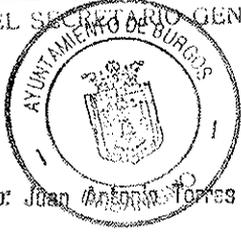


Sección AD
Signatura 6664/1
3ª Pieza

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

2 OCT. 1989

EL SECRETARIO GENERAL,



Fdo: Juan Antonio Torres Limorte

Los presentes planos y documentos han sido aprobados inicialmente por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de fecha 22 JUN. 1989

EL SECRETARIO GENERAL,



Fdo: Juan Antonio Torres Limorte

ESTUDIO DE DETALLE DEL SECTOR G-2 NORDESTE DEL
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE BURGOS.

BURGOS, MAYO DE 1.989

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

12 OCT. 1989

EL SECRETARIO GENERAL.



Fdo: Juan Antonio Torres Limorte

Los presentes planos y documentos han sido aprobados inicialmente por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de fecha **22 JUN. 1989**

EL SECRETARIO GENERAL.



Fdo: Juan Antonio Torres Limorte

M E M O R I A

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

Los presentes planos y documentos han sido aprobados inicialmente por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de fecha 22 JUN. 1989



2 OCT. 1989

SECRETARIO GENERAL, CONTENIDO

EL SECRETARIO GENERAL,



Fdo: Juan Antonio Torres Limorte

- 1 .- INTRODUCCION
- 2 .- SOPORTE JURIDICO
- 3 .- DELIMITACION DEL POLIGONO DE ACTUACION
- 4 .- INFORMACION DEL ESTADO ACTUAL
- 5 .- DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL
- 6 .- NECESIDADES DE EQUIPAMIENTO
- 7 .- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE PLANEAMIENTO
- 8 .- JUSTIFICACION DE LA SOLUCION ADOPTADA
- 9 .- DESCRIPCION DE LA NUEVA ORDENACION
- 10.- CUANTIFICACION DE LAS VARIABLES URBANISTICAS
- 11.- SISTEMA DE ACTUACION
- 12.- PLAN DE ETAPAS
- 13.- ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO
- 14.- ORDENANZAS
- 15.- CUMPLIMIENTO DEL ARTICULO 53.2. DE LA LEY
DEL SUELO
- 16.- TRAMITACION

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

Los presentes planos y documentos han sido aprobados inicialmente por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de fecha 22 JUN 1989



RELACION DE PLANOS

- 1 .- EMPLAZAMIENTO EN LA CIUDAD
- 2 .- TAQUIMETRICO
- 3 .- PERFILES DEL TERRENO
- 4 .- PARCELARIO
- 5 .- PLANEAMIENTO VIGENTE
- 6 .- DELIMITACION Y SUPERFICIES
- 7 .- ORDENACION GENERAL: CALIFICACION DEL SUELO
- 8 .- ORDENACION GENERAL: COTAS Y SUPERFICIES
- 9 .- SUPERPOSICION ORDENACION Y TAQUIMETRICO
- 10.- SUPERPOSICION ORDENACION Y PARCELARIO
- 11.- RED VIARIA Y PEATONAL
- 12.- PLANTA DE GARAJES BAJO RASANTE
- 13.- REGIMEN FUTURO DE PROPIEDAD
- 14.- ALZADOS Y SECCIONES ESQUEMATICOS
- 15.- RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA
- 16.- RED DE SANEAMIENTO
- 17.- RED ELECTRICA, TELEFONOS Y ALUMBRADO PUBLICO

EL SECRETARIO GENERAL

Fdo: Juan Antonio Torres Limorte

1.- INTRODUCCION

El presente Estudio de Detalle desarrolla las previsiones del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Burgos y tiene como finalidad establecer una nueva ordenación, o mejor reordenación, del sector G-2 Nordeste, que anteriormente fué objeto de un Plan Parcial de Ordenación, modificado a su vez por el Plan General.

Dicho sector se refiere a terrenos vacíos de edificación, situados entre el Río Vena, al Norte y la prolongación de la calle de Las Torres, al Sur, en el Barrio de Gamonal, según la descripción detallada que se hace más adelante.

La formulación del presente Estudio de Detalle tiene como finalidad última el desarrollo y urbanización de los citados terrenos, en cumplimiento de las previsiones del Plan General, que incluye esta zona en el primer y segundo cuatrienio de su Programa de Actuación (50 % en cada uno). Las correspondientes determinaciones urbanísticas establecidas en dicho Plan se exponen más adelante en esta Memoria y Planos.

El Proyecto se redacta por encargo de los propietarios de terrenos que anteriormente formaron la Junta de Compensación, con las variaciones habidas recientemente por transmisión de propiedades, representados por el presidente de dicha Junta, D. David Dobarco Maruri.

REGISTRADO CON EL
Nº - 3 2 5 - 3 8

EL ARQUITECTO DE VISADO,

- Antonio Duque Gómez: C/Vitoria, 195, Burgos.
- Herederos de Cándido del Barrio y otros: Plaza del Rey San Fernando (Estanco), 09003 Burgos.
- Excmo. Ayuntamiento de Burgos: Plaza Mayor, Burgos.

El proyecto consta de Memoria escrita y planos, referidos a la situación en la ciudad, estado actual, topografía, parcelario, ordenación vigente, delimitación y superficies; y planos de proyecto, consistentes en ordenación, alzados y secciones, régimen futuro de la propiedad, etc. (Ver lista de planos).

La cartografía básica utilizada, aparte de la existente a diferentes escalas, ha sido obtenida por levantamiento taquimétrico a escala 1/1.000, sobre la cual ha sido introducida la parcelación.

Por último, se señala que el presente documento es un proyecto modificado de otro Estudio de Detalle presentado en el Excmo. Ayuntamiento de Burgos con fecha 4 de Marzo de 1.988, que fué estudiado por el antiguo Consejo de Administración del Servicio Municipalizado de Desarrollo Urbano, señalando diversas modificaciones, según acuerdo de fecha 26 de Julio del mismo año, el cual, junto con lo tratado en varias reuniones celebradas entre la Junta de Compensación y el Ayuntamiento, han motivado este proyecto modificado.

