

11.-ORDENANZAS

El objeto de las presentes ordenanzas es el establecimiento de una reglamentación para el desarrollo del Plan Especial, en cumplimiento de lo preceptuado en la Ley del Suelo y el Plan General, afectando a los proyectos de urbanización, edificación y cualquier otro tipo de intervención e instalaciones.

Esta normativa resulta de obligado cumplimiento en todo el ámbito comprendido en el presente Plan Especial, resultando inamovible su contenido, salvo tramitación y aprobación de las correspondientes modificaciones del Plan Especial de acuerdo con los cauces legales.

Estas ordenanzas se han realizado de una forma articulada y ordenada sobre las siguientes materias: Generalidades, definición y ámbito de aplicación, régimen del suelo, condiciones de los proyectos de edificación y urbanización, así como los usos, parcelaciones, edificabilidades y otras condiciones edificatorias.

GENERALIDADES

DEFINICION Y AMBITO DE APLICACION

Artículo 1

Las presentes ordenanzas desarrollan la Normativa Urbanística y Ordenanzas del Plan General siendo vinculantes a todos los proyectos de urbanización, y cualquier tipo de intervención e instalación dentro del ámbito correspondiente al presente Plan Especial.

Artículo 2

Todos los planos y documentos escritos de este Plan Especial forman parte, en cuanto a su contenido técnico-jurídico de las presentes Ordenanzas, teniendo preferencia, en caso de discrepancia, los documentos gráficos y entre éstos, los de mayor definición.

Artículo 3

En todo aquéllo no contemplado en las presentes ordenanzas, será de aplicación las correspondientes Normas Urbanísticas y Ordenanzas del Plan General.

Artículo 4

Serán de aplicación dentro de este ámbito para los proyectos de urbanización, edificación y cualquier otro tipo de intervención, instalación, la normativa y reglamentos en vigor específicos y aplicables.

Artículo 5

La fecha de entrada en vigor de las presentes Ordenanzas será la de aprobación definitiva del Plan Especial.

Artículo 6

Corresponderá al Excmo. Ayuntamiento de Burgos el derecho de inspección para garantizar el cumplimiento de estas Ordenanzas y del Plan, conforme a las facultades que le concede la legislación vigente.

REGIMEN DEL SUELO

Artículo 7

Excepto las parcelas destinadas a Zona de Servicios del Camposanto y a Industria Especial, el resto de los terrenos de las Areas, incluido el Area de Aparcamientos, deberán ser de dominio público.

Dentro de las parcelas privadas existen señalados espacios de acceso público.

Artículo 8

Estas parcelas destinadas a aparcamiento, zonas verdes, espacios libres y viales serán de cesión obligatoria y quedarán de dominio público, una vez firme en vía administrativa el acuerdo de aprobación definitiva de la reparcelación.

Así mismo, los espacios privados de acceso público deberán materializarse en el momento de ejecutar las edificaciones y urbanizaciones correspondientes.

Artículo 9

Los terrenos de uso y dominio públicos no podrán destinarse a otro uso que el expresado anteriormente; no podrán realizarse en ellos obras ni instalaciones, ni explotaciones que no sean de utilidad pública o interés social; se prohíbe la fijación de carteles de propaganda, movimientos de tierras que no correspondan a las obras de urbanización, formación de vertederos, cortes de arbolado o cualquier actividad o uso análogo contrario a su calificación urbanística o regulación de este Plan Especial.

CONDICIONES DE LOS PROYECTOS DE EDIFICACION Y
URBANIZACION

Artículo 10

No se podrán redactar proyectos de edificación privada más que en las parcelas marcadas al efecto.

Artículo 11

Los proyectos de urbanización y edificación estarán integrados como mínimo por los documentos que señale la normativa aplicable en el momento de la tramitación, el Plan General y la normativa sectorial aplicable.

Artículo 12

Las obras de urbanización se ejecutarán de acuerdo con el Sistema de Actuación elegido, el de Cooperación, cuya regulación detallada se establece en el Reglamento de Gestión.

Artículo 13

Los esquemas de infraestructuras contenidos en el Plan Especial, deberán entenderse como indicativos, pudiendo a través del proyecto de urbanización introducir de manera justificada modificaciones o precisiones, igualmente respecto a las características de la red viaria, como radios de giro, pasos peatonales, glorietas, bandas de aparcamientos sin disminuir su capacidad, etc.

