en la estructura urbana general y de la zona.

- Conseguir una armonía estética del conjunto con el entorno paisajístico circundante, de tipo rural y visualmente frágil.

- Dotar de infraestructuras adecuadas a la zona y a los nuevos usos que se plantean.

- Ordenación de espacios y volúmenes, así como la localización de las actividades y su intensidad, zonas verdes, viales y aparcamientos.

- Concepción de una zona de servicios ligada a un parque "Parque del Cementerio", donde se integren las actividades y usos propuestos con los espacios verdes públicos y los privados en el interior de las parcelas.

- Relación de la ordenación propuesta con la ampliación del Cementerio prevista, planteando una nueva entrada a éste.

- Ordenación y jerarquía de las actividades creando recorridos principales y de servicio y una accesibilidad directa a las mismas.

- Minorizar los gastos de urbanización en lo posible para garantizar la viabilidad económica en la gestión del Área.

7.- SOLUCION ADOPTADA

El Area tiene forma sensiblemente triangular. En ella se ha establecido una ordenación radial, tomando como centro de la intervención el acceso al Cementerio.

Se ha considerado esta disposición como la más adecuada a la ordenación del conjunto dada la funcionalidad del esquema, los recorridos cortos y directos y el condicionamiento de la actual edificación del Tanatorio "La Paz", a la vez que se consigue que la actual entrada al Cementerio sea el punto más significativo del conjunto.

a) AREA DE APARCAMIENTOS (A)

Manteniendo el actual vial de acceso se ha proyectado, en primer lugar, un amplia área de aparcamientos frente al Cementerio, de forma semicircular de 110 m. de radio, con capacidad para 800 vehículos aproximadamente. Entre las plazas de estacionamiento se dispone arbolado de manera que sin mermar su funcionalidad garantice una adecuada integración evitando el impacto que produce una superficie asfaltada de tales dimensiones.'

Este ámbito no se concibe únicamente como una zona de estacionamiento que pueda utilizarse al completo no más de dos días al año, sino como una gran plaza peatonal o atrio de acceso que dignifique la entrada al Camposanto.

b) SERVICIO DEL CEMENTERIO (S)

Siguiendo el esquema radial trazado, se plantea la Zona de Servicio del Cementerio de cara a los espacios más nobles y visibles del conjunto, la Plaza y el Vial Norte, como escaparate de la intervención ya que se trata de la zona más representativa y donde habrán de ubicarse los edificios de uso público de mayor calidad y contenido estético. Se sitúan en dos zonas diferenciadas, por una parte los servicios funerarios, tanatorios, velatorios, etc., y por otra una pequeña zona de servicio.

ZONA S1. "Pequeña zona de servicio"

Situada junto al acceso, con el objeto de ubicar usos de tipo comercial, servicios, oficinas y exposición relacionada con el servicio al Cementerio.

La zona así calificada admitirá parcelaciones urbanísticas con parcelas mínimas de 500 m². en las que podrán disponerse lotes edificables.

Se establece una edificabilidad total de la parcela de 0,8 m²/m². La ocupación máxima será la definida en las alineaciones gráficas del Plan Especial que serán obligatorias.

ZONA S2: "Servicios Funerarios"

Grandes parcelas para establecer en ellas usos funerarios como tanatorios, velatorios, crematorios, y actividades similares, con amplios espacios libres y zonas ajardinadas en su interior.

Se tiende a fomentar una arquitectura simbólica funeraria representativa.

La edificabilidad en esta zona es de 0,80 m²/m². y una ocupación del 50%.

Podrá transferirse edificabilidad entre las parcelas calificadas como S2, siempre que no se alteren las condiciones de ocupación ni de altura máxima.

c) POLIGONO DE INDUSTRIA ESPECIAL(I)

La zona de industria especial se sitúa al fondo rompiendo el esquema radial del conjunto, creando un ámbito independiente, topográficamente más bajo que el resto, rodeado de zonas verdes y separado formalmente, pero a la vez con una comunicación directa desde los accesos. Cuenta con un recorrido posterior de servicio para la maquinaria y el transporte pesado con el objeto de evitar las interferencias con otros tráficos del sector. Esta zona industrial se compone de una primera parte, la más próxima a la zona de servicios, para naves adosadas con pequeña parcelación y otra posterior más al fondo para otros usos de industria especial con mayor parcelación.