La superficie del sector es de 127.165 m², incluyendo actualmente a 16 propietarios, según la relación que se expone a continuación:

- Junta de Castilla y León (anteriormente, Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo): Plaza Alonso Martínez, nº 7, 6º, Burgos.
- Herederos de D^a María Fábregas (a efectos de notificación, D. Ramón Parra Vazquez, Av. de Palencia, 21, Burgos).
- Avelino Arnaiz Ortega: C/ General Sanjurjo, 15, Burgos.
- Condesa de Bornos (a efectos de notificación, D. José Labrador Bello, C/ Principe de Vergara, 9, Madrid.
- Construcciones Ortega: C/ San Pablo, 24. Burgos.
- Hermanos Marin Velasco: C/ Antigua, 5 bis, en Gamonal, Burgos.
- Antonio Miguel Mendez Pozo: Av. Reyes Católicos, 10, Burgos.
- José Luis Montes y Hnos. Acitores: Av. Reyes Católicos, 14, Burgos.
- Julio Villuela Tejero: C/ San Francisco, 11, Burgos.
- Florencio Adrián Angulo: Av. del Cid, 4, Burgos.
- Miguel Ortiz Pérez: C/ San Cosme, 3, Burgos.
- Herederos de Miguel González, representados por M^a Antonia González Saiz; Av. Gral. Yague, 3-4º A, Burgos.
- David Dobarco Maruri: Av. del Cid, 32, Burgos.

2.- SOPORTE JURIDICO

El Estudio de Detalle se formula de acuerdo con lo establecido en los artículos 14 de la Ley del Suelo y 65 y 66 del Reglamento de Planeamiento, y particularmente, en los artículos IV-249 y siguientes de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana.

Fundamentalmente, se desarrollan las determinaciones urbanísticas establecidas específicamente para el sector en el artículo II-109, A), 4.2., b) de las Normas Urbanísticas y en el Programa de Actuación, modificando el preexistente Plan Parcial, al que anteriormente se ha hecho referencia.

Se debe hacer notar que el sector aparece en el Plan General como polígono "en ejecución", lo que responde al cumplimiento de las condiciones establecidas legalmente para el Sistema de Compensación, que es el que rigió para el desarrollo del antiguo Plan Parcial, paralizado al verse modificado por la revisión del Plan General. En este sentido, se señala que la correspondiente Junta de Compensación fue constituida con anterioridad a este proyecto, habiéndose tramitado en su día ante el Ayuntamiento las correspondientes Bases y Estatutos, que resultaron aprobados según sentencia del Tribunal Supremo de fecha 20 de Enero de 1.987.

3.- DELIMITACION DEL POLIGONO DE ACTUACION

El sector sobre el que se actúa comprende terrenos de la antigua Unidad Urbana G-2 situados al Nordeste del denominado Polígono "Carrero Blanco" o "Gamonal", en la actualidad parcialmente edificado y urbanizado. Estos terrenos no fueron incluidos en su día en la delimitación de expropiación del citado Polígono.

Comprenden 127.165 m², (12,72 Has.), de acuerdo con medición sobre plano a escala 1/1.000, y su delimitación es la siguiente:

- Al Norte, río Vena (límite de propiedades).
- Al Este, prolongación de la calle Santa Bárbara.
- Al Sur, cerramiento de zonas de instalaciones militares.
- Al Oeste, línea límite de expropiación del Polígono "Carrero Blanco".

La situación y delimitación del sector quedan señaladas con toda precisión en los planos nº 1 y nº 6.

Dicha delimitación se corresponde con la anterior del Plan Parcial del Sector, lo cual resulta transcendente a los efectos del reparto de cargas y beneficios entre los propietarios afectados, que en su día formaron la preceptiva Junta de Compensación del Polígono.

Se señala que esta delimitación presenta ligeras variaciones con respecto a la que introdujo el Plan General posteriormente. No obstante, la diferencia en superficie entre ambas es sólo de 1.771 m^2 , según medición sobre plano a escala 1/1.000, lo que supone un 1,44% sobre la total del sector, entrando en el supuesto contemplado en el artículo Iv-4º de las Normas Urbanísticas del Plan General.

No obstante, en reuniones celebradas recientemente en el Ayuntamiento, se ha decidido incorporar también a la actuación la superficie ocupada por la proyectada prolongación de la calle Santa Bárbara, con objeto de posibilitar su construcción completa, enlazando la calle actualmente existente con los correspondientes viales-límite de los Sectores Illera y G-3, actualmente en construcción. Esta mayor superficie supone 3.961 m^2 más que se suman a la actuación, alcanzándose finalmente los 127.165 m^2 señalados anteriormente.

Dicha superficie quedará incorporada a la actuación, participando al igual que el resto, en el justo reparto de cargas y beneficios del sector.

4.- INFORMACION DEL ESTADO ACTUAL

En su mayor parte son terrenos de uso agrícola, con una parcelación bastante fragmentada según se puede apreciar en el plano parcelario, nº4 de este documento.