Igualmente, el proyecto de urbanización podrá plantear varias fases para su ejecución, así como distintos tratamientos en los espacios que los señalados en el Plan Especial sin cambiar su calificación.

Artículo 14

Para ejecutar cualquier obra de edificación dentro de las Areas se precisará de la respectiva licencia municipal, de acuerdo con lo dispuesto en el art. 178 de la Ley del Suelo y los correspondientes del Reglamento de Disciplina Urbanística, así como la Normativa de Plan General.

Artículo 15

Los proyectos que desarrollen el Plan Especial se redactarán de acuerdo con los usos, volúmenes, aprovechamientos y demás características y especificaciones que se señalan a continuación para los diferentes usos:

Area de aparcamientos.

Servicios del Camposanto.

Industria Especial.

Zonas verdes.

Las alineaciones de la edificación y rasantes son las reflejadas en los planos de ordenación, bien con carácter obligatorio o máximo. Cuando las alineaciones tengan carácter de máximas deberán cumplir simultáneamente las condiciones de ocupación y retranqueo a linderos con carácter general en la ordenanza correspondiente.

AREA DE APARCAMIENTOS "A"

Artículo 16

Esta zona comprende el ámbito denominado con la letra "A" en el plano de ordenación destinada a Area de Aparcamiento de servicio al Camposanto.

Artículo 17

Los estacionamientos de vehículos se dispondrán de la forma que figura en los planos de ordenación.

Artículo 18

Las determinaciones de aplicación en el Area de Aparcamientos serán las correspondientes a la Ordenanza TT1C del Plan General con las siguientes condiciones específicas:

1.- En el diseño de las plazas de estacionamiento se deberán incluir plantaciones de la forma en la que se refleja en los planos del Plan Especial.

2.- No se permitirá edificación alguna sobre las rasantas definidas a excepción de pequeños kioscos, cabinas y marquesinas abiertas para las paradas de autobús.

SERVICIOS DEL CAMPOSANTO "S"

Artículo 19

Esta zona comprende los ámbitos denominados en los planos de ordenación S1 y S2 destinados a establecer actividades de servicios funerarios.

Categoría S1 "Pequeña zona de servicios"

Artículo 20

Los usos que se permiten son los siguientes:

- a) Comercial (floristerías y otros usos analogos)
- b) Hostelero (cafeterías, restaurantes, etc.)
- c) Servicios, oficinas, exposición y venta relacionada con el Servicio al Camposanto y al Area anexa.

Usos prohibidos

Tanatorios, Velatorios y Crematorios.

Uso de alojamiento en todas sus categorías.

Artículo 21

Las alineaciones de la edificación y las rasantes son las reflejadas en los planos de ordenación.

Artículo 22

El lote mínimo a efectos de edificación será de 10 m. de fachada sobre la alineación y 12 m. de fondo contados a partir de la misma.

Cada parcela urbanística contará con un solo proyecto arquitectónico.

Se podrán realizar subdivisiones de las mismas en módulos de superficie superior a 60 m².

Artículo 23

La edificabilidad máxima se establece en 0,8 m². edificables por cada m².

La ocupación máxima será la definida en las alineaciones gráficas del Plan Especial. Cada lote de edificación podrá acumular 1,5 m²/m² sobre el suelo neto ocupado.

Artículo 24

La altura máxima de la edificación será de 5 m. medidos desde la rasante de la calle hasta la cara inferior del último forjado. El remate superior de la fachada se colocará obligatoriamente a 6 m. de la rasante.

No se permiten en esta categorías los cuerpos volados.

Las cubiertas serán preferentemente planas, permitiéndose las cubiertas inclinadas siempre que su inclinación no supere los 20°. No se admite la ejecución de baburiles u otros elementos

que sobresalgan del faldón definido, a excepción de chimeneas, conductos de ventilación, antenas y otros elementos similares.

