

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

29 SET. 1986

Conforme a las condiciones que se recogen en el acuerdo de aprobación.

EL SECRETARIO GENERAL,

Los presentes planos y documentos han sido aprobados provisionalmente por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de fecha 21 MAR. 1986

EL SECRETARIO GENERAL,

Sección _____

Signatura _____

PLAN PARCIAL ILLERA
(P.P.I.) - BURGOS
COOPERATIVA VIVIENDAS SALMER

DOCUMENTACION REFUNDIDA
=====

Abril de 1986

Los presentes planos y documentos han sido aprobados definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento pleno de fecha 29 SET. 1986

Los presentes planos y documentos han sido aprobados provisionalmente por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de 27 SET. 1986

DOCUMENTACIÓN REFUNDIDA

Conforme a las condiciones que se recogen en el acuerdo de aprobación.

EL SECRETARIO GENERAL,

EL SECRETARIO GENERAL,

Página

1. MEMORIA

| | | |
|-------|--|----|
| 1.1 | Objeto del Proyecto | 1 |
| 1.2 | Justificación de la conveniencia de la urbanización | 2 |
| 1.3 | Justificación legal del Plan Parcial | 4 |
| 1.4 | Determinaciones del Plan Parcial | 6 |
| 1.5 | Descripción del Plan Parcial | 8 |
| 1.5.1 | Tipología urbana adoptada | 8 |
| 1.5.2 | Zonificación y usos | 10 |
| 1.5.3 | Area de conservación ambiental de Illera | 12 |
| 1.5.4 | Aprovechamiento, ordenanzas aplicables.. .. | 14 |
| 1.5.5 | Integración en la ciudad. Red viaria y peatonal | 20 |
| 1.5.6 | Elementos de ordenación predeterminados. .. | 23 |
| 1.5.7 | Dotaciones | 25 |
| 1.5.8 | Cuadro de superficies y aprovechamientos .. | 30 |
| 1.6 | Urbanización | |
| 1.6.1 | Tipo de urbanización adoptado..... | 32 |
| 1.6.2 | Areas a urbanizar mediante Proyecto de Urbanización y conjuntamente con la edificación. Condiciones de Proyecto de Urbanización..... | 35 |
| 1.6.3 | Previsiones de conservación de la urbanización | 37 |
| 1.6.4 | Financiación de los costes de la urbanización | 38 |
| 1.6.5 | Compromisos a contraer entre urbanizador y Ayuntamiento | 39 |
| 1.6.6 | Garantías para el cumplimiento de los compromisos | 40 |

29 OCT 1986
Conforme a las condiciones que se reco-
gen en el acuerdo de aprobación.

EL SECRETARIO GENERAL,

| | | |
|-------|--|----|
| 2. | PLAN DE ETAPAS | |
| 2.1 | Etapas para formalización de cesiones | 41 |
| 2.2 | Etapas de urbanización | 42 |
| 2.3 | Etapas de edificación | 43 |
| 3. | ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO | |
| 3.1 | Coste de obras de urbanización | 44 |
| 3.2 | Coste de indemnizaciones | 48 |
| 3.3 | Coste de proyectos | 49 |
| 3.4 | Coste de urbanización | 51 |
| 3.5 | Ponderación de costes | 52 |
| 3.6 | Medios economicos | 55 |
| 4. | DETERMINACIONES DE GESTION | |
| 4.1 | Relación de propietarios de suelo | 56 |
| 4.2 | Sistema de actuación | 59 |
| 4.3 | Aprovechamientos legales | 60 |
| 4.4 | Indices de derechos de propietarios de suelo del sector | 62 |
| 4.5 | Adjudicación de sistemas generales | 63 |
| 4.5.1 | Propuesta de adjudicación de sistemas generales | 64 |
| 4.5.2 | Relación de propietarios de suelo de sistemas generales | 66 |
| 4.5.3 | Indices de derechos de propietarios de sistemas generales | 69 |
| 4.6 | Indices totales de derechos en el Plan Parcial | 70 |
| 4.7 | Valoración de los aprovechamientos del Plan Parcial | 71 |

| | | |
|-------|--|----|
| 4.8 | Distribución de cargas y beneficios | 73 |
| 5. | ORDENANZAS REGULADORAS | |
| 5.1 | Ordenanzas generales | 74 |
| 5.2 | Unidad mínima de proyecto | 75 |
| 5.3 | Unidad urbanística completa | 76 |
| 5.4 | Características de cada parcela | 77 |
| 5.5 | Características específicas de cada ordenanza de alojamiento | 79 |
| 5.5.1 | Ciudad jardín compacta BH07.Subtipo 1 | 80 |
| 5.5.2 | Ciudad jardín compacta BH07.Subtipo 2 | 83 |
| 5.5.3 | Ciudad jardín compacta BH1 | 84 |
| 5.5.4 | Manzana compacta con uso de Centro Social MC 3+CS | 87 |
| 5.5.5 | Manzana compacta MC3. Subtipo 1 | 89 |
| 5.5.6 | Manzana compacta MC3. Subtipo 2 | 90 |
| 5.5.7 | Manzana compacta MC3. Subtipo 3 | 91 |
| 5.6 | Condiciones del suelo privado de uso público | 92 |
| 5.7 | Condiciones de composición y estética | 93 |
| 5.8 | Cerramiento de solares | 95 |

ANEXOS

- A . Inscripciones de Propiedades de Terreno en el Registro de la Propiedad
- B. Certificación de medios económicos

LISTA DE PLANOS

PLAN PARCIAL

DOCUMENTACION REPUNDIRA

DOCUMENTO DE INFORMACION

| <u>Nº</u> | | <u>Escala</u> |
|-----------|---|---------------|
| I.1 | Planos de ordenación y de gestión del P.G. | 1/1000/4000 |
| I.2 | " catastral | 1/1000 |
| I.3 | " topografico | 1/1000 |
| I.4 | " topografico (Norte) | 1/ 500 |
| I.5 | " topografico (Centro) | 1/ 500 |
| I.6 | " topografico (Sur) | 1/ 500 |
| I.7 | " perfiles de terreno I | 1/100 1/ 500 |
| I.8 | " perfiles de terreno II | 1/100 1/ 500 |
| I.9 | " parcelario | 1/1000 |
| I.10 | " red existente de abastecimiento de agua.. | 1/1000 |
| I.11 | " red existente de saneamiento | 1/1000 |
| I.12 | " red existente de distribución de energia eléctrica | 1/1000 |
| I.13 | " red existente de alumbrado público | 1/1000 |
| I.14 | " red existente de telefonía | 1/1000 |

LISTA DE PLANOS

PLAN PARCIAL

DOCUMENTACION REFUNDIDA

DOCUMENTO DE PROYECTO

| <u>Nº</u> | | <u>Escala</u> |
|-----------|--|---------------|
| P.1 | Plano de la ordenación con la trama urbana | 1/1000 |
| P.2 | " " zonificación y usos | 1/1000 |
| P.3 | " " alineaciones y rasantes (Norte) | 1/500 |
| P.4 | " " alineaciones y rasantes (Centro)..... | 1/500 |
| P.5 | " " alineaciones y rasantes (Sur)..... | 1/500 |
| P.6 | " " Pefiles de Terreno I | 1/500 |
| P.7 | " " Perfiles de terreno II | 1/500 |
| P.8 | " " vialidad rodada y peatonal y dotaciones | 1/1000 |
| P.9 | " " red de abastecimiento de aguas | 1/1000 |
| P.10 | " " red de saneamiento | 1/1000 |
| P.11 | " " red de distribución de energía eléctrica | 1/1000 |
| P.12 | " " red de alumbrado publico | 1/1000 |
| P.13 | " " red de distribución de telefonía | 1/1000 |
| P.14 | " " regimen de propiedad del suelo previsto y parcelación | 1/1000 |
| P.15 | " " propuesta de adjudicación de sistemas generales para su compensación en el P.P.I. | 1/1000 |
| P.16 | " " parcelario de la propuesta de adjudicación de sistemas generales | 1/1000 |
| P.17 | " " ejecución de la urbanización y plan de etapas | 1/1000 |

DOCUMENTACION REFUNDIDA

1. MEMORIA

1.1 OBJETO DEL PROYECTO

Se trata del Plan Parcial de Ordenación del Sector PPI de la Revisión y Adaptación del Plan General de Ordenación urbana de Burgos aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión del 28 de Diciembre de 1984.

El Plan Parcial ha sido redactado por encargo de la Sociedad Cooperativa Limitada de Viviendas SALMER, como propietaria de una gran parte (aproximadamente el 70%) de la superficie del Sector.