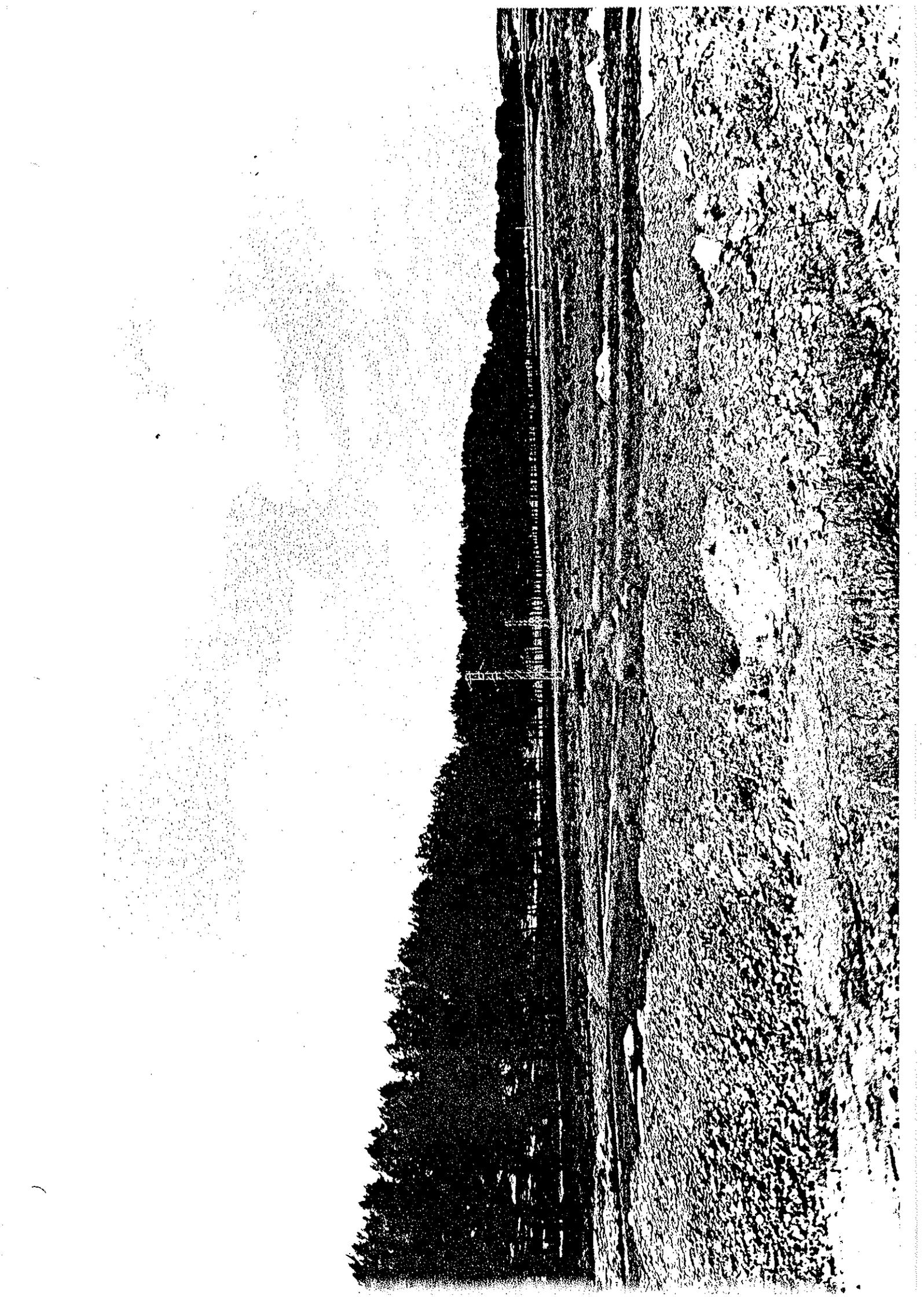
La topografía del sector presenta algunos ligeros accidentes muy localizados, manteniéndose en general cotas alrededor de los 865 metros, por lo que podremos asimilar los terrenos a superficies planas, procediendo movimientos de tierras hasta la formación de líneas de rasante continuas y de suaves pendientes decrecientes en sentido Este-Oeste, hasta enlazar con las cotas del Polígono "Carrero Blanco" (ver plano nº2 y nº3).

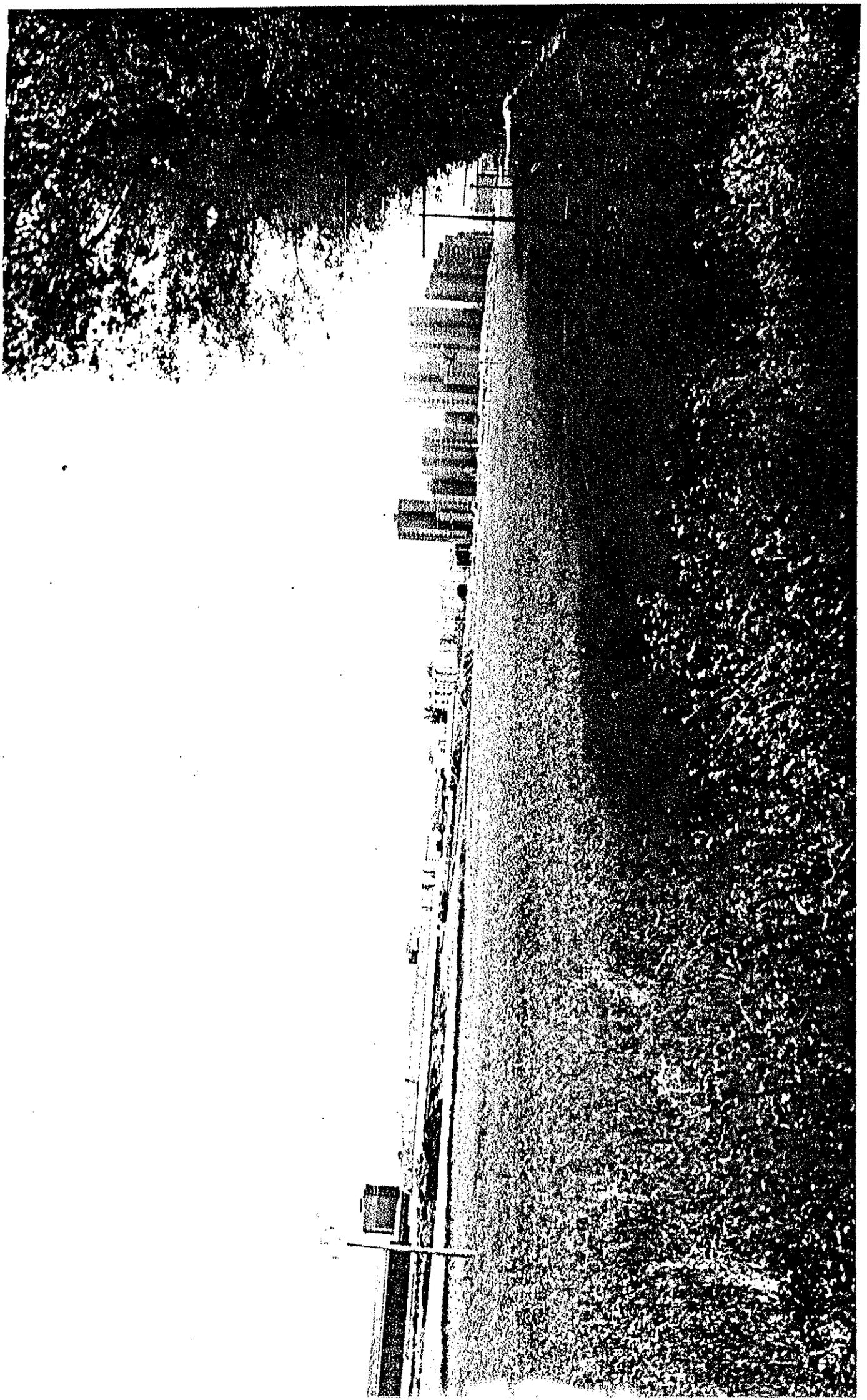
Como elementos destacables en el estado actual señalamos dos tendidos eléctricos aéreos que parten del transformador situado en el vértice Sureste del polígono (ver plano nº2), y que deberán ser modificados en su trazado. Destacamos también la existencia de algunos caminos que actualmente sirven a las parcelas, uno de ellos denominado "Camino de la Platera".