Artículo 25

En cuanto a las condiciones específicas de estética aplicables a las edificaciones de esta categoría, deberán atenderse a las siguientes determinaciones:

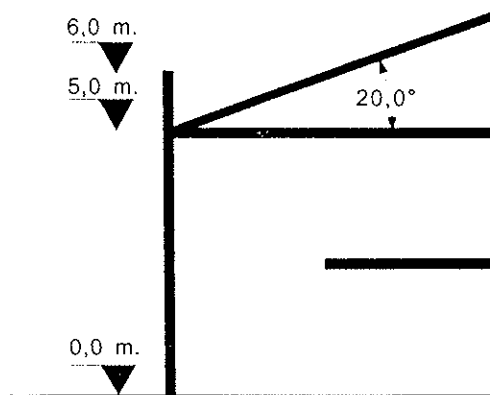
- La utilización de elementos estilísticos deberá justificarse en el proyecto, garantizándose su integración al entorno.

- Las paredes medianeras vistas deberán tener tratamiento de fachada.

- Los rótulos se realizarán sobre el paramento de fachada. no se permiten los rótulos volados, ni serán de tipo luminoso.

- La propiedad de la edificación será la responsable en todo momento del buen estado y conservación de la fachada.

- Los espacios libres dentro de la parcela de acceso público, deberán estar pavimentados igual que otros espacios similares dentro del Plan Especial y deberán conservarse en buen estado y libres de depósitos materiales y vertidos.



Categoría S2. "Servicios Funerarios"

Artículo 26

- Usos permitidos

a) Tanatorios y velatorios

b) Crematorios

c) Usos similares a los anteriores y los usos e instalaciones auxiliares a éstos.

- Usos prohibidos

Se prohíben en estas parcelas el comercio minorista y el uso de alojamiento en todas sus categorías excepto una sólo vivienda para el personal de vigilancia en las condiciones del art. III.35.1.6 de la Normativa del Plan General.

Artículo 27

Las alineaciones y rasantes son las reflejadas en los planos de ordenación.

Artículo 28

La parcela mínima a efectos de edificación y segregación será la establecida en los Planos de Ordenación, pudiéndose dividir si su superficie lo permite en parcelas no inferiores a 5.000 m².

Artículo 29

La edificabilidad máxima se establece en 0,8 m2. edificables por cada m2. referidos al total de la superficie calificada como S2; dicha edificabilidad podrá transferirse entre todas las parcelas así calificadas, siempre que no se supere la ocupación máxima, la altura máxima ni los retranqueos a linderos.

Artículo 30

La ocupación de la parcela por la edificación será del 50%. Los espacios libres tendrán el carácter de zona verde privada y será obligatoria su plantación y conservación, no admitiéndose en los mismos almacenamiento ni ninguna clase de material.

Artículo 31

Las edificaciones se realizarán con un retranqueo mínimo de 10 m. respecto de las alineaciones donde se realice el acceso y 5 m. respecto al resto de los linderos.

Artículo 32

La altura máxima de la edificación será de 8 m. medidos desde la rasante de la calle hasta el remate de fachada. Se puede superar la altura máxima únicamente con elementos de carácter simbólico, cuya ocupación en planta no sea superior al 10% de la parcela.

Artículo 33

En cuanto a las condiciones específicas de estética para esta categoría, deberán tenerse en cuenta las siguientes:

- La utilización de elementos estilísticos deberán justificarse en el proyecto garantizando su integración al entorno.

- Los rótulos publicitarios no podrán ser de tipo luminoso, debiendo utilizar para los mismos materiales y colores similares a los utilizados en las fachadas y que garanticen su asociación estética con el edificio y con el entorno.

- El tipo de cerca será metálica diáfana sobre basamento macizo de fábrica de 0,50 m. La altura total de la cerca deberá ser de 2 metros contados desde la rasante del terreno o linde.

- Se fomentará una estética en la que impere el simbolismo arquitectónico de la arquitectura fúnebre.

- La propiedad de la edificación es responsable en todo momento de su buen estado y conservación de la fachada.

POLIGONO DE INDUSTRIA ESPECIAL "I"

Artículo 34

Comprende los ámbitos denominados I1 y I2 en el plano de ordenación destinado a establecer un Polígono de Industria Especial.

Categoría I1 "Naves adosadas"

Artículo 35

Los usos permitidos son los siguientes:

a) Almacenes y depósitos relacionados con el servicio al Camposanto.

b) Almacenes y talleres de materiales de construcción, madera y análogos relacionados con el servicio al Camposanto y otros para el sector de la construcción en general.