La documentación integrante del Plan Parcial está compuesta por una Documentación Escrita dividida en cinco apartados:

1. MEMORIA
2. PLAN DE ETAPAS
3. ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO
4. DETERMINACIONES DE GESTION
5. ORDENANZAS

ANEXOS

Y la Documentación Gráfica compuesta de
PLANOS DE INFORMACION
PLANOS DE PROYECTO

1.2 JUSTIFICACION DE LA CONVENIENCIA DE LA URBANIZACION

La conveniencia de la urbanización queda justificada de acuerdo a las siguientes cuestiones:

a) El sector de la construcción de Burgos se encuentra en un momento de franca recesión por una disminución de la promoción de viviendas, y la presente urbanización supone el paso previo para llevar adelante la promoción de viviendas que la Cooperativa Salmer pretende construir para sus socios. Por otro lado su cualificación como promoción de viviendas unifamiliares apoya la "política de vivienda" establecida en el Plan General como uno de los objetivos instrumentales que conforman la estrategia de su ordenación (Memoria P.G. pag. 115), como consecuencia de la demanda de este tipo de viviendas detectada en la encuesta (un 44,48% de los encuestados se cambiaría a una vivienda unifamiliar, y un 35,50% lo haría aunque ello supusiera un desembolso mayor, Memoria P.G. pag. 139) y del hecho que este tipo de vivienda en "ciudad jardín" se considera positivo para la ciudad - por ser "un soporte excelente por sus cualidades" (Memoria P.G., pag. 333).

b) La situación de los terrenos a urbanizar se considera idónea por su topografía plana y por sus características paisajísticas, ya que constituye, junto con la actual barriada de Illera, un remanso de bajas alturas entre zonas de edificación en altura (Polígono Gamonal, y futuro polígono G-3) que acompaña a la ribera del Río Vena hasta el borde de la ciudad urbanizada al pie de la ladera del cerro de Grajo.

c) La urbanización proyectada constituye un primer remate del tejido urbano de la zona Norte de Gamonal, con la regularización del borde urbano de la barriada Illera, completando su red viaria rodada y peatonal al poner en comunicación la barriada con la ribera del río Vena por el Sur y con la red viaria del polígono Gamonal por el Norte y por el Sur, completando su circulación perimetral. El remate del tejido urbano de la barriada se consigue - mediante el cierre de manzanas completas con construcción de viviendas de la misma tipología.

1.3 JUSTIFICACION LEGAL DEL PLAN PARCIAL

El presente Plan Plan Parcial desarrolla segun la legislación vigente la ordenación del sector PPI de - suelo urbanizable programado, delimitado en el Plan General de Ordenación de Burgos.

El Sector PPI está programado para su desarrollo en el primer cuatrienio, mediante iniciativa particular, se gún el artículo V.13º de la Normativa del Plan General.

El Plan Parcial se redacta en desarrollo del Plan General aprobado provisionalmente en fecha 28 de Diciembre de 1984, que aún no ha obtenido su aprobación definitiva.

Esta anticipación a la entrada en vigor del Planeamiento general se justifica por razones de reducción de plazos de tramitación, que permitieran la puesta en uso de unos terrenos programados para la primera etapa del - Plan General en un plazo relativamente corto, a partir de su entrada en vigor, plazos que de otro modo se alargarían considerablemente.

Las aprobaciones que merezca el presente Plan Parcial, por tanto, estarán condicionadas a la aprobación definitiva del Plan General sin variaciones que afecten al Sector PPI, pudiendo llegar el caso de obtener la aprobación definitiva condicionada del Plan Parcial, que se haría efectiva simultáneamente a la aprobación definitiva del Plan General.

Cualquier modificación del Plan General en su aproba-

ción definitiva que afecte a las determinaciones del Plan Parcial Illera ocasionará la necesidad de modificación del presente Plan Parcial para su entrada en vigor.

1.4 DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL

El Plan General de Burgos determina las siguientes condiciones específicas para el Sector PPI:

Páginas 337 y 340 de la Memoria:

Superficie del Sector 9,7575 Ha.
Aprovechamiento de hecho 0,1384 u.a/m²

Artículo II.10º de la Normativa:

Densidad máxima de vivienda 40 viv/Ha
Edificabilidad bruta máxima 0,7 m²/m²
Ordenanza de alojamiento de aplicación B05
Ordenanza opcional BE07
Altura máxima de la edificación .. 3 plantas
Aprovechamiento asignado al Sector 0,110105 u.a/m²
Diferencia sobre el aprovechamiento medio +0,028295 u.a/m²

Artículo V.13º de la Normativa:

Etapa I
Iniciativa del planeamiento agente privado
Sistema de actuación preferente.. compensación
Conservación de la urbanización.. a determinar por el Plan
Condiciones y determinaciones ... deberá completar los
bordes del Barrio de
Illera con tipologías
edificatorias y urbanización semejantes. Altura máxima 3 plantas.

El resto de condiciones del sector vienen grafiadas en los planos de ordenación cuya copia se incluye en la documentación gráfica del presente Plan Parcial como plano I.1.

Como determinaciones gráficas a destacar figuran alineaciones predeterminadas de la edificación (aunque no con carácter obligatorio), y la delimitación de un área de conservación ambiental, que completa la designada con el nº 10 para el Barrio de Illera, cuyo interior deberá ordenarse con la condición de "tipología edificatoria y urbanización semejantes" antes citada.

1.5 DESCRIPCION DEL PLAN PARCIAL

1.5.1 TIPOLOGIA URBANA ADOPTADA

El Sector PPI está concebido como un remate urbano al barrio de Illera existente, construido en los años 40 con una tipología de urbanización de baja densidad con viviendas pareadas de una y dos plantas, según las corrientes culturales de la época, y con un resultado urbano positivo, sobre todo en comparación con actuaciones urbanizadoras de años posteriores.

Por ello la delimitación del Sector está formalizada en función de la forma del borde edificado, no presentando en sí misma una forma estructurante propia. El Sector está prácticamente dividido en dos "subsectores" independizados, al norte y al Sur del barrio de Illera.

Por otro lado, el subsector Sur, situado sobre la ribera del río Vena constituye el inicio de una estructura urbana de edificaciones de baja densidad y parque que el Plan General propone para su desarrollo hacia el este por medio de otros sectores de suelo urbanizable.

Para completar la visión de la estructura urbana en que se articula el sector PPI, hay que hacer notar la importancia de la vialidad que delimita el sector por el este, que constituye la única vía rodada, desde la calle General Yague, que conecta en sentido norte-sur la vía de cinturón norte de la ciudad con el eje de actividad que constituye la calle Vitoria.

El Plan Parcial está planteado con una densidad superior a la del barrio de Illera, puesto que éste tiene una superficie media de parcela unifamiliar de aproximadamente 400 m² y una densidad aproximada de 18 viviendas por hectarea, siendo la densidad del Plan de 40 viviendas por hectarea.

Ello obliga a adoptar distintas tipologías edificatorias que originen diferentes densidades, a fin de conseguir zonas de tejido urbano de densidad similar a la existente.

En la zona de conservación ambiental se completan tres manzanas de la barriada y se adopta una tipología edificatoria de viviendas pareadas con parcelas medias de 300 a 400 metros cuadrados, similar a la parcelación y tipología existente.

En el "subsector" sur se adopta una tipología de viviendas unifamiliares en línea, algo más densa y con parcelas medias de 200 m², con un borde de bloques aporricados, con bajos comerciales y de servicios, a fin de proporcionar una zona de mayor ambiente urbano, situado en el itinerario a recorrer desde la barriada Illera por la calle río Tirón al viario que une con el centro de Gamonal.

En el "subsector" norte se sitúa otro bloque aporricado de las mismas características en el extremo norte de la calle río Tirón, completando su superficie con viviendas unifamiliares en línea y una serie de pequeños bloques de viviendas junto al viario norte, que delimitan visual y climáticamente el borde de la ciudad.

La tipología de los espacios urbanos adoptada es la de amplias superficies peatonalizadas rodeadas de circulación viaria perimetral. Los espacios peatonales pueden admitir una circulación rodada de emergencia y se articulan en calles de itinerario y espacios de estancia de dimensión media.

1.5.2 ZONIFICACION Y USOS

El Sector PPI está destinado, según el Plan General, al uso global de alojamiento, con las compatibilidades propias de este uso que se establecen en su Normativa.

Las diferentes zonas y usos previstos en el Plan Parcial son los siguientes:

- a) Zona de Ciudad Jardín de respeto ambiental.

Corresponde a la zona de conservación ambiental que completa las manzanas del barrio de Illera, y tiene uso de alojamiento en vivienda unifamiliar, con poca densidad.

- b) Zona de Ciudad Jardín.