Zona II: "Industria especial en naves adosadas"

Naves nido para almacenes, depósitos y talleres de servicio al Cementerio y relacionados con la construcción en general, con un control estético para garantizar su uniformidad en el conjunto.

La edificabilidad de esta zona es de 0,8 m²/m² en una única parcela urbanística. La ocupación máxima será la definida por las alineaciones del Plan Especial para cada lote que serán obligatorias.

Zona I2: "Industria especial grandes parcelas"

Gran parcelación para la ubicación de almacenes, depósitos, talleres e industrias relacionadas con el servicio al Cementerio y con el sector de la construcción en general.

La edificabilidad en esta zona es de 0,8 m²/m² y la ordenanza de aplicación es la de la categoría IB2 del Plan General.

La ocupación máxima será del 60% en caso de edificación, que podrá aumentarse hasta el 80% para invernaderos u otras instalaciones provisionales.

d) ESPACIOS LIBRES

Se han proyectado varios espacios libres correspondientes en su totalidad a zonas verdes.

Zona V1

Se sitúan en unas franjas de terreno junto al Vial Norte y la zona de servicio y entre esta y la zona industrial. Con un tratamiento equivalente a la categoría VL del Plan General, con arbolado, arbustos y un buen mantenimiento de jardinería.

Zona V2

Se sitúan al fondo de la zona industrial y su tratamiento es equivalente a la categoría VU del Plan, con arbolado y sin mantenimiento específico, como transición entre una zona urbanizada y el ámbito rústico circundante.

Estos espacios libres verdes unidos al arbolado de la plaza de aparcamiento y el ligado a los viales, así como los espacios

consideración de una zona de industria y servicios ligada a un parque "Parque del Cementerio".

Estos espacios suponen el 18,61% de la superficie del Area.

e) RED VIARIA Y PEATONAL. APARCAMIENTOS

La red viaria rodada y peatonal se dispone siguiendo los esquemas expuestos para acceso a todos los usos. Cabe reseñar, por una parte la vía transversal que servirá a la futura ampliación del Cementerio con entrada por el centro de la fachada y por otra, la vía paralela al Vial Norte en la que se pretende un amplio recorrido peatonal arbolado similar al desaparecido "Paseo del Cementerio" que sirva de acceso desde la zona del Barrio de San Pedro de la Fuente.

En cuanto a los aparcamientos, aparte de los señalados en el Area de Aparcamientos, se ha previsto una dotación de una plaza por cada 100 m². construídos equivalentes a 500 plazas aproximadamente situadas en la vía pública.

Se ha mantenido la continuidad de los caminos públicos que atraviesan la zona, el Camino Mataperros, que se integra en los viales proyectados y el Camino de Cuesta del Rey permanece con el mismo trazado. También se mantiene la continuidad del arroyo existente, variando su curso de la manera que figura en los planos de proyecto.

f) SERVICIOS URBANOS

- Red de distribución de agua potable

El abastecimiento de agua se apoya en la arteria de 500 mm. que baja del depósito del Cerro de San Miguel, y en el ramal de 150 mm. que sigue la Carretera de Aguilar de Campoo y que cuenta con otro ramal secundario de abastecimiento al Cementerio de 100 mm.

A lo largo de las calles se establece una red de distribución de agua formando anillos cerrados, proyectándose igualmente una red alimentadora de hidrantes, de manera que cualquier punto de fachada a nivel de rasante se encuentre a menos de 100 m. de un

hidrante de incendios, tal y como determina la normativa del Plan General para el uso industrial.

Condiciones de cálculo:

1,3 l/sg. x Ha. como media para las parcelas industriales y de servicio (I1, I2 y S2).

0,5 l/sg. x Ha. como media para las zonas verdes (V1).

1,5 l/sg. x Ha como media para la zona de servicio (S1).

El diámetro mínimo a considerar será de 150 mm. para garantizar unos caudales suficientes a los hidrantes de incendio y 80 mm. donde no existen hidrantes.

Deberán disponerse de los desagües a la red de saneamiento, válvulas, llaves de paso, bocas de riego necesarias para el buen funcionamiento de la red.