Artículo 36

Las alineaciones de la edificación y rasantes son las reflejadas en los planos de ordenación.

Artículo 37

Se establece en esta zona una única parcela urbanística.

Artículo 38

La edificabilidad máxima será de 0,8 m² edificables por m². de parcela.

Cada lote exigirá un proyecto arquitectónico único para su edificación, pudiendo acumular 1,5 m²/m² sobre suelo neto ocupado. Estos podrán subdividirse en módulos de superficie no inferior a 150 m².

Artículo 39

La ocupación será la definida por las alineaciones del Plan Especial para cada lote, que serán obligatorias.

Artículo 40

La altura máxima de la edificación será de 8 m. medidos desde la rasante de la calle hasta el remate superior de la fachada.

No se permiten vuelos

Artículo 41

La cubierta puede ser plana o inclinada, siempre que su inclinación no supere los 20º. No se admite la ejecución de baburiles u otros elementos que sobresalgan del faldón definido, a

excepción de chimeneas, conductos de ventilación, antenas u otros elementos similares.

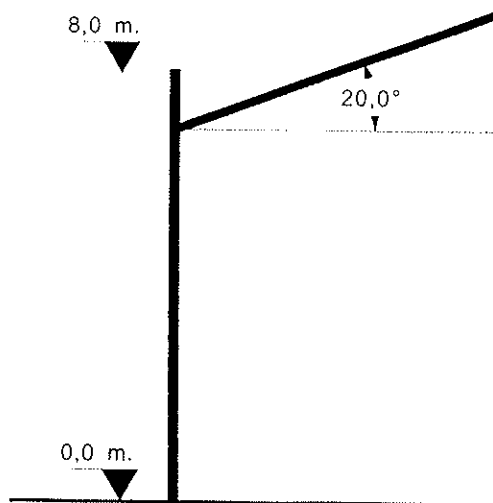
Artículo 42

En cuanto a las condiciones específicas de estética para cada categoría, deberán tenerse en cuenta las siguientes:

- La composición de los frentes de fachada de cada bloque será uniforme.
- Las paredes medianeras vistas deberán tener tratamiento de fachada.
- Los rótulos publicitarios no podrán ser de tipo luminoso y se realizarán sobre el paramento de fachada, no permitiéndose los rótulos en vuelo.
- La propiedad de la edificación es la responsable en todo momento de su buen estado y conservación de la fachada.

Artículo 43

Los depósitos de materiales y vertido de desperdicios deberán realizarse dentro de la zona edificada.



Categoría I2 "Grandes industrias y almacenes"

Artículo 44

Los usos permitidos son los siguientes:

a) Almacenes y depósitos relacionados con el Servicio al Cementerio.

b) Industrias y talleres de materiales de construcción, madera y análogos relacionados con el servicio al Camposanto y otros para el sector de la construcción en general.

Artículo 45

Las alineaciones y rasantes son las establecidas en los planos de ordenación.

Artículo 46

La parcela mínima a efectos de edificación y segregación será de 2.000 m². indivisibles con 20 m. como mínimo de frente de fachada.

Artículo 47

La edificabilidad máxima se establece en 0,8 m². edificables por cada m². de parcela.

Artículo 48

La altura máxima de la edificación será de 8 m. medidos desde la rasante de la calle hasta el remate de las fachadas.

Artículo 49

En cuanto a los requisitos restantes referentes a la composición de las parcelas, edificación parcial, composición de los frentes de fachada y edificación, se estará a lo dispuesto en el art. III.369.3 de la Normativa del Plan General, a excepción de la altura máxima ya fijada anteriormente y la prohibición de llevar a cabo parcelaciones con límite de parcela mínima de 500 m², mediante Estudio de Detalle.

ZONAS VERDES "V"

Artículo 50

Comprende los ámbitos representados V1 y V2 en el plano de ordenación destinados a espacios libres de uso público, ajardinados y destinados al ocio colectivo.

Artículo 51

Las zonas verdes se clasifican de acuerdo con este Plan Especial de la siguiente forma:

V1 Zonas verdes ajardinadas con un mantenimiento específico.