Tiene, asimismo, uso de alojamiento en vivienda unifamiliar con mayor densidad que la anterior. Corresponde a las amplias zonas peatonales del "subsector" norte y del "subsector" sur.

c) Zona de bloques con equipamiento

Tiene uso mixto, de alojamiento en plantas altas y uso terciario en planta baja. Existen dos zonas de este tipo, una en cada "subsector", formando parte de un itinerario peatonal y rodado a lo largo de la calle río Tirón de la Barriada Illera.

d) Zona de bloques

Su uso es de alojamiento, incluso en planta baja, y está situada en el "subsector" norte, junto al viario - de borde del suelo urbanizado.

e) Zona escolar

Su uso es terciario de equipamiento educativo y lo componen dos parcelas escolares situadas una en cada "subsector".

f) Espacios libres y vialidad

Ademas de la vialidad rodada del Sector, que se acomoda a las determinaciones del Plan General, el resto del suelo se destina a parques y areas peatonales, que forman una malla peatonal que conecta los diferentes usos del sector entre sí y con la estructura urbana circundante. Una zona libre más amplia se sitúa en el extremo oeste del "subsector" sur y se destina a uso de parque deportivo.

1.5.3 AREA DE CONSERVACION AMBIENTAL DE ILLERA

Las tres manzanas de la Barriada Illera situadas entre las calles Río Tirón, Rio Nela, Condesa Mencia y Pozanos se completan mediante la prologación - de sus calles y la construcción de dos vías rodadas que rematan la Barriada. Esta zona está considerada en el Plan General como Area de Conservación Ambiental, formando parte del Area catalogada con el n° 10 y definida en el artículo III.81 de su Normativa.

El criterio seguido para la ordenación de esta área ha sido la utilización de una parcelación y una tipología edificatoria similar a la existente en el barrio de Illera. Las ordenanzas de edificación estableceran por su parte las condiciones estéticas que deberán cumplir las edificaciones.

Las manzanas próximas del barrio tienen una superficie media de 396 m² por parcela, y su edificación original es de viviendas pareadas, a las que a lo largo del tiempo han ido adosándose construcciones auxiliares, generalmente de planta baja.

La ordenación que se propone en el Plan Parcial es de viviendas unifamiliares pareadas en las dos manzanas situadas al sur, en las que la ordenanza permitirá efectuar edificación continua únicamente en planta baja, debiendo parearse las construcciones en plantas altas cada dos parcelas, para no perder así la imagen de la tipología edificatoria.

En la manzana situada al Norte (entre las calles Pozanos y Condesa Mencia) la ordenación propone la construcción de viviendas unifamiliares aisladas, puesto que las parcelas edificables tienen un menor fondo. La ordenanza exigirá que la edificación situada en plantas superiores a la baja se separe de los linderos laterales.

La parcelación propuesta es la siguiente:

a) Parcela n.º 13 (manzana situada entre las calles Río Tirón y Río Nela).

| | |
|---|-------------------------|
| Superficie total de parcelas privadas ... | 9.009,86 m ² |
| Numero máximo de parcelas unifamiliares.. | 28 viv. |
| Superficie media de parcela unifamiliar.. | 321,78 m ² |

b) Parcela n.º 14 (manzana situada entre las calles Río Nela y Condesa Mencia)

| | |
|---|-------------------------|
| Superficie total de parcelas privadas ... | 2.648,89 m ² |
| Numero máximo de parcelas unifamiliares.. | 8 viv. |
| Superficie media de parcela unifamiliar.. | 331,11 m ² |

c) Parcela n.º 15 (manzana situada entre las calles Condesa Mencia y Pozanos)

| | |
|--|-------------------------|
| Superficie total de parcelas privadas | 3.236,93 m ² |
| Numero máximo de parcelas unifamiliares... | 8 viv |
| Superficie media de parcela unifamiliar... | 404,62 m ² |

Esta parcelación puede considerarse semejante a la del tejido urbano de la Barriada Illera, que junto con la tipología de edificación antes descrita, semejante asimismo a la de la Barriada, deben producir un

conjunto ambientalmente coherente.

Por otro lado, las tres parcelas antes citadas constituyen "unidades mínimas de proyecto", es decir que cada una de ellas debe responder a un proyecto de conjunto, lo que, junto a unas sencillas normas de composición y estética incluidas en las Ordenanzas del presente Plan Parcial, asegura la continuidad ambiental exigida por el Plan General.

1.5.4 APROVECHAMIENTO, ORDENANZAS APLICABLES

La delimitación del Sector PPI se ha realizado en detalle, sobre un levantamiento topográfico a escala 1:500, con arreglo a los siguientes criterios:

a) Subsector norte:

El límite norte se ha situado en la continuación en línea recta del viario construido en el polígono Gamonal colindante.

Los límites este y oeste responden respectivamente a la urbanización del polígono Gamonal y a la delimitación del Proyecto de Compensación del Polígono G-3.

El resto de los límites por el Sur y por el Oeste corresponden a los linderos de propiedad de las parcelas de la Barriada Illera.

b) Subsector Sur:

El límite oeste se ha situado siguiendo la prolongación del eje de la calle Río Tirón y efectuando una transposición de la curva grafiada en el Plan General (a esta curva se le ha dado un radio de 40 metros) y su continuación en diagonal hasta el límite sur, para lelo al río Vena, que se ha situado a una distancia de 45 metros del borde del río.

El límite este reponde a la delimitación del Proyecto de Compensación del Polígono G-3 y su prolongación hasta el río Vena, y el resto de los límites por el norte y por el oeste se sitúan en los linderos de propiedad de las parcelas de la Barriada Illera.

Con esta delimitación se obtiene una superficie para todo el sector PPI de 96.030 m², que supone una disminución del 1,58 % de la superficie asignada al sector por el Plan General (97.575 m²), disminución que entra dentro de los márgenes admisibles, según el artículo IV.4º de su Normativa.

Como se justifica en el apartado 4.3 de las Determinaciones de Gestión del presente Plan Parcial, de esta superficie total 4.191 m² corresponden a la superficie de la calle Pozanos y calle Condesa Mencia, de dominio y uso públicos, abiertas al tráfico en la actualidad, por lo que la superficie del Sector computable a efectos de aprovechamiento será de 91.839 m².

El aprovechamiento total en viviendas del Plan Parcial es el siguiente:

| | |
|---|--------------|
| Número total de viviendas a construir | 367 viv. |
| Superficie de suelo computable | 91.839,00 m2 |
| Densidad | 39,96 viv/Ha |

Para calcular la edificabilidad bruta el artículo II.10 de la Normativa del Plan General, en su epígrafe 4º, establece que la superficie computable será la del Sector, pero sin contabilizar el suelo destinado a equipamientos.

Como se verá en el apartado 1.5.7 siguiente, la superficie que el Presente Plan Parcial dedica a equipamientos es de un total de 18.318 m2 (9.778 m2 de espacios libres, 5.000 m2 de parcela docente de EGB, 1.200 m2 de parcela docente de PR y Guardería, y 2.340 m2 de parque deportivo), que deducimos de la superficie computable del sector da un total de 73.521 m2.

Por ello el aprovechamiento total en superficie construida del Plan Parcial es el siguiente:

| | |
|--|--------------|
| Superficie total construida en aprovechamiento privado | 51.223,31 m2 |
| Superficie de suelo computable | 73,521,00 m2 |
| Edificabilidad bruta | 0,697 m2/m2 |

Las ordenanzas de aplicación a las distintas parcelas son las siguientes:

- Ciudad Jardín Compacta, con diferente intensidad (BH07 y BH1).
- Manzana compacta de tres plantas de altura (MC3)

Además de las ordenanzas correspondientes a dotaciones y equipamiento.

- Centros sociales, que acompaña a la ordenanza de Manzana Compacta indicando la situación de dicho equipamiento en planta baja (CS).

- Equipamiento educativo de E.G.B. (G)
- Equipamiento educativo de Preescolar (P)
- Equipamiento deportivo, pistas y campos (DP)
- Jardín Anexo (VA)

Las ordenanzas de alojamiento se dividen en varios subtipos, ya que, si bien todas ellas responden a las establecidas en el Plan General, presentan diferentes características específicas en las diferentes parcelas del Plan Parcial, tales como definición de alineaciones concretas, distribución de usos por plantas, especificación de rasantes computables o condiciones de estética particulares.

Así mismo y para las parcelas con ordenanza BH-1 se establece una superficie máxima construida para cada parcela que será de aplicación en cada caso, con independencia de la edificabilidad de 1 m²/m² - que permite la ordenanza, y que representa la edificabilidad media del conjunto de parcelas.

La ordenanza también establece una "unidad mínima de proyecto" que corresponde a la necesidad de presentación de un proyecto conjunto para cada unidad así definida. Estas unidades se corresponden con las parcelas definidas en el plano P.14 y cuantificadas en el cuadro de características del epígrafe 1.5.8.

En las parcelas incluidas en el Area de Protección Ambiental es de aplicación la Ordenanza de Ciudad Jardín Compacta BH07, que figura como ordenanza opcional a la B05 en las condiciones específicas del Plan General para el Sector.