- Red de Saneamiento

Se conectará con la ampliación del colector existente a lo largo de la Carretera de Aguilar.

La red interior se proyecta mediante un sistema separativo, las aguas sucias a través de las calles o zonas verdes hasta el colector general y las pluviales a través de canalización al Arroyo Mataperros, o al colector, según se considere más conveniente.

Condiciones de Cálculo:

- Para las aguas negras el caudal de cálculo considerado se supone el 0,85 del consumo de agua.

- Para las aguas de lluvia para una precipitación máxima establecida en Burgos de 5 mm/hora, es decir 141 l/sg. Ha.

La sección mínima de los colectores no será inferior a los 20 cm.

Deberá disponerse de cámaras de descarga, pozos de registro, sumideros, etc. para la correcta utilización de la red.

- Red eléctrica y alumbrado

La red de energía eléctrica se abastece en este caso de la subestación de Villalón, situada en las inmediaciones de la Fábrica de la Moneda. De ella salen líneas a 13,2 Kv. que distribuyen la energía a los transformadores que cambian la tensión a 380-220 V.

La energía eléctrica se distribuye a lo largo de las calles según se establece en el plano correspondiente.

El cálculo de cargas y demandas eléctricas, así como los coeficientes de simultaneidad resulta difícil de precisar en las parcelas industriales; no obstante se considera una demanda de 30 a 25 W/m². en BT en todas las parcelas y 15 W/m². en A.T. para las parcelas industriales tipo I2.

Se preve un centro de transformación.

La red de iluminación exterior se resuelve sobre el esquema de la red viaria con puntos de luz sobre báculo, situados al tresbolillo.

- Red telefónica

Existe una toma secundaria aérea que abastece la zona del Cementerio.

La red de telefonía se organiza con esquema similar a la red eléctrica. Se realizarán las conducciones y arquetas normalizadas por la Compañía Telefónica Nacional.

CUADRO DE SUPERFICIES Y APROVECHAMIENTOS

DENOMINACION PARCELA	SUPERFICIE PARCELA m2.	EDIFICABILIDAD m2/m2	SUPERFICIE EDIFICABLE m2.
<u>Parcelas privadas con uso de:</u>			
Pequeña zona de servicios (S1)	2.453,44 m2.	0,8	1.962,75 m2.
Parcial	2.453,44 m2.	Parcial	1.962,75 m2.
Servicios funerarios (S2)			
S2a	8.916,20	0,8	7.132,96
S2b	2.933,00	0,8	2.346,40
S2c	21.963,00	0,8	17.570,40
Parcial	33.812,20 m2.	Parcial	27.049,76 m2.

DENOMINACION PARCELA	SUPERFICIE PARCELA m2.	EDIFICABILIDAD m2/m2	SUPERFICIE EDIFICABLE m2.
<u>Parcelas privadas con uso de:</u>			
Industria especial en naves adosadas (I1)	17.955,00 m2.	0,8	14.364,00 m2.
	Parcial		Parcial 14.364,00 m2.
industria especial en grandes parcelas (I2)	15.792,00 m2.	0,8	12.633,60 m2.
	Parcial		Parcial 12.633,60 m2.
TOTAL PARCELAS PRIVADAS	70.012,64 m2.	EDIFICABILIDAD TOTAL	56.010,11 m2.

DENOMINACION
PARCELA

SUPERFICIE PARCELA
M2.

Area de Aparcamientos (A)

Parcial: 19.784,40 m2.

Zonas Verdes (V)

Zonas verdes V1

V1a	4.534,50
V1b	5.096,50
V1c	2.476,66
V1d	391,00
V1e	590,00
V1f	2.245,33

Parcial 15.334,00 m2.

Zonas verdes V2

V2a	8.206,66
V2b	2.920,00

Parcial 11.126,66 m2.

Viales

Parcial 37.292,24 m2.

TOTAL PARCELAS DE CESION 83.537,30 m2.