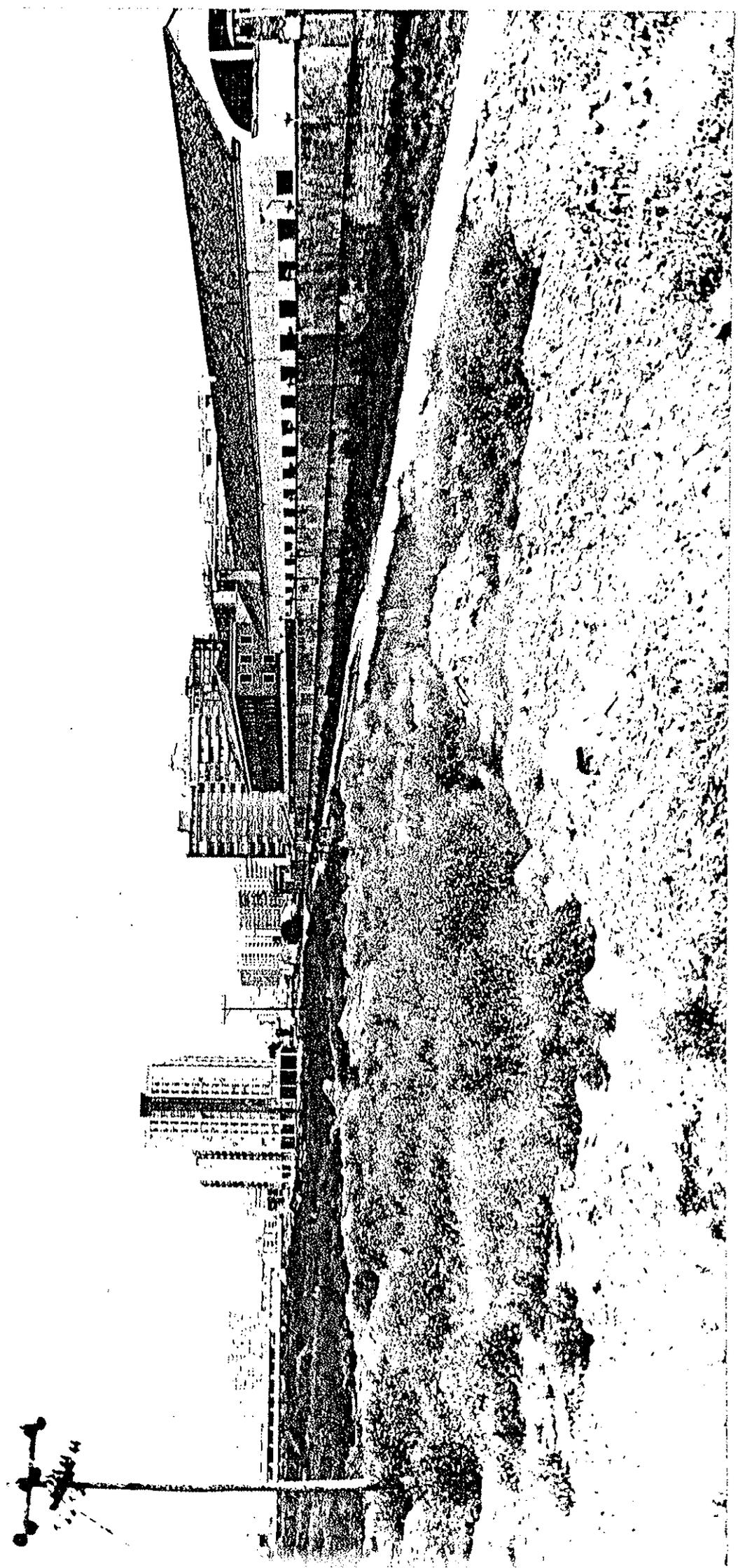
Dentro del Polígono y siguiendo la orilla del río Vena existen zonas arboladas de interés notable cara a su integración en las zonas verdes previstas en el Plan General.

En cuanto a las características geológicas y geotécnicas del subsuelo, el polígono queda comprendido dentro de las formaciones cuaternarias del valle del Arlanzón, apoyadas en techos terciarios y constituídas por bancos dentríticos abundantes de areniscas. La distribución de los yesos en estas formaciones es muy irregular. Los firmes son profundos, por lo que probablemente resultarán necesarios sistemas especiales de cimentación (preferentemente pilotaje).

Anexamos a este apartado tres fotografías de la zona, las cuales han sido tomadas desde tres puntos de vista hasta cubrir la totalidad del terreno y el entorno.







5.- DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL

En el plano nº5 de este proyecto se exponen las determinaciones gráficas de ordenación del sector, a escala 1/1.000, sin perjuicio de la precisión de límites a que se ha hecho referencia en el apartado nº3 sobre delimitación del polígono de actuación.

Las demás condiciones particulares para el sector se establecen en las Normas Urbanísticas y en el Programa de Actuación del Plan General, que se transcriben a continuación.

Artículo II-10º, A), 4.2., b) de las Normas Urbanísticas:

b) Condiciones específicas del sector G-2.

El sector G-2 Nordeste queda delimitado en la forma que se establece en los planos de calificación de este Plan General y sometido a las modificaciones que en su Plan Parcial introduce este documento.

La edificabilidad máxima del sector incluida la correspondiente a los equipamientos se establece en 1 m²/m². y la densidad máxima no podrá superar las 75 viviendas/Ha. debiendo aplicarse ambas a la superficie neta del sector, la cual, de acuerdo con el artículo 47.3. R.P. se obtendrá deduciendo de la total la correspondiente a los sistemas generales integrados en el área del sector.

Las reservas de equipamiento serán como mínimo las que establece el Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo, y deberán situarse con frente a la vía pública.

Serán de aplicación las determinaciones contenidas en el Título III de estas Normas Urbanísticas debiendo asignarse solo las Ordenanzas que en él se establecen. En la ordenación no deberán superarse las 8 plantas.