Esta sustitución, así como la efectuada al introducir las ordenanzas MC 3 y BH1, se justifica en relación con el apartado 3.2.d) del artículo II, 10º de la Normativa del Plan General por las siguientes razones objetivas:

1º) La superficie total del Sector es de 96.030 m² de la que habría que deducir 27.716,37 m² que ocupa la red viaria impuesta por el Plan General, 6.000 m² de dotaciones escolares de cesión obligatoria, 2.202 m². de parque deportivo tambien de cesión obligatoria así como 9.603 m² correspondiente al sistema de espacios libres de dominio y uso público. Quedarían, por tanto un máximo de 50.508,63 m² para parcelas privadas. El Plan Parcial dedica 7.110,71 m² a accesos a las parcelas y mejora de los itinerarios peatonales, con lo que la superficie de parcelas privadas (de uso privado) queda reducida a 43.397,92 m². Si a esa superficie de parcelas se aplica la ordenanza B05, en el sector solamente se podrán construir 21.698,96 m². superficie a todas luces insuficiente para la construcción de las 367 viviendas a las que se tiene derecho por densidad (59 m²/viv). Por lo que será necesario efectuar la sustitución de la ordenanza aplicable, por otra que permita una mayor edificabilidad.

2º) Si la sustitución de la ordenanza aplicable se realiza de manera generalizada por la ordenanza op-

cional BH07 se obtiene un total de 30.378,54 m² de superficie construida en viviendas, cantidad así mismo insuficiente para la construcción de 367 viviendas, ya que la superficie media por vivienda sería de 82 m². construidos, y hay que tener en cuenta que la tipología de vivienda unifamiliar generalmente admite en la propia parcela construcciones secundarias sobre rasante para garage, etc.

3º) Se considera de interés urbano la creación de áreas con mayor densidad de habitantes en donde se situen los equipamientos social y comercial necesarios para la vida del barrio, y que constituyan auténticos focos de ambientación urbana. La tipología de edificación que se ha considerado idónea para estas áreas es la del bloque de tres plantas de altura, con planta baja apoticada dedicada a usos terciarios y las dos plantas superiores dedicadas a uso de alojamiento.

4º) Con las ordenanzas de aplicación adoptadas por el Plan Parcial se obtiene un total de 50.409,81 m² de superficie construida en viviendas, con una superficie media de 137 m² por vivienda, dimensión aceptable para una tipología generalizada de vivienda unifamiliar.

1.5.5 INTEGRACION EN LA CIUDAD. RED VIARIA Y PEATONAL

El Plan Parcial respeta en su integridad la red viaria propuesta por el Plan General para el Sector, no añadiendo ninguna otra vía de circulación rodada a esa red principal por considerarla suficiente.

La ordenación prevista en el Plan Parcial se integra en la estructura urbana de la ciudad mediante la continuidad de itinerarios rodados y peatonales con sus vías colindantes, y mediante la adopción de tipologías urbanas en continuidad con los tejidos urbanos próximos, existentes o previstos.

Así la red peatonal asegura la integración de los espacios del Plan Parcial con los de la Barriada Illera y parque del río Vena, organizando un claro eje peatonal, que desde el espacio de dotaciones deportivas situado en el Polígono Gamonal junto al subsector norte, llega al bloque aparcado con usos comerciales situado en ese Subsector, continuando - a lo largo de toda la calle Río Tirón que atraviesa la Barriada de Norte a Sur, y alcanza la calle comercial del subsector Sur, para allí subdividirse en un itinerario que finaliza en el parque del río Vena a través del espacio abierto deportivo y en otro que, recorriendo la calle comercial, accede al puente que habrá de construirse sobre el río Vena para su continuación hacia el centro de la ciudad en Gamonal.

El resto de la red peatonal forma una malla de itinerarios que permite el acceso e intercomunicación de los diferentes usos.

En cuanto a la integración del tejido urbano en la ciudad se pueden destacar dos elementos fundamentales, el remate del tejido existente en la Barriada Illera, y la iniciación de una estructura urbana lineal que a lo largo de la margen derecha del río Vena se continuará con el Sector PPRV y - otros como apoyo del parque lineal previsto.

En apartados anteriores se ha descrito la ordenación de las tres manzanas que completan la Barriada Illera, obteniendo la continuidad urbana exigida por el Plan General.

El subsector sur se ordena mediante una estructura lineal paralela al río Vena, que en su extremo oeste presenta una amplia zona libre con una dotación escolar aislada y rodeada de parque. Este extremo cumple con dos objetivos, por un lado sirve de espacio receptor del eje peatonal que se desarrolla a lo largo de la calle río Tirón, y por otro se utiliza como espacio separador entre la ambientación urbana del polígono Gamonal, realmente desafortunada para estar en contacto con las preexistencias del territorio, y la nueva estructura que crea el Plan General.

Esta estructura lineal se forma por tres líneas de edificación paralelas al río, que conforman espacios con una graduación ambiental desde la primera línea con usos terciarios apoticados en planta baja, las dos líneas restantes con viviendas unifamiliares en hilera, para finalizar en la faja parque de la ribera soleada del río Vena. La estructura se completa con accesos perpendiculares al río, estructurados con

un ritmo de diferentes dimensiones y usos, formando una malla reticular y direccional, susceptible de ser continuada hacia el este en el sector PPRV.

El subsector Norte constituye un espacio intersticial en la estructura de la ciudad, formado entre la vialidad de borde del suelo urbano y urbanizable y los suelos consolidados con anterioridad al Plan General. Su estructura se reduce a la situación en él de la dotación escolar de EGB y a la ordenación de un sistema de bloques repetitivo que marque paisajísticamente el borde de la ciudad, logrando a la vez una barrera de protección climática con escapes visuales hacia el cerro del Grajo. El resto de su superficie se colmata mediante una malla de viviendas unifamiliares en hilera.

1.5.6 ELEMENTOS DE ORDENACION PREDETERMINADOS

En los planos de ordenación del plan general se predeterminan elementos de ordenación tales como red viaria, alineaciones y ordenanza aplicable para el ámbito del Plan Parcial, consistentes en la aplicación de la ordenanza de Ciudad Jardín B05 a las manzanas completas definidas por la red viaria con espacios de acera uniformes a lo largo de la misma.

El presente Plan Parcial respeta la red viaria prefijada, si bien modifica puntualmente elementos de la ordenación prevista: alineaciones y ordenanza aplicable.

En el apartado 1.5.4 anterior se ha justificado objetivamente la modificación de la ordenanza aplicable, por razones de aprovechamiento residencial e inclusión de las dotaciones que exige el Reglamento de Planeamiento.

En cuanto a la disposición de las alineaciones, con respecto de las calzadas de circulación rodada, el Plan General establece anchuras de acera de 20 metros para el viario norte-sur junto al sector G-3 y de 23 metros para el viario de borde norte junto al suelo no urbanizable.

El Plan Parcial adopta el criterio de obtener las mayores zonas peatonales en el interior de las manzanas, donde la peatonalización puede ser completa, en lugar de situar estas zonas en las aceras de vías de circulación rodada principal, para así obtener unos espacios peatonales de mayor calidad ambiental y de utilización: ausencia de ruidos del tráfico rodado y mayor seguridad en su utilización por niños pequeños.

Por ello, el Plan Parcial prevé una acera de 10 mts. de anchura en el viario norte-sur, y de 7,50 metros en la vía de borde norte, anchos que proporcionan un desarrollo peatonal suficiente y que permiten la creación de mayores espacios peatonales en el interior de las manzanas.

El resto de las alineaciones que configuran las aceras peatonales no sufren modificación respecto de las predeterminaciones del Plan General, siendo únicamente objeto de adaptación en detalle al terreno concreto.

1.5.7 DOTACIONES

Según lo preceptuado por el Anexo al Reglamento de Planeamiento "Reservas de Suelo para dotaciones en Planes Parciales", el presente Plan Parcial deberá prever las reservas de suelo que se indican a continuación.

Por tratarse de un suelo residencial con un total de 367 viviendas, las reservas de suelo deberán encuadrarse en lo previsto por el cuadro del artículo 10 del citado Anexo para una "Unidad Basica de Viviendas" con los modulos mínimos siguientes:

Sistema de espacios libres de dominio y uso público

| | |
|---|----------------------------|
| Jardines, 15 m ² /viv. | 5.505 m ² |
| Areas de juego y recreo de niños, 3 m ² /viv | 1.101 m ² |
| TOTAL | <u>6.606 m²</u> |

Centros docentes

| | |
|---|----------------------|
| Preescolar y guarderia 2 m ² /viv | 734 m ² |
| Educación General Basica 10 m ² /viv | 3.670 m ² |

Servicios de interes público y social

| | |
|---|---------------------------|
| Parque deportivo 6 m ² /viv | 2.202 m ² |
| Equipamiento comercial 1 m ² const/viv ... | 367 m ² const. |
| Equipamiento social 3 m ² constr/viv | 1.101 m ² " |

| | |
|--|------------|
| <u>Plazas de aparcamiento 1 pl/viv</u> | 367 plazas |
| Plazas en local cubierto, 50% | 184 plazas |

Por otro lado, el apartado 3 del artículo 10 citado, establece que la superficie del sistema de espacios libres de uso público no será inferior al 10% de la superficie ordenada en todo caso, y el apartado 2 del mismo artículo indica que en tipologías de vivienda unifamiliar no es necesario establecer diferenciación de zonas dentro del sistema de espacios libres.

