

Los presentes planos y documentos han sido aprobados inicialmente por el Ayuntamiento de Burgos de fecha 8 MAR. 1990 en virtud de autorización contenida en el acuerdo plenario de aprobación inicial.



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



Sección AD  
Signatura 668/12  
2ª Pieza

ESTUDIO DE DETALLE DE LA UNIDAD DE ACTUACION  
G-24 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA  
DE BURGOS

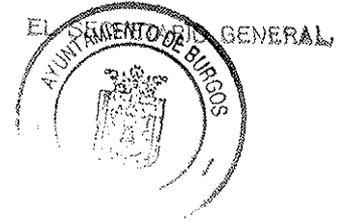
BURGOS, SEPTIEMBRE 1.989

Los presentes planos y documentos han sido aprobados definitivamente por Decreto de Alcaldía de fecha 2 Mayo 1989 en virtud de autorización contenida en el acuerdo plenario de aprobación inicial.

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



## C O N T E N I D O



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

ANEXO : REPORTAJE FOTOGRAFICO

-----

Los presentes planos y documentos han sido aprobados inicialmente por Decreto de Alcaldía de fecha ..... en virtud de autorización contenida en el acuerdo de saneamiento de aprobación inicial.

Los presentes planos y documentos han sido aprobados inicialmente por el Consejo de Urbanismo, Ayuntamiento Pleno de fecha 22 DIC. 1980



## RELACION DE PLANOS

- 1.- EMPLAZAMIENTO EN LA CIUDAD
- 2.- TAQUIMETRICO Y PERFILES DEL TERRENO
- 3.- INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES
- 4.- PARCELARIO
- 5.- PLANEAMIENTO VIGENTE
- 6.- DELIMITACION Y SUPERFICIES
- 7.- ORDENACION GENERAL : CALIFICACION DEL SUELO
- 8.- ORDENACION GENERAL : COTAS Y SUPERFICIES
- 9.- ORDENACION EN PLANTA BAJA
- 10.- ORDENACION DE GARAJES BAJO RASANTE
- 11.- REGIMEN FUTURO DE PROPIEDAD
- 12.- ALZADOS Y SECCIONES ESQUEMATICOS (1 y 2)
- 13.- ALZADOS Y SECCIONES ESQUEMATICOS (3 y 4)
- 14.- VISTA GENERAL DE LA EDIFICACION
- 15.- ESQUEMAS DE INFRAESTRUCTURA
- 16.- PLANTA INDICATIVA DE VIVIENDAS
- 17.- PLANTA DE CUBIERTAS

-----

Los presentes planos y documentos han sido aprobados inicialmente por el Ayuntamiento de Burgos, en fecha 22 DIC. 1989



EL SECRETARIO GENERAL  
INTRODUCCION

Los presentes planos y documentos han sido aprobados definitivamente por el Ayuntamiento de Burgos, en fecha 8 MAR. 1990 en virtud de la autorización contenida en el acuerdo plenario de aprobación inicial.



RECIBIDO POR EL

64-89

EL ARQUITECTO DE VISADO,

El presente Estudio de Detalle desarrolla las previsiones del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Burgos y tiene como objetivo establecer la ordenación interior pormenorizada de la Unidad de Actuación G-24, denominada La Campa del Silo.

Dicha Unidad de Actuación se refiere a terrenos vacíos de edificación, situados entre el límite del polígono G-9, Calle Federico García Lorca, al Norte; Ferrocarril Madrid-Hendaya, al Este; Avenida de la Constitución, o Carretera de Logroño, al Sur; y el Silo y vía apartadero del mismo, al Oeste, 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 Unidad de Actuación en el primer cuatrienio de su Programa de Actuación, si bien los equipamientos y viales de la Red Interior de la ciudad incluidos en la delimitación se remiten en su ejecución al segundo cuatrienio. 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 posteriormente constituirán la correspondiente Junta de Compensación, siguiendo el Sistema de Actuación de Compen-

Los presentes planos y documentos han sido aprobados definitivamente por Decreto de Alcaldía de fecha **8 MAR. 1990** en el expediente de autorización e inscripción en el Registro de la Propiedad de la Urbanización establecida por el propio Plan General de Ordenación Urbana.



Los presentes planos y documentos han sido aprobados definitivamente por Decreto de Alcaldía de fecha **22 DIC. 1989** en el expediente de autorización e inscripción en el Registro de la Propiedad de la Urbanización establecida por el propio Plan General de Ordenación Urbana.



La relación de dichos propietarios y sus direcciones se expone más adelante en esta Memoria, en el apartado 5) sobre Tramitación.

La superficie de la Unidad de Actuación, medida sobre cartografía a escala 1/500 (ver plano nº 6) es de 75.706 m<sup>2</sup>, de los cuales 5.678 m<sup>2</sup> corresponden al área de apoyo al transporte TTIC, según se expone con mayor detalle en el apartado nº 3 sobre Delimitación y Superficie de la Unidad de Actuación.

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 propiedad, etc. (Ver lista de planos).

La cartografía básica utilizada, aparte de la existente a diferentes escalas, y la 1/1.000 del Plan General de Ordenación Urbana, ha sido obtenida por levantamiento taquimétrico a escala 1/500, sobre la cual ha sido introducida la parcelación.

|

Los presentes planos y documentos han sido aprobados definitivamente por Decreto de Alcaldía de fecha 8 MAR. 1990 en virtud de la autorización otorgada en el acuerdo plenario de aprobación inicial.



SORTE JURIDICO

Los presentes planos y documentos han sido <sup>3.º</sup> aprobados inicialmente por el Ayuntamiento Pleno de fecha 22 DIC. 1989



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 II-7º, III-31º, V-7º y V-10 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana.

Fundamentalmente, se desarrollan las determinaciones urbanísticas establecidas específicamente para la ordenanza de Manzana Abierta en el artículo III-31º-4 de las Ordenanzas y para la Unidad de Actuación G-24 en el artículo V-10º de las Normas Urbanísticas, así como las determinaciones contenidas en el Programa de Actuación y Estudio Económico-Financiero que afectan a dicha Unidad de Actuación G-24 (La Campa del Silo).

Así, en el artículo III-31º-4.2 de las Ordenanzas, se establece taxativamente la obligatoriedad del Estudio de Detalle para establecer la ordenación interior de las áreas con Ordenanza de Manzana Abierta. Dicho Estudio de Detalle "deberá precisar el carácter accesible o no de los espacios libres entre las edificaciones; estos espacios garantizarán la relación con el exterior de los edificios previstos para el alojamiento, tanto para los edificios de la manzana abierta como para los edificios circundantes, esten construídos o no".

Por otra parte, el citado artículo II-7º, apartado 2.2.6., establece la posibilidad de reordenar el esquema de alturas preestablecido en el Plan General, e incluso aumentar en una planta la altura máxima asignada, siempre que no se rebase el volumen edificable configurado por el Plan General y que el fondo de la edificación resultante no sea inferior a 12 metros, posibilidad que ha sido adoptada en este Estudio de Detalle, según se describe posteriormente en el apartado 8..

Se señala que el Estudio de Detalle abarca el ámbito completo de la Unidad de Actuación G-24, denominada La Campa del Silo, delimitada por el propio Plan General, y que el Sistema de Actuación establecido para su desarrollo, es el de Compensación.

### 3.- DELIMITACION Y SUPERFICIE DE LA UNIDAD DE ACTUACION

La Unidad de Actuación de la Campa del Silo comprende los terrenos del Barrio de Capiscol situados entre la via ferroviaria Madrid-Hendaya, la via apartadero del Silo y la Carretera de Logroño.

Comprenden  $75.706 \text{ m}^2$ , (7,57 Has.), de acuerdo con medición sobre plano a escala 1/500, y su delimitación concreta establecida por el propio Plan General es la siguiente:

- Al Norte, via ferroviaria apartadero del Silo hasta su encuentro con la via del ferrocarril Madrid-Hendaya.
- Al Este, ferrocarril Madrid-Hendaya.
- Al Sur, Avenida de la Constitución, o Carretera de Logroño.
- Al Oeste, cerramiento de las instalaciones existentes del Silo y via apartadero del mismo.

La situación y delimitación de la Unidad de Actuación quedan señaladas con toda precisión en los planos nºs. 1 y 6.

Se señala, no obstante, que la delimitación gráfica recogida en los planos de este Estudio de Detalle presenta ligeras variaciones con respecto a la que introdujo en su día el Plan General. Dichas variaciones corresponden a dos ligeros quie-

bros que se producen en la línea de "puntos" del plano a escala 1/1000 del Plan General, que no se corresponden con ningún elemento edificable en la realidad, ni tampoco con límites de propiedades, así como el haber tomado como límite, en el extremo o vértice Suroeste, la prolongación de la alineación o cerramiento actual del recinto del Silo.

No obstante, la diferencia en superficie entre ambas delimitaciones (P.G.O.U. y Estudio de Detalle) es despreciable al -- compensarse entre ellas, entrando en cualquier caso en el supuesto contemplado en el artículo IV-4º de las Normas Urbanísticas del Plan General.

#### 4.- INFORMACION DEL ESTADO ACTUAL

En su mayor parte son terrenos de uso agrícola, actualmente sin cultivo, con una parcelación escasamente fragmentada según se puede apreciar en el plano parcelario nº 4 de este documento, ya que existen únicamente cuatro parcelas.

La topografía del terreno no presenta variaciones apreciables salvo en la parte de su borde que viene conformada por los taludes de las vías ferroviarias, por lo que podremos asimilar los terrenos a superficies planas. Dichas características pueden apreciarse perfectamente en el plano nº 2, donde se señalan las cotas relativas y perfiles del terreno.

Cómo elementos destacables en el estado actual señalamos su peculiar delimitación entre vías ferroviarias (Madrid-Hendaya y apartadero del Silo), su colindancia con el Silo, y con cerramiento de base de hormigón y malla metálica.

Destacamos también la existencia de dos caminos denominados Carrera de Enmedio y Carrera de La Ventilla, si bien se aprecian más claramente en la actualidad otros caminos de paso que se han ido señalando paulatinamente a través de las fincas particulares y límites de las mismas.

No existe ninguna zona arbolada, y la vegetación es a base de hierba y matorrales sin ningún valor paisajístico.

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 detríticos abundantes de areniscas y arcillas. Los firmes son poco profundos, por lo que probablemente no resultarán necesarios sistemas especiales de cimentación.

Se anexa a esta memoria un reportaje fotográfico donde se puede apreciar con toda claridad las características físicas expuestas en este apartado.

## 5.- DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL

En el plano nº 5 de este Proyecto se exponen las determinaciones gráficas de ordenación de la Unidad de Actuación, a escala 1/1.000, sin perjuicio de la precisión de límites a que se ha hecho referencia en el apartado nº 3 sobre delimitación de dicha Unidad de Actuación.

Las demás determinaciones se establecen en las Normas Urbanísticas, Programa de Actuación y Estudio Económico-Financiero del Plan General.

Comprende la Unidad de Actuación G-24, denominada La Campa del Silo, cuatro grandes espacios destinados a zona docente (FP + EGB), Zona Deportiva (DP); zona residencial en manzana abierta (MA 3ª) y por fin, zona de apoyo al transporte (TT 1C).

Si bien la Unidad de Actuación, según la delimitación del Plan General a escala 1/1.000, comprende 75.706 m<sup>2</sup>, la superficie señalada para el computo del número de viviendas, es de ---- 69.000 m<sup>2</sup>, que coincide sensiblemente con la obtenida al deducir de la total los 5.678 m<sup>2</sup> (medidos sobre plano a escala 1/500) del área de apoyo al transporte (TTIC).

La densidad máxima de viviendas es de 50 viv/Ha, lo que según el Plan General arroja un máximo de 345 viviendas (6,9 Has. x

x 50 viv/Ha. = 345 viviendas). Por otra parte, al tratarse de una Unidad de Actuación de más de 200 viviendas, podría aumentarse la cifra anterior en un 20% más, en virtud de lo dispuesto en el Artículo II.7º; 3.2.5.; 3º; b). No obstante, en este Estudio de Detalle no se ha llegado al número máximo legalmente posible, según se establece más adelante, ya que la cifra total de viviendas previstas es solamente de 336.

Las superficies establecidas por el Plan General para las diferentes zonas de esta Unidad de Actuación son las siguientes:

- 1º) FP + EGB : 19.440 m<sup>2</sup> (no 17 440 m<sup>2</sup>)
- 2º) DP : 11.160 m<sup>2</sup>, de los cuales se destinan 10.000 a campo de fútbol y 1.160 a pista deportiva.
- 3º) TTIC : no señala superficie, si bien según medición sobre plano, se puede establecer en 5.678 m<sup>2</sup>.
- 4º) Viales : 7.490 m<sup>2</sup> (Red interior : Via del Silo y enlaces).

En cuanto a la ejecución de la Unidad de Actuación, el Plan General señala para el desarrollo residencial la Etapa I y para las áreas de equipamiento referidas la Etapa II. El Sistema de Actuación, es el de Compensación.

## 6.- 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.
- Integración en la estructura urbana de la zona, procurando el mejor acoplamiento con los polígonos y áreas colindantes, teniendo en cuenta los importantes condicionantes que suponen las infraestructuras que limitan la Unidad de Actuación.
- Consideración de las directrices y condiciones relativas al planeamiento vigente (general y parcial de zonas próximas); del medio físico; del medio socioeconómico; de la infraestructura de transporte y de las infraestructuras de servicios urbanos.
- Homogeneidad en todo el conjunto de niveles de calidad de vida, oportunidades, ambientación y animación urbana.
- Proyectar conjuntos residenciales 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 área.

- 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 conjunto; 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 y áreas de equipamientos.
- 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.

- Prever en la edificación itinerarios continuos peatonales bajo soportales, enlazando las edificaciones, portales y tiendas.
  
- Proponer como mínimo una plaza de aparcamiento en garajes en sótanos por cada vivienda, además de los aparcamientos exteriores.

## 7.- JUSTIFICACION DE LA SOLUCION ADOPTADA

En el apartado siguiente se hace la descripción detallada de la alternativa de ordenación y diseño adoptada para la Unidad de Actuación. La selección de esta solución sobre otras alternativas estudiadas ha sido motivada por una 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 la edificación y los espacios abiertos. 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 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 coherente con las magnitudes

básicas de partida establecidas en dicho Plan General, no habiéndose superado la capacidad residencial máxima permitida por él.

Se cumplen así mismo, todos los requerimientos de equipamiento señalados en el Plan General, reservándose las correspondientes parcelas (ver también planos n.ºs. 7 y 8 sobre Ordenación General, calificación del suelo y cotas y superficies).

## 8.- DESCRIPCION DE LA ORDENACION GENERAL

El marco de ordenación y zonificación establecido por el Plan General ha condicionado la ordenación interior de la Unidad de Actuación, estableciéndose las grandes parcelas de equipamientos docente y deportivo según las determinaciones del mismo, así como el vial de la Red Interior de la Ciudad (Via del Silo) y el área de apoyo al transporte (TTIC). Dichas grandes parcelas quedan remitidas en su ordenación interior a los posteriores proyectos que se formulen por los agentes a quien corresponda su construcción.

En cuanto a la superficie destinada a uso residencial o alojamiento, con ordenanza de manzana abierta (MA3a), que alcanza una extensión de 20.667 m<sup>2</sup>, el Estudio de Detalle establece una ordenación muy precisa, a nivel de anteproyecto de construcción.

Dicha ordenación establece una edificación de cinco manzanas (A, B, C, D, y E), agrupando a 28 bloques o parcelas de 12 viviendas, con un núcleo de comunicaciones verticales, totalizando un conjunto de 336 viviendas, planta baja comercial y garaje común bajo rasante.

La edificación se desarrolla en cuatro manzanas (A, B, C, y D) con edificación perimetral abierta a un espacio central (plaza o jardín), agrupándose entre ellas de forma que dichos es-

pacios se enlazan y articulan con otro mayor, que se prolonga hasta unirse con una quinta manzana (E) más al Norte, consiguiéndose un conjunto urbano de edificios y espacios abiertos, plenamente integrados, que dispone de itinerarios peatonales en soportales para enlazar los bloques de viviendas entre sí, y ellos con el sistema de espacios abiertos (plazas y jardines).

Toda esta organización en superficie se desarrolla sobre el forjado-techo de un gran garaje común, con accesos exteriores, que señala la cota cero, coincidente con la rasante definida por la vía apartadero del Silo y, aproximadamente, con las calles existentes del polígono G-9, colindante con el área de actuación (ligeramente más bajas: ver reportaje fotográfico).

La propuesta de cota cero definida por la vía apartadero del Silo viene apoyada igualmente por la presumible rasante que en el futuro deberá adoptar el vial de la Red Interior de la Ciudad que se proyecta al Este de la Unidad de Actuación (Via del Silo).

En efecto, dicho vial debe enlazar al Norte con la calle Juan Ramón Jiménez (límite Este del polígono G-9), discurriendo hacia el Sur colindante y paralelo a la vía ferroviaria de la línea Madrid-Hendaya, atravesando posteriormente la carretera de Logroño o Avenida de la Constitución, mediante un paso elevado o puente paralelo al existente del ferrocarril, para prolongarse después al Sur, ya fuera del área de actuación, siguiendo la dirección de la mencionada línea ferroviaria, hasta enlazar con la vía al Norte del Río Arlanzón (prolongación de Sanjurjo).

Parece evidente que dicho vial deberá mantener una rasante elevada de la actual de la Campa del Silo, lo que requerirá un importante relleno de tierras, desarrollando una pendiente adecuada para enlazar finalmente con la calle Juan Ramón Jiménez, lo que exigirá en el futuro la desaparición de la vía apartadero del Silo, hoy totalmente abandonada (ver reportaje fotográfico), o bien mantener un cruce "a nivel", al menos con carácter provisional. La posibilidad de un paso a diferente nivel (puente o túnel) es inviable técnicamente e injustificable económica, funcional y estéticamente.

Por esta razón, la planta de garaje bajo la cota cero, quedará parcialmente vista desde las parcelas de uso deportivo y docente, a modo de "semisótano". salvo que se procediera al relleno de las mismas hasta alcanzar las cotas que en el futuro establezca la mencionada Vía del Silo, de la Red Interior de la Ciudad.

Estas circunstancias físicas, teniendo en cuenta además el tiempo que puede transcurrir hasta la construcción de la citada Vía del Silo, han aconsejado la propuesta de construcción, a cargo de los promotores de esta Unidad de Actuación, de accesos provisionales de vehículos y peatones, desde la calle Federico García Lorca del polígono G-9, según se establece en los planos n.ºs. 7 y 8.

Así pues, partiendo de la cota cero para el forjado-techo del garaje, y los accesos provisionales citados, la edificación

se eleva en planta baja comercial (más portales y soportales) y seis plantas altas de viviendas, con un fondo de edificación de 12 metros, superándose en una planta las seis que señala la Ordenanza MA 3ª, en virtud de lo dispuesto en el artículo II-7º-2.2.6. de las Normas Urbanísticas del Plan General, que permite la reordenación del esquema de alturas, aumentándose una planta más, siempre que el fondo de la edificación no sea inferior a 12 metros y se mantenga el mismo volumen edificable según ya se señaló en el apartado 2. de esta Memoria.

Todas las viviendas disponen de fachada a dos o más calles o plazas diferentes, por lo que dispondrán de soleamiento, ventilación cruzada y vistas amplias. La edificación en altura es de doble crujía.

En cuanto a las zonas verdes del conjunto residencial destaca, además de los amplios espacios públicos peatonales, una zona VA al Norte, delimitada por la Vía del Silo al Este y la vía ferroviaria apartadero al Oeste, que en su día podría unirse con la colindante del polígono G-9, en el caso de desaparecer dicha vía apartadero. Esta zona verde alcanza una superficie de 2.431 m<sup>2</sup>. Las zonas peatonales, incluidos los jardines (VA) señalados en los planos, ocupan una superficie de ---- 6.267,28 m<sup>2</sup>.

Las redes de infraestructura del área de actuación se resuelven según los esquemas recogidos en el plano nº 15, que tienen carácter indicativo, ya que su configuración y dimensionamiento final serán establecidos en su día por el correspondiente Proyecto de Urbanización. No obstante, se señala que

no existen problemas de acometida a las redes generales de la Ciudad, que han sido grafiadas en el plano nº 3.

Por fin, se señala que la previsión de aparcamientos se hace básicamente en el garaje común, a razón de 1 plaza por vivienda, como mínimo (ver plano nº 10), más los exteriores, que de acuerdo con el diseño de calles de acceso y de servicio, alcanza un número de plazas superior a 85, todo ello sin perjuicio de las zonas de aparcamiento que en su día puedan proyectarse en torno a la futura Vía del Silo y en el área de apoyo al transporte (TTIC).

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

-- Superficie total de la Unidad de Actuación	75.706	m <sup>2</sup>
-- Superficie registrada .....	75.187,54	m <sup>2</sup>
-- Caminos municipales .....	518,46	m <sup>2</sup>
-- Superficie alojamiento MA3a .....	20.667,00	m <sup>2</sup>
-- Superficie a efectos de aplicación de la densidad de viviendas .....	69.000,00	m <sup>2</sup>
-- Edificabilidad s/20.667 m <sup>2</sup> .....	2	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
X-- Superficie construída total .....	41.334,00	m <sup>2</sup>
-- Densidad de viviendas s/6,9 Has. ....	50	
-- Número máximo de viviendas .....	345	

B.- Superficie en parcelas de equipamientos :

-- Superficie zona deportiva (DP) .....	11.160,00	m <sup>2</sup>
-- Superficie zona docente (EGB+FP) .....	19.440,00	m <sup>2</sup>
-- Superficie área apoyo transporte (TTIC) ..	5.678,00	m <sup>2</sup> (1)
-- Viales generales (Vía del Silo) .....	7.490,00	m <sup>2</sup> (2)

(1) Según medición sobre plano 1/500.

(2) Según ficha Plan General

C.- Superficies edificables resultantesC.1. MANZANAS A, B, C, y D :Plantas altas :

-- Superficie construída por planta...	1.295,28 m <sup>2</sup>
-- Escaleras y rellanos (a deducir) ...	150,36 m <sup>2</sup>
	<hr/>
Total por planta .....	1.144,92 m <sup>2</sup>
-- Total seis plantas .....	6.869,52 m <sup>2</sup>
-- Estimación voladizos .....	657,24 m <sup>2</sup>
	<hr/>
-- Total superficie construída por manzana	7.526,76 m <sup>2</sup>

Planta baja :

-- Superficie construída bruta .....	1.295,28 m <sup>2</sup>
-- A deducir soportales .....	- 483,00 m <sup>2</sup>
-- A deducir portales .....	- 201,60 m <sup>2</sup>
	<hr/>
-- Total computable planta baja .....	610,68 m <sup>2</sup>

Entrecubierta (trasteros) :

-- Por bloque .....	150,00 m <sup>2</sup>
-- A deducir pasillos .....	- 28,50 m <sup>2</sup>
-- A deducir escalera .....	- 23,04 m <sup>2</sup>
	<hr/>
-- Total compuable entrecubierta ....	98,46 m <sup>2</sup>
-- Total manzana (6 bloques) .....	590,76 m <sup>2</sup>

Total superficie construída por manzana :

-- Plantas altas de viviendas .....	7.526,00 m <sup>2</sup>
-- Planta baja .....	610,68 m <sup>2</sup>
-- Entrecubiertas .....	590,76 m <sup>2</sup>
	<hr/>
	8.728,20 m <sup>2</sup>
-- <u>Total manzanas A, B, C y D :</u>	34.912,80 m <sup>2</sup>

C.2. MANZANA EPlantas altas

-- Superficie construída por planta ....	865,96 m <sup>2</sup>
-- Escaleras y rellanos (a deducir) ....	- 100,24 m <sup>2</sup>
	<hr/>
-- Total por planta .....	765,72 m <sup>2</sup>
-- Total seis plantas .....	4.594,32 m <sup>2</sup>
-- Estimación voladizos .....	438,16 m <sup>2</sup>
	<hr/>
-- Total superficie construída por manzana	5.032,48 m <sup>2</sup>

Planta baja

-- Superficie construída bruta .....	865,96 m <sup>2</sup>
-- A deducir soportales .....	- 345,24 m <sup>2</sup>
-- A deducir portales .....	- 134,40 m <sup>2</sup>
	<hr/>
-- Total computable planta baja .....	386,32 m <sup>2</sup>

Entrecubierta (trasteros)

-- Por bloque (igual A, B, C, B) .....	98,46 m <sup>2</sup>
-- Total manzana (4 bloques) .....	393,84 m <sup>2</sup>

Total superficie construída :

-- Plantas altas de viviendas .....	5.032,48 m <sup>2</sup>
-- Planta baja .....	386,32 m <sup>2</sup>
-- Entrecubierta .....	393,84 m <sup>2</sup>
<hr/>	
-- <u>Total manzana E</u> .....	5.812,64 m <sup>2</sup>

C.3. ESQUINAS COMERCIALES EN PLANTAS BAJAS

-- 12 Unidades de 5,80 x 5,80 .....	403,68 m <sup>2</sup>
-------------------------------------	-----------------------

C.4. SUPERFICIE CONSTRUIDA TOTAL

-- C.1. - MANZANAS A, B, C y D .....	39.912,80 m <sup>2</sup>
-- C.2. - MANZANA E .....	5.812,64 m <sup>2</sup>
-- C.3. - ESQUINAS COMERCIALES .....	403,68 m <sup>2</sup>
<hr/>	
-- C.4. - TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIDA	41.129,12 m <sup>2</sup>

Dicha superficie construída resulta inferior a la máxima admitida por la Ordenanza : 41.334,- m<sup>2</sup>.

D. Ocupación del suelo de la Unidad de Actuación

1.- Sistema Residencial (MA3a) (incluye zonas verdes) .....	20.667 m <sup>2</sup>	(27,30 %)
2.- Sistema de comunicaciones .....	24.439 m <sup>2</sup>	(32,28 %)
- Reserva Vía del Silo .....	18.761 m <sup>2</sup>	
- Area apoyo transporte .....	5.678 m <sup>2</sup>	
3.- Sistema de Equipamientos .....	30.600 m <sup>2</sup>	(40,42%)
- Docente (EGB + FP) .....	19.440 m <sup>2</sup>	
- Deportivo (DP) .....	11.160 m <sup>2</sup>	
4.- Superficie total .....	75.706 m <sup>2</sup>	(100%)

## 10.- SISTEMA DE ACTUACION

La Unidad de Actuación se desarrollará por el Sistema de Compensación, de acuerdo con lo establecido por el vigente Plan General, actuándose en consecuencia por iniciativa de los titulares de los terrenos que integran la mencionada Unidad de Actuación G-24, denominada "La Campa del Silo".

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

En este sistema de Compensación, los propietarios aportan los terrenos de cesión obligatoria, realizan a su costa la urbanización en los términos y condiciones que se derterminen en el planeamiento y se constituyen en Junta de Compensación.

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 superficies total de la 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. 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 señala el Reglamento vigente de Gestión Urbanística.

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 las fincas afectadas 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.

La Junta de Compensación actuará como fiduciaria con pleno poder dispositivo sobre las fincas pertenecientes a los propietarios miembros de aquellas, sin más limitaciones que las establecidas en su día 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 de la 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 dicha Junta 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 de la 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.

La propiedad de los terrenos incluidos en la Unidad de Actuación se distribuye de la siguiente forma y proporción:

INURCASA .....	33.618,30 m2	....	44,409 %
D. Félix Adrián Díez .....	16.627,70 m2	....	21,966 %
D. Félix Adrián Angulo .....	8.313,85 m2	....	10,993 %
D. Jesús González Alonso .....	8.313,84 m2	....	10,993 %
D. Francisco González Alonso ..	8.313,85 m2	....	10,993 %
Ayuntamiento de Burgos .....	518,46 m2	....	0,646 %
TOTAL UNIDAD DE ACTUACION .....	75.706,00 m2	....	100,000 %

11.- PLAN DE ETAPAS

En el artículo IV-25º, 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 a la Unidad de Actuación G-24 en la Etapa I de su Programa de Actuación en cuanto al desarrollo residencial y cesión de terrenos de equipamientos y viales, remitiendo a la Etapa II la construcción de los citados equipamientos docentes y deportivos, así como la vía del Silo de la red interior de la ciudad.

Teniendo en cuenta que el Plan General fué aprobado definitivamente en Septiembre de 1.985, por lo que ya han transcurrido cuatro años (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 de este Estudio de Detalle.

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.

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

Inscripción de la Junta de Compensación, en su momento, en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras (2 meses).

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).

Presentación de Proyectos de Edificación, a partir de Abril de 1.990.

Comienzo de las Obras de Edificación, a partir de Mayo de 1.990.

Comienzo de las Obras de Urbanización, Mayo de 1.990.

Terminación de las Obras de Urbanización, Octubre de 1.991,  
(18 meses de duración).

Terminación de las Obras de Edificación, Mayo de 1.992,  
(24 meses de duración).

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 cuasar retrasos o interrupciones.