Los viales que se señalan en los planos de calificación del suelo y la ordenanza asignada a la semimanzana situada en la margen oeste del sector son obligatorias.

Por otra parte, en los documentos correspondientes al Programa de Actuación, se hacen las siguientes especificaciones:

- SIGLA: PP*G2N (polígono en ejecución).
- DESIGNACION: Plan Parcial antiguo G2N.
- Etapa: I (50%), II (50%).
- Iniciativa/Agente: Privada.
- Sistema de Actuación preferente: Compensación.
- Conservación de la Urbanización: Entidad de Conservación.

- Condiciones y determinaciones: Deberá ser desarrollado por medio de un Estudio de Detalle que dispondrá las reservas de equipamiento ordenando el aprovechamiento asignado en el artículo II-102-4 de éstas Normas Urbanísticas.

El suelo correspondiente a los sistemas generales integrados en el sector deberá ser compensado internamente con la parte alicuota del aprovechamiento propio del sector. Los costos de realización de dichos sistemas generales deberán ser asumidos por los propietarios del sector.

6.- NECESIDADES DE EQUIPAMIENTO

6.1. ESCOLAR

Admitiendo un tamaño familiar medio de 3,30; una tasa de escolarización del 100% y una población escolar aproximada (deducida de la pirámide de edades) del 7% para Preescolar (2-5 años) y del 13,4% para E.G.B. (6-13 años); teniendo en cuenta el Anexo de Reserva del Suelo para Dotaciones del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, obtenemos: (1)

- Preescolar: $7\% \text{ s}/2.400 = 168$ alumnos, que equivale, aproximadamente, a un centro de 4 unidades, capaz para 160 alumnos, 40 por unidad, suficiente para el polígono, ya que en el nivel preescolar nunca se llega al 100% de escolarización, sobre todo en las edades de 2 y 3 años; la reserva de terreno legal es de $2 \text{ m}^2/\text{viv.}$, lo que supondría 1.464 m^2 . La superficie construida se ha estimado en $350 \text{ m}^2 \text{ c.}$.
- E.G.B.: $13,4\% \text{ s}/2.400 = 322$ alumnos, asimilables a un centro de 8 unidades de 40 (320 alumnos); la reserva necesaria legal es de $10 \text{ m}^2/\text{viv.}$, lo que supone 7.320 m^2 de terreno. La superficie construida se ha estimado en $1.196 \text{ m}^2 \text{ c.}$ (según normas del Ministerio de Educación y Ciencia).

- A este nivel (2.400 habitantes) no se consideran procedentes otras dotaciones escolares.

NOTA (1) : 732 Vivs. x 3,30 es aproximadamente 2.400 habitantes para el sector.

6.2. SOCIAL

Asistencial-sanitario-cultural-administrativo, etc., que para este nivel de población, es de 2.400 habitantes, se considera conveniente alojar en un sólo centro, con una reserva de terreno no inferior a 2.000 m² y capacidad para la construcción de 2.928 m² c., de acuerdo con el estándar legal de 4 m²c/viv. (732 x 4 = 2.928 m² c).

6.3. ZONAS VERDES

Se ha considerado como estándar mínimo el señalado por el mencionado Anexo del Reglamento de Planeamiento, que supone 15.372 m² (732 x 21), superior en todo caso al 10% de la superficie del polígono.

6.4. APARCAMIENTOS

La demanda legal de plazas de aparcamiento será, de acuerdo con el artículo 13 de la Ley del Suelo y Anexo mencionado del Reglamento de Planeamiento, de una plaza por cada 100 m². de edificación, por lo que se obtendrá:

| | |
|----------------------------------|----------------------------------|
| -- Superficie neta del sector : | 97.550,00 m ² |
| -- Edificabilidad : | 1 m ² /m ² |
| | <hr/> |
| -- Superficie total construída : | 97.550,00 m ² |
| -- Demanda aparcamientos : | 976 plazas |

Se localizarán en garajes en sótanos, al menos una plaza por vivienda, es decir: 732 plazas.

En superficies exteriores (aparcamientos al aire libre) se obtendrá al menos el resto (976 - 732 = 244 plazas), superándose la prescripción legal que exige que al menos el 50% de la demanda se sitúe en garajes cubiertos (en este caso, se alcanza el 75%).

6.5. DEPORTIVO

De acuerdo con el citado Anexo del Reglamento de Planeamiento, se reservará 6 m²/viv., lo que equivale a una o varias parcelas que sumen en total : 732 x 6 = 4.392 m²,

que podrán también integrarse en las zonas verdes, siempre que haya exceso de superficie en éstas.

6.6. COMERCIAL

El Anexo del Reglamento de Planeamiento exige al menos $2 \text{ m}^2 \text{ c/viv.}$, que en este caso asciende a $732 \times 2 = 1.464 \text{ m}^2 \text{ c.}$, cifra que se superará ampliamente considerando los locales comerciales en planta baja.

7.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE PLANEAMIENTO

La generación y selección de alternativas de ordenación y diseño han venido presididas, básicamente, por los siguientes criterios y objetivos:

- Integración de la ordenación del sector en los sistemas generales de la ciudad.
- Plena integración en la estructura urbana de la zona, procurando el mejor acoplamiento con los polígonos colindantes.
- Consideración de las directrices y condiciones relativos al planeamiento vigente (general y parcial de zonas próximas); del medio físico; del medio socio-económico; de la infraestructura de transporte y de las infraestructuras de servicios urbanos.
- Homogeneidad en todo el polígono de niveles de calidad de vida, oportunidades, ambientación y animación urbana.
- Proyectar desarrollos continuos articulados que eviten segregaciones y favorezcan la convivencia e integración social.
- Distribuir homogéneamente los locales comerciales (tiendas) respecto a las edificaciones de viviendas, de forma que se favorezca la animación urbana en todo el polígono.

- La ordenación de espacios y volúmenes, así como la localización de las actividades y su intensidad, debieran contribuir a proporcionar un sentido muy "urbano" al polígono; deberá lograrse un "trozo de ciudad", no una "urbanización residencial segregada".
- Revalorizar el concepto de "calle y/o plaza", respetando las determinaciones viales del Plan General, pero maximizando el sentido urbano de las mismas.
- Buscar para la ordenación de las edificaciones conjuntos muy coherentes e integrados, huyendo de las "ordenaciones" (o "desordenaciones") en bloques aislados.
- Maximizar la accesibilidad de las viviendas a las zonas verdes, creando un gran parque central.
- La disposición de edificaciones y zonas pavimentadas se deberá hacer de forma que se preserven las zonas de mayor valor ambiental y natural (orilla del río Venana, arbolado).
- Evitar espacios residuales sin entidad suficiente (recortes "verdes", esquinas, triángulos, etc...) de difícil conservación, que pronto se convierten en vertederos y zonas peligrosas para los niños.
- Proyectar una ordenación de espacios y edificaciones muy racional, sencilla y comprensible, definidora de los espacios urbanos resultantes.

- Las edificaciones de viviendas debieran ser de tal forma que proporcionen adecuado soleamiento, vistas amplias y ventilación cruzada a todas las viviendas.
- La ordenación de las edificaciones debiera favorecer la posible creación de servicios centralizados para varios bloques o manzanas.
- Proyectar la edificación comercial en las plantas bajas de los edificios residenciales, evitando construcciones segregadas de las viviendas.
- Reservar los espacios convenientes para las dotaciones de servicios comunitarios del polígono, en base al tamaño del núcleo resultante.
- Maximizar la accesibilidad de las viviendas a los centros escolares.
- Proyectar una capacidad total de aparcamientos superior a la demanda local, superando las prescripciones legales.
- Proponer como mínimo una plaza de aparcamiento en garajes en sótanos por cada vivienda.

8.- JUSTIFICACION DE LA SOLUCION ADOPTADA

En el apartado siguiente se hace la descripción detallada de la alternativa de ordenación y diseño adoptada para el polígono. La selección de esta solución sobre otras alternativas estudiadas ha sido motivada por un mayor grado relativo de compatibilidad y cumplimiento de los criterios y objetivos de planeamiento expresados en el apartado anterior.

Se ha considerado, así mismo, criterios de economía global, analizando el impacto que sobre los costos de ejecución (edificación y urbanización) producían las diferentes soluciones. En este sentido, se ha optado por la solución más económica y en nuestro criterio más racional (entre las alternativas estudiadas) para la organización de los equipamientos y zonas verdes. En cuanto a la tipología de edificación, sin embargo, se han desestimado soluciones de menos coste de construcción, maximizando criterios de bienestar, calidad ambiental e higiene. Es por esta razón por lo que la edificación residencial responde a un sistema constructivo de doble crujía y fondo de 12 o 16 metros, con núcleos de comunicaciones verticales sirviendo únicamente a dos viviendas por planta, como norma general.

La solución adoptada, por otra parte, cumple las determinaciones del Plan General y satisface los condicionantes previos al planeamiento, resultando plenamente cohe---

rente con las magnitudes básicas de partida establecidas en dicho Plan General.

Se cumplen así mismo, todos los requerimientos de equipamiento y zonas verdes, señalados en el apartado 6.-

(ver también planos nº7 y nº8 sobre Ordenación General, calificación del suelo y cotas y superficies).

9.- DESCRIPCION DE LA ORDENACION

Los requerimientos de accesibilidad y la disposición de la red viaria del Plan General, han determinado la localización de las edificaciones de viviendas y comercio, que resultan servidas por dichas calles (salida y penetración al centro de la ciudad paralela al río Vena; prolongaciones de las calles de Las Torres y de Santa Barbara y otras locales). Estos edificios de 12 y 16 metros de fondo en altura y 16 metros en planta baja, se desarrollan linealmente definiendo un gran espacio central, atravesado por una vía de servicio local. Dicho espacio aloja cinco grandes zonas verdes y las parcelas destinadas a equipamientos, según los requerimientos del Reglamento de Planeamiento, al que se remite el Plan General.

La edificación residencial se organiza en siete manzanas. Una de ellas, la denominada M1, completa otra establecida por el Plan General, con el colindante polígono "Gamonal" o "Carrero Blanco", con ordenanza MC.6.16.

Las otras seis manzanas son de nuevo diseño, disponiendo de siete alturas (baja más seis), no alcanzando el límite máximo señalado por el Plan General de ocho plantas. La ordenanza asignada es MC.7.12/16, con 16 metros de fondo en planta baja, para facilitar la construcción de las rampas de acceso a los garajes en sótano.

La edificabilidad prevista es de doble crujía, con ventilación cruzada y vistas amplias en todas las fachadas.

Todas las viviendas disponen de soleamiento suficiente en algunas de sus fachadas o en ambas. Los núcleos de comunicaciones verticales (escalera y ascensores) servirán, cada uno, generalmente a dos viviendas por planta, aunque se permiten otras soluciones. A efectos de cálculo el tamaño medio de vivienda adoptado es de 105 m^2 . construídos, aproximadamente, además de lo que resulte por cuerpos volados y deducción de las redes de acceso en cada edificio. La disposición y forma de las edificaciones permite, no obstante, el desarrollo de programas diversos, pudiendo alternarse viviendas de diferentes tamaños, con la única limitación de la superficie edificable establecida por el Plan General de Ordenación Urbana y este Estudio de Detalle.

La edificación comercial se sitúa en las plantas bajas de los bloques de viviendas, junto con los portales y rampas de garaje, alcanzándose una dotación notablemente superior al mínimo exigido por el Reglamento de Planeamiento de 2 m^2 . construídos por vivienda.

El sistema de zonas verdes se compone de tres unidades: la zona verde en la ribera del río Vena, que es sistema general, y otras dos zonas interiores a la ordenación residencial, conformando el gran espacio central del Sector.

Las reservas para equipamientos se han agrupado en cuatro parcelas, en los cuatro "rincones" definidos por la ordenación, superándose en todas ellas el mínimo legal (ver apartado 6.- y plano nº 8).

La red viaria y peatonal se deduce de la establecida en el Plan General, que no se modifica. Los itinerarios peatonales son perimetrales a las edificaciones y parcelas de equipamientos, y transversales a lo largo de las zonas verdes, siguiendo ambos lados de la calle central. Los aparcamientos exteriores se sitúan en los laterales de las calzadas, obteniéndose más de 300 plazas, superándose las previsiones expuestas en el apartado 6.-

Se prevén, igualmente, garajes bajo rasante en todas las edificaciones, con un fondo de 25 metros, por lo que resulta una banda de 9 metros de ancho con uso público en superficie, si bien se mantiene el dominio privado en el terreno (ver planos nº 12 y nº 13). En dichos garajes se albergará al menos, una plaza por vivienda, o cada 100 m² construidos en el bloque, de acuerdo con las ordenanzas del Plan General.

En los planos nºs. 15, 16 y 17 se exponen gráficamente las redes de infraestructuras de agua, saneamiento, energía eléctrica, teléfonos y alumbrado público, debiéndose entender dichas redes con carácter indicativo, que posteriormente serán establecidas con mayor detalle por el preceptivo Proyecto de Urbanización.

10.- CUANTIFICACION DE LAS VARIABLES URBANISTICASA.- Datos de partida

| | |
|--|--------------------------------------|
| - Superficie total del Sector | 127.165 m ² |
| - Superficie neta s/p.G.O.U. | 97.550 m ² |
| - Edificabilidad s/sup. neta | 1 m ² /m ² |
| - Superficie construída total | 97.550 m ² |
| - Densidad de viviendas s/sup. neta | 75 |
| - Número máximo de viviendas | 732 |
| - Edificabilidad media resultante | 0,78 m ² c/m ² |
| - Densidad de viviendas media | 57,56 viv/ha |

B.- Superficie construída en equipamientos :

(Según apartado 6.- de esta Memoria)

| | |
|-----------------------------|------------------------|
| - Preescolar | 350 m ² |
| - E.G.B. (8 unidades) | 1.196 m ² c |
| - Social | 2.626 m ² c |
| - Total equipamientos | 4.474 m ² c |

C.- Superficies edificables y volúmenes resultantes (sin equipamientos) :

| | M1 | M2 | M3 | M4 | M5 | M6 | M7 | TOTAL |
|--|-----------------------------|----------------------------|------------------------|----------------------------|----------------------------|------------------------|-----------------------------|-----------------|
| | MC.6.16 m/m2/m3 | MC.7.12/16 m/m2/m3 | MC.7.12/16 m/m2/m3 | MC.7.12/16 m/m2/m3 | MC.7.12/16 m/m2/m3 | MC.7.12/16 m/m2/m3 | MC.7.12/16 m/m2/m3 | TOTAL m2/m3 |
| Superficie ocupada en planta baja | 1.428,96 | 2.984,35 | 1.616,- | 1.852,35 | 2.736,35 | 1.776,- | 3.144,35 | 15.538,36 |
| Superficie planta de viviendas | 7.144,80 (1.428,96 x 5) | 14.774,10 (2.462,35 x6) | 8.040,- (1.340 x 6) | 9.782,10 (1.630,35 x 6) | 13.562,10 (2.260,35 x6) | 8.760,- (1.460 x 6) | 15.474,60 (2.579,10 x 6) | 77.537,70 |
| Superficie total construída | 8.573,76 | 17.758,45 | 9.656,- | 11.634,45 | 16.298,45 | 10.536,- | 18.618,95 | (1) 93.076,- |
| Sup. planta sótano (total parcela) (fondo:25 m.) | 2.009 | 4.950,- | 3.337,50 | 3.400,- | 4.721,25 | 3.587,50 | 5.131,25 | 27.146,50 |
| Altura coronación fachada | 18,50 | 21,50 | 21,50 | 21,50 | 21,50 | 21,50 | 21,50 | --- |
| Volumen const. sobre rasante | 26.435,76 | 54.767,52 | 29.776,- | 35.829,52 | 50.263,25 | 32.496,- | 57.429,- | --- |

NOTA: (1) A los 93.076 m2. totales hay que sumarle 4.474 m2. construídos en equipamientos (ver apartado 6.- de esta Memoria), teniéndose finalmente los 97.500 m2. indicados anteriormente como datos de partida.

D.- Ocupación del suelo

| | M2 | M2 | (1) | % | (2) | % |
|--|-----------|------------|-------|-------|-----|--------|
| 1. Sistema Residencial (MC) | | 15.538,36 | | | | 12,22 |
| 2. Sistema de zonas verdes | | 19.874,40 | | | | 15,62 |
| 3. Sistema de comunicaciones: | | 74.029,24 | | | | 58,22 |
| 3.1 Circulación rodada | 17.901,00 | | 24,18 | 14,08 | | |
| 3.2 Aparcamientos exteriores | 4.490,00 | | 6,07 | 3,53 | | |
| 3.3 Itinerarios peatonales | 51.638,24 | | 69,75 | 40,61 | | |
| 4. Sistema de equipamientos comunitarios | | 17.723,00 | | | | 13,94 |
| 4. Superficie total del Sector | | 127.165,00 | | | | 100,00 |

(1) % parcial sobre el sistema

(2) % sobre la superficie total del sector.

11.- SISTEMA DE ACTUACION

El polígono se desarrollará por el Sistema de Compensación, de acuerdo con lo establecido por el vigente Plan General. Este mismo Sistema rigió en el anterior Plan Parcial del Sector, modificado por la revisión del Plan General. De hecho, ya se constituyó la preceptiva Junta de Compensación y se tramitaron las correspondientes Bases y Estatutos.

El polígono es promovido por iniciativa de los titulares de los terrenos que integran la mencionada Junta de Compensación.

Las modificaciones habidas en el antiguo Plan Parcial, que se recogen en el presente Estudio de Detalle, obligarán a la modificación parcial y actualización de los citados documentos de Bases y Estatutos.

Se señala que la delimitación del polígono de actuación es la misma que la establecida anteriormente por el Plan Parcial, afectando a las mismas fincas, salvo la inclusión de los terrenos ocupados por la prolongación de la calle Santa Bárbara, que afectan a las parcelas 6, 7, 21 y 22 (ver plano nº 4).

Seguidamente recogemos el contenido establecido por la Ley del Suelo respecto al Sistema de Compensación.

En el sistema de compensación, los propietarios aportan los terrenos de cesión obligatoria, realizan a su costa la urbanización en los términos y condiciones que se determinen en el plan y se constituyen en Junta de Compensación, salvo que todos los terrenos pertenezcan a un sólo titular.

Las Bases de actuación y los Estatutos de la Junta de Compensación serán aprobados por la Administración actuante. A tal efecto, los propietarios que representen al menos el sesenta por ciento de la superficie total del polígono o unidad de actuación presentarán a la Administración actuante los correspondientes proyectos de Bases y Estatutos. Con anterioridad a la resolución que se adopte se dará audiencia a los demás propietarios.

Los propietarios del polígono que no hubieren solicitado el sistema podrán incorporarse con igualdad de derechos y obligaciones a la Junta de Compensación si no lo hubieran hecho en un momento anterior, dentro del plazo de un mes a partir de la notificación del acuerdo de aprobación de los Estatutos de la Junta. Si no lo hicieran, sus fincas serán expropiadas en favor de la Junta de Compensación, que tendrá la condición jurídica de beneficiaria.

Podrán también incorporarse a la Junta las empresas urbanizadoras que hayan de participar con los propietarios en la gestión del polígono.

La Junta de Compensación tendrá naturaleza administrativa, personalidad jurídica propia y plena capacidad para el cumplimiento de sus fines.

Un representante de la Administración actuante formará parte del órgano rector de la Junta en todo caso.

Los acuerdos de la Junta de Compensación serán recurribles en alzada ante la Administración actuante.

La transmisión al municipio correspondiente en pleno dominio y libre de cargas, de todos los terrenos de cesión obligatoria y de las obras e instalaciones que deban ejecutar a su costa los propietarios tendrá lugar por ministerio de la Ley en las condiciones que reglamentariamente se determinen.

La incorporación de los propietarios a la Junta de Compensación no presupone, salvo que los Estatutos dispusieran otra cosa, la transmisión a la misma de los inmuebles afectados a los resultados de la gestión común. En todo caso, los terrenos quedarán directamente afectados al cumplimiento de las obligaciones inherentes al sistema con anotación en el Registro de la Propiedad.

Las Juntas de Compensación actuarán como fiduciarias con pleno poder dispositivo sobre las fincas pertenecientes a los propietarios miembros de aquellas, sin más limitaciones que las establecidas en los Estatutos.

Las transmisiones de terrenos que se realicen como consecuencia de la constitución de la Junta de Compensación por aportación de los propietarios del polígono o unidad

de actuación, en el caso de que así lo dispusieran los Estatutos, o en virtud de expropiación forzosa y las adjudicaciones de solares que se efectuen a favor de los propietarios miembros de dichas juntas y en proporción a los terrenos incorporados por aquellos, estarán exentas con carácter permanente del Impuesto General sobre Transmisiones Patrimoniales y del de Actos Jurídicos Documentados, y no tendrán la consideración de transmisiones de dominio a los efectos de la exacción del arbitrio sobre el incremento del valor de los terrenos. Cuando el valor de los solares adjudicados a un propietario exceda del que proporcionalmente corresponda a los terrenos aportados por el mismo, se girarán las liquidaciones precedentes en cuanto al exceso.

La Junta de Compensación será directamente responsable, frente a la Administración competente, de la urbanización completa del polígono o unidad de actuación, y en su caso, de la edificación de los solares resultantes, cuando así se hubiere establecido.

Las cantidades adeudadas a la Junta de Compensación por sus miembros serán exigibles por vía de apremio, mediante petición de la Junta a la Administración actuante.

El incumplimiento por los miembros de la Junta de las obligaciones y cargas impuestas por la presente Ley

habilitará a la Administración actuante para expropiar sus respectivos derechos en favor de la Junta de Compensación, que tendrá la condición jurídica de beneficiaria.

12.- PLAN DE ETAPAS

En el artículo IV-250, e) de las Normas Urbanísticas del Plan General señala la necesidad de incluir en el Estudio de Detalle el Plan de Etapas de la Urbanización y de la cesión urbanizada de los terrenos de uso y dominio público y de la Edificación, así como los plazos de ejecución de dicha Urbanización y Edificación, a los efectos del cumplimiento del Título IV Capítulo I "Fomento de la Edificación" de la vigente Ley del Suelo.

Por otra parte, el Plan General incluye el sector G-2 Nordeste en los dos cuatrienios de su Programa de Actuación con un 50% de la urbanización del número de viviendas en cada uno de ellos, según se ha expuesto en el apartado 5.- de esta Memoria sobre Determinaciones del Plan General.

Teniendo en cuenta que el Plan General fué aprobado definitivamente en Septiembre de 1.985, por lo que ya han transcurrido tres años y medio del primer cuatrienio, y por otra parte, el hecho de que al existir varios propietarios sería muy difícil, e incluso injusto, señalar dos o más fases de ejecución, el presente proyecto propone la realización del polígono en una sola Etapa, a contar desde la aprobación definitiva del Estudio de Detalle, lo cual podría suponer un ligero adelanto respecto de las previsiones del Plan General, cuya posibi-

lidad legal, por otra parte, viene establecida en el artículo IV-14º de las Normas Urbanísticas.

No obstante, teniendo en cuenta los tiempos previsibles de redacción de proyectos y tramitaciones, parece lógico pensar que antes de Septiembre de 1.990 no se habrán comenzado las obras de más del 50% de las viviendas, con lo que se cumplirían exactamente las previsiones del Plan General, aunque el sector se ejecute en una sola etapa, sin subdivisión en polígonos.

Por todo ello, se establecen a continuación los plazos previstos para el desarrollo de la actuación, en una única etapa, contando el tiempo a partir de la fecha de aprobación definitiva del presente Estudio de Detalle.

Inscripción de la Junta de Compensación en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras (1 mes).

Modificación de las Bases y Estatutos de la Junta de Compensación, si fuera legalmente necesario (1 mes).

Proyecto de Urbanización (3 meses).

Proyecto de Compensación (3 meses).

Estas cuatro tareas pueden simultanearse, habiéndose de añadir a los plazos citados el tiempo de tramitación hasta su aprobación definitiva. A partir de ésta:

Protocolización del Proyecto de Compensación y otorgamiento de los nuevos títulos de propiedad y cesión de los terrenos de uso y dominio público (2 meses).

Comienzo de las Obras de Urbanización, Enero de 1.990.

Presentación de Proyectos de Edificación, a partir de Octubre de 1.989.

Comienzo de las Obras de Edificación, Enero de 1.990

Terminación de las Obras de Urbanización, Enero de 1.992.

Terminación de las Obras de Edificación, Enero de 1.992.

Estos plazos deben entenderse aproximados, dependiendo su exacto cumplimiento, en primer lugar, del tiempo requerido para las tramitaciones y demás tareas administrativas, y en segundo lugar, de la no concurrencia de otros factores ajenos a los promotores que pudieran causar retrasos o interrupciones.