Así mismo, el artículo 5 del Anexo establece que los centros docentes se agruparán en unidades escolares completas, determinando una unidad mínima de 1.000 m² para Centros de Enseñanza Preescolar y Guardería, y una unidad mínima de 5.000 m², para Centros de Enseñanza General Básica, que corresponde a un centro de 8 unidades.

Finalmente, el Plan General establece que la Parcela para Preescolar y Guardería debe tener 1.200 m² y el Parque Deportivo 2.340 m².

Por tanto las dotaciones mínimas exigibles en el Plan Parcial serán:

| | |
|---|-----------------------------|
| Sistema de espacios libres de dominio y uso público | 9.603 m ² |
| Parcela para Preescolar y Guardería | 1.200 m ² |
| Parcela para Educación General Basica | 5.000 m ² |
| Parque deportivo | 2.340 m ² |
| Equipamiento comercial | 367 m ² const. |
| Equipamiento social | 1.101 m ² const. |
| Plazas de aparcamiento | 367 plazas |
| (plazas en local cubierto) | 184 plazas |

En el Plan Parcial se han establecido las dotaciones distribuidas en el subsector norte y subsector sur, que poseen el mismo número de viviendas (subsector norte 184 viv. y subsector sur 183 viv).

La dotación más singular es la parcela para Centro de Educación General Basica de 8 unidades que se ha situado en el Sector Norte y en su compensación se situa la parcela de Educación Preescolar y Guarderia en el Subsector Sur, a fin de obtener un cierto equilibrio en las distancias a recorrer por la población escolar. Para compensar las cesiones de suelo para dotaciones de ambos subsectores se situa en el subsector sur el Parque Deportivo (2.340 m²) y un 60% aproximadamente de la superficie del sistema de espacios libres de dominio y uso público (5.867 m²), el 40% restante (3.911 m²) se situa en el Subsector Norte. Con ello quedan equilibradas las cesiones de suelo de ambos sectores, ya que el subsector norte tiene una cesión por estos conceptos de 8.911 m² y el subsector Sur de 9.078 m².

Para equipamiento comercial se ha previsto la construcción de plantas bajas comerciales en las parcelas 9 y 10 del subsector sur con un total de 1.101 m² de superficie construida y en la parcela 20 del subsector norte de 1.010 m². Este equipamiento será privado con uso de comercio y como tal contabilizará aprovechamiento en la operación de reparto de cargas y beneficios.

Para equipamiento social se ha previsto la construcción de la planta baja de las parcelas números 11 y 12 con un total de superficie construida de 1.101 m². En estas parcelas está prevista la construcción de bloques de tres plantas de altura, cuyas plantas altas estarán destinadas al uso de alojamiento.

En cumplimiento del artículo 10 del Anexo al Reglamento de Planeamiento el presente Plan Parcial propone el uso de "Biblioteca Infantil" y "Centro Social", como uso concreto para el equipamiento social exigido.

El número total de plazas de aparcamiento previstas en el Plan Parcial es de 663, de las que 367 se sitúan en el interior de las parcelas, en sótano o semisótano, y corresponden al número total de viviendas. El resto, es decir 296 plazas de aparcamiento se sitúan al aire libre, anejas a la red viaria, distribuyéndose 95 en el subsector norte y 201 en el Sur.

El resumen del total de dotaciones previstas - por el Plan Parcial es el siguiente:

| | |
|---|----------------------------|
| Sistema de espacios libres de dominio y uso público | 9.778 m ² |
| Parcela para Educación Preescolar y Guardería | 1.200 m ² |
| Parcela para Educación General Básica | 5.000 m ² |
| Parque deportivo | 2.340 m ² |
| Equipamiento comercial | 2.111 m ² const |
| Equipamiento social | 1.101 m ² " |
| Plazas de aparcamiento | 663 plazas |
| (plazas el local cubierto) | 367 plazas |

El resto de la superficie del suelo no ocupado por las parcelas privadas quedará como vialidad tanto rodada como peatonal, de dominio y uso público. Salvo las zonas indicadas en el Plano P.14 que serán de propiedad privada y uso público y que corresponden a relaciones subterráneas entre los diferentes sótanos dedicados a garaje, rampas etc.

1.5.8 CUADRO DE SUPERFICIES Y APROVECHAMIENTOS

| | | Nº de viv. | Superf. construida | | Superficie de suelo | % parc. | % total |
|---|--------------------------------|------------|--------------------|---------|---------------------|---------|---------|
| | | | en vivienda | otros | | | |
| Parcelas privadas de uso privado | Parcela 1 | 8 | 1.394,30 | - | 1.988,00 | 47,7 | 29,3 |
| | Parcela 2 | 8 | 1.394,30 | - | 1.777,75 | | |
| | Parcela 3 | 8 | 1.394,30 | - | 1.595,87 | | |
| | Parcela 4 | 11 | 1.917,16 | - | 1.878,62 | | |
| | Parcela 5 | 8 | 1.394,30 | - | 1.518,00 | | |
| | Parcela 6 | 7 | 1.220,00 | - | 1.218,75 | | |
| | Parcela 7 | 7 | 1.220,00 | - | 1.218,75 | | |
| | Parcela 8 | 10 | 1.742,88 | - | 1.824,00 | | |
| | Parcela 9 | 20 | 1.858,40 | 550,50 | 872,00 | | |
| | Parcela 10 | 20 | 1.858,40 | 550,50 | 872,00 | | |
| | Parcela 11 | 20 | 1.858,40 | *550,50 | 872,00 | | |
| | Parcela 12 | 20 | 1.858,40 | *550,50 | 872,00 | | |
| | Parcela 13 | 28 | 6.306,90 | - | 9.009,86 | | |
| | Parcela 14 | 8 | 1.854,22 | - | 2.648,89 | | |
| Suelo privado de uso público | | | | | 881,25 | 1,5 | 0,9 |
| Dotaciones | Sistema de espacios libres | | | | 5.867,00 | 10,0 | 6,1 |
| | Parcela docente PR y guarderia | | | | 1.200,00 | 2,0 | 1,3 |
| | Parque deportivo | | | | 2.340,00 | 4,0 | 2,4 |
| Vialidad | Rodada y aparcamientos | | | | 8.680,50 | 14,7 | 9,0 |
| | Peatonal | | | | 11.868,76 | 20,1 | 12,4 |
| Total subsector Sur | | 183 | 27.271,96 | 1.101 | 59.004,00 | 100 | 61,4 |
| Parcelas privadas de uso privado | Parcela 15 | 8 | 2.265,85 | - | 3.236,93 | 41,3 | 15,9 |
| | Parcela 16 | 14 | 2.430,75 | - | 2.922,00 | | |
| | Parcela 17 | 12 | 2.083,50 | - | 1.882,50 | | |
| | Parcela 18 | 10 | 1.736,25 | - | 1.582,50 | | |
| | Parcela 19 | 8 | 1.389,00 | - | 1.282,50 | | |
| | Parcela 20 | 32 | 2.560,00 | 1.010 | 1.400,00 | | |
| | Parcela 21 | 20 | 1.875,00 | - | 600,00 | | |
| | Parcela 22 | 20 | 1.875,00 | - | 600,00 | | |
| | Parcela 23 | 20 | 1.875,00 | - | 600,00 | | |
| | Parcela 24 | 20 | 1.875,00 | - | 600,00 | | |
| | Parcela 25 | 20 | 1.875,00 | - | 600,00 | | |
| Suelo privado de uso público | | | | | 472,50 | 1,3 | 0,5 |
| Dotaciones | Sistema de espacios libres | | | | 3.911,00 | 10,6 | 4,1 |
| | Parcela docente FGB | | | | 5.000,00 | 13,5 | 5,2 |
| Vialidad | Rodada y aparcamientos | | | | 3.520,50 | 9,5 | 3,7 |
| | Peatonal | | | | 8.815,57 | 23,8 | 9,2 |
| Total Subsector Norte | | 184 | 21.840,35 | 1.010 | 37.026,00 | 100 | 38,6 |
| Total Plan Parcial | | 367 | 49.112,31 | 2.111 | 96.030,00 | | 100 |
| Superficie computable para densidad | | | | | 91.839,00 | | 95,6 |
| Superficie computable para edificabilidad | | | | | 73.850,00 | | 76,9 |

* Equipamiento social no computable como aprovechamiento.

El cuadro resumen de utilización de suelo en el Plan Parcial será el siguiente:

| | Superficie de suelo | % |
|----------------------------------|---------------------|-------|
| Parcelas privadas de uso privado | 43.472,92 | 45,3 |
| Suelo privado de uso publico | 1.353,75 | 1,4 |
| Dotaciones | 18.318,00 | 19,1 |
| Vialidad | 32.885,33 | 34,2 |
| Total Plan Parcial | 96.030,00 | 100,- |

1.6 URBANIZACION

1.6.1 TIPO DE URBANIZACION ADOPTADO

En el Plan Parcial se describen someramente las características y trazado de la urbanización y servicios, desarrollando en planos un trazado de las instalaciones que será objeto de concreción en el correspondiente proyecto de urbanización.

Las características de los diferentes elementos de la urbanización son los siguientes:

a) Pavimentación: Dada la baja densidad de población de la zona, y el carácter de "ciudad jardín" del sector, se prevé una pavimentación de las áreas peatonales con gran proporción de zonas de césped, en la mayoría de las zonas se considera un 50% de pavimentación y un 50% de parterre para su evaluación económica.

b) Rasantes: Se han considerado unas pendientes máximas del 8% en vialidad rodada (unión de vialidad de sistema general con la calle Pozanos en el norte del Sector), respetando las rasantes establecidas en el Plan General para el viario del borde norte y en el Proyecto de Urbanización del Polígono G-3 aprobado para el viario del borde Este. El resto de las rasantes se ha establecido en relación con ellas y las existentes en el barriada Illera.

En las zonas peatonales del Subsector norte

se establecen saltos de rasante que serán objeto de solución mediante rampas y escaleras en el proyecto de urbanización.

c) Abastecimiento de agua: Se efectúan tres tomas de la red existente, una en el subsector norte de la tubería de 150 mm. del Polígono Gamonal, otra en la calle Condesa Mencia de tubería existente de 150 mm. y una tercera en el Subsector Sur de tubería de 100 mm. del Polígono Gamonal. Dichas tomas cierran un anillo en el que se han previsto los diámetros necesarios para el abastecimiento, si bien nunca son inferiores a los establecidos en el Plan General para la futura red.

Segun las bases de cálculo establecidas en el Plan General el consumo diario será de 533,5 m³/día y el caudal punta 15,44 l/seg, que queda repartido en 9,205 l/seg en la toma norte, 5,495 l/seg en la toma de la calle Condesa Mencia y 4,34 l/seg en la toma Sur.

d) Saneamiento: Se establece con caracter separativo, vertiendo las aguas residuales del subsector norte al colector existente en el Polígono Gamonal - de 30 cm. de sección circular. Las aguas residuales del Subsector Sur se vierten al colector ovoide 100/150 que discurre en paralelo con el río Vena, que será necesario prolongar desde el Polígono Docente hasta las inmediaciones del Sector PFI.

Las aguas pluviales se vierten al río Vena en dos puntos: el situado aguas arriba recoge la la-

dera del cerro del Grajo, el subsector norte completo y una pequeña parte del subsector Sur, está previsto que tenga un caudal de 1483 l/seg, el situado aguas abajo recoge el resto del subsector sur, con un caudal previsto de 431 l/seg.

e) Distribución de energía eléctrica: Se establecen dos centros de transformación subterráneos, uno en cada subsector, que se alimentan de dos líneas de 13,2 Kw que atraviesan el sector en tendido aéreo. Este tendido se substituye por otro subterráneo en los terrenos del sector. La línea de baja tensión distribuye la energía hasta las distintas acometidas por tendido subterráneo.

f) Alumbrado público: Se establecen dos cuadros de alumbrado correspondientes a las dos tomas previstas de transformador, una en cada subsector. La iluminación será mediante farolas tipo jardín - con baculo recto y globo antivandálico, salvo en las aceras correspondientes al viario del borde norte (sistema general) y viario del borde Este (Polígono G-3) que serán de baculo alto sobre calzada.

g) Red telefónica: Se realizará mediante las indicaciones que efectue la Compañía Nacional Telefónica.

1.6.2 AREAS A URBANIZAR MEDIANTE PROYECTO DE URBANIZACION Y CONJUNTAMENTE CON LA EDIFICACION. CONDICIONES DEL PROYECTO DE URBANIZACION

Sin perjuicio de que el Proyecto de Urbanización haya de abarcar todas las obras necesarias para la urbanización de todos los espacios de uso público del Sector, en el plano P.17 se indican - las zonas cuya ejecución se llevará a cabo conjuntamente con las obras de edificación, por tratarse de zonas inmediatas a los futuros edificios, cuya terminación y pavimentación previa conllevaría roturas y desperfectos por efecto de las obras de edificación posterior.

Las obras que se aplazan hasta la construcción de la edificación son obras de explanación y pavimentación, puesto que la implantación de servicios deberá realizarse conjuntamente para todo el Sector.

El resto de los espacios de uso público se urbanizarán conjuntamente y totalmente de acuerdo con el Proyecto de Urbanización y sus plazos.

El Proyecto de Urbanización deberá ajustarse a las condiciones que establece el Plan General en el Título IV, Sección 4a de su Normativa, así como a las indicaciones que realicen los diferentes Servicios Municipales y las Empresas Concesionarias de Servicios.

En el Proyecto de Urbanización podrán efectuarse modificaciones justificadas a los trazados de

instalaciones contenidos en el Plan Parcial, a fin de conseguir una mayor racionalidad en los servicios. Del mismo modo, el Proyecto de Urbanización podrá efectuar correcciones de detalle a las rasantes de urbanización establecidas en el Plan Parcial.

1.6.3 PREVISIONES DE CONSERVACION DE LA URBANIZACION

A partir de la recepción de la urbanización por parte del Ayuntamiento de Burgos, éste se hará cargo de la conservación de la urbanización de los espacios de dominio y uso público. La conservación de las zonas urbanizadas de propiedad privada y uso público será por cuenta de sus propietarios.

Hasta tanto no tenga lugar la recepción definitiva, la urbanización será conservada por la Junta de Compensación o propietario único que la haya ejecutado.

1.6.4 FINANCIACION DE LOS COSTES DE URBANIZACION

Los costes de urbanización se asumen por los promotores segun lo previsto en la legislación vigente, mediante las correspondientes cuotas de urbanización adjudicado a cada propietario.

1.6.5 COMPROMISOS A CONTRAER ENTRE URBANIZADOR Y AYUNTAMIENTO

El agente urbanizador se compromete a urbanizar el sector en las condiciones contenidas en el presente Plan Parcial y en el Proyecto de Urbanización que se apruebe por el Ayuntamiento, siendo a su cargo la conservación de la urbanización hasta el momento de la entrega de la misma al Ayuntamiento.

El Ayuntamiento se compromete a recibir la urbanización, siempre que se haya realizado con las condiciones antes indicadas, y a su mantenimiento a partir del momento de su recepción.

1.6.6 GARANTIAS PARA EL CUMPLIMIENTO DE LOS COMPROMISOS

Como garantía para el cumplimiento de los compromisos del numero anterior, el agente urbanizador presentará aval bancario por importe del 6% del valor de las obras de urbanización, es decir, por un importe de 13.565.955 pesetas, en cumplimiento del artículo 46 del Reglamento de Planeamiento.

Este aval será presentado en el Ayuntamiento de manera previa a la publicación de la Aprobación Definitiva del Plan Parcial.

El aval será devuelto una vez se haya recibido la urbanización por el Ayuntamiento.

2. PLAN DE ETAPAS

2.1 ETAPAS DE FORMALIZACION DE CESIONES

Las etapas se realizarán en una única etapa y en un plazo no superior a seis meses a partir de la fecha de aprobación definitiva del Plan Parcial, mediante la aprobación de la Junta de Compensación o mediante simple parcelación en el caso del único propietario.

2.2 ETAPAS DE URBANIZACION

El Proyecto de Urbanización se presentará para su aprobación en el plazo de seis meses a partir de la fecha de aprobación definitiva del Plan Parcial, y las obras de urbanización estarán terminadas en un plazo de dieciocho meses contados desde la aprobación del Proyecto de Urbanización, realizándose en una única etapa (salvo la urbanización que se ha definido para realizarse conjuntamente con la edificación).

Se establece un plazo intermedio para la implantación de los servicios, que deberá estar terminada totalmente cuando se haya construido el 60% de la edificación, es decir, 220 viviendas.

Los viales situados en suelo de Sistema General y el vial de borde correspondiente al Polígono G-3, si bien no figuran entre los compromisos del presente Plan Parcial, son de necesaria urbanización para que parcelas privadas del Plan obtengan la condición de solar, indispensable para su utilización, por lo que deberían estar urbanizados en los plazos que aquí se exigen para la urbanización del sector. Las obras de urbanización de los Sistemas Generales corresponden al Ayuntamiento, y las del vial del Polígono G-3 a su Junta de Compensación con su plazo correspondiente que, de ser incumplido, debe ser requerido por el Ayuntamiento, el cual debe realizar subsidiariamente la urbanización, en su caso.

2.3 ETAPAS DE EDIFICACION

Se establecen dos plazos para la edificación dentro de una única etapa para todo el Sector:

Las edificaciones correspondientes a las parcelas número 1 al 20 deberán estar terminadas en un plazo de cuatro años contados a partir de la aprobación definitiva del Plan Parcial.

Las edificaciones correspondientes a las parcelas números 21 a 25 deberán estar terminadas en un plazo de seis años contados a partir de la aprobación definitiva del Plan Parcial.

Rafael Adrian Angulo
Felix Adrian Angulo
Dirección: Clunia 9, Burgos

Parcela F 7.940 m2

| |
|---------------------------------|
| Superficie total 7.940 m2 |
|---------------------------------|

Angel Duque Gomez
Dirección: Vitoria 195.Burgos

Parcela C 1.839 m2

| |
|---------------------------------|
| Superficie total 1.839 m2 |
|---------------------------------|

Jesus Gonzalez Alonso
Francisco Gonzalez Alonso
Dirección: Avenida Reyes Catolicos 6, Burgos

Parcela E 1.024 m2

| |
|---------------------------------|
| Superficie total 1.024 m2 |
|---------------------------------|

Monica Duque Renuncio
Dirección: Avenida Gral. Yague 3

Parcela CH 561 m2

| |
|-------------------------------|
| Superficie total 561 m2 |
|-------------------------------|

En cumplimiento del artículo IV. 15.1,b de la Normativa del Plan General se incluye en el ANEXO A la documentación justificativa de la inscripción de los correspondientes derechos de propiedad en el Registro de la Propiedad.

4.2 SISTEMA DE ACTUACION

El sistema de actuación que se propone para la ejecución del Plan Parcial es el sistema de compensación, ya que así está indicado como sistema preferente para el sector PPI en el artículo V.13º de la Normativa del Plan General.

El sistema de Compensación se llevará a cabo de acuerdo con los artículos 157 y siguientes del Reglamento de Gestión, y si en el curso de la tramitación del Plan los terrenos llegan a pertenecer a un solo propietario o a una comunidad pro indiviso no será necesaria la constitución de la Junta de Compensación, ejecutándose el planeamiento mediante la oportuna parcelación, en que se materialicen las cesiones y la asunción por parte del propietario de los gastos de urbanización.

Entrarán a formar parte de la Junta de Compensación los propietarios de terrenos incluidos en la delimitación del Sector, el Ayuntamiento con su cesión del 10% y los propietarios de suelo de Sistema General que haya sido adjudicado para su compensación en el Sector, o si no hubiere sido hecha la adjudicación, el propio Ayuntamiento para tal fin.

4.3 APROVECHAMIENTOS LEGALES

De la superficie total comprendida en la delimitación del Sector, que es de 96.030 m², se considerará como superficie con derechos de aprovechamiento 91.839 m², correspondiente a la superficie de parcelas privadas y del patrimonio municipal, con excepción de las superficies de dominio y uso público correspondientes a las calles Condesa Mencia y Pozanos abiertas al uso en la actualidad y que se mantienen, que, de acuerdo con el artículo 47.3 del Reglamento de Gestión, no computan derechos de aprovechamiento.

Según el artículo II,10º en su apartado 4.1 de la Normativa del Plan General, el aprovechamiento medio correspondiente al primer cuatrienio es de 0,1151 "unidades de aprovechamiento por metro cuadrado" (u.a/m²), y el Sector PPI tiene un exceso de aprovechamiento sobre él de 0,0279 u.a/m².

Trasladando estos datos a índices sobre una unidad equivalente al aprovechamiento total del sector se obtiene:

| | | | |
|--|---------------------------|----------------|----------|
| Aprov. total del sector | 0,1384 u.a/m ² | que equivale a | 1,——— |
| Aprov. medio 1 ^{er} cuatrienio | 0,110105" | " " | 0,795556 |
| Exceso de aprov. a sistemas generales..... | 0,028295" | " " | 0,204444 |

El aprovechamiento privado será de 90% del aprovechamiento medio, siendo de cesión al Ayuntamiento el 10% restante.

Cesión del 10% del
aprov. medio0,0110105 u.a/m² que equivale a 0,079556
Aprov. privado 90%
del aprov. medio ...0,0990945 u.a/m² " " a 0,716000

A su vez tambien será de cesión al Ayuntamiento el
10% del aprovechamiento destinado a compensación de pro-
pietarios de Sistemas Generales, a fin de completar la
cesión del 10% del aprovechamiento del Sector.

Cesión del 10% del exce-
so de aprov. a Sistemas
generales 0,002829 u.a/m² que equivale a 0,020444
Aprovechamiento a siste-
mas generales ... 0,025466 u.a/m² que equivale a 0,184000

Como resumen se obtiene el siguiente cuadro de ín-
dices de los diferentes aprovechamientos:

| | Indices |
|--|----------------------|
| Aprovechamiento privado | 0,716000 |
| Cesión del 10% A Sistemas Generales | 0,100000 0,184000 |
| Aprovechamiento del Sector | 1, ——— |

4.4 INDICES DE DERECHOS DE PROPIETARIOS DE SUELO DEL SECTOR

A efectos de valoración de los derechos de cada propietario de suelo en el aprovechamiento del Sector - se aplica la proporcionalidad directa de sus superficies de parcela.

Trasladando dicha proporción a los índices globales de aprovechamiento del Sector, hasta completar el índice de 0,716000 obtenido para el aprovechamiento privado en el epigrafe 4.3. se obtienen los siguientes índices de derechos.

| Propietario | Superficie | Indice Parcial | Indice global |
|------------------------|------------|----------------|---------------|
| Cooperativa Salmer | 65.910 | 0,717669 | 0,513851 |
| Ayuntamiento de Burgos | 14.515 | 0,158048 | 0,113162 |
| Hnos. Adrian Angulo | 7.940 | 0,086455 | 0,061902 |
| Angel Duque | 1.889 | 0,020569 | 0,014728 |
| Hnos. Gonzalez Alonso | 1.024 | 0,011150 | 0,007983 |
| Monica Duque | 561 | 0,006109 | 0,004374 |
| Total | 91.839 | 1,----- | 0,716000 |

4.5 ADJUDICACION DE SISTEMAS GENERALES

El aprovechamiento total del Sector es, como ya se ha visto, de 0,1384 u.a/m², y considerando que la cuantificación fundamental del aprovechamiento se establece en el Plan General en la densidad de viviendas, este aprovechamiento equivale a las 40 viviendas por hectárea del Sector PPI.

La equivalencia de una "unidad de aprovechamiento por metro cuadrado" sera de 289,02 viv/Ha en el Sector PPI, y el aprovechamiento medio de 0,110105 u.a/m² equivaldrá a 31,822 viv/Ha en el Sector PPI.

El aprovechamiento a que tienen derecho los propietarios de suelo de Sistema general es del 90% del aprovechamiento medio (artículo 51.2 del Reglamento de Gestión), es decir del 90% de 31,822 viv/Ha del Sector PPI, que arroja una densidad de 28,64 viv/Ha.

El numero total de viviendas que pueden construirse en el Sector es de 367 viv (9,1839 Ha x 40 viv/Ha) y la cesión para Sistemas generales es del 0,184000 que equivale a 67,5 viviendas.

Estas 67,5 viviendas a adjudicar a propietarios de Sistemas Generales, con la densidad de 28,64 viv/Ha a que tienen derecho, vincula una superficie total de 2,3568 hectáreas.

Por ello, habrá que adjudicar al Sector PPI una superficie de suelo de sistema general de 23.568 m² para su compensación en aprovechamiento y obtención como suelo de cesión.

4.5.1. Propuesta de Adjudicación de Sistemas Generales.

En el Plan General no se realiza la adjudicación de Sistemas Generales a los distintos Sectores de suelo urbanizable de manera individualizada, indicando unicamente los sistemas que, de manera global, deberán compensarse en sectores de cada etapa.

Por ello, en el presente Plan Parcial del Sector PPI se realiza una propuesta de adjudicación de superficies concretas de Sistema General, para su aprobación conjunta con el Plan Parcial, si se considera oportuno.

La propuesta viene obligada por la propia estructuración del Sector en el Plan General, ya que existen zonas edificables cuyo acceso rodado se efectúa necesariamente por viales exteriores al Sector, incluidos en suelo de Sistema General. Tal es el caso del vial que une el Polígono Gamonal con el G-3 y delimita el Sector por el Norte, en el borde del suelo no urbanizable, así como el vial que delimita el Sector por el Este, uniendo el Polígono G-3 con el puente sobre el río Vena.

Por tanto, la propuesta de adjudicación de sistemas generales para su compensación en el Sector abarca la vialidad Norte que une el Polígono Gamonal con el G-3, completando toda su superficie, para no dejar retales en esa zona, y la parte de vialidad Sur-Este que une el G-3 con el río Vena, completando la superficie necesaria hasta 23.568 m² en el parque situado al Oeste del Sector, a fin de ir obteniendo una trama urbana continua desde el suelo urbano. Estas superficies viene grafadas en los planos P.15 y P.16 de la documentación gráfica.

En la superficie grafiada en los planos P.15 y P.16 se ha incluido la parcela P, correspondiente a la superficie de dominio y uso público de la calle Pozanos, que no computa derechos de aprovechamiento, al igual que las citadas en el primer párrafo del epigrafe 4,3 de este capítulo.

4.5.2. Relación de Propietarios de Sistemas Generales.

Se incluye a continuación la relación de propietarios de suelo comprendidos en la delimitación propuesta para adjudicación de Sistemas Generales al Sector, en correlación con el Plano P.16 en cuanto a denominación de parcelas.

Sociedad Cooperativa Limitada de Viviendas Salmer
Dirección: Avenida del Vena nº 9, entresuelo. Burgos

| | | |
|-----------|-------|----------|
| Parcela L | | 7.920 m2 |
| Parcela N | | 210 m2 |
| Parcela R | | 470 m2 |
| Parcela S | | 1.065 m2 |
| Parcela X | | 4.875 m2 |
| Parcela Y | | 20 m2 |

| | | |
|------------------|-------|-----------|
| Superficie total | | 14.560 m2 |
|------------------|-------|-----------|

Jesus Gonzalez Alonso
Francisco Gonzalez Alonso
Dirección: Avenida Reyes Catolicos 6, Burgos

| | | |
|-----------|-------|----------|
| Parcela Q | | 1.460 m2 |
|-----------|-------|----------|

| | | |
|------------------|-------|----------|
| Superficie total | | 1.460 m2 |
|------------------|-------|----------|

Rafael Adrian Angulo
FELIX Adrian Angulo
Dirección: Clunia 9, Burgos

Parcela O 1.170 m2

| |
|---------------------------------|
| Superficie total 1.170 m2 |
|---------------------------------|

Excmo. Ayuntamiento de Burgos
Dirección: Plaza Mayor 1, Burgos

Parcela M 1.630 m2

Parcela T 1.140 m2

Parcela W 97 m2

| |
|---|
| Superficie total patrimonial 2.867 m2 |
|---|

Parcela F (calle Pozanos) 1.490 m2

| |
|--|
| Superficie total de dominio y uso pu blico 1.490 m2 |
|--|

Monica Duque Renuncio

Dirección : Avenida Gral. Yagüe 3. Burgos

| | |
|-----------------|-----------|
| Parcela U | 615 m2. |
| Parcela V | 2.396 m2. |

| | |
|------------------------|-----------|
| Superficie total | 3.011 m2. |
|------------------------|-----------|

Monica Renuncio Duque

Bruna Renuncio Perez

Dirección : La Antigua 9. Burgos

| | |
|-----------------|---------|
| Parcela Z | 500 m2. |
|-----------------|---------|

| | |
|------------------------|---------|
| Superficie total | 500 m2. |
|------------------------|---------|

4.5.3. Indices de derechos de propietarios de Sistemas Generales.

A efectos de valoración de los derechos de cada propietario de suelo en el aprovechamiento del Sector se aplica la proporción directa de sus superficies de parcela.

Trasladando dicha proporción a los índices globales de aprovechamiento del sector, hasta completar el índice de 0,184000 obtenido para los Sistemas Generales en el epigrafe 4,3, se obtienen los siguientes índices de derechos:

| Propietario | Superf. | Indice parcial | Indice global |
|------------------------|---------|----------------|---------------|
| Cooperativa Salmer | 14.560 | 0,617787 | 0,113673 |
| Ayuntamiento de Burgos | 2.867 | 0,121648 | 0,022384 |
| Hnos. Gonzalez Alonso | 1.460 | 0,061948 | 0,011398 |
| Hnos. Adrian Angulo | 1.170 | 0,049644 | 0,009134 |
| Monica Duque | 3.011 | 0,127758 | 0,023508 |
| Sras. Renuncio | 500 | 0,0212150 | 0,003903 |
| Total | 23.568 | 1,——— | 0,184000 |

4.6 INDICES TOTALES DE DERECHOS EN EL PLAN PARCIAL

Con la suma de los índices de derechos obtenidos en los epígrafes anteriores se calcula a continuación el índice total de derechos que cada propietario tiene en el aprovechamiento del Sector PPI, a fin de que, en su día, pueda realizarse el reparto de cargas y beneficios del planeamiento de acuerdo con ellos.

| Propietario | Índice por superf. | Índice por Cesión del 10% | Índice por Sistemas Generales | Índice total de derechos |
|-----------------------|--------------------|---------------------------|-------------------------------|--------------------------|
| Cooperativa Salmer | 0,513851 | - | 0,113673 | 0,627524 |
| Ayuntamiento Burgos | 0,113162 | 0,100000 | 0,022384 | 0,235546 |
| Dños. Adrian Angulo | 0,061902 | - | 0,009134 | 0,071036 |
| Monica Duque | 0,004374 | - | 0,023508 | 0,027882 |
| Dños. Gonzalez Alonso | 0,007983 | - | 0,011398 | 0,019381 |
| Angel Duque | 0,014728 | - | - | 0,014728 |
| Sras. Renuncio | - | - | 0,003903 | 0,003903 |
| Total | 0,716000 | 0,100000 | 0,134000 | 1, ——— |

4.7 VALORACION DE LOS APROVECHAMIENTOS DEL PLAN PARCIAL

A los efectos de permitir la valoración de los aprovechamientos de las diferentes parcelas se relacionan a continuación las características de las mismas.

Se han considerado como parcelas indivisibles para su adjudicación aquellas que en ordenanzas figuran como unidades mínimas de proyecto, y su identificación se realiza mediante la numeración del plano adjunto.

No se consideran las superficies construibles para dotaciones, ni los aprovechamientos bajo rasante posibilitados por la ordenanza, así como los espacios de dimensión 5x1,50 metros que poseen las parcelas números 1,2,3,5,6,7,16,17,18 y 19 en sus testeros, que figuran como parcela privada a los únicos efectos de construir un acceso peatonal al garaje subterráneo común, en su caso, ya que en caso contrario será superficie pública a ceder gratuitamente.

La superficie con derechos del Plan Parcial es de 91.839 m²

| Parcela | Numero maximo de viv. | Sup. construidas | | Superficie de parcel. privada |
|---------|-----------------------------|------------------|--------------------|-------------------------------------|
| | | Viviendas | Locales Comerc. | |
| 1 | 8 | 1.394,30 | - | 1.980,50 |
| 2 | 8 | 1.394,30 | - | 1.770,25 |
| 3 | 8 | 1.394,30 | - | 1.588,37 |
| 4 | 11 | 1.917,16 | - | 1.878,62 |
| 5 | 8 | 1.394,30 | - | 1.510,50 |
| 6 | 7 | 1.220,00 | - | 1.211,25 |
| 7 | 7 | 1.220,00 | - | 1.211,25 |
| 8 | 10 | 1.742,88 | - | 1.824,00 |
| 9 | 20 | 1.858,40 | 550,50 | 872,00 |
| 10 | 20 | 1.858,40 | 550,50 | 872,00 |
| 11 | 20 | 1.858,40 | - | 872,00 |
| 12 | 20 | 1.858,40 | - | 872,00 |
| 13 | 28 | 6.306,90 | - | 9.009,86 |
| 14 | 8 | 1.854,22 | - | 2.648,89 |
| 15 | 8 | 2.265,85 | - | 3.236,93 |
| 16 | 14 | 2.430,75 | - | 2.914,50 |
| 17 | 12 | 2.083,50 | - | 1.875,00 |
| 18 | 10 | 1.736,25 | - | 1.575,00 |
| 19 | 8 | 1.389,00 | - | 1.275,00 |
| 20 | 32 | 2.560,00 | 1.010,00 | 1.400,00 |
| 21 | 20 | 1.875,00 | - | 600,00 |
| 22 | 20 | 1.875,00 | - | 600,00 |
| 23 | 20 | 1.875,00 | - | 600,00 |
| 24 | 20 | 1.875,00 | - | 600,00 |
| 25 | 20 | 1.875,00 | - | 600,00 |
| TOTAL | 367 | 49.112,31 | 2.111,00 | 43.397,92 |

4.8 DISTRIBUCION DE CARGAS Y BENEFICIOS

La distribución de cargas y beneficios se realizará según el Proyecto de Compensación que se redacte y apruebe en base a las correspondientes Bases de Actuación de la Junta de Compensación.