V2 Zonas verdes arboladas sin un mantenimiento específico.

Artículo 52

Estas zonas verdes definidas en el Plan Especial se asimilan a la categoría VL y VU del Plan General respectivamente.

Artículo 53

En cuanto a las condiciones de localización y funcionamiento de estos espacios se estará a lo dispuesto definidas en el art. III.439 de la Normativa del Plan General.

CUADRO DE ORDENANZAS

USO	EDIFICABILIDAD m2/m2	PARCELA MINIMA m2.	ALTURA MAXIMA m2.	RETRANQUEOS m.	OCCUPACION %
<u>Zona de Servicio (S)</u>					
- Pequeña zona de servicios S1	0,8	500 m2.	6	Alineaciones Obligatorias	--
- Servicios funerarios S2	0,8	Ordenación y/o 5.000 m2.	8	10 m. a fachada de acceso 5 m. resto de linderos	50
<u>Industria Especial (I)</u>					
- Naves adosadas I1	0,8	Ordenación	8	Alineaciones Obligatorias	--
- Grandes parcelas I2	0,8	2.000	8	5m.a linderos 10m.a fachada	60% / 80%
<u>Area de Aparcamientos (A)</u>					
	-	-	-	-	-
<u>Zonas Verdes (V)</u>					
V1 y V2	-	-	-	-	-

12.- PLAN DE ETAPAS

Se plantea como más conveniente la ejecución en una única etapa facilitando así las labores posteriores de reparcelación, evitando a fases posteriores los derechos de algunos propietarios.

Se establecen a continuación los plazos previstos para el desarrollo de la actuación contados a partir de la fecha de aprobación definitiva del presente Plan Especial.

REPARCELACION 3 MESES

PROYECTO DE URBANIZACION: 3 MESES

Estas tareas pueden simultanearse, habiéndose de añadir a los citados plazos el tiempo de tramitación hasta las aprobaciones definitivas.

PROTOCOLIZACION, REPARCELACION y otorgamiento de nuevos títulos de propiedad y cesión de los terrenos de uso y dominio público (2 meses).

TERMINACION OBRAS DE URBANIZACION (2 años a partir de la aprobación del Proyecto de Urbanización).

SOLICITUD DE TODAS LAS LICENCIAS DE OBRAS DE EDIFICACION

5 años a partir de la aprobación del último de los siguientes documentos (Reparcelación o Proyecto de Urbanización)

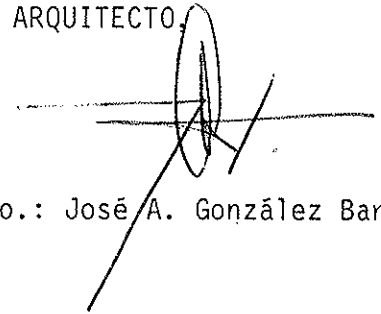
Se podrán plantear, si se considera conveniente por el Ayuntamiento, a solicitud de los propietarios, el establecimiento de varias fases para la urbanización, modificándose en este caso los plazos a partir de la terminación de la última etapa de las obras de urbanización

Burgos, Febrero 1.994

EL ALCALDE,

Fdo.: Valentín Niño Aragón.

EL ARQUITECTO.



Fdo.: José A. González Bartolomé.

PLANOS

PLANOS

INFORMACION

I-1	Situación	1/20.000
I-2	Plan General.Gestión y Clasificación	1/1.000 y 1/4.000
I-3	Plan General. Calificación	1/1.000
I-4	Topográfico	1/1.000
I-5	Parcelario existente	1/2.000
I-6	Delimitación	1/1.000
I-7	Redes de Servicios	1/5.000
I-8	Usos actuales	1/1.000
I-9	Arbolado existente	1/1.000

ORDENACION

P-1	Ordenación general	1/5.000
P-2	Zonificación	1/1.000
P-3	Dotaciones y régimen de propiedad	1/1.000
P-4	Parcelación, cotas y superficies	1/1.000
P-5	Red viaria. Jardinería. Secciones tipo	1/1.000 y 1/100
P-6	Perfiles	1/1.000
P-7	Redes de servicios	1/2.000
P-8	Alineaciones.	
	Edificios fuera de ordenación y	
	Edificios tolerados	1/1.000