SUPERFICIE TOTAL DEL AREA 144.026,00 m2

8.- GESTION

Para la gestión de las "Areas de Servicio del Camposanto" se establece un único AREA que engloba todo el ámbito delimitado, donde se producirá la justa distribución entre los propietarios de los beneficios y cargas de la ordenación urbanística, de acuerdo con la disposición general del art. 140 de la Ley del Suelo vigente:

"La ejecución del planeamiento se desarrollará por los procedimientos establecidos en la legislación urbanística aplicable, que garantizarán la distribución equitativa de los beneficios y cargas entre los afectados, así como el cumplimiento de los deberes de cesión de los terrenos destinados a dotaciones públicas y la de aquéllas en las que se localice el aprovechamiento correspondiente a la Administración, al igual que el costeamiento y en su caso, la ejecución de la urbanización".

El sistema de actuación elegido para este Area así delimitada es el de COOPERACION.

En el sistema de cooperación los propietarios aportan el suelo de cesión obligatoria y la Administración ejecuta las obras de urbanización con cargo a los mismos. La aplicación del sistema de cooperación exige la reparcelación de los terrenos comprendidos en la unidad de ejecución, salvo que ésta sea innecesaria por resultar suficientemente equitativa la distribución de beneficios y cargas. Podrán constituirse asociaciones administrativas bien a iniciativa de éstos o del propio Ayuntamiento, con la finalidad de colaborar en la ejecución de las obras de urbanización.

PONDERACION DE USOS Y CRITERIOS PARA EL REPARTO

Al plantearse usos y tipologías edificatorias diferentes correspondientes a las parcelas privadas, se ha realizado estudio estimativo para la asignación y ponderación de los mismos.

Categoría	Coefficiente de Ponderación uso y tipología
Area de Servicio:	
S1	1,2
S2	1
Industria Especial:	
I1	0,8
I2	0,6

Los coeficientes de ponderación resultantes correspondientes a la valoración de cada una de las categorías, figuran en este documento con carácter indicativo, pudiendo establecerse justificadamente otros en el proceso de reparcelación.

Se procurará en la Reparcelación, dentro de las reglas previstas en el Reglamento de Gestión, la adjudicación de fincas independientes.

Así mismo serán tenidas en cuenta las propiedades con edificaciones toleradas al planeamiento.

10.- RELACION DE PROPIETARIOS

Finalmente, se relacionan a continuación los propietarios, sus direcciones y fincas afectadas por este Plan Especial:

	PROPIETARIO	FINCA	
		POLIGONO	PARCELA
1	AYUNTAMIENTO DE BURGOS Plaza José Antonio 09071 -BURGOS-	1	38
		2	121
2	VICTOR MARTINEZ CORTAZAR Y OTROS Calle San Francisco, 129 09005 -BURGOS-	1	37
		2	125
3	CONSUELO ESCRIBA DE ROMANI VESCA Calle Fernán González, 20-3º izda. 09003 -BURGOS-	1	37
			37 A
4	SOCIEDAD "LAS CAMELIAS" TANATORIO "LA PAZ" Plaza Cementerio de San José -BURGOS-	2	120
		2	122
5	MARMOLES FERNANDEZ Carretera del Cementerio s/n -BURGOS-	1	37

6	CARLOS PEREZ GUTIERREZ Y OTROS Villagonzalo Arenas -BURGOS-	2	119
7	RUFINO MARTINEZ ALMENDRES Calle Santo Toribio, 9 09003 -BURGOS-	2	123
8	FRANCISCO SAN MARTIN ORTEGA C/ Emperador, 26 - 1º dcha 09003 -BURGOS-	2	124
9	JULIO GARCIA Villagonzalo Arenas -BURGOS-	3	201
10	HEREDEROS DE EMILA ALMENDRES SEVILLA MIGUEL ANGEL SALINA IBAÑEZ Y OTROS Calle San Pastor, 7 - 1º C 09003 -BURGOS-	3	200
11	FERNANDO Y GERARDO SAN MARTIN ITURRIAGA Calle Clunia, 19 - 2º izda 09005 -BURGOS-	3	199
12	SERAFIN CALLEJA Calle Francisco Salinas s/n 09003 -BURGOS-	3 3 3	198 196 192
13	LUCIO ARROYO Crta. Valladolid, Km. 4 s/n		

BURGOS	3	197
--------	---	-----

14 HEREDEROS DE SANTOS PERALTA

Santos Peralta Peña

Avda. General Vigón, 85 - 59 C

09006 -BURGOS-

3	195
